

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी :- देवेन्द्र कुमार
आई०ए०एस०

प्रार्थना पत्र सं० 31/2025

इण्डियन ओवरसीज बैंक शाखा दौसा प्लॉट नंबर 123, राष्ट्रीय राजमार्ग-11, जयपुर आगरा रोड, दौसा
जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री अभिषेक कुमार सिंह

...प्रार्थी /सिक्योर क्रेडिटर

बनाम

श्रीमती लोहडीसी देवी पत्नि श्री महेश कुमार मीना

(1) खादडा वाली ढाणी, ग्राम भांवती तहसील बांदीकुई दौसा (राज०) 303325

(2) प्लॉट नंबर 2/9, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड स्कीम, एम.आई.जी.(बी) खान भांकरी रोड, तहसील दौसा जिला दौसा राज० 303303

श्री महेश कुमार मीना पुत्र श्री रामकिशन मीना

(1) खादडा वाली ढाणी, ग्राम भांवती तहसील बांदीकुई दौसा (राज०) 303325

(2) प्लॉट नंबर 2/9, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड स्कीम, एम.आई.जी.(बी) खान भांकरी रोड, तहसील दौसा जिला दौसा राज० 303303

(3) ए.ई.एन. ओ एवं एम (जे०वी०वी०एन०एल) नांगल राजावतान, दौसा जिला दौसा (राज०) 303505

....अप्रार्थीगण/ऋणी

प्रा० पत्र अंतर्गत धारा 14 सिक्यूरिटाईजेशन एण्ड रिकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेन्शियल एसैट्स एण्ड एनफोर्समेन्ट ऑफ सिक्यूरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 एतद पश्चात एक्ट से संबोधित किया गया है, बंधक संपत्ति का कब्जा सुपुर्दगी बाबत। ऋणी/जमानती से बंधक संपत्ति का भौतिक कब्जा लेकर बैंक को दिलवाने हेतु।

उपस्थित : श्री सत्येन्द्र खोरानिया, अधिवक्ता प्रार्थी।

आदेश

दिनांक 30.5.2025

1. प्रार्थी/बैंक के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 Securitisation and Reconstruction of Financial Assets 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 श्रीमती लोहडीसी देवी मीणा को दिनांक 7.8.2023 को आर.एस.टी.ओ.पी. लोन 18,00,000/-रुपये एवं आर.जी.एल.आई.जी. खाते में रू० 20,00,000/- रू० की ऋण सुविधा उपलब्ध कराई थी तथा अप्रार्थीगण ने उक्त ऋण सुविधा की ऐवज में प्रार्थना पत्र की मद सं.-1 में वर्णित संपत्ति को प्रार्थी/बैंक के हक में बंधक रखा था किन्तु अप्रार्थीगण ने ऋण अनुबंध की शर्तों के अनुसार किशतों की समय पर अदायगी नहीं की जिसके परिणामस्वरूप दिनांक 05.11.2024 को अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन.पी.ए.श्रेणी में वर्गीकृत किया गया तथा दिनांक 07.11.2024 तक प्रार्थी/बैंक के अप्रार्थीगण की तरफ 37,66,963.44/- रुपये निकलते हैं जिनके संबंध में प्रार्थी/बैंक के द्वारा अप्रार्थी को Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 13 (2) के तहत दिनांक 07.11.2024 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 संपत्ति जिसका कि विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या-2 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 सम्पत्ति/जिसका विवरण प्रार्थना पत्र की मद संख्या-1 में वर्णित किया गया है, का कब्जा प्रार्थी/बैंक को दिलाये जाने के संबंध में नियमानुसार पुलिस सहायता से उपलब्ध कराई जावे।

7/0
जिला कलेक्टर, दौसा

3. अप्रार्थीगण की तलबी की गई। अप्रार्थीगण के बाद तामील अनुपस्थित रहने से उनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।
4. अधिवक्ता प्रार्थी को सुना गया।
5. **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—

- (clxiii) the aggregate amount of financial assistance granted and the total claim of the Bank as on the date of filing the application;
- (clxiv) 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;
- (clxv) the borrower has created security interest over various properties giving the details of properties referred to in sub-clause (ii) above;
- (clxvi) the borrower has committed default in repayment of the financial assistance granted aggregating the specified amount;
- (clxvii) consequent upon such default in repayment of the financial assistance the account of the borrower has been classified as a non-performing asset;
- (clxviii) 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;
- (clxix) 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;
- (clxx) 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;
- (clxxi) 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 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,—

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

(xxxviii) 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 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



TW
जिला कलेक्टर, दौसा

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”

6. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अवलोकन से निम्न तथ्य हमारे समक्ष प्रस्तुत है:-
7. अप्रार्थी श्रीमती लोहडीसी पत्नि महेश कुमार मीना, निवासी 2/9 राजस्थान हाउसिंग बोर्ड स्कीम, एम.आई.जी.(बी) खान भांकरी रोड, दौसा तहसील दौसा जिला दौसा, राजस्थान ने इंडियन ओवरसीज बैंक शाखा दौसा से ऋण लिया गया था।
8. उक्त ऋण हेतु पट्टा/भू आवंटन पत्र सं0 1380 दिनांक 13.10.2020 को राजस्थान आवासन मंडल, डिवीजन- ग्यारह, जयपुर द्वारा श्री छीतर मल यादव को जारी किया गया है। श्री छीतर मल यादव के द्वारा उक्त संपत्ति को श्रीमती लोहडीसी देवी मीना को जरिये विक्रय पत्र हस्तान्तरण किया गया जिसका उप पंजीयक दौसा के द्वारा विक्रय पत्र पंजीबद्ध किया गया है।
9. दिनांक 07.11.2024 को इंडियन ओवरसीज बैंक शाखा दौसा के द्वारा अप्रार्थी लोहडीसी देवी मीना को रजिस्टर्ड डाक से भारतीय डाक के माध्यम से नोटिस भेजे जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत किये है जो दिनांक 20.11.2024 को लेने से इंकार की रिपोर्ट के साथ पुनः लौटे।
10. उक्त ऋण के संबंध में प्रार्थी बैंक द्वारा शपथपूर्वक यह भी अवगत कराया है कि प्रार्थना पत्र की मद सं0 1 में वर्णित ऋणियों से सरफेसी एक्ट की कार्यवाही बाबत कोई प्रतिवेदन प्राप्त नहीं हुआ है।
11. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र तथा संलग्न दस्तावेजों 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 शर्तों के अनुसार नियमानुसार भुगतान नहीं किया है जिसके कारण कि प्रार्थी/बैंक ने अप्रार्थी के ऋण खाते को दिनांक 05.11.2024 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-01 में दिया गया है, का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी हो गया है।
12. अतः प्रार्थी इंडियन ओवरसीज बैंक शाखा दौसा द्वारा प्रस्तुत हस्तगत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 14 Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 स्वीकार किया जाकर आदेश दिया जाता है कि प्रार्थना पत्र की मद संख्या -01 में वर्णित श्रीमती लोहडीसी देवी पत्नि श्री महेश कुमार मीना की प्लॉट नं0 2/9, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड स्कीम, एम.आई.जी. (बी) खान भांकरी रोड, तहसील दौसा जिला दौसा राज0 स्थित आवासीय संपत्ति (बैंक में उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार क्षेत्रफल 272.70 वर्गमीटर) 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 जावे। पत्रावली फौसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

आदेश आज दिनांक 30 मई, 2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलेक्टर, दौसा

