

## न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध बैंक प्रकरण संख्या 48/2025(GCMS : 2025/59)

आवास फाईनेशियर्स लिमिटेड, 201, 202 द्वितीय तल साउथ एण्ड स्कवायर मानसरोवर इंडस्ट्रियल एरिया, जयपुर 302020 स्थानीय शाखा नजदीक राजस्थान पत्रिका मार्ग, आईसीआईसीआई के रूपर शिव चौक, सूरतगढ़ रोड़, श्रीगंगानगर जरिये अधिकृत प्रतिनिधि प्रेम सुथार

### बनाम

1. बिन्दर पाल सिंह पुत्र जीत सिंह निवासी वीपीओ 27 एफ कमीनपुरा, 23 एफ गंगानगर कमीनपुरा बी.ओ. तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)-335027 द्वितीय पता - पट्टा नं. 36, बुक नम्बर 248, गांव कमीनपुरा, 27 एफ, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)- 335027
2. जसविन्दर कौर पत्नी बिन्दर पाल सिंह निवासी वीपीओ 27 एफ, कमीनपुरा, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)-335027
3. शिवशंकर पुत्र भरत भूषण निवासी वार्ड नं. 03, केसरीसिंहपुर, तहसील श्रीकरणपुर, जिला श्रीगंगानगर (राज.)-335027



10.03.2025

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने जरिये अधिवक्ता श्री जितेन्द्र पराशर ने एक प्रार्थना पत्र वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 05.02.2025 प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण बिन्दरपाल सिंह, जसविन्दर कौर एवं शिव शंकर को ऋण सुविधा के रूप में 3.75/-लाख रुपये ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 30.06.2020 को प्रदान की थी। अप्रार्थीगण के खाते में दिनांक 14.10.2024 को 4,22,915/- रुपये की राशि बकाया थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी बिन्दरपाल सिंह द्वारा बंधक रखी अपनी अचल सम्पत्ति पट्टा संख्या 36, बुक संख्या 248, गांव कमीनपुरा 27एफ, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)-335027 जिसके उत्तर में सड़क आम, दक्षिण में वैकेंट प्लाट, पूर्व में सड़क आम तथा पश्चिम में कुलवंत सिंह का प्लाट है, उक्त प्लाट जिसका क्षेत्रफल 1560 स्केयर फीट है, का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जाने की प्रार्थना की है।

*Mansu*  
जिला मजिस्ट्रेट  
श्रीगंगानगर

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 बिन्दरपाल सिंह, जसविन्दर कौर एवं शिवशंकर को 3.75 लाख रुपये (अखरे रुपये तीन लाख पिच्चहत्तर हजार मात्र) का ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 30.06.2020 को प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी बिन्दरपाल की अचल सम्पत्ति पट्टा संख्या 36, बुक संख्या 248, गांव कमीनपुरा 27एफ, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)-335027 जिसके उत्तर में सड़क आम, दक्षिण में वैकेंट प्लाट, पूर्व में सड़क आम तथा पश्चिम में कुलवंत सिंह का प्लाट है, उक्त प्लाट जिसका क्षेत्रफल 1560 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 ऋणियों का खाता दिनांक 03.11.2023 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) हो गये। प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 22.10.2024 को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक दिनांक 23.10.2024 से भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है। अप्रार्थीगण के धारा 13(2) के नोटिस प्राप्ति के परिणामस्वरूप समस्त अप्रार्थीगण बिन्दरपाल, जसविन्दर कौर एवं शिव शंकर के ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) की विधिवत् तामील नहीं हुई है। साथ प्रार्थी बैंक ने सहऋणी सतवीर को पक्षकार नहीं बनाया है, जबकि वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के अनुसार समस्त ऋणियों को पक्षकार बनाया जाना आवश्यक 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।

*Mansu*  
जिला मजिस्ट्रेट  
श्रीगंगानगर

जहां तक ऋण की एवज में बंधक रखी गई अप्रार्थी बिन्दरपाल सिंह की अचल सम्पत्ति पट्टा संख्या 36, बुक संख्या 248, गांव कमीनपुरा 27एफ, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)-335027 जिसके उत्तर में सड़क आम, दक्षिण में वैकेंट प्लाट, पूर्व में सड़क आम तथा पश्चिम में कुलवंत सिंह का प्लाट है, उक्त प्लाट जिसका क्षेत्रफल 1560 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 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 22.10.2024 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 22.10.2024 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है, जिसके ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार अप्रार्थीगण बिन्दरपाल सिंह, जसविन्दर कौर एवं शिव शंकर को धारा 13(2) के नोटिस की तामील नहीं हुई जिससे स्पष्ट है कि समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के रजिस्टर्ड नोटिस की विधिवत् तामील नहीं हुई है। 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 रजिस्टर्ड डाक / कोरियर आदि से 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 चस्या 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 समस्त अप्रार्थीगण को विधिवत् तामील नहीं करवाई 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 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.**

चूँकि प्रार्थीगण धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 22.10.2024 को जारी कर दिनांक 23.10.2024 को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये है जिसके ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील नहीं हुई है और प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थी ऋणी बिन्दरपाल एवं जसविन्दर कौर के निवास स्थान पर धारा 13(2) का नोटिस दिनांक 02.11.2024 को चस्पा कर दो समाचार पत्रों सीमा संदेश एवं इंडियन एक्सप्रेस में दिनांक 07.11.2024 को प्रकाशित करवाया है, परन्तु अप्रार्थी शिवशंकर के निवास स्थान पर धारा 13(2) का नोटिस

  
जिला मजिस्ट्रेट  
श्रीगंगानगर

किया है अथवा नहीं? का स्पष्ट अंकन नहीं है, जिससे स्पष्ट है कि प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटिस की समस्त अप्रार्थीगण विधिवत् तामील नहीं करवाई है और साथ ही सहऋणी सतवीर को पक्षकार भी नहीं बनाया है जो उक्त **THE SECURITY INTEREST (ENFORCEMENT) RULES, 2002** के **RULE 3** के तहत मान्य नहीं है। इस प्रकार प्रार्थी बैंक द्वारा ऋणी को तामील के सम्बन्ध में अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त अधिकारो की अवहेलना की 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. I.R.(SC) 726 - State of Bihar & Anr versus Arvind Kumar & Anr के पैरा-13 में भी निम्न प्रकार से निर्देश दिये हैं :

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]

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 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 कम्पनी 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 तकमील दाखिल दफ़तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 10.03.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

Mar 14  
(डॉ. मन्जू)

जिला मजिस्ट्रेट  
श्रीगंगानगर