फर्द अहकाम

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट कोटपूतली–बहरोड

आईआईएफएल होम फाईनेन्स लिमिटेड बनाम सोमबीर व अन्य

प्रकरण संख्या ......19....../2025 (प्रा0पत्र धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन एक्ट)

क0स0	दिनांक आज्ञा या कार्यवाही	आज्ञा विस्तृत रूप से	विशेष विवरण
	21.05.2025	पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से सिक्योरिटाईजेशन एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर प्रार्थी अधिवक्ता को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया। प्रार्थी वित्तीय संस्था की आरे से प्रस्तुत सिक्योरिटाईजेशन एक्ट 2002 की धारा 14 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है। विस्तृत आदेश पृथक से लिखवा जाकर शामिल मिसल किया गया। पत्रावली नम्बर से कम हो। जिला मजिस्ट्रेट (कलक्टर) कोटपूतली–बहरोड (राज.)	

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, कोटपूतली बहरोड़

पीठासीन अधिकारी कल्पना अग्रवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या : ...19.../2025 (धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन)

आईआईएफएल होम फाईनेन्स लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालयः– आईआईएफएल हाउस, सन इन्फोटेक पार्क, रोड़ न0 16 वीं, प्लॉट न0 बी–23 थाणे इण्डस्ट्रीयल एरिया, वागले एस्टेट, थाने–400 604, मुम्बई, महाराष्ट्र एवं क्षेत्रीय कार्यालय–4th फ्लोर, विनायक हाईट्स, गौतम मार्ग, वैशाली नगर, जयपुर राजस्थान 302021 अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री राजेन्द्र पाराशर।

..............प्रार्थी कम्पनी/सिक्योर क्रेडियर

बनाम

1. सोमबीर पुत्र अतर सिंह निवासी चरखी (143) नीयर लोहारू चौक चरखी दादरी भिवानी हरियाणा–127306 अन्य पता युनिट नं0 बी–42 फ्लोर नं0 2, ब्लॉक बी, गार्डन सिटी पीएच 1, खसरा नं0 128–136, 142, ग्राम फतहपुरा तहसील नीमराना, जिला कोटपुतली बहरोड़।
2. श्रीमती मोनू रानी पत्नी सोमबीर निवासी चरखी (143) नीयर लोहारू चौक चरखी दादरी भिवानी हरियाणा–127306 अन्य पता युनिट नं0 बी–42 फ्लोर नं0 2, ब्लॉक बी, गार्डन सिटी पीएच 1, खसरा नं0 128–136, 142, ग्राम फतहपुरा तहसील नीमराना, जिला कोटपुतली बहरोड।

.............अप्रार्थीगण (ऋणी/सहऋणी)

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा –14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रीकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाइनेंसियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट ऐक्ट – 2002

उपस्थितः–कुलदीप शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से।

दिनांक 21.05.2025

आदेश

1. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी एक गैर 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 राजेन्द्र पाराशर 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 **IL10136527** में 22,68,132/– रूपये (अक्षरे बाईस लाख अड़सठ हजार एक सौ बत्तीस रूपये मात्र) में लोन के बाबत प्राप्त किए तथा अप्रार्थी/ऋणी ने उक्त ऋण सुविधा के एवज में बंधक विलेख को निष्पादित कर अचल सम्पति युनिट नं0 बी–42, फ्लोर नं0 2, विक्रय एरिया 971 वर्गफीट, कारपेट एरिया 640 वर्गफीट ब्लॉक बी, गार्डन सिटी पीएच 1, खसरा नं0 128–136, 142, ग्राम फतहपुरा तहसील नीमराना, जिला कोटपुतली बहरोड जिला कोटपूतली बहरोड़ राजस्थान में स्थित है, को प्रार्थी कम्पनी के हक में बंधक किया था। अप्रार्थी/ऋणी ने उपलब्ध ऋण को प्रार्थी कम्पनी को नियमानुसार नही चुकाया, जिसकी वजह से प्रार्थी कम्पनी ने उक्त लोन खाते को दिनांक 03.10.2024 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया व अप्रार्थी/ऋणी के उक्त वर्णित लोन खाता संख्या **IL10136527** में 23,51,049/– रूपये (अक्षरे तेईस लाख इक्यावन हजार उनन्चास रूपये मात्र) दिनांक 09.10.2024 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 कम्पनी के द्वारा नियमानुसार दिनांक 03.10.2024 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 09.10.2024 एवं रजि0 दिनांक 10.10.2024 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 कम्पनी ने दो स्थानीय अखबार इंडियन एक्सप्रेस नेटवर्क (अंग्रेजी) एवं दैनिक कंचन केसरी (हिन्दी) संस्करण में 13 (2) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 15.10.2024 को करवाया एवं इंडियन एक्सप्रेस अंग्रेजी के अखबार में एवं दैनिक कंचन केसरी हिन्दी संस्करण 13 (4) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 13.01.2025 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

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

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 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 कम्पनी को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर–अन्दर ऋण राशि लोन खाता संख्या IL10136527 में 23,51,049/– रूपये (अक्षरे तेईस लाख इक्यावन हजार उनन्चास रूपये मात्र) दिनांक 09.10.2024 तक ब्याज राशि शामिल करतें हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्ये 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 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 IL10136527 में 22,68,132/– रूपये (अक्षरे बाईस लाख अड़सठ हजार एक सौ बत्तीस 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 जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को दिनांक 09.10.2024 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।
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 शाक्तियों के तहत प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में अप्रार्थी सोमबीर पुत्र अतर सिंह (ऋणी) एवं श्रीमती मोनू रानी पत्नी सोमबीर (सहऋणी) की अचल सम्पति युनिट नं0 बी–42, फ्लोर नं0 2, विक्रय एरिया 971 वर्गफीट, कारपेट एरिया 640 वर्गफीट ब्लॉक बी, गार्डन सिटी पीएच 1, खसरा नं0 128–136, 142, ग्राम फतहपुरा तहसील नीमराना, जिला कोटपुतली बहरोड जिला कोटपूतली बहरोड़ 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–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 हरब कायदा जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो।
7. आदेश आज दिनांक 21.05.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

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

फर्द अहकाम

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट कोटपूतली–बहरोड

आईआईएफएल होम फाईनेन्स लिमिटेड बनाम कुनाल सोलंकी व अन्य

प्रकरण संख्या ...17.../2025 (प्रा0पत्र धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन एक्ट)

क0स0	दिनांक आज्ञा या कार्यवाही	आज्ञा विस्तृत रूप से	विशेष विवरण
	21.05.2025	पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से सिक्योरिटाईजेशन एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर प्रार्थी अधिवक्ता को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया। प्रार्थी वित्तीय संस्था की आरे से प्रस्तुत सिक्योरिटाईजेशन एक्ट 2002 की धारा 14 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है। विस्तृत आदेश पृथक से लिखवा जाकर शामिल मिसल किया गया। पत्रावली नम्बर से कम हो। जिला मजिस्ट्रेट (कलक्टर) कोटपूतली-बहरोड (राज.) जिला कलक्टर कोटपूतली–बहरोड	

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, कोटपूतली बहरोड़

पीठासीन अधिकारी कल्पना अग्रवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या : ..17../2025 (धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन)

आईआईएफएल होम फाईनेन्स लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालयः– आईआईएफएल हाउस, सन इन्फोटेक पार्क, रोड़ न0 16 वीं, प्लॉट न0 बी–23 थाणे इण्डस्ट्रीयल एरिया, वागले एस्टेट, थाने–400 604, मुम्बई, महाराष्ट्र एवं क्षेत्रीय कार्यालय–4th फ्लोर, विनायक हाईट्स, गौतम मार्ग, वैशाली नगर, जयपुर राजस्थान 302021 अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री राजेन्द्र पाराशर।

.............प्रार्थी कम्पनी/सिक्योर क्रेडियर

बनाम

1. कुनाल सोलंकी पुत्र संदीप सोलंकी निवासी युनिट नं0 एन–004, फ्लोर नं0 02, टॉवर एन शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, कोटपूतली–301705 अन्य पता टाइप 2, हाउस नं0 281/64 न्यू कॉलोनी अलीगढ उत्तरप्रदेश–202127 अन्य पता फ्लैट नं0 एन–207, फ्लोर नं0 02, टॉवर टॉवर एन शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, जिला कोटपुतली बहरोड़।
2. श्रीमती हर्षिता राघव पुत्री विष्णु सिंह राघव निवासी युनिट नं0 एन–004, फ्लोर नं0 02, टॉवर एन शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, कोटपूतली–301705 अन्य पता टाइप 2, हाउस नं0 281/64 न्यू कॉलोनी अलीगढ उत्तरप्रदेश–202127 अन्य पता फ्लैट नं0 एन–207, फ्लोर नं0 02, टॉवर टॉवर एन शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, जिला कोटपुतली बहरोड़।।

.............अप्रार्थीगण (ऋणी/सहऋणी)

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा –14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रीकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाइनेंसियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट ऐक्ट – 2002

उपस्थितः–कुलदीप शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से।

दिनांक 21.05.2025

आदेश

1. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी एक गैर 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 राजेन्द्र पाराशर 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 **IL10570762**
में 7,56,849/– रूपये (अक्षरे सात लाख छप्पन हजार आठ सौ उनन्चास रूपये मात्र) में लोन के बाबत
प्राप्त किए तथा अप्रार्थी/ऋणी ने उक्त ऋण सुविधा के एवज में बंधक विलेख को निष्पादित कर अचल
सम्पति फ्लैट नं0 एन–207, फ्लोर नं0 02, विक्रय एरिया 433 वर्गफीट, कारपेट एरिया 322.27 वर्गफीट,
सुपर बिल्डअप एरिया 449.17 वर्गफीट टॉवर एन शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना,
तहसील नीमराना, जिला कोटपूतली बहरोड़ राजस्थान में स्थित है, को प्रार्थी कम्पनी के हक में बंधक किया
था। अप्रार्थी/ऋणी ने उपलब्ध ऋण को प्रार्थी कम्पनी को नियमानुसार नही चुकाया, जिसकी वजह से
प्रार्थी कम्पनी ने उक्त लोन खाते को दिनांक 09.12.2024 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया व अप्रार्थी/ऋणी
के उक्त वर्णित लोन खाता संख्या **IL10570762** में 7,98,076/– रूपये (अक्षरे सात लाख अठानवे हजार
छियेत्तर रूपये मात्र) दिनांक 21.01.2025 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 कम्पनी के द्वारा नियमानुसार दिनांक 09.12.2024 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 21.01.2025 एवं रजि0 दिनांक 23.01.2025
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 इंडियन एक्सप्रेस नेटवर्क (अंग्रेजी) एवं दैनिक कंचन केसरी (हिन्दी) संस्करण
में 13 (2) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 24.01.2025 को करवाया एवं इंडियन

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

एक्सप्रेस अंग्रेजी के अखबार में एवं दैनिक कंचन केसरी हिन्दी संस्करण 13 (4) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 14.04.2025 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 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 कम्पनी को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर–अन्दर ऋण राशि लोन खाता संख्या **IL10570762** में 7,98,076/– रूपये (अक्षरे सात लाख अठानवे हजार छियेत्तर रूपये मात्र) दिनांक 21.01.2025 तक ब्याज शामिल करतें हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्ये 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 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 **IL10570762** में 7,56,849/– रूपये (अक्षरे सात लाख छप्पन हजार आठ सौ उनन्चास 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 जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को दिनांक 21.01.2025 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।
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 शाक्तियों के तहत प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में अप्रार्थी कुनाल सोलंकी पुत्र संदीप सोलंकी (ऋणी) एवं श्रीमती हर्षिता राघव पुत्री विष्णु सिंह राघव (सहऋणी) की अचल सम्पति फ्लैट नं0 एन–207, फ्लोर नं0 02, विक्रय एरिया 433 वर्गफीट, कारपेट एरिया 322.27 वर्गफीट, सुपर बिल्डअप एरिया 449.17 वर्गफीट टॉवर एन शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, जिला कोटपूतली बहरोड़, 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–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 हरब कायदा जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो।
7. आदेश आज दिनांक 21.05.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

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

फर्द अहकाम

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट कोटपूतली–बहरोड

आईआईएफएल होम फाईनेन्स लिमिटेड बनाम कविता सोलंकी व अन्य

प्रकरण संख्या .....18...../2025 (प्रा0पत्र धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन एक्ट)

क्र0स0	दिनांक आज्ञा या कार्यवाही	आज्ञा विस्तृत रूप से	विशेष विवरण
	21.05.2025	पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से सिक्योरिटाईजेशन एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर प्रार्थी अधिवक्ता को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया। प्रार्थी वित्तीय संस्था की आरे से प्रस्तुत सिक्योरिटाईजेशन एक्ट 2002 की धारा 14 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है। विस्तृत आदेश पृथक से लिखवा जाकर शामिल मिसल किया गया। पत्रावली नम्बर से कम हो। जिला कलक्टर कोटपूतली-बहरोड़ जिला मजिस्ट्रेट (कलक्टर) कोटपूतली-बहरोड़ (राज.)	

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, कोटपूतली बहरोड़

पीठासीन अधिकारी कल्पना अग्रवाल आई.ए.एस
प्रकरण संख्या : ...18.../2025 (धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन)

आईआईएफएल होम फाईनेन्स लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालयः– आईआईएफएल हाउस, सन इन्फोटेक पार्क, रोड़ न0 16 वीं, प्लॉट न0 बी–23 थाणे इण्डस्ट्रीयल एरिया, वागले एस्टेट, थाने–400 604, मुम्बई, महाराष्ट्र एवं क्षेत्रीय कार्यालय–4th फ्लोर, विनायक हाईट्स, गौतम मार्ग, वैशाली नगर, जयपुर राजस्थान 302021 अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री राजेन्द्र पाराशर।

.............प्रार्थी कम्पनी/सिक्योर क्रेडियर

बनाम

1. श्रीमती कविता सोलंकी पत्नी संदीप कुमार निवासी टाइप 2, हाउस नं0 281/64 न्यू कॉलोनी कसीमपुर पावर हाउस, अलीगढ उत्तरप्रदेश–202001 अन्य पता फ्लैट नं0 एन–206, फ्लोर नं0 02, ब्लॉक/टॉवर टाइप 2 बीएचके ईडब्लूएस शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, जिला कोटपुतली बहरोड़।
2. कुनाल सोलंकी पुत्र संदीप सोलंकी निवासी टाइप 2, हाउस नं0 281/64 न्यू कॉलोनी कसीमपुर पावर हाउस, अलीगढ उत्तरप्रदेश–202001 अन्य पता फ्लैट नं0 एन–206, फ्लोर नं0 02, ब्लॉक/टॉवर टाइप 2 बीएचके ईडब्लूएस शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, जिला कोटपुतली बहरोड़।
3. श्रीमती हर्षिता राघव पत्नी कुनाल सोलंकी निवासी देवसैनी रामघाट रोड गोकलेश पुरम कॉलोनी कोयल, अलीगढ उत्तरप्रदेश–202001 अन्य पता फ्लैट नं0 एन–206, फ्लोर नं0 02, ब्लॉक/टॉवर टाइप 2 बीएचके ईडब्लूएस शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, जिला कोटपुतली बहरोड़।

.............अप्रार्थीगण (ऋणी/सहऋणी)

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा –14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रीकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाइनेंसियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट ऐक्ट – 2002
उपस्थितः–कुलदीप शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से।

आदेश

दिनांक 21.05.2025

1. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी एक गैर बैंकिंग वित्तिय संस्थान हैं, जो रिजर्व कम्पनी ऑफ इण्डिया एवं नेशनल हाउसिंग बोर्ड के नियमों के अन्तर्गत 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 राजेन्द्र पाराशर 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 **986818** में 7,14,756/– रूपये (अक्षरे सात लाख चौदह हजार सात सौ छप्पन रूपये मात्र) में लोन के बाबत प्राप्त किए तथा अप्रार्थी/ऋणी ने उक्त ऋण सुविधा के एवज में बंधक विलेख को निष्पादित कर अचल सम्पति फ्लैट नं0 एन–206, फ्लोर नं0 02, विक्रय एरिया 433 वर्गफीट, कारपेट एरिया 322.27 वर्गफीट, सुपर बिल्डअप एरिया 449.17 वर्गफीट ब्लॉक/टॉवर टाइप 2 बीएचके ईडब्लूएस शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, जिला कोटपूतली बहरोड़ राजस्थान में स्थित है, को प्रार्थी कम्पनी के हक में बंधक किया था। अप्रार्थी/ऋणी ने उपलब्ध ऋण को प्रार्थी कम्पनी को नियमानुसार नही चुकाया, जिसकी वजह से प्रार्थी कम्पनी ने उक्त लोन खाते को दिनांक 04.12.2024 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया व अप्रार्थी/ऋणी के उक्त वर्णित लोन खाता संख्या **986818** में 7,39,546/– रूपये (अक्षरे सात लाख उन्तालीस हजार पांच सौ छियालीस रूपये मात्र) दिनांक 21.01.2025 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 कम्पनी के द्वारा नियमानुसार दिनांक 04.12.2024 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 21.01.2025 एवं रजि0 दिनांक 23.01.2025 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

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

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 इंडियन एक्सप्रेस नेटवर्क (अंग्रेजी) एवं दैनिक कंचन केसरी (हिन्दी) संस्करण में 13 (2) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 24.01.2025 को करवाया एवं इंडियन एक्सप्रेस अंग्रेजी के अखबार में एवं दैनिक कंचन केसरी हिन्दी संस्करण 13 (4) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 12.04.2025 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 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 कम्पनी को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर–अन्दर ऋण राशि लोन खाता संख्या 986818 में 7,39,546/– रूपये (अक्षरे सात लाख उन्तालीस हजार पांच सौ छियालीस रूपये मात्र) दिनांक 21.01.2025 तक ब्याज शामिल करतें हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्ये 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 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 986818 में 7,14,756/– रूपये (अक्षरे सात लाख चौदह हजार सात सौ छप्पन 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 जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को दिनांक 21.01.2025 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।
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 शाक्तियों के तहत प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में अप्रार्थी कुनाल श्रीमती कविता सोलंकी पत्नी संदीप कुमार (ऋणी) एवं कुनाल सोलंकी पुत्र संदीप सोलंकी (सहऋणी) और श्रीमती हर्षिता राघव पत्नी कुनाल सोलंकी (सहऋणी) की अचल सम्पति फ्लैट नं0 एन–206, फ्लोर नं0 02, विक्रय एरिया 433 वर्गफीट, कारपेट एरिया 322.27 वर्गफीट, सुपर बिल्डअप एरिया 449.17 वर्गफीट ब्लॉक/टॉवर टाइप 2 बीएचके ईडब्लूएस शुभग्रह, खसरा नं0 194, 195, 197 एवं 198, ग्राम–नीमराना, तहसील नीमराना, जिला कोटपूतली बहरोड़, 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–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 दफ्तर हो।
7. आदेश आज दिनांक 21.05.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

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