

विविध बैंक प्रकरण संख्या 129/2022(GCMS : 2022/184) आवास फाईनेसर्स लि., पंजीकृत कार्यालय 201-202 द्वितीय तल, साउथ एण्ड सकेब्यर, मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल ऐरिया जयपुर व शाखा कार्यालय शॉप नं. 1 व 2 द्वितीय तल, शक्ति मार्ग राजस्थान पत्रिका, कार्यालय के पास, सूरतगढ रोड, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी प्रेम कुमार **बनाम** 1. वेद प्रकाश पुत्र चौधरी राम, निवासी 8 एन एन ए, पदमपुर जिला श्रीगंगानगर एवं पट्टा अहाता नम्बर 44, चक 8 एनएन ए तहसील पदमपुर जिला श्रीगंगानगर 2. वीना रानी पत्नी श्री वेद प्रकाश, निवासी 8 एनएन ए, पदमपुर,, श्रीगंगानगर राजस्थान 3. मनीष कुमार पुत्र वेद प्रकाश निवासी 8 एनएन ए पदमपुर, श्रीगंगानगर

07.11.2022

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता श्री एस.पी. भादू उपस्थित हुए। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता का कथन है कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 18.07.2022 को प्रस्तुत किया था कि प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण वेद प्रकाश, वीना रानी एवं मनीष कुमार को ऋण सुविधा के रूप में दिनांक 30.03.2018 को 7.75/- लाख रुपये (अखरे रुपये सात लाख पचहत्तर हजार मात्र) का ऋण स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी वेदप्रकाश द्वारा अपनी सम्पत्ति प्लॉट नम्बर अहाता नम्बर 44 (क्षेत्रफल 4000 स्केयर फीट), चक 8 एन एन ए, तहसील पदमपुर जिला श्रीगंगानगर प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। उनका आगे कथन है कि अप्रार्थीगण द्वारा ऋण की शर्तों के अनुसार नियमित रूप से ऋण का भुगतान नहीं 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। अप्रार्थीगण ऋणियों के नाम दिनांक 25.11.2021 को 7,93,836/- रुपये 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 03.12.2021 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने के लिए जारी किया गया। उक्त धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 06.12.2021 भिजवाये गये है तथा दो समाचार पत्रों सीमा संदेश एवं इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 07.12.2021 को प्रकाशन भी करवाया है। इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा बैंक की

  
निला माजस्ट्रेट  
श्री गंगानगर

उक्त बकाया राशि जमा नहीं करवाई गई है। इसलिए अप्रार्थी ऋणी वेद प्रकाश द्वारा सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास दृष्टि बंधक रखी गई सम्पत्ति प्लॉट नम्बर अहाता नम्बर 44 (क्षेत्रफल 4000 स्केयर फीट), चक 8 एन एन ए, तहसील पदमपुर जिला श्रीगंगानगर का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैने, प्रार्थी बैंक के अभिभाषक के उक्त तर्कों 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 वेद प्रकाश, वीना रानी एवं मनीष कुमार को दिनांक 30.03.2018 को 7,75,000/- रूपये (अखरे रूपये सात लाख पिच्चहत्तर हजार मात्र) के ऋण राशि की स्वीकृति प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी वेद प्रकाश द्वारा सुरक्षा की एवज में अपनी सम्पत्ति प्लॉट नम्बर अहाता नम्बर 44 (क्षेत्रफल 4000 स्केयर फीट), चक 8 एन एन ए, तहसील पदमपुर 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 अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 03.12.2021 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 06.12.2021 को भिजवाये गये है, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है तथा अप्रार्थी वेद प्रकाश को धारा 13(2) का नोटिस प्राप्ति के परिणामस्वरूप पोस्ट आफिस का ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, तथा अप्रार्थी वीना रानी के नोटिस की तामील वेद प्रकाश पर हुई है तथा अप्रार्थी मनीष कुमार के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध नहीं है। प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस की चस्पांदगी उसके निवास स्थान किये बिना ही धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 07.12.2021 को प्रकाशन करवाया है, जिसके अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं हुई है।

वित्तीय 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 वेदप्रकाश की दृष्टि बंधक रखी गई सम्पत्ति प्लॉट नम्बर अहाता नम्बर 44 (क्षेत्रफल 4000 स्केयर फीट), चक 8 एन एन ए, तहसील पदमपुर 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 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के तहत निम्न हस्ताक्षरकर्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 03.12.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 03.12.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण वेद प्रकाश, वीना रानी एवं मनीष कुमार को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 06.12.2021 भिजवाये गये है, धारा 13(2) के नोटिस भिजवाने की पोस्ट ऑफिस की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति परिणामस्वरूप पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रेक के अनुसार अप्रार्थी वेद प्रकाश का नोटिस उसे स्वयं को, अप्रार्थी वीना रानी का नोटिस वेद प्रकाश को प्राप्त हुआ है और अप्रार्थी मनीष कुमार का ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध नहीं है तथा प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस दो समाचार पत्रों दैनिक नवजयोति एवं इंडियन एक्सप्रेस में दिनांक 07.12.2021 को प्रकाशित करवाया है। वित्तीय 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 हैं 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 प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस की रजिस्टर्ड डाक से विधिवत् तामील नहीं करवाई है और रजिस्टर्ड डाक से तामील न होने पर धारा 13(2) के नोटिस की चस्पादगी उसके निवास स्थान पर किये बिना ही धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 07.12.2021 को करवाया है। इसलिए अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं मानी जा सकती।

नोटिस तामील के सम्बन्ध में वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन नियम 2002 के नियम 3 निम्नानुसार अवलोकनीय है:

#### **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.**


(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.

चूंकि प्रार्थीगण धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 03.12.2021 को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये हैं तथा जिसे भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है अप्रार्थी वेद प्रकाश एवं वीना रानी के पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रेक की प्रति उपलब्ध है, जिसके अनुसार वेद प्रकाश को धारा 13(2) क नोटिस प्राप्त हो गया है और वीना रानी का नोटिस भी वेद प्रकाश को प्राप्त हुआ है किन्तु अप्रार्थी मनीष कुमार के ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध नहीं हैं जिससे स्पष्ट है कि अप्रार्थी वीना रानी एवं मनीष कुमार को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं हुई है इसके साथ ही प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 03.12.2021 को जारी कर दिनांक 06.12.2021 को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाने के एक दिन बाद ही बिना चस्पांदगी रिपोर्ट के दिनांक 07.12.2021 को दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रेस में प्रकाशन करवाया है जो उक्त **THE SECURITY INTEREST (ENFORCEMENT) RULES, 2002 के RULE 3 के तहत मान्य नहीं है।** इस प्रकार बैंक द्वारा ऋणी को तामील के सम्बन्ध में अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त अधिकारो की अवहेलना की है। इसप्रकार ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील होना नहीं माना जा सकता।


माननीय उच्चतम न्यायालय की खण्डपीड ने 2012 Cr. I.R.(SC) 726 - State of Bihar & Anr versus Arvind Kumar & Anr के पैरा-13 में भी निम्न प्रकार से निर्देश दिये है :

  
जिला मजिस्ट्रेट  
श्री गंगानगर

13. In *Manish Goel Vs Rohini Goel*, AIR 2010 SC 1099, this Court has held that generally, no Court has competence to issue a direction contrary to law nor the Court can direct an authority to act in contravention of the statutory provisions. The Courts are meant to enforce the rule of law and not to pass the orders or directions which are contrary to what has been injected by law. [see also : *Vice Chancellor, University of Allahabad & Ors. Vs Dr. Anand Prakash Mishra & Ors.*, (1997) 10 SCC 264; and *Karnataka State Road Transport Corporation Vs Ashrafulla Khan & Ors*, AIR 2002 SC 629]

अतः उक्त विवेचन के आधार पर एवं उक्त कानूनी प्रावधानों की अवहेलना होने के कारण प्रार्थी आवास फाईनेंसर्स लि. का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 स्वीकार करने योग्य नहीं है। प्रार्थी बैंक का उक्त प्रार्थना खारिज किया जाता है। प्रार्थी बैंक उक्त अधिनियम 2002 की पूर्ण पालना करते हुए अप्रार्थीगण को पुनः धारा 13(2) के नोटिस जारी कर सम्पूर्ण कार्यवाही नये सिरे से कर पुनः धारा 14 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के लिए स्वतन्त्र है। आदेश की प्रति प्रार्थी बैंक को पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तर्तीब तकमील दाखिल दफ्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 07.11.2022 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

  
(सौरभ स्वामी)  
जिला मजिस्ट्रेट  
श्रीगंगानगर  
श्री गंगानगर