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
16.06.2026	आवेदक द्वारा सुश्री मुस्कान तिवारी 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 The Authum investment & Infrastructure Limited (Formerly Known as Reliance Commerical finance Limited) प्रार्थी / कंपनी का पंजीकृत कार्यालय 707, Raheja Centre free press Journal road Nariman Point, Mumbai पर स्थित है। आवेदक कंपनी जो कि एक निगमित निकाय है, जिसको सास्वत अधिकार व सामान्य मदो के अंतर्गत अपने नाम से वाद लोन का अधिकार है। The Authum investment & Infrastructure Limited C/O My branch services PVT. LTD. M-12 to 16 Ground floor Commerce House,7 Race Course Road (R.S. Bhandari marg) Indore स्थित है, जिसके प्राधिकृत अधिकारी श्री नीरज कुमार झा है व रिकार्ड के आधार पर प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से भी परीचित है व उनको आवेदन कंपनी कार्यालय की ओर से साक्ष्य देने, प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर करने व सत्यापन करने का अधिकार है। उनके द्वारा शपथपत्र प्रस्तुत किया है। 03. आवेदन में यह भी निवेदन किया है कि अनावेदकगण के द्वारा लिखित आवेदन प्रस्तुत कर हाउसिंग लोन की मांग किये जाने पर आवेदक / संस्था के द्वारा ऋण खाता क्रमांक RLALIND000345479 के अंतर्गत राशि 3,00,00,000 / —(अक्षरी तीन करोड रूपये) का लोन स्वीकृत कर प्रदान किया गया था। उक्त लोन के अंतर्गत मासिक किश्तो के माध्यम से लोन का भुगतान किया जाना था और 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, जिसका विवरण निम्नानुसार है:—<u>बंधक संपत्ति</u> "Diverted Land of Survey No. 30,32,36,37,45,49,74,84,88,90,111,113,120,121(Rakaba 1.479) Hectare As per Sale deed Dated 29/12/2015. REG. No. MP179102015A12290003, Survey No. 38 (Rakba 0.093) Hectare	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	As per Sale deed Dated 20/02/2016 E. REG. No. MP179102016A1094560, Survey no.. 39 (Rakba 0.105 Hec.) As per sale deed Dated27/6/2016, E-REG. MP179102016A1388774 & Survey NO. 79 Rakba 0.049 HEC. As per Sale deed Dated 27/6/2016 E-REG. No. MP179102016A1388202, Patwari Halka no. 13 Village Manpur tehsil Mhow Indore. स्थित है। उपरोक्त संपत्यिों की सीमाएं निम्मानुसार हैः– बंधक संपत्ति क्रमांक–1 17–Land of survey No. 30, 32, 36, 37, 45, 49, 74, 84, 88, 90, 111, 113, 120, 121 (As per sale deed dated 29.12.2015) E.REG. No. MP179102015A12290003. कुल क्षेत्रफल 1.479 हेक्टेयर, जिसके पूर्व में कच्चा रास्ताव कैलाश तोमर एवं अन्य भूमि, पश्चिम में कच्चा रास्ता व क्रेता का वेयर हाउस, उत्तर में बब्बू गवली एवं भोला गवली की भूमि व दक्षिण में बने सिंह सोंधिया की भूमि स्थित है। बंधक संपत्ति क्रमांक–2 Survey No. 38(As per sale deed dated 20.02.2016) E.REG. No. MP179102016A1094560.कुल क्षेत्रफल 0.093 हेक्टेयर जिसके पूर्व में बनेसिंह सोंधिया की भूमि, पश्चिम में कच्चा रास्ता, उत्तर में क्रेता की भूमि व दक्षिण में दिनेश पिता भूरालाल यादव की भूमि स्थित है। बंधक संपत्ति क्रमांक–3 Survey No. 39(As per sale deed dated 27.06.2016) E.REG. No. MP179102016A1388774.कुल क्षेत्रफल 0.105 हेक्टेयर जिसके पूर्व में लक्ष्मीबाई पति रामसिंह का मकान, पश्चिम में रास्ता, उत्तर में क्रेता की भूमि व दक्षिण में बाबूलाल गेहलोद का मकान स्थित है। बंधक संपत्ति क्रमांक–4 Survey No. 79(As per sale deed dated 27.06.2016) E.REG. No. MP179102016A1388202.कुल क्षेत्रफल 0.049 हेक्टेयर जिसके पूर्व में दिप्पती पति रूपेश सोंधिया का भूखण्ड, पश्चिम में क्रेता की भूमि, उत्तर में क्रेता की भूमि व दक्षिण में लक्ष्मीबाई पति रामसिंह सोंध्या का भूखण्ड स्थित है। उक्त सभी संपत्तियों का कुल क्षेत्रफल 1.726 हेक्टेयर है। 04. 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–20.11.2019 को अनावेदकगण के खाते को अक्रियान्वित अस्तित्व (Non	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	Performing Asset) में वर्गीकृत कर दिया गया है। आवेदक / संस्था द्वारा यह भी निवेदन किया है कि दिनांक 26.04.2024 को सूचना पत्र अंतर्गत धारा 13 (2) का प्रेषित किया गया। उक्त नोटिस की प्राप्ति के बाद भी भुगतान आवेदक / कंपनी को नहीं दिया है। 05. 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 कब्जा प्राप्त कर वसूली करने का अधिकार प्राप्त हो गया है। 06. 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 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 अंकित है, जो प्रतिभूत लेनदार की श्रेणी में आती है। 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 वित्तीय संस्था द्वारा श्री नीरज कुमार झा को समस्त कार्यवाहियों हेतु	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	प्राधिकृत किया गया है। 11. प्रकरण के अवलोकन 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 क्रमांक RLALIND000345479 के अंतर्गत राशि 3,00,00,000 / —(अक्षरी तीन करोड 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 है, तत्पश्चात अनावेदकगण के ऋण खाते को निष्पादित 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। आवेदक द्वारा अधिकृत प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत अधिनियम अनुसार नौ बिंदुओं पर शपथपत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उनके द्वारा घोषणा की गयी है। 13. प्रकरण के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा दिनांक 26.04.2026 को अधिनियम की धारा 13(2) के अंतर्गत नोटिस डाक द्वारा प्रेषित किये गये हैं, जिसके संबंध में पोस्टल रसीद, ट्रेकिंग कंसायमेंट, समाचार पत्र की छायाप्रतियों को प्राधिकृत अधिकारी द्वारा स्वहस्ताक्षरित कर संलग्न किया गया है, जिनके अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अंतर्गत प्रेषित मांग सूचना पत्र दिनांकित—26.04.2024 का दिनांक—29.04.2024 को अनावेदकगण को डाक के माध्यम से प्रेषित किये गये हैं, जिसके संबंध में पोस्टल रसीद, ट्रेंकिग कंसायमेंट की प्रति पेश की है। टेकिंग कंसायमेंट अनुसार आयटम डिलेवर्ड टू एड्रसी होना लेख है। ''अधिनियम की धारा 13(2) का सूचना पत्र अनावेदकगण पर विधि के प्रावधानों अनुसार तामील कराये जाने के पश्चात भी अनावेदकगण मांग राशि का भुगतान आवेदक / बैंक को नहीं किया है। ''प्रस्तुत	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	शपथपत्र एवं संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन से स्पष्ट है कि आवेदक द्वारा अनावेदकगण पर सूचनापत्र / मांगपत्र की विधिवत तामीली कराये जाने के पश्चात मांग राशि का भुगतान नहीं किया गया है। आवेदक / बैंक द्वारा सांकेतिक कब्जा संबंधी कोई कार्यवाही किया जाना दर्शित नहीं 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 **संबंधित तहसीलदार** को आदेशित किया जाता है कि उक्त ऋण राशि के प्रतिभूति अनुबंध के अंतर्गत अचल / बंधक संपत्ति "Diverted Land of Survey No.30,32,36,37,45,49,74,84,88,90,111,113,120,121(Rakaba 1.479) Hectare As per Sale deed Dated 29/12/2015. REG. No. MP179102015A12290003, Survey No. 38 (Rakba 0.093) Hectare As per Sale deed Dated 20/02/2016 E. REG. No. MP179102016A1094560, Survey no.. 39 (Rakba 0.105 Hec.) As per sale deed Dated27/6/2016, E-REG. MP179102016A1388774 & Survey NO. 79 Rakba 0.049 HEC. As per Sale deed Dated 27/6/2016 E-REG. No. MP179102016A1388202, Patwari Halka no. 13 Village Manpur tehsil Mhow Indore. स्थित है। उपरोक्त संपत्यिों की सीमाएं निम्मानुसार हैः— बंधक संपत्ति क्रमांक—1 15. Land of survey No. 30, 32, 36, 37, 45, 49, 74, 84, 88, 90, 111, 113, 120, 121 (As per sale deed dated 29.12.2015) E.REG. No. MP179102015A12290003. कुल क्षेत्रफल 1.479 हेक्टेयर, जिसके पूर्व में कच्चा रास्ताव कैलाश तोमर एवं अन्य भूमि, पश्चिम में कच्चा रास्ता व केता का वेयर हाउस, उत्तर में बब्बू गवली एवं भोला गवली की भूमि व दक्षिण में बने सिंह सोंधिया की भूमि स्थित है। बंधक संपत्ति क्रमांक—2 Survey No. 38(As per sale deed dated 20.02.2016) E.REG. No. MP179102016A1094560.कुल क्षेत्रफल 0.093 हेक्टेयर जिसके पूर्व में बनेसिंह सोंधिया की भूमि, पश्चिम में कच्चा रास्ता, उत्तर में केता की भूमि व दक्षिण में दिनेश पिता भूरालाल यादव की भूमि स्थित है।	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	बंधक संपत्ति क्रमांक—3 Survey No. 39(As per sale deed dated 27.06.2016) E.REG. No. MP179102016A1388774.कुल क्षेत्रफल 0.105 हेक्टेयर जिसके पूर्व में लक्ष्मीबाई पति रामसिंह का मकान, पश्चिम में रास्ता, उत्तर में क्रेता की भूमि व दक्षिण में बाबूलाल गेहलोद का मकान स्थित है। बंधक संपत्ति क्रमांक—4 Survey No. 79(As per sale deed dated 27.06.2016) E.REG. No. MP179102016A1388202.कुल क्षेत्रफल 0.049 हेक्टेयर जिसके पूर्व में दिप्पती पति रूपेश सोंधिया का भूखण्ड, पश्चिम में क्रेता की भूमि, उत्तर में क्रेता की भूमि व दक्षिण में लक्ष्मीबाई पति रामसिंह सोंध्या का भूखण्ड स्थित है। उक्त सभी संपत्तियों का कुल क्षेत्रफल 1.726 हेक्टेयर है, का कब्जा आवेदक / बैंक को दिलाया जावे। 16. 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। 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 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। 18. प्रकरण का परिणाम संबंधित पंजी में दर्ज कर, प्रकरण नियत समयावधि में अभिलेखागार प्रेषित किया जावे। शशांक सिंह मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, इंदौर SHASHANK SINGH Digitally signed by SHASHANK SINGH Date: 2026.06.16 16:13:16 +0530	