न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, उदयपुर (राज.)

पीठासीन अधिकारी – नमित मेहता (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्याः **149/2025** (सरफैसी)

स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड जिसका मुख्य व्यवसायिक कार्यालय वेस्टर्न एज आई, मेट्रो केश एवं केरी के ऊपर बोरिवली ईस्ट, मुम्बई। **...........प्रार्थी**

बनाम

1. श्री चुन्नीलाल मेनारिया पुत्र श्री तेजपाल मेनारिया निवासी–ब्राहमणों का मोहल्ला, बासडा, भीण्डर, जिला–उदयपुर राजस्थान पिन न. 313603
2. श्रीमती रूकमणी देवी पत्नी श्री चुन्नीलाल मेनारिया निवासी–ब्राहमणों का मोहल्ला, बासडा, भीण्डर, जिला–उदयपुर राजस्थान पिन न. 313603
3. श्री बाबुलाल पुत्र श्री सोहनलाल निवासी–नाईयो का मोहल्ला, बासडा, भीण्डर, जिला–उदयपुर राजस्थान पिन न. 313603
4. श्री भगवतीलाल पुत्र श्री प्यारचंद अहीर निवासी– बासडा खेडा बासडा, जिला–उदयपुर राजस्थान पिन न. 313603 **...........ऋणी/अप्रार्थीगण**

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा–14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाईनेन्सियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्ट्रेस्ट, 2002

आदेश

दिनांकः– 3-12-25

प्राधिकृत अधिकारी, **स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड** द्वारा वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम–2002 SARFAESI Act 2002 की धारा–14 के तहत यह प्रार्थना–पत्र जरिये **प्रतिनिधि/अधिवक्ता श्री पंकज त्रिवेदी ने चुन्नीलाल मेनारिया पुत्र श्री तेजपाल मेनारिया** के विरूद्ध प्रस्तुत कर, उक्त अधिनियम के अन्तर्गत ऋण के समय रखी गयी गिरवी सम्पत्ति का कब्जा लेने हेतु इस न्यायालय से अनुरोध किया है।

कम्पनी के उपस्थित अधिवक्ता/प्रतिनिधि ने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए यह बताया कि अप्रार्थी/ऋणी को बैक/कम्पनी द्वारा कुल **10,00,000/– (अक्षरे दस लाख रूपये) का ऋण** स्वीकृत किया गया। इस ऋण की एवज में निम्न जायदाद/सम्पत्ति बैंक के पास गिरवी रखी गयी है जिसका विवरण निम्नानुसार है –

बंधक सम्पत्तिः– श्री चुन्नीलाल मेनारिया पुत्र श्री तेजपाल मेनारिया की सम्पत्ति जो पट्टा सं. 11216, ग्राम व ग्राम पंचायत बासडा, पंचायत समिति–भीण्डर, जिला उदयपुर राज. पर स्थित है। जिसमें भूमि भवन व ढांचा आदि सभी सम्मिलित है आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है। जिसका कुल क्षैत्रफल 750 वर्गफीट है। उक्त सम्पत्ति की चारो सीमाऐ निम्नानुसार हैं–

पूर्व में दलीचंद ब्राहमण का मकान	**पश्चिम में कमल शंकर का मकान**
उत्तर में आम रास्ता	**दक्षिण में राजमल ब्राहमण का मकान,**

चूंकि ऋणी/अप्रार्थी **चुन्नीलाल मेनारिया पुत्र श्री तेजपाल मेनारिया** के द्वारा बैंक/कम्पनी से प्राप्त किये गये ऋण के पेटे प्रार्थी के पक्ष में ऋणी एवं जमानतियों द्वारा गारंटी, करार एवं दस्तावेजो पर अपने हस्ताक्षर कर इसे निष्पादित कर दिये गये थे, परन्तु उक्त ऋणी द्वारा बैंक से प्राप्त की गयी ऋण राशि का भुगतान नहीं किये जाने से ऋणी के ऋण खाते को **दिनांक 11.04.2023** को एन.पी.ए. (Non Performing Asset) घोषित किया गया।

फलस्वरूप अप्रार्थी **चुन्नीलाल मेनारिया पुत्र श्री तेजपाल मेनारिया** के द्वारा SARFAESI Act के तहत ऋण राशि मय ब्याज **9,05,989/– रू० (अक्षरे नो लाख पांच हजार नो सौ निव्यासी रूपये)** दिनांक **23.09.2024** तक ब्याज शामिल करते हुए भुगतान हेतु बकाया है। SARFAESI Act की धारा 13(2) के तहत बकाया भुगतान करने हेतु जरिये रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक **23.09.2024** को भेजा गया इसके बाद भी अप्रार्थी ने देय राशि का भुगतान कम्पनी को नहीं किया।

जिला कलक्टर
उदयपुर

फलस्वरूप अप्रार्थी **चुन्नीलाल मेनारिया पुत्र श्री तेजपाल मेनारिया** द्वारा देय ऋण राशि का 60 दिवस व्यतीत होने के उपरान्त भी भुगतान नहीं किये जाने से प्रार्थी कम्पनी द्वारा व्यथित होकर सरफेसी एक्ट की धारा–14 के अन्तर्गत इस न्यायालय में ऋणी द्वारा ऋण पेटे गिरवी रखी गयी सम्पत्ति जो कि प्रार्थना पत्र में वर्णित है, का कब्जा प्राप्त करने हेतु निवेदन किया।

प्रार्थी **कम्पनी/बैंक** के इस प्रार्थना–पत्र पर प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्राकृतिक न्याय के मान्य सिद्धान्तों की पालना में अप्रार्थी पक्ष को तलब किया गया। अप्रार्थी को नोटिस दिया गया। अप्रार्थीगण अनुपस्थित।

हमने प्रार्थी के द्वारा सरफेसी एक्ट की धारा–14 में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं इसके साथ संलग्न किये गये दस्तावेजो का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। अप्रार्थीगण द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य/दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे स्पष्ट होता हो कि अप्रार्थी ने ऋण का भुगतान कर दिया गया हो। सरफेसी एक्ट के तहत इस न्यायालय को मात्र पुलिस ईमदाद देने की हद तक सीमित अधिकार है। प्रार्थना पत्र एवं इसके लगाये दस्तावेजों से स्पष्ट है कि प्रार्थी बैंक/कंपनी के द्वारा फलस्वरूप **चुन्नीलाल मेनारिया पुत्र श्री तेजपाल मेनारिया** को ऋण वसूली हेतु इस अधिनियम की धारा 13(2) में नोटिस दिया गया है, जिसका संवहन (Deliver) ऋणी को हो जाना स्पष्टतया पाया जाता है। तदुपरान्त भी निर्धारित 60 दिवसीय अवधि समाप्ति के पश्चात भी ऋणी द्वारा ऋण राशि मय ब्याज के नहीं चुकायी गयी है, जबकि दी सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेसियर्स एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्ट्रेस्ट अधिनियम –2002 की धारा–14 में रहन (Mortgage) रखी गयी सम्पत्ति को कब्जे में ली जाकर प्रार्थी को दिलाये जाने का स्पष्ट प्रावधान है जो इस प्रकार है:–

Section 14 Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate to assist secured creditor in taking possession of secured asset - (1) where the possession of any secured assets is required to be taken by the secured creditor or if any of the secured assets is required to be sold or transferred by the secured creditor under the provision of this act, the secured creditor may , for the purpose of taking possession or control of any such secured asset, request, in writing the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate within whose jurisdiction any such secured asset or other documents relating there to may be situated or found, to take possession thereof , and the Chief Metropolitan Magistrate, as the case may be, the District Magistrate shall, on such request being made to him -

(a) take possession of such asset and documents relating thereto; and
(b) forward such asset and documents to the secured creditor

Provided that any application by the secured creditor shall be accompanied by an affidavit duly affirmed by the authorized officer of the secured Creditor, declaring that:

(i) the aggregate amount of financial assistance granted and the total claim of the bank as on the date of filing the application.
(ii) The borrower has created security interest over various properties and that the Bank or Financial Institution is holding a valid and subsisting security interest over such properties and the claim of the Bank or the Financial is within the limitation period.
(iii) The borrower has created security interest over various properties giving the details of properties referred to in the sub clause (ii) above:
(iv) The borrower has committed default in repayment of the financial assistance granted aggregating the specified amount:
(v) Consequent upon such default in repayment of the financial assistance the account of the borrower has been classified as a non performing asset:
(vi) Affirming that the period of sixty days' notice as required by the provisions of sub section (2) of section 13, demanding payment of the defaulted financial assistance has been served on the borrower:
(vii) The objection and representation in reply to the notice received from the borrower has been considered by the secured creditor and the reasons for non-acceptance of such objection or representation had been communicated to the borrower:
(viii) The borrower has not made any repayment of the financial assistance in spite of the above notice and the Authorized Officer is, therefore, entitled to take possession of the secured asset under the provision of sub section (4) of section 13 read with section 14 of the principal Act:
(ix) That provisions of this Act and the rules made there under had been complied with:

जिला कलक्टर
उदयपुर

"Provided further that on receipt of the affidavit from Authorized Officer, The District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate, as the case may be, shall, after satisfying the contents of the affidavit pass suitable orders for the purpose of taking possession of the secured assets [1][within a period of thirty days from the date of application]:

[1][Provided further that if no passed by the Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate within the said period of thirty days for reason beyond his control, he may, after recording reasons in writing for the same pass the order within such further period but not exceeding in aggregate sixty day]

Provided also that the requirement of filing affidavit stated in the first proviso shall not apply to proceeding pending before any District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate, as the case may be, on the date of commencement of this Act)

[2](1A) The District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate may authorize any officer subordinate to him --

(i) to take possession of such asset and documents relating thereto; and

(ii) to forward such assists and documents to the secured creditor.

(2) For the purpose of securing compliance with the provisions of sub-section (1), the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate may take or cause to be taken such steps and use, or cause to be used, such force, as may, in his opinion, be necessary.

(3) No act of the chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate [1][any officer authorized by the Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate] done in pursuance of this section shall be called in question in any court or before authority.

अतः उपरोक्त वर्णित प्रावधानों के संदर्भ में इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये उपरोक्त तथ्यो एवं दस्तावेजो के मध्येनजर प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा–14 सरफेसी एक्ट 2002 में प्रार्थी बैंक/कंपनी का प्रार्थना–पत्र स्वीकार किया जाता है तथा The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए यदि अप्रार्थी **चुन्नीलाल मेनारिया पुत्र श्री तेजपाल मेनारिया इस आदेश प्राप्ति से पन्द्रह दिन (15 दिन) की अवधि में ऋण का भुगतान नहीं करता है** तो पैरा संख्या–2 में वर्णित बंधक रखी गई सम्पति को नियमानुसार कब्जे में लिए जाने के लिए **उपखण्ड मजिस्ट्रेट, भीण्डर जिला उदयपुर** को निर्देश प्रदत्त किये जाते है तथा वे यह सुनिश्चित करेंगे कि उक्त सम्पत्ति का कब्जा लिये जाने से पूर्व प्रतिभूति हित(प्रवर्तन) नियम, 2002 के प्रावधानों के तहत आवश्यक प्रक्रिया पूर्ण करके एवं यदि संपत्ति में कोई किरायेदार है तो उस संपत्ति को छोड़ने हेतु समुचित समय देने के उपरांत ही पैरा 2 में वर्णित संपत्ति का अधिग्रहण (कब्जा) कर प्रार्थी कम्पनी को नियमानुसार सुपुर्द करेंगे। **यदि अप्रार्थी/ऋणी द्वारा बकाया ऋण का भुगतान कर दिया जाता है तो इस आदेश की कार्यवाही नहीं की जावें।** आदेश प्राधिकृत अधिकारी के शपथ–पत्र पर दिये जा रहे हैं, यदि नियमों के अनुसार किसी प्रक्रिया/प्रावधान की पालना नहीं की गई हैं, तो समस्त उत्तरदायित्व प्राधिकृत अधिकारी बैंक का होगा।

जिला पुलिस अधीक्षक, उदयपुर सम्बन्धित अधीनस्थ पुलिस उप अधीक्षक को इस आदेश की पालना हेतु **उपखण्ड मजिस्ट्रेट, भीण्डर जिला उदयपुर** को आवश्यकतानुसार प्रार्थी के खर्चे पर समुचित पुलिस बल उपलब्ध करवाने हेतु पाबंद करेंगे। **उपखण्ड मजिस्ट्रेट कार्यवाही करने से पूर्व यह भी सुनिश्चित करे कि उक्त बंधक रखी गई सम्पति किसी भी न्यायालय के स्थगन से प्रभावित तो नहीं है। इस आदेश की सूचना प्रार्थी बैंक/कंपनी, अप्रार्थीगण को देवें।**

आदेश आज दिनांक 3-12-25 को मेरे द्वारा लिखवाया जा कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(नमित मेहता)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
उदयपुर