विविध **बैंक प्रकरण संख्या 53/2022**(GCMS : **2022/81**) **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** <u>**बनाम**</u> **<u>1.</u> राकेश कुमार पुत्र ओम प्रकाश** निवासी मकान नं. 10, वाल्मीकी मोहल्ला, रायसिंहनगर, जिला श्रीगंगानगर **<u>2.</u> तरूण पुत्र राकेश कुमार** निवासी मकान नं. 10, वाल्मीकी मोहल्ला, रायसिंहनगर, जिला श्रीगंगानगर **<u>3.</u> परमजीत कौर पत्नी राकेश कुमार** निवासी मकान नं. 10, वाल्मीकी मोहल्ला, रायसिंहनगर, जिला श्रीगंगानगर <u>4.</u> **सतपाल पुत्र सन्तराम** निवासी मकान नं. 10, वाल्मीकी मोहल्ला, रायसिंहनगर, जिला श्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

<u>22.06.2022</u>

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 ने दिनांक 21.06.2022 को प्रार्थना पत्र के साथ दस्तावेज पेश कर निवेदन किया है प्लॉट नं. 98 वार्ड न. 24 रेल्वे स्टेशन के पास, रायसिंहनगर एवं प्लॉट नं. 13, वार्ड नं. 24, रेल्वे स्टेशन के पास, रायसिंहनगर दोनों एक ही सम्पत्ति है। (**Property Address (Document)** Plot No. 98 in Ward No. 24, Near Railway Station of Raisinghnagar & **Property Address (Actual)** Plot No. 13, Ward No. 24, Near Railway Station of Raisinghnagar.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.06.30 16:04:05 IST
Reason: SelfAttested

प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता [illegible] था कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 24.03.2022 को प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक द्वारा **अप्रार्थीगण राकेश कुमार, तरूण, परमजीत कौर एवं सतपाल** को ऋण सुविधा के रूप में 9,64,789/– रूपये (अखरे रूपये नौ

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

लाख चौसंठ हजार सात सौ नवासी मात्र) का ऋण दिनांक 29.05.2020 स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी राकेश कुमार की सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड सं. 13 (क्षेत्रफल 1125 वर्गफुट), वार्ड नं. 24, रायसिंहनगर 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 11.11.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति(एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थी ऋणी के नाम दिनांक 14.12.2021 को 10,80,401 / —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 14.12.2021 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने का जारी किया गया।** धारा 13(2) के 60 दिवस के उक्त नोटिस पर अप्रार्थीगण **राकेश कुमार, तरूण, परमजीत कौर एवं सतपाल** को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 15.12.2021 को भिजवाये गये तथा नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों में भी करवाया है **इसके बावजूद भी अप्रार्थी ऋणी द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है।** इसलिए अप्रार्थी ऋणी राकेश कुमार द्वारा प्रार्थी बैंक के पास अपनी सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड सं. 13 (क्षेत्रफल 1125 वर्गफुट), वार्ड नं. 24, रायसिंहनगर जिला श्रीगंगानगर का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैंने, प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता के **उक्त तर्को** पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध प्रार्थी बैंक के प्रार्थना पत्र एवं अन्य उपलब्ध दस्तावेजात का भी अवलोकन किया तो पाया कि उक्त प्रार्थना पत्र के अनुसार प्रार्थी बैंक ने **अप्रार्थीगण राकेश कुमार, तरूण, परमजीत कौर एवं सतपाल** को 9,64,789 / —रूपये (अखरे रूपये नौ लाख चौसंठ हजार सात सौ नवासी मात्र)

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.06.30 16:04:05 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

का ऋण राशि की स्वीकृति 29.05.2020 **को प्रदान की थी।** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी राकेश कुमार की सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड सं. 13 (क्षेत्रफल 1125 वर्गफुट), वार्ड नं. 24, रायसिंहनगर 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 **11.11.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 14.12.2021 को जारी किये गये है तथा पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 15.12.2021 को भिजवाया गये है, जिसे भिजवाने की रसीद एवं धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति के परिणामस्वरूप ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 16.12.2021 को प्रकाशन करवाया है, जिसकी प्रति 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 राकेश कुमार द्वारा अपनी सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड सं. 13 (क्षेत्रफल 1125 वर्गफुट), वार्ड नं. 24, रायसिंहनगर जिला [illegible] जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है, का संबध [illegible] 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।

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.06.30 16:04:05 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

जहां तक अप्रार्थी ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 14.12.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 14.12.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के जारी नोटिस अप्रार्थी रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 15.12.2021 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 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 एक्सप्रैस में दिनांक 16.12.2021 को प्रकाशित करवाया 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 हस्तगत प्रकरण में धारा 13(2) के नोटिस की रजिस्टर्ड डाक से अप्रार्थीगण पर विधिवत् तामील हो चुकी है,** जिसके अनुसार अप्रार्थी को धारा 13(2) के नोटिस की तामील होना माना जाना उचित है। इसके बावजूद भी अप्रार्थी ने बैंक की समस्त बकाया ऋण राशि जमा [illegible]ाई है और न ही शपथ पत्र के अनुसार नोटिस पर [illegible] प्रस्तुत किया है। इसलिए अप्रार्थी ऋणी राकेश कुमार के द्वारा प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गई संपत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिलाया जाना उचित होगा।

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.06.30 16:04:05 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

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 राकेश कुमार की सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड सं. 13 (क्षेत्रफल 1125 वर्गफुट), वार्ड नं. 24, रायसिंहनगर 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 तक़मील दाख़िल दफ़्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 22.06.2022 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(रूक्मणि रियार सिहाग)
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

Signature Not Verified

Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.06.30 16:04:05 IST
Reason: SelfAttested