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
22.05.2026	01. आवेदक द्वारा श्री 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 पुनर्गठन एवं प्रतिभूतियों हित प्रवर्तन अधिनियम 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 आई.सी.आई.सी.आई होम फाईनेंस कंपनी लिमिटेड प्रार्थी का पंजीकृत कार्यालय आई.सी.आई.सी.आई बैंक टॉवर्स, बांद्रा कुर्ला कॉम्लेक्स मुंबई पर स्थित है। आवेदक कंपनी जोकि एक निगमित निकाय है, जिसको सास्वत अधिकार व सामान्य मदो के अंतर्गत अपने नाम से वाद लोन का अधिकार है। आवेदक कंपनी का एक कार्यालय शेखर सेंट्रल ऑफिस नंबर 116, ए.बी. रोड मनोरमागंज इंदौर पर स्थित है। जिसके प्राधिकृत अधिकारी श्री पवन बंसल है, जोकि रिकॉर्ड व प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से परिचित है। उन्हें आवेदक कंपनी कार्यालय की ओर से साक्ष्य देने, प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर व सत्यापन करने का अधिकार है। 05. अनावेदकगण के द्वारा लिखित आवेदन प्रस्तुत कर हाउसिंग लोन की मांग किये जाने पर आवेदक के द्वारा ऋण खाता क्रमांक LHOVG00001604705 (SYNERGY ANK AG LAND+CONST) & LHOVG00001604706 (TOP UP LOAN FOR INSURANCE) & LHOVG00001605965(SYNERGY BANK ML RESIDENTIAL PROP.) के अंतर्गत क्रमशः राशि रूपये 18,49,771/—(अक्षरी अठ्ठारह लाख उनपचास हजार सात सौ इकत्तर रूपये), 87,704/—(अक्षरी सत्यासी हजार सात सौ चार रूपये), 5,12,525/—(अक्षरी पांच लाख बारह हजार पांच सौ पच्चीस रूपये) इस प्रकार कुल 24,50,000/—(अक्षरी चौबीस हजार पचास 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। अचल बंधक संपत्ति ''प्लॉट नंबर 294, नंद विहार कॉलोनी वार्ड नंबर 06 ग्राम राउ जिला इंदौर कुल क्षेत्रफल 480 वर्गफिट होकर उक्त संपत्ति के पूर्व में रोड, पश्चिम में प्लॉट नंबर 283, उत्तर में प्लॉटनंबर 293 व दक्षिण में प्लॉट नंबर 295 स्थित है।'' उक्त संपत्ति को	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	ऋणी / जमानतदार द्वारा आवेदक बैंक के पक्ष में प्रतिभूति आस्ति से रक्षित किया गया है। 06. आवेदक द्वारा यह भी निवेदन किया गया है कि अनावेदकगण नियमित रूप से आवेदक कंपनी का उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सके और भुगतान में व्यतीक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 09.12.2025 को अक्रियान्वित (Non Performing Asset) में वग्रीकृत कर दिया गया है। अनावेदकगण की ओर से बकाया राशि 24,84,419.18 / –रूपये (अक्षरी चौबीस लाख चौरासी हजार चार सौ उन्नीस रूपये अठारह पैसे) दिनांक 09.12.2025 तक शेष देय है। आवेदक कंपनी ने उक्त एक्ट की धारा 13 (2) के अंतर्गत दिनांक 15.12.2025 को नोटिस भी अनावेदकगण को प्रेषित किया और इसकी प्राप्ति के बाद भी उन्हें निर्धारित समयावधि में देय राशि का भुगतान आवेदक कंपनी को नहीं किया है। नोटिस की प्रति संलग्न की है। जिसका समाचार पत्रों में प्रकाशन दिनांक 24.12.2025 को कराया गया है। आवेदक कंपनी द्वारा दिनांक 11.03.2026 को धारा 13 (4) के अंतर्गत बंधक संपत्ति का कब्जा लेने की कार्यवाही सुनिश्चित की गयी थी, किंतु अनावेदक द्वारा विवाद की स्थिति उत्पन्न करने पर आवेदक कंपनी के अधिकारियों द्वारा बंधक संपत्ति का सांकेतिक कब्जा ही लिया गया, जिसे समाचार पत्रों में दिनांक 14.03.2026 को प्रकाशित किया गया है। 07. यह भी निवेदन किया है कि 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 राशि / प्रतिभूति आस्तियों का भौतिक कब्जा प्राप्त करना अति आवश्यक है, भौतिक कब्जा लेते समय अप्रिय स्थिति निर्मित होने का डर है, इस कारण सिक्युरिटाईजेशन एक्ट की धारा 14 के अंतर्गत सहायता हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। 08. आवेदन पर सुना गया, विचार किया गया। 09. प्रकरण का अवलोकन किया गया। 10. 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 है।	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	11. प्रकरण के अवलोकन से स्पष्ट है कि 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 के द्वारा अनावेदकगण को उक्त ऋण खाता के अंतर्गत कुल राशि रूपये 24,50,000 / —(अक्षरी चौबीस लाख पचास 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। 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। 13. 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 पत्र की छायाप्रतियों को भी संलग्न किया गया है। प्रकरण के साथ संलग्न मांग सूचनापत्र, पोस्टल, समाचार पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अंतर्गत प्रेषित मांग सूचना पत्र दिनांकित—15.12.2025 का दिनांक—16.12.2025 को ही अनावेदकगण को डाक के माध्यम से प्रेषित किये गये हैं। जिसके संबंध में पोस्टल रसीद व ट्रेकिंग कंसायमेंट की प्रति प्रस्तुत है। ट्रेकिंग कंसायमेंट पर आयटम डिलेवर्ड टू एड्रसी होना लेख है। तत्पश्चात उक्त मांग सूचना पत्र का प्रकाशन हिंदी एवं अंग्रेजी समाचार पत्र में दिनांक 24.12.2025 को कराया जाना स्पष्ट है। 14. ''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 न तो आवेदक को प्रस्तुत किया जाना, न ही आवेदक के पास वर्तमान में लंबित होना एवं न ही मांग राशि का भुगतान आवेदक को किया जाना, आवेदक संस्था की ओर से अधिकृत श्री पवन	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	बंसल द्वारा प्रस्तुत अपने शपथपत्र में अभिवचनित किया गया है।'' 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 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, तत्पश्चात आवेदक द्वारा दिनांक–11.03.2026 को धारा 13(4) के अंतर्गत बंधक संपत्ति का कब्जा लेने की कार्यवाही पश्चात बैंक अधिकारियों द्वारा बंधक संपत्ति का केवल सांकेतिक कब्जा ही लिया गया, जिसके संबंध में पैपर प्रकाशन पत्र हिंदी एवं अंग्रेजी मे दिनांक–14.03.2026 को प्रकाशन कराया जाना स्पष्ट है। 15. 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 **संबंधित तहसीलदार** को आदेशित किया जाता है कि उक्त ऋण राशि के प्रतिभूति अनुबंध के अंतर्गत अचल बंधक संपत्ति ''प्लॉट नंबर 294, नंद विहार कॉलोनी वार्ड नंबर 06 ग्राम राउ जिला इंदौर कुल क्षेत्रफल 480 वर्गफिट होकर उक्त संपत्ति के पूर्व में रोड, पश्चिम में प्लॉट नंबर 283, उत्तर में प्लॉटनंबर 293 व दक्षिण में प्लॉट नंबर 295 स्थित है,'' का कब्जा आवेदक / बैंक को दिलाया जावे। 16. अतः उक्त बंधक संपत्ति के संबंध में संबंधित **तहसीलदार** इंदौर 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। 17. 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 Othters 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। 18. प्रकरण का परिणाम संबंधित पंजी में दर्ज कर, प्रकरण नियत	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	समयावधि में अभिलेखागार प्रेषित किया जावे। SHASHANK SINGH Digitally signed by SHASHANK SINGH Date: 2026.05.22 16:24:11 +0530 शशांक सिंह मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, इंदौर जिला इंदौर म0प्र0	