न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, पाली

पीठासीन अधिकारी:: श्री नमित मेहता, आई.ए.एस

विविध :: 186/2022

जीसीएमएस नम्बर :: 2022/556

प्रार्थी :— बनाम अप्रार्थीगण :—

बैंक ऑफ बड़ौदा,
शाखा :— फोकल प्वाइंट, मेन रोड़, लुधियाना पंजाब, जरिये प्राधिकृत अधिकारी

1. मैसर्स इंटरलिंक प्रोजेक्ट डेवलपर्स प्रा. लि.
   (अ). सी—152 निर्माण विहार नई दिल्ली
   (ब). चक सं. 01, खसरा सं. 140, नेक्सटजन टेक्सटाइल पार्क के अंदर, औद्योगिक क्षेत्र,सरदारसमंद रोड़, रीको औद्योगिक क्षेत्र के पास, पाली जिला पाली (राज.)
2. श्री राहुल भटनागर (निदेशक मै. इंटरलिंक प्रोजेक्ट डेवलपर्स प्रा.लि.)
   (अ). सी—373, सरस्वती विहार पीतमपुरा, उत्तर पश्चिमी दिल्ली
   (ब). चक सं. 01, खसरा सं. 140, नेक्सटजन टेक्सटाइल पार्क के अंदर, औद्योगिक क्षेत्र,सरदारसमंद रोड़, रीको औद्योगिक क्षेत्र के पास, पाली जिला पाली (राज.)
3. श्रीमती मोनिका भटनागर (निदेशक मै. इंटरलिंक प्रोजेक्ट डेवलपर्स प्रा.लि.)
   (अ). सी—373, सरस्वती विहार पीतमपुरा, उत्तर पश्चिमी दिल्ली
   (ब). चक सं. 01, खसरा सं. 140, नेक्सटजन टेक्सटाइल पार्क के अंदर, औद्योगिक क्षेत्र,सरदारसमंद रोड़, रीको औद्योगिक क्षेत्र के पास, पाली जिला पाली (राज.)
4. श्री आलोक भटनागर पुत्र श्री बृजराज स्वरूप भटनागर (गारण्टर एवं निदेशक मै. नेक्स्टजन टेक्सटाईल पार्क प्रा. लि.)
   (अ). मकान सं. सी—152, निर्माण विहार नई दिल्ली
   (ब). चक सं. 01, खसरा संख्या 140, नेक्स्टजन टेक्सटाईल पार्क के अन्दर, औद्योगिक क्षेत्र सरदारसमन्द रोड़, रीको औद्योगिक क्षेत्र के पास, पाली जिला पाली (राज.)

प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत धारा—14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाईनेन्सियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटि इन्टरस्ट, 2002

दिनांकः— 08/02/2023

1. यत प्राधिकृत अधिकारी, **बैंक ऑफ बड़ौदा** (~~पूर्व नाम एयू फाईनेन्सर्स (इण्डिया)~~) वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम —2002 SARFAESI Act 2002 की धारा 14 के तहत प्रार्थना—पत्र जरिये **अधिवक्ता श्री भानूप्रकाश मिश्रा ने मैसर्स इन्टरलिंक प्रोजेक्ट डेवलपर्स प्रा. लि. एवं अन्य** के विरूद्ध उक्त अधिनियम के अन्तर्गत ऋण के समय रखी गयी गिरवी सम्पत्ति का कब्जा लेने हेतु इस न्यायालय से अनुरोध किया है।

जिला मजिस्ट्रेट, पाली

2. कम्पनी के उपस्थित अधिवक्ता/प्रतिनिधि ने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए यह बताया कि अप्रार्थी/ऋणी को बैक/कंपनी द्वारा दिनांक **17.03.2017** को **टर्म लॉन 15,00,00,000/— (अक्षरे पन्द्रह करोड़ रूपये), बी.जी.ई.सी.एल.एस.**

2,40,00,000/— (अक्षरे दो करोड़ चालीस लाख रूपये), डब्ल्यू.सी.टी.एल. 68,69,182/— (अक्षरे अड़सठ लाख उनहतर हजार एक सौ बयासी रूपये) एवं एफ.आई.टी.एल. 52,57,908/— (अक्षरे बावन लाख सतावन हजार नौ सौ आठ रूपये) के रूप में ऋण स्वीकृत किया गया। इस ऋण की एवज में निम्न जायदाद/सम्पत्ति बैंक के पास गिरवी रखी गयी है जिसका विवरण निम्नानुसार है —

श्री आलोक भटनागर पुत्र श्री बृजराज स्वरूप भटनागर, सम्पति चक संख्या 01, खसरा संख्या 140, नेक्स्टजन टेक्सटाइल पार्क के अन्दर, औद्योगिक क्षेत्र, सरदारसमन्द रोड़, रीको औद्योगिक क्षेत्र के पास, पाली जिला पाली जिसका क्षेत्रफल 7537.11 वर्ग गज एवं हाइपोथिकेशन प्लॉट एवं मशीनरी स्टॉक, रॉ मेटेरियल आदि जिसकी सीमाएं पूर्व में रोड़, पश्चिम में रोड़, उत्तर में गार्डन व दक्षिण में फायर स्टेशन आदि अवस्थित है।

3. चूंकि ऋणी फलस्वरूप अप्रार्थी **मैसर्स इन्टरलिंक प्रोजेक्ट डेवलपर्स प्रा. लि. एवं अन्य** के द्वारा बैंक/कम्पनी से प्राप्त किये गये ऋण के पेटे प्रार्थी के पक्ष में ऋणी एवं जमानतियों द्वारा गारंटी, करार एवं दस्तावेजो पर अपने हस्ताक्षर कर इसे निष्पादित कर दिये गये थे, परन्तु उक्त ऋणी द्वारा बैंक से प्राप्त की गयी ऋण राशि का भुगतान नहीं किये जाने से ऋणी के ऋण खाते को दिनांक **29.11.2021** को एन.पी.ए. (Non Performing Asset) घोषित किया गया।

4. फलस्वरूप अप्रार्थी **मैसर्स इन्टरलिंक प्रोजेक्ट डेवलपर्स प्रा. लि. एवं अन्य** के द्वारा SARFAESI Act की के तहत ऋण राशि मय ब्याज **टर्म लॉन 11,26,97,661/— (अक्षरे ग्यारह करोड़ छब्बीस लाख सतानवे हजार छः सौ इकसठ रूपये), बी.जी.ई.सी. एल.एस. 2,44,68,372/— (अक्षरे दो करोड़ चवालीस लाख अड़सठ हजार तीन सौ बेहतर रूपये), डब्ल्यू.सी.टी.एल. 70,11,451/— (अक्षरे सत्तर लाख ग्यारह हजार चार सौ इकावन रूपये) एवं एफ.आई.टी.एल. 53,60,028/— (अक्षरे तिरेपन लाख साठ हजार अठाइस रूपये)** दिनांक **29.11.2021** तक ब्याज शामिल करते हुए भुगतान हेतु बकाया है। SARFAESI Act की धारा 13(2) के तहत बकाया भुगतान करने हेतु जरिये रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक **30.11.2021** को भेजा गया इसके बाद भी अप्रार्थी ने देय राशि का भुगतान कंपनी को नहीं किया।

5. फलस्वरूप अप्रार्थी **मैसर्स इन्टरलिंक प्रोजेक्ट डेवलपर्स प्रा. लि. एवं अन्य** द्वारा देय ऋण राशि का 60 दिवस व्यतीत होने के उपरान्त भी भुगतान नहीं किये जाने से प्रार्थी कम्पनी द्वारा व्यथित होकर सरफेसी एक्ट की धारा 14 के अन्तर्गत इस न्यायालय में ऋणी द्वारा ऋण पेटे गिरवी रखी गयी सम्पत्ति जो कि प्रार्थना पत्र में वर्णित है, का कब्जा प्राप्त करने हेतु निवेदन किया।

6. प्रार्थी **कम्पनी/बैंक** के इस प्रार्थना—पत्र पर प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जा कर प्राकृतिक न्याय के मान्य सिद्धान्तों की पालना में अप्रार्थी पक्ष को तलब किया गया। अप्रार्थी को नोटिस दिया गया। अप्रार्थीगण नोटिस तामिल बावजूद अनुपस्थित।

7. हमने प्रार्थी के द्वारा सरफेसी की धारा 14 में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं इसके साथ संलग्न किये गये दस्तावेजो का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। अप्रार्थीगण द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य /दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया जिससे स्पष्ट होता हो कि अप्रार्थी ने ऋण का भुगतान कर दिया गया हो। सरफेसी एक्ट के तहत इस न्यायालय को मात्र पुलिस ईमदाद देने की हद तक सीमित अधिकार है। प्रार्थना पत्र एवं इसके लगाये दस्तावेजो से स्पष्ट है कि प्रार्थी बैंक/कंपनी के द्वारा फलस्वरूप **मैसर्स इन्टरलिंक प्रोजेक्ट डेवलपर्स प्रा. लि. एवं अन्य** को ऋण वसूली हेतु इस अधिनियम की धारा 13(2) में नोटिस दिया गया है, जिसका संवहन (Deliver) ऋणी को हो जाना स्पष्टतया पाया जाता है। तदुपरान्त भी निर्धारित 60 दिवसीय अवधि समाप्ति के पश्चात भी ऋणी द्वारा ऋण राशि मय ब्याज के नही चुकायी गयी है, जबकि दी सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेसियर्स एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्ट्रेस्ट अधिनियम —2002 की धारा 14 में रहन (Mortgage) रखी गयी सम्पत्ति को कब्जे में ली जाकर प्रार्थी को दिलाये जाने का स्पष्ट प्रावधान है जो इस प्रकार है :—

जिला मजिस्ट्रेट, पाली

Section 14 Chief Metropoitan Magistrate or District Magistrate to assist secured creditor in taking possession of secured assest - (1) where the possession of any secured assets is required to be taken by the secured creditor or if any of the secured assets is required to be sold or transferred by the secured creditor under the provision of this act, the secured creditor may , for the purpose of taking possession or control of any such secured assest, request, in writing the Chief Metropolitan Magistrate or

the Distric Magistrate withing whoes jurisdisction any such secured assest or other documents relating theirto may be situlated or found, to take possession thereof , and the Chief Metropolitan Magistrate, as the case may be, the Distric Magistrate shall, on such request being made to him -

(a) take possession of such assest and documents relating thereto ; and
(b) forward such assest and documents to the secured creditor

Provided that any application by the secured creditor shall be accompanied by an affidavit duly affirmed by the authorised officer of the secured Creditor, declaring that:

(i) the aggregate amount of financial assistance granted and the total claim of the bank as on the date of filing the application.

(ii) The borrower has created security interest over various properties and that the Bank or Finicial Institution is holding a valid and subsisting security interest

over such properties and the claim of the Bank or the Financial is within the limitation period.

(iii) The borrower has created secutity interest over various properties giving the details of properties refferred to in the sub clause (ii) above :

(iv) The borrower has comitted default in repayment of the financial assistance granted aggregating the specified amount:

(v) Consequent upon such default in repayment of the financial assistance the account of the borrower has been classified as non performing assest:

(vi) Affirming that the period of sixty days notice as requred by the provisions of sub section (2) of section 13, demanding payment of the defaulted finicial assistance has been served on the borrower:

(vii) The objection and representation in reply to the
(viii) notice received from the borrower has been considered by the secured creditor and the reasons for non-acceptance of such objection or representation had been communicated to the borrower:

(ix) The brrower has not made any repayment of the financial assistance in spite of the above notice and the Authorised Officer is, therefore, entitled to take possession of the secured assest under the provision of sub section (4) of section 13 read with section 14 of the principal Act:

(x) That provisions of this Act and the rules made there under had been complied with"

" Provided further that on receipt of the affidavit from Authorised Officer, The District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate, as the case may be, shall, after satisfying the contents of the affidavit pass suitable orders for the purpose of

taking possession of the secured assest [1][within a period of thirty days from the date of application]:

[1][Provided further that if no order passed by the Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate within the said period of thiry days for reson beyond his control, he may, after recording reasons in writing for the same pass the order within such further period but not exceeding in aggregate sixty day]

जिला मजिस्ट्रेट, पाली

Provided also that the requirement of filing affidavit stated in the first proviso shall not apply to proceeding pending before any District Magistrate or the Chief Metropolitan Mgistrate, as the case may be, on the date of commencement of this Act)

[2](1A) The District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate may authoruise any officer subordinate to him --

(i) to take possession of such assest and documents relating thereto; and
(ii) to forward such assests and documents to the secured creditor

(2) For the purpose of securing compliance with the provisions of sub-section (1), the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate may take or cause to be

taken such steps and use , or cause to be used, such force, as may, in his opinion, be necessary.

(3) No act of the chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate [1][any officer authorised by the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate]

done in pursuance of this section shall be called in question in any court or before authority.

8. अतः उपरोक्त वर्णित प्रावधानो के संदर्भ में इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये उपरोक्त तथ्यो एवं दस्तावेजो के मध्येनजर प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 सरफेसी एक्ट 2002 में प्रार्थी बैंक/कंपनी का प्रार्थना–पत्र स्वीकार किया जाता है तथा The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए यदि अप्रार्थी **मैसर्स इन्टरलिंक प्रोजेक्ट डेवलपर्स प्रा. लि. एवं अन्य इस आदेश से पन्द्रह दिन की अवधि में ऋण का भुगतान नहीं करता है** तो पैरा संख्या 2 में वर्णित बंधक रखी गई सम्पति को नियमानुसार कब्जे में लिए जाने के लिए **उपखण्ड मजिस्ट्रेट, पाली** को निर्देश प्रदत्त किये जाते है तथा वे यह सुनिश्चित करेंगे कि उक्त सम्पत्ति का कब्जा लिये जाने से पूर्व प्रतिभूति हित(प्रवर्तन) नियम 2002 के प्रावधानो के तहत आवश्यक प्रक्रिया पूर्ण करके एवं यदि संपत्ति में कोई किरायेदार है तो उस संपत्ति को छोड़ने हेतु समुचित समय देने के उपरांत ही पैरा 2 में वर्णित संपत्ति का अधिग्रहण (कब्जा) कर प्रार्थी कम्पनी को नियमानुसार सुपुर्द करेंगे। **यदि अप्रार्थी/ऋणी द्वारा बकाया ऋण का भुगतान कर दिया जाता है तो इस आदेश की कार्यवाही नहीं की जावे।** जिला पुलिस अधीक्षक सम्बन्धित अधीनस्थ पुलिस उप अधीक्षक को इस आदेश की पालना हेतु **उपखण्ड मजिस्ट्रेट, पाली** को आवश्यकतानुसार प्रार्थी के खर्चे पर समुचित पुलिस बल उपलब्ध करवाने हेतु पाबंद करेंगे । **उपखण्ड मजिस्ट्रेट कार्यवाही करने से पूर्व यह भी सुनिश्चित करे कि उक्त बंधक रखी गई सम्पति किसी भी न्यायालय के स्थगन से प्रभावित तो नहीं है। इस आदेश की सूचना प्रार्थी बैंक /कंपनी अप्रार्थीगण को देवें।**

9. आदेश आज दिनांक 08/02/2023 को हमारे द्वारा लिखवाया जा कर खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

(नमित मेहता)
जिला मजिस्ट्रेट, पाली
जिला मजिस्ट्रेट, पाली