

विविध बैंक प्रकरण संख्या 103/2022(GCMS : 2022/149) आवास फाईनेन्सर्स लि. पंजीकृत कार्यालय-201-202 द्वितीय तल साउथ एण्ड सकेब्यर, मानसरोवर, इण्डिस्ट्रीयल ऐरिया जयपुर एवं स्थानीय शाखा कार्यालय शॉप नं. 1 व 2 द्वितीय तल, शक्ति मार्ग, राजस्थान पत्रिका कार्यालय के पास, सूरतगढ रोड़, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी प्रेम कुमार बनाम 1. सतपाल सिंह पुत्र सुरजीत सिंह निवासी वार्ड नं. 15, 1 जी बी -ए जैतसर, विजयनगर, श्रीगंगानगर राजस्थान-335702 द्वितीय पता आबादी सम्पत्ति स्थित अहाता नम्बर -05, बी ब्लॉक, जैतसर तहसील विजयनगर गंगानगर राजस्थान- 335702 2. अमृतपाल कौर पत्नी सतपाल सिंह निवासी वार्ड नं. 15, 14बी-ए, जैतसर विजयनगर, गंगानगर राजस्थान - 335704 3. तुलसी दास पुत्र अर्जुन दास निवासी 15 बीजीडी, वार्ड नम्बर 04, बिलोचीआ, विजयानगर, गंगानगर राजस्थान



08.08.2022

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी कम्पनी के अधिवक्ता श्री जितेन्द्र पराशर उपस्थित हुए। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी कम्पनी के अधिवक्ता का कथन था कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 06.60.2022 को प्रस्तुत किया था कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण सतपाल सिंह, अमृतपाल कौर एवं तुलसीदास को ऋण सुविधा के रूप में कुल 12.00 लाख रुपये (अखरे रुपये बारह लाख मात्र) का ऋण दिनांक 30.03.217 स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी सतपाल सिंह की सम्पत्ति अहाता नं. 05, बी ब्लॉक (क्षेत्रफल 2650 वर्गफुट) जैतसर तहसील विजयनगर जिला श्रीगंगानगर को प्रार्थी कम्पनी के पास बंधक रखा। 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 05.03.2022 को अनर्जक परिसम्पत्ति(एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थीगण ऋणियों के नाम दिनांक 08.03.2022 को 13,29,095/- रुपये ऋण राशि व इसके पश्चात के ब्याज व अन्य खर्च अतिरिक्त के बकाये जिस पर अप्रार्थीगण को धारा 13(2)के अन्तर्गत 60 दिवस का नोटिस दिनांक 08.03.2022 को

जिला मजिस्ट्रेट  
श्री गंगानगर

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 दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 11.03.2022 को प्रकाशित करवाये गये है इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा प्रार्थी कम्पनी की उक्त बकाया राशि जमा नहीं करवाई गई है। इसलिए अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा सुरक्षा की एवज में प्रार्थी कम्पनी के पास दृष्टि बंधक रखी गई अप्रार्थी सतपाल सिंह की सम्पत्ति अहाता नं. 05, बी ब्लॉक (क्षेत्रफल 2650 वर्गफुट) जैतसर तहसील विजयनगर जिला श्रीगंगानगर का भौतिक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैंने, प्रार्थी कम्पनी 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 कम्पनी ने अप्रार्थीगण सतपाल सिंह, अमृतपाल कौर एवं तुलसीदास को 12.00 रुपये (अखरे रुपये बारह लाख मात्र) का ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 30.03.2017 को प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी सतपाल सिंह सम्पत्ति अहाता नं. 05, बी ब्लॉक (क्षेत्रफल 2650 वर्गफुट) जैतसर तहसील विजयनगर जिला श्रीगंगानगर प्रार्थी कम्पनी के पास रहन रखी। प्रार्थी कम्पनी के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थी ऋणियों का खाता दिनांक 05.03.2022 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गये। प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 08.03.2022 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक दिनांक 10.03.2022 से भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है। अप्रार्थीगण के नोटिस की ऑनलाईन ट्रेक पर रिपोर्ट "Item Returned Addressee cannot be located" के साथ प्रार्थी कम्पनी को वापिस प्राप्त हो गये है। धारा 13(2) के नोटिस वापिस बैंक को प्राप्त होने से पूर्व ही प्रार्थी कम्पनी

जिला मजिस्ट्रेट  
श्री गंगानगर

ने नोटिस की चरपांदगी के बिना ही दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 11.03.2022 को प्रकाशित करवाया है। जिससे स्पष्ट है कि 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 सतपाल सिंह की सम्पत्ति अहाता नं. 05, बी ब्लॉक (क्षेत्रफल 2650 वर्गफुट) जैतसर तहसील विजयनगर जिला श्रीगंगानगर, जो प्रार्थी कम्पनी 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 राक्षम है।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 08.03.2022की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 08.03.2022 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति के परिणामस्वरूप ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है अप्रार्थीगणी के ऑनलाईन ट्रैक पर रिपोर्ट "Item Returned Addressee cannot be located " के साथ प्रार्थी कम्पनी को वापिस प्राप्त हो गये है। जिससे स्पष्ट है कि समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के रजिस्टर्ड नोटिस की विधिवत्

तामील नहीं हुई 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 रजिस्टर्ड डाक/कोरियर आदि से 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 कम्पनी ने धारा 13(2) के नोटिस की रजिस्टर्ड डाक से विधिवत् तामील नहीं करवाई है और रजिस्टर्ड डाक से तामिल करवाने से पूर्व एवं बिना चस्पांदगी के ही दिनांक 11.03.2022 को धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन इंडियन एक्सप्रेस एवं दैनिक नवज्योति में करवाया दिया।

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 08.03.2022 को जारी कर दिनांक 10.03.2022 को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है तथा अप्रार्थीगण के नोटिस की ऑनलाईन ट्रेक पर रिपोर्ट "Item Returned Addressee cannot be located" के साथ प्रार्थी कम्पनी को प्राप्त हो गये है। प्रार्थी कम्पनी ने धारा 13(2) के नोटिस की चरपांदगी किये बिना ही नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों इंडियन एक्सप्रेस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 11.03.2022 को रजिस्टर्ड डाक की तामील होने अथवा न होने की रिपोर्ट से पूर्व ही 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 खण्डपीठ 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 हैं :

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 फाईनेंस लि. कम्पनी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय 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 तत्पश्चात् तत्काल दाखिल दफ्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 08.08.2022 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(रुकमणि रियार सिहाग)

जिला मजिस्ट्रेट

श्री गंगानगर