न्यायालय जिला कलक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी :– डॉ. सौम्या झा,
आई0ए0एस0

प्रार्थना पत्र सं० 33/2026
राजस्थान ग्रामीण बैंक, शाखा :– जिरोता कला, जिला– दौसा (राज.) जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री सिद्धार्थ धाबाई

......प्रार्थी/सिक्योर क्रेडिटर

बनाम

श्री सुरेश चन्द गुप्ता (खण्डेलवाल) पुत्र श्री श्रवण लाल खण्डेलवाल
(अ) 450/18, खूंटेटा भवन, सुभाष कॉलोनी, दौसा (राज.)–303303

......अप्रार्थी/ऋणी/सहऋणी

प्रा० पत्र अंतर्गत धारा 14 सिक्यूरिटाईजेशन एण्ड रिकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेन्शियल एसैटस एण्ड एनफोर्समेन्ट ऑफ सिक्यूरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 एतद् पश्चात एक्ट से संबोधित किया गया है, बंधक संपत्ति का कब्जा सुपर्दगी बाबत। ऋणी/जमानती से बंधक संपत्ति का भौतिक कब्जा लेकर बैंक को दिलवाने हेतु।

उपस्थित : श्री सत्येन्द्र पी. खोरानियां, श्री भोजराज सैनी, अधिवक्ता प्रार्थी।

आदेश दिनांक 25/05/2026

1. प्रार्थी/बैंक के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा **14 Securitisation and Reconstruction of Financial Assests and Enforcement of Security Interest Act, 2002** पर बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।
2. बहस के दौरान अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों की पुनरावृत्ति करते हुए कथन किया है कि प्रार्थी/बैंक ने अप्रार्थी श्री सुरेश चन्द गुप्ता (खण्डेलवाल) पुत्र श्री श्रवण लाल खण्डेलवाल को दिनांक 30/03/2015 को होम लोन (टर्म लोन) खाता सं. 83021751842 में रू. 2,80,000/– की ऋण सुविधा उपलब्ध कराई थी तथा अप्रार्थीगण ने उक्त ऋण सुविधा की ऐवज में प्रार्थना पत्र की मद सं.–1 में वर्णित संपत्ति को प्रार्थी/बैंक के हक में बंधक रखा था किन्तु अप्रार्थीगण ने ऋण अनुबंध की शर्तों के अनुसार किश्तों की समय पर अदायगी नहीं की जिसके परिणामस्वरूप दिनांक 07/03/2025 को अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन.पी.ए. श्रेणी में वर्गीकृत किया गया तथा दिनांक 05/02/2026 तक प्रार्थी/बैंक के अप्रार्थीगण की तरफ 1,71,071/– रूपये निकलते हैं जिनके संबंध में प्रार्थी/बैंक के द्वारा अप्रार्थी को **Securitisation and Reconstruction of Financial Assests and Enforcement of Security Interest Act,** 2002 की धारा 13 (2) के तहत दिनांक 05/02/2026 को रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये गये, किन्तु इसके पश्चात् भी अप्रार्थीगण ने प्रार्थी/बैंक की बकाया ऋण राशि बैंक में जमा नहीं करवाई है जिससे प्रार्थी/बैंक/कंपनी बंधकशुदा संपत्ति जिसका कि विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या–1 में दिया गया है, का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है। अतः प्रार्थना पत्र की स्वीकार किया जाकर अप्रार्थीगण के द्वारा प्रार्थी/बैंक के पक्ष में बंधक रखी गई सम्पत्ति/जिसका विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या–1 में दिया गया है, का कब्जा प्रार्थी/बैंक को दिलाये जाने के संबंध में नियमानुसार पुलिस सहायता उपलब्ध कराई जावे।
3. अधिवक्ता प्रार्थी को सुना गया।

जिला कलक्टर,दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

4. **Securitisation and Reconstruction of Financial Assests and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 जिसके तहत यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है वह इस प्रकार है :–**

""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 provisions of this Act, the secured creditor may, for the purpose of taking possession or control of any such secured assets, request, in writing, the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate within whose jurisdiction any such secured asset or other documents relating thereto may be situated or found, to take possession thereof, and the Chief Metropolitan Magistrate or 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 authorised officer of the secured creditor, declaring that—

(cclxxxix) the aggregate amount of financial assistance granted and the total claim of the Bank as on the date of filing the application;

(ccxc) 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 Financial Institution is within the limitation period;

(ccxci) the borrower has created security interest over various properties giving the details of properties referred to in sub-clause (ii) above;

(ccxcii) the borrower has committed default in repayment of the financial assistance granted aggregating the specified amount;

(ccxciii) consequent upon such default in repayment of the financial assistance the account of the borrower has been classified as a non-performing asset;

(ccxciv) 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;

(ccxcv) the objection or representation in reply to the notice received from the borrower has been considered by the secured creditor and reasons for non-acceptance of such

जिला कलक्टर,दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

objection or representation had been communicated to the borrower;

(ccxcvi) the borrower has not made any repayment of the financial assistance in spite of the above notice and the Authorised Officer is, therefore, entitled to take possession of the secured assets under the provisions of sub-section (4) of section 13 read with section 14 of the principal Act;

(ccxcvii) that the provisions of this Act and the rules made thereunder had been complied with: Provided further that on receipt of the affidavit from the Authorised 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]:

[Provided also that if no order is passed by the Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate within the said period of thirty days for reasons 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 days.]

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.]

[(1A) The District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate may authorise any officer subordinate to him,—

(lxv) to take possession of such assets and documents relating thereto; and

(lxvi) to forward such assets 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 [any officer authorised by the Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate] done in pursuance of this

जिला कलक्टर,दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

section shall be called in question in any court or before any authority.

5. इस संबंध में निम्न निर्णय जो कि माननीय उच्च न्यायालय एवं उच्चतम न्यायालय द्वारा दिये गये है वे अवलोकनीय हैः–

Hon'ble Bombay High Court in the matter of Phoenix ARC Pvt. Ltd. Vs. The State of Maharashtra (2022) ibclaw.in 193 HC has held as under:

"18. Section 14 does not contemplate the following:— (i) Any notice to be given to either Borrower or a Third Party, (ii) Borrower or a Third Party to file any reply to the application, (iii) Borrower/Third Party to be heard, (iv) Adjudication as to the legality or validity of the mortgage. (v) Adjudication as to the quantum of the debt claimed by the secured creditor. (vi) Adjudication of any issues such as limitation, etc."

Hon'ble Supreme Court by its judgement dated 26.09.2022 in the matter of Balakrishna Ram Tarle v. Phoenix ARC (P) Ltd. (2022) ibclaw.in 116 SC has held as under:

"Thus, the powers exercisable by CMM/DM Under Section 14 of the SARFAESI Act are ministerial step and Section 14 does not involve any adjudicatory process qua points raised by the borrowers against the secured creditor taking possession of the secured assets. In that view of the matter once all the requirements Under Section 14 of the SARFAESI Act are complied with/satisfied by the secured creditor, it is the duty cast upon the CMM/DM to assist the secured creditor in obtaining the possession as well as the documents related to the secured assets even with the help of any officer subordinate to him and/or with the help of an advocate appointed as Advocate Commissioner. At that stage, the CMM/DM is not required to adjudicate the dispute between the borrower and the secured creditor and/or between any other third party and the secured creditor with respect to the secured assets and the aggrieved party to be relegated to raise objections in the proceedings Under Section 17 of the SARFAESI Act, before Debts Recovery Tribunal"

6. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अवलोकन से निम्न तथ्य हमारे समक्ष प्रस्तुत है :–

7. अप्रार्थी श्री सुरेश चन्द गुप्ता (खण्डेलवाल) पुत्र श्री श्रवण लाल खण्डेलवाल, निवासी 450/18, खूंटेटा भवन, सुभाष कॉलोनी, दौसा (राज.)–303303 ने राजस्थान ग्रामीण बैंक, शाखा :– जिरोता कला, जिला– दौसा (राज.) से कुल 2,80,000/–रू0 का ऋण लिया गया था।

8. उक्त ऋण हेतु आवासीय फ्लैट का पट्टा (ब्लॉक नं. एच, तृतीय तल, फ्लैट नं. 3) शहरी जमाबन्दी के आधार पर आवासीय प्रयोजनों के लिए "जन सहभागिता आवास

जिला कलक्टर, दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

योजना'' के अन्तर्गत दिनांक 12/12/2017 को कार्यालय नगर परिषद, दौसा (राजस्थान) द्वारा श्री सुरेश चन्द गुप्ता (खण्डेलवाल) पुत्र श्री श्रवण लाल खण्डेलवाल को लीज होल्ड पर आवंटित किया गया है। उक्त सेल/लीज डीड का पंजीयन उप पंजीयक दौसा (राज.) के यहां दिनांक 18/12/2017 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 376 में पुष्ठ संख्या 113 क्रम संख्या 201703071103027 पर पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1058 के पृष्ठ संख्या 251 से 260 पर चस्पा किया गया।

9. दिनांक 07/02/2026 को राजस्थान ग्रामीण बैंक, शाखा जिरोता कला, जिला– दौसा (राज.) के द्वारा अप्रार्थी श्री सुरेश चन्द गुप्ता (खण्डेलवाल) पुत्र श्री श्रवण लाल खण्डेलवाल को रजिस्टर्ड डाक से भारतीय डाक के माध्यम से नोटिस भेजे जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये गये है तथा नोटिस की तामील के रूप में भारतीय डाक की वेबसाईट से प्राप्त ट्रेकिंग रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है।

10. उक्त ऋण के संबंध में प्रार्थी बैंक द्वारा शपथपूर्वक यह भी अवगत कराया है कि प्रार्थना पत्र की मद सं.० 1 में वर्णित ऋणियों से सरफेसी एक्ट की कार्यवाही बाबत् कोई प्रतिवेदन प्राप्त नहीं हुआ है।

11. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र तथा संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया गया, जिससे न्यायालय के समक्ष यह तथ्य आये कि अप्रार्थीगण ने प्रार्थी/बैंक के द्वारा उपलब्ध करवाये गये ऋण राशि का एग्रीमेंट की शर्तों के अनुसार नियमानुसार भुगतान नहीं किया है जिसके कारण कि प्रार्थी/बैंक ने अप्रार्थी के ऋण खाते को दिनांक 07/03/2025 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया है तथा इसके पश्चात् प्रार्थी/बैंक के द्वारा धारा 13(2) के नोटिसों का समुचित रूप से तामील/प्रकाशन कराये जाने के बावजूद भी अप्रार्थी के द्वारा विहित समयावधि के भीतर बकाया ऋण राशि का भुगतान प्रार्थी/बैंक/कंपनी को नहीं किया है जिससे प्रार्थी/बैंक बंधक सम्पत्ति जिसका कि विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या–01 में दिया गया है, का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है।

12. अतः प्रार्थी राजस्थान ग्रामीण बैंक, शाखा जिरोता कला, जिला– दौसा (राज.) द्वारा प्रस्तुत हस्तगत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा **14 Securitisation and Reconstruction of Financial Assests and Enforcement of Security Interest Act, 2002** स्वीकार किया जाकर आदेश दिया जाता है कि प्रार्थना पत्र की मद संख्या–01 में वर्णित श्री सुरेश चन्द गुप्ता (खण्डेलवाल) पुत्र श्री श्रवण लाल खूंटेटा की ब्लॉक नं. एच, तृतीय तल, फ्लैट नं. 3, स्कीम–एसीएल आश्रय, ग्राम– जिरोता, नेशनल हाईवे नं. 11, दौसा (राज.) स्थित आवासीय सम्पत्ति (बैंक में उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार क्षेत्रफल 500 वर्गफीट) है, का कब्जा प्रार्थी/बैंक के अधिकृत अधिकारी को दिलाये जाने एवं पुलिस इमदाद उपलब्ध कराने हेतु पुलिस अधीक्षक, दौसा को आदेशित किया जाता है कि प्रार्थी/बैंक द्वारा नियमानुसार खर्चा जमा करवाये जाने पर पुलिस इमदाद उपलब्ध करवायी जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

13. आदेश आज दिनांक 25 मई, 2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 सौम्या झा)
जिला कलक्टर, दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official