Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
10.07.2026	आवेदक द्वारा श्री गोविंद पाटीदार 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 प्रार्थी संस्था कंपनी अधिनियम 1956 के अंतर्गत पंजीकृत होकर रिजर्व बैंक ऑफ इंडिया व राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुसार वित्त कार्य करती है। आवेदक संस्था को वित्त मंत्रालय भारत सरकार द्वारा अधिसूचना जारी कर वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुर्नगठन और प्रतिभूति हित अधिनियम 2002(54) के अंतर्गत वित्तीय संस्था घोषित किया गया है। आवेदक संस्था द्वारा अनावेदकगणों/ऋणी एवं सहऋणी को रूपये 35,00,000/-रूपये का लोन एगेंस्ट प्रोपर्टी के रूप में ऋण स्वीकृत किया गया था। आवेदन के साथ आवेदन एवं अनुबंध एवं ऋण खाते का स्टेटमेंट की प्रतिलिपि संलग्न है। 03. यह भी निवेदन किया है कि आवेदक बैंक प्रतिभूति लेनदार है और अनावेदकगण ऋणी होकर आवेदक बैंक से प्राप्त की गयी ऋण राशि का भुगतान किये जाने का दायित्व अनावेदकगण का है। आवेदक बैंक द्वारा अनावेदकगण को खाता क्रमांक LP0000000149083 के अंतर्गत 35,00,000/-(अक्षरी पैंतीस लाख रूपये) का ऋण स्वीकृत कर प्रदान किया गया था। ऋण प्राप्त करते समय उनके मध्य ऋण संबंधी अनुबंध निष्पादित किया था, जिसकी समस्त शर्तों को स्वीकार करते हुए अनावेदकगण ने अनुबंध हस्ताक्षरित कर निष्पादित किया था, परंतु अनावेदकगण ने निष्पादित अनुबंध एवं दस्तावेजों के अनुसार किश्तों के भुगतान किये जाने में व्यतिक्रम किया है, इस कारण अनावेदकगण के ऋण खाते को आवेदक बैंक द्वारा दिनांक-05.03.2026 को गैर निष्पादित आस्तियों (NON PERFORMING ASSETS) में वर्गीकृत कर दिये गये। इस आवेदन के साथ ऋण अनुबंध पत्र, ऋण आवेदनपत्र एवं ऋण स्वीकृति पत्र प्रस्तुत किये हैं। 04. यह भी निवेदन किया गया है कि ऋणी/सहऋणी/	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	जमानतदार द्वारा उक्त राशि की प्रतिभूत हेतु विभिन्न दस्तावेज निष्पादित कर आवेदक बैंक के पक्ष में किया गया अचल सपंत्ति का साम्यिक बंधक प्रमुख है। मेमोरेंडम ऑफ एंट्री/डिपॉजिट ऑफ टाईटल डीडस/घोषणा पत्र एवं बंधक रखी गयी संपत्ति के टाईटल डीड की प्रतिलिपियां प्रस्तुत की गयी हैं। उक्त ऋण राशि के प्रतिभूति अनुबंध के अंतर्गत अचल/बंधक संपत्ति ''प्रकोष्ट नंबर 706 सातवीं मंजिल पटवारी हल्का नंबर 10 सर्वे नंबर 694/2 वार्ड नंबर 78, क्रिस्टल अपार्टमेंट मसाकिन ए, सेफिया कॉलोनी के पास ग्राम बिजलपुर तहसील व जिला इंदौर कुल क्षेत्रफल 1630 वर्गफिट होकर उक्त संपत्ति के पूर्व में प्रकोष्ठ नंबर 707, पश्चिम में ओपन एम.ओ.एस., उत्तर में ओपन एम.ओ.एस, व दक्षिण में भवन का कॉरिडोर स्थित है।'' उक्त संपत्ति को अनावेदकगण द्वारा आवेदक संस्था के हित में विधिवत बंधक लेख निष्पादित किया जाकर, प्रतिभूति हित सृजित किया है। 05. आवेदक बैंक ने अधिनियम की धारा 13 (2) अनुसार अनावेदकगण को दिनांक–17.03.2025 को सूचनापत्र/मांग सूचनापत्र जारी किया, जिसके अनुसार संपूर्ण राशि का भुगतान 60 दिनों के अंदर करना था, अनावेदकगण द्वारा राशि का भुगतान नही किये जाने की स्थिति में प्रतिभूति लेनदार द्वारा प्रवर्तित किये जाने वाले अधिकारों का विवरण भी सूचनापत्र में दिया गया था। अधिनियम की धारा 13 (2) के सूचना पत्र द्वारा ऋण खाते अनुबंध के अंतर्गत कुल राशि 36,99,024.00/–रूपये (अक्षरी छत्तीस लाख निन्यानवे हजार चौबीस रूपये) की मांग की गयी, उक्त मांग पत्र का प्रकाशन दैनिक हिंदी एवं अग्रेजी समाचार पत्र में कराया गया है। सूचनापत्र जारी करने के पश्चात एवं अनावेदकगण को सूचनापत्र की तामीली होने के पश्चात भी अनावेदकगण ने सूचनापत्र के अनुसार मांग राशि का भुगतान नहीं किया। ऋणी/जमानतदार द्वारा अधिनियम की धारा 13 (2) के सूचना पत्र के उत्तर में आक्षेप/अभ्यावेदन आवेदक को प्राप्त नहीं हुआ। अनावेदकगण नियत समयावधि में मांग राशि का भुगतान करने में असफल रहे हैं। आवेदक द्वारा वित्तीय संस्थान द्वारा दिनांक 02.06.2026 को प्रत्याभूत संपत्ति का सांकेतिक आधिपत्य प्राप्त किया गया है, जिसका पंचनामा तैयार कर विधिनुसार प्रकाशन दिनांक 04.06.2026 कराया गया है। 06. आवेदक बैंक को अधिनियम की धारा 13 एवं धारा 14 के अनुसार प्रस्तावित अन्य तरीकों से मांग राशि/प्रतिभूति आस्तियों का कब्जा प्राप्त कर वसूली करने का अधिकार प्राप्त हो गया है।	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	अनावेदकगण द्वारा संदर्भित प्रतिभूति आस्तियों और मांग सूचना में उल्लेखित संपत्तियों को प्रतिभूत लेनदार को नहीं सौंपा गया, इस कारण अधिनियम में वर्णित प्रावधान अनुसार आस्तियों एवं संपत्तियों जो कि बैंक के पास साम्यिक बंधक है, उसका भौतिक आधिपत्य आवेदक बैंक को दिया जाना अति आवश्यक है, जिससे कि आवेदक बैंक विक्रय/हस्तांतरित कर बकाया राशि/मांग राशि की वसूली की जा सके। संपत्ति का उचित मूल्य प्राप्त करने के लिए संपत्ति का भौतिक कब्जा प्राप्त करना अति आवश्यक है। भौतिक कब्जा लेते समय अप्रिय स्थिति होने की संभावना है, इस हेतु सिक्युरिटाईजेशन एक्ट की धारा 14 के अंतर्गत सहायता हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है। अतः आवेदन में वर्णित संपत्ति का रिक्त भौतिक कब्जा आवेदक बैंक के लिए उसके प्राधिकृत अधिकारी को दिलवाये जाने बाबत एवं कब्जा दिलाये जाने हेतु रिसीवर या माननीय न्यायालय के अधीनस्थ नियुक्त किये जाने बाबत एवं कब्जा दिलाये जाने के दौरान आवश्यक बल प्रयोग की आवश्यकता होने पर संबंधित पुलिस थाना को उक्त संपत्ति का आवेदक बैंक के अधिकृत प्रतिनिधि को शांतिपूर्वक व रिक्त आधिपत्य दिलाये जाने में सहयोग प्रदान करने एवं संपत्ति का रिक्त भौतिक कब्जा दिलाये जाने की प्रार्थना की 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	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	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, जो प्रतिभूत लेनदार की श्रेणी में आती है। आवेदक वित्तीय संस्था द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को अधिकृत किये जाने के संबंध में प्राधिकार पत्र की छायाप्रति संलग्न की गयी है, जिससे स्पष्ट है कि श्री पारस जैन को इस प्रकरण में समस्त कार्यवाहियों के लिए अधिकृत 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 खाता क्रमांक LP0000000149083 के अंतर्गत 35,00,000/—(अक्षरी पैंतीस लाख रूपये) का ऋण 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। प्राधिकृत अधिकारी श्री पारस जैन 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. आवेदक/संस्था द्वारा 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	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	है कि आवेदक संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अंतर्गत प्रेषित मांग सूचना पत्र दिनांकित–17.03.2026 का डाक के माध्यम से दिनांक 20.03.2026 को प्रेषित किया जाना संलग्न अभिलेख से स्पष्ट है। आवेदक द्वारा मांग सूचना पत्र डाक द्वारा भेजे जाने के संबंध में पोस्टल रसीद, ट्रेकिंग कंसायमेंट की प्रति प्रस्तुत की है। ट्रेकिंग कंसायमेंट अनुसार आयटम डिलेवर्ड टू एड्रसी होना लेख है। आवेदक द्वारा तामीली के संबंध में सहदृश्य भाग पर चस्पा संबंधी कार्यवाही की जाकर पैपर प्रकाशन हिंदी एवं अंग्रेजी प्रकाशन दिनांक 28.03.2026 किया जाना दर्शित 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 पारस जैन द्वारा प्रस्तुत अपने शपथपत्र में अभिवचनित किया गया है।'' 15. आवेदक संस्था द्वारा दिनांक 02.06.2026 को बंधक संपत्ति का सांकेतिक कब्जा प्राप्त किया गया है, जिसके संबंध में पंचनामा तैयार कर विधिनुसार प्रकाशन दिनांक 04.06.2026 संलग्न 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। 16. 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 बंधक संपत्ति ''प्रकोष्ट नंबर 706 सातवीं मंजिल पटवारी हल्का नंबर 10 सर्वे नंबर 694/2 वार्ड नंबर 78, क्रिस्टल अपार्टमेंट मसाकिन ए, सेफिया कॉलोनी के पास	

Date of Order or proceeding	Order or proceeding with Signature of Presiding Officer	Signature of Parties or Pleaders where necessary
	ग्राम बिजलपुर तहसील व जिला इंदौर कुल क्षेत्रफल 1630 वर्गफिट होकर उक्त संपत्ति के पूर्व में प्रकोष्ठ नंबर 707, पश्चिम में ओपन एम.ओ.एस., उत्तर में ओपन एम.ओ.एस, व दक्षिण में भवन का कॉरिडोर स्थित है,'', आवेदक बैंक को दिलवाया जावे। 17. अतः उक्त बंधक संपत्ति के संबंध में संबंधित तहसीलदार जिला इंदौर को आदेशित किया जाता है कि बंधक संपत्ति के विधिवत स्थान पर जाकर शांतिपूर्ण तरीके से बंधक संपत्ति का आधिपत्य आवेदक/बैंक 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। 18. 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। 19. प्रकरण का परिणाम संबंधित पंजी में दर्ज कर, प्रकरण नियत समयावधि में अभिलेखागार प्रेषित किया जावे। SHASHANK SINGH Digitally signed by SHASHANK SINGH Date: 2026.07.10 17:24:44 +0530 मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, इंदौर	