कार्यालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध **बैंक प्रकरण संख्या 179/2025**(GCMS : **2025/272**)

आधार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय 2nd फ्लोर नं. 3, जेवीटी टावर्स, 8th 'ए' मेन रोड़, एस.आर. नगर, बेंगलुरू, कर्नाटक जिसकी एक शाखा श्रीगंगानगर में स्थित व कार्यरत हैं

बनाम

1. **श्री बंसीलाल अरोरा** पुत्र श्री हरीचन्द **पता** मकान नं. 261, शक्ति नगर, गली नं. 2, वार्ड नं. 9, पुरानी आबादी जिला श्रीगंगानगर (राज.) अन्य पता मकान नं. 245, वार्ड नं. 5, 4th ब्लॉक, रवि चौक के पास, पुरानी आबादी, श्रीगंगानगर
2. **श्रीमती नरेश कुमारी** पत्नी श्री बंसीलाल **पता** मकान नं. 261, शक्ति नगर, गली नं. 2, वार्ड नं. 9, पुरानी आबादी जिला श्रीगंगानगर (राज.)
3. **श्री सतनाम असीजा** पुत्र श्री किशन दास **पता** वार्ड नं. 4/7, ... चौक, पुरानी आबादी, श्रीगंगानगर (राज.)

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

01.09.2025

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने जरिये अधिवक्ता श्री दलीप कुमार गोदारा ने एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण बंसीलाल अरोरा, नरेश कुमारी एवं सतनाम असीजा को ऋण सुविधा के रूप में 7,36,300/– रूपये ऋण राशि की स्वीकृति प्रदान की थी। अप्रार्थीगण के खाते में दिनांक 10.12.2024 को 7,67,074/– रूपये की राशि बकाया थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में **अप्रार्थी बंसीलाल अरोरा द्वारा बंधक रखी अपनी अचल सम्पत्ति मकान नं. 245, वार्ड नं. 5, रवि चौक के पास, पुरानी आबादी, श्रीगंगानगर (राज.) पर स्थित है, जिसकी माप लगभग 79.44 वर्गगज है (चतुः सीमाए : पूर्व– रमेश चन्द का मकान, पश्चिम – सुरेश कुमार का मकान, उत्तर – रोड़, दक्षिण – सुखविंदर सिंह का मकान)** 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 बंसीलाल अरोरा, नरेश कुमारी एवं सतनाम असीजा** को 7,36,300/– रूपये (अखरे रूपये सात लाख छत्तीस हजार तीन सौ ... ऋण राशि की स्वीकृति प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में ... ने अपनी अचल **सम्पत्ति मकान नं. 245, वार्ड नं. 5, रवि चौक के पास, पुरानी आबादी, श्रीगंगानगर (राज.) पर स्थित है, जिसकी माप लगभग 79.44 वर्गगज है** (चतुः सीमाए : पूर्व– रमेश चन्द का मकान, पश्चिम – सुरेश कुमार का मकान, उत्तर – रोड़, दक्षिण – सुखविंदर

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.10.14 17:34:09 IST
Reason: SelfAttested

Manju
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

सिंह का मकान) 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 09.12.2024 **को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा अप्रार्थी ऋणी को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 10.12.2024 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक से भिजवाया जाना अंकित है, जिसकी रसीद एवं ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली उपलब्ध नहीं है, जिसके अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील हुई है अथवा नहीं?, ज्ञात नहीं होता 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 बंसीलाल अरोरा की अचल सम्पत्ति **मकान नं. 245, वार्ड नं. 5, रवि चौक के पास, पुरानी आबादी, श्रीगंगानगर (राज.) पर स्थित है, जिसकी माप लगभग 79.44 वर्गगज है (चतुः सीमाए : पूर्व– रमेश चन्द का मकान, पश्चिम – सुरेश कुमार का मकान, उत्तर – रोड़, दक्षिण – सुखविंदर सिंह का मकान)**, 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 कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 10.12.2024 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 10.12.2024 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण बंसीलाल, नरेश कुमारी एवं सतनाम असीजा को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाना अंकित है परन्तु अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस भिजवाने की रसीद एवं ऑनलाईन ट्रैक / प्राप्ति रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं है, जिससे यह ज्ञात न[illegible] नोटिस कब भिजवाये गये है तथा अप्रार्थी को धारा 13(2) के नोटिस प्राप्त [illegible] नहीं। अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की चस्पांदगी [illegible] प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस दो समाचार पत्रों पंजाब केसरी ए[illegible]ण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 14.12.2024 को प्रकाशित करवाया है। **जिसके अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील होना नहीं माना जा सकता है।** वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.10.14 17:34:09 IST
Reason: SelfAttested

Manju
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

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 10.12.2024 को जारी कर **पोस्ट ऑफिस की रजिस्टर्ड डाक से अप्रार्थीगण को भिजवाया है** और अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील हुई है अथवा नहीं, के साक्ष्य स्वरूप नोटिस भिजवाने की पोस्ट ऑफिस की रसीद, ऑनलाईन ट्रैक/प्राप्ति रसीद पत्रावली में उपलब्ध नहीं है। धारा 13(2) के नोटिस की **चस्पांदगी रिपोर्ट भी पत्रावली में उपलब्ध नहीं 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

(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 authorized 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 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 authorized 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.

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.10.14 17:34:09 IST
Reason: SelfAttested

चूंकि प्रार्थीगण धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 10.12.2024 को जारी कर रजिस्टर्ड डाक से भिजवाया जाना अंकित है और धारा 13(2) के नोटिस की तामील

Manju
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

अप्रार्थीगण ऋणी/सहऋणी/गारंटर पर नोटिस की तामील स्वयं पर होनी आवश्यक है जबकि अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील 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 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]**

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 आधार हाउंसिंग फाईनेंस लि. 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 01.09.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मन्जू)
जिला मजिस्ट्रेट

Signature Not Verified

Digitally signed by Manju
Date: 2025.10.14 17:34:09 IST
Reason: SelfAttested