

प्र.सं. 75 / 2024 (GCMS नं.: 2024 / 153)
 आवास फाइनेंसर्स लिमिटेड बनाम पूनम देवी आदि
 अन्तर्गत धारा 14 SARFAESI Act.

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी किये गये
22.08.2024	<p>पत्रावली पेश हुई। अधिवक्ता प्रार्थी उपस्थित। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।</p> <p>प्रार्थी कम्पनी के अधिवक्ता का कथन है कि प्रार्थी ने वित्तीय अस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि प्रार्थी कम्पनी से अप्रार्थीगण ऋण पूनम देवी आदि ने आवासीय ऋण के तहत राशि 3,00,000/-रूपये का ऋण लिया था परन्तु अप्रार्थीगण द्वारा 2,43,600 रूपये की आवश्यकता होना बताने पर कम्पनी द्वारा उक्त राशि का भुगतान अप्रार्थीगण को किया गया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी पूनम देवी ने अपनी सम्पत्ति पट्टा नं. 34 बुक सं. 24 चक 9 जीएम ग्राम पंचायत गोमावाली तहसील श्रीवियजनगर तथा अप्रार्थी गुडडी देवी ने अपनी सम्पत्ति पट्टा नं. 8 बुक सं. 2 चक 9 जीएम ग्राम पंचायत गोमावाली तहसील श्रीवियजनगर को प्रार्थी कम्पनी के पास रहन रखा था। अप्रार्थीगण द्वारा ऋण करार के अनुसार नियमित रूप से प्रार्थी कम्पनी को ऋण का भुगतान नहीं किया गया, जिस कारण उनका ऋण खाता दिनांक 04.04.2024 को ऋण भुगतान में व्यतिक्रम (डिफाल्ट) होने पर अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थी ऋणी के खाता में दिनांक 04.04.2024 तक राशि 2,53,840/- रूपये एवं अतिदेय ब्याज शेष व देय निकलते हैं, जिसके भुगतान हेतु अप्रार्थीगण जिम्मेदार हैं। प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण को उक्त बकाया राशि का भुगतान करने का धारा 13(2) के अन्तर्गत 60 दिवस का नोटिस दिनांक 08.04.2024 रजिस्टर्ड डाक द्वारा दिनांक 09.04.2024 को प्रेषित किया गया। जो अप्रार्थीगण द्वारा नोटिस जानबूझकर मिलीभगत कर वापिस लौटा दिया गया। नोटिस धारा 13(2) को उनके घर के बाहर चस्पा किया गया और दिनांक 10.04.2024 को नोटिस का समचार पत्रों में प्रकाशन करवाया गया। इसके पश्चात भी अप्रार्थी ऋणी द्वारा कम्पनी की उक्त बकाया राशि का भुगतान नहीं किया गया है। अप्रार्थीगण ऋण से उपरोक्त नोटिस के संबंध में कोई जवाब/आपत्ति/प्रस्तुतिकरण प्राप्त नहीं हुआ है। धारा 14 के प्रावधानों के तहत प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अप्रार्थी पूनम देवी और गुडडी देवी द्वारा प्रार्थी कम्पनी के पास रहन रखी सम्पत्ति पट्टा नं. 34 बुक सं. 24 चक 9 जीएम ग्राम पंचायत गोमावाली तहसील श्रीवियजनगर एवं पट्टा नं. 8 बुक सं. 2 चक 9 जीएम ग्राम पंचायत गोमावाली तहसील श्रीवियजनगर का भौतिक कब्जा शान्तिपूर्वक प्रार्थी कम्पनी को पुलिस की सहायता से दिलाये जाने हेतु निवेदन किया।</p> <p>मैंने प्रार्थी कम्पनी के अभिभाषक के उक्त तर्कों पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया। आवेदक द्वारा धारा 14 के आवेदन के साथ प्रस्तुत शपथ पत्र की अन्तर्वस्तु के प्रति समाधान हो जाने के उपरान्त जिला मजिस्ट्रेट को कार्यवाही करनी होती है। वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर कार्यवाही करने के लिए विवादग्रस्त सम्पत्ति जिसका भौतिक कब्जा चाहा जा रहा है वह सम्बन्धित जिला</p>	



जिला न्यायालय
 जलंधर (पंजाब)

प्र.सं. 75/2024 (GCMS नं.: 2024/153)
आवास फाइनेंसर्स लिमिटेड बनाम पूनम देवी आदि
अन्तर्गत धारा 14 SARFAESI Act.

तारीख हुकम	हुकम या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुकम की तामील में जारी किये गये
------------	-----------------------------------	---

मजिस्ट्रेट के क्षेत्राधिकार में होना आवश्यक है और धारा 13(2) के तहत जारी नोटिस की तामील संबंधित ऋणियों/जमानतदारों पर विधिवत् रूप से होनी आवश्यक है।

पत्रावली में उपलब्ध प्रार्थी के प्रार्थना पत्र धारा (14) शपथ पत्र एवं अन्य उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन किया तो पाया कि प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र के अनुसार प्रार्थी कम्पनी ने अप्रार्थीगण को ऋण राशि उपलब्ध करवाई थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी पूनम देवी और गुडडी देवी द्वारा अपनी सम्पत्ति पट्टा नं. 34 बुक सं. 24 चक 9 जीएम ग्राम पंचायत गोमावाली तहसील श्रीवियजनगर एवं पट्टा नं. 8 बुक सं. 2 चक 9 जीएम ग्राम पंचायत गोमावाली तहसील श्रीवियजनगर को प्रार्थी कम्पनी के पास रहन रखा था। उक्त सम्पत्ति इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार जिला अनूपगढ़ में स्थित हैं।

प्रार्थी कम्पनी के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थी ऋणी का खाता दिनांक 04.04.2024 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गया। कम्पनी द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 08.04.2024 को जारी किये गये हैं। वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन नियम 2002 के नियम 3 के अनुसार -

" Demand Notice

(1) The service of demand notice as referred to in sub-section (2) of section 13 of the Ordinance shall be made by delivering or transmitting at the place where the borrower or his agent, empowered to accept the notice or documents on behalf of the borrower, actually and voluntarily resides or carries on business or personally works for gain, by registered post with acknowledgement due, addressed to the borrower or his agent empowered to accept the service or by Speed Post or by courier or by any other means of transmission of documents like fax message or electronic mail service:

PROVIDED that where authorised officer has reason to believe that the borrower or his agent is avoiding the service of the notice or that for any other reason, the service cannot be made as aforesaid, the service shall be effected by affixing a copy of the demand notice on the the outer door or some other conspicuous part of the house or building in which the borrower or his agent ordinarily resides or carries on business or personally works for gain and also by publishing the contents of the demand notice in two leading newspaper, one in vernacular language, having sufficient circulation in that locality.



जिला कलक्टर
अनूपगढ़

प्र.सं. 75/2024 (GCMS नं.: 2024/153)
आवास फाइनेंसर्स लिमिटेड बनाम पूनम देवी आदि
अन्तर्गत धारा 14 SARFAESI Act.

तारीख हुकम	हुकम या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुकम की तामील में जारी किये गये
------------	-----------------------------------	---

- (2) Where the borrower is a body corporate the demand notice shall be served on the registered office or any of the branches of such body corporate as specified under sub rule(a)
- (3) Any other notice in writing to be served on the borrower or his agent by authorised officer, shall be served in the same manner as provided in this rule.
- (4) Where there are more than one borrower the demand notice shall be served on each borrower.

उक्त नियम के अनुसार यदि रजि. नोटिस की तामील नहीं होती है तो ऋणि के आवास/कार्यस्थल स्थान पर नोटिस चस्पा करने तथा दो प्रचलित समचार पत्रों में नोटिस प्रकाशन द्वारा तामील करवाए जाने के प्रावधान हैं। प्रत्येक ऋणि पर नोटिस की तामील होना आवश्यक है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज नोटिस रजि. डाक द्वारा प्रेषित करने संबंधित रजि. रसीदें एवं ऑनलाईन ट्रेक रिपोर्ट का अवलोकन किया। अप्रार्थी सं. 1 पूनम देवी को तीन नोटिस रजि. डाक द्वारा प्रेषित किये हैं, ऑनलाईन ट्रेक रिपोर्ट अनुसार दो रजि. डाक तामील नहीं हुए हैं तथा एक रजि. डाक की ट्रेक रिपोर्ट अपूर्ण है। इसी प्रकार अप्रार्थी सं. 2 से 4 को प्रेषित रजि. नोटिस की ट्रेक रिपोर्ट भी अपूर्ण हैं। वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन नियम 2002 के नियम 3 की पालना की जानी आवश्यक है। रजि. नोटिस तामील नहीं होने की स्थिति में नोटिस चस्पा एवं प्रकाशन के द्वारा तामील करवाए जाने के प्रावधान हैं। जबकि प्रकरण में अप्रार्थीगण को प्रेषित रजि. नोटिस की प्रस्तुत ट्रेक रिपोर्ट अपूर्ण है, ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट नहीं है कि नोटिस अप्रार्थीगण को प्राप्त हुआ है अथवा नहीं हुआ अथवा अप्रार्थीगण द्वारा नोटिस लौटा दिया गया है। इसलिए अप्रार्थीगण पर नोटिस की तामील होना नहीं माना जा सकता है। प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं पाया गया है।

अतः उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी आवास फाइनेंसर्स का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 अस्वीकार किया जाता है

आदेश आज दिनांक 22.08.2024 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अवधेश मीना)

जिला कलक्टर
अनूपगढ़ I.A.S.
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
अनूपगढ़

