

न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध बैंक प्रकरण संख्या 132/2022(GCMS : 2022/196)

PNB HOUSING FINANCE LIMITED, SB-59, UDB TOWERS, 1<sup>ST</sup> FLOOR, TONK RD, OPP. JANIPUR NAGAR NIGAMM, JAIPUR RAJASTHAN 302015 जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री SHYAM SUNDER

बनाम

1. GAGANDEEP SINGH S/o GURDEEP SINGH Add.-1: W No. 1 Opp JCT Mill Gate No. 2, Karanpur Road Sriganganagar Add. 2: - Plot No. 9, Diamond City, Khilla No. 1/2/8 To 12, 18 to 21, Chak 3/Y, Sriganganagar, Rajasthan-335001
2. ANITA KAUR W/o SONA SINGH Add.-1: W No. 1 Opp JCT Mill Gate No. 2, Karanpur Road Sriganganagar Add. 2: - Plot No. 9, Diamond City, Khilla No. 1/2/8 To 12, 18 to 21, Chak 3/Y, Sriganganagar, Rajasthan-335001



11.09.2023

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने जरिये अधिवक्ता श्री प्रदीप धरेड ने एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 29.07.2022 को प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण गगनदीप एवं अनिता कौर को ऋण सुविधा के रूप में 10,24,438/-रुपये (दस लाख चौबिस हजार चार सौ अड़तीस मात्र) के ऋण की स्वीकृति दिनांक 16.01.2018 को प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी गगनदीप की अचल सम्पत्ति को विक्रय पत्र पता Plot No. 9, Diamond City, Khilla No. 1/2/8 to 12, 18 to 20, Chak 3/Y, Sriganganagar, Rajasthan-335001 जो कि दिनांक 10.11.2017 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1366 में पृष्ठ संख्य 162 क्रम संख्या 201703103106643 पर पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 2955 के पृष्ठ संख्या 61 से 69 पर चरपा किया गया। दिनांक 10.11.2017 in the office of Sub Registrar – GANGANAGAR, का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जाने की प्रार्थना की है।


मैंने, 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 गगनदीप और अनिता कौर को 10,24,438/- रुपये (अखये रुपये दस लाख चौबीस हजार चार सौ अड़तीस मात्र) के ऋण की स्वीकृति दिनांक 16.01.2018 को प्रदान की थी, ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी गगनदीप की अचल सम्पत्ति विक्रय पत्र पता Plot No. 9, Diamond City, Khilla No.



1/2/8 to 12, 18 to 20, Chak 3/Y, Sriganganagar, Rajasthan-335001 जो कि दिनांक 10.11.2017 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1366 में पृष्ठ संख्या 162 क्रम संख्या 201703103106643 पर पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 2955 के पृष्ठ संख्या 61 से 69 पर चस्पा किया गया। दिनांक 10.11.2017 in the office of Sub Registrar – GANGANAGAR, 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 11.10.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी. ए.) हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 26.10.2021 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 05.11.2021 को भिजवाये जाना अंकित किया है, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है।

वित्तीय 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 गगनदीप की अचल सम्पत्ति वक्रय पत्र पता Plot No. 9, Diamond City, Khilla No. 1/2/8 to 12, 18 to 20, Chak 3/Y, Sriganganagar, Rajasthan-335001 जो कि दिनांक 10.11.2017 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1366 में पृष्ठ संख्या 162 क्रम संख्या 201703103106643 पर पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 2955 के पृष्ठ संख्या 61 से 69 पर चस्पा किया गया। दिनांक 10.11.2017 in the office of Sub Registrar – GANGANAGAR, जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है, का संबध है, वह निम्न हस्ताक्षरकर्ता के क्षेत्राधिकार जिला श्रीगंगानगर में स्थित है। इसलिए वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के तहत निम्न हस्ताक्षरकर्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

  
जिला मजिस्ट्रेट  
श्री गंगानगर

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस दिनांक 26.10.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 26.10.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाना अंकित है और पत्रावली में दिनांक 05.11.2021 की पोस्ट ऑफिस की रसीद उपलब्ध है, किन्तु प्राप्ति के परिणामस्वरूप प्राप्ति रसीद/ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध नहीं है, जिससे यह ज्ञात नहीं होता कि अप्रार्थीगण को धारा 13(2) का 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 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 बैंक ने धारा 13(2) का नोटिस दिनांक 26.10.2021 को जारी कर पोस्ट आफिस की रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये हैं। 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 पत्रों में दिनांक 25.12.2021 को प्रकाशित करवाया जाना अंकित है परन्तु पत्रावली में उपलब्ध समाचार पत्र की प्रति पर समाचार पत्र का नाम/दिनांक अंकित नहीं 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:

**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 26.10.2021 को जारी कर अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से 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:

निला मजिस्ट्रेट  
श्री अंगानकर

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 पीएनबी हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड 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 तर. तीब तकमील दाखिल दफ़तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 11.09.2023 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

  
(अंशदीप)  
बिला मजिस्ट्रेट  
श्री गंगानगर