न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

पीठासीन अधिकारीः– डॉ0 अरूण गर्ग
आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 76/2026

बैंक ऑफ बड़ौदा शाखा नवलगढ, जिला झुन्झुनूं (राज0) जरिये प्राधिकृत अधिकारी

–– प्रार्थी बैंक

बनाम

1. श्रीमती कविता शर्मा पत्नी श्री आशुतोष सुरोलिया, (अ) वार्ड नं0 1 तहसील बिडिंग के पास, नवलगढ, जिला झुंझुनूं (राज0) 333042 (ब) प्लॉट न. 76–बी, वार्ड नं0 1 (सरकारी क्वार्टर्स कॉलोनी व ज्ञान विहार स्कूल के पास), नवलगढ़ जिला झुन्झुनूं (राज.) 333042
2. श्री आशुतोष सुरोलिया पुत्र श्री परमेश्वर लाल सुरोलिया, (अ) वार्ड नं0 1 तहसील बिडिंग के पास नवलगढ़ जिला झुन्झुनूं (राज.) 333042 (ब) प्लॉट नं0 76–बी, वार्ड नं0 1, (सरकारी क्वार्टर्स कॉलोनी व ज्ञान विहार स्कूल के पास), नवलगढ़ जिला झुंझुनूं (राज0) 333042
3. श्री सन्जेश सुरोलिया पुत्र श्री परमेश्वरलाल सुरोलिया, (अ) वार्ड नं0 1, तहसील बिडिंग के पास नवलगढ़ जिला झुन्झुनूं (राज.) 333042 (ब) प्लॉट नं0 76–बी, वार्ड नं0 1, (सरकारी क्वार्टर्स कॉलोनी व ज्ञान विहार स्कूल के पास), नवलगढ़ जिला झुंझुनूं (राज0) 333042
4. श्री कैलाश चन्द्र पुत्र श्री सीताराम चेजारा, वार्ड नं0 10 गणेशपुरा, पोस्ट नवलगढ़, जिला झुंझुनूं (राज0) 333042

–– अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाईनेंशियल एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्ट्रेस्ट एक्ट 2002 एतद् पश्चात् "एक्ट" से संबोधित किया गया है, बंधक सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्दगी बाबत्।

––

उपस्थितः–
एडवोकट श्री मनोज कुमार वर्मा – प्रार्थी की ओर से

आदेश

दिनांक 19.03.2026

प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थी/ऋणी को कुल रुपये 36,80,000/– की ऋण सुविधा दिनांक 03.03.2017 को टर्म लोन अन्तर्गत बड़ौदा हाउसिंग लोन के बाबत उपलब्ध कराई थी व अप्रार्थी ऋणियों/जमानतदारों द्वारा उक्त प्राप्त ऋण की सुविधा के ऐवज में अन्य सम्पत्तियों के साथ श्रीमती कविता शर्मा पत्नी श्री आशुतोष सुरोलिया, श्री आशुतोष सुरोलिया पुत्र श्री परमेश्वर लाल सुरोलिया, श्री सन्जेश सुरोलिया पुत्र श्री परमेश्वर लाल सुरोलिया की प्लॉट नं0 76–बी, वार्ड नं0 1 (सरकारी क्वार्टर्स कॉलोनी व ज्ञान विहार स्कूल के पास) नवलगढ़ जिला झुंझुनूं राज0 स्थित आवासीय सम्पत्ति (बैंक में उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार क्षेत्रफल 246.6 वर्गगज) को प्रार्थी के हक में बंधक किया था व बंधक विलेख निष्पादित किया था। अप्रार्थी/ऋणी ने उपलब्ध ऋण को बैंक के नियमानुसार नहीं चुकाया जिसकी वजह से उक्त खाता दिनांक 02.07.2019 को एनपीए घोषित कर दिया गया व अप्रार्थी/ऋणी के ऋण खाते में रु. 36,73,462.75/– दिनांक 02.07.2019 दिनांक 02.07.2019 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे बकाया निकलते हैं। उक्त ऋण खाता दिनांक 02.07.2019 को एनपीए घोषित होने के कारण "एक्ट" की धारा 13(2) के अन्तर्गत प्रार्थी बैंक ने ऋणी (अप्रार्थी) सहऋणी एवं जमानती को दिनांक 02.08.2019 को रजिस्टर्ड नोटिस दिये गये। न ही बंधकशुदा सम्पति का सम्पूर्ण विवरण वास्तविक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिया गया। ऋणी को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर ऋण राशि रु. 36,73,462.75/– दिनांक 02.07.2019 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे जमा कराना था परन्तु ऋणी एवं जमानती ने उपरोक्त नोटिस के अनुसार सम्पूर्ण राशि जमा नहीं करवाई, के कारण एक्ट के

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

प्रावधानों के अनुसार कब्जे व नीलामी की कार्यवाही करना आवश्यक हो गया है। प्रार्थी बैंक द्वारा पूर्व में भी माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं के समक्ष वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन एवं प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 (सरफेसी अधिनियम 2002) की धारा 14 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए उक्त ऋण खाते में बैंक में बंधक सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी बैंक को सुपुर्द करवाने जाने हेतु प्रार्थना की गई है। प्रार्थी बैंक की प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं द्वारा प्रकरण संख्या 5/2025 (बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम श्रीमती कवाति शर्मा एवं अन्य) के अन्तर्गत आदेश दिनांकित 09.01.2025 पारित किया गया। ऋणिया श्रीमती कविता सुरोलिया द्वारा प्रार्थी बैंक के विरुद्ध माननीय ऋण वसूली प्राधिकरण, जयपुर के समक्ष एक एसए/328/2019 प्रस्तुत की थी। उक्त एस में ऋणिया द्वारा माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट झुंझुनूं द्वारा पारित किये गये आदेश दिनांकित 09.01.2025 अन्तर्गत प्रकरण संख्या 5/2025(बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम श्रीमती कविता शर्मा एवं अन्य) में त्रुटियां बताते हुए आदेश को निरस्त करने की प्रार्थना की गई। चूंकि उक्त प्रकरण के माननीय ऋण वसूली प्राधिकरण जयपुर में विचाराधीन रहते हुए ऋणिया द्वारा प्रार्थी बैंक के समक्ष एक समझौता प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया जिसे बैंक द्वारा अस्वीकार किया गया। माननीय ऋण वसूली प्राधिकरण जयपुर के द्वारा उक्त एसए/328/2019 में आदेश दिनांकित 21.01.2026 पारित करते हुए यह निर्णीत किया है कि प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता ने माननीय ऋण वसूली प्राधिकरण जयपुर के समक्ष यह तथ्य स्वीकार किया कि माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट झुंझुनूं के द्वारा पारित किए गए आदेश दिनांकित 09.01.2025 में कुछ त्रुटियां है। तदनुसार धारा 14 के अन्तर्गत की गई माननीय ऋण वसूली प्राधिकरण जयपुर के समक्ष चुनौती दी गई कार्यवाही को रद्द किया जाता है। प्रार्थी बैंक माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं के समक्ष धारा 14 के तहत नया आवेदन करने के लिए स्वतंत्र है। यदि बैंक आगे बढ़ने का निर्णय लेता है और कोई समझौता नहीं हो पाता है तो ऋणिया बैंक की कार्यवाही को चुनौती देने के लिए स्वतंत्र होगा, जिसमें वर्तमान एस में की गई चुनौती भी शामिल है। "In this matter, the settlement which was arrived at has not been owned. The Counsel for the bank admits that therer is some deficiency in Section 14 order dated 09.01.2025. Accordingly, procedings undertaken and challenged before this Court in Section 14 stands quashed. The respondent bank is at liberty to move a fresh under Section 14 application before the competent authority. In case, the bank decided to proceed and no settlement arrived at, the applicant will be at liberty to challenge the action of the bank including the challenge made in the present SA." प्रार्थी बैंक द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर बेंच के समक्ष एक S.B Civil Writ Petition No. 3323/2020 (Bank of Baroda V/s District Collector And Magistrate, Jhunjhunu and Kavita Sharma& Others) प्रस्तुत की हुई थी। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर बेंच के द्वारा उक्त एस0बी0 सिविल रिट पिटीशन नं0 3323/2020 में आदेश दिनांकित 28.01.2026 पारित करते हुए यह निर्णित किया है कि उक्त प्रकरण में याचिकाकर्ता बैंक की ओर से एक आवेदन संख्या 1/2025 दाखिल करते हुए विचार के लिए प्रस्तुत हुई जिसमें याचिकाकर्ता बैंक ने आवश्यकता पड़नें पर नये सिरे से याचिका दायर करने की स्वतंत्रता के साथ वर्तमान रिट याचिका को वापिस लेने की मांगी गई। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर बेंच द्वारा रिट याचिका वापिस लेने का आवेदन स्वीकार किया गया और आवश्यकता पड़ने पर नये सिरे से याचिका दायर करने की स्वतंत्रता प्रदान की गई। तदनुसार रिट याचिका वापिस लिये जाने के कारण खारीज की गई। इसके अतिरिक्त किसी भी लम्बित आवेदन को भी खारिज किया गया। "Matter comes up on a application No. 1/2025 filed by the petitioner for seeking permission to withdrawm the writ petition with liberty to file afresh, If need so arises. Application for withdrawwal of the writ petition stands allowed with liberty to file afresh, if need so arises. Accordingly, writ petition stands dismissed as withdrawn. pending application(s), if any, also stands dismissed." एक्ट की धारा 14 के अन्तर्गत प्रावधानों के अन्तर्गत प्रार्थी बैंक को निम्न बंधक सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा लेने व कायम रखने में सहायता आवश्यक है, के कारण प्रार्थी बैंक ने माननीय जिला मजिस्ट्रेट के समक्ष बैंक सिक्योरिटीज एवं सिक्योरिटीज से सबंधित डॉक्यूमेंट्स कब्जा प्रार्थी बैंक को दिलवाने व कायम रखने के लिए एवं प्रतिभूत आस्तियों के सूचारू रूप से विक्रय एवं अन्तरण (नीलामी) हेतु उपरोक्त प्रार्थना पत्र नये सिरे से प्रस्तुत है। बैंक सिक्योरिटीज का विवरणः–

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

श्रीमती कविता शर्मा पत्नी श्री आशुतोष सुरोलिया, श्री आशुतोष सुरोलिया पुत्र श्री परमेश्वरलाल सुरोलिया, श्री सन्जेश सुरोलिया पुत्र श्री परमेश्वरलाल सुरोलिया की प्लॉट नं0 76बी, वार्ड नं0 1 (सरकारी क्वार्टर्स कॉलोनी व ज्ञान विहार स्कूल के पास) नवलगढ़, जिला झुंझुनूं स्थित आवासीय सम्पति (बैंक में उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार क्षेत्रफल 246.6 वर्गगज)

पूर्व में –रास्ता,
पश्चिम में –श्री खेमचन्द बिरोल की सम्पत्ति
उत्तर में –श्री रामावतार रैगर की सम्पत्ति
दक्षिण में –श्री गोवर्धन सिंह जाखड़ की सम्पत्ति,

अतः प्रार्थी बैंक द्वारा प्रार्थना पत्र नये सिरे से प्रस्तुत कर निवेदन है कि उक्त प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर प्रार्थना पत्र की मद संख्या 9 में वर्णित सम्पत्ति का कब्जा व सम्बन्धित डॉक्यूमेंट्स का कब्जा प्रार्थी बैंक को सुपुर्द करवाने कब्जा कायम रखने के लिए एवं प्रतिभूत आस्तियों के सुचारू रूप से विक्रय एवं अंतरण (नीलामी) हेतु पर्याप्त बल उपलब्ध करवाने के आदेश फरमाने की कृपा करें।

बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों की पुनरावर्ती करते हुये तर्क प्रस्तुत किया कि अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी बैंक का ऋण नही चुकाया गया है। अप्रार्थी को प्रार्थी बैंक द्वारा नियमानुसार एन0पी0ए0 घोषित किया जा चुका है। प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी को प्रतिभूति सम्पत्ति का कब्जा दिलवाये जाने का निवेदन किया। अतः प्रार्थी का प्रार्थना स्वीकार कर उपरोक्त गिरवीकृत अचल सम्पत्ति का भौतिक कब्जा बैंक को दिलवाया जावे जिससे अधिनियम के प्रावधानुसार सम्पत्ति को बेचकर बकाया ऋण की वसूली की जा सके।

हमने प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व इस प्रार्थना पत्र के साथ दस्तावेजात का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से यह जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें है व प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है।

पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें है व प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्न्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनर्फोसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई अचल संपति श्रीमती कविता शर्मा पत्नी श्री आशुतोष सुरोलिया, श्री आशुतोष सुरोलिया पुत्र श्री परमेश्वरलाल सुरोलिया, श्री सन्जेश सुरोलिया पुत्र श्री परमेश्वरलाल सुरोलिया की प्लॉट नं0 76बी, वार्ड नं0 1 (सरकारी क्वार्टर्स कॉलोनी व ज्ञान विहार स्कूल के पास) नवलगढ़, जिला झुंझुनूं स्थित आवासीय सम्पति (बैंक में उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार क्षेत्रफल 246.6 वर्गगज) है का पजेशन प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा को जरिये संबंधित पुलिस थाना की इमदाद से प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, झुंझुनू को प्रेषित कर लेख है कि प्रार्थी बैंक ऑफ बड़ौदा के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 19.03.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 अरूण गर्ग)
जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं