न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध **बैंक प्रकरण संख्या 86/2022**(GCMS : **2022/131**)

आवास फाईनेन्सर्स लि.(Formely 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. **सुखमा देवी** पत्नी श्री पृथ्वीराज निवासी वार्ड नं. 17, 3 जे.एस.डी., नारूवाली ढाणी, बुगिया, तहसील सूरतगढ जिला श्रीगंगानगर
2. **सुनील कुमार** पुत्र श्री पृथ्वीराज, निवासी वार्ड नं. 17, 3 जे.एस.डी., नारूवाली ढाणी, बुगिया, तहसील सूरतगढ जिला श्रीगंगानगर
3. **पृथ्वीराज** पुत्र श्री मनीराम निवासी वार्ड नं. 17, 3 जे.एस.डी., नारूवाली ढाणी, बुगिया, तहसील सूरतगढ जिला श्रीगंगानगर
4. **सुनील कुमार** पुत्र श्री बाबुलाल स्वामी, निवासी नई आबादी किशनपुरा, तहसील सूरतगढ, जिला श्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

01.09.2023

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने जरिये अधिवक्ता श्री मनीष 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 सुखमा देवी, सुनील कुमार पुत्र श्री पृथ्वीराज, पृथ्वीराज एवं सुनील कुमार पुत्र श्री बाबूलाल को ऋण सुविधा के रूप में राशि 4.00/– लाख रूपये (अखरे रूपये चार लाख मात्र) का ऋण दिनांक 06.11.2019 को स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में **अप्रार्थी सुखमा देवी की अचल सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड स्थित वार्ड नं. 17, 3 जे.एस.डी.(क्षेत्रफल 1950 वर्गफुट), नारूवाली ढाणी, बुग्गिया, 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 [illegible] उपलब्ध दस्तावेजात का भी अवलोकन किया [illegible] प्रार्थना पत्र के अनुसार प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थीगण सुखमा देवी, सुनील कुमार पुत्र श्री पृथ्वीराज, पृथ्वीराज एवं सुनील कुमार पुत्र श्री बाबूलाल को 4.00/– लाख रूपये (अखरे रूपये

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Rath
Date: 2023.09.18 15:28:48 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

चार लाख मात्र) के ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 06.11.2019 को प्रदान की थी, ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी सुखमा देवी **की अचल सम्पति आवासीय भूखण्ड स्थित वार्ड नं. 17, 3 जे.एस.डी.(क्षेत्रफल 1950 वर्गफुट), नारूवाली ढाणी, बुग्गिया, तहसील सूरतगढ़ 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 अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 30.12.2021 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 18.01.2021 को ही भिजवाये जाना अंकित है एवं दो समाचार पत्र इण्डियन एक्सप्रैस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 21.01.2022 को प्रकाशित करवाया जाना अंकित है। अप्रार्थीगण को जारी धारा 13(2) के नोटिस भिजवाने की रसीद एवं ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध है, ऑनलाईन ट्रैक के अनुसार समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील होना नहीं माना जा सकता।

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 सुखमा देवी **की अचल सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड स्थित वार्ड नं. 17, 3 जे.एस.डी.(क्षेत्रफल 1950 वर्गफुट), नारूवाली ढाणी, बुग्गिया, तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर,** जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है, का संबंध 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 Anshdeep Ralh
Date: 2023.09.18 15:28:48 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस दिनांक 30.12.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 30.12.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 18.10.2021 को भिजवाना अंकित है। अप्रार्थीगण को जारी धारा 13(2) के नोटिस भिजवाने की रसीद एवं ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार अप्रार्थी संख्या 1 से 3 के नोटिस उन्हें प्राप्त हो गये है किन्तु अप्रार्थी संख्या 4 सुनील कुमार पुत्र बाबूलाल के आनलाईन ट्रैक पर रिपोर्ट के अनुसार उसे धारा 13(2) के 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 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 30.12.2021 को जारी कर **पोस्ट ऑफिस की रजिस्टर्ड डाक से अप्रार्थीगण को** भिजवाया है जिसके ऑनलाईन ट्रैक के अनुसार समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) की तामील नहीं हुई है, इसलिए **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 किये बिना ही, दो समाचार पत्र इण्डियन एक्सप्रैस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 21.01.2022 को प्रकाशित करवाया दिया।**

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**
> 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

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.09.18 15:28:48 IST
Reason: SelfAttested

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.

चूंकि प्रार्थीगण धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 30.12.2021 को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 18.01.2021 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 **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।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.09.18 15:28:48 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

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 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]

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 फाईनेंस लिमिटेड का उक्त 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 दर्ज रजिस्टर होकर, बाद तरतीब तक़मील दाख़िल दफ़्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 01.09.2023 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.09.18 15:28:48 IST
Reason: SelfAttested

(अंशदीप)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर