विविध बैंक प्रकरण संख्या 81/2022(GCMS : 2022/126) आवास फाईनेन्सर्स लि. (Formely known as AU Housing Finance Ltd.) पंजीकृत कार्यालय – 201-202, Second Floor, Southend Square, Mansarovar Industrail Area, Jaipur - शाखा कार्यालय नजदीक पत्रिका मार्ग, आईसीआईसीआई कम्पनी के ऊपर, शिव चौक, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी/एरिया कलैक्शन मैनेजर प्रेम कुमार पुत्र श्री सत्यनारायण
बनाम 1. चन्दो देवी पत्नी श्री काशीराम निवासी वार्ड नं. 7, कालवासियां, 33 ए.एम.पी., तहसील सादुलशहर, जिला श्रीगंगानगर 2. रणवीर कुमार पुत्र श्री काशीराम निवासी वार्ड नं. 7, कालवासिया, 33 ए.एम.पी., तहसील सादुलशहर, जिला श्रीगंगानगर 3. राजेन्द्र कुमार पुत्र काशीराम निवासी वार्ड नं. 7, कालवासिया, 33 ए.एम.पी., तहसील सादुलशहर, जिला श्रीगंगानगर 4. सोहनलाल पुत्र कालूराम निवासी वार्ड नं. 18, गली नं. 9, सेतिया कॉलोनी, श्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

07.09.2022

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी कम्पनी के अधिवक्ता श्री मनीष भारद्वाज उपस्थित हुए। प्रार्थी के अधिवक्ता की पूर्व में सुनी जा चुकी है। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी कम्पनी के अधिवक्ता का कथन था कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 27.04.2022 को प्रस्तुत किया था कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा **अप्रार्थीगण चन्दो देवी, रणवीर कुमार, राजेन्द्र कुमार, सोहन लाल** को ऋण सुविधा के रूप में राशि 4.25 लाख रूपये (अखरे रूपये चार लाख पच्चीस हजार मात्र) का ऋण दिनांक 31.03.2018 को एवं 73,000/– हजार रूपये (तरहेत्तर हजार मात्र) का ऋण दिनांक 19.06.2019 को स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी चन्दो देवी की सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड संख्या डी–30 (क्षेत्रफल 1400 वर्गफुट), गांव मन्नीवाली, तहसील सादुलशहर जिला श्रीगंगानगर को प्रार्थी कम्पनी के पास बंधक रखा। उनका यह भी 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 05.11.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थीगण ऋणियों के नाम दिनांक 07.04.222

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.10.17 13:09:16 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

को 5,77,605/— 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 24.12.2021 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 भिजवाये गये है तथा एक समाचार पत्र इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 29.12.2021 को प्रकाशित करवाये गये है, **इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा प्रार्थी कम्पनी की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है।** इसलिए अप्रार्थीगण ऋणियों **द्वारा सुरक्षा की एवज में प्रार्थी कम्पनी के पास दृष्टि बंधक** रखी गई अप्रार्थी चन्दो देवी की सम्पति आवासीय भूखण्ड संख्या डी—30 (क्षेत्रफल 1400 वर्गफुट), गांव मन्नीवाली, तहसील सादुलशहर जिला श्रीगंगानगर का भौतिक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैने, प्रार्थी कम्पनी 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 कम्पनी ने **अप्रार्थीगण चन्दो देवी, रणवीर कुमार, राजेन्द्र कुमार एवं सोहन लाल को 04.25** रूपये (अखरे रूपये चार लाख पच्चीस हजार मात्र) का ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 31.03.2018 को एवं एवं 73,000/— हजार रूपये (तरहेत्तर हजार मात्र) के ऋण की स्वीकृति दिनांक 19.06.2019 को **प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी चन्दो देवी की सम्पत्ति** आवासीय भूखण्ड संख्या डी—30 (क्षेत्रफल 1400 वर्गफुट), गांव मन्नीवाली, तहसील सादुलशहर जिला श्रीगंगानगर **प्रार्थी कम्पनी के पास रह**[illegible] प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेज[illegible] अप्रार्थी ऋणियों का खाता दिनांक 06.11.2021 **को** [illegible] पी.ए.) हो गये। प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा **13(2) के नो**[illegible] **दिनांक 24.12.2021** को जारी कर

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.10.17 13:09:16 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक दिनांक 28.12.2021 से भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है। **अप्रार्थीगण के धारा 13(2) के नोटिस प्राप्ति के परिणामस्वरूप अप्रार्थी रणवीर एवं राजेन्द्र कुमार की प्राप्ति रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं अप्रार्थी सोहन लाल के नोटिस की ऑनलाईन ट्रेक पर रिपोर्ट "Not Delivered Addressee cannot be located" के साथ प्रार्थी कम्पनी को प्राप्त हो गये है तथा प्रार्थी कम्पनी ने अप्रार्थी चन्दो देवी को दो नोटिस जारी किये है, ऑनलाईन ट्रेक के अनुसार धारा 13(2) का एक नोटिस चन्दों देवी को प्राप्त हो गया है तथा दूसरा नोटिस की ऑनलाईन ट्रैक पर रिपोर्ट "Item Redirected to Mansarovar S.O. Local Holiday" के साथ वापिस कम्पनी को प्राप्त हो गया है** तथा धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन एक ही समाचार पत्र इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 29.12.2021 को प्रकाशित करवाया है। **जिससे स्पष्ट है कि समस्त अप्रार्थीगण ऋणियों 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 चन्दो देवी की सम्पत्ति** आवासीय भूखण्ड संख्या डी-30 (क्षेत्रफल ... वर्गफुट), गांव मन्नीवाली, तहसील सादुलशहर जिला श्रीगंगानगर, ... **बंधक रखी हुई है, का सम्बन्ध 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।

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.10.17 13:09:16 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 24.12.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 24.12.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 28.12.2021 भिजवाये गये है, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति के परिणामस्वरूप अप्रार्थी रणवीर एवं राजेन्द्र कुमार के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है एवं अप्रार्थी सोहन लाल के नोटिस की ऑनलाईन ट्रेक पर रिपोर्ट "Not Delivered Addressee cannot be located" के साथ प्रार्थी कम्पनी को प्राप्त हो गये है तथा प्रार्थी कम्पनी ने अप्रार्थी चन्दो देवी को दो नोटिस जारी किये है, ऑनलाईन ट्रेक के अनुसार धारा 13(2) का एक नोटिस चन्दों देवी को प्राप्त हो गया है तथा दूसरा नोटिस की ऑनलाईन ट्रैक पर रिपोर्ट "Item Redirected to Mansarovar S.O. Local Holiday" के साथ वापिस कम्पनी को प्राप्त हो गया है, जिससे स्पष्ट है कि समस्त अप्रांर्थीगण को धारा 13(2) के रजिस्टर्ड नोटिस की विधिवत् तामील नहीं हुई है। 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 रजिस्टर्ड डाक से 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 कम्पनी ने धारा 13(2) के नोटिस की रजिस्टर्ड डाक से [illegible] तामील नहीं करवाई है और रजिस्टर्ड डाक से तामिल करवाने [illegible] कम्पनी के ही दिनांक 29.12.2021 को धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन इंडियन एक्सप्रैस में करवाया दिया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.10.17 13:09:16 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

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 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.

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.10.17 13:09:16 IST
Reason: SelfAttested

चूंकि अप्रार्थीगण को [illegible] 13(2) [illegible] दिनांक 24.12.2021 को जारी कर दिनांक 28.12.2021 को [illegible] भिजवाये गये है जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है तथा अप्रार्थी रणवीर कुमार एवं राजेन्द्र कुमार को धारा 13(2) के नोटिस का ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है तथा अप्रार्थी सोहन लाल के

नोटिस की ऑनलाईन ट्रेक पर रिपोर्ट "**Not Delivered Addrerssece cannot be located**" के साथ प्रार्थी कम्पनी को प्राप्त हो गये है तथा प्रार्थी कम्पनी ने अप्रार्थी चन्दो देवी को दो नोटिस जारी किये है, ऑनलाईन ट्रेक के अनुसार धारा 13(2) का एक नोटिस चन्दों देवी को प्राप्त हो गया है तथा दूसरा नोटिस की ऑनलाईन ट्रैक पर रिपोर्ट "**Item Redirected to Mansarovar S.O. Local Holiday**" के साथ वापिस कम्पनी को प्राप्त हो गया है। प्रार्थी कम्पनी ने धारा 13(2) के नोटिस की चस्पांदगी नहीं की तथा नोटिस का प्रकाशन एक समाचार पत्र इंडियन एक्सप्रैस में दिनांक 29.12.2021 को रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्राप्त होने अथवा न होने से पूर्व करवाया है जो उक्त **THE SECURITY INTEREST (ENFORCEMENT) RULES, 2002** के **RULE 3** के तहत मान्य नहीं है। इस प्रकार प्रार्थी कम्पनी 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 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 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 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]**

Signature Not Verified
Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.10.17 13:09:16 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

अतः उक्त विवेचन के आधार पर एवं उक्त कानूनी प्रावधानों की अवहेलना होने के कारण प्रार्थी आवास फाईनेंस लि. कम्पनी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 स्वीकार करने योग्य नहीं है। प्रार्थी कम्पनी का उक्त प्रार्थना खारिज किया जाता है। प्रार्थी कम्पनी 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 07.09.2022 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(रूक्मणि रियार सिहाग)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

Signature Not Verified

Digitally signed by Rukmani Riar
Date: 2022.10.17 13:09:16 IST
Reason: SelfAttested