

न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध बैंक प्रकरण संख्या 23 / 2022(GCMS : 2022/128)

आवास फाईनेन्सर्स लि.(Formerly known as AU Housing Finance Ltd.) पंजीकृत कार्यालय- 201-202, Second Floor, Southend Square, Mansarovar Industrial Area. Jaipur - शाखा कार्यालय नजदीक राजस्थान पत्रिका मार्ग, आईसीआईसीआई कम्पनी के ऊपर, शिव चौक, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी/एरिया कलैक्शन मैनेजर प्रेम कुमार पुत्र श्री सत्यनारायण

बनाम

1. महेन्द्र कुमार पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जाति नाई, निवासी उदयपुर गोदारान, तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर
2. प्रेम कुमार पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जाति नाई निवासी उदयपुर गोदारान, तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर
3. श्रीमती सुमन पत्नी श्री महेन्द्र कुमार जाति नाई निवासी उदयपुर गोदारान, तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर
4. साहबराम पुत्र श्री गोमदराम निवासी उदयपुर गोदारान, तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर



08.09.2023

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने जरिये अधिवक्ता श्री मनीष कुमार भारद्वाज ने 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 है कि प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण महेन्द्र कुमार, प्रेम कुमार, सुमन एवं साहबराम को ऋण सुविधा के रूप में 2.65/- लाख रुपये के ऋण की स्वीकृति दिनांक 08.06.2015 को प्रदान की था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी महेन्द्र कुमार की अचल सम्पत्ति आवासीय पट्टा नं. 93 स्थित उदयपुर गोदाराना (क्षेत्रफल 5530 वर्गफुट), तहसील सूरतगढ़, जिला श्रीगंगानगर, का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जाने की प्रार्थना की है।

मैने, 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 महेन्द्र कुमार, प्रेम कुमार, सुमन एवं साहबराम को 2.65/- लाख रुपये (अखये रुपये दो लाख पैसठ हजार मात्र) के ऋण की स्वीकृति दिनांक 08.06.2015 को प्रदान की थी, ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी


जिला मजिस्ट्रेट
श्री बंनानका

महेन्द्र कुमार की अचल सम्पत्ति आवासीय पट्टा नं. 93 स्थित उदयपुर गोदाराना (क्षेत्रफल 5530 वर्गफुट), 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 11.11.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 28.12.2021 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 30.12.2021 को भिजवाये जाना अंकित है। अप्रार्थीगण को जारी धारा 13(2) के नोटिस भिजवाने की रसीद संलग्न है एवं धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति के परिणामस्वरूप अप्रार्थीगण महेन्द्र कुमार, सुमन एवं साहबराम के ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध 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 महेन्द्र कुमार की अचल सम्पत्ति आवासीय पट्टा नं. 93 स्थित उदयपुर गोदाराना (क्षेत्रफल 5530 वर्गफुट), 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 हस्ताक्षरकर्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है परन्तु ऋण ऋण पत्र में अंकित सम्पत्ति में आवासीय पट्टा संख्या 238 अंकित है, जो कि प्रार्थी बैंक / कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना में अंकित पट्टा संख्या 93 से भिन्न है।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस दिनांक 28.12.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 28.12.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड


जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

डाक से दिनांक 30.12.2021 को भिजवाना अंकित है। अप्रार्थीगण को जारी धारा 13(2) के नोटिस भिजवाने की पोस्ट ऑफिस की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं अप्रार्थीगण महेन्द्र कुमार, सुमन एवं साहबराम ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है किन्तु अप्रार्थी प्रेम कुमार के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध नहीं है, जिससे यह ज्ञात नहीं है कि अप्रार्थी प्रेम कुमार धारा 13(2) के नोटिस प्राप्त हुआ है अथवा नहीं? इसलिए समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील होना नहीं माना जा सकता। वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 के अनुसार समस्त अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) का नोटिस जारी करना आवश्यक होता है और 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) का नोटिस दिनांक 28.12.2021 को जारी कर दिनांक 30.12.2021 को पोस्ट आफिस की रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है और अप्रार्थी प्रेम कुमार को धारा 13(2) की तामील नहीं हुई है, इसलिए समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के विधिवत् तामील होना नहीं माना जा सकता। समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं होने पर, प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस की प्रति उनके निवास स्थान पर चस्पा कर, दो समाचार पत्रों में प्रकाशित नहीं करवाया है।

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

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:

निला मजिस्ट्रेट
श्री बंगालनगर

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 28.12.2021 को जारी कर अप्रार्थीगण महेन्द्र कुमार, प्रेम कुमार, सुमन एवं साहबराम को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 30.12.2021 को भिजवाये जाने अंकित है और धारा 13(2) के नोटिस की तामील अप्रार्थीगण ऋणी/सहऋणी /गारंटर पर नोटिस की तामील स्वयं पर होनी आवश्यक है जबकि समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील स्वयं पर नहीं हुई है जो उक्त **THE SECURITY INTEREST (ENFORCEMENT) RULES, 2002** के **RULE 3(4)** के प्रावधानों की अवहेलना है। इस प्रकार समस्त अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील होना नहीं माना जा सकता।

कोई भी न्यायालय किसी भी प्रचलित/प्रभावी अधिनियम के प्रावधानों के बाहर जाकर कोई निर्देश/आदेश जारी नहीं कर सकता है और इसके सम्बन्ध 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 माजस्ट्रेट
श्री संजय

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]

चूंकि अप्रार्थीगण पर उक्त RULE 3(4) के प्रावधानों के तहत धारा 13(2) के नोटिस की तामील न होने के कारण एवं उक्त कानूनी प्रावधानों की अवहेलना होने के कारण, प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लि. का उक्त प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 स्वीकार करने योग्य नहीं है। प्रार्थी बैंक/कम्पनी का उक्त प्रार्थना खारिज किया जाता है। प्रार्थी बैंक/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 दर्ज रजिस्टर होकर, बाद तरतीब तकमील दाखिल दफ़्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 08.09.2023 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(अंशदीप)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री संजय