GJNV020124462025

RECEIVED ON :- 14-11-2025
REGISTERED ON :- 14-11-2025
DECIDED ON :- 24-03-2026
DURATION :- DD MM YY
10 04 00

IN THE COURT OF CHIEF JUDICIAL MAGISTRATE &
ADDITIONAL SENIOR CIVIL JUDGE
(Mr. B.K.Shah), NAVSARI

Cr.M.A.(J) NO. 1624 OF 2025

ORDER UNDER Exh : 01 :

Section 14 of the SARFAESI ACT reads as under :

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--- (i) the aggregate amount of financial assistance granted and the total claim of the Bank as on the date of filing the application; (ii) 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; (iii) the borrower has created security interest over various properties giving the details of properties referred to in sub-clause

(ii)above; (iv) the borrower has committed default in repayment of the financial assistance granted aggregating the specified amount; (v) consequent upon such default in repayment of the financial assistance the account of the borrower has been classified as a non-performing asset; (vi) 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; (vii) 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; (viii) 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; (ix) that the provisions of this Act and the rules

made thereunder had been complied with:

In view of the judgment of Hon'ble Bombay High Court, in the case of ***TRADE WELL V/S INDIAN BANK REPORTED IN 2007 CRI LJ 2544, in PARA 77*** *opined;*

77. *In our opinion, to secure its object the NPA Act has by necessary implication ruled out giving hearing either to the borrower or third parties till the application is filed under Section 17.* ***As observed by the Supreme Court in Transcore's case (supra)*** *Section 6 of the NPA Act inter alia states that the bank or financial institution may, if it considers appropriate give a notice of acquisition of financial assets by any securitisation company or reconstruction company to the borrower and to any other concerned person but they may or may not give notice to the borrower regarding acquisition of financial assets the reason being that assets are transferable overnight. Section 13(2) contemplates a notice to the borrower*

calling upon him to discharge his liabilities. Section 13(3A) requires the secured creditor to communicate to the borrower reasons for not accepting his representation or objection and proviso thereto states that such communication shall not confer right on the borrower to make an application under Section 17 at that stage. ***Section 14 with which we are concerned here does not contemplate any notice to the borrower or a third party.*** *It is only Section 17 which states that any person including borrower can make an application to DRT being aggrieved by any measure taken under Section 13(4). Explanation to Section 17 clarifies that reasons communicated to a borrower at the stage of communication will not confer on the person including borrower any right to make an application to DRT under Section 17(1). Section 18 again confers right on any person aggrieved by an order of DRT under Section 17 to*

file an appeal before the Appellate Tribunal against the said order. Therefore, third party was in the mind of the legislature when it enacted the NPA Act. Wherever necessary reference is made to third party. Nothing prevented the legislature from specifically making a provision in Section 14 for notice to the borrower or third party. ***It purposely did not make provision for notice or hearing being given to the borrower or third party at the stage of Section 14. Looking to the scheme of the NPA Act, we are of the opinion that notice or hearing to the borrower or third party is excluded at the stage of Section 14 by necessary implication.***

Further, in view of the Judgment of the Hon'ble Gujarat High court as decided in Special Civil Application No. 215 of 2011 in the case of IDBI Bank Ltd v/s District Magistrate and others, wherein in Para No. 8(xi) it is held that :

8(xi) *"All such determination is to be made by the Debts Recovery Tribunal including the question whether the asset is a secured asset or not and* ***the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate has not been empowered to adjudicate such dispute, but is directed only to assist the secured creditor in taking possession of the secured asset. If they are not empowered to adjudicate the dispute, they cannot also call for the secured creditor to produce any document to decide whether the asset is secured asset or not, which will be futile exercise in absence of power to adjudicate such issue.***

Under Clauses (a) and (b) of section 14(1), the chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate and on request, are bound to take possession of the secured assets as also the documents relating thereto. ***If the documents are to be obtained by them, the question of asking the secured***

creditor to produce the document in all cases does not arise. Therefore, they do not have jurisdiction even to call for the documents."

Upon perusal of the judgment of the Hon'ble High Court of Gujarat, it appears that the Chief Metropolitan Magistrate or ***Chief Judicial Magistrate has very limited scope with respect to the cases under section 14 of the SARFAESI Act. Hence, this court can not go into the merits of the claim.***

---

(૧) આ કામની અરજદાર સંસ્થા દ્વારા સીકયુરાઈઝેશન એન્ડ રીકન્સ્ટ્રકશન ઓફ ફાયનાન્સીયલ એસેટસ એનફોર્સમેન્ટ ઓફ સીકયોરીટી ઈન્ટરેસ્ટ એકટ, ૨૦૦૨ની કલમ–૧૪ અન્વયે હાલની અરજી દાખલ કરી, અરજીમાં દર્શાવેલ મિલ્કતનો અદાલતના કર્મચારીને સાથે રાખી, કબજો અપાવવાની માંગણી કરેલ છે.

(૨) સદરહું કામે ફોજદારી પરચુરણ અરજી રજીસ્ટરે લઈ અરજદારના વિ. વ.શ્રી ને હાલના કામે સાંભળવામાં આવેલ છે. અરજદારની અરજીના સમર્થનમાં અરજીની સાથે જ અરજદારના અધિકૃત વ્યકિત દ્વારા સોગંદનામુ કરવામા આવેલ છે તેમજ કંપની દ્વારા આપવામાં આવેલ ઓથોરાઈઝડ પત્ર પણ રજુ કરેલ છે. આમ, સોગંદનામુ કરનાર

અધિકારી તે અરજદાર બેંકના અધિકૃત વ્યકિત ધ્વારા હાલની અરજી કરવામાં આવેલ છે તેમજ અરજદાર કંપની આર.બી.આઈ. ધ્વારા સેકશન–૨(૧) મુજબ રજીસ્ટર્ડ થયેલ નાણાંકીય સંસ્થા અગર તો નામદાર સરકારશ્રીના પરીપત્ર અનુસંધાને સરફેસી એકટ હેઠળ કાર્યવાહી કરવા અધિકાર મેળવેલ એકમ હોવાનું પણ જણાઈ આવે છે. અરજદારની હાલની અરજી તથા રજુ કરેલા સોગંદનામુ લક્ષમાં લીધું. હાલની અરજી સમયમર્યાદામા દાખલ કરેલ હોવાન અરજદાર તરફે દલીલ કરવામા આવેલ છે અને અરજદાર સદર મિલ્કત પર સીકયોરીટી ઈન્ટરેસ્ટ ધરાવે છે તેમજ સામાવાળા ધિરાણની રકમ પરત કરવામાં નિષ્ફળ નિવડેલ હોઈ, તેમનું ખાતુ એન.પી.એ. થયેલ હોઈ સામાવાળાને કલમ–૧૩(૨) અન્વયે સામાવાળાના સરનામે નોટીસ આપેલ હોવા છતા સામાવાળાએ તે નોટીસનો કોઈ જવાબ આપેલ નથી કે ધિરાણની રકમનું કોઈ ચુકવણું કરેલ ન હોવાની રજુઆત પણ અરજદારપક્ષ નાઓ ધ્વારા કરવામાં આવેલ છે.

(૩) આ કામે હાલની અરજી સાથે રજુ થયેલ રેકર્ડ ધ્યાને લઈએ તો તમામ દસ્તાવેજી અરજદારપક્ષ નાઓની સહી સીકકાવાળી નકલ હોવાનું જણાઈ આવે છે. જે વંચાણે લેતા, લોન અરજીની નકલ તેમજ લોન એગ્રીમેન્ટની નકલ રજુ કરવામાં આવેલ છે. આ કામના સામાવાળા ઓને સરફેસી અકેટની કલમ–૧૩(૨) મુજબ સદર લોનની બાકીની રકમની ચુકવણી કરવા માટેની નોટીસ મોકલેલ હોવાનું જણાઈ આવે છે અને નોટીસ મોકલ્યા અંગેની એકનોલેજમેન્ટ રીસીપ્ટ પણ રજુ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતા આ કામના સામાવાળાઓએ નોટીસ

મુજબની રકમ ભરપાઈ કરી આપેલ નથી તેવી અરજદારપક્ષની રજુઆત છે. આમ, અરજદાર સંસ્થા ધ્વારા કાયદા મુજબની તમામ પ્રક્રિયાઓ હાથ ધરેલ હોવાનું જણાય છે. સદરહું કામે ન્યાયોચિત નિર્ણય લેવા સંદર્ભે કાનુની જોગવાઈઓ તથા નામદાર ઉચ્ચ અદાલતોના ચુકાદાઓ ધ્યાને લેવામાં આવેલ છે.

(૪) નામદાર ઉચ્ચ અદાલતોના ઉપરોકત મથાળે ચર્ચિત ચુકાદાઓમાં ઠરાવ્યા મુજબ મેજીસ્ટ્રેટશ્રી ધ્વારા **સરફેસી એકટની કલમ–૧૪ ની સુનાવણી સમયે સામાવાળાને નોટીસ કરી સુનાવણી કરવાની કોઈ આવશ્યકતા રહેતી નથી** અને જો સદર અરજ હેઠળ થયેલ હુકમને જો કોઈ દેવાદાર પડકારવા માંગતા હોય તો સદર કાયદાની કલમ–૧૭ મુજબ ડેબ્ટ રીકવરી ટ્રીબ્યુલનમાં આ હુકમને પડકારી શકાશે તેમજ મેજીસ્ટ્રેટશ્રીએ અરજદારશ્રીને મદદરૂપ સ્વરૂપનો હુકમ કરવાનો રહે છે. જે સંજોગોમા હાલની અરજીનો ન્યાયિક નિર્ણય સંદર્ભે સામાવાળાનાઓને હાલની અરજી સુનાવણી સંદર્ભે કોઈ નોટીસ કરવામાં આવેલ નથી. હાલના કામે અરજદારપક્ષની રજુઆત ધ્યાને લેતા, સામાવાળા/લોન ધારક ધ્વારા તેમનું ખાતુ એન.પી.એ. થયા બાદ પણ કોઈ રકમ ભરપાઈ કરી આપેલ ન હોવાનું જણાવે છે. આમ, અરજદારને હાલની અરજીના સમર્થનમા અરજીની હકીકતને સમર્થન આપતું સોગંદનામું કરી જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરી તથા સામાવાળાઓને કાયદા મુજબની નોટીસ આપી, કાયદામાં નિયત કરેલ સમયમાં બાકી લેણું ભરણાઈ કરવા માટે સામાવાળાઓ ને પુરતી અને વ્યાજબી તક આપેલ છે. આમ, અરજદારે હાલની અરજી માટે

જરૂરી જોગવાઈઓનું પાલન કરેલ હોવાનું ફલિત થાય છે. આમ, સામાવાળાઓ ધ્વારા લોનની બાકીની રકમ ભરપાઈ ન કરેલ હોવાનું ફલિત થાય છે. વધુમાં નામ.સુપ્રિમ કોર્ટના ઓથોરાઈઝડ ઓફીસર ઈન્ડીયન બેંક વિરૂઘ્ધ ડી. વિશાલશી એન્ડ અધર્સ સીવીલ અપીલ નં.૬૨૯૫/૨૦૧૫ ના પેરા નંબર–૪૮ માં જણાવ્યા મુજબ હકુમત ધરાવતી ચીફ જયુડીશીયલ મેજીસ્ટ્રટ કોર્ટને પણ સરફેસી એકટ હેઠળ ની કલમ–૧૪ હેઠળની અરજી નિર્ણીત કરવાની હકુમતમાં હોવાનું ઠરાવેલ છે. વધુમાં અરજીમાં દર્શાવેલ મિલ્કત પણ નવસારી જીલ્લા ખાતેની હકુમતની મિલકતમાં હોવાનું જણાઈ આવે છે. વધુમાં, હાલ ની અરજી મંજુર કરવા પાત્ર જણાતી હોઈ નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

–:: આખરી હુકમ ::–

(૧) અરજદારની અરજી **મંજુર** કરવામાં આવે છે.

(૨) સીકયુરાઈઝેશન એન્ડ રીકન્સ્ટ્રકશન ઓફ ફાયનાન્સીયલ એસેટસ એન્ડ એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સીકયુરીટી ઈન્ટરેસ્ટ એકટ, ૨૦૦૨ ની કલમ –૧૪ (૧એ) અન્વયે **શ્રી ડી.બી.નાયકા, નવસારી** નાઓને સદર અરજીમાં જણાવેલ મિલ્કત કે જેની ચતુર્દિશા અરજદાર ધ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે

" All Those Pieces And Parcels of Land bearing Plot No. 22, Gram Panchayat House NO. 615. Admeasuring 189.98 Sq. Mtrs., Construction admeasuring 171.074 Sq. Mtrs., "Samir Garden",

Khata No. 678, revenue Survey/Block No. 520/B Paiki Plot No. 22, Moje Village: Italva, Sub Dist., Navsari, Dist., Navsari.

Boundaries:-

East: Block No. 521

West: Block No. 23

North: Common Road

South: Plot No. 28 & 29 "

વાળી મિલ્કતનો નિયમોનુસારનો કબજો મેળવવામાં અરજદારને મદદરૂપ થવા માટે કોર્ટ કમિશ્નર તરીકે નિમણૂંક કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

(૩) અરજદારે કોર્ટ કમિશ્નરનાં મહેતાણાંની રકમ **રૂા. ૨૦,૦૦૦/ – (અંકે રૂપીયા વીસ હજાર પુરા)** આ હુકમ તારીખથી દિન–૧૫ દિવસ માં કોર્ટમા જમા કરાવવાના રહેશે. જો ૧૫ દિવસમાં આ રકમ જમા ન કરાવે તો આ હુકમ આપોઆપ રદ ગણાશે. તે રકમ જમા થયા બાદ કમિશ્નરશ્રી એ સિકયોર્ડ મિલકતનો કબજો મેળવવા ની કાર્યવાહી હાથ ધરવાની રહેશે અને તે માટે કબજો લેતા પહેલા ૩૦ દિવસની નોટીસ સામાવાળાને આપવાની રહેશે. જેથી સામાવાળાને સિકયોર્ડ મિલકતમાં રહેલ પોતાનો સામાન અન્યત્ર ખસેડવા માટે પુરતો સમય મળી રહે તેમજ તે પોતાના રહેઠાણ/ધંધા માટે વૈકલ્પિક વ્યવસ્થા ઉભી કરી શકે. સામાવાળાને નોટીસ બજયા પછી કબજો મેળવી અરજદાર સંસ્થાના અધિકૃત વ્યકિતને સુપ્રત કરવો અને તે અંગેનો વિગતવારનો રીપોર્ટ કોર્ટને સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૪) ઉપરોકત વિગત–વર્ણનવાળી મિલ્કત બંધ હાલતમાં જણાય તો કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીએ સદર મિલકત નિયમોનુસાર તાળું તોડી/તોડાવી અનલોક કરી તેમા રહેલ તમામ મુવેબલ પ્રોપર્ટી/પબ્લીક સામાન–દસ્તાવેજોનું લીસ્ટ બે પ્રતમાં તૈયાર કરી, તેની એક પ્રત અરજદારને આપવી અને બીજી પ્રત અદાલતના રેકર્ડમાં રજુ કરવી. સદર મિલકત નો કબજો અરજદાર સંસ્થાના અધિકૃત વ્યકિતને મેળવવામાં મદદરૂપ થવું.

(૫) અરજદાર કંપનીએ સદર મિલ્કત જે પોલીસ સ્ટશેનની હદમાં આવતી હોય તે પોલીસ સ્ટેશનના થાણા અધિકારી પાસે, પોતાના ખર્ચે જરૂરી પ્રોટેકશન મેળવવુ અને તે માટે પોલીસ કમીશ્નર/ડીસ્ટ્રીકટ સુપ્રિન્ટેન્ડશ્રીને સુચના આપવામા આવે છે કે, અરજદાર તરફથી યોગ્ય અરજી રજુ થયે, નિયમ મુજબ રકમ ભરપાઈ કર્યે પોલીસ પ્રોટેકશન પુરૂ પાડવું.

(૬) અરજદારે મિલકતનો કબજો મેળવવા માટેની કાર્યવાહીનો તમામ ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો રહેશે અને તે માટે કોર્ટ કમિશ્નર ને પુરતી મદદ કરવાની રહેશે. અરજદાર કંપનીના અધિકૃત વ્યકિતએ કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીની સાથે સંપર્કમાં રહી કબજો લેવાની કાર્યવાહી કરવી અને સદર કાર્યવાહી દરમ્યાન અરજદાર કંપનીના અધિકૃત વ્યકિતએ હાજર રહેવું.

(૭) કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીએ **૯૦ દિવસની** અંદર, અથવા આ અદાલત ધ્વારા લંબાવવામાં આવે તે સમયની અંદર કબજો લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને કરેલ કાર્યવાહીનો રીપોર્ટ આ અદાલતને કરવાનો

રહેશે અને ત્યારબાદ જ કોર્ટ કમિશ્નરશ્રી તેઓના મહેનતાણાની રકમ મેળવવા હકકદાર રહેશે. વધુમાં, કોર્ટ કમિશ્નરશ્રી ધ્વારા કાર્યવાહી સંદર્ભે અરજદારપક્ષને કાઢવામા આવેલ નોટીસ તથા નોટીસમાં દર્શાવેલ કાર્યવાહીની તારીખ અને સમય અરજદારપક્ષ અદાલતની પૂર્વપરવાનગી વગર સ્થગિત કે વિલંબિત કરાવી શકશે નહી.

(૮) કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીએ ઉપરોકત જણાવેલ કાર્યવાહી જાહેર રજાના દિવસઓએ અથવા કચેરી(કોર્ટ) સમય બાદ જ કરવાની રહેશે.

(૯) અરજદાર કંપની/સંસ્થા/એકમ ધ્વારા રજુ થયેલ માહિતી વિગતો અનુસાર આ હુકમ કરવામાં આવેલ છે. આ મિલ્કત સંબંધમાં કોઈ પણ કોર્ટમા લીટીગેશન હશે તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અરજદાર કંપની/સંસ્થા/એકમની રહેશે. સીકયુટરાઈઝેશન એન્ડ રીકન્સ્ટ્રકશન ઓફ ફાયનાન્સીયલ એસેટસ એન્ડ એન્ફોર્સમેન્ટ એકટ, ૨૦૦૨ સંબંધમાં નામ.હાઈકોર્ટમા દાખલ થયેલ પી.આઈ. એલ. નંબર –૬૮/૨૦૧૨ ના કામે વંચાયેલ ચુકાદાઓની સુચનાનું પરીપાલન કરવાનુ રહેશે અને સીકયોર્ડ એસેટસનો કબજો સંભાળવા માટે બાકીદારને ૧૪ દિવસની નોટીસ આપવાની રહેશે.

(૧૦) આ હુકમ સીકયોર્ડ ક્રેડીટર તરફથી રજુ કરાયેલ વિગતો આધારે કરાયેલ છે. જેમાં બેંક ધ્વારા કોઈ ક્ષતિસહ માહિતી રજુ થયેલ હશે તો તે અંગેની જવાબદારી બેંકની રહેશે. આ હુકમ ધી સીકયુરાઈઝેશન એન્ડ રીકન્સ્ટ્રકશન ઓફ ફાયનાન્સીયલ એસેટ એન્ડ એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સીકયોરીટી ઈન્ટરેસ્ટ એકટ– ૨૦૦૨ ની કલમ–૧૪ તળે

કરવામાં આવેલ છે. બાકીદાર અને બેંક વચ્ચે કોઈ ટ્રાન્ઝેકશન સંબંધી વિવાદ હોય તે અન્ય કોઈ વ્યકિત અંગેના કોઈ વિવાદ કે અન્ય કોઈ બોજો હોય તો તેનું નિરાકરણ બેંકે કરાવાનુ રહેશે અને આ સંબંધમાં કોઈ લીટીગેશન ચાલતા હશે કે ઉપસ્થિત થશે તો તે અંગેની જવાબદારી જે તે નાણાંકીય સંસ્થાની રહેશે.

(૧૧) સીકયોર્ડ એસેટસનો કબજો સંભાળી સીકયોર્ડ ક્રેડીટરને સોંપવાની કામગીરી અર્થે પોલીસ વ્યવસ્થા વીડીયો તથા ફોટોગ્રાફી કરવાની યથા પ્રસંગે આ વ્યવસ્થા અરજદાર બેંકે કરવાની રહેશે.

હુકમ આજરોજ **તારીખ ૨૪મી માહે માર્ચ સને–૨૦૨૬** ના રોજ વાંચી સંભળાવી, સહી કરી જાહેર કર્યો.

Date : 24/03/2026
Navsari

Sd/-
BHAVESH KAUSHIKKUMAR SHAH
Chief Judicial Magistrate &
Additional Sr. Civil Judge
Navsari **(CODE : GJ01477)**