विविध **बैंक प्रकरण संख्या 82/2022(GCMS : 2022/127) आवास फाईनेन्सर्स लि. (Formely known as AU Housing Finance Ltd.)** पंजीकृत कार्यालय 201-202, Second Floor, Southend Square, Mansarovar Industrial Area, Jaipur – शाखा कार्यालय नजदीक राजस्थान पत्रिका मार्ग, आईसीआईसीआई कम्पनी के ऊपर, शिव चौक श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी/एरिया कलैक्शन मैनेजर प्रेम कुमार पुत्र श्री सत्यनारायण **बनाम** **1. इन्द्रा देवी** पत्नी श्री राजाराम, निवासी वार्ड नं. 4, 3/4 डी जे एम, ग्राम पंचायत 50 जी बी श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर **2. राजाराम** पुत्र श्री ओम प्रकाश, वार्ड नं. 4, 3/4 डी जे एम, ग्राम पंचायत 50 जी बी, श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर **3. धर्मपाल** पुत्र मोडुराम, निवासी वार्ड नं. 8, 16 एस जे एम, अनूपगढ जिला श्रीगंगानगर

09.11.2022

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता श्री मनीष कुमार भारद्वाज उपस्थित हुए। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता का कथन है कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 27.04.2022 को प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण इन्द्रा देवी, राजाराम एवं धर्मपाल को ऋण सुविधा के रूप में 3.20/– लाख रूपये (अखरे रूपये तीन लाख बीस हजार मात्र) का ऋण दिनांक 30.06.2018 को स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी इन्द्रा देवी द्वारा अपनी सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 11)(क्षेत्रफल 283.33 वर्गगज) स्थित 3/4 डीजेएम, ग्राम पंचायत 50 जीबी, श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर 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 06.11.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति(एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थीगण ऋणियों के नाम दिनांक 28.03.2022 को 1,95,913/–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 नोटिस दिनांक 25.12.2021 को उक्त बकाया

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

राशि जमा करवाने के लिए जारी किया गया। उक्त धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है तथा दो समाचार पत्रों में भी धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन करवाया है, **इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है।** इसलिए अप्रार्थी ऋणी इन्द्रा देवी **द्वारा सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास दृष्टि बंधक** रखी गई सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 11)(क्षेत्रफल 283.33 वर्गगज) स्थित 3/4 डीजेएम, ग्राम पंचायत 50 जीबी, श्रीविजयनगर, जिला 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, शपथ पत्र एवं अन्य उपलब्ध दस्तावेजात का भी अवलोकन किया तो पाया कि उक्त प्रार्थना पत्र के अनुसार प्रार्थी बैंक ने **अप्रार्थीगण इन्द्रा देवी, राजाराम एवं धर्मपाल** को 3.20/— लाख रूपये (अखरे रूपये तीन लाख बीस हजार मात्र) का ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 30.06.2018 **को प्रदान की थी।** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी इन्द्रा देवी **द्वारा सुरक्षा की एवज में अपनी सम्पत्ति** आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 11)(क्षेत्रफल 283.33 वर्गगज) स्थित 3/4 डीजेएम, ग्राम पंचायत 50 जीबी, श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर प्रार्थी बैंक के पास रहन रखी। प्रार्थी बैंक के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थी ऋणी का खाता दिनांक **06.11.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 25.12.2021 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 29.12.2021 को भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है तथा **अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस प्राप्ति के परिणामस्वरूप पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध है जिसे अनुसार अप्रार्थीगण को 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील हो गई है इसके अतिरिक्त प्रार्थी बैंक ने दो समाचार पत्रों इण्डियन एक्सप्रेस एवं सीमा**

जिला रजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

संदेश में दिनांक 30.12.2021 को प्रकाशित करवाया है, जिसकी प्रति भी पत्रावली में 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 सम्पत्ति 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 विधिवत् रूप से होनी आवश्यक है।

जहां तक ऋण की एवज में बंधक रखी गई अप्रार्थी ऋणी इन्द्रा देवी **की दृष्टि बंधक रखी गई सम्पत्ति** आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 11)(क्षेत्रफल 283.33 वर्गगज) स्थित 3/4 डीजेएम, ग्राम पंचायत 50 जीबी, श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर, जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है, का संबध 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 अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 25.12.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 25.12.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण इन्द्रा देवी, राजाराम एवं धर्मपाल को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 29.12.2021 को भिजवाये जाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं **अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति परिणामस्वरूप पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रेक की प्रति पत्रावली में उपलब्ध है जिसके अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस प्राप्त हो चुके है।** इसके बावजूद भी प्रार्थी बैंक ने दो समाचार पत्रों इण्डियन एक्सप्रैस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 30.12.2021 को प्रकाशित करवाया है जबकि वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 3 के

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

परन्तुक के अनुसार ऋणी जब धारा 13(2) के नोटिस की तामील से बचने का प्रयास करता है तो ऋणी के निवास स्थान/सम्पत्ति पर धारा 13(2) के नोटिस को चस्पा कर दो समाचार पत्रों में प्रकाशन करवाना चाहिए था। परन्तु जब अप्रार्थी को रजिस्टर्ड डाक **से भिजवाये गये धारा 13(2) के नोटिस की तामिल पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रेक के अनुसार हो गई है तो नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों में करवाने की कोई आवश्यकता नहीं थी,** अतः अप्रार्थीगण को धारा 13(2) नोटिस की तामील रजिस्टर्ड डाक से होना माना जाना उचित है। इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ने बैंक की समस्त बकाया ऋण राशि जमा नही करवाई है और न ही शपथ पत्र के अनुसार नोटिस पर कोई आपत्ति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है। इसलिए ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी इन्द्रा देवी के द्वारा प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गई उक्त सम्पत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिलाया जाना उचित होगा।

अतः उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी आवास फाईनेंस लि. का उक्त प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 **स्वीकार किया जाता है** और अप्रार्थी ऋणी इन्द्रा देवी द्वारा प्रार्थी बैंक से प्राप्त ऋण की सुरक्षा की एवज में रखी गई गई सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 11)(क्षेत्रफल 283.33 वर्गगज) स्थित 3/4 डीजेएम, ग्राम पंचायत 50 जीबी, श्रीविजयनगर, जिला श्रीगंगानगर **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 दिलवाने हेतु उनके चाहे अनुसार, नियमानुसार पुलिस सहायता 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 09.11.2022 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सौरभ स्वामी)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर