विविध बैंक प्रकरण सं0 85/2019 (RCMS 2018/00138) आवास फाईनेंसर्स लि. पंजीकृत कार्यालय 201–202 द्वितीय तल, साउथ एण्ड सकेव्यर मानसरोवर इण्डिस्ट्रीयल ऐरिया जयपुर व स्थानींय शाखा कार्यालय शॉप नं 1 व 2, द्वितीय तल, शक्ति मार्ग राजस्थान पत्रिका कार्यालय के पास, सूरतगढ रोड, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी भगत सिंह बनाम मदनलाल पुत्र श्री रोशन लाल निवासी 112 ए ब्लॉक, वाउ नम्बर 9, पदमपुर जिला श्रीगंगानगर 2. सुमन पत्नी मदनलाल निवासी वार्ड नम्बर 10, नजदीक अरोड़वंश गुरूद्वारा, पदमपुर 3. दीपक चुघ पुत्र श्री मदन लाल निवासी 112 ए ब्लॉक, वार्ड नम्बर 9, पदमपुर जिलाश्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

28.08.2019

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता श्री बनवार लाल कड़ेला उपस्थित थे। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस पूर्व में दिनांक 07.08.2019 को सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता द्वारा भारत का राजपत्र अधिसूचना दिनांक 18 दिसम्बर, 2015, पंजीकरण प्रमाण पत्र आवास फाईनेशियर्स लिमिटेड जिसका पूर्व में नाम एयू. हाउसिंग फाईनेसं लि. था, को राष्ट्रीय आवास बैंक से जारी पंजीकरण प्रमाण पत्र एवं एयू हाउसिंग फाईनेसं लि. से आवास फाईनेशियर्स लिमिटेड में नाम परिवर्तन होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र की प्रतियां दिनांक 25.06.2018 को पेश की है।

प्रार्थी बैंक के प्रतिनिधि का कथन था कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 27.06.2019 को प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण अनिल कुमार सोनी, पायल, मैना देवी एवं लालचन्द को ऋण सुविधा के रूप में 14.00 लाख रूपये(अखरे रूपये चौदह लाख मात्र) का ऋण दिनांक 31.03.2016 स्वीकृत किया था और ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी अनिल कुमार अचल सम्पत्ति शॉप नं. 8, शॉपिंग सैंटर रावला, बस स्टेण्ड के पास, तहसील घड़साना जिला श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 16.66 वर्गगज) में स्थित है, को प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। उनका आगे कथन था कि अप्रार्थीगण द्वारा ऋण की शर्तो के अनुसार नियमित रूप से ऋण का भुगतान नही किया गया है जिस कारण उनका ऋण खाता दिनांक

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

31.07.18को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया। अप्रार्थी ऋणी के नाम दिनांक 03.12.2018 को 15,90,666/— 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 04.12.2018 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने का जारी किया गया। धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस अप्रार्थीगण को जरिए रजिस्टर्ड नोटिस देने के बावजूद भी अप्रार्थीगण द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है। इसलिए अप्रार्थी ऋणियों अनिल कुमार सोनी, पायल, मैना देवी एवं लालचन्द द्वारा ऋण की सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गयी अनिल कुमार सोनी की उक्त अचल सम्पति शॉप नं. 8, शॉपिंग सेन्टर रावला, बस स्टैण्ड के पास, घड़साना (क्षेत्रफल 16.66 वर्गगज) 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 उक्त प्रार्थना पत्र के अनुसार प्रार्थी बैंक ने **अप्रार्थीगण अनिल कुमार सोनी, पायल, मैना देवी एवं लालचन्द को 14.00/— (अखरे रूपये चौदह लाख मात्र) की ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 31.03.2016 प्रदान की थी।** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी अनिल कुमार सोनी की उक्त अचल सम्पत्ति शॉप नं. 8, शॉपिंग सेन्टर रावला, बस स्टैण्ड के पास, तहसील घड़साना (क्षेत्रफल 16.66 वर्गगज) जो प्रार्थी बैंक के पास रहन रखी है। प्रार्थी बैंक के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थीगण ऋणी का खाता दिनांक **31.07.2018 को अनर्जक परिसम्पत्ति(एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा **अप्रार्थीगण ऋणियों को रजिस्टर्ड डाक द्वारा धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 04.12.2018 को पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये।** धारा 13(2) के तहत जारी नोटिस के पोस्ट ऑफिस की प्राप्ति रसीद पेश की है, प्राप्ति रसीद के अनुसार धारा 13(2) के नोटिस

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

पर लालचन्द के स्वयं के हस्ताक्षर है एवं अन्य नोटिस पर अन्य किसी व्यक्ति के हस्ताक्षर है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी बैंक ने 13(2) के नोटिस की चस्पांदगी रिपोर्ट एवं दो समाचार पत्रों 1. दैनिक नवज्योति 2. इण्डियन एक्सप्रैस में प्रकाशन भी करवाया है, की प्रति पेश की है। जिसके अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों को नोटिस की तामील हो चुकी है। प्रार्थी बैंक ने उक्त नोटिस पर अप्रार्थीगण द्वारा कोई आपत्ति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है अथवा नहीं?, का शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं 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 सम्पत्ति** शॉप नं. 8, शॉपिंग सेन्टर रावला, बस स्टैण्ड के पास, तहसील घड़साना जिला श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 16.66 वर्गगज) **जो ऋणी श्री अनिल कुमार सोनी के नाम से है और जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है,** का संबध 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 04.12.2018 की तामील का प्रश्न है। **वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के प्रावधानों के अनुसार राशि वसूली हेतु धारा 13(2) का नोटिस नियमानुसार जारी किया है।** प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 04.12.2018 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) का जारी नोटिस अप्रार्थीगण अनिल कुमार सोनी, पायल,

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

मैना देवी एवं लालचन्द को जारी किया गया है, की पोस्ट आफिस की रसीद रिकॉर्ड पर उपलब्ध है एवं नोटिस प्राप्ति की रसीद पर लालचन्द स्वयं के हस्ताक्षर है शेष पर किसी अन्य व्यक्ति के हस्ताक्षर है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी बैंक ने 13(2) के नोटिस की चस्पांदगी रिपोर्ट एवं दो समाचार पत्रों 1. दैनिक नवज्योति 2. इण्डियन एक्सप्रैस में प्रकाशन भी करवाया है, की प्रति पेश की है, जो रिकॉर्ड पर उपलब्ध है, जिसके अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों को नोटिस की तामील हो चुकी है। **इसके बाबजूद भी अप्रार्थीगण ने बैक** की समस्त बकाया राशि जमा नही करवाई है । अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा धारा 13(2) के नोटिस पर कोई आपत्ति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है अथवा नहीं? और यदि प्रस्तुत किया हो तो प्राप्त पत्र पर प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण को सूचित किया गया अथवा नहीं के बारे में उनके द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत किये गये शपथ पत्र में उल्लेख नहीं किया गया है जबकि धारा 14 के प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत शपथ में इस बाबत उल्लेख होना आवश्यक है। इसलिए प्रार्थी बैंक द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रार्थना पत्र विधिवत पेश न होने के कारण स्वीकार करने योग्य नहीं है।

अतः उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी कम्पनी ए यू स्मॉल फइनेन्स बैंक लि. का उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 27.06.2019 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 **अस्वीकार किया जाता है और प्रार्थी बैंक** वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत उक्त अधिनियम की धारा 14 के तहत विधि अनुसार प्रकरण पुनः पेश करने के लिए स्वतंत्र है। आदेश की प्रति प्रार्थी बैंक को भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तरतीब़ तक़मील दाख़िल दफ्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 28.08.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(शिवप्रसाद नंदन नकाते)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर