न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, कोटपूतली बहरोड़

पीठासीन अधिकारी कल्पना अग्रवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या : ...11.... / 2025 (धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन)

एच.डी.एफ.सी. बैंक लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालयः– एच.डी.एफ.सी. बैंक हाउस, सेनापति बापत मार्ग, लोवर पर्ल (पश्चिम), मुम्बई– 400013 तथा शाखा कार्यालय– फार्थ फ्लोर, टाईम स्कवायर कॉम्पलैक्स, सेन्ट्रल स्पाइन, विधाधर नगर, जयपुर राजस्थान, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री करूनेश श्रीवास्तव।

.............प्रार्थी बैंक

बनाम

1. रेवाडी मिष्ठान भण्डार जरिये प्रोपराईटर सोनू पुत्र हरिराम छीपा व रीना पत्नि सोनू (मृतक के विधिक उत्तराधिकारी), पता पूर्वा सिनेमा के सामने बानसूर रोड कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड़ 303108.
2. सोनू पुत्र हरिराम छीपा (मृतक के विधिक उत्तराधिकारी) पता गंगा कॉलानी वार्ड न0 29 कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड़ 303108.
3. कृष्णा पुत्री गिर्राज छीपा पत्नि हरिराम छीपा (मृतक के विधिक उत्तराधिकारी) पता छीपियों की गली कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड़ 303108.
   अन्य पता– खसरा न0 1357 मौहल्ला बसाडी तहसील कोटपूतली
4. मोनी छीपा पुत्र हरिराम छीपा (मृतक के विधिक उत्तराधिकारी) पता गंगा कॉलानी कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड़ 303108.

............ऋणी / सहऋणी / बन्धककर्ता

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा –14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रीकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाइनेंसियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट ऐक्ट – 2002, जिसे एतद पश्चात एक्ट से संबोधित किया गया है, बंधक सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्दगी बाबत।

उपस्थितः–श्री अनूप शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से।

आदेश

दिनांक 04.03.2025

1. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी बैंक के अधिकृत अधिकारी श्री करूनेश श्रीवास्तव है, जो रिकार्ड के आधार पर प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से परिचित है व उनकों प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक लिमिटेड कार्यालय की और से प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर व सत्यापन करने का अधिकारी है। इन्हे प्रार्थी बैंक द्वारा प्रार्थना पत्र के निपटारे तक समस्त कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार है व बोर्ड रेजलूशन प्राप्त है। प्रार्थी बैंक से अप्रार्थी / ऋणी ने लोन फैसिलिटी से खाता संख्या **87574415** में 26,00,000 / – रूपये (अक्षरे छब्बीस लाख रूपये मात्र) में लोन के बाबत प्राप्त किए तथा अप्रार्थी / ऋणी ने उक्त ऋण सुविधा के एवज में बंधक विलेख को निष्पादित कर चल अचल सम्पति खसरा न0 1357 मोनिका विहार मौहल्ला बासेडी तहसील कोटपूतली, जो कृष्णा देवी पुत्री गिर्राज छीपा पत्नि हरिराम छीपा के नाम से है जिसका कुल क्षेत्रफल 278 वर्ग गज है, को प्रार्थी बैंक के हक में बंधक किया था। अप्रार्थी / ऋणी ने उपलब्ध ऋण को प्रार्थी बैंक को नियमानुसार नही चुकाया, जिसकी वजह से प्रार्थी बैंक ने उक्त लोन खाते को दिनांक 31.12.2023 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया व अप्रार्थी / ऋणी के उक्त वर्णित लोन खाता संख्या **87574415** में 26,80,679 / – रूपये (अक्षरे छब्बीस लाख अस्सी हजार छः सौ उन्यासी रूपये मात्र) दिनांक 02.04.2024 तक ब्याज राशि शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे पृथक से बकाया निकलते है। अप्रार्थी / ऋणी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था को नियमानुसार ऋण भुगतान ना करने पर बैंक के द्वारा नियमानुसार दिनांक 31.12.2023 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 बैंक ने ऋणी / अप्रार्थी एवं सहऋणी को रजि0 दिनांक 01.04..2024 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 बैंक ने दो स्थानीय अखबार दी ईकोनोम्क्सि टाईम्स अंग्रेजी के अखबार में एवं पंजाब केसरी हिन्दी संस्करण 13 (4) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 19.10.2024 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 बैंक को दिया गया। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी कम्पानी 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 बैंक को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर–अन्दर ऋण राशि लोन खाता संख्या **87574415** में 26,80,679 / – रूपये (अक्षरे छब्बीस लाख अस्सी हजार छः सौ उन्यासी रूपये मात्र) दिनांक

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

02.04.2024 तक ब्याज राशि 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 नही 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 (बैंक) को सुपुर्द करने का अधिकार प्राप्त है। प्रार्थी बैंक 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 बैंक 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 **87574415** में 26,00,000/– रूपये (अक्षरे छब्बीस लाख रूपये 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 रूपये 26,80,679/– रूपये (अक्षरे छब्बीस लाख अस्सी हजार छः सौ उन्यासी रूपये मात्र) जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को दिनांक 01.04..2024 को रजिस्टर्ड नोटिस 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।

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 रेवाडी मिष्ठान भण्डार जरिये प्रोपराईटर सोनू पुत्र हरिराम छीपा व रीना पत्नि सोनू (मृतक के विधिक उत्तराधिकारी), (ऋणी), पता पूर्वा सिनेमा के सामने बानसूर रोड कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड 303108, सोनू पुत्र हरिराम छीपा (मृतक के विधिक उत्तराधिकारी) (सहऋणी), पता गंगा कॉलानी वार्ड न0 29 कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड 303108, कृष्णा पुत्री गिर्राज छीपा पत्नि हरिराम छीपा (मृतक के विधिक उत्तराधिकारी) (सहऋणी), पता छीपियों की गली कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड 303108. अन्य पता– खसरा न0 1357 मौहल्ला बसाडी तहसील कोटपूतली, मोनी छीपा पुत्र हरिराम छीपा (मृतक के विधिक उत्तराधिकारी) पता गंगा कॉलानी कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड 303108 की अचल सम्पति खसरा न0 1357 क्षेत्रफल 278 वर्ग गज मोनिका विहार मौहल्ला बासेडी तहसील कोटपूतली, जिला कोटपूतली–बहरोड, जो कृष्णा देवी पुत्री गिर्राज छीपा पत्नि हरिराम छीपा के नाम से है, 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 हस्ब कायदा जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम होकर दाखिल दफतर हो।

7. आदेश आज दिनांक 04.03.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

(कल्पना अग्रवाल)
जिला मजिस्ट्रेट (कलक्टर)
कोटपूतली–बहरोड (राज.)