

न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध बैंक प्रकरण संख्या 188/2022(GCMS : 2022/278)

आवास फाईनेन्सर्स लि., पंजीकृत कार्यालय- 201-202 द्वितीय तल, साउथ एण्ड सकेव्यर, मानसरोवर इण्डिस्ट्रियल ऐरिया जयपुर व स्थानीय शाखा कार्यालय शॉप नं. 1 व 2, द्वितीय तल, शक्ति मार्ग, राजस्थान पत्रिका कार्यालय के पास, सूरतगढ रोड, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी प्रेम सुलेरा

बनाम

1. गुरपाल सिंह पुत्र श्री बिकर सिंह निवासी 50 एफ रूपनगर, श्रीकरणपुर श्रीगंगानगर(राज.)-335073 द्वितीय पता : पट्टा नम्बर 03, बुक नम्बर 276, ग्राम पंचायत 50 एफ, रूपनगर तहसील श्रीकरणपुर, जिला श्रीगंगानगर तृतीय पता प्लॉट संख्या 352, पट्टा नम्बर 04, बुक संख्या 276, ग्राम पंचायत 50 एफ, रूपनगर, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर
2. राजविन्द्र कौर पत्नी श्री गुरपाल सिंह निवासी 50 एफ रूपनगर, श्रीकरणपुर श्रीगंगानगर(राज.)-335073
3. बिकर सिंह पुत्र श्री भोला सिंह निवासी 50 एफ रूपनगर, श्रीकरणपुर श्रीगंगानगर(राज.)-335073
4. गुरप्रीत सिंह पुत्र बुगर सिंह निवासी 14 एलएल रोटावाला, श्रीगंगानगर



01.09.2023

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने जरिये अधिवक्ता श्री जितेन्द्र पराशर एवं विशाल आहुजा ने एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 28.11.2022 को प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण गुपाल सिंह, राजविन्द्र कौर, बिकर सिंह एवं गुरप्रीत सिंह को ऋण सुविधा के रूप में राशि 3.50/-लाख रूपये (अखरे रूपये तीन लाख पचास हजार मात्र) का ऋण दिनांक 24.02.2018 को स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी गुरपाल सिंह की अचल सम्पत्ति पट्टा नम्बर 03, बुक नम्बर 276(क्षेत्रफल 2660 स्केयर फुट), ग्राम पंचायत 50 एफ रूपनगर, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर एवं बीकर सिंह की अचल सम्पत्ति प्लॉट संख्या 352, पट्टा नम्बर 04, बुक संख्या 276(क्षेत्रफल 2660 स्केयर फुट), ग्राम पंचायत 50 एफ रूपनगर, तहसील श्रीकरणपुर 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 गुरपाल सिंह, राजविन्द्र कौर, बिकर सिंह एवं




निला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

जिला कलक्टर महोदय

सिंह को 3.50/- लाख रुपये (अखरे रुपये तीन लाख पचास हजार रुपये मात्र) के ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 24.02.2018 को प्रदान की थी, ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी गुरपाल सिंह की अचल सम्पत्ति पट्टा नम्बर 03, बुक नम्बर 276(क्षेत्रफल 2660 स्केयर फुट), ग्राम पंचायत 50 एफ रूपनगर, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर एवं बीकर सिंह की अचल सम्पत्ति प्लॉट संख्या 352, पट्टा नम्बर 04, बुक संख्या 276(क्षेत्रफल 2660 स्केयर फुट), ग्राम पंचायत 50 एफ रूपनगर, तहसील श्रीकरणपुर 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 06.05.2022 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 10.05.2022 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 11.05.2022 को ही भिजवाये जाना अंकित है एवं दो समाचार पत्र इण्डियन एक्सप्रेस एवं सीमा संदेश में प्रकाशित करवाया जाना अंकित है।(समाचार पत्र सीमा संदेश की प्रति पत्रावली में उपलब्ध नहीं है।) अप्रार्थीगण को जारी धारा 13(2) के नोटिस भिजवाने की रसीद एवं ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध है, ऑनलाईन ट्रेक 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 गुरपाल सिंह की अचल सम्पत्ति पट्टा नम्बर 03, बुक नम्बर 276(क्षेत्रफल 2660 स्केयर फुट), ग्राम पंचायत 50 एफ रूपनगर, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर एवं बीकर सिंह की अचल सम्पत्ति प्लॉट संख्या 352, पट्टा नम्बर 04, बुक संख्या 276(क्षेत्रफल 2660 स्केयर फुट), ग्राम पंचायत 50 एफ रूपनगर, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर, जो प्रार्थी बैंक



जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

जिला कलेक्टर महोदय



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।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस दिनांक 10.05.2022 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 10.05.2022 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 11.05.2022 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 गुरप्रीत सिंह के आनलाईन ट्रैक पर रिपोर्ट के अनुसार उसके धारा 13(2) के नोटिस की किसी मनोहर नाम के व्यक्ति पर हुई है। अप्रार्थी संख्या 04-गुरप्रीत सिंह द्वारा किसी अन्य व्यक्ति को नोटिस लेने के लिए अधिकृत किया गया हो, ऐसा कोई दस्तावेज पत्रावली में उपलब्ध नहीं है, इसलिए अप्रार्थी संख्या 04 को 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 10.05.2022 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, एक समाचार पत्र इण्डियन एक्सप्रेस में प्रकाशित करवाया है (प्रति पत्रावली में


जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

उपलब्ध है) जबकि प्रार्थना पत्र में दिनांक "खाली स्थान" सीमा संदेश एवं इण्डियन एक्सप्रेस में प्रकाशित करवाया जाना अंकित किया 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 10.05.2022 को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 11.05.2022 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 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]

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 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन 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 तकमील दाखिल दफ्तर हो।

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

(अंशदीप)

जिला मजिस्ट्रेट

श्री गंगानगर