રજૂ તારીખ	૨૫/૦૨/૨૦૨૬		
દાખલ તારીખ	૨૫/૦૨/૨૦૨૬		
ફેંસલ તારીખ	૩૦/૦૩/૨૦૨૬		
અવધિ	વર્ષ–	માસ –	દિન.
	૦૦	૦૧	૦૫

મહે.મોડાસાના એડી.ચીફ જયુડીશ્યલ મેજીસ્ટ્રેટ સાહેબની કોર્ટમાં, મોડાસા, જી. અરવલ્લી

ફોજદારી પરચૂરણ અરજી નં. ૧૨૯ / ૨૦૨૬

અરજદાર:–
શ્રી સતીષ ત્રાપસીયા
ઓથોરાઈઝડ ઓફીસર ઓફ ડી.સી.બી. બેન્ક લી.
સરનામુ:–પરીસીમા કોમ્પ્લેક્ષ, આઈ.એફ.સી.ભવનની સામે, સી.જી.રોડ, અમદાવાદ
(અરજદાર તરફે વિ.વકીલશ્રી જે.વી.બારોટ, એમ.જી.અંસારી)

વિરૂધ્ધ

સામાવાળાઓ:–
(૧) શ્રી વણજારા હીરાભાઈ કર્માભાઈ
(૨) શ્રીમતી વણજારા ભાવનાબેન હીરાભાઈ
બંને સરનામુ:–(૧) ૧૯૪, વણજારા ટાંડા, અમલાઈ, અરવલ્લી, મોડાસા.
(૨) સ.નં.૮૬૨/૧ પૈકી (નવો સ.નં.૨૪૯) પ્લોટ નં.૧, ફલેટ નં. બી/૧૦૩, દ્વારકાપુરી એપાર્ટમેન્ટ, ઈન્ડીયન પેટ્રોલપંપ નજીક, મોડાસા, તા.મોડાસા, જી.અરવલ્લી

બાબત:–અરજદારની સરફેસી એકટ –૨૦૦૨ની કલમ–૧૪ અન્વયે સીકયોર્ડ એસેસટસ નો કબજો લેવા બાબત

–: ચુ કા દો :–

(૧). આ કામના અરજદાર ધ્વારા હાલની અરજી રજુ કરી જણાવેલ છે કે, અરજદાર બેન્ક સીકયુરાઈઝેશન એન્ડ રીકન્સ્ટ્રકશન ઓફ ફાયનાન્સીયલ એસેટસ એન્ડ એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સીકયુરીટી ઈન્ટરેસ્ટ એકટ–૨૦૦૨ ની કલમ–૧૪ માં જણાવ્યા મુજબની હાઉસીંગ ફાયનાન્સ કંપની છે અને બેંકીંગને લગતી તમામ કામગીરીઓ કરે છે, જે અંગેનું લાયસન્સ અરજી સાથે રજુ રાખેલ છે.

(૨) આ કામના સામાવાળાઓ ધ્વારા અરજદાર પાસેથી આંક–૧ વાળી અરજીમાં જણાવ્યાં મુજબની મિલકત ગીરો મુકી લોન એકાઉન્ટ નં. DRHLHIM00621188 માં રૂા.૨૨,૭૨,૦૦૦/– (અંકે રૂપીયા બાવીસ લાખ બોતેર હજાર પુરા) ની લોન લીધેલ અને તે સબંધેના જરૂરી દસ્તાવેજો કરી આપેલા અને સામાવાળાએ સદરહુ આંક–૧ ની અરજીના જણાવેલ મિલકત ગીરો લખી આપેલી. જેથી સામાવાળા અરજીમાં જણાવ્યાં મુજબના દેણદાર છે તથા અરજીમાં જણાવેલ મિલકતો સીકયોર્ડ એસેટસ છે. આમ, અરજદારે સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી તે મિલકતમાંથી લીધેલ લોન ભરપાઈ કરેલ ન હોય અરજદારનું લોનનું ખાતું એન.પી.એ. થયેલ છે અરજદારના સામાવાળાઓ પાસેથી મુળ રકમ તથા વ્યાજ તેમજ અન્ય બેંકીંગ ચાર્જ સહિત મળી કુલ રૂા.૨૪,૧૧,૦૦૧/– (અંકે રૂપીયા ચોવીસ લાખ અગીયાર હજાર એક પુરા) તા.૩૦.૧૦.૨૦૨૫ સુધીના તેમજ ત્યારબાદથી સદરહુ રકમ નિયમ અનુસારના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે હાલની તારીખ સુધી રકમ લેવાની બાકી નીકળે છે. જેથી અરજદારે સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩(૨) મુજબની નોટીસ સામાવાળાને કરેલ છે અને સદરહુ બાકી રહેતી લેણી રકમની માંગણી કરેલ છે, જે નોટીસ સામાવાળાને બજી ગયેલ હોવા છતાં પણ સામાવાળાએ ૬૦ દિવસમાં નાણાંની ભરપાઈ કરેલ નથી. તેમજ સદરહુ બાકી નીકળતાં લેણાં પેટેની જાહેર નોટીસ પણ કરવામાં આવેલ હોવા છતાં સામાવાળા ધ્વારા બાકી લેણાં ચુકવેલ નથી કે સદરહુ લેણા ચુકવવા બાબતે કોઈ દરકાર લીધેલ નથી. જેથી અરજદાર ધ્વારા હાલની અરજી રજુ કરી, અરજીમાં જણાવેલ

ચર્તુસીમામુજબની મિલકતનો કબજો મેળવવા કોર્ટ કમિશ્નર તરીકે જવાબદાર વ્યકિતની નિમણુંક કરી કબજો અપાવવા માંગણી કરેલ છે.

(૩) વધુમાં આ કામના અરજદારે રજુઆત કરતાં જણાવેલ છે કે, ઈન્ડીયન ઓવરસીસ બેંક લી. વિરૂધ્ધ અરવિંદ સ્ટીલ લી. એ.આઈ.આર–૨૦૦૯ મદ્રાસ હાઈકોર્ટના હુકમ અનુસાર સામાવાળાને નોટીસ કરવાની જરૂરીયાત રહેતી નથી. જેથી સામાવાળાને નોટીસ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ નથી.

(૪) વધુમાં આ કામે અરજદાર તરફે નીચે મુજબના ચુકાદા રજુ કરેલ છે અને તેમા જણાવ્યાં મુજબ નામદાર હાઈકોર્ટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલ સિધ્ધાંતો ધ્યાને લેવા જરૂરી છે, જે નીચે મુજબ છે.

➢ **<u>The Authorised Officer, Indian Bank V/s D. Visalakshi and Anr.</u>**

In this Case the Hon'ble Supreme Court held that, - It must follow that substitution of functionaries (CMM as CJM) qua the administrative and executive or so to say non-judicial functions discharged by them in light of the provisions of Cr.P.C. would not be inconsistent with Section 14 of the 2002 Act; nay, it would be a permissible approach in the matter of interpretation thereof and would further the legislative intent having regard to the subject and object of the enactment. That would be a meaningful, purposive and contextual construction of Section 14 of the 2002 Act, to include CJM as being competent to assist the secured creditor to take possession of the secured asset.

➢ *The principles laid down in the case of the* ***<u>Indian Overseas Bank V/s Aravindh Steels Ltd. AIR 2009 (Madras) 10</u>*** *in which the Hon'ble Court has held that as per the Section 14 of the SARFAESI Act, Court need not to*

serve the notice to the opponents. The Hon'ble High Court has futher held that, the Trial Court has only to see that the Whether the notice u/s 13(2) of SARFAESI Act is served to the Opponent by Secured Creditor? and Whether the secured assets fall within his jurisdiction ?

- *Considering the Para 48 of the Authorised Officer* ***<u>Indian Bank V/s D. Visalakshi and Others in Civil Appeal No. 6295/2015</u>*** *of the Hon'ble Supreme Court of India,*

<u>Para 46</u> *– purposive and contextual construction of S. 14 of the SARFAESI Act, 2002 to include CJM as being competent as assist the secured creditor to take possession of the secured asset.*

<u>Para 48</u> *– To sum up, we hold that the CJM is equally competent to deal with the application moved by the secured creditor under Section 14 of the 2002 Act. We accordingly, uphold and approve the view taken by the High Courts of Kerala, Karnataka, Allahabad and Andhra Pradesh and reverse the decisions of the High Courts of Bombay, Calcutta, Madras, Madhya Pradesh and Uttarakhand in that regard. Resultantly, it is unnecessary to dilate on the argument of prospective overruling pressed into service by the secured creditors (Banks).*

આમ, નામદાર મદ્રાસ હાઈકોર્ટનો ઈન્ડિયન ઓવરસીસના ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત થયેલ સિધ્ધાંત મુજબ સિકયુરીટી એકટની કલમ–૧૪ હેઠળની અરજીમાં અદાલતે સામાવાળાને નોટીસ બજાવવાની કોઈ જરૂરીયાત નથી પરંતુ અત્રેની અદાલતથી સામાવાળાને ન્યાયના હિતમાં નોટીસ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે. જે સદર કામના સામાવાળાઓને બજવણી થતા વકીલશ્રી મારફતે હાજર

થઈ સમયની માંગણી કરતા સમય આપવામાં આવેલ હોવા છતાં કોઈ રકમ ભરેલ નથી. જેથી અત્રેની અદાલતે માત્ર બે મુદ્દા જોવાના રહે છે કે,

- ***<u>સિકયોર્ડ ક્રેડીટર ધ્વારા કલમ–૧૩(૨) હેઠળ સામાવાળાને નોટીસ બજાવવામાં આવેલ છે કે કેમ ?</u>***
- ***<u>સદરહુ વાદગ્રસ્ત મિલકત અત્રેની હકુમતમાં આવેલ છે કે કેમ ?</u>***

આ કામના સામાવાળાઓને સરફેસી એકટની કલમ–૧૩(૨) અન્વયેની નોટીસ બજાવ્યા સબંધેના આધારો અરજી સાથેના દસ્તાવેજોમાં રજુ કરેલાં છે તથા મિલકતોનું વર્ણન જોતાં સદરહુ મિલકતો મોડાસા તાલુકામાં આવેલી છે.

(૫) હાલના કામે, અરજદારે પોતાની અરજીના સમર્થનમાં અરજદાર બેંકના અધિકૃત અધિકારીનું સોગંદનામું રજુ કરેલ છે. તેમજ તેઓને બેંક ધ્વારા આપવામાં આવેલ ઓથોરાઈઝડ લેટર રજુ કરેલ છે તે હકિકત ધ્યાને લેતા બેંકના અધિકૃત વ્યકિત વતી હાલની અરજી કરેલ છે અને તેના સમર્થનમાં સોગંદનામું રજુ કરેલ છે. વધુમાં તેઓએ પોતાના સોગંદનામામાં જણાવેલ છે કે, અરજદાર બેંકે સામાવાળાને અરજીમાં જણાવ્યા મુજબની મિલકત ગીરો મુકી લોન એકાઉન્ટ નંબર. DRHLHIM00621188 માં રૂા.૨૨,૭૨,૦૦૦/– (અંકે રૂપીયા બાવીસ લાખ બોતેર હજાર પુરા) ની લોનની રકમ ચુકવણી કરેલ છે અને સદરહુ બાબતે સામાવાળાને આપેલ ડિમાન્ડ નોટીસ મુજબ રૂા.૨૪,૧૧,૦૦૧/– (અંકે રૂપીયા ચોવીસ લાખ અગીયાર હજાર એક પુરા) તા.૩૦.૧૦.૨૦૨૫ સુધીના તેમજ ત્યારબાદથી સદરહુ રકમ નિયમ અનુસારના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે હાલની તારીખ સુધી ચડત એટલે કે લેણાં પેટે બાકી નીકળે છે. તેમજ સદરહુ અરજી સમયમર્યાદામાં દાખલ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકત ઉપર સિકયુરીટી ઈન્ટરેસ્ટ ધરાવે છે તેમજ ધિરાણ લેનાર ધિરાણની રકમ વસુલ આપવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે અને તેમનું લોન ખાતું એન.પી.એ. થયેલ છે. તે ઉપરાંત લોન એગ્રીમેન્ટ સબંધેના દસ્તાવેજી આધારો તથા સામાવાળાઓને કલમ–૧૩(૨) અન્વયેની નોટીસ અરજદાર બેંક ધ્વારા

પાઠવવામાં આવેલ છે તે સંબેધના આધારો તેમજ જાહેર નોટીસ કર્યા અંગેના આધારો અરજી સાથે રજુ કરેલાં છે. આમ, અરજદાર બેંક ધ્વારા સરફેસી એકટની જોગવાઈઓ તેમજ નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરેલ છે.

(૬) આમ, હાલના અરજદારની અરજીની વિગતો તેમજ તમામ રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં અરજદારે અરજીના સમર્થનમાં સામાવાળાને આપેલ સીક્યુરાઈઝેશન એન્ડ રીકન્સ્ટ્રકશન ઓફ ફાયનાન્શીયલ એસેટસ એન્ડ એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સીક્યુરીટી ઈન્ટરેસ્ટ એકટ–૨૦૦૨ ની કલમ–૧૩(૨) અન્વયેની નોટીસની નકલ રજુ કરેલ છે. તેમજ તેઓને નોટીસ મોકલ્યા અંગેની રજીસ્ટર એડી કર્યાની પાવતી રજુ કરેલ છે તેમજ નોટીસની જાહેર પ્રસિધ્ધથી પણ નોટીસ બજાવેલ છે તેમજ ન્યુઝ પેપરની નકલ રજુ કરેલ છે. આમ, સામાવાળા ને અરજદાર ધ્વારાબાકી લેણાંની રકમ નોટીસની બજયાની તારીખથી ૬૦ દિવસમાં ભરપાઈ કરવા જણાવવામાં આવેલ હોવા છતાં આ કામના સામાવાળા ધ્વારા બાકી નિકળતી રકમની ચુકવણી કરેલ નથી.

(૭) આમ, અરજદારે અરજીના સમર્થનમાં નિયમ મુજબ સોગંદનામું કરી તથા સામાવાળાઓને કાયદાની જોગવાઈ મુજબ નોટીસ કરેલ છે તેમજ જે નોટીસ સામાવાળાઓને ધોરણસર બજી ગયેલ હોવા છતા સામાવાળાઓએ નોટીસ સ્વીકાર્યા વગર પરત કરેલ છે અને અરજદારના બાકી લેણાં ચુકવેલ નથી કે તે અંગેની ચુકવણી બાબતે દરકાર લીધેલ નથી. તેમજ સદરહુ અરજદાર બેંકની બાકી નિકળતી રકમ પેટે સામાવાળાને પુરતો સમય અને પુરતી તકો આપવામાં આવેલ હોવા છતા કોઈ રકમ ચુકવેલ નથી. જેથી અરજદારને હાલની અરજી કરવાની ફરજ પડેલ છે અને અરજીમાં જણાવ્યાં મુજબની સામાવાળાની મિલકતનો કબજો મેળવવા દાદ માંગેલ છે, આમ, રેકર્ડ ઉપરની તમામ હકિકતો તેમજ નામદાર મદ્રાસ હાઈકોર્ટનો ચુકાદો ધ્યાને લેતા હાલના અરજદારની અરજી

મંજુર થવા પાત્ર હોય અને અરજી મુજબની દાદ મેળવવા અરજદાર હકકદાર હોય ન્યાયના હિતમાં નીચે મુજબનો આખરી હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.

–: આખરી હુકમ :–

(i) અરજદારની અરજી મંજુર કરવામાં આવે છે.

(ii) સીકયુરાઈઝેશન એન્ડ રીકન્સ્ટ્રકશન ઓફ ફાયનાન્સીયલ એસેટસ એન્ડ એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સીકયુરીટી ઈન્ટરેસ્ટ એકટ–૨૦૦૨ ની કલમ–૧૪(૧–એ) અન્વયે કોર્ટ કમિશ્નર તરીકે કોર્ટ કમિશ્નર રજીસ્ટરમાં નોંધવામાં આવેલ ક્રમમાં આવતા ક્રમિક કર્મચારીશ્રીને અધિકૃત કરવામાં આવે છે.

(iii) બેંકના અધિકૃત વ્યકિતએ કોર્ટ કમિશ્નરશ્રી સાથે સંપર્ક કરી કબજો લેવાની કાર્યવાહી દરમિયાન હાજર રહેવાનું સુચન કરવામાં આવે છે.

(iv) કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીએ નીચે મુજબની જણાવેલ મિલકતનો કબજો લઈ અરજદાર બેંકને કબજો સોંપી આપવો.

–– ::: DETAILS OF THE MORTGAGED PROPERTY ::: ––

ALL THAT PIECE AND PARCEL OF THE FLAT NO.103 BLOCK-B, GROUND FLOOR4 SITUATED AT PLOT NO.1 OF DWARKAPURI TOWNSHIP, BUILT AT 4118.80 SQ.MTR. LAND N.A.SR.NO.862/1 PAIKI (NEW SURVEY NO.249) OF VILLAGE SAYRA, AREA IN THE REGD. DISTRICT ARVALLI AND SUB DIST. MODASA, TOTAL AREA 54.96 SQ.MTR. BUILT UP AREA OF FLAT + 18.37 SQ.MTR. OPEN LANT = 73.33 SQ.MTR. TOTAL AQREA OF THE FLAT.

BOUNDED AS UNDER

NORTH : FLAT NO.101
SOUTH : FLAT NO.105
EAST : PERSONAL MARJIN
WEST : PARKING AFTER 10 FEET.

(v) સદરહુ મિલકત બંધ હાલતમાં જણાય તો કોર્ટ કમિશ્નરે સદરહુ મિલકત ખોલી અથવા અન્ય કોઈપણ રીતે મિલકતનો કબજો લઈ શકશે, જો કે તેની લેખિતમાં નોંધ કરવાની રહેશે.

(vi) વધુમાં કોર્ટ કમીશ્નર શ્રી ધ્વારા સદરહુ મિલકતનો કબજો લીધા બાદ, સદરહુ મિલકતમાં કોઈ માલ સામાન કે અન્ય કોઈ દસ્તાવેજો કે કોઈ ચીજ વસ્તુ જણાય તો તે અંગેની વિગતવાર યાદી તૈયાર કરી તે અસલ લીસ્ટ અરજદાર બેંકને આપવું તથા યાદીમાં સામેલ માલ સામાન, કોઈ દસ્તાવેજો, ચીજ વસ્તુઓ બેંકના અધિકૃત વ્યકિતને સુપ્રત કરવી,જયારે તે લીસ્ટની એક નકલ નામદાર અદાલતમાં સદરહુ કામના રેકર્ડ સાથે સામેલ રાખવા રજુ કરવી.

(vii) વધુમાં સદરહુ મિલકત જે પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવતી હોય તે પોલીસ સ્ટેશનના અધિકારી/પોલીસ ઈન્સ્પેકટરે સદરહુ મિલકતનો કબજો લેતા સમયે નિમવામાં આવેલ કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીને પોલીસ મદદ/રક્ષણ આપવું તેમજ સદરહુ પોલીસ સુરક્ષા મેળવવા માટે અરજદારે જરૂરી કાર્યવાહી કરી તે અંગેનો તમામ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે. વધુમાં કોર્ટ કમિશ્નરશ્રી સંબંધીત કાયદા અન્વયેના વાજબી અને જરૂરી પગલાં અને જરૂરી બળ વાપરવાના પગલા ભરી શકશે.

(viii) વધુમાં ઉપરોકત મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે થનાર તમામ પ્રકારનો ખર્ચ અરજદારે ભોગવવાનો રહેશે તેમજ મિલકતનો કબજો લેવા માટે કમિશ્તરશ્રીને જે કાયદેસરની મદદની જરૂર હોય તે પુરી પાડવાની રહેશે.

(ix) વધુમાં અરજદારને આદેશ કરવામાં આવે છે કે, સદરહુ મિલકતનો કબજો લેવા સબંધે નિમવામાં આવેલ કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીને મહેનતાણાં પેટે રૂા.૨૫,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પચ્ચીસ હજાર પુરા) હુકમની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં જમા કરાવવાનાં

રહેશે. સદરહુ રકમ જમા થયાના ૯૦ (નેવું) દિવસમાં અથવા અદાલત જે તે સમય લંબાવી આપે તે સમયમાં મિલકતનો કબજો લેવાની કાર્યવાહી પુર્ણ કરવી અને તે બાબતેનો રીપોર્ટ અદાલતમાં રજુ કરવાનો રહેશે.

(x) વધુમાં કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીએ સદરહુ કાર્યવાહી જાહેર રજાના દિવસે અથવા કોર્ટના કામકાજના સમય બાદ કરવાની રહેશે.

હુકમ આજરોજ તારીખ–૩૦, માહે–માર્ચ, સને–૨૦૨૬ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

મોડાસા–અરવલ્લી.
તા.૩૦/૦૩/૨૦૨૬

(મનોજ શંભુપ્રસાદ દવે)
એડી. ચીફ જ્યુડીશ્યલ મેજિસ્ટ્રેટ,
મોડાસા.
કોડ નં. જી.જે.૦૦૭૬૦