विविध **बैंक प्रकरण संख्या 159/2022(GCMS : 2022/229) आवास फाईनेंसर्स लि.**, पंजीकृत कार्यालय 201–202 द्वितीय तल, साउथ एण्ड सकेव्यर, मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल ऐरिया जयपुर व शाखा कार्यालय शॉप नं. 1 व 2 द्वितीय तल, शक्ति मार्ग राजस्थान पत्रिका, कार्यालय के पास, सूरतगढ़ रोड, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी प्रेम सुलोरा **बनाम 1. रेशम सिंह पुत्र गुरदयाल सिंह** निवासी 3 एनआरडी–ए निरवाना, सूरतगढ, जिला श्रीगंगानगर राजस्थान–335804 द्वितीय पता पट्टा नम्बर 33, बुक नम्बर 49/2013 गांव निरवान, तहसील सूरतगढ, जिला श्रीगंगानगर **2. प्रकाश कौर** पत्नी रेशम सिंह निवासी 3 एनआरडी–ए निरवाना, सूरतगढ, जिला श्रीगंगानगर राजस्थान–335804 द्वितीय पता पट्टा नम्बर 33, बुक नम्बर 49/2013 गांव निरवान, तहसील सूरतगढ, जिला श्रीगंगानग **3. लखवीर सिंह** पुत्र चिन्ना सिंह, 3 एनआरडी–ए निरवाना, सूरतगढ जिला श्रीगंगानगर –335804

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 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 07.09.2022 को प्रस्तुत किया था कि प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण रेशम सिंह, प्रकाश कौर एवं लखवीर सिंह को ऋण सुविधा के रूप में दिनांक **16.03.2019 को 3.00/– लाख रूपये (अखरे रूपये तीन लाख मात्र) का ऋण स्वीकृत किया था।** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी रेशम सिंह द्वारा अपनी सम्पत्ति पट्टा नम्बर 33, बुक नम्बर 49/2013(क्षेत्रफल 2700 स्कवेयर फुट) गांव निरवान, तहसील सूरतगढ जिला श्रीगंगानगर प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। उनका आगे कथन है कि अप्रार्थीगण द्वारा ऋण की शर्तो के अनुसार नियमित रूप से ऋण का भुगतान नही किया गया है जिस कारण उनका ऋण खाता दिनांक 03.06.2022 को अनर्जक परिसम्पत्ति(एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थीगण ऋणियों के नाम दिनांक 03.06.2022 को 3,25,285/– 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 09.06.2022 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने के लिए जारी किया गया। उक्त धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 13.06.2022 भिजवाये गये है तथा दो समाचार पत्रों सीमा संदेश एवं इण्डियन एक्सप्रैस में प्रकाशित भी करवाये है। इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है। इसलिए अप्रार्थी ऋणी रेशम सिंह **द्वारा सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास दृष्टि बंधक** रखी गई सम्पत्ति पट्टा नम्बर 33, बुक नम्बर 49/2013 (क्षेत्रफल 2700 स्कवेयर फुट) गांव निरवान, तहसील सूरतगढ जिला श्रीगंगानगर का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैने, प्रार्थी बैंक के अभिभाषक के उक्त तर्को 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** रेशम सिंह, प्रकाश कौर एवं लखवीर सिंह को दिनांक 16.03.2019 को 3,00,000/— रूपये (अखरे रूपये तीन लाख मात्र) के ऋण राशि की स्वीकृति **प्रदान की थी।** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी रेशम सिंह **द्वारा सुरक्षा की एवज में अपनी** सम्पत्ति पट्टा नम्बर 33, बुक नम्बर 49/2013 (क्षेत्रफल 2700 स्कवेयर फुट) गांव निरवान, तहसील सूरतगढ 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 **03.06.2022 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा **अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 09.06.2022 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 13.06.2022 को भिजवाये गये है,** जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है तथा अप्रार्थी प्रकाश कौर एवं लखवीर सिंह को धारा 13(2) का नोटिस प्राप्ति के परिणामस्वरूप पोस्ट आफिस का ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, **तथा अप्रार्थी रेशम सिंह को धारा 13(2) के नोटिस की पोस्ट ऑफिस के ट्रैक पर रिपोर्ट — Item Redirected to Jaipur G.P.O. INSUFFICIENT ADDRES के अनुसार उन्हें नोटिस तामील नहीं हुआ हैं। प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस की चस्पांदगी उसके निवास स्थान किये बिना ही**

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक (अंकित नहीं) को प्रकाशन करवाये जाने प्रार्थना पत्र में उल्लेख किया है और समाचार पत्रों की प्रतियां पत्रावली में उपलब्ध नहीं है, जिसके अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं हुई 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 रेशम सिंह **की दृष्टि बंधक रखी गई** सम्पत्ति पट्टा नम्बर 33, बुक नम्बर 49/2013 (क्षेत्रफल 2700 स्कवेयर फुट) गांव निरवान, तहसील सूरतगढ 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 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।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 09.06.2022 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 09.06.2022 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण रेशम सिंह, प्रकाश कौर एवं लखवीर सिंह को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 13.06.2022 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 अप्रार्थीगण प्रकाश कौर एवं लखवीर सिंह को नोटिस प्राप्त हो गए है और**

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

अप्रार्थी रेशम सिंह के ऑनलाईन ट्रेक पर रिपोर्ट **Item Redirected to Jaipur G.P.O. INSUFFICIENT ADDRES** के अनुसार उसे नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है तथा प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस दो समाचार पत्रों सीमा संदेश एवं इंडियन एक्सप्रैस में दिनांक (अंकित नहीं) को प्रकाशित करवाये जाने का उल्लेख किया है **किन्तु समाचार पत्रों की प्रतियां पत्रावली में उपलब्ध नहीं है।** जबकि 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 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 चस्पांदगी उसके निवास स्थान पर किये बिना ही धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक (अंकित नहीं) को करवाये जाने का उल्लेख किया है (समाचार पत्रों की प्रति संलग्न नहीं) इसलिए अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं मानी जा सकती।**

नोटिस तामील के सम्बन्ध में वित्तिय 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 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**

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

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 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.

चूंकि प्रार्थीगण धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 09.06.2022 को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है तथा जिसे भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है **अप्रार्थीगण प्रकाश कौर एवं लखवीर सिंह के पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रेक की प्रति उपलब्ध है, जिसके अनुसार उन्हें धारा 13(2) क नोटिस प्राप्त हो गया है किन्तु अप्रार्थी रेशम सिंह के ऑनलाईन ट्रैक पर रिपोर्ट Item Redirected to Jaipur G.P.O. INSUFFICIENT ADDRES के अनुसार उसे धारा 13(2) का नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है। जिससे स्पष्ट है कि अप्रांर्थी रेशम सिंह को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं हुई है इसके साथ ही प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 09.06.2022 को जारी कर दिनांक 13.06.2022 को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है तथा बिना चस्पांदगी रिपोर्ट के दिनांक (अंकित नहीं) को दो समाचार पत्रों सीमा संदेश एवं इण्डियन एक्सप्रैस में प्रकाशन करवाये जाने**

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

का उल्लेख है (समाचार पत्र की प्रतियां उपलब्ध नहीं 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. l.R.(SC) 726 - State of Bihar & Anr versues Arvind Kumar & Anr** के पैरा–13 में भी निम्न प्रकार से निर्देश दिये है :

> **13.In Manish Goel Vs Rohini Goel, AIR 2010 SC 1099, this Court has held that genrally, 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 provis'ons. 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 aslo : Vice Chancellor, University of Allahabad & Ors. Vs Dr. Anand Prakash Mishra & Ors., (1997) 10 SCC 264; and karnataka State Road Trasnport 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 वित्तिय 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 तरतीब तक़मील दाख़िल दफ़्तर हो।

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

(सौरभ स्वामी)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर