न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी :— देवेन्द्र कुमार
आई0ए0एस0

प्रार्थना पत्र सं0 55/2024

JM Financial Asset Reconstruction Company Limited Registered Office at 7 Th Floor, Cnergy Appasaheb Marathe Marg, Prabhadevi, Mumbai- 400025 Represented by its authorised officer Mr. Prashant Monde.

...प्रार्थी

बनाम

1- **Durga Prasad Bairwa s/0 Dhana Ram (Borrower)**
Address- Patta No. 45, Misal No. 63, Village Mored. Panchayat samit Namner, Tehsil Sikrai, Distt. Dausa 303508
Also at- Sikrai, Mored, Namner, Sikrai, Dausa- 303508

2- **Jagdish Prasad Bairwa s/0 Durga Prasad Bairwa (Co-Borrower)**
Address-No- 19, A-1 ECI Street, Uthukottai Tiruvallur-601102

3- **Rukmani w/0 Durga (Co-Borrower)**
Address- 36, Mored. Mored, Tehsil Sikrai, Dist. Dausa-303508

...अप्रार्थीगण

APPLICATION UNDER SECTION 14 OF SECURITATION AND RECONSTRUCTION OF FINANCIAL ASSESTS AND ENFORCEMENT OF SECURITY INTEREST ACT 2002 ("SARFAESI Act.")

FOR TAKING PHYSICAL POSSESSION OF MORTGAGED PROPERTY

उपस्थित : श्री सावर सिंह कसाना, अधिवक्ता प्रार्थी।

<u>आदेश</u>

दिनांकः 03.07.2024

1. प्रार्थी/बैंक/कम्पनी 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/कम्पनी **Magma Fincorp Limited** ने अप्रार्थीगण श्री दुर्गा प्रसाद बैरवा व अन्य को दिनांक 04.01.2016 को 06,81,000/— रूपये ऋण सुविधा उपलब्ध कराई थीं तथा अप्रार्थीगण ने उक्त ऋण के एवज में प्रार्थना पत्र की मद सं.—5 में वर्णित संपति को प्रार्थी/बैंक/कम्पनी के पास बंधक रखा था किन्तु अप्रार्थीगण ने ऋण अनुबंध की शर्तो के अनुसार ऋण की अदायगी नहीं की जिसके परिणामस्वरूप दिनांक 30.11.2022 को अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन.पी.ए.श्रेणी में वर्गीकृत किया गया तथा दिनांक 6.11.2023 तक प्रार्थी/बैंक/कम्पनी के अप्रार्थीगण की तरफ 06,81,071/— रूपये निकलते है जिनके संबंध में प्रार्थी/बैंक/कंपनी के द्वारा अप्रार्थी को **Securitisation and Reconstruction of Financial Assests and Enforcement of Security Interest Act, 2002** की धारा 13 (2) के तहत दिनांक 28.11.2023 को रजिस्टर्ड नोटिस

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2026.01.08 17:45:14 IST
Reason: SelfAttested

Devendra
जिला कलेक्टर, दौसा

जारी किये गये तत्पश्चात को समाचार पत्रों में भी प्रकाशन करवाया गया, किन्तु इसके पश्चात भी अप्रार्थीगण ने प्रार्थी/बैंक/कंपनी की बकाया ऋण राशि बैंक में जमा नहीं करवाई है जिससे प्रार्थी/बैंक/कंपनी बंधकशुदा संपति जिसका कि विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या–5 मे दिया गया है का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अप्रार्थीगण के द्वारा प्रार्थी/बैंक/कंपनी के पक्ष में बंधक रखी गई सम्पति/जिसका विवरण प्रार्थना पत्र की मद सख्या–5 में दिया गया है, का कब्जा प्रार्थी/बैंक/कंपनी को दिलाये जाने कें संबंध में नियमानुसार पुलिस सहायता उपलब्ध कराई जावे।

3. अधिवक्ता प्रार्थी को सुना गया।

4- Securitisation and Reconstrucation of Financial Assests and Enforcement of Security Interest Act, 2002की 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—

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

(xi) 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;

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

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

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

(xv) 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;

(xvi) 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 objection or representation had been communicated to the borrower;

Web Copy - Not Official
Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2026.01.08 17:45:14 IST
Reason: SelfAttested

(xvii) 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;

(xviii) 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,—

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

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

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

5. इस संबंध में निम्न निर्णय जो [illegible] उच्चतम न्यायालय द्वारा दिये गये है वे अवलोकनीय है:–

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2026.01.08 17:45:14 IST
Reason: SelfAttested

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

Devendra
जिला कलेक्टर, दौसा

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:–

   1. दुर्गा प्रसाद बैरवा, जगदीश प्रसाद बैरवा व श्रीमती रूकमणी देवी निवासी नांदरी तहसील सिकराय जिला दौसा द्वारा 6,81,000/–का लोन **Magma Fincorp Limited** से 120 माह के अवधि एवं 120 मासिक किश्त पर प्रत्येक माह की 07 तारीख की भुगतान की शर्त पर फ्लोटिंग ब्याज दर 18.75 प्रतिशत, **FRR(+/-) -4.75% =14% per annum** पर व्यवसाय हेतु दिया गया था।
   2. उक्त ऋण हेतु पट्टा संख्या 45 मिसल नंबर 63 तारीख दायर दिनांक 15.4.2007 ग्राम पंचायत नामनेर द्वारा जारी एक रजिस्टर्ड पट्टा को बंधक रखा गया जिसको दिनांक 08.10.2015 को पंजीयन करवाया गया जिसे ग्राम पंचायत नामनेर ने दुर्गा प्रसाद बैरवा पुत्र श्री धन्ना लाल बैरवा निवासी मोरेड के पक्ष में जारी किया गया है। जिसके उत्तर दिशा में आबादी भूमि श्री सोहन लाल बैरवा का आवास, दक्षिण दिशा में आबादी भूमि श्री रामसहाय बैरवा का आवास, पूर्व दिशा में आबादी भूमि आम रास्ता, एवं पश्चिम दिशा में श्री मूलचन्द मीना पुत्र श्री रामेत मीना का खेत स्थित है।
   3. **Magma Fincorp Limited** द्वारा असाईनमेन्ट एग्रीमेन्ट के तहत प्रश्नगत ऋण को जे0एम0 फाईनेन्सियल एसेट कन्स्ट्रक्शन कंपनी लि. को असाईन कर दिया गया है।
   4. दिनांक 06.11.2023 को जे0एम0 फाईनेन्सियल एसेट कन्स्ट्रक्शन कंपनी लि. द्वारा दुर्गा प्रसाद बैरवा, जगदीश प्रसाद बैरवा व श्रीमती रूकमणी देवी को रजिस्टर्ड डाक से भारतीय डाक के माध्यम से नोटिस भेजे जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये है जो दिनांक 17.11.2023 को उक्त तीनों को प्राप्त हुए।

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2026.01.08 17:45:14 IST
Reason: SelfAttested

Web Copy - Not Official

Devendra
जिला कलक्टर, दौसा

5. उक्त ऋण के संबंध में प्रार्थी कंपनी द्वारा शपथपूर्वक यह भी अवगत कराया है कि ना तो किसी न्यायालय में स्थगन आदेश पारित किया गया है और ना ही कोई अपील ऋण वसूली प्राधिकरण में लंबित है।

6. प्रार्थी कंपनी द्वारा ऋण वसूली के संबंध में समाचार पत्र में इश्तेहार इंडियन एक्सप्रेस में दिनांक 13.02.2024 को एवं हिन्दी समाचार पत्र सीमा संदेश में दिनांक 13.02.2024 को स्याहा किया गया जिसके दस्तावेज संलग्न है।

7. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र तथा संलग्न दस्तावेजो का अवलोकन किया गया, जिससे न्यायालय के समक्ष यह तथ्य आये की अप्रार्थीगण ने प्रार्थी/बैंक/कंपनी के द्वारा उपलब्ध करवाये गये ऋण राशि का एग्रीमेंट की शर्तो के अनुसार नियमानुसार भुगतान नहीं किया है जिसके कारण कि प्रार्थी/बैंक/कंपनी ने अप्रार्थी के ऋण खाते को दिनांक 31.10.2020 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया है तथा इसके पश्चात प्रार्थी/बैंक/कंपनी 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/कंपनी बंधक सम्पत्ति जिसका कि विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या–05 मे दिया गया है, का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है।

8. अतः प्रार्थी **JM Financial Asset Reconstruction Company Limited** के द्वारा प्रस्तुत हस्तगत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 14 **Securitisation and Reconstrucation of Financial Assests and Enforcement of Security Interest Act, 2002** स्वीकार किया जाकर आदेश दिया जाता है कि प्रार्थना पत्र की मद संख्या –05 में वर्णित सम्पति **All That Piece And Parcel Of Mortgaged land being residential plot with Patta No. 45, Missal No. 63, Admeasuring 167.29 sq. yds. Situated at village Mored Tehsil Sikrai, Distt. Dausa 303508** का कब्जा प्रार्थी/बैंक/कंपनी के अधिकृत अधिकारी को दिलाये जाने एवं पुलिस इमदाद उपलब्ध कराने हेतु पुलिस अधीक्षक, दौसा को आदेशित किया जाता है कि प्रार्थी/बैंक/कंपनी द्वारा नियमानुसार खर्चा जमा करवाये जाने पर पुलिस इमदाद उपलब्ध करवायी जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

आदेश आज दिनांक 03 जुलाई, 2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

Devendr
(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलेक्टर, दौसा
जिला कलेक्टर, दौसा

न्यायालय कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट दौसा

Signature Not Verified

Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2026.01.08 17:45:14 IST
Reason: SelfAttested