विविध बैंक प्रकरण संख्या 105/2019 (RCMS 2019/00188) आवास फाईनेंसर्स लि., पंजीकृत कार्यालय 201–202 द्वितीय तल, साउथ एण्ड सकेव्यर मानसरोवर इण्डस्ट्रियल ऐरिया, जयपुर व स्थानीय शाखा कार्यालय शॉप नं. 1 व 2, द्वितीय तल, शक्ति मार्ग राजस्थान पत्रिका कार्यालय के पास, सूरतगढ रोड़, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी भगत सिंह बनाम 1 सुनील भांभू पुत्र श्री बलवंत राम भांभू 2. श्रीमती कमला पत्नी श्री बलवंत राम भांभू निवासी वार्ड नं. 9, मैन रोड चूनावढ, 30 जीजी जिला श्रीगंगानगर 3. हंसराज पुत्र श्री कृष्ण लाल निवासी 33 एल एन पी मांझूवास, नर्सिंगपुरा बरानी, जिला श्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

16.03.2020

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी कम्पनी के अधिवक्ता श्री एस पी भादू उपस्थित थे। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस पूर्व में दिनांक 02.03.2020 को सुनी जा चुकी है। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी कम्पनी के अधिवक्ता का कथन था कि भारत का राजपत्र अधिसूचना दिनांक 18 दिसम्बर , 2015 के अनुसार ए.यू. हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड कम्पनी सरफेसी अधिनियम के कथित उप–खंड के प्रयोजन हेतु वित्तीय संस्था के रूप में निर्दिष्ट है। आवास फाईनेंस लि. जिसका पूर्व में नाम ए.यू. हाउसिंग फाईनेंस लि. था, जिस हेतु MINISTRY OF CORPORATE AFFAIRS, GOVERNMENT OF INDIA ने दिनांक 29 मार्च, 2017 को प्रमाण पत्र जारी किया गया है।

प्रार्थी कम्पनी के अधिवक्ता 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 30.08.2019 को प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण सुनील भांभू एवं कमला को ऋण सुविधा के रूप में 3.50/– लाख रूपये (अखरे रूपये तीन लाख पचास हजार मात्र) का ऋण दिनांक 27.02.2018 स्वीकृत किया था, जिसके गारंटर हंसराज है। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी सुनील भांभू की अचल सम्पत्ति पट्टा संख्या 57 (क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट.) , वार्ड नं. 8, चूनावढ जिला श्रीगंगानगर 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

31.05.2019 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप मेंघोषित कर दिया गया। अप्रार्थी ऋणी के नाम दिनांक 04.06.2019 को 3,73,640/– 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 04.06.2019 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने का जारी किया गया। उक्त धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस अप्रार्थीगण को जरिए रजिस्टर्ड नोटिस 04.06.2019 को एवं दो समाचार पत्र इंडियन एक्सप्रैस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 06.06.2019 देने के बावजूद भी अप्रार्थीगण द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है। इसलिए अप्रार्थी ऋणी सुनील भांभू द्वारा ऋण की सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गयी उक्त अचल सम्पत्ति पट्टा संख्या 57 (क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट), वार्ड नं. 8, चूनावढ जिला 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 उक्त प्रार्थना पत्र के अनुसार प्रार्थी बैंक ने **अप्रार्थीगण** सुनील भांभू एवं श्रीमती कमला **को 3.50/– (अखरे रूपये तीन लाख पचास मात्र) की ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 27.02.2018 प्रदान की थी। जिसके गारंटर हसंराज है।** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी सुनील भांभू की उक्त अचल सम्पत्ति पट्टा संख्या 57 (क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट.), वार्ड नं. 8, चूनावढ जिला श्रीगंगानगर 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 **31.05.2019 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा **अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 04.06.2019 को पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से भिजवाने की रसीद एवं** अप्रार्थी सुनील भांभू को धारा 13(2) के

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

नोटिस प्राप्ति का ऑनलाईन ट्रेक की प्रति पेश की हुई है, जिसकी प्रति पत्रावली में उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त दो समाचार पत्र इण्डियन एक्सप्रैस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 06.06.2019 धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन भी करवाया जा चुका है। जिनकी प्रतियां भी पत्रावली मे उपलब्ध 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** पट्टा संख्या 57 (क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट.), वार्ड नं. 8, चूनावढ जिला श्रीगंगानगर **जो ऋणी सुनील भांभू 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 04.06.2019 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 04.06.2019 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) का जारी नोटिस अप्रार्थीगण सुनील भांभू, श्रीमती कमला एवं हंसराज को रजिस्टर्ड डाक से जारी किये गये है, परिणास्वरूप पोस्ट ऑफिस की रसीद रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। ऋणी सुनील भांभू के धारा 13(2) के नोटिस प्राप्ति की ऑनलाईन ट्रैक कन्साईन्मैंट की प्रति पत्रावली में उपलब्ध है किन्तु अप्रार्थी ऋणी श्रीमती कमला एवं हंसराज नोटिस प्राप्ति की पोस्ट

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

ऑफिस की वितरण रसीद पेश नहीं की है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी बैंक ने दिनांक 06.06.2019 के दो समाचार पत्रों 1. दैनिक नवज्योति 2. इण्डियन एक्सप्रैस में भी धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन भी करवाया है, की प्रति पेश की है, जो रिकॉर्ड पर उपलब्ध है, जिसके अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों को नोटिस की तामील माना जाना उचित है। **इसके बाबजूद भी अप्रार्थीगण ने बैक** की समस्त बकाया राशि जमा नही करवाई है और न ही शपथ पत्र के अनुसार नोटिस पर कोई आपत्ति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया। इसलिए ऋण की सुरक्षा की एवज में ऋणी सुनील भांभू की अचल सम्पत्ति पट्टा संख्या 57 (क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट.), वार्ड नं. 8, चूनावढ जिला श्रीगंगानगर का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिलाया जाना उचित होगा।

अतः उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी कम्पनी आवास फाईनेंस लि. का उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 30.08.2019 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 **स्वीकार किया जाता है** और अप्रार्थी ऋणी सुनील भांभू द्वारा प्रार्थी बैंक से प्राप्त ऋण की सुरक्षा की एवज में रखी गई अचल सम्पत्ति पट्टा संख्या 57 (क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट.), वार्ड नं. 8, चूनावढ जिला श्रीगंगानगर में स्थित 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 अचल 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। पत्रावली बाद तरतीब तक़मील दाख़िल दफ़्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 16.03.2020 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(शिवप्रसाद एम. नकाते)

जिला रजिस्ट्रार
श्री गंगानगर