न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध बैंक प्रकरण संख्या 10/2025(GCMS : 2025/14)

आवास फाईनेंसर्स लि., पंजीकृत कार्यालय 201–202 द्वितीय तल, साउथ एण्ड सकेव्यर, मानसरोवर इण्डस्ट्रियल ऐरिया, जयपुर व स्थानीय शाखा कार्यालय शॉप नं. 1 व 2 द्वितील तल, शक्ति मार्ग, राजस्थान पत्रिका कार्यालय के पास, सूरतगढ़ रोड़, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी प्रेम सुथार

बनाम

1. **मुकेश कुमार** पुत्र शंकर लाल निवासी वार्ड नं. 4, 2 बी पीएम हरदासवाली बरानी श्रीगंगानगर, जिला श्रीगंगानगर हाल निवासी पट्टा नं. 22, बुक नं. 111, ग्राम पंचायत व गांव हरदासवाली , तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर
2. **इन्द्रा देवी** पत्नी मुकेश कुमार निवासी वार्ड नं. 4, बीपीएम, हरदासवाली बीरमाना, जिला श्रीगंगानगर – 335704
3. **रमेश कुमार** पुत्र शंकर लाल निवासी वार्ड नं. 4, बीपीएम, हरदासवाली बीरमाना, जिला श्रीगंगानगर – 335704

<u>17.02.2025</u>

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने जरिये अधिवक्ता श्री जितेन्द्र पराशर ने एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 14.01.2025 प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा अप्रार्थी मुकेश कुमार, इन्द्रा देवी एवं रमेश कुमार को ऋण सुविधा के रूप में 5.30/– लाख रूपये ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 14.12.2022 को प्रदान की थी। अप्रार्थीगण के खाते में दिनांक 06.06.2024 को 5,74,349/– रूपये की राशि बकाया थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में **अप्रार्थी द्वारा बंधक रखी अपनी अचल सम्पत्ति पट्टा नं. 22, बुक नं. 111, ग्राम पंचायत व गांव हरदासवाली, तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर (राज.)–335804, जिसके उत्तर में रोड़, दक्षिण में [illegible] की दुकान, पूर्व में कालू राम का घर तथा पश्चिम में स्वयं का प्लॉट है, जिसका क्षेत्रफल [illegible] स्कैयर फीट है,** का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जाने की प्रार्थना की है।

जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

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 मुकेश कुमार, इन्द्रा देवी एवं रमेश कुमार** को ऋण सुविधा के रूप में 5.30/— लाख रूपये **(अखरे रूपये पांच लाख तीस हजार मात्र) की स्वीकृति दिनांक 14.12.2022 को प्रदान की थी और** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी ने अपनी अचल सम्पत्ति **पट्टा नं. 22, बुक नं. 111, ग्राम पंचायत व गांव हरदासवाली, तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर (राज.)—335804, जिसके उत्तर में रोड़, दक्षिण में राजकुमार की दुकान, पूर्व में कालू राम का घर तथा पश्चिम में स्वयं का प्लॉट है, जिसका क्षेत्रफल 2688 स्केयर फीट है,** 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 03.06.2024 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणियों को धारा 13(2) के नोटिस रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये थे, रजिस्टर्ड डाक से धारा 13(2) के नोटिस भिजवाने की रसीद एवं प्राप्ति के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार अप्रार्थी मुकेश के अतिरिक्त अन्य को धारा 13(2) के नोटिस की तामील नहीं हुई हैं

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 [illegible] मजिस्ट्रेट के क्षेत्राधिकार में होना आवश्यक है और दूसरा सम्बन्धित [illegible] पर धारा 13(2) के नोटिस की तामील ऋणियों/जमानतदारों पर वि[illegible] रूप से होनी आवश्यक है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.07.23 15:43:59 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

जहां तक ऋण की एवज में अप्रार्थी मुकेश कुमार की अचल सम्पत्ति पट्टा नं. 22, बुक नं. 111, ग्राम पंचायत व गांव हरदासवाली, तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर (राज.)–335804, जिसके उत्तर में रोड़, दक्षिण में राजकुमार की दुकान, पूर्व में कालू राम का घर तथा पश्चिम में स्वयं का प्लॉट है, जिसका क्षेत्रफल 2688 स्केयर फीट 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 हस्ताक्षरकर्त्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

जहां तक अप्रार्थी ऋणी पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 06.06.2024 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 06.06.2024 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस, अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 07.06.2024 को भिजवाये गये थे, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है। धारा 13(2) के नोटिस प्राप्ति के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार अप्रार्थी मुकेश को 13(2) के नोटिस प्राप्त हो गये है, परन्तु अप्रार्थी इन्द्रा एवं रमेश कुमार को धारा 13(2) का नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है। प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने धारा 13(2) का नोटिस अप्रार्थीगण के निवास/सम्पत्ति पर चस्पा किये बिना ही दो समाचार पत्रों में दिनांक 08.06.2024 को प्रकाशित करवाया है और समाचार पत्रों में प्रकाशन के पश्चात दिनांक 11.06.2024 को अप्रार्थीगण के निवास/सम्पत्ति पर चस्पा किया गया है।

नोटिस तामील के सम्बन्ध में वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 3 निम्नानुसार अवलोकनीय है:

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.07.18 15:33:59 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

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 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.**

…………..

चूंकि प्रार्थीगण धारा 13(2) का नोटिस दिनांक 06.06.2024 को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 07.06.2024 जारी किये गये है, में प्रार्थी को 60 दिवस तक बकाया राशि जमा करवाने हेतु समय दिया गया था, जिसके ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार अप्रार्थी इन्द्रा देवी एवं रमेश कुमार को धारा 13(2) का नोटिस तामील नहीं हुआ है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) का नोटिस अप्रार्थीगण के निवास पर चस्पा किये बिना ही समाचार पत्र दैनिक नवज्योति एवं दी इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 08.06.2024 को प्रकाशित करवा दिया जो उक्त **THE SECURITY INTEREST (ENFORCEMENT) RULES, 2002 के RULE 3 की अवहेलना है। इस प्रकार बैंक. द्वारा**

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.07.23 15:43:59 IST
Reason: SelfAttested

Manju
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

ऋणी को तामील के सम्बन्ध में अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त अधिकारो की अवहेलना की है। बैंक द्वारा विधिक प्रावधानों की अवहेलना कर नोटिस जारी करने से ऋणियों पर भी अनावश्यक आर्थिक भार पड़ता है। इसप्रकार ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील होना नहीं माना जा सकता।

माननीय उच्चतम न्यायालय की खण्डपीड ने 2012 Cr. L.R.(SC) 726 - State of Bihar & Anr versues Arvind Kumar & Anr के पैरा–13 में 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 आवास फाईनेंस बैंक लि. का उक्त प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 का **खारिज किया जाता है।** प्रार्थी बैंक उक्त अधिनियम 2002 की पूर्ण पालना करते हुए अप्रार्थीगण के विरूद्ध सम्पूर्ण कार्यवाही करते हुए नये सिरे से 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 दिन[illegible] 17[illegible]2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.07.23 15:43:59 IST
Reason: SelfAttested

(डॉ. मन्जू)
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर