विविध बैंक प्रकरण संख्या 87/2022(GCMS : **2022/132**) **आवास फाईनेनसर्स 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 सत्यनारायण **बनाम 1. जगतार सिंह** पुत्र प्रीतम सिंह निवासी गणेशगढ, डूंगरसिंहपुरा जिला श्रीगंगानगर **2. श्रीमती जसविन्द्र कौर** पत्नी श्री जगतार सिंह पुत्र श्री प्रीतम सिंह निवासी गणेशगढ, डूंगरसिंहपुरा जिला श्रीगंगानगर 3. **सुखचैन सिह** पुत्र श्री जगतार सिंह निवासी गणेशगढ, डूंगरसिंहपुरा जिला श्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

26.08.2022

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता श्री मनीष भारद्वाज उपस्थित हुए। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस पूर्व में सुनी जा चुकी है। 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 अन्तार्गत दिनांक 27.04.2022 को प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण बुधराम, रामदेवी एवं कालूराम को ऋण सुविधा के रूप में राशि 4.50/– लाख रूपये (अखरे रूपये चार लाख पचास हजार मात्र) का ऋण दिनांक 24.06.2020 स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी बुधराम की सम्पति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 209) (क्षेत्रफल 42 गुणा 14 फुट) वार्ड नं. 2, श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर प्रार्थी बैंक के पास रहन 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 06.11.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थी ऋणी के नाम दिनांक 23.03.2022 को 4,80,209/– रूपये ऋण राशि व इसके पश्चात के ब्याज व अन्य खर्चे अतिरिक्त के बकाया है, **जिस पर अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के अंतर्गत 60 दिवस का नोटिस दिनांक 30.12.2021 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने का जारी किया गया।** धारा 13(2) के 60 दिवस के उक्त नोटिस पर अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.09.16 10:46:30 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

दिनांक 18.01.2022 को भिजवाये जाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति के परिणामस्वरूप पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध है इसके अतिरिक्त प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 21.01.2022 को करवाया है, जिसके अनुसार अप्रार्थी को धारा 13(2) के नोटिस की तामील होना माना जाना उचित है। **इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा प्रार्थी बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है।** इसलिए अप्रार्थी ऋणी बुधराम द्वारा प्रार्थी बैंक के पास रहन रखी अपनी सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 209) (क्षेत्रफल 42 गुणा 14 फुट) वार्ड नं. 2, श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैंने, 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 बुधराम, रामदेवी एवं कालूराम** को दिनांक 4.50 /— लाख रूपये (अखरे रूपये चार लाख पचास हजार मात्र) के ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 24.06.2020 **प्रदान की थी।** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी बुधराम की सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 209) (क्षेत्रफल 42 गुणा 14 फुट) वार्ड नं. 2, श्रीकरणपुर 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 30.12.2021 को जारी किये गये है तथा पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 18.01.2022 को भिजवाये गये है, जिसकी तामिल के परिणामस्वरूप पोस्ट ऑफिस के आनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है तथा दो समचार पत्रों इण्डियन एक्सप्रैस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 21.01.2022 को प्रकाशित भी करवाया है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.09.16 10:46:30 IST
Reason: SelfAttested

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 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 बुधराम द्वारा अपनी सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 209) (क्षेत्रफल 42 गुणा 14 फुट) वार्ड नं. 2, श्रीकरणपुर 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 अप्रार्थी ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस दिनांक 30.12.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 30.12.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के जारी नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 18.01.2022 को भिजवाये जाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति के परिणामस्वरूप पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है। जिसके अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील होना माना जाना उचित है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस दो समचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रेस दिनांक 21.01.2022 को प्रकाशित करवाया है। वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 के **अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों को**

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.09.16 10:46:30 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

धारा 13(2) का 60 दिवस का नोटिस रजिस्टर्ड डाक आदि से 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 हस्तगत प्रकरण में धारा 13(2) के नोटिस की रजिस्टर्ड डाक से अप्रार्थीगण पर विधिवत् तामील हो चुकी है, इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों ने बैंक की समस्त बकाया ऋण राशि जमा नही करवाई है और न ही शपथ पत्र के अनुसार नोटिस पर कोई आपति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है। इसलिए ऋण की सुरक्षा की एवज में ऋणी बुधराम के द्वारा प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गई संपतियों का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिलाया जाना उचित होगा।

अतः उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लि. का उक्त प्रार्थना पत्र वितिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 स्वीकार किया जाता है और बुधराम की सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 209) (क्षेत्रफल 42 गुणा 14 फुट) वार्ड नं. 2, श्रीकरणपुर 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 दिलाने 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 रिकॉर्ड दाखिल दफ्तर हो।

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.09.16 10:46:30 IST
Reason: SelfAttested

यह आदेश आज दिनांक 26.08.2022 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(रुक्मणि रियार सिहाग)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर