न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध बैंक प्रकरण संख्या 58 / 2023(GCMS : 2023/75)

आधार हाऊसिंग फाइनेंस लि., पजीकृत कार्यालय 2nd Floor, No. 3, JVT Towers, 8th "A" Main Road, S.R. Nagar, Bangaluru-560027, Karnataka शाखा कार्यालय वसुन्धरा कॉम्पलेक्स, प्लॉट नं. 7, 2nd Floor पंचसती सर्किल, सादुलगंज, बीकानेर (राज.) जरिये प्राधिकृत अधिकारी / मैनेजर राम भाटी

बनाम

1. **गुरदेव सिंह** पुत्र श्री रण सिह निवासी वार्ड नं. 11, टावर के पास, वीपीओ कालियां, तहसील व जिला श्रीगंगानगर
2. **सिमरजीत कौर** पत्नी रण सिंह निवासी वार्ड नं. 11, टावर के पास, वीपीओ कालियां, तहसील व जिला श्रीगंगानगर
3. **लखवीर सिंह** पुत्र सुखदेव सिंह निवासी वार्ड नं. 11, टावर के पास, वीपीओ कालियां, तहसील व जिला श्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

13.09.2023

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक / कम्पनी ने एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 10.04.2023 को प्रस्तुत किया था कि प्रार्थी बैंक / कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण गुरदेव सिंह, सिमरजीत कौर एवं लखवीर सिंह को ऋण सुविधा के रूप में राशि 10,61,866 / – रूपये (अखरे रूपये दस लाख इक्सठ हजार आठ सौ छियासठ मात्र) के ऋण राशि की स्वीकृत दिनांक 31.08.2017 को प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में **अप्रार्थी गुरदेव सिंह द्वारा बंधक रखी अपनी अचल सम्पत्ति आवासीय मकान स्थित वार्ड नं 11 (क्षेत्रफल 3147.47 वर्गफुट), टावर के पास, वीपीओ कालियां, तहसील व 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 गुरदेव सिंह, सिमरजीत कौर एवं लखवीर सिंह** को 10,61,866 / – रूपये (अखरे रूपये दस लाख इक्सठ हजार आठ सौ छियासठ मात्र) का ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 31.08.2017 को **प्रदान की थी।**

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Rath
Date: 2023.10.12 12:12:21 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ऋणी गुरदेव सिंह **द्वारा सुरक्षा की एवज में अपनी अचल** सम्पत्ति **आवासीय मकान स्थित वार्ड नं 11 (क्षेत्रफल 3147.47 वर्गफुट), टावर के पास, बीपीओ कालियां, तहसील व 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 **08.08.2022 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी गुरदेव सिंह (Represented through the Legal Heir) सिमरजीत कौर, सिमरजीत कौर एवं लखवीर सिंह को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 24.08.2022 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं है तथा **अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस प्राप्ति के परिणामस्वरूप दो ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, इसके अतिरिक्त धारा 13(2) के नोटिस दो समाचार पत्रों पंजाब केसरी एवं दी इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 23.09.2022 को प्रकाशित करवाया 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 ऋणी गुरदेव सिंह **की दृष्टि बंधक रखी गई अचल** सम्पत्ति **आवासीय मकान स्थित वार्ड नं 11 (क्षेत्रफल 3147.47 वर्गफुट), टावर के पास, वीपीओ कालियां, तहसील व जिला श्रीगंगानगर,** जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है [illegible] 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 किन्तु प्रार्थी

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.10.12 12:12:21 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

बैंक/कम्पनी ने अपने प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अप्रार्थी संख्या 2 की सम्पत्ति का होना अंकित किया है। जबकि पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों के अनुसार बंधक सम्पत्ति पट्टा संख्या 33, बुक संख्या 15, ग्राम पंचायत कालियां, तहसील व जिला श्रीगंगानगर, गुरदेव सिंह के नाम से है और जो शपथ पत्र में अंकित बंधक सम्पत्ति भिन्न है।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 24.08.2022 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 24.08.2022 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण गुरदेव सिंह (Represented through the Legal Heir)सिमरजीत कौर, सिमरजीत कौर एवं लखवीर सिंह को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाया जाना अंकित किया है, जिसकी पोस्ट ऑफिस की रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं है। दो ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिससे यह ज्ञात नहीं होता कि ये ऑनलाईन किस अप्रार्थी के है। जिसके अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की विधिक तामील होना नहीं माना जा सकता। प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थीगण के निवास पर धारा 13(2) नोटिस बिना चस्पा किये ही दो समाचार पत्रों दी इण्डियन एक्सप्रैस एवं पंजाब केसरी में दिनांक 23.09.2022 को प्रंकाशित करवाया है।

हिन्दु उत्तराधिकारी अधिनियम 1956 के अनुसार की धारा 8 निम्नानुसार अवलोकनीय है :

> पुरूष की दशा में उतराधिकारी के साधारण नियम : निर्वसीयत मरने वाले हिन्दु पुरूष की सम्पत्ति इस आधार पर उपबन्धों के अनुसार निम्नलिखित को न्यागत होगी:
>
> (क) प्रथमतः उन वारिसों को जो अनुसूची के वर्ग 1 में विनिर्दिष्ट सम्बन्धी है।
>
> (ख) द्वितीयतः , यदि वर्ग 1 में कोई वारिस न हो तो उन वारिसों को जो अनुसूची के वर्ग 2 में विर्निदिष्ट सम्बन्धी है
>
> .....

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.10.12 12:12:21 IST
Reason: SetAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

हिन्दु उत्तराधिकार अधिनियम 1956 की धारा 8 के अनुसार अनुसूची के वर्ग 1 अनुसार किसी व्यक्ति की मृत्यु होने के पश्चात उसकी माता, पत्नी, पुत्र, पुत्री आदि उसके उत्तराधिकारी की श्रेणी में आते है। इस प्रकरण में प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने अप्रार्थी संख्या 01— गुरदेव सिंह के नाम प्रकरण पेश किया है जबकि धारा 13(2) मे नोटिस में गुरदेव सिंह (Represented through the legal Heir) सिमरजीत कौर (Ist Co Borrower) अंकित कर नोटिस जारी किया है। इससे तात्पर्य है कि प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने गुरदेव सिंह मृतक के विरूद्ध प्रकरण पेश किया है और **मृतक स्वर्गीय श्री गुरदेव की पत्नी, पुत्र पुत्री आदि जीवित है, नहीं बताया गया, जबकि बैंक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में मृतक स्व. श्री गुरदेव सिंह की माता सिमरजीत कौर के रूप में दर्ज है,** उसे हस्तगत प्रकरण में उत्तराधिकारी बनाया जाकर धारा 13(2) का नोटिस दिया गया है जबकि मृतक स्व. श्री गुरदेव सिंह के समस्त उतराधिकारियों को रिकॉर्ड पर लिया जाना आवश्यक था। **चूंकि ऋणी स्व. गुरदेव सिंह की पत्नी, पुत्र, पुत्री भी हिन्दु उत्तराधिकार अधिनियम 1956** की धारा 8 के अनुसार प्रथम श्रेणी की उतराधिकारी है जिसे भी धारा 13(2) का नोटिस दिया जाना आवश्यक था। **इस सम्बन्ध में माननीय मद्रास उच्च न्यायालय की खण्डपीठ का प्रकरण संख्या डब्ल्यूपी नं. 27230/2009 अनवान् एस. सुहैना बानो वगै. बनाम इण्डियन बैंक, एआरएम ब्रांच वगै. निर्णय दिनांक 01.12.2010** अवलोकनीय है। उक्त पैटीशन संख्या 27230/2009 के निर्णय अनुसार मृतक ऋणी/गारंटर के वारिसान को धारा 13(2) का नोटिस उक्त नियम 2002 के नियम 3 के अनुसार ही प्रक्रिया अपनाई जाएगी। **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

(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 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

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.10.12 12:12:21 IST
Reason: SelfAttested

ला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

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 24.08.2022 अप्रार्थीगण गुरदेव सिंह (Represemted Through The Legal Heir) सिमरजीत कौर, सिमरजीत कौर एवं लखवीर सिंह को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है तथा अप्रार्थी ऋणी स्व. श्री गुरदेव सिंह के समस्त उतराधिकारियों को पक्षकार नही बनाया गया है और न ही उन्हें धारा 13(2) का 60 दिवस का नोटिस जारी किया गया गया है जो उक्त **THE SECURITY INTEREST (ENFORCEMENT) RULES, 2002** के **Rule 3** के तहत मान्य नहीं है। इस प्रकार प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी स्व. श्री गुरदेव सिंह के समस्त उतराधिकारियों को पक्षकार न बनाकर एवं धारा 13(2) के नोटिस न जारी कर तामील के सम्बन्ध में अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त अधिकारो की अवहेलना की है।

Signature Not Verified
Digitally Signed by Ansh Deep Rolh
Date: 2023.10.12 12:12:21 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

माननीय उच्चतम न्यायालय की खण्डपीड ने 2012 Cr. I.R.(SC) 726 - State of Bihar & Anr versues 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 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]

अतः उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी आधार हाउसिंग फाईनेंस लि. का उक्त प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 में अप्रार्थी ऋणी के समस्त उत्तराधिकारियों को पक्षकार न बनाये जाने के कारण और उक्त अधिनियम के प्रावधानों की पूर्ण पालना न होने के कारण, माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त न्यायिक दृष्टांत में दिये गये मार्गदर्शन को ध्यान रखते हुए वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के प्रावधानों के विपरीत जाकर प्रार्थी बैंक का धारा 14 का प्रार्थना पत्र स्वीकार नहीं किया जा सकता। प्रार्थी बैंक का उक्त प्रार्थना खारिज किया जाता है। प्रार्थी बैंक उक्त अधिनियम 2002 की पूर्ण पालना करते हुए धारा 13(2) के नोटिस सपठित नियम 3 की पालना करते हुए ऋणी के समस्त उतराधिकारियों को जारी कर सम्पूर्ण कार्यवाही नये सिरे से करते हुए एवं बंधक सम्पत्ति के दस्तावेज का शपथ पत्र में अंकित बंधक सम्पत्ति से पूर्ण मिलान कर, पुनः धारा 14 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के लिए स्वतन्त्र है। आदेश की प्रति प्रार्थी बैंक को पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तरतीब तकमील दाखिल दफ्तर हो।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.10.12 12:12:21 IST
Reason: SelfAttested

यह आदेश आज दिनांक 13/09/2023 मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अंशदीप)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर