न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, कोटपूतली बहरोड़

पीठासीन अधिकारी : श्रीमती प्रियंका गोस्वामी (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या : 20 / 2025 (धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन)

मैसर्स पीरामल कैपिटल एण्ड हाउसिंग फाइनेन्स लिमिटेड पुराना नाम दीवान हाउसिंग फाइनेन्स कॉरपोरेशन लिमिटेड, शाखा कार्यालय यूनिट संख्या 01 और 09, ग्राउण्ड फ्लोर, जीडी–आईटीएल नार्थ एक्स टॉवर, प्लॉट नम्बर ए–9, नेताजी सुभाष प्लेस, नई दिल्ली–110034 अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री निक्की कुमार।

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

बनाम

1. पवन सांगवान फ्लैट नं0 145 फर्स्ट फ्लोर, नियर बाबू हाउस गांव पोस्ट प्लाडा नियर भारत घर गुरूग्राम हरियाणा अन्य पता सारथी एन्टरप्राइजेज गुरूग्राम हरियाणा–122001
2. सुशीला देवी फ्लैट नं0 145 फर्स्ट फ्लोर, नियर बाबू हाउस गांव पोस्ट प्लाडा नियर भारत घर गुरूग्राम हरियाणा–122001

.............अप्रार्थीगण (ऋणी / सहऋणी)

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–विकास शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से।

आदेश

दिनांक 14.10.2025

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 अर्न्तगत सरफैसी अधिनियम 2002 के अन्तर्गत कार्यवाहियॉ करने के लिए अधिकृत हैं। जिसे उक्त प्रार्थना पत्र में प्रार्थी के रूप में प्रस्तुत एवं उदबोधित किया गया हैं। प्रार्थी कम्पनी की तरफ से अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री निक्की कुमार 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 12,71,681 / – रूपये (अक्षरे बारह लाख इकहत्तर हजार छह सौ ईक्यासी 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 303, थर्ड फ्लोर, टॉवर–8, टीएचडी रॉयल कोर्ट, अपना घर बिल्डवैल प्राईवेट लिमिटेड नीमराना राजस्थान–301714 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 09.07.2023 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया। 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 28.08.2023 एवं रजि0 दिनांक 30.08.2023 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 में 13(2) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन करवाया। 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। 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 राशि 12,71,681 / – रूपये

जिला कलक्टर
कोटपूतली–बहरोड़

(अक्षरे बारह लाख इकहत्तर हजार छह सौ ईक्यासी रूपये मात्र) 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 अधिनियम की धारा 13(2) के अधीन नोटिस जारी किये जाने उपरान्त 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 पवन सांगवान (ऋणी) एवं सुशीला देवी (सहऋणी) की अचल सम्पति फ्लैट नं0 303, थर्ड फ्लोर, टॉवर–8, टीएचडी रॉयल कोर्ट, अपना घर बिल्डवैल प्राईवेट लिमिटेड, नीमराना राजस्थान–301714, कुल क्षेत्रफल 650 वर्ग फुट 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. यह आदेश आज दिनांक 14.10.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर एवं न्यायालय की मुद्रा से जारी कर सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रियंका गोस्वामी)
जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
कोटपूतली-बहरोड़ (राज.)