न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी :– देवेन्द्र कुमार
आई0ए0एस0

प्रार्थना पत्र सं0 58/2025

बैंक ऑफ बडौदा शाखा जयपुर रोड दौसा जिला दौसा राज0 जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री रामलाल मीना
...प्रार्थी /सिक्योर क्रेडिटर

बनाम

श्री यश सुराणा पुत्र श्री अनिल कुमार जैन ...अप्रार्थीगण/ऋणी

(अ) प्लॉट नं0 जे 726/1 राजा कॉलोनी, दौसा जिला दौसा राज. 303303

(ब) मैसर्स जैन मैन्युफैक्चर्स एण्ड ट्रेडर्स, प्रतीक विहार कॉलोनी, बी/एच मोड, बालाजी रोड, दौसा जिला दौसा राज0 303303

(स) 44, बजाजा बाजार, हाकिम जी की गली अलवर राज0 301001

श्री ओमप्रकाश सैनी पुत्र श्री रामजीलाल सैनी,
अयोध्या नगर, सैंथल रोड, बाईपास वार्ड नंबर 1, दौसा जिला दौसा राज0 303303

....अप्रार्थीगण/ऋणी

प्रा0 पत्र अंतर्गत धारा 14 सिक्यूरिटाईजेशन एण्ड रिकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेन्शियल एसैटस एण्ड एनफोर्समेन्ट ऑफ सिक्यूरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 एतद पश्चात एक्ट से संबोधित किया गया है, बंधक संपत्ति का कब्जा सुपुर्दगी बाबत।

उपस्थित : श्री सत्येन्द्र खोरानिया, अधिवक्ता प्रार्थी।

आदेश दिनांक 30.7.2025

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 यश सुराणा को दिनांक 17.6.2022 को 25,00,000/– रू0 की ऋण सुविधा उपलब्ध कराई थी तथा अप्रार्थीगण ने उक्त ऋण सुविधा की ऐवज में प्रार्थना पत्र की मद सं.–6 में वर्णित संपति को प्रार्थी/बैंक 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 10.4.2025 को अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन.पी.ए.श्रेणी में वर्गीकृत किया गया तथा दिनांक 20.4.2025 तक प्रार्थी/बैंक के अप्रार्थीगण की तरफ 26,12,147.65/– 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 22.4.2025 को रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये गये, किन्तु इसके पश्चात भी अप्रार्थीगण ने प्रार्थी/बैंक की बकाया ऋण राशि बैंक में जमा नहीं करवाई है जिससे प्रार्थी/बैंक/कंपनी बंधकशुदा संपति जिसका कि विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या–6 में दिया गया है, का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अप्रार्थीगण के द्वारा प्रार्थी/बैंक के पक्ष में बंधक रखी गई सम्पति/जिसका विवरण प्रार्थना पत्र की मद सख्या–6 में दिया गया है, का कब्जा प्रार्थी/बैंक को दिलाये जाने कें संबंध में नियमानुसार पुलिस सहायता उपलब्ध कराई जावें।
3. अप्रार्थीगण की तलबी की गई। अप्रार्थीगण तामील अनुपस्थित रहने से उनके विरूद्व एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।
4. अधिवक्ता प्रार्थी को सुना गया।
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:–

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:03:14 IST
Reason: SelfAttested

जिला कलेक्टर,दौसा

""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—

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

(clxxiii) 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;

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

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

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

(clxxvii) 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;

(clxxviii) 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;

(clxxix) 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;

(clxxx) 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 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

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:03:14 IST
Reason: SelfAttested

जिला कलक्टर, दौसा

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,—

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

(xl) 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

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:03:14 IST
Reason: SelfAttested

assets even with the help of any officer [illegible]ate to him and/or with the help of an advocate appointed as A[illegible]ge, 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 [illegible] relegated to raise objections in the proceedings Under Section 17 of the SARFAESI Act, before Debts Recovery Tribunal"

जिला कलेक्टर,दौसा

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

7. अप्रार्थी श्री यश सुराणा पुत्र श्री अनिल कुमार जैन निवासी प्लॉट नं0 जे 726/1 राजा कॉलोनी, दौसा जिला दौसा राज. 303303 ने बैंक ऑफ बडौदा शाखा दौसा से 25,00,000/– रूपये का ऋण लिया गया था।

8. उक्त ऋण हेतु पट्टा नगर परिषद दौसा द्वारा श्री डिप्टी कुमार जैन पुत्र श्री राधाराम जैन व श्रीमती पुष्पलता जैन पत्नि डिप्टी कुमार जैन निवासी दौसा के हक में दिनांक 20.9.2017 को जारी किया गया है। श्री श्री डिप्टी कुमार जैन पुत्र श्री राधाराम जैन व श्रीमती पुष्पलता जैन पत्नि डिप्टी कुमार जैन निवासी दौसा के द्वारा उक्त संपत्ति को श्री यश सुराना पुत्र श्री अनिल कुमार जैन निवासी बजाजा बाजार, हाकिम जी की गली अलवर हाल निवासी प्रतीक विहार कॉलोनी, मोडा बालाजी रोड दौसा को जरिये विक्रय पत्र हस्तान्तरण किया गया जिसका उप पंजीयक दौसा के द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 4.8.2022 को पंजीबद्ध किया गया है।

9. दिनांक 22.4.2025 को बैंक ऑफ बडौदा शाखा दौसा के द्वारा अप्रार्थी यश सुराना को रजिस्टर्ड डाक से भारतीय डाक के माध्यम से नोटिस भेजे जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये है जो दिनांक 1.5.2025 को अप्रार्थी को प्राप्त हुआ है।

10. उक्त ऋण के संबंध में प्रार्थी बैंक द्वारा शपथपूर्वक यह भी अवगत कराया है कि उक्त संपत्ति पर आज दिनांक तक किसी भी न्यायालय द्वारा कोई भी स्थगन आदेश नहीं दिया गया है। उक्त प्रकरण किसी भी सक्षम न्यायालय में विचाराधीन नहीं है।

11. 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 10.4.2025 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–06 मे दिया गया है, का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है।

12. अतः प्रार्थी बैंक ऑफ बडौदा शाखा दौसा 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 –06 में वर्णित श्री यश सुराणा पुत्र श्री अनिल कुंमार जैन की प्लॉट नंबर जे 726/1, खसरा नंबर 1517, राजा कॉलोनी, दौसा जिला दौसा राज0 स्थित आवासीय संपत्ति (बैंक में उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार क्षेत्रफल 84.32 वर्गगज) जिसकी सीमाएं पूर्व में प्लॉट नं0 जे 726/2, पश्चिम में प्लॉट नं0 जे 743, उत्तर में प्लॉट नं0 जे 743, दक्षिण में प्लॉट नं0 जे 721 एवं गली 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।

आदेश आज दिनांक 30 जुलाई, 2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

Signature Not Verified

Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:03:14 IST
Reason: SelfAttested

(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलक्टर, दौसा