विविध बैंक प्रकरण सं0 44/2019 (RCMS 2019/00077) हाउसिंग डवलपमेंट फाईनेंस कोरपोरेशन लिमिटेड (एच.डी.एफ.सी. लिमिटेड) जिसका पंजीकृत कार्यालय रेमन हाउस, एच टी पारेख मार्ग, 169, बैकेबे रिक्लेमेयशन चर्चगेट, मुम्बई 400020, जिसका शाखा कार्यालय, एच.डी.एफ.सी. लिमिटेड सी–25. भगवन्त दास रोड, सेन्ट जेवियर स्कूल के सामने, सी–स्कीम जयपुर बनाम 1. श्री सर्वजीत सिंह सोढ़ी, मकान नं. पी.बी. 08, पंजाबी सिटी, श्रीगंगानगर –335001 2. श्री चरण सिंह मकान नं. पी.बी. 08, पंजाबी सिटी, श्रीगंगानगर,–335001 3. श्री हरजिन्द्र सिंह मकान नं. पी.बी. 08, पंजाबी सिटी, श्रीगंगानगर–335001

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

16.10.2019

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता श्री जलविन्द्र सिंह भंगू उपस्थित है। उनकी बहस सुनी गई, एवम पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बैंक के अभिभाषक का कथन है कि Ministry of Finance (Departmnet of Economic Affairs) (Banking Division) Notification New Delhi, the 10th November , 2003 के क्रम संख्या 01 पर प्रार्थी कम्पनी–एच.डी.एफ.सी. लिमिटेड, मुम्बई का नाम अंकित है जिसके अनुसार प्रार्थी कम्पनी को वित्तीय संस्था के रूप में घोषित किया गया है जिसके तहत प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण सर्वजीत सिंह सोढी, चरण सिंह एवं हरजिन्द्र सिंह को ऋण सुविधा के रूप में दिनांक 27.08.2016 को 11,00,000/–रूपये (अखरे रूपये ग्यारह लाख मात्र) का ऋण स्वीकृत किया था और ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी हरजिन्द्र सिंह सोढी और हरजिन्द्र सिंह द्वारा अपनी अचल सम्पत्ति प्लाट नं. पी.बी. 08, पंजाबी सिटी, जोन–III, चक 3 ए छोटी, मुरब्बा नं. 12, किला नं 6, 15, श्रीगंगानगर में स्थित है, को प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। उनका आगे कथन है कि अप्रार्थीगण द्वारा ऋण की शर्तो के अनुसार नियमित रूप से ऋण का भुगतान नही किया गया है जिस

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

कारण उनका ऋण खाता दिनांक 28.02.2018 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया। अप्रार्थी ऋणी के नाम दिनांक 31.08.2018 को 11,58,641/—रूपये ऋण राशि व इसके पश्चात के ब्याज व अन्य खर्चे अतिरिक्त के बकाया है जिस पर अप्रार्थीगण को धारा 13(2)के अन्तर्गत 60 दिवस का रजिस्टर्ड एडी नोटिस दिनांक 29.09.2018 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने का जारी किया गया। उक्त धारा 13(2) के रजिस्टर्ड नोटिस देने के बावजूद भी अप्रार्थीगण द्वारा बैंक की उक्त समस्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है। इसलिए अप्रार्थी ऋणी सर्वजीत सिंह सोढी, चरण सिंह एवं हरजिन्द्र सिंह द्वारा ऋण की सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गई सर्वजीत सिह सोढ़ी एवं हरजिन्द्र सिंह की उक्त अचल सम्पति प्लाट नं. पी.बी. 08, पंजाबी सिटी, जोन—III, चक 3 ए छोटी, मुरब्बा नं. 12, किला नं 6, 15, श्रीगंगानगर का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैने प्रार्थी कम्पनी के अभिभाषक के उक्त तर्को पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध उनके प्रार्थना पत्र धारा 14 एवं पत्रावली में उपलब्ध अन्य दस्तावेजात का अवलोकन किया तो पाया कि Ministry of Finance (Departmnet of Economic Affairs) (Banking Division) Notification New Delhi, the 10th November , 2003 के क्रम संख्या 01 पर प्रार्थी कम्पनी एचडीएफसी लिमिटेड, मुम्बई का नाम अंकित है जिसके अनुसार प्रार्थी कम्पनी को वित्तीय संस्था के रूप में घोषित किया गया है इसलिए कम्पनी गृह फाईनेंस लिमिटेड को वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत कार्यवाही करने की अधिकारिता है।

पत्रावली में उपलब्ध उनके प्रार्थना पत्र धारा 14 एवं पत्रावली में उपलब्ध अन्य दस्तावेजात का अवलोकन करने पर पाया गया कि प्रार्थी बैंक ने **अप्रार्थी सर्वजीत सिंह सोढ़ी, चरण सिंह एवं हरजिन्द्र सिंह को दिनांक 27.08.2016** को

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

11,00,000/– रूपये (अखरे रूपयें ग्यारह लाख मात्र) की ऋण राशि की स्वीकृति प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी सर्वजीत सिह सोढी एवं हरजिन्द्र सिंह द्वारा अपनी अचल सम्पत्ति प्लाट नं. पी.बी. 08, पंजाबी सिटी, जोन–III, चक 3 ए छोटी, मुरब्बा नं. 12, किला नं 6, 15, श्रीगंगानगर, जो प्रार्थी बैंक के पास रहन रखी। प्रार्थी बैंक के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों का खाता दिनांक **28.02.2018 को अनर्जक परिसम्पत्ति(एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा **अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 28.09.2018 को जारी किया गया है, एवं दिनांक 01.10.2018 को रजिस्टर्ड पोस्ट से भिजवाया गया है, की रसीद** एवं प्राप्ति की पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रैक कन्साईन्मैंट भी पत्रावली में उपलब्ध है। जिसके अनुसार अप्रार्थीगण सर्वजीत सिंह सोढी, चरण सिंह एवं हरजिन्द्र सिंह को उक्त धारा 13(2) का नोटिस तामील हो चुका है, जो रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। इस प्रकार धारा 13(2) के नोटिस तामील के बाबजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों ने प्रार्थी बैंक की सम्पूर्ण बकाया ऋण राशि जमा नही करवाई है और न ही शपथ पत्र के अनुसार उक्त नोटिस पर कोई आपत्ति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है।

वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर कार्रवाई करने के लिए विवादग्रस्त भूमि जिसका भौतिक कब्जा चाहा जा रहा है वह सम्बन्धित जिला मजिस्ट्रेट के क्षेत्राधिकार में होना आवश्यक है और दूसरा सम्बन्धित ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की तामील ऋणियों/जमानतदारों पर होनी आवश्यक है।

जहां तक ऋण की एवज में बंधक रखी गयी **अचल सम्पति** प्लाट नं. पी. बी. 08, पंजाबी सिटी, जोन–III, चक 3 ए छोटी, मुरब्बा नं. 12, किला नं 6, 15, श्रीगंगानगर, जो **ऋणी सर्वजीत सिंह सोढ़ी एवं हरजिन्द्र सिह के नाम से है और**

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है, का सम्बन्ध है, उक्त सम्पत्ति जिसका भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक द्वारा चाहा जा रहा है वह निम्न हस्ताक्षरकर्ता के क्षेत्राधिकार जिला श्रीगंगानगर में स्थित है। इसलिए वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के तहत निम्न हस्ताक्षरकर्त्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

जहां तक धारा 13(2) के जारी नोटिस 28.09.2018 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार बैंक द्वारा दिनांक 28.09.2018 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) को जारी नोटिस अप्रार्थीगण 1. सर्वजीत सिंह सोढी 2. चरण सिंह, 3. हरजिन्द्र सिंह को प्राप्त हो चुके है परिणामस्वरूप पोस्ट ऑफिस के ट्रैक कन्साईन्मैंट रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। **इसके बाबजूद भी अप्रार्थीगण ने बैंक** की समस्त बकाया राशि जमा नही करवाई है और न ही नोटिस पर कोई आपत्ति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया। इसलिए ऋण की सुरक्षा की एवज में ऋणियों सर्वजीत सिंह सोढी एवं हरजिन्द्र सिंह द्वारा बंधक रखी गई उक्त आवासीय सम्पत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिलाया जाना उचित होगा।

अतः प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. लिमिटेड शाखा कार्यालय एच.डी.एफ.सी. लिमिटेड सी–25 भगवन्त दास रोड़, सेन्ट जेवियर स्कूल के सामने, सी–स्कीम, जयपुर का उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 12.03.2019 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 **स्वीकार किया जाता है** और अप्रार्थीगण ऋणीयों द्वारा प्रार्थी बैंक से प्राप्त ऋण की सुरक्षा की एवज में रखी गई अचल सम्पत्ति प्लाट नं. पी.बी. 08, पंजाबी सिटी, जोन–III, चक 3 ए छोटी, मुरब्बा नं. 12, किला नं 6, 15, श्रीगंगानगर जो कि ऋणियों सर्वजीत सिंह सोढी एवं हरजिन्द्र सिंह के नाम से है और श्रीगंगानगर में स्थित

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

है, का भौतिक कब्जा जरिये पुलिस की सहायता से प्रार्थी बैंक को दिलाये जाने के आदेश दिये जाते है। **इस आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक श्रीगंगानगर को इस आदेश के साथ अग्रेषित की जाती है कि प्रार्थी बैंक को उक्त आवासीय सम्पत्ति का भौतिक कब्जा दिलाने हेतु उनके चाहे अनुसार, नियमानुसार पुलिस सहायता सम्बन्धित पुलिस थाना के माध्यम से उपलब्ध करवाई जावें।** आदेश की प्रति प्रार्थी बैंक व जिला पुलिस अधीक्षक श्रीगंगानगर को पालनार्थ भिजवाई जावे।

यह आदेश आज दिनांक 16.10.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(शिवप्रसाद मदन नकाते)
जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर