प्र.सं. 76/2024 (GCMS नं.: 2024/154)
आवास फाइनेंसर्स लिमिटेड बनाम शीतलराम 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	पत्रावली पेश हुई। अधिवक्ता प्रार्थी उपस्थित। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। 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 ऋणि शीतलराम आदि ने आवासीय ऋण के तहत दिनांक 05.09.2020 को राशि 5,00,000/-रूपये, दिनांक 13.01.2022 को राशि 2,50,000/-रूपये इस प्रकार कुल 7,50,000/-(अखरे सात लाख पच्चास हजार रूपये) का ऋण लिया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी शीतलराम ने अपनी सम्पत्ति पटटा नं. 348 पुराना वार्ड नं. 8 नया वार्ड नं. 16 नगरपालिका रायसिंहनगर को प्रार्थी कम्पनी के पास रहन रखा था। अप्रार्थीगण द्वारा ऋण करार के अनुसार नियमित रूप से प्रार्थी कम्पनी को ऋण का भुगतान नही किया गया, जिस कारण उनका ऋण खाता दिनांक 03.02.2024 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 06.02.2024 तक राशि 7,90,640/- 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 07.02.2024 रजिस्टर्ड डाक द्वारा दिनांक 08.02.2024 को प्रेषित किया गया। जो अप्रार्थीगण सं. 2 से 4 को दिनांक 12.02.2024 को प्राप्त हो गया। अप्रार्थी सं. 1 द्वारा नोटिस जानबूझकर वापिस लौटा दिया गया। नोटिस धारा 13(2) को अप्रार्थी सं. 1 के घर के बाहर चस्पा किया गया और दिनांक 09.02.2024 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 हैं। अप्रार्थीगण ऋणि से उपरोक्त नोटिस के संबंध में कोई जवाब/आपत्ति/प्रस्तुतिकरण प्राप्त नहीं हुआ हैं। धारा 14 के प्रावधानों के तहत प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अप्रार्थी शीतलराम द्वारा प्रार्थी कम्पनी के पास रहन रखी सम्पत्ति पटटा नं. 348 पुराना वार्ड नं. 8 नया वार्ड नं. 16 नगरपालिका रायसिंहनगर का भौतिक कब्जा शान्तिपूर्वक प्रार्थी कम्पनी को पुलिस की सहायता से दिलाये जाने हेतु निवेदन किया। मैंने प्रार्थी कम्पनी के अभिभाषक के उक्त तर्को 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 हैं। वित्तिय 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 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।	

न्यायालय जिला कलक्टर अनूपगढ़ (राज.)

जिला कलक्टर अनूपगढ़

प्र.सं. 76 / 2024 (GCMS नं.: 2024 / 154)
आवास फाइनेंसर्स लिमिटेड बनाम शीतलराम 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
	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 शीतलराम द्वारा अपनी पटटा नं. 348 पुराना वार्ड नं. 8 नया वार्ड नं. 16 नगरपालिका रायसिंहनगर 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 03.02.2024 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गया। कम्पनी द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 07.02.2024 को जारी कर रजि. डाक द्वारा दिनांक 08.02.2024 को प्रेषित किये गये हैं, जो कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रजि. रसीद एवं ऑनलाईन ट्रेक रिपोर्ट अनुसार अप्रार्थीगण को प्राप्त हो चुके हैं। हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील होना माना जाना उचित है। प्रकरण में सम्पत्ति के दस्तावेज सीताराम के नाम से हैं जिसके संबंध में अप्रार्थी शीतलराम के द्वारा प्रार्थी को सीताराम व शीतलराम नाम अप्रार्थी के ही दो नाम होने का आडेंटी बोण्ड प्रस्तुत किया गया हैं। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थीगण ने बैक की बकाया ऋण राशि जमा नही करवाई है, और ना ही नोटिस के संबंध में किसी प्रकार का कोई आक्षेप प्रस्तुत किया है। इसलिए ऋण की सुरक्षा की एवज में ऋणी शीतलराम के द्वारा प्रार्थी कम्पनी के पास बंधक रखी गई संपत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलाया जाना उचित हैं। अतः उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी आवास फाईनेंसर्स का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 स्वीकार किया जाता है और अप्रार्थी ऋणी शीतलराम द्वारा प्रार्थी कम्पनी से प्राप्त ऋण की सुरक्षा की एवज में बंधक रखी गई सम्पत्ति पटटा नं. 348 पुराना वार्ड नं. 8 नया वार्ड नं. 16 नगरपालिका रायसिंहनगर कुल क्षेत्रफल 1319.50 वर्गफुट का भौतिक कब्जा जरिये पुलिस सहायता प्रार्थी कम्पनी को दिलाये जाने के आदेश दिये जाते है। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, अनूपगढ़ को इस आदेश के साथ अग्रेषित की जाती है कि "प्रार्थी कम्पनी को उक्त अचल सम्पत्ति का भौतिक कब्जा दिलाने हेतु उनके चाहे अनुसार, नियमानुसार पुलिस सहायता उपलब्ध करवाई जावें।" आदेश की प्रति प्रार्थी कम्पनी व जिला पुलिस अधीक्षक, अनूपगढ़ को पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली फैंसले में शुमार होकर दाखिल दफ्तर हो। **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	

न्यायालय जिला कलक्टर अनूपगढ़ (राज.)