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
06.07.2026	01. आवेदक द्वारा सुश्री मुस्कान तिवारी अधिवक्ता उपस्थित। 02. प्रकरण आदेश हेतु नियत है। 03. 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। 04. आवेदक द्वारा आवेदन पत्र अधिनियम की धारा 14 इस आशय का प्रस्तुत किया है कि आवेदक पी.एन.बी. हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड एक निगमित निकाय है, जिसे सास्वत अधिकार व सामान्य मदों के अंतर्गत अपने नाम से वाद लोन का अधिकार है, जिसका पंजीकृत कार्यालय नौवीं मंजिल, अंतरिक्ष भवन, 22 कस्तूरबा गांधी मार्ग, कनॉट प्लेस के पास, नई दिल्ली पर तथा अन्य शाखा एमजी रोड 201, दूसरी मंजिल, मेगापॉलिस बिल्डिंग, नंबर—579, महात्मा गांधी रोड, इंदौर म0प्र0 पर स्थित है। 05. आवेदन पत्र में यह भी निवेदन किया गया है कि आवेदक द्वारा श्री गौरव शर्मा को उनकी ओर से अधिकृत किया गया है, जो रिकार्ड के आधार पर प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से भी परिचित हैं व जिन्हें आवेदक कंपनी कार्यालय की ओर से साक्ष्य देने, प्रार्थना पत्र हस्ताक्षर व सत्यापन करने का अधिकार है, जिन्हें प्रार्थना पत्र के निराकरण तक समस्त कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार है। 06. यह भी निवेदन किया है कि अनावेदकगण के द्वारा लिखित आवेदन प्रस्तुत कर हाउसिंग लोन की मांग किये जाने पर आवेदक के द्वारा ऋण खाता क्रमांक—HOU/IND/0425/1384811 के अंतर्गत राशि रूपये 40,20,000 / —(अक्षरी चालीस लाख बीस हजार रूपये) का लोन प्रदान किया गया था। उक्त लोन के अंतर्गत मासिक किश्तों के माध्यम से लोन का भुगतान किया जाना था और उस पर निर्मित भवन एवं ढांचा आदि को आवेदक कंपनी के पक्ष में साम्यिक बंधक किया गया है, उक्त अचल बंधक संपत्ति "भूखण्ड / भवन क्रमांक 182 जोकि आवासीय योजना सेरेनिटी बाय प्यूमार्थ ग्राम मुण्डलाबाग तहसील सांवेर जिला इंदौर कुल क्षेत्रफल 40.18 वर्गमीटर होकर उक्त संपत्ति के पूर्व में कॉलोनी का रोड, पश्चिम में जमीन व मकान नंबर 154, उत्तर में जमीन व मकान	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	नंबर 183 व दक्षिण में जमीन व मकान नंबर 181 स्थित है।'' 07. आवेदक द्वारा यह भी निवेदन किया गया है कि अनावेदकगण नियमित रूप से आवेदक कंपनी को उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सके और भुगतान में व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक—04.12.2025 को अनावेदकगण के खाते को अक्रियान्वित अस्तित्व (Non Performing Asset) में वर्गीकृत कर दिया गया है। अनावेदकगण की ओर से बकाया राशि 41,27,494.55/—रूपये (अक्षरी इकतालीस लाख सत्ताईस हजार चार सौ चौरानवे रूपये पचपन पैसे) दिनांक—08.12.2025 तक शेष देय है व आगे के ब्याज व अन्य खर्चे आदि सहित राशि का भुगतान के लिए अनावेदकगण जिम्मेदार है। 08. आवेदन के अनुसार आवेदक बैंक ने अधिनियम की धारा 13(2) अनुसार अनावेदकगण को दिनांक—08.12.2025 को सूचनापत्र/मांग सूचनापत्र प्रेषित किया, जिसकी प्राप्ति के बाद भी निर्धारित समयावधि में देय राशि का भुगतान आवेदक कंपनी को नहीं किया गया, नोटिस की प्रति संलग्न की गयी है, जिसका समाचार पत्र (अंगेजी एवं हिंदी) में दिनांक—13.12.2025 को प्रकाशन भी कराया गया है, जिसे संलग्न किया गया है। आवेदक/बैंक द्वारा दिनांक 10.03.2026 को धारा 13(4) के अंतर्गत बंधक संपत्ति का कब्जा लेने की कार्यवाही सुनिश्चित की गयी, किंतु अनावेदकगण द्वारा विवाद की स्थिति उत्पन्न करने के कारण आवेदक कंपनी के अधिकारियों द्वारा बंधक संपत्ति का सांकेतिक कब्जा ही लिया गया, जिसका समाचार पत्रों में दिनांक 14.03.2026 को प्रकाशन कराया गया है। 09. सुना गया। 10. विचार किया गया। 11. प्रकरण का अवलोकन किया गया। 12. 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 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	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	है तथा प्रकरण में वर्णित जिस अचल बंधक संपत्ति के संबंध में सहायता चाही गयी है, वह इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत है। 13. आवेदक 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 / बैंक द्वारा श्री गौरव शर्मा को समस्त कार्यवाहियों हेतु प्राधिकृत किया गया है। 14. प्रकरण के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक बैंक प्रतिभूति लेनदार है तथा अनावेदकगण ऋणी है। आवेदक बैंक से ऋण राशि प्राप्त की है, जिसके भुगतान का दायित्व अनावेदकगण पर है। 15. आवेदक बैंक द्वारा ऋण खाता क्रमांक–HOU/IND/0425/1384811 के अंतर्गत राशि रूपये 40,20,000 / –(अक्षरी चालीस लाख बीस हजार रूपये) का लोन 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 है, जिसके पश्चात अनावेदकगण के बैंक खाते को अक्रियान्वित आस्तियों में वर्गीकृत किया गया है। 16. 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। 17. प्रकरण के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत मांग सूचना पत्र दिनांकित–08.12.2025 का अनावेदकगण / ऋणीदार / सहऋणी (सभी अनावेदक पक्ष) को दिनांक 11.12.2025 को डाक द्वारा प्रेषित किया गया है। जिसके संबंध में पोस्टल रसीद व ट्रेकिंग कंसायमेंट की प्रति पेश की है।	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	आवेदक/बैंक द्वारा तामीली के संबंध में सहदृश्य भाग पर चस्पा संबंधी कार्यवाही की जाकर पैपर प्रकाशन दिनांक 13.12.2025 किया जाना दशित है। 18. ''अधिनियम की धारा 13(2) का सूचना पत्र अनावेदकगण पर विधि के प्रावधानों अनुसार तामील कराये जाने के पश्चात भी अनावेदकगण द्वारा मांग राशि का भुगतान आवेदक वित्तीय संस्था को नहीं किया जाना है। आवेदक संस्था की ओर से दिनांक 10. 03.2026 को बंधक संपत्ति का सांकेतिक कब्जा लिया गया, जिसके संबंध में पंचनामा तैयार किया जाकर चस्पा की कार्यवाही किया जाना दर्शित है। जिसके संबंध में पैपर प्रकाश दिनांक 14. 03.2026 संलग्न किया गया है। 19. 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** आदेशित किया जाता है कि उक्त ऋण राशि के प्रतिभूति अनुबंध के अंतर्गत अचल/बंधक संपत्ति ''भूखण्ड/भवन कमांक 182 जोकि आवासीय योजना सेरेनिटी बाय प्यूमार्थ ग्राम मुण्डलाबाग तहसील सांवेर जिला इंदौर कुल क्षेत्रफल 40.18 वर्गमीटर होकर उक्त संपत्ति के पूर्व में कॉलोनी का रोड, पश्चिम में जमीन व मकान नंबर 154, उत्तर में जमीन व मकान नंबर 183 व दक्षिण में जमीन व मकान नंबर 181 स्थित है,'' का कब्जा आवेदक/बैंक को दिलाया जावे। 20. 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। 21. माननीय मध्यप्रदेश उच्च न्यायालय के द्वारा रिट पिटीशन कमांक 16987/2025 SMFG Home FInance Company Limited Formerly Known as Fullerton India Home Finance Company	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	V/S Shri Manish Sen and Othter 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। 22. प्रकरण का परिणाम संबंधित पंजी में दर्ज कर, प्रकरण नियत समयावधि में अभिलेखागार प्रेषित किया जावे। SHASHANK SINGH Digitally signed by SHASHANK SINGH Date: 2026.07.06 16:30:13 +0530 शशांक सिंह मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, इंदौर	