न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी :– देवेन्द्र कुमार
आई0एं0एस0

प्रार्थना पत्र सं0 76/2024

आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड पंजीकृत कार्यालय 201–202, सैकण्ड फ्लोर, साउथएण्ड स्कवायर, मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल एरिया, जयपुर 302020 जरिये प्राधिकृत अधिकारी

...प्रार्थी

बनाम

1. श्री राजेश कुमार सैनी पुत्र श्री भगवानसहाय सैनी (ऋणी व बंधककर्ता)
पताः–घासी वाली ढाणी ग्राम गीजगढ तहसील सिकराय जिला दौसा राजस्थान –303502
2. श्री सुरेश चन्द सैनी पुत्र श्री भगवानसहाय सैनी (सह–ऋणी)
पताः–घासी वाली ढाणी ग्राम गीजगढ तहसील सिकराय जिला दौसा राजस्थान –303502
3. श्री भगवान सहाय सैनी पुत्र श्री बिसन्या लाल सैनी (सह–ऋणी)
पताः–घासी वाली ढाणी ग्राम गीजगढ तहसील सिकराय जिला दौसा राजस्थान –303502
4. श्री सन्तोष सैनी पुत्र श्री राजेश कुमार सैनी (सह–ऋणी)
पताः–दाथ पाडा, ग्राम गीजगढ तहसील सिकराय जिला दौसा राजस्थान –303502
5. श्री ओमप्रकाश सैनी पुत्र श्री छाजू लाल सैनी (जमानती)
पताः–ग्राम गणेशपुरा सूरजपुरा तहसील दौसा जिला दौसा राजस्थान–303303

...अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम– 2002

उपस्थित : श्री दिनेश जोशी, अधिवक्ता प्रार्थी।

आदेश दिनांकः 27.08.2024

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 ने अप्रार्थीगण श्री राजेश कुमार सैनी व अन्य को दिनांक 16.9.2017 को 7,50,000/– रू0 व दिनांक 11.11.2019 को 3,75,000/–रू0 कुल 11,25,000/– रूपये ऋण सुविधा उपलब्ध कराई थी तथा अप्रार्थीगण ने उक्त ऋण सुविधा की एवज में प्रार्थना पत्र की मद सं.–2 में वर्णित संपति को प्रार्थी/बैंक/कम्पनी के हक़ मे बंधक रखा था किन्तु अप्रार्थीगण ने ऋण अनुबंध की शर्तो के अनुसार किश्तों की समय पर अदायगी नहीं की जिसके परिणामस्वरूप दिनांक 4.4.2024 को अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन. पी.ए.श्रेणी में वर्गीकृत किया गया तथा दिनांक 4.4.2024 तक प्रार्थी/बैंक/कम्पनी के अप्रार्थीगण की तरफ 10,92,941/– 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 08. 04.2024 को रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये गये तत्पश्चात को समाचार पत्रों में भी प्रकाशन करवाया गया, किन्तु इसके [illegible] प्रार्थी/बैंक/कंपनी की बकाया ऋण राशि बैंक में जमा नहीं करवाई है जिससे [illegible]/कंपनी बंधकशुदा संपति जिसका कि विवरण प्रार्थना पत्र की मद [illegible] प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है। अतः प्रार्थना पत्र [illegible] अप्रार्थीगण के द्वारा प्रार्थी/बैंक/कंपनी के पक्ष में बंधक रखी गई सम्पति/ जिसका विवरण प्रार्थना पत्र की मद सं [illegible] में दिया गया है, का कब्जा प्रार्थी/बैंक/कंपनी को दिलाये जाने के संबंध में नियमानुसार पुलिस सहायता उपलब्ध कराई जावे।
3. अधिवक्ता प्रार्थी को सुना गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.09.23 14:13:44 IST
Reason: SelfAttested

जिला कलेक्टर, दौसा

Web Copy - Not Official

4. Securitisation and Reconstruction 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—

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

(xcii) 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;

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

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

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

(xcvi) 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;

(xcvii) 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;

(xcviii) 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;

(xcix) 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

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.09.23 14:13:44 IST
Reason: SelfAttested

जिला कलेक्टर, दौसा

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,—

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

(xxii) 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.

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."

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.09.23 14:13:44 IST
Reason: SelfAttested

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

1. अप्रार्थीगण राजेश कुमार सैनी व अन्य निवासी गीजगढ़ तहसील सिकराय द्वारा 11,25,000/–का लोन आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड से 205 माह के अवधि एवं 205 मासिक किश्त पर प्रत्येक माह की

जिला कलेक्टर, दौसा

पांच तारीख की भुगतान की शर्त पर फ्लोटिंग ब्याज दर 18 प्रतिशत **per annum** पर व्यवसाय हेतु दिया गया था।

2. उक्त ऋण हेतु पट्टा संख्या 18 दिनांक 5.11.2003 को ग्राम पंचायत गीजगढ पंचायत समिति सिकराय द्वारा जारी एक पट्टा जो कि भगवानसहाय पुत्र बिशणा राम माली निवासी गीजगढ को जारी किया गया है जो कि भगवानसहाय पुत्र बिशणा राम के द्वारा अपने पुत्र राजेश कुमार सैनी पुत्र भगवानसहाय सैनी को दान पत्र के माध्यम से स्थानान्तरित किया गया है जिसका पंजीयन उप पंजीयक सिकराय के द्वारा दिनांक 4.8.2016 को किया गया है। जिसके उत्तर दिशा में आम रास्ता, दक्षिण दिशा में टूंडा राम माली का मकान, पूर्व दिशा में स्वयं की भूमि एवं पश्चिम दिशा में आम रास्ता स्थित है।
3. दिनांक 9.4.2024 को आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड द्वारा अप्रार्थीगण राजेश कुमार सैनी एवं अन्य को रजिस्टर्ड डाक से भारतीय डाक के माध्यम से नोटिस भेजे जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये है जो दिनांक 12.4.2024 को अप्रार्थीगण को प्राप्त हुए।
4. उक्त ऋण के संबंध में प्रार्थी कंपनी द्वारा शपथपूर्वक यह भी अवगत कराया है कि अप्रार्थीगण के विरूद्ध माननीय न्यायालय के अतिरिक्त अन्य किसी न्यायालय में अन्य कोई मुकदमा विचाराधीन नहीं है और ना ही अन्य न्यायालय द्वारा किसी प्रकार का कोई स्थगन (कोर्ट स्टे) के आदेश पारित किये गये है।
5. 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 4.4.2024 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–02 मे दिया गया है, का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है।
6. प्रार्थी कंपनी द्वारा ऋण वसूली के संबंध में समाचार पत्र में इश्तेहार दी इंडियन एक्सप्रेस में दिनांक 10.4.2024 को एवं हिन्दी समाचार पत्र दैनिक नवज्योति में दिनांक 10.4.2024 को स्याहा किया गया जिसके दस्तावेज संलग्न है।
7. अतः प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड के 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 –02 में वर्णित सम्पति राजेश कुमार सैनी पुत्र श्री भगवानसहाय माली की संपत्ति पट्टा नंबर 18, दिनांक 5.11.2003 पुस्तक सं० 2 मिसल नं० 5 दायर दिनांक 21.7.2003 संकल्प सं० 3 दिनांक 5. 11.2003 को भगवानसहाय पुत्र विष्णाराम माली के पक्ष में ग्राम पंचायत गीजगढ पंचायत समिति सिकराय जिला दौसा द्वारा जारी किया गया है। श्री भगवानसहाय माली ने उक्त संपत्ति श्री राजेश कुमार सैनी पुत्र भगवानसहाय माली को पंजीकृत दान पत्र द्वारा दिनांक 4.8.2016 को दान कर दी जो कि ग्राम गीजगढ ग्राम पंचायत गीजगढ, पंचायत समिति सिकराय जिला दौसा राजस्थान में स्थित है, जिसमें भूमि, भवन और ढांचा आदि जो सभी संपत्ति के अभिन्न अंग है, जिसका बिल्टअप एरिया 380 वर्गगज एवं सुपर बिल्टअप एरिया 380 वर्गगज है जो कि थाना गीजगढ के अंतर्गत है, 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 [illegible] पुलिस [illegible] उपलब्ध करवायी जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

आदेश आज दिनांक 27 [illegible] सुनाया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.09.23 14:13:44 IST
Reason: SelfAttested

(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलक्टर, दौसा

जिला कलक्टर, दौसा
सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official