न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी :— देवेन्द्र कुमार
आई0ए0एस0

प्रार्थना पत्र सं0 14 / 2025

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

...प्रार्थी

बनाम

1. श्री नकुल कुमार शर्मा पुत्र श्री प्रमोद कुमार शर्मा (ऋणी व बंधककर्ता)
पताः—आगरा रोड, इंडियन बैंक के पीछे, गणेश नगर, दौसा खुर्द दौसा राज0 303326
संपत्ति का पताः— खसरा नंबर 616, भूखंड सं. 4 घ, आवासीय कॉलोनी, गणेश नगर, नये बस स्टैण्ड के पास, आगरा रोडरु दौसा तहसील दौसा जिला दौसा राज0 303326
2. श्रीमती हेतल शर्मा पत्नि श्री नकुल शर्मा, (सह—ऋणी)
पताः—7, बोहरान अंश दौसा, जिला दौसा राजस्थान— 303303
3. श्री सुरेश कुमार सैनी पुत्र श्री बाबू लालराम सैनी (जमानती)
पताः—मालियों की ढाणी, 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।

<u>आदेश</u> दिनांकः 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 12.10.2020 को 7,50,000 /— रू0 एवं दिनांक 20.3.2024 को 2,00,000 /—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 4.12.2024 को अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन.पी.ए.श्रेणी में वर्गीकृत किया गया तथा दिनांक 5.12.2024 तक प्रार्थी / बैंक / कम्पनी के अप्रार्थीगण की तरफ 9,06,096 /— 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 06.12.2024 को रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये गये तत्पश्चात उनको 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 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—2 में दिया गया है, का कब्जा प्रार्थी / बैंक / कंपनी को दिलाये जाने के संबंध में नियमानुसार पुलिस सहायता उपलब्ध कराई जा[illegible]
3. अप्रार्थीगण की तलबी की गई। अप्रार्थीगण बाद तामील अनुपस्थित रहे।
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 हैः—

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:13:10 IST
Reason: SelfAttested

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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—

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

(ccix) 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;

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

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

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

(ccxiii) 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;

(ccxiv) 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;

(ccxv) 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;

(ccxvi) 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 12:13:10 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 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.]

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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,—

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

(xlviii) 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.

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 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"

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

8. अप्रार्थी नकुल कुमार शर्मा [illegible] शर्मा आगरा रोड, इंडियन बैंक के पीछे, गणेश नगर, दौसा खुर्द दौसा राज0 3033[illegible] ने आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड से 9,50,000/– रूपये का ऋण लिया गया था।

Signature Not Verified
Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:13:10 IST
Reason: SelfAttested

जिला कलेक्टर, दौसा

9. उक्त ऋण हेतु श्री नकुल कुमार शर्मा पुत्र श्री प्रमोद कुमार शर्मा की एक आवासीय संपत्ति एक आवासीय भूखंड सं0 4 घ, क्षेत्रफल 152 वर्गगज जो कि संपत्ति जो कि ग्राम दौसा खुर्द में स्थित है को प्रार्थी/बैंक के हक मे बंधक रखा था।

10. दिनांक 25.3.2025 को आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड के द्वारा अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से भारतीय डाक के माध्यम से दिनांक 6.12.2024 को नोटिस भेज़े जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये है जो अप्रार्थीगण को दिनांक 13.12.2024 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 04.12.2024 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. सरफेसी एक्ट 2002 की धारा 31(1) का अवलोकन किया जिसमें भूमि की किस्म कृषि होने पर उक्त अधिनियम की धारा 14 के प्रावधान लागू नहीं होते है।

14. अतः प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड के द्वारा प्रस्तुत हस्तगत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 14 **Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002** प्रार्थना पत्र में अंकित भूमि की किस्म कृषि होने से एवं सरफेसी अधिनियम 2002 की धारा 14 कृषि भूमि पर लागू नहीं होने से खारिज किया जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

आदेश आज दिनांक 03 सितम्बर 2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलक्टर, दौसा

Signature Not Verified

Digitally signed by Devendra Kumar
Date: 2025.10.01 12:13:10 IST
Reason: SelfAttested