विविध बैंक प्रकरण सं. 104/2020 (RCMS 2020/00277)आवास फाईनेंसर्स लि., पंजीकृत कार्यालय 201–202 द्वितीय तल, साउथ एण्ड सकेव्यर, मानसरोवर इण्डिस्ट्रीयल ऐरिया जयपुर व **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. मनीराम पुत्र प्रहलाद** निवासी वार्ड नम्बर 20, सादुलशहर जिला श्रीगंगानगर एवं परिसर पट्टा संख्या 705, वार्ड नम्बर 20 तहसील सादुलशहर **2. प्रवीण कुमार पुत्र श्री मनीराम** निवासी 142 डूमो का मोहल्ला, वार्ड नम्बर 20, सादुलशहर श्रीगंगानगर **3. प्रेमलता पत्नी मनीराम** निवासी वार्ड नम्बर 20, तहसील सादुलशहर जिला श्रीगंगानगर **4. सरोज पत्नी प्रवीण कुमार** निवासी वार्ड नम्बर 20, सादुलश्हर जिला श्रीगंगानगर **5. अमरीक सिंह पुत्र जसकरण सिंह** निवासी 2 एसडीएस ढाणी, वार्ड नम्बर 02 गदरखेड़ा, 22 केएसडी गांव गद्रखेड़ा, श्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

01.09.2021

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता श्री जितेन्द्र पराशर उपस्थित हुए। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बैंक 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 07.12.2020 को प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण **मनीराम, प्रवीण कुमार, प्रेमलता, सरोज एवं अमरीक सिंह** को ऋण सुविधा के रूप में 5.00/– लाख रूपये (अखरे रूपये पांच लाख मात्र) का ऋण दिनांक 11.07.2016 स्वीकृत किया था, ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थीगण मनीराम एवं प्रेमलता द्वारा अपनी अचल सम्पति पट्टा संख्या 705 (33 गुणा 30 वर्गफीट यानी 110 गज), वार्ड नं. 2. तहसील सादुलशहर प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। उनका आगे कथन है कि अप्रार्थीगण द्वारा ऋण की शर्तो के अनुसार नियमित रूप से ऋण का भुगतान नहीं किया गया है जिस कारण उनका ऋण खाता दिनांक 30.04.2019 को अनुत्पादित परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थी ऋणी के नाम दिनांक 02.0[illegible] को

Signature Not Verified
Digitally signed by Zakir Hussain
Date: 2021.10.12 12:13:05 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

4,96,709/—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 02.05.2019 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने का जारी किया गया। धारा 13(2) के 60 दिवस के उक्त नोटिस अप्रार्थीगण को जरिए रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 07.05.2019 को भिजवाये गये है तथा दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 06.09.2019 को प्रकाशित करवाया गया जिसके परिणामस्वरूप **पत्रावली में पोस्ट ऑफिस के नोटिस धारा 13(2) भिजवाने की रसीद एवं समाचार पत्रों सीमा संदेश एवं इण्डियन एक्सप्रैस की फोटो प्रति पत्रावली में उपलब्ध है। इसके बावजूद भी अप्रार्थी द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है।** इसलिए अप्रार्थी ऋणियों **मनीराम एवं प्रेमलता द्वारा सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गई** अचल सम्पति पट्टा संख्या 705 (33 गुणा 30 वर्गफीट यानी 110 गज), वार्ड नं. 2. तहसील सादुलशहर 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 1 एवं साथ में प्रस्तुत शपथ पत्र एवं अन्य उपलब्ध दस्तावेजात का भी अवलोकन किया तो पाया कि उक्त प्रार्थना पत्र के अनुसार प्रार्थी बैंक ने **अप्रार्थीगण मनीराम, प्रवीण कुमार, प्रेमलता, सरोज एवं अमरीक सिंह** को 5.00/— लाख रूपये (अखरे रूपये पांच लाख मात्र) का ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 11.07.2016 **को प्रदान की थी।** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी **मनीराम एवं प्रेमलता द्वारा सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास अपनी** अचल सम्पति पट्टा संख्या 705 (33 गुणा 30 वर्गफीट यानी 110 गज), वार्ड नं. 2. तहसील सादुलशहर प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। प्रार्थी बैंक के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत अन्य दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के

Signature Not Verified
Digitally signed by Zakir Hussain
Date: 2021.10.12 12:13:05 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

अनुसार अप्रार्थी ऋणी का खाता दिनांक **30.04.2019 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा **अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के दिनांक 02.05.2019 के नोटिस दिनांक 07.05.2019 को पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये** है, जिसकी रसीद की प्रति पत्रावली में उपलब्ध है एवं धारा 13(2) के नोटिस की अप्रार्थीगण मनीराम, प्रवीण कुमार, प्रेमलता एवं सरोज की पावती रसीद पत्रावली में उपलब्ध **है एवं समस्त प्राप्ति रसीदों पर सरोज के हस्ताक्षर है एवं अप्रार्थी गारंटर अमरीक सिंह की पावती रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं है।** प्रार्थी बैंक ने दो समाचार पत्रों दैनिक नव ज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 06.05.2019 के धारा 13(2) का नोटिस का प्रकाशन 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 भूमि/वस्तु 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 अप्रार्थीगण ऋणियों मनीराम एवं प्रेमलता की अचल सम्पति पट्टा संख्या 705 (33 गुणा 30 वर्गफीट यानी 110 गज), वार्ड नं. 2. तहसील सादुलशहर 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 हस्ताक्षरकर्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Zakir Hussain
Date: 2021.10.12 12:13:05 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

जहां तक धारा 13(2) के जारी नोटिस 02.05.2019 की तामील का प्रश्न है। पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों के अनुसार दिनांक 02.05.2019 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के जारी नोटिस दिनांक 07.05.2019 को अप्रार्थीगण **मनीराम, प्रवीण कुमार, प्रेमलता, सरोज एवं अमरीक सिंह** को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है। प्रार्थी बैंक द्वारा धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों दैनिक नव ज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रैस मे दिनांक 06.05.2019 को करवाया है, जिसकी प्रति भी पत्रावली में उपलब्ध है। वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 के अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) का 60 दिवस का नोटिस जारी करने पर यदि अप्रार्थीगण ऋणियों पर नोटिस की तामील नहीं होती है और अप्रार्थीगण नोटिस की तामील से बचने का प्रयास करते है तो नोटिस की प्रति उनके निवास स्थान पर चस्पा कर दो समाचार पत्रों में धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन करवाना आवश्यक होता है परन्तु प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) का नोटिस दिनांक 02.05.2019 को जारी कर दिनांक **07.05.2019 को पोस्ट ऑफिस की रजिस्टर्ड डाक से अप्रार्थीगण को भिजवाया है** और **अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड नोटिस भिजवाने से पूर्व ही दिनांक 06.05.2019 दो समाचार पत्रों में धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन करवाया है** जो **वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत नियम 3(1) के परन्तुक के अनुसार सही नहीं होने के कारण अप्रार्थीगण पर धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं मानी जा सकती।** इसीप्रकार धारा 13(2) के नोटिस की पावती रसीद पर सरोज के स्वयं के हस्ताक्षर है **परन्तु अप्रार्थीगण मनीराम, प्रवीण कुमार, प्रेमलता की पावती रसीद पर भी सरोज के हस्ताक्षर है** जिनकी प्रति भी पत्रावली में उपलब्ध है एवं **अप्रार्थी संख्या अमरीक सिंह की पावती रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं है।** वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण

Signature Not Verified
Digitally signed by Zakir Hussain
Date: 2021.10.12 12:13:05 IST
Reason: SelfAttested

जिला रजिस्ट्रार
श्री गंगानगर

और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के नियम 3(3) के अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों और जमानतियों को धारा 13(2) का 60 दिवस के नोटिस की तामील ऋणी और गांरटर स्वयं पर या इनके द्वारा इस निमित्त अधिकृत एजेंट के हस्ताक्षर होना आवश्यक है। इसलिए **वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत नियम 3(3) के अनुसार अप्रार्थीगण मनीराम, प्रवीण कुमार, प्रेमलता एवं गारंटर अमरीक सिंह की तामील नहीं होने के कारण उस पर धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं मानी जा सकती जबकि उक्त सभी ऋणियों और गारंटर पर तामील होना आवश्यक है।** इसलिए प्रार्थी बैंक द्वारा वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 स्वीकार करने योग्य नहीं है।

अतः उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी आवास फाईनेंस बैंक लि. का उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 07.12.2020 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 **खारिज किया जाता है।** प्रार्थी बैंक उक्त अधिनियम 2002 के नियम 2002 के नियम 3(1) की पूर्ण पालना करते हुए अप्रार्थीगण के विरूद्ध सम्पूर्ण कार्यवाही पुनः नये सिरे से पुनः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के लिए स्वतन्त्र है। आदेश की प्रति प्रार्थी बैंक को भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तरतीब तक़मील दाख़िल दफ़्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 01.09.2021 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(जाकिर हुसैन)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

Signature Not Verified

Digitally signed by Zakir Hussain
Date: 2021.10.12 12:13:05 IST
Reason: SelfAttested