II-156

C.J.

ORDER SHEET (Contd.)

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
28.04.2026	आवेदक द्वारा श्री शैलेन्द्र सिंह राठौर अधिवक्ता उपस्थित। प्रकरण आदेश हेतु नियत है। 01. इस आदेश के द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र अंतर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन का निराकरण किया जा रहा है, जिसे एतद् पश्चात अधिनियम कहा गया है। 02. आवेदक द्वारा आवेदन पत्र अधिनियम की धारा 14 इस आशय का प्रस्तुत किया है कि आवेदक कंपनी केंद्र सरकार द्वारा जारी नोटिफिकेशन दिनांक 25.08.2022 के अंतर्गत एक वित्तीय संस्थान होकर आवेदक कंपनी का पंजीकृत कार्यालय जी–कॉर्प टेक पार्क पांचवा फ्लोर बिग बाजार मॉल के पास ठाणे पर स्थित होकर आवेदक कंपनी का शाखा कार्यालय बेंचमार्क बिजनेस पार्क पांचवा फ्लोर सत्यसांई चौराहा इंदौर पर स्थित है। आवेदक/संस्था की ओर से अंकित जैन कंपनी द्वारा प्राधिकृत होकर आदित्य बिरला हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड के द्वारा उन्हें प्रतिभूतिकरण और वित्तीय अस्तियों का पुनर्गठन एवं प्रतिभूतियों हित प्रवर्तन अधिनियम के अंतर्गत अधिकार प्रदान कर समस्त प्रकार की कार्यवाही करने के लिये नियुक्त किया गया है। वित्त मंत्रालय भारत सरकार द्वारा दिनांक 18.12.2015 को जारी राजपत्र के तहत प्रार्थी संस्थान को निर्दिष्ट किया है और वित्तीय अधिकारों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण के तहत अपने अधिकारों का उपयोग करने का अधिकार प्रदान किया है। दिनांक 18.12.2015 को जारी राजपत्र की प्रतिलिपि संलग्न की है। 03. आवेदन कंपनी प्रतिभूत लेनदार है एवं अनावेदकगण ऋणी होकर आवेदन कंपनी से प्राप्त की गयी ऋण राशि का भुगतान किये जाने का दायित्व अनावेदकगण का है। आवेदक संस्थान द्वारा अनावेदकगण को ऋण खाता अनुबंध क्रमांक LNINDPHL-09220145982 के अंतर्गत 36,00,000/–रूपये (अक्षरी छत्तीस लाख रूपये) एवं खाता अनुबंध क्रमांक LNINDPHL-10220146195 के अंतर्गत 2,19,504/–रूपये (अक्षरी दो लाख उन्नीस हजार पांच सौ चार रूपये) का लोन स्वीकृत कर प्रदान किया गया था। ऋण प्राप्त करते समय आवेदक कंपनी एवं अनावेदकगणों के मध्य ऋण संबंधी अनुबंध निष्पादित किया गया था, जिसकी समस्त शर्तों का स्वीकार करते हुये अनावेदकगण ने अनुबंध हस्ताक्षरित कर निष्पादित किया था, परंतु अनावेदगणों ने निष्पादित अनुबंध एवं दस्तावेजों के अनुसार किश्तों के भुगतान किये जाने में व्यतिक्रम कारित किया है इस कारण अनावेदकगणों के खाता अनुबंध	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	क्रमांक LNINDPHL-09220145982 एवं खाता अनुबंध क्रमांक LNINDPHL-10220146195 को आवेदक कंपनी द्वारा दिनांक 01.01.2026 को निष्पादित अस्तियों (Non Performing Asset) में वर्गीकृत कर दिया गया है। इस आवेदन के साथ ऋण अनुबंध पत्र, ऋण आवेदन पत्र एवं ऋण स्वीकृति पत्र प्रस्तुत है। 04. आवेदन के माध्यम से यह भी निवेदन किया है कि ऋणी / सहऋणी / जमानतदार द्वारा उक्त राशि की प्रतिभूति हेतु विभिन्न दस्तावेज निष्पादित किये गये हैं, जिनमें से उपरोक्त संदर्भ में प्रार्थी संस्था के पक्ष में किया गया अचल संपत्ति का साम्यिक बंधक प्रमुख है। इस आवेदन के साथ मेमोरेण्डम ऑफ एण्ट्री / डिपॉजिट ऑफ टायटल डीडस / घोषणा पत्र एवं बंधक रखी गयी संपत्ति के टायटल डीड की प्रतिलिपियां प्रस्तुत है। उक्त ऋण राशि बाबद प्रतिभूति अनुबंध के अंतर्गत अचल / बंधक संपत्ति ''फ्लेट नंबर 409, चतुर्थ तल ओरियन हाइट्स अपार्टमेंट फ्लेट नंबर एम.आर.—07 दिव्य विहार कॉलोनी ग्राम जाख्या तहसील सांवेर जिला इंदौर कुल क्षेत्रफल 724 वर्गफिट होकर उक्त संपत्ति के पूर्व में प्रकोष्ठ क्रमांक 410, पश्चिम में एम.ओ.एस. उत्तर में एम.ओ.एस व दक्षिण प्रकोष्ठ क्रमांक 408 स्थित है।'' को विधिवत बंधक लेख निष्पादित किया होकर प्रतिभूति हित सृजित किया है। 05. आवेदन के माध्यम से यह भी निवेदन किया है आवेदक बैंक ने अधिनियम की धारा 13(2) अनुसार अनावेदकगण को दिनांक—07.01.2026 का सूचनापत्र / मांग सूचनापत्र प्रेषित किया। जिसके अनुसार अनावेदकगण को सूचना पत्र में दर्शित राशि का भुगतान 60 दिनों के अंदर करना था, उक्त सूचना पत्र में अनावेदकगण द्वारा राशि का भुगतान न किये जाने की स्थिति में प्रतिभूति लेनदार द्वारा प्रवर्तित किये जाने वाले अधिकारों का विवरण भी सूचना पत्र में दिया गया था तथा सूचना पत्र अनुसार कुल राशि 38,49,356 / —रूपये (अक्षरी अडतीस लाख उनपचास हजार तीन सौ छप्पन रूपये) की मांग की गयी थी। उक्त सूचना पत्र का प्रकाशन दैनिक हिंदी एवं अंग्रेजी समाचार पत्र में दिनांक 13.01.2026 को कराया गया था। अनावेदकगण को प्रेषित सूचना पत्र, पोस्टल रसीद, समाचार पत्र में प्रकाशित सूचना पत्र की प्रतिलिपि आवेदन के साथ संलग्न की है। 06. आवेदन के माध्यम से यह भी निवेदन किया है कि वित्तीय संस्थान द्वारा दिनांक 20.03.2026 को धारा 13(4) के अंतर्गत बंधक संपत्ति का कब्जा लेने की कार्यवाही की गयी, किंतु ऋणी के द्वारा विवाद की स्थिति उत्पन्न करने के कारण वित्तीय संस्था के अधिकारियों द्वारा बंधक संपत्ति का सांकेतिक कब्जा ही लिया गया है, जिसे समाचार पत्र में दिनांक 24.03.2026 को प्रकाशित कराया गया है। अनावेदकगण ने देय राशि का भुगतान बावजूद मांग के भी आवेदक कंपनी को नहीं किया है, इस कारण आवेदक बैंक को उपरोक्त परिस्थितियों में अधिनियम की धारा 14 के अनुसार बकाया	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	राशि / प्रतिभूति आस्तियों का कब्जा प्राप्त कर वसूली करने का अधिकार प्राप्त हो गया है। आवेदन के माध्यम से प्रार्थना की गयी है कि उपरोक्त वर्णित संपत्ति का कब्जा अनावेदकगण से प्राप्त कर आवेदक बैंक को या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति व पुलिस की उपस्थिति में दिलवाने का आदेश प्रदान किये जाने का निवेदन किया गया है। 07. आवेदन पर सुना गया, विचार किया गया। 08. प्रकरण का अवलोकन किया गया। 09. माननीय सर्वोच्च न्यायालय की सिविल अपील क्रमांक—(S) 6295 / 2015 ऑथोराइज्ड ऑफिसर इंडियन बैंक वि0 डी. विशालक्ष्मी व अन्य में पारित निर्णय दिनांक—23.09.2019 की कंडिका 48 में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि धारा 14 सरफेसी अधिनियम के तहत प्रतिभूति लेनदार की ओर से प्रस्तुत आवेदन का निराकरण करने हेतु मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट समानतः सक्षम है। अतः उक्त आवेदन में उल्लेखित तथ्यों को विचार में लेते हुए सुनवाई हेतु क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त है तथा प्रकरण में वर्णित जिस अचल बंधक संपत्ति के संबंध में सहायता चाही गयी है, वह इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत स्थित है। 10. ''सरफेसी अधिनियम की धारा 2 की उपधारा 1 के खंड जेड.डी. में प्रतिभूत लेनदार को परिभाषित किया गया है और इस उपधारा के खंड 1 के प्रावधानानुसार इसमें ऐसा कोई बैंक या वित्तीय संस्था या वित्तीय संस्थाओं का कोई संघ या समूह आता है, जो धारा 2 के खंड एल में यथाविनिर्दिष्ट किसी मूर्त आस्ति या अमूर्त आस्ति पर कोई अधिकार, हक या हित धारण करता है।'' इस संबंध में आवेदक वित्तीय संस्था द्वारा ''भारत का राजपत्र'' की छायाप्रति प्रस्तुत की गयी है, जिसमें आवेदक वित्तीय संस्था का नाम अंकित है। आवेदक / संस्थान द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के साथ प्राधिकृत अधिकारी को अधिकृत किये जाने बाबत प्राधिकार पत्र की छायाप्रति संलग्न की गयी है, जिससे स्पष्ट है कि आवेदक वित्तीय संस्था द्वारा श्री अंकित जैन को समस्त कार्यवाहियों हेतु प्राधिकृत किया गया है। 11. आवेदक के अनुसार आवेदक, बैंक प्रतिभूति लेनदार है तथा अनावेदकगण ऋणी है, जिन्होंने आवेदक बैंक से ऋण राशि प्राप्त की है। जिसके भुगतान का दायित्व अनावेदकगण पर है। आवेदक बैंक द्वारा अनावेदकगण को ऋण खाता अनुबंध क्रमांक LNINDPHL-09220145982 के अंतर्गत 36,00,000 / —रूपये (अक्षरी छत्तीस लाख रूपये) एवं खाता अनुबंध क्रमांक LNINDPHL-10220146195 के अंतर्गत 2,19,504 / —रूपये (अक्षरी दो लाख उन्नीस हजार पांच सौ चार रूपये) का लोन स्वीकृत कर प्रदान किया गया था, जिसकी समस्त शर्तों को स्वीकार करते हुए, अनावेदकगण ने अनुबंध हस्ताक्षरित कर निष्पादित किया है, इसके उपरांत भी अनावेदकगण ने निष्पादित अनुबंध व दस्तावेजों के अनुसार किश्तों के भुगतान किये जाने में व्यतिक्रम किया	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	है, तत्पश्चात अनावेदकगण के ऋण खाते को निष्पादित आस्तियों में वर्गीकृत किया गया है। आवेदक अधिवक्ता द्वारा आदेश ऋण खाते से संबंधित प्रकरण अन्य कोई न्यायालय में लंबित न होना एवं न ही पूर्व में प्रस्तुत किये जाने के संबंध में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। 12. प्रकरण के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि ऋणी अथवा सहऋणी अथवा जमानतदार द्वारा उक्त राशि की प्रतिभूति हेतु विभिन्न दस्तावेज निष्पादित किये गये, जिनमें से उपरोक्त संदर्भ में अनावेदकगण द्वारा, आवेदक बैंक के पक्ष में किया गया अचल बंधक संपत्ति का "साम्यिक बंधक" (Mortgate) प्रमुख है। आवेदक द्वारा उसे वित्तीय संस्थान होना बताया गया है, के द्वारा धारा 26—डी, प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के प्रावधानों के अनुसार केंद्रीय रजिस्ट्री में अचल बंधक संपत्ति का गिरवी पंजीयन करवाने संबंधी सरसई का दस्तावेज़ पेश किया गया है, जो विधिमान्य है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत अधिनियम अनुसार शपथपत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उनके द्वारा घोषणा की गयी है। 13. आवेदक/संस्था द्वारा विधिवत कार्यवाही की जाकर अधिनियम की धारा 13(2) के अंतर्गत नोटिस डाक द्वारा प्रेषित किये गये हैं, जिसके संबंध में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा स्वप्रमाणित मांग सूचना पत्र, पोस्टल रसीद, समाचार पत्रों एवं अन्य दस्तावेजों की छायाप्रतियों को भी संलग्न किया गया है। प्रकरण के साथ संलग्न मांग सूचनापत्र, पोस्टल रसीद, एवं सामचार पत्रों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के प्रेषित मांग सूचना पत्र दिनांकित—07.01.2026 का दिनांक—10.01.2026 को अनावेदकगण को डाक के माध्यम से प्रेषित किये गये हैं, जिसके संबंध में पोस्टल रसीद व ट्रेकिंग कंसायमेंट की प्रति प्रस्तुत की है। आवेदक/बैंक द्वारा तामीली के संबंध में सहदृश्य भाग पर चस्पा संबंधी कार्यवाही की जाकर पैपर प्रकाशन दिनांक 13.01.2026 किया जाना दर्शित है। "अधिनियम की धारा 13(2) का सूचना पत्र अनावेदकगण पर विधि के प्रावधानों अनुसार तामील कराये जाने के पश्चात भी, अनावेदकगण द्वारा सरफेसी अधिनियम की धारा 13(3—ए) के तहत कोई आवेदन आवेदक के पास वर्तमान में लंबित न होना एवं न ही मांग राशि का भुगतान आवेदक को किया जाना, आवेदक संस्था की ओर से अधिकृत श्री अंकित जैन द्वारा प्रस्तुत अपने शपथपत्र में अभिवचनित किया गया है।" तत्पश्चात आवेदक/संस्था द्वारा दिनांक 20.03.2026 को कब्जा लेने की कार्यवाही की गयी, परंतु विवाद की स्थिति उत्पन्न होने से सांकेतिक कब्जा ही लिया गया, जिसका प्रकाशन हिंदी एवं अंग्रेजी समाचार पत्र 24.03.2026 में प्रकाशित कराया गया। प्रस्तुत शपथपत्र एवं संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण पर सूचनापत्र/मांगपत्र की विधिवत तामीली कराये जाने के पश्चात भी	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	अनावेदकगण द्वारा नियत समयावधि में आवेदक को न तो सूचनापत्र/मांग पत्र का कोई जवाब प्रस्तुत किया गया और न ही मांग राशि का भुगतान किया गया है। 14. प्रकरण के समग्र अवलोकन से आवेदक द्वारा समस्त कार्यवाही अधिनियम अनुसार विधिक रूप से की जाना प्रकट होता है। अतः अनावेदकगण के विरूद्ध अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत कार्यवाही किये जाने के समस्त आधार प्रथम दृष्टया विद्यमान होने के आधार पर एवं आवेदक के आवेदन व शपथपत्र में दिये गये तथ्यों और सभी परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए, आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदनपत्र अधिनियम की धारा 14 स्वीकार किया जाता है एवं **तहसीलदार** को आदेशित किया जाता है कि उक्त ऋण राशि के प्रतिभूति अनुबंध के अंतर्गत अचल/बंधक संपत्ति ''फ्लेट नंबर 409, चतुर्थ तल ओरियन हाइट्स अपार्टमेंट फ्लेट नंबर एम.आर.—07 दिव्य विहार कॉलोनी ग्राम जाख्या तहसील सांवेर जिला इंदौर कुल क्षेत्रफल 724 वर्गफिट होकर उक्त संपत्ति के पूर्व में प्रकोष्ठ क्रमांक 410, पश्चिम में एम.ओ.एस. उत्तर में एम.ओ.एस व दक्षिण प्रकोष्ठ क्रमांक 408 स्थित है,'' का कब्जा आवेदक/बैंक को दिलाया जावे। 15. अतः उक्त बंधक संपत्ति के संबंध में संबंधित **तहसीलदार जिला इंदौर** को आदेशित किया जाता है कि बंधक संपत्ति के विधिवत विवादित स्थान पर जाकर शांतिपूर्ण तरीके से बंधक संपत्ति का आधिपत्य आवेदक को दिलाये जाने के संबंध में यदि आवश्यक हो तो संबंधित आरक्षी केन्द्रों से आवश्यक पुलिस बल का व्यय वहन करने की शर्त के अधीन विधि अनुसार पुलिस बल की सहायता प्राप्त कर सकेंगे। 16. माननीय मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय के द्वारा रिट पिटीशन क्रमांक 16987/2025 SMFG Home FInance Company Limited Formerly Known as Fullerton India Home Finance Company V/S Shri Manish Sen and Otther में दिनांक 21.07.2025 को पारित आदेश में दिये गये निर्देश के पालन में आदेश को अविलंब Revenu Case Management System संपत्ति में अपलोड किया जावे और आदेश की एक प्रति तहसीलदार इंदौर को पालन हेतु भेजी जावे। 17. प्रकरण का परिणाम संबंधित पंजी में दर्ज कर, प्रकरण नियत समयावधि में अभिलेखागार प्रेषित किया जावे। SHASHANK SINGH Digitally signed by SHASHANK SINGH Date: 2026.04.28 13:23:41 +0530 शशांक सिंह मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, इंदौर	