


वित्ति बँक प्रकरण संख्या 54/2022(GCMS : 2022/82) आवास फाईनेन्सर्स लि.
(Formerly 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
सत्यनारायण **बनाम 1. विद्या देवी** पत्नि मोडुराम निवासी वार्ड नं 3, रेगर बस्ती,
श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर **2. विनोद कुमार** पुत्र मोडुराम निवासी वार्ड नं 3,
रेगर बस्ती, श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर **3. सुरेन्द्र कुमार** पुत्र मोडुराम निवासी
वार्ड नं. 3, रेगर बस्ती, श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर **4. नरेन्द्र कुमार** पुत्र मोडुराम
निवासी वार्ड नं. 3, रेगर बस्ती, श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर

16.05.2022

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बँक के अधिवक्ता श्री मनीष भारद्वाज उपस्थित हुए। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस पूर्व में सुनी जा चुकी है। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बँक 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 25.03.2022 को प्रस्तुत किया था कि प्रार्थी बँक द्वारा अप्रार्थीगण विद्या देवी, विनोद कुमार, सुरेन्द्र कुमार एवं नरेन्द्र कुमार को ऋण सुविधा के रूप में कुल 6.00 रूपये (अखरे रूपये छः लाख मात्र) का ऋण दिनांक 13.01.2020 को स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी विद्या देवी की सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 20) (क्षेत्रफल 990 वर्गफुट) स्थित वार्ड नं. 3, रेगर बस्ती, श्रीकरणपुर को प्रार्थी बँक 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 06.11.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति(एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है। अप्रार्थीगण ऋणियों के नाम दिनांक 17.12.2021 को 7,08,152/- रूपये ऋण राशि व इसके पश्चात के ब्याज व अन्य खर्च अतिरिक्त के  है जिस पर अप्रार्थीगण को धारा 13(2)के अन्तर्गत 60 दिवस का नोटिस दिनांक 17.12.2021 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने के लिए जारी किया गया। उक्त

जिला प्रजिस्ट्रेट
श्री बंयानगर

धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है तथा दो समाचार पत्रों इण्डियन एक्सप्रेस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 07.12.2021 को प्रकाशन भी करवाया है। इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नहीं करवाई गई है। इसलिए अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास दृष्टि बंधक रखी गई अप्रार्थी विद्या देवी की सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 20) (क्षेत्रफल 990 वर्गफुट) स्थित वार्ड नं. 3, रेगर बस्ती, श्रीकरणपुर का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैने, प्रार्थी बैंक 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 बैंक ने अप्रार्थीगण विद्या देवी, विनोद कुमार, सुरेन्द्र कुमार एवं नरेन्द्र कुमार को 6.00 लाख रुपये (अखरे रुपये छः लाख मात्र) दिनांक 13.01.2020 की ऋण राशि की स्वीकृति प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी विद्या देवी ने अपनी सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 20) (क्षेत्रफल 990 वर्गफुट) स्थित वार्ड नं. 3, रेगर बस्ती, श्रीकरणपुर प्रार्थी बैंक के पास रहन रखी। प्रार्थी बैंक के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थी ऋणियों का खाता दिनांक 06.11.2021 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गये। बैंक द्वारा अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 17.12.2021 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 18.12.2021 भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है। अप्रार्थीगण के धारा 13(2) के नोटिस प्राप्ति के परिणामस्वरूप ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है किन्तु अप्रार्थी नरेन्द्र कुमार के नोटिस की विधिवत् तामील नहीं हुई है। प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस दो समाचार पत्रों इण्डियन एक्सप्रेस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 07.12.2021 को प्रकाशित करवाये 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 विद्या देवी की सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड (पट्टा नं. 20) (क्षेत्रफल 990 वर्गफुट) स्थित वार्ड नं. 3, रेगर बस्ती, श्रीकरणपुर 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।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 17.12.2021 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 17.12.2021 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 18.12.2021 भिजवाये गये है, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति परिणामस्वरूप अप्रार्थीगण के विद्या देवी, विनोद कुमार एवं सुरेन्द्र कुमार के पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रेक की प्रति उपलब्ध है, जिसके अनुसार उन्हें धारा 13(2) क नोटिस प्राप्त हो गया है किन्तु अप्रार्थी नरेन्द्र कुमार के ऑनलाईन ट्रेक में दिनांक 21.12.2021 Sri Karanur S.O पर Item Returned DECEASED अंकित है एवं दिनांक 24.12.2021 को Mansarovar S.SO. (Beat Number 4) पर ITEM DELIVERED Item Delivered (To : rajkumar (Addressess)) अंकित है, जिससे स्पष्ट है कि अप्रार्थी नरेन्द्र कुमार को धारा 13(2) के नोटिस की तामील नहीं हुई है। प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) का नोटिस दो समचार पत्रों में रजिस्टर्ड डाक से भिजवाने से पूर्व ही दिनांक

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

07.12.2021 को दो समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं इण्डियन एक्सप्रेस में करवाया है, जिसकी प्रति भी पत्रावली में शामिल नहीं है। जबकि 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 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) के नोटिस की रजिस्टर्ड डाक से विधिवत् तामील नहीं करवाई है और प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के दिनांक 17.12.2021 नोटिस रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 18.12.2021 को भिजवाये हैं और प्रार्थी बैंक के शपथ पत्र के अनुसार धारा 13(2) के नोटिस बिना चस्पादगी के रजिस्टर्ड डाक से भिजवाने से पूर्व ही दो समाचार पत्रों इण्डियन एक्सप्रेस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 07.12.2021 को प्रकाशित करवाये हैं जो वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन नियम 2002 के नियम 3 के अनुसार 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

(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 17.12.2021 को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है तथा जिसे भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है अप्रार्थीगण के विद्या देवी, विनोद कुमार एवं सुरेन्द्र कुमार के पोस्ट ऑफिस के ऑनलाईन ट्रेक की प्रति उपलब्ध है, जिसके अनुसार उन्हें धारा 13(2) क नोटिस प्राप्त हो गया है किन्तु अप्रार्थी नरेन्द्र कुमार के ऑनलाईन ट्रेक में दिनांक 21.12.2021 Sri Karanur S.O पर Item Returned DECEASED अंकित है एवं दिनांक 24.12.2021 को Mansarovar S.SO. (Beat Number 4) पर ITEM DELIVERED Item Delivered (To : rajkumar (Addressess) अंकित है, जिससे

स्पष्ट है कि अप्रार्थी नरेन्द्र कुमार को धारा 13(2) के नोटिस की तामील नहीं हुई है। साथ ही प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के दिनांक 17.12.2021 के नोटिस रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 18.12.2021 को भिजवाये है और प्रार्थी बैंक के शपथ पत्र के अनुसार धारा 13(2) के नोटिस बिना चस्पांदगी के रजिस्टर्ड डाक से भिजवाने से पूर्व ही दो समाचार पत्रों इण्डियन एक्सप्रेस एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 07.12.2021 को प्रकाशित करवाये है (समाचार पत्रों की प्रति पत्रावली में शामिल नहीं की है।) जो उक्त THE SECURITY INTEREST (ENFORCEMENT) RULES, 2002 के RULE 3 के तहत मान्य नहीं है। इस प्रकार बैंक द्वारा ऋणी को तामील के सम्बन्ध में अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त अधिकारों 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 है :

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]

जिला मजिस्ट्रेट
श्री भंगानगर

अतः उक्त विवेचन के आधार पर एवं उक्त कानूनी प्रावधानों की अवहेलना होने के कारण प्रार्थी आवास फाईनेंस लि. का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय 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 बाद तर्तीब तकमील दाखिल दफ्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 16.05.2022 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(रुक्मणि रियार सिहाग)
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगारस
श्री मंगानगर