न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध बैंक प्रकरण संख्या 75/2023(GCMS : 2023/97)

Vastu Housing Finance Corporation Limited, First Floor, Marudhar Plaza, F-300, Shyam Nagar, New Sanganer Road, Opposite Metro Pillar No. 102, Sodala, jaipur, Rajasthan

बनाम

1. **Mr. Pawan Kumar Girdhar Residential Address** 4"O", 3"O" Sriganganagar, Rajasthan-335073 **Office Address** 4"O" Lakhiya, Srikaranpur, Rajasthan-335073, **Property Address** Patta No. 10, Village 4"O" Lakhiya, Srikaranpur, Sriganganagar Rajasthan-335073
2. **Mrs Seema Rani Residential Address** 4"O", 3"O" Sriganganagar, Rajasthan-335073 **Property Address** Patta No. 10, Village 4"O" Lakhiya, Srikaranpur, Sriganganagar Rajasthan-335073

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

01.08.2023

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक/कम्पनी के अधिवक्ता श्री विश्वेन्द्र बिश्नोई को सुना गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बैंक/कम्पनी के अधिवक्ता का कथन है कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 18.05.2023 को प्रस्तुत किया था कि प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण पवन कुमार एवं सीमा रानी को ऋण सुविधा के रूप में 20.00/– लाख रूपये (अखरे रूपये बीस लाख मात्र) का ऋण दिनांक 30.11.2021 को स्वीकृत किया था। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी पवन कुमार द्वारा अपनी आवासीय सम्पत्ति पट्टा संख्या 10 (बुक संख्या 102, संकल्प संख्या 01, दिनांक 29.05.2017 को जारी जिसका नवीनीकरण प्रस्ताव संख्या 04 की अनुपालना में दिनांक 05.12.2019 को ग्राम पंचायत 3''ओ'' द्वारा किया गया) ग्राम 4''ओ'', ग्राम पंचायत 3''ओ'' लखियां, पंचायत समिति एवं तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर जिसमें भूमि भवन एवं ढांचा आदि सम्मिलित है प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। उनका आगे कथन है कि अप्रार्थीगण द्वारा ऋण की शर्तों के अनुसार नियमित रूप से ऋण का भुगतान नही किया गया है जिस कारण उनका ऋण खाता दिनांक 05.12.2022 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.08.22 17:02:21 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

अप्रार्थीगण ऋणियों के नाम दिनांक 05.12.2022 को 19,80,045/– रूपये ऋण राशि व इसके पश्चात के ब्याज व अन्य खर्चे अतिरिक्त के बकाया है जिस पर अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के अन्तर्गत 60 दिवस का नोटिस दिनांक 15.12.2022 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने के लिए जारी किया गया। उक्त धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 15.12.2023 को भिजवाये गये है तथा दो समाचार पत्रों में प्रकाशन भी करवाया है, **इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है।** इसलिए **सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास दृष्टि बंधक** रखी गई अप्रार्थी पवन कुमार की आवासीय सम्पत्ति पट्टा संख्या 10 (बुक संख्या 102, संकल्प संख्या 01, दिनांक 29.05.2017 को जारी जिसका नवीनीकरण प्रस्ताव संख्या 04 की अनुपालना में दिनांक 05.12.2019 को ग्राम पंचायत 3''ओ'' द्वारा किया गया) ग्राम 4''ओ'', ग्राम पंचायत 3''ओ'' लखियां, पंचायत समिति एवं तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर जिसमें भूमि भवन एवं ढांचा आदि सम्मिलित है, का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

मैने, प्रार्थी बैंक के अभिभाषक के उक्त तर्को 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 मैसर्स पवन कुमार एवं सीमा रानी को** 20.00/– लाख रूपये (अखरे रूपये बीस लाख मात्र) के ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 30.11.2021 प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी पवन कुमार की आवासीय सम्पत्ति पट्टा संख्या 10 (बुक संख्या 102, संकल्प संख्या 01, दिनांक 29.05.2017 को जारी जिसका नवीनीकरण प्रस्ताव संख्या 04 की अनुपालना में दिनांक 05.12.2019 को ग्राम पंचायत 3''ओ'' द्वारा किया गया) ग्राम 4''ओ'', ग्राम पंचायत 3''ओ'' लखियां, पंचायत समिति एवं तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर जिसमें भूमि भवन एवं ढांचा आदि सम्मिलित है, प्रार्थी

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.08.22 17:02:21 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

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 05.12.2022 **को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 15.12.2022 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 15.12.2022 को भिजवाये गये है, जिसे भेजने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं पोस्ट ऑफिस के **ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलबध है, जिस पर रिपोर्ट अनुसार** 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 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 पवन कुमार की आवासीय सम्पत्ति पट्टा संख्या 10 (बुक संख्या 102, संकल्प संख्या 01, दिनांक 29.05.2017 को जारी जिसका नवीनीकरण प्रस्ताव संख्या 04 की अनुपालना में दिनांक 05.12.2019 को ग्राम पंचायत 3''ओ'' द्वारा किया गया) ग्राम 4''ओ'', ग्राम पंचायत 3''ओ'' लखियां, पंचायत समिति एवं तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर जिसमें भूमि भवन एवं ढांचा आदि सम्मिलित है, 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 हस्ताक्षरकर्ता कार्यवाही करने में सक्षम है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.08.22 17:02:21 IST
Reason: SelfAttested

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 15.12.2022 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 15.12.2022 को 60 दिवस में

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से भी दिनांक 15.12.2022 को भिजवाना अंकित है,**जिसकी पोस्ट ऑफिस की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है एवं अप्रार्थीगण के धारा 13(2) के नोटिस की प्राप्ति के पोस्ट आफिस के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार 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 15.12.2022 को जारी कर **पोस्ट ऑफिस की रजिस्टर्ड डाक से अप्रार्थीगण को भिजवाया है** और समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील नहीं हुई है और प्रार्थी बैंक ने **धारा 13(2) के नोटिस की प्रति उनके निवास स्थान पर चस्पा किये बिना ही, दो समाचार पत्रों में इण्डियन एक्सप्रैस एवं प्रभात अभिनन्दन में दिनांक 14.01.2023 को प्रकाशन करवाया 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 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: 2023.08.22 17:02:21 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट

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 15.12.2022 को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 15.12.2022 को भिजवाये गये है और धारा 13(2) के नोटिस की तामील अप्रार्थीगण ऋणी/सहऋणी/गारंटर पर नोटिस की तामील स्वयं पर होनी आवश्यक है जबकि **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 Cr. [illegible] State of Bihar & Anr versues Arvind Kumar & Anr के [illegible] प्रकार से निर्देश दिये है :

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2023.08.22 17:02:21 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

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 वास्तु हासिंग फाईनेन्स कॉर्पोरेशन 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 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 तरतीब तक़मील दाख़िल दफ़्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 01.08.2023 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: 2023.08.22 17:02:21 IST
Reason: SelfAttested