सिविल **बैंक प्रकरण संख्या 145/2019** (RCMS 2019/00259) एच.डी.एफ.सी. लिमिटेड (हाउसिंग डवलमेंट फाइनेंस कॉरपोरेशन लि, पंजीकृत कार्यालय रेमन हाउस, एय टी पारेख मार्ग, 169 बैकबे रिक्लेमेयशन चर्चगेट मुम्बई. बनाम 1. **श्री संतोष सिंह पटवाल** पुत्र श्री प्रताप सिंह पटवाल **2. श्रीमती आनन्दी देवी** पत्नि श्री प्रताप सिंह पटवाल निवासी मकान नं. 56, वार्ड नं. 19, स्ट्रीट नं. 02, ब्रह्म कॉलोनी, श्रीगंगानगर – 335001

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

12.02.2020

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता उपस्थित नहीं है। बहस पूर्व में दिनांक 10.02.2020 को सुनी जा चुकी है। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता श्री जलविन्द्र सिंह भंगू का कथन था कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र दिनांक 27.11.2019 को वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण संतोष सिह एवं आनन्दी देवी को ऋण सुविधा के रूप में 10,33,259/– रूपये (अखरे रूपये दस लाख तेंतिस हजार दो सौ उन्सठ मात्र) का ऋण दिनांक 12.02.2015 को स्वीकृत किया गया था और ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी आनन्दी देवी की अचल सम्पत्ति प्लॉट नं. 56 (क्षेत्रफल 125 वर्गगज), किल्ला नं. 22, स्कवायर नं. 68, चक नं. 1–ए छोटी, श्रीगंगानगर मे स्थित है, को प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। उनका आगे कथन है कि अप्रार्थी द्वारा ऋण की शर्तो के अनुसार नियमित रूप से ऋण का भुगतान नही किया गया है जिस कारण उनका ऋण खाता दिनांक 31.07.2017 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिये गए। अप्रार्थी ऋणी के नाम दिनांक 30.04.2019 को 10,25,270/– 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 27.05.2019 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने को जारी किये गऐ। अप्रार्थीगण संतोष सिंह एवं आन्नदी देवी के नोटिस धारा 13(2) के नोटिस रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये तथा पोस्ट ऑफिस के ऑन लाईन ट्रेक

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

कन्साईन्मैंट के अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस प्राप्त हो चुके है इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई है। इसलिए अप्रार्थी आनन्दी देवी द्वारा ऋण की सुरक्षा की एवज् में प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गई अचल सम्पत्ति प्लॉट नं. 56 (क्षेत्रफल 125 वर्गगज), किल्ला नं. 22, स्कवायर नं. 68, चक नं. 1–ए छोटी, श्रीगंगानगर का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैने प्रार्थी बैंक के अभिभाषक के उक्त तर्को पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध उनके प्रार्थना पत्र धारा 14 एवं अन्य दस्तावेजात का अवलोकन किया तो पाया कि प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थीगण संतोष सिंह एवं आनन्दी देवी को दिनांक 12.02.2015 को 10,33,259/–रूपये (अखरे रूपये दस लाख तेंतिस हजार दो सौ उन्सठ मात्र) की ऋण राशि की स्वीकृति प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी आनन्दी देवी की अचल सम्पत्ति प्लॉट नं. 56 (क्षेत्रफल 125 वर्गगज), किल्ला नं. 22, स्कवायर नं. 68, चक नं. 1–ए छोटी, श्रीगंगानगर प्रार्थी बैंक के पास रहन रखी है। प्रार्थी बैंक के प्रार्थना पत्र धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों का खाता दिनांक 31.07.2017 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गए। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) का नोटिस दिनांक 27.05.2019 को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है। धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति स्वरूप पोस्ट ऑफिस के ट्रेक कम्लेंट स्टेट्स (Track Complaint Status) की प्रति पेश की है, जिसके अनुसार अप्रार्थी ऋणियों को नोटिस की तामील हो चुकी है। इस प्रकार धारा 13(2) के नोटिस तामील के बाबजूद भी उनके द्वारा प्रार्थी बैक की बकाया ऋण राशि जमा नही करवाई है और न ही प्रार्थी बैंक के शपथ पत्र के अनुसार उक्त नोटिस पर कोई आपत्ति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है।

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

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 प्लॉट नं. 56 (क्षेत्रफल 125 वर्गगज), किल्ला नं. 22, स्कवायर नं. 68, चक नं. 1—ए छोटी, श्रीगंगानगर 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 27.05.2019 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार बैंक द्वारा दिनांक 27.05.2019 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के जारी नोटिस अप्रार्थीगण संतोष सिंह एवं आनन्दी देवी को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है तथा धारा 13(2) के नोटिस भिजवाने की प्रति एवं प्राप्ति स्वरूप पोस्ट ऑफिस के ट्रेक कम्पलेंट स्टेट्स(Track Complaint Status) रिपोर्ट की प्रति पेश की है, जिसके अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों धारा 13(2) के नोटिस की तामील हो चुकी है। इस प्रकार धारा 13(2) के नोटिस की तामील के बाबजूद भी अप्रार्थी 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। प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को दिये

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

गये ऋण का ऋण स्वीकृति पत्र(Loan Sanction Letter) पेश नहीं किया है। प्रार्थी द्वारा अपने लॉन प्रार्थना पत्र (Loan Application Form) में 10.00 का ऋण चाहा गया है और प्रार्थी बैंक द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रकरण में 10,33,259/– अंकित है। जिससे यह ऋण स्वीकृत राशि का ज्ञान नहीं होता है। इसलिए प्रार्थी बैंक का प्रार्थना पत्र स्वीकार करने योग्य नहीं है।

अतः प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक (हाउसिंग डवलपमैंट फाइनेंस कॉरपोरेशन लि.) का उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 27.11.2019 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और **प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 खारिज किया जाता** हैं आदेश की प्रति प्रार्थी बैंक को पालनार्थ भिजवाई जावे।

यह आदेश आज दिनांक 12.02.2020 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(शिवप्रसाद एम. नकाते)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर