

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी :- देवेन्द्र कुमार

आई0ए0एस0



प्रार्थना पत्र सं0 29/2024

मैसर्स हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड, शाखा कार्यालय 21/22, उपरी भूतल, जयपुर इलैक्ट्रॉनिक मार्केट बिल्डिंग, गोपालपुरा बाईपास, जयपुर राजस्थान 302018 जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री संजय कुमार।

...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती शीला देवी पत्नि श्री बाबू लाल शर्मा, पता- बासडी, मुकन्दपुरा रोड, भांकरोटा, जयपुर (राजस्थान) -302026

एवं

पता:पट्टा नंबर 18, ग्राम सूरतपुरा, ग्राम पंचायत सूरतपुरा, पंचायत समिति लालसोट, दौसा, (राजस्थान)-303312

(ऋणी)

2. बाबूलाल शर्मा पुत्र श्री कल्याण सहाय, पता- बासडी, मुकन्दपुरा रोड, भांकरोटा, जयपुर (राजस्थान) -302026

एवं

पता:पट्टा नंबर 18, ग्राम सूरतपुरा, ग्राम पंचायत सूरतपुरा, पंचायत समिति लालसोट, दौसा, (राजस्थान)-303312

(सहऋणी)

...अप्रार्थीगण

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

उपस्थित : श्री विक्रम सिंह, अधिवक्ता प्रार्थी।

आदेश

दिनांक: 20.08.2024

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 मैसर्स हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि0 ने अप्रार्थीगण श्रीमती शीला देवी व अन्य को दिनांक 03.11.2018 को 18,40,000/- रुपये ऋण सुविधा उपलब्ध कराई थी तथा अप्रार्थीगण ने उक्त ऋण सुविधा की एवज में प्रार्थना पत्र की मद सं.-5 में वर्णित संपत्ति को प्रार्थी/बैंक/कम्पनी 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 31.08.2023 को अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन.पी.ए.श्रेणी में वर्गीकृत किया गया तथा दिनांक 01.09.2023 तक प्रार्थी/बैंक/कम्पनी के अप्रार्थीगण की तरफ 20,00,058/- रुपये निकलते हैं 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 27.09.2023 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 संपत्ति जिसका कि विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या-3 में 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 संपत्ति/ जिसका विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या-5 में दिया गया है का कब्जा



Devedr
जिला कलेक्टर, दौसा

प्रार्थी/बैंक/कंपनी को दिलाये जाने के संबंध में नियमानुसार पुलिस सहायता उपलब्ध कराई जावे।

3. अधिवक्ता प्रार्थी को सुना गया।

4. **Securitisation and Reconstruction of Financial Assets 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—

- (lxiv) the aggregate amount of financial assistance granted and the total claim of the Bank as on the date of filing the application;
- (lxv) 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;
- (lxvi) the borrower has created security interest over various properties giving the details of properties referred to in sub-clause (ii) above;
- (lxvii) the borrower has committed default in repayment of the financial assistance granted aggregating the specified amount;
- (lxviii) consequent upon such default in repayment of the financial assistance the account of the borrower has been classified as a non-performing asset;
- (lxix) 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;
- (lxx) 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;
- (lxxi) 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;
- (lxxii) 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



Davendra
जिला कलेक्टर, दोसा

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,—

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

(xvi) 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 हैं वे अवलोकनीय हैं:-

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”



Devendra
जिला फलेक्टर, दोसा

6. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अवलोकन से निम्न तथ्य हमारे समक्ष प्रस्तुत है:-
1. अप्रार्थीगण शीला देवी व बाबूलाल शर्मा निवासी भांकरोटा, जयपुर द्वारा 18,40,000/-का लोन मैसर्स हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि0 से 240 माह के अवधि एवं 240 मासिक किश्त पर प्रत्येक माह की प्रथम तारीख की भुगतान की शर्त पर फ्लोटिंग ब्याज दर 14 प्रतिशत **per annum** पर व्यवसाय हेतु दिया गया था।
 2. उक्त ऋण हेतु पट्टा संख्या 18 दिनांक 22.5.2017 को ग्राम पंचायत सूरतपुरा पंचायत समिति लालसोट द्वारा जारी एक पट्टा जो कि शंभूलाल पुत्र बजरंग लाल शर्मा निवासी सूरतपुरा को जारी किया गया है जिसका पंजीयन उप पंजीयक लालसोट के द्वारा दिनांक 4.8.2017 को किया गया है। जिसका बेचान शीला देवी के पक्ष में विक्रय पत्र दिनांक 7.8.2018 को पंजीयन करवाया गया जिसे ग्राम पंचायत सूरतपुरा ने शंभूलाल पुत्र बजरंग लाल शर्मा निवासी सूरतपुरा के पक्ष में जारी किया गया है। जिसके उत्तर दिशा में कल्याण, रमेश वगै0 की पाटोल, दक्षिण दिशा में मकान किशोर शर्मा का, पूर्व दिशा में स्वयं का मकान, एवं पश्चिम दिशा में सोसायटी गोदाम स्थित है।
 3. दिनांक 27.9.2023 को मैसर्स हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि0 द्वारा अप्रार्थीगण शीला देवी व बाबूलाल शर्मा को रजिस्टर्ड डाक से भारतीय डाक के माध्यम से नोटिस भेजे जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं जो दिनांक 27.10.2023 को उक्त दोनों को प्राप्त हुए।
 4. उक्त ऋण के संबंध में प्रार्थी कंपनी द्वारा शपथपूर्वक यह भी अवगत कराया है कि उक्त प्रकरण के संबंध में ना तो किसी न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश दिया गया है और न ही उक्त प्रकरण के संबंध में कोई अपील ऋण वसूली प्राधिकरण में लंबित है।
 5. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र तथा संलग्न दस्तावेजों 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 शर्तों के अनुसार नियमानुसार भुगतान नहीं किया है जिसके कारण कि प्रार्थी/बैंक/कंपनी ने अप्रार्थी के ऋण खाते को दिनांक 31.08.2023 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 में 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 बिजनेस स्टैण्डर्ड में दिनांक 11.12.2023 को एवं हिन्दी समाचार पत्र नफा नुकसान में दिनांक 11.12.2023 को स्याहा किया गया जिसके दस्तावेज संलग्न हैं।
 7. अतः प्रार्थी मैसर्स हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि0 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 सम्पत्ति पट्टा नंबर 18, ग्राम सूरतपुरा, ग्राम पंचायत सूरतपुरा, पंचायत समिति लालसोट, दौसा (राजस्थान) में स्थित है, जिसका कुल क्षेत्रफल 188.55 वर्गगज है, उससे जुड़ा भाग व हिस्सा सहित, जो कि श्रीमती शीला देवी पत्नि श्री बाबू लाल शर्मा के स्वामित्व की 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 फ़ैसल शुमार होकर बाद तकमिल दाखिल दफ़तर हो।

आदेश आज दिनांक 20 अगस्त, 2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



Deved
(देवेन्द्र कुमार)
जिला न्यायालय, दौसा