# न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, सिरोही (राज0)

## बईजलास श्रीमती अल्पा चौधरी, आई.ए.एस.

*प्रार्थना–पत्र संख्या 36/2024*

**प्रार्थी**

1. श्री मुकेश कुमार पुत्र श्री जोगाराम जाति प्रजापत निवासी 217, सरगरा वास हडमतिया नगर पाडीव तहसील व जिला सिरोही हाल अहमदाबाद (गुजरात)
2. श्रीमती भूरीदेवी पत्नि श्री जोगाराम प्रजापत निवासी 217, पाडीव हाल अहमदाबाद (गुजरात)

बनाम

**अप्रार्थी**

बजाज हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड जयपुर जरिए प्राधिकृत अधिकारी श्री संदीपसिंह राठौड।

*रिव्यू प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 9 नियम 13 सपठित धारा 151 सी.पी.सी. बाबत मूल प्रार्थना पत्र संख्या 58/2023 धारा 14 दी सिक्यूराइटेशन एण्ड रिकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेन्शियल एस्सेट्स एण्ड एन्फोर्समेन्ट आफ सिक्युरिटी इन्ट्रेस्ट एक्ट* 2002

उपस्थिति :–

1. श्री गोविन्द सैन, अधिवक्ता प्रार्थी।
2. श्री गजेन्द्रसिंह रूखाडा, अधिवक्ता अप्रार्थी।

**आदेश** **दिनांक : 21.04.2025**

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी बजाज हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड जयपुर ने प्रार्थी मुकेश कुमार पुत्र श्री जोगाराम जाति प्रजापत निवासी 217, सरगरा वास हडमतिया नगर पाडीव तहसील व जिला सिरोही व अन्य के विरूद्व एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत *धारा 14 दी सिक्यूराइटेशन एण्ड रिकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेन्शियल एस्सेट्स एण्ड एन्फोर्समेन्ट आफ सिक्युरिटी इन्ट्रेस्ट एक्ट 2002* के तहत प्रस्तुत किया, जो प्रार्थना पत्र 58/2023 पर दर्ज रजिस्टर किया जाकर दिनांक 26.10.2023 को निर्णित किया जाकर प्रार्थी मुकेश कुमार पुत्र श्री जोगाराम जाति प्रजापत निवासी 217, सरगरा वास हडमतिया नगर पाडीव तहसील व जिला सिरोही व अन्य द्वारा अप्रार्थी बैंक (फाईनेन्स कम्पनी) के पक्ष में प्रतिभूति रूप में रखी गयी, जायदाद का कब्जा सम्बन्धित पुलिस थाना के जरिये अप्रार्थी बैंक (फाईनेन्स कम्पनी) को दिये जाने का आदेश पारित किया गया था।

इस निर्णय के पश्चात श्री मुकेश कुमार व अन्य ने प्रकरण संख्या 58/2023 में पारित निर्णय दिनांक 26.10.2023 के विरुद्ध यह प्रार्थना–पत्र अप्रार्थी बजाज हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड जयपुर के विरुद्ध अन्तर्गत आदेश 9 नियम 13 सपठित धारा 151 सी.पी.सी. प्रस्तुत किया है जो दर्ज रजिस्टर किया जाकर नोटिस जारी किया, जिस पर अप्रार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री गजेन्द्रसिंह रूखाडा ने जरिए वकालतनामा के उपस्थिति दी एवं जबाव प्रस्तुत किया गया, जो शामिल मिसल किया गया। प्रकरण में दोनों पक्षों की विस्तृत बहस सुनी गई।

Signature Not Verified
Digitally signed by Alpa Choudhary
Date: 2025.09.19 18:01:00 IST
Reason: SelfAttested

अल्पा
जिला मजिस्ट्रेट, सिरोही

Scanned with CamScanner

प्रार्थी के लायक अधिवक्ता श्री गोविन्द सैन द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि पूर्व में निर्णित प्रकरण संख्या 58/2023 में पारित आदेश दिनांक 26.10.2023 के संबंध में ऐतराज व्यक्त किये कि उक्त निर्णय पारित करने में प्रार्थी को किसी भी प्रकार का सुनवाई का अवसर नहीं दिया जाकर एक पक्षीय पारित किया गया था। यह कि अप्रार्थी बजाज हाऊसिंग फाईनेन्स लिमिटेड जयपुर हैं जो भारतीय रिजर्व बैंक (आर.बी.आई.) व अन्य बैंक की परिभाषा में नहीं आता है। यह कि उपरोक्त प्रकरण में अप्रार्थी ने प्रार्थीगण को एक्ट की प्रक्रिया के अनुसार जब खाता एनपीए होता है तो उसकी सूचना प्रार्थीगण को दी जाती है एवं रिकॉल किया जाता है। अप्रार्थी ने प्रार्थीगण को ऐसी कोई सूचना पूर्व में नहीं दी एवं धारा 13(2) का नोटिस प्रार्थीगण को प्राप्त नहीं हुआ है एवं एक्ट की प्रक्रिया के अनुसार अप्रार्थी ने प्रार्थीगण को धारा 13(4) का नोटिस भी नहीं दिया हैं, केवल अपने मनमर्जी से गलत तथ्यों को आधार बनाकर अप्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र पेश किया गया था। प्रार्थीगण लम्बे समय से अहमदाबाद में निवास कर रहे है एवं न्यायालय द्वारा प्रार्थीगण के पाडीव स्थित निवास पर नोटिस भेजे गये, वह भी प्रार्थीगण को तामिल नहीं हुए है और न्यायालय के आदेश से अप्रार्थी ने अखबार में नोटिस प्रकाशन करवाया वह अखबार की सूचना प्रार्थीगण अहमदाबाद (गुजरात) होने से प्राप्त नहीं हुई है। यह कि अप्रार्थी ने यह गलत चार्ज, अन्य चार्ज, अन्य आउट स्टेण्डिंग EMI Interest, लेट पेमेन्ट, इस्टॉलमेन्ट पेमेन्ट, प्रिन्सिपल कम्पोनेन्ट अपने मन मुताबिक जोडकर श्रीमान् के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश किया था, जो गलत तथ्यों के आधार पर किया था। यह कि प्रार्थीगण ने समय–समय पर अप्रार्थी के बजाज हाऊसिंग फाईनेन्स लिमिटेड़ जयपुर में समय–समय पर रूपये अप्रार्थी के यहां जमा करवाये है, जो अप्रार्थी के बैंक स्टेटमेन्ट से साबित है। यह कि अप्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र पेश करने के पूर्व व आदेश के बाद भी प्रार्थीगण के लोन खाते में समय–समय पर अप्रार्थी के यहां रूपये जमा हुए है। अप्रार्थी ने केवल गलत तथ्यों को आधार बनाकर श्रीमान् के यहां प्रार्थना पत्र पेश कर न्यायालय को गुमराह कर प्रार्थीगण के विरूद्ध आदेश करवाया है। यह कि प्रार्थीगण ने अपनी जायदाद प्लॉट संख्या 153 क्षेत्रफल 2015 वर्गफीट हडमतीया नगर पाडीव तहसील व जिला सिरोही के मकान में वर्तमान में 3 तिजोरी, एक मजू, 5 पेटी, 4 कोठी, 6 पलंग, 5 चारपाई, टी.वी., रेफ्रिजरेटर, कूलर, इन्वेटर, घरघण्टी, टी.वी.एस. हैवी डूटी, गैस सिलेण्डर, 3 सोफासेट, 3 गेहूँ की बोरी, 1 जीरा बोरी व प्रार्थीगण के सोने चांदी के जेवरात मौजूद है। अप्रार्थी ने न्यायालय को गुमराह करके आदेश पारित करवाया है व प्रार्थीगण के मकान पर नोटिस चस्पा कर कुर्की की कार्यवाही करने वाला है, जिस आदेश को अपास्त कर सेटेसाईड कर प्रार्थीगण को सुनवाई का मौका दिलाने बाबत् यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का कारण पैदा हुआ है। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि प्रार्थीगण के इस प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर दिनांक 26.10.2023 के आदेश को अपास्त कर सेटेसाईड कर प्रार्थीगण को अपना पक्ष रखने हेतु अनुमति देना फरमावें।

Signature Not Verified
Digitally signed by Alpa Choudhary
Date: 2025.09.19 18:01:00 IST
Reason: SelfAttested

अप्रार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री [illegible] रूखाडा ने अपने जबाव में निवेदन किया कि माननीय [illegible] 26.10.2023 को पढ व समझकर व सम्पूर्ण तथ्यो का अवलोकन [illegible] उपरान्त अप्रार्थी कम्पनी के हक में पारित किया गया था एवं उपरोक्त आदेश के [illegible] में यह कथन करना आवश्यक है कि माननीय जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट को स्वयं के आदेश को रिव्यू अथवा रिकॉल करने के अधिकारिता प्राप्त नही है। यह कि सरफेसी अधिनियम की धारा 14 के प्रावधानो के तहत भी यदि प्रावधानो का अवलोकन किया जाये तो भी स्पष्ट होता है कि माननीय जिला मजिस्ट्रेट को स्वयं के आदेश को रिव्यू करने, संशोधित करने

जिला मजिस्ट्रेट, सिरोही

Scanned with CamScanner

एवं परिवर्तित करने की अधिकारिता प्राप्त नही है। यह कि माननीय जिला मजिस्ट्रेट द्वारा उक्त आदेश दिनांक 26.10.2023 पारित करने के उपरान्त उक्त आदेश के संबंध में पुनः कोई कार्यवाही करने हेतु कोई अन्तर्निहित शक्ति प्राप्त नहीं है। यह कि वर्तमान में प्रार्थीगण द्वारा कोई भी कार्यवाही की जानी है तो वह DRAT के समक्ष सरफेसी अधिनियम की धारा 18 के तहत अपील की जा सकती है, जिसका क्षेत्राधिकार काफी विस्तृत है। यह कि अप्रार्थी एक वित्तीय संस्थान है, जिसका कार्यक्षेत्र अपने ग्राहको को वित्तीय सुविधा उपलब्ध कराना है। यहां यह उल्लेखित है की अप्रार्थी कम्पनी आरबीआई द्वारा जारी गाईडलाईन तथा ऋण अनुबन्ध में उल्लेखित नियमों व शर्तों के अधीन कार्य करती है। वास्तविकता यह है कि ऋणी / प्रार्थी गुकेश कुमार प्रजापत व सहऋणी भूरी द्वारा अप्रार्थी कम्पनी से अपनी सम्पत्ति को बन्धक ऋण सुविधा प्राप्त करते समय अप्रार्थी कम्पनी द्वारा ऋणी को ऋण सुविधा हेतु समस्त नियमों एवं शर्तो से अवगत करा दिया गया था, जिससे सहमत होने के पश्चात ही प्रार्थी तथा अप्रार्थी कम्पनी के मध्य ऋण अनुबन्ध निष्पादित किया गया था तथा ऋणी व सहऋणी को जरीये ऋण खाता संख्या H6Y5FLP0345718 के दिनांक 10.07.2020 को 19,44,536/– अक्षरे उन्नीस लाख चौवालीस हजार पांच सौ छत्तीस रूपये की ऋण सुविधा प्राप्त की, जिसकी अदायगी ऋण व सहऋणी को 29,724/– अक्षरे उनतीस हजार सात सौ चौबीस रूपये की मासिक किश्तों में किया जाना था। यह कि उक्त ऋण अनुबन्ध के अनुसार किश्तों की नियमित रूप से अदायगी ही ऋण अनुबन्ध का सार था, परन्तु ऋण सुविधा प्राप्ति के पश्चात् ऋणी व सहऋणी द्वारा प्रारम्भ से ही किश्तो की अदायगी में डिफाल्ट कारित कर दिया गया, जिस पर अप्रार्थी कम्पनी द्वारा आरबीआई द्वारा जारी गाईडलाईन व ऋण अनुबन्धानुसार ऋणी के ऋण खाते को दिनांक 02.03.2023 को एनपीए घोषित कर दिया गया तथा ऋण खाता एन.पी.ए. किये जाने तथा दिनांक 05.04.2023 तक ऋण खाते में बकाया राशि 23,41,768/– अक्षरे तेईस लाख इकतालीस हजार सात सौ अडसठ रूपये अदा किये जाने हेतु रिकॉल नोटिस/डिमाण्ड नोटिस दिनांक 20.04.2023 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रर्वतन अधिनियम 2002 की धारा 13 (2) के अन्तर्गत दिनांक 21.04.2023 को प्रार्थीगण के पते कमशः 217, सरगरा वास, हडमातिया नगर, पाडीव, जिला– सिरोही (राज.) तथा प्लाट नम्बर 153 व 154, हडमातिया नगर, पाडीव, तहसील व जिला– सिरोही (राज.) पर प्रेषित किया गया। जो ऋणी के पते से दिनांक 08.05.2023 को लौट आया तथा सहऋणी के प्रथम पते से दिनांक 08.05.2023 को लेने से इन्कार के रिमार्क के साथ तथा द्वितीय पते से दिनांक 08.05.2023 को लेने से इन्कार के रिमार्क के साथ लौट आया। जिसके पश्चात् अप्रार्थी कम्पनी द्वारा उक्त नोटिस का प्रकाशन दो समाचार पत्रों में दिनांक 29.04.2023 को किया गया तथा उक्त नोटिस की चस्पानगी भी करवायी गयी। यह कि अप्रार्थी बैंक द्वारा समस्त औपचारिकताओ की पूर्ति के पश्चात भी ऋणी व सहऋणी के द्वारा ऋण खाते की बकाया राशि की अदायगी 60 दिवस के भीतर नहीं की गई। यह कि ऋणी व सहऋणी द्वारा बकाया राशि की अदायगी नहीं किये जाने पर अप्रार्थी कम्पनी द्वारा ऋण अनुबन्ध में उल्लेखित शर्तों के अनुसार ऋणी व सहऋणी के ऋण खाते में बकाया राशि की वसूली हेतु सरफेसी अधिनियम की धारा 13(4) के तहत बन्धक सम्पत्ति का प्रतीकात्मक कब्जा प्राप्त किये जाने हेतु नोटिस दिनांक 11.07.2023 को प्रेषित किया गया तथा ऋणी व सहऋणी के ज्ञात पते पर चस्पांगी दिनांक 11.07.2023 को करवायी गयी परन्तु उक्त के पश्चात् भी ऋणी/प्रार्थी द्वारा बकाया राशि की अदायगी नहीं की गयी। यह कि जब ऋणी/प्रार्थी द्वारा बकाया राशि के भुगतान के संबंध में कोई कार्यवाही नही की गई तो इससे व्यथित होकर अप्रार्थी कम्पनी द्वारा उपरोक्त अधिनियम की धारा 14 के तहत आप श्रीमान

Signature Not Verified
Digitally signed by Alpa Choudhary
Date: 2025.09.19 18:01:00 IST
Reason: SelfAttested

जिला मजिस्ट्रेट, सिरोही

Scanned with CamScanner

जिला मजिस्ट्रेट, सिरोही के समक्ष एक प्रार्थना पत्र बंधक सम्पत्ति का कब्जा दिलवाने हेतु प्रस्तुत किया, जिस पर माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 26.10.2023 को आदेश पारित कर उक्त सम्पत्ति का कब्जा अप्रार्थी कम्पनी को दिलवाए जाने हेतु आदेश पारित किए गए एवं उक्त आदेश की रूह में प्रतिवादी कम्पनी बंधक सम्पत्ति पर कब्जा प्राप्त करने हेतु अधिकृत है। अतः प्रार्थीगण द्वारा बेबुनियादी व मिथ्य आधारों पर विवाद उत्पन्न किया जा रहा है, खारिज किए जाने योग्य है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाना फरमावें।

उभय पक्ष की सुनी गई बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का भली भांती अध्ययन एवं अवलोकन किया एवं मनन किया तो निष्कर्ष इस प्रकार है कि SARFAESI Act 2002 के प्रावधानो के अनुसार एवं न्यायालय में उपलब्ध नजीरो से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि प्रस्तुत रिव्यू प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 9 नियम 13 सपठित धारा 151 सी.पी.सी. के तहत प्रस्तुत किया गया है जो कानूनन परिपोषणीय प्रतीत नहीं होता है। इस सम्बन्ध में विधिक दृष्टांत (2003) 9 ILD 429 में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है। प्रार्थी अधिवक्ता का कथन है कि प्रार्थीगण को बैंक द्वारा धारा 13(2) SARFAESI Act 2002 का नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है, जबकि पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि धारा 13(2) SARFAESI Act 2002 का नोटिस प्रार्थीगण को तामिल हो चुका है और इसके अलावा अप्रार्थी द्वारा धारा 13(2) SARFAESI Act 2002 का नोटिस को समाचार पत्रों में प्रकाशित करवाया गया था, जिसे 60 दिन से अधिक का समय हो चुका है। इस न्यायालय द्वारा प्रार्थी को कोई नोटिस नही दिये जाने का प्रावधान नही है। इस सम्बन्ध में विधिक दृष्टांत 2008(I) BC 355 एवं 2008 (I) BC 440 में स्पष्ट किया गया है कि धारा 13(2) SARFAESI Act 2002 का नोटिस ऋणी को प्राप्त हो जाता है तथा नोटिस में दर्शायी निर्धारित अवधि के बाद भी ऋणी बैंक अथवा फाइनेन्शियल इन्स्टीट्यूट की राशि अदा नहीं करता है तो धारा 14 SARFAESI Act 2002 के अन्तर्गत रहन रखी गई सम्पत्ति को बैंक को दिलाये जाने हेतु कार्यवाही के लिये प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में प्रस्तुत किया जा सकता है तथा इस प्रकार की कार्यवाही में किसी भी तरह का नोटिस ऋणी को दिया जाना आवश्यक नहीं है। इस तर्क के समर्थन में विधिक दृष्टांत पार्ट III (2005) बी.सी 44 (DRAT/DT) एवं पार्ट IV(2005) BC 117 (DRAT/DT) तथा writ Petition 2763/2006 Trade well/India Bank, 2008 (I) BC 668, 2007(I) BC 44 DRAT मे भी यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है। इस न्यायालय में उपलब्ध विधिक दृष्टांत (2003) 9 ILD 429(AP), 2007 DNJ (SC) 196 , MANU/MH/0195/2007 , & 2008 (1)ISJ(Banking) 127 अनुसार भी रिव्यू का कोई प्रावधान नही है। प्रार्थी अधिवक्ता का तर्क है कि अप्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र पेश करने के पूर्व व आदेश के बाद भी प्रार्थीगण द्वारा ऋण खाते में समय-समय पर रूपये कराए गए है। इस सम्बन्ध में प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत ऋण खाते के लेन-देन विवरण का अवलोकन करने पर यह पाया जाता है कि प्रार्थीगण द्वारा अपने ऋण खाते की मासिक किश्तों का समय पर भुगतान नहीं किया गया है।

अतः उपरोक्त विवेचन, पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह रिव्यू प्रार्थना पत्र निरस्त होने से खारिज किया जाता है ।

आदेश आज दिनांक 21.04.2025 को सर्व इजलास सुनाया गया ।

(अल्पा चौधरी)
जिला मजिस्ट्रेट, सिरोही

Signature Not Verified
Digitally signed by Alpa Choudhary
Date: 2025.09.19 18:01:00 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner