

# न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, कोटपूतली बहरोड़

पीठासीन अधिकारी कल्पना अग्रवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या : 25/2024 (धारा 14 सिक्वोरिटार्डिजेशन)

1. जम्मू और कश्मीर लिमिटेड, जम्मू और कश्मीर कंपनी अधिनियम 1977 के तहत स्थापित एक बैंकिंग कंपनी है। (संवत) जिसका पंजीकृत कार्यालय एम.ए. रोड, श्रीनगर में है और इसकी एक शाखा कार्यालय क्षेत्रीय कार्यालय (उत्तर) प्लॉट संख्या 132-134, सेक्टर-44, गुरुग्राम, हरियाणा में अपने विधिवत गठित अटॉर्नी/अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से है।

.....प्रार्थी कम्पनी/सिक्वोर क्रेडियर

बनाम

1. मैसर्स ट्रंक्स एंड रूट्स बी-25/2, ओखला इंडस्ट्रियल एरिया मोदी फ्लाईओवर के पास, फेज-II नई दिल्ली-110020 अन्य पता शाखा कार्यालय-29, सहकर मार्ग जयपुर, राजस्थान-302005 एवं गांव मेड तहसील विराटनगर जिला जयपुर हाल नया जिला कोटपूतली बहरोड़।

(बंधककर्ता/उधारकर्ता)

2. श्री स्वर्गीय राजिंदर अग्रवाल (उनके उत्तराधिकारी श्रीमती संध्या अग्रवाल, श्री शीर्षक अग्रवाल और श्री आलेख अग्रवाल के माध्यम से) निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली, हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017

(भागीदार/गारंटर)

3. श्री अनिल अग्रवाल पुत्र स्वर्गीय श्री मोती लाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली, हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017 (भागीदार/गारंटर)
4. श्रीमती संध्या अग्रवाल पत्नी श्री राजिंदर अग्रवाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017 (गारंटर)
5. श्रीमती नीता अग्रवाल पत्नी श्री अनिल अग्रवाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली नया पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017 (गारंटर)
6. श्री शीर्षक अग्रवाल पुत्र श्री राजिंदर अग्रवाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017 (गारंटर)
7. श्री आलेख अग्रवाल पुत्र श्री राजिंदर अग्रवाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017 (गारंटर)

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा -14 सिक्वोरिटार्डिजेशन एण्ड रीकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाइनेंसियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्वोरिटी इन्टरेस्ट ऐक्ट - 2002, जिसे एनफोर्समेंट ऐक्ट से संबोधित किया गया है, बंधक सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्दगी बाबत।

उपरिथत:-श्री कृष्णा एवं श्री तहसीम अहमद अधिवक्ता प्रार्थी वैतनिक संस्था की ओर से।

आदेश

दिनांक 09.10.2024

1. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी कम्पनी एक गैर वैतनिक वैतनिक संस्थान हैं, जो रिजर्व कम्पनी ऑफ इण्डिया एवं नेशनल हाउसिंग बोर्ड के नियमों के अन्तर्गत सरफेसी अधिनियम 2002 के अन्तर्गत कार्यवाहियाँ करने के लिए अधिकृत हैं। जिसे उक्त प्रार्थना पत्र में प्रार्थी के रूप में प्रस्तुत एवं उद्बोधित किया गया है। प्रार्थी कम्पनी की तरफ से अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री खुरम झा रसूल मुख्य प्रबन्धक को न्यायालय एवं अर्द्ध-न्यायालय, सरकारी एवं गैर सरकारी में समस्त विधिक कार्यवाहियाँ करने के लिए जरिये बोर्ड प्रस्ताव से अधिकृत किया गया है। प्रार्थी कम्पनी से अप्रार्थी/ऋणी ने लोन फौसिलिटी से खाता संख्या 0444020100000040 में 28,06,63,002.25/- रुपये (अक्षरे अठारह करोड़ छः लाख तरेसठ हजार दो रुपये पच्चीस पैसे मात्र) में लोन के बाबत प्राप्त किए तथा अप्रार्थी/ऋणी ने उक्त ऋण सुविधा के एवज में बंधक विलेख को निष्पादित कर अचल सम्पत्ति भूमि खसरा नं. 2572, क्षेत्रफल 0.4900 हेक्टेयर, खसरा नं. 2574/5840, क्षेत्रफल 0.1000 हेक्टेयर, खसरा नं. 2692, क्षेत्रफल 2.20 हेक्टेयर, खसरा नं. 2587, रकबा 0.4400 हेक्टेयर, खसरा नं. 2592, रकबा 0.8800 हेक्टेयर, खसरा नं. 2584, क्षेत्रफल 0.6200 हेक्टेयर, खसरा नं. 2586, क्षेत्रफल 0.3700 हेक्टेयर, खसरा नं. 2595, क्षेत्रफल 0.6600 हेक्टेयर, खसरा नं. 2596, क्षेत्रफल 0.4800 हेक्टेयर, खसरा नं. 5932/2592, क्षेत्रफल 0.32 हेक्टेयर, खसरा नं. 2565/5792 क्षेत्रफल 0.2100 हेक्टेयर, खसरा नं. 2568 क्षेत्रफल 0.8400 हेक्टेयर, खसरा नं. 2569 क्षेत्रफल 0.2200 हेक्टेयर, 2574/5839 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, खसरा नं. 2604 रकबा 0.8500 हे., खसरा नंबर 2602 रकबा 1.8500 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2603 रकबा 3.7000 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2693/5794 रकबा 0.4500 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2694 रकबा 0.31 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2703 रकबा 1.0600 हेक्टेयर, खसरा नंबर 5932/2592 रकबा 0.3200 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2565/5792 रकबा 0.2100 हेक्टेयर, खसरा नं. 2568 क्षेत्रफल 0.8400 हेक्टेयर, खसरा

जिला मजिस्ट्रेट (कलक्टर)  
कोटपूतली-बहरोड़ (राज.)

नं. 2569 क्षेत्रफल 0.2200 हैक्टेयर, खसरा नं. 2574/5839 क्षेत्रफल 0.2500 हैक्टेयर, खसरा नं. 2604 क्षेत्रफल 0.8500 हैक्टेयर, खसरा नं. 2602 क्षेत्रफल 1.8500 हैक्टेयर, खसरा नं. 2603 क्षेत्रफल 3.7000 हैक्टेयर, खसरा नं. 2693 क्षेत्रफल 0.9300 हैक्टेयर, खसरा नं. 2693/5794 क्षेत्रफल 0.4500 हैक्टेयर, खसरा नं. 2694 क्षेत्रफल 0.3100 हैक्टेयर, खसरा नं. 2701 क्षेत्रफल 1.2000 हैक्टेयर, खसरा नं. 2703 क्षेत्रफल 1.0600 हैक्टेयर एवं खसरा नं. 2574/5840 क्षेत्रफल 0.1000 हैक्टेयर, खसरा नं. 2565/5792 क्षेत्रफल 0.2100 हैक्टेयर, खसरा नं. 2568 क्षेत्रफल 0.8400 हैक्टेयर, खसरा नं. 2569 क्षेत्रफल 0.2200 हैक्टेयर, खसरा नं. 2574/5839 क्षेत्रफल 0.2500 हैक्टेयर स्थित गांव मेड़ तहसील विराटनगर जिला जयपुर नया जिला कोटपूतली बहरोड़ राजस्थान में स्थित है जिसमें अप्रार्थीगण के नाम दर्ज हिस्से को प्रार्थी कम्पनी के हक में बंधक किया था। अप्रार्थी/ऋणी ने उपलब्ध ऋण को प्रार्थी कम्पनी को नियमानुसार नहीं चुकाया, जिसकी वजह से प्रार्थी कम्पनी ने उक्त लोन खाते को दिनांक 30.06.2015 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया व अप्रार्थी/ऋणी के उक्त वर्णित लोन खाता संख्या 0444020100000040 में 64,70,79,757.25/- रुपये (अक्षरे चौसठ करोड़ सत्तर लाख उन्चासी हजार सात सौ सत्तावन रुपये पच्चीस पैसे मात्र) दिनांक 28.02.2022 तक ब्याज राशि शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्च पृथक से बकाया निकलते हैं। अप्रार्थी/ऋणी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था को नियमानुसार ऋण भुगतान ना करने पर कम्पनी के द्वारा नियमानुसार दिनांक 30.06.2015 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) वर्गीकृत कर दिया गया था। उक्त ऋण खाता को एन.पी.ए. घोषित होने के कारण एक्ट की धारा 13(2) के अंतर्गत प्रार्थी कम्पनी ने ऋणी/अप्रार्थी एवं सहऋणी को दिनांक 01.07.2015 एवं रजि0 दिनांक 02.07.2015 के रजिस्टर्ड नोटिस भिजवाये गये, अप्रार्थीगण को प्रेषित नोटिस प्राप्त हो गया उक्त नोटिस की जानकारी अप्रार्थीगण को उनके ज्ञात पते पर हो चुकी थी। परन्तु अप्रार्थीगण ने नोटिस की मियाद निकलने के पश्चात भी आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नहीं करवाई गई। तत्पश्चात प्रार्थी कम्पनी ने दो स्थानीय अखबार टाईम्स सिटी अंग्रेजी के अखबार में एवं दैनिक लोकमत हिन्दी संस्करण 13 (4) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 06.10.2015 को पजेशन नोटिस दिया गया जो कि अप्रार्थीगण को उक्त प्रकाशन से प्राप्त हो जाने पर भी अप्रार्थीगण ने नोटिस की मियाद निकलने के पश्चात भी आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नहीं करवाई गई एवं ना ही बन्धकशुदा सम्पत्ति का सम्पूर्ण वास्तविक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिया गया। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी कम्पनी को सम्पूर्ण बकाया राशि या सम्पत्ति कब्जा प्रदान नहीं किया गया, जिस पर बन्धक सम्पत्ति का वास्तविक एवं भौतिक कब्जा प्राप्त करना आवश्यक हुआ है। प्रार्थी कम्पनी को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर-अन्दर ऋण राशि लोन खाता संख्या 0444020100000040 में 64,70,79,757.25/- रुपये (अक्षरे चौसठ करोड़ सत्तर लाख उन्चासी हजार सात सौ सत्तावन रुपये पच्चीस पैसे मात्र) दिनांक 28.02.2022 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्च पृथक से जमा कराना है, परन्तु ऋणी एवं सहऋणी ने उपरोक्त नोटिस के अनुसार सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नहीं करवाई, के कारण एक्ट के प्रावधानों के अनुसार कब्जे व नीलामी की कार्यवाही करना आवश्यक हो गया है। उक्त अधिनियम की धारा 14 के अन्तर्गत प्रतिभूत आस्ति को अपने कब्जे या नियन्त्रण में लेकर प्रतिभूति लेनदार (कम्पनी) को सुपुर्द करने का अधिकार प्राप्त है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर प्रार्थना पत्र में वर्णित सम्पत्ति का कब्जा उक्त एक्ट की धारा 14 के अनुसार ऋणी/सह-ऋणी से प्रार्थी कम्पनी को दिलाने के आदेश फरमाने की कृपा करे।

2. प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। प्रार्थी वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है। प्रार्थी वित्तीय संस्था के सुयोग्य अधिवक्ता को गौर से सुना गया। पत्रावली एवं प्रस्तुत दस्तावेजों का भलीभांति अवलोकन किया गया।
3. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी वित्तीय संस्थान ने अप्रार्थीगणों को लोन खाता संख्या 0444020100000040 में 28,06,63,002.25/- रुपये (अक्षरे अठाईस करोड़ छः लाख तरेसठ हजार दो रुपये पच्चीस पैसे मात्र) को स्वीकृत कर ऋण दिया है, जिसकी प्रतिभूति जमानत के रूप में अप्रार्थीगण ने उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति बन्धक के रूप में प्रार्थी वित्तीय संस्था के पास गिरवी रखी है। अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन पी ए घोषित होने से नियमानुसार ऋण वसूली के लिए बकाया ऋण राशि मय ब्याज कुल रुपये जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को दिनांक 01.07.2015 एवं रजि0 दिनांक 02.07.2015 को अधिनियम की धारा 13 (2) के अधीन नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त नोटिस का वित्तीय संस्था को कोई जवाब नहीं दिया गया और अप्रार्थीगण द्वारा वित्तीय संस्था को बकाया ऋण राशि का भुगतान भी नहीं किया गया है। प्रकरण में वसूली योग्य बकाया राशि एक लाख रुपये से अधिक होने एवं 20 प्रतिशत से अधिक राशि बकाया होने से अधिनियम के प्रावधानों के तहत वित्तीय संस्था बन्धक रखी गई सम्पत्ति को कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है एवं अधिनियम की धारा 14 के तहत वित्तीय संस्था के पक्ष में बन्धक रखी गई सम्पत्ति का भौतिक कब्जा दिलाये जाने का स्पष्ट प्रावधान है।
4. अतः The appointment under section 14 of The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 में प्रदत्त शक्तियों के तहत




जिला मजिस्ट्रेट (कलक्टर)  
कोटपूतली-बहरोड़ (राज.)

प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में अप्रार्थी मेसर्स ट्रंक्स एंड रूट्स बी-25/2, ओखला इंडस्ट्रियल एरिया मोदी प्लाईओवर के पास, फेज-II नई दिल्ली-110020 (बंधककर्ता/उधारकर्ता) अन्य पता शाखा कार्यालय-29, सहकर मार्ग जयपुर, राजस्थान-302005 एवं गांव मेड तहसील विराटनगर जिला जयपुर हाल नया जिला कोटपूतली बहरोड, श्री स्वर्गीय राजिंदर अग्रवाल (उनके उत्तराधिकारी श्रीमती संध्या अग्रवाल, श्री शीर्षक अग्रवाल और श्री आलेख अग्रवाल के माध्यम से) निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली, हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017, श्री अनिल अग्रवाल पुत्र स्वर्गीय श्री मोती लाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली, हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017 (भागीदार/गारंटर), श्रीमती संध्या अग्रवाल पत्नी श्री राजिंदर अग्रवाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017, श्रीमती नीता अग्रवाल पत्नी श्री अनिल अग्रवाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली नया पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017, श्री शीर्षक अग्रवाल पुत्र श्री राजिंदर अग्रवाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017, आलेख अग्रवाल पुत्र श्री राजिंदर अग्रवाल निवासी ए-194, न्यू फ्रेंड्स कॉलोनी नई दिल्ली हाल पता एस-206, पंचशील पार्क प्रथम तल, नई दिल्ली-110017 (गारंटर) की अचल सम्पत्ति नाम दर्ज हिस्से की भूमि खसरा नं. 2572, क्षेत्रफल 0.4900 हेक्टेयर, खसरा नं. 2574/5840, क्षेत्रफल 0.1000 हेक्टेयर, खसरा नं. 2692, क्षेत्रफल 2.20 हेक्टेयर, खसरा नं. 2587, रकबा 0.4400 हेक्टेयर, खसरा नं. 2592, रकबा 0.8800 हेक्टेयर, खसरा नं. 2584, क्षेत्रफल 0.6200 हेक्टेयर, खसरा नं. 2586, क्षेत्रफल 0.3700 हेक्टेयर, खसरा नं. 2595, क्षेत्रफल 0.6600 हेक्टेयर, खसरा नं. 2596, क्षेत्रफल 0.4800 हेक्टेयर, खसरा नं. 5932/2592, क्षेत्रफल 0.32 हेक्टेयर, खसरा नं. 2565/5792 क्षेत्रफल 0.2100 हेक्टेयर, खसरा नं. 2568 क्षेत्रफल 0.8400 हेक्टेयर, खसरा नं. 2569 क्षेत्रफल 0.2200 हेक्टेयर, 2574/5839 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, खसरा नं. 2604 रकबा 0.8500 हे., खसरा नंबर 2602 रकबा 1.8500 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2603 रकबा 3.7000 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2693/5794 रकबा 0.4500 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2694 रकबा 0.31 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2703 रकबा 1.0600 हेक्टेयर, खसरा नंबर 5932/2592 रकबा 0.3200 हेक्टेयर, खसरा नंबर 2565/5792 रकबा 0.2100 हेक्टेयर, खसरा नं. 2568 क्षेत्रफल 0.8400 हेक्टेयर, खसरा नं. 2569 क्षेत्रफल 0.2200 हेक्टेयर, खसरा नं. 2574/5839 क्षेत्रफल 0.2500 हेक्टेयर, खसरा नं. 2604 क्षेत्रफल 0.8500 हेक्टेयर, खसरा नं. 2602 क्षेत्रफल 1.8500 हेक्टेयर, खसरा नं. 2603 क्षेत्रफल 3.7000 हेक्टेयर, खसरा नं. 2693 क्षेत्रफल 0.9300 हेक्टेयर, खसरा नं. 2693/5794 क्षेत्रफल 0.4500 हेक्टेयर, खसरा नं. 2694 क्षेत्रफल 0.3100 हेक्टेयर, खसरा नं. 2701 क्षेत्रफल 1.2000 हेक्टेयर, खसरा नं. 2703 क्षेत्रफल 1.0600 हेक्टेयर एवं खसरा नं. 2574/5840 क्षेत्रफल 0.1000 हेक्टेयर, खसरा नं. 2565/5792 क्षेत्रफल 0.2100 हेक्टेयर, खसरा नं. 2568 क्षेत्रफल 0.8400 हेक्टेयर, खसरा नं. 2569 क्षेत्रफल 0.2200 हेक्टेयर, खसरा नं. 2574/5839 क्षेत्रफल 0.2500 हेक्टेयर स्थित गांव मेड तहसील विराटनगर जिला जयपुर नया जिला कोटपूतली बहरोड राजस्थान का भौतिक रूप से कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा जरिये सम्बन्धित पुलिस थाना प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते हैं।

5. आदेश की प्रति संबंधित पुलिस अधीक्षक कोटपूतली-बहरोड को भेज कर लिखा जावे कि उक्त सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था को प्राप्त करने में सहयोग कर वित्तीय संस्था को दिलाने हेतु संबंधित थानाधिकारी को निर्देशित करे एवं पालना रिपोर्ट भिजवाने हेतु पाबन्द करें।
6. आदेश की प्रति हस्त कायदा जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो।
7. आदेश आत्म दिनांक 09.10.2024 को सरे इजलास सुनाया गया।



  
 (कल्पना अग्रवाल)  
**जिला मजिस्ट्रेट (कलक्टर)**  
**कोटपूतली-बहरोड (राज.)**