न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध **बैंक प्रकरण संख्या 191/2022**(GCMS : **2022/284**)

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, सूरतगढ़ रोड, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी प्रेम सुलेरा

बनाम

1. **कर्मजीत सिंह** पुत्र श्री गुरमेल सिंह निवासी 5, वार्ड नं. 03 नया वार्ड नं. 06 पुराना, सूरतगढ़, श्रीगंगानगर–335804 **द्वितीय पता** वार्ड नं. 3/2 नजदीक त्रिमूर्ति मन्दिर, सूरतगढ़, जिला श्रीगंगानगर (राजस्थान)
2. **प्रवीण कौर** पत्नी श्री कर्मजीत सिंह निवासी 5, वार्ड नं. 03 नया वार्ड नं 06 पुराना, सूरतगढ श्रीगंगानगर
3. **कृष्ण लाल** पुत्र श्री गोरधन राम, निवासी 285 गौशाला के बार्ड, वार्ड नं. 06, सूरतगढ़, श्रीगंगानगर (राज.)–335804

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 कर्मजीत सिंह, प्रवीण कौर एवं कृष्ण लाल को ऋण सुविधा के रूप में दिनांक 03.11.2015 को राशि 4.00/–लाख रूपये (अखरे रूपये चार लाख मात्र) एवं दिनांक 31.03.2017 को 2.25/– लाख रूपये (अखरे रूपये दो लाख पच्चीस हजार मात्र) का ऋण स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में **अप्रार्थी कर्मजीत सिंह की अचल सम्पत्ति वार्ड नं. 3/2, नजदीक त्रिमूर्ति मन्दिर, सूरतगढ़ श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 91.24 स्केयर मीटर्स)**, 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 कर्मजीत सिंह, प्रवीण कौर एवं कृष्ण लाल को 6.25/– लाख रूपये (अखरे रूपये छः लाख पच्चीस हजार मात्र) (दिनांक 03.11.2015 को 4.00/– लाख रूपये एवं दिनांक 31.03.2017 को 2.25/– लाख रूपये) के ऋण राशि की स्वीकृति प्रदान की थी, ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी **कर्मजीत सिंह की अचल**

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.09.18 15:28:53 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

सम्पत्ति वार्ड नं. 3/2, नजदीक त्रिमूर्ति मन्दिर, सूरतगढ़ श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 91.24 स्केयर मीटर्स), 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 22.12.2021 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 23.12.2021 को ही भिजवाये जाना अंकित है एवं दो समाचार पत्र इण्डियन एक्सप्रैस एवं सीमा संदेश में प्रकाशित करवाया जाना अंकित है।(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 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 कर्मजीत सिंह **की अचल सम्पत्ति वार्ड नं. 3/2, नजदीक त्रिमूर्ति मन्दिर, सूरतगढ़ श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 91.24 स्केयर मीटर्स),** 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 हस्ताक्षरकर्त्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस दिनांक 22.12.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 22.12.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 23.12.2021 को भिजवाना अंकित है। अप्रार्थीगण को जारी धारा

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.09.18 15:28:53 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

13(2) के नोटिस भिजवाने की रसीद एवं ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, ऑनलाईन **ट्रैक पर रिपोर्ट Item Returned INSUFFICIENT ADDRESS के अनुसार अप्रार्थी को धारा 13(2) के नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है।** इसलिए अप्रार्थीगण 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 22.12.2021 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 प्रार्थी **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 एक्सप्रैस में दिनांक 25.11.2021 को प्रकाशित करवाया है, जिसकी प्रति पत्रावली में उपलब्ध है। जबकि प्रार्थना पत्र में दिनांक "खाली स्थान".दो समाचार पत्रों इण्डियन एक्सप्रैस एवं सीमा संदेश में प्रकाशित करवाया जाना अंकित है।**

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 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.

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.09.18 15:28:53 IST
Reason: SelfAttested

13(2) के नोटिस भिजवाने की रसीद एवं ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, ऑनलाईन ट्रैक पर रिपोर्ट **Item Returned INSUFFICIENT ADDRESS के अनुसार अप्रार्थी को धारा 13(2) के नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है।** इसलिए अप्रार्थीगण 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 22.12.2021 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, एक समाचार पत्र इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 25.11.2021 को प्रकाशित करवाया है, जिसकी प्रति पत्रावली में उपलब्ध है। जबकि प्रार्थना पत्र में दिनांक ''खाली स्थान''.दो समाचार पत्रों इण्डियन एक्सप्रैस एवं सीमा संदेश में प्रकाशित करवाया जाना अंकित है।**

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 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:

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Rath
Date: 2023.09.18 15:28:53 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

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 22.12.2021 को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 23.12.2021 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 खण्डपीठ ने 2012 [illegible] L.R. [illegible] 726 - State of Bihar & Anr versues Arvind Kumar & Anr के पैरा–13 में [illegible] निम्न प्रकार से निर्देश दिये है:

जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Rain
Date: 2023.09.18 15:28:53 IST
Reason: SelfAttested

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/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 दफ्तर हो।

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

(अंशदीप)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

Signature Not Verified

Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.09.18 15:28:53 IST
Reason: SelfAttested