**प्र.सं. 55/2024 (GCMS नं.: 2024/45)**
**आवास फाइनेंसर्स लिमिटेड बनाम सुभाष 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 |
|---|---|---|
| 26.06.2024 | पत्रावली पेश हुई। अधिवक्ता प्रार्थी उपस्थित। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।<br>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 सुभाष आदि ने आवासीय ऋण के तहत राशि 3,75,000/–(अखरे तीन लाख पिचहत्तर हजार रूपये) का ऋण लिया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी सुभाष ने अपनी सम्पत्ति पट्टा नं. 30 बुक नं. 82, चक 2 केएलडी, ग्राम पंचायत 2 केएलडी तहसील रावला 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 09.12.2023 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 09.12.2023 तक राशि 4,82,782/– 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 13.12.2023 रजिस्टर्ड डाक द्वारा प्रेषित किया गया। जो अप्रार्थीगण पर तामील नहीं हुआ। प्रार्थी कम्पनी ने धारा 13(2) का नोटिस को उसके घर पर चस्पा किया गया तथा दिनांक 15.12.2023 को धारा 13(2) का नोटिस दैनिक नवज्योति सामचार पत्र एवं द इण्डियन एक्सप्रेस में भी प्रकाशित 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 सुभाष द्वारा प्रार्थी कम्पनी के पास रहन रखी सम्पत्ति पट्टा नं. 30 बुक नं. 82, चक 2 केएलडी, ग्राम पंचायत 2 केएलडी तहसील रावला का भौतिक कब्जा शान्तिपूर्वक प्रार्थी कम्पनी को पुलिस की सहायता से दिलाये जाने हेतु निवेदन किया।<br>मैंने प्रार्थी कम्पनी के अभिभाषक के उक्त तर्को पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया। आवेदक द्वारा धारा 14 [illegible] पत्र की अन्तर्वस्तु के प्रति समाधान हो जाने के [illegible] मजिस्ट्रेट को कार्यवाही करनी होती हैं। [illegible] और पुर्नगठन और प्रतिभूति [illegible] 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना [illegible] लिए विवादग्रस्त सम्पत्ति जिसका भौतिक कब्जा चाहा जा रहा [illegible] 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।<br>पत्रावली में उपलब्ध प्राथी 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 | |

Signature Not Verified
Digitally signed by Avdhesh Meena
Date: 2024.08.13 12:53:29 IST
Reason: SelfAttested

न्यायालय जिला कलक्टर अनूपगढ़ (राज.)

जिला कलक्टर अनूपगढ़

प्र.सं. 55 / 2024 (GCMS नं.: 2024 / 45)
आवास फाइनेंसर्स लिमिटेड बनाम सुभाष 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 |
|---|---|---|

अप्रार्थीगण सुभाष, चेतराम, ऐकता, बुटा सिंह को राशि 3,75,000 / –(अखरे तीन लाख पिचहत्तर हजार रूपये) की ऋण राशि उपलब्ध करवाई थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी सुभाष द्वारा अपनी सम्पत्ति सम्पत्ति पट्टा नं. 30 बुक नं. 82, चक 2 केएलडी, ग्राम पंचायत 2 केएलडी तहसील रावला 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 09.12.2023 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गया। कम्पनी द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 13.12.2023 को जारी किये गये है। जिनकी रजिस्टर्ड डाक द्वारा अप्रार्थीगण पर तामील नहीं हुई हैं। प्रार्थी की ओर से नोटिस चस्पा किये जाने तथा दो समाचार पत्रों में प्रकाशित करवाए जाने के संबंध में छायाप्रति समाचार पत्र एवं छायाचित्र चस्पा नोटिस किये जाने के प्रस्तुत 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 transmiting 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 served as aforesaid, the service shall be effected by affixing a copy of the demand notice on 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.

(2) Where the borrower is a body corporate the demand notice shall be served on the registered

Signature Not Verified
Digitally signed by Avdhesh Meena
Date: 2024.08.13 12:53:29 IST
Reason: SelfAttested

न्यायालय जिला कलक्टर अनूपगढ़ (राज.)

जिला कलक्टर अनूपगढ़

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

office or any of the brances 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 noice shall be served on each borrower.

उक्त नियम के अनुसार यदि रजि. नोटिस की तामील नहीं होती हैं 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। हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील होना माना जाना उचित है। 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 जवाब प्रेषित किया है। इसलिए ऋण की सुरक्षा की एवज में ऋणी सुभाष के द्वारा प्रार्थी कम्पनी के पास बंधक रखी गई संपत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलाया जाना उचित होगा।

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 सुभाष द्वारा प्रार्थी कम्पनी से प्राप्त ऋण की सुरक्षा की एवज में बंधक रखी गई सम्पत्ति पट्टा नं. 30 बुक नं. 82, चक 2 केएलडी, ग्राम पंचायत 2 केएलडी तहसील रावला कुल 293.33 वर्गगज 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 26.06[illegible] मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।**

Signature Not Verified
Digitally signed by Avdhesh Meena
Date: 2024.08.13 12:53:29 IST
Reason: SelfAttested

(अवधेश मीना)
**I.A.S.**
**कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट**
**अनूपगढ़**

न्यायालय जिला कलक्टर अनूपगढ़ (राज.)
जिला कलक्टर अनूपगढ़