(राजस्थान सरकार)

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जिला कोटपूतली–बहरोड

पीठासीन अधिकारी : कल्पना अग्रवाल आई.ए.एस
प्रकरण संख्या : 19/2024 (धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन)

1. सेन्ट्रल बैंक ऑफ इण्डिया शाखा, करोल बाग, देशबंधु गुप्ता रोड, नई दिल्ली–110005

आवेदक बैंक/सुरक्षित ऋणदाता

बनाम

1. मैसर्स हॉस्पिटैलिटी एजुकेशन सर्विसेज इंटरनेशनल प्रौप0–श्री रोहित भाटिया जी–ब्लॉक, बिल्डिंग नंबर 4,5,6, मरीना आर्केड, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली–110001, अन्य पताः– 48/1, नॉलेज पार्क–3, ग्रेटर पार्क–3, गौतमबुद्ध नगर, उत्तर प्रदेश–201310
2. श्री रोहित भाटिया पुत्र श्री के.एल.भाटिया निवासी 10 टोलस्टोरी मार्ग, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली–110001
3. श्रीमती प्रेमला भाटिया पत्नी श्री के.एल.भाटिया निवासी 10 टोलस्टोरी मार्ग, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली–110001
4. श्रीमती सोनल भाटिया पत्नी श्री रोहित भाटिया निवासी 10 टॉलस्टोरी मार्ग, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली–110001, अन्य पताः– द्वारा श्री. वी.के.नारंग बी–38, पंचशील एन्क्लेव (जीएफ) हॉलिडे क्लब के सामने चिराग दिल्ली फ्लाईओवर के बगल में नई दिल्ली–110017
5. मैसर्स शिव शक्ति होटल एंड रिसॉर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड एम–2(1), औद्योगिक क्षेत्र, शाहजहाँपुर औद्योगिक क्षेत्र, अलवर राजस्थान–301706
6. श्री रोहित भाटिया (निदेशक सह गारंटर) पुत्र श्री के.एल.भाटिया निवासी 10 टॉलस्टोरी मार्ग, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली–110001, अन्य पताः–एम–2(1) औद्योगिक क्षेत्र, शाहजहाँपुर औद्योगिक क्षेत्र, अलवर राजस्थान–301706
7. श्री गौरव भाटिया पुत्र श्री के.एल.भाटिया निवासी 10 टॉलस्टोरी मार्ग, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली–110001, अन्य पताः– एम–2(1) औद्योगिक क्षेत्र, शाहजहाँपुर औद्योगिक क्षेत्र, अलवर राजस्थान–301706

अचल सुरक्षित संपत्तियों का कब्जा लेने के लिए दिनांक तक संशोधित वित्तीय संपत्ति का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और सुरक्षा हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 14 के तहत आवेदक सुरक्षित लेनदार द्वारा आवेदन।

उपस्थितः–श्री नितिन नारंग अधिवक्ता प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से।

आदेश दिनांक 14.06.2024

1. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी एक बैंकिंग वित्तिय संस्थान हैं, जो रिजर्व कम्पनी ऑफ इण्डिया एवं नेशनल हाउसिंग बोर्ड के नियमों के अर्न्तगत सरफैसी अधिनियम 2002 के अन्तर्गत कार्यवाहियॉ करने के लिए अधिकृत हैं। जिसे उक्त प्रार्थना पत्र में प्रार्थी के रूप में प्रस्तुत एवं उद्बोधित किया गया हैं। प्रार्थी कम्पनी की तरफ से अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अमोल पोखरना को न्यायालय एवं अर्द्ध–न्यायालय, सरकारी एवं गैर सरकारी में समस्त विधिक कार्यवाहियॉ करने के लिए जरिये बोर्ड प्रस्ताव से अधिकृत किया गया हैं। प्रार्थी कम्पनी से अप्रार्थी/ऋणी ने लोन फैसिलिटी से खाता संख्या 33251889647, 3835534192 में 3,96,00,000/- (तीन करोड़ छियानबे लाख रुपये मात्र) में लोन के बाबत प्राप्त किए तथा अप्रार्थी/ऋणी ने उक्त ऋण सुविधा के एवज में बंधक विलेख को निष्पादित कर अचल सम्पति मैसर्स शिव शक्ति (शक्ति) होटल्स एंड रिसॉर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड पताः–10 एशिया हाउस, कस्तूरबा गांधी मार्ग, नई दिल्ली–110001 औद्योगिक औद्योगिक भूखंड संख्या एम–2(1), शाहजहांपुर जिला अलवर हाल कोटपूतली बहरोड़ राजस्थान माप 6767 वर्ग मीटर जो पूर्वः आर.बी.एल, पश्चिमः आरएसईबी 132 केवी जीएसएस, उत्तरः निजी भूमि, दक्षिणः एनएच 8 का राज्य राजस्थान में स्थित है, को प्रार्थी कम्पनी के हक में बंधक किया था। अप्रार्थी/ऋणी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था को नियमानुसार ऋण भुगतान ना करने पर कम्पनी के द्वारा नियमानुसार दिनांक 29-05-2022 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 30-12-2022 एवं रजि0 दिनांक 02-01-2023 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 फाइनेंनसियल एक्सप्रैस (अंग्रेजी) एवं जनसत्ता (हिन्दी) संस्करण में 13 (2) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 18.03.2023 को भी करवाया 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

जिला कलक्टर
कोटपूतली–बहरोड़

सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नहीं करवाई गई एवं ना ही बन्धकशुदा सम्पति का सम्पूर्ण वास्तविक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिया गया। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी कम्पनी को सम्पूर्ण बकाया राशि या सम्पति 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 33251889647, 3835534192 में 3,86,35,978/- (तीन करोड़ छियासी लाख पैंतीस हजार नौ सौ अठहतर रुपये मात्र) दिनांक 30-12-2022 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे पृथक से जमा कराना हैं, 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 फरमाये जावें।

2. प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। 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 ऋण खाता संख्या 33251889647, 3835534192 में 3,96,00,000/- (तीन करोड़ छियानबे लाख रुपये 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 3,86,35,978/- (तीन करोड़ छियासी लाख पैंतीस हजार नौ सौ अठहतर रुपये मात्र) जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को दिनांक 30-12-2022 को अधिनियम की धारा 13 (2) के अधीन नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त नोटिस का वित्तीय संस्था को कोई जवाब नही दिया गया और अप्रार्थीगण द्वारा वित्तीय संस्था को बकाया ऋण राशि का भुगतान भी नही किया गया है। प्रकरण में वसूली योग्य बकाया राशि एक लाख रूपये 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। प्रार्थी वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है

4. अतः The application 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 प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में अप्रार्थी मैसर्स हॉस्पिटैलिटी एजुकेशन सर्विसेज इंटरनेशनल प्रो0–श्री रोहित भाटिया जी–ब्लॉक, बिल्डिंग नंबर 4,5,6, मरीना आर्केड, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली–110001 अन्य पता:– 48 / 1, नॉलेज पार्क–3, ग्रेटर पार्क–3, गौतमबुद्ध नगर, उत्तर प्रदेश–201310 श्री रोहित भाटिया पुत्र श्री के. ल.भाटिया, श्रीमती. प्रेमला भाटिया पत्नी श्री के.एल.भाटिया, श्रीमती सोनल भाटिया पत्नी श्री रोहित भाटिया निवासी 10 टॉलस्टोरी मार्ग, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली–110001 अन्य पता:– बी–38, पंचशील एन्क्लेव (जीएफ) हॉलिडे क्लब के सामने चिराग दिल्ली फ्लाईओवर के बगल में नई दिल्ली–110017 के स्वामित्व की अचल सम्पति मैसर्स शिव शक्ति (शक्ति) होटल्स एंड रिसॉर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड पता:–10 एशिया हाउस, कस्तूरबा गांधी मार्ग, नई दिल्ली–110001 का औद्योगिक भूखंड संख्या एम–2(1), शाहजहांपुर जिला अलवर हाल कोटपूतली बहरोड़ राजस्थान माप 6767 वर्ग मीटर जो पूर्वः आर.बी.एल, पश्चिमः आरएसईबी 132 केवी जीएसएस, उत्तरः निजी भूमि, दक्षिणः एनएच 8 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–बहरोड़ 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 हस्ब कायदा जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम होकर दाखिल दफ़तर हो।

7. आदेश आज दिनांक 14-06-2024 को सरे इजलास सुनाया गया।

(कल्पना अग्रवाल)
जिला कलक्टर
जिला मजिस्ट्रेट
कोटपूतली–बहरोड़