न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी :– देवेन्द्र कुमार
आई0ए0एस0

प्रार्थना पत्र सं0 126/2024

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

...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती कौशल्या देवी पत्नि श्री लल्लू राम सैनी (ऋणी व बंधककर्ता)
   पता:–156, बगताल का गोला 2, अनन्तवाडा तहसील बसवा जिला दौसा राज0 303313
   संपत्ति का पता:– पट्टा नं0 3, ग्राम अनन्तवाडा ए पंचायत समिति बांदीकुई जिला दौसा राज0 303313
2. श्री लल्लू राम सैनी पुत्र. कौरी लाल सैनी (सह–ऋणी)
   पता:–अनन्तवाडा , दौसा, राजस्थान– 303313
3. श्री मुकेश चंद सैनी पुत्र श्री लल्लूराम सैनी (सह–ऋणी)
   पता:–बगथाल, अनन्तवाडा, सिकराय, दौसा, राजस्थान –303313
4. श्री हरि दयाल गुर्जर पुत्र श्री बाबूलाल गुर्जर (जमानती)
   पता:–नानगवाडा, दौसा, राजस्थान– 303313

...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 दिनांक: 03.09.2025

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 को दिनांक 31.1.2021 को 5,50,000/– रू0 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 हक मे बंधक रखा था किन्तु अप्रार्थीगण ने ऋण अनुबंध की शर्तो के अनुसार किश्तों की समय पर अदायगी नहीं की जिसके परिणामस्वरूप दिनांक 3.10.2024 को अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन.पी.ए.श्रेणी में वर्गीकृत किया गया तथा दिनांक 4.10.2024 तक प्रार्थी/बैंक/कम्पनी के अप्रार्थीगण की तरफ 5,40,240/– 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 10.04.2024 को रजिस्टर्ड नोटिस 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–2 मे दिया गया है का कब्जा लेने का अधिकारी हो गया है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अप्रार्थीगण के विरुद्ध प्रार्थी/बैंक/कंपनी के पक्ष में बंधक रखी गई सम्पति/ जिसका विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या–2 में दिया गया है, का कब्जा प्रार्थी/बैंक/कंपनी को दिलवाने के बाबत नियमानुसार पुलिस सहायता उपलब्ध कराई जावे।
3. अप्रार्थीगण की तलबी की गई। अप्रार्थीगण बाद तामील अनुपस्थित रहे।
4. अधिवक्ता प्रार्थी को सुना गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:11:48 IST
Reason: SelfAttested

जिला कलेक्टर, दौसा

Web Copy - Not Official

5. 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—

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

(cc) 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;

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

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

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

(cciv) 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;

(ccv) 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;

(ccvi) 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;

(ccvii) 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]:

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:11:48 IST
Reason: SelfAttested

[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

जिला कलेक्टर, दतिया

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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,—

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

(xlvi) to forward such assets and documents to the secured creditor.]

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

(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.

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

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 [illegible] assets and the aggrieved party to be relegated to raise objections in [illegible] proceedings Under Section 17 of the SARFAESI Act, before Debts Recovery Tribunal."

7. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अ[illegible] हमारे समक्ष प्रस्तुत है:–

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:11:48 IST
Reason: SelfAttested

जिला कलक्टर, दौसा

8. अप्रार्थी श्रीमती कौशल्या देवी पत्नि लल्लू राम सैनी 156, बगताल का गोला 2, अनन्तवाडा तहसील बसवा जिला दौसा राज0 ने आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड से 5,50,000/— रूपये का ऋण लिया गया था।

9. उक्त ऋण हेतु आवासीय संपत्ति जो कि ग्राम पंचायत अनन्तवाडा ने पट्टा सं0 3 दिनांक 28.7.2016 बुक नं0 2, मिसल नं0 38 दिनांक 5.4.2016, संकल्प सं0 6 दिनांक 28.7.2016 जिसका कुल क्षेत्रफल 251.16 वर्ग गज श्री लल्लूराम सैनी पुत्र श्री कौरीलाल सैनी के पक्ष में जारी किया गया है। इसके पश्चात श्री लल्लू राम सैनी ने उक्त पट्टेशुदा आवासीय संपत्ति को श्रीमती कौशल्या देवी सैनी पत्नि श्री लल्लूराम सैनी को पंजीकृत दानपत्र के द्वारा दिनांक 11.2.2021 को दान कर दी, उक्त भूमि को प्रार्थी/बैंक के हक मे बंधक रखा था।

10. दिनांक 25.3.2025 को केनरा बैंक के द्वारा अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से भारतीय डाक के माध्यम से दिनांक 6.10.2024 को नोटिस भेजे जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये है जो अप्रार्थीगण को दिनांक 9.10.2024 को प्राप्त हुए है।

11. उक्त ऋण के संबंध में प्रार्थी बैंक द्वारा शपथपूर्वक यह भी अवगत कराया है कि उक्त खाते में वसूली से संबंधित अन्य किसी भी न्यायालय द्वारा कोई भी स्टे नहीं है।

12. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र तथा संलग्न दस्तावेजो का अवलोकन किया गया, जिससे न्यायालय के समक्ष यह तथ्य आये की अप्रार्थीगण ने प्रार्थी/बैंक के द्वारा उपलब्ध करवाये गये ऋण राशि का एग्रीमेंट की शर्तो के अनुसार नियमानुसार भुगतान नहीं किया है जिसके कारण कि प्रार्थी/बैंक ने अप्रार्थी के ऋण खाते को दिनांक 3.10.2024 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया है तथा इसके पश्चात 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—02 मे दिया गया है, का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

13. अतः प्रार्थी बैंक ऑफ इंडिया शाखा तूंगा 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 श्रीमती कौशल्या देवी पत्नि लल्लूराम सैनी की आवासीय संपत्ति जो कि ग्राम पंचायत अनन्तवाडा ने पट्टा सं0 3 दिनांक 28.7.2016 बुक नं0 2, मिसल नं0 38 दिनांक 5.4.2016, संकल्प सं0 6 दिनांक 28.7.2016 जिसका कुल क्षेत्रफल 251.16 वर्ग गज श्री लल्लूराम सैनी पुत्र श्री कौरीलाल सैनी के पक्ष में जारी किया गया है। इसके पश्चात श्री लल्लू राम सैनी ने उक्त पट्टेशुदा आवासीय संपत्ति को श्रीमती कौशल्या देवी सैनी पत्नि श्री लल्लूराम सैनी को पंजीकृत दानपत्र के द्वारा दिनांक 11.2.2021 को दान कर दी, जो कि ग्राम अनन्तवाडा ग्राम पंचायत अनन्तवाडा, पंचायत समिति बांदीकुई, तहसील बसवा जिला दौसा राजस्थान में स्थित है जिसमें भूमि, भवन और ढांचा आदि जो सभी संपत्ति के अभिन्न अंग है, जिसका बिल्टअप एरिया 251.16 वर्गगज एवं सुपर बिल्टअप एरिया 251.16 वर्गगज है जो कि थाना बांदीकुई 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 जाने पर पुलिस इमदाद उपलब्ध करवायी जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

आदेश आज दिनांक 03 सितम्बर [illegible] को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

Signature Not Verified

Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:11:48 IST
Reason: SelfAttested

(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलक्टर, दौसा