न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

पीठासीन अधिकारीः— डॉ0 अरूण गर्ग
आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 310/2025

उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड, रजिस्टर्ड ऑफिस यूनिट नं0 2009—2014, बीसवां फ्लोर, मेग्नम ग्लोबल पार्क, सेक्टर 58, गुडगांव पिन कोड 122011 तथा ब्रान्च ऑफिस 303, तीसरा फ्लोर, एक्सिस मॉल, भगवान दास रोड, राजधानी हॉस्पिटल के सामने, सी स्कीम, जयपुर (राज0) पिन कोड 302001 जरिये प्राधिकृत अधिकारी सिद्वार्थ तिवारी

—— प्रार्थी

बनाम

1. श्री राकेश कुमार पुत्र श्री झाबरमल सैनी, निवासी वार्ड नं0 29, रेबारियों की ढाणी, पहाडिला, चिराना, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं, पिन कोड 333303
2. श्रीमती सरोज देवी पत्नि श्री झाबरमल सैनी, निवासी पहाडिला, चिराना, जिला झुंझुनूं, पिन कोड 333303 अन्य पता 303, रेबारियों की ढाणी, पहाडिला, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं, पिन कोड 333303
3. श्री झाबरमल सैनी पुत्र मालाराम, निवासी वार्ड नं0 29, पहाडिला, चिराना, जिला झुंझुनूं, पिन कोड 333303

——अप्रार्थीगण

——

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रीकनस्ट्रक्शन ऑफ फाइनेन्सियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेन्ट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 एतद् पश्चात् एक्ट से संबोधित किया गया है बंधक सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्दगी बाबत।

——

उपस्थितः—
एडवोकट श्री रामावतार ढाका— प्रार्थी की ओर से उपस्थित।

आदेश

दिनांक 21.08.2025

प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी फाईनेन्स कम्पनी ने अप्रार्थी/ऋणीगण को कुल रूपये 82,672/— रूपये (रूपये बियासी हजार छः सौ बहत्तर) ऋण अनुबन्ध सं0 LXSIK02918-190001937 दिनांक 23.06.2018 को उपलब्ध कराई गई थी व अप्रार्थी/ऋणियों/जमानतदारों द्वारा प्राप्त किये गये उक्त ऋण की सुविधा के ऐवज मे सम्पत्ति स्थित पट्टा नं0 44, बुक नं0 434 दिनांकित 20.12.2017, संकल्प नं0 9, खसरा नं0 430, ग्राम पहाडिला ग्राम पंचायत चिराना, पंचायत समिति नवलगढ, जिला झुंझुनूं क्षेत्रफल 252.77 वर्गगज को बंधक रखा था। अप्रार्थी/ऋणीगण ने उपलब्ध ऋण को फाइनेन्स कम्पनी के साथ किये गये ऋण अनुबन्ध की शर्तो के नियमानुसार नही चुकाया जिसकी वजह से उक्त खाता को दिनांक 04.01.2025 को एनपीए घोषित कर दिया गया व अप्रार्थी/ऋणीगण के ऋण खाते मे कुल रूपये 1,75,713/—(रूपये एक लाख पिच्चहत्तर हजार सात सौ तेरह) दिनांक 13.01.2025 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे बकाया निकलते है। उक्त ऋणी को एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत प्रार्थी फाईनेन्स कम्पनी ने ऋणी अप्रार्थीगण को दिनांक 13.01.2025 को रजिस्टर्ड नोटिस दिये गये। परन्तु नोटिस प्राप्ति के पश्चात् भी आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नही करवाई गई व न ही बंधकशुदा सम्पत्ति का सम्पूर्ण कब्जा प्रार्थी बैंक को दिया गया। ऋणी को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर—अन्दर ऋण राशि कुल रूपये 1,75,713/-- (रूपये एक लाख पिच्चहत्तर हजार सात सौ तेरह) दिनांक 13.01.2025 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे जमा करवाना था परन्तु ऋणी एवं जमानती ने उपरोक्त नोटिस के अनुसार सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नही करवाने के कारण एक्ट के प्रावधानो के अनुसार कब्जे व नीलामी की कार्यवाही करना आवश्यक हो गया है। एक्ट की धारा के अन्तर्गत प्रावधानो के अन्तर्गत प्रार्थी बैंक को निम्न बंधक सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा लेने व कायम रखने मे सहायता आवश्यक है के कारण प्रार्थी फाईनेन्स कम्पनी ने माननीय न्यायालय के समक्ष बैंक सिक्योरिटीज एवं सिक्योरिटीज से संबंधित डॉक्यूमेन्ट्स कब्जा प्रार्थी फाईनेन्स कम्पनी को दिलवाने व कायम रखने के लिए एवं प्रतिभूत आस्तियों के सुचारू रूप से विक्रय एवं अन्तरण (नीलामी) हेतु उपरोक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है। फाईनेन्स कम्पनी सिक्योरिटीज का विवरणः—

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

सम्पत्ति स्थित पट्टा नं0 44, बुक नं0 434 दिनांकित 20.12.2017, संकल्प नं0 9, खसरा नं0 430, ग्राम पहाडिला ग्राम पंचायत चिराना, पंचायत समिति नवलगढ, जिला झुंझुनूं क्षेत्रफल 252.77 वर्गगज, पूर्व दिशा मे स्वयं की जमीन, पश्चिम दिशा मे ख्यालीराम की जमीन, उत्तर दिशा मे आम रास्ता, दक्षिण दिशा मे गोगाराम का मकान। उक्त बंधक सम्पत्ति मान्यवर के क्षेत्राधिकार मे स्थित है। अतः प्रार्थी बैंक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उक्त प्रार्थना पत्र को एकपक्षीय स्वीकार कर प्रार्थना पत्र की मद सं0 6 मे वर्णित सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी फाईनेन्स कम्पनी को सुपुर्द करवाने व कब्जा कायम रखने के लिए एवं प्रतिभूति आस्तियों के सुचारू रूप से विक्रय एवं अन्तरण (नीलामी) हेतु पर्याप्त पुलिस बल उपलब्ध करवाने के आदेश फरमाने की कृपा करे व प्रकरण को अन्तिम रूप से निस्तारित फरमाने की कृपा करें।

बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों की पुनरावर्ती करते हुये तर्क प्रस्तुत किया कि अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी का ऋण नही चुकाया गया है। अप्रार्थी को प्रार्थी द्वारा नियमानुसार एन0पी0ए0 घोषित किया जा चुका है। प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी को प्रतिभूति सम्पत्ति का कब्जा दिलवाये जाने का निवेदन किया। अतः प्रार्थी का प्रार्थना स्वीकार कर उपरोक्त गिरवीकृत अचल सम्पत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी को दिलवाया जावे जिससे अधिनियम के प्रावधानुसार सम्पत्ति को बेचकर बकाया ऋण की वसूली की जा सके।

हमने प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व इस प्रार्थना पत्र के साथ दस्तावेजात का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से यह जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें है व प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है।

पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें है व प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनर्फोसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुये अप्रार्थी सं0 1 श्री सतीश कुमार के मालिकाना हक की बंधक रखी गई सम्पत्ति स्थित पट्टा नं0 44, बुक नं0 434 दिनांकित 20.12.2017, संकल्प नं0 9, खसरा नं0 430, ग्राम पहाडिला ग्राम पंचायत चिराना, पंचायत समिति नवलगढ, जिला झुंझुनूं क्षेत्रफल 252.77 वर्गगज, पूर्व दिशा मे स्वयं की जमीन, पश्चिम दिशा मे ख्यालीराम की जमीन, उत्तर दिशा मे आम रास्ता, दक्षिण दिशा मे गोगाराम का मकान है का पजेशन प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड को जरिये संबंधित पुलिस थाना की इमदाद से प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, झुंझुनू को प्रेषित कर लेख है कि प्रार्थी उम्मीद हाउसिंग फाइनेन्स प्राईवेट लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 21.08.2025 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 अरूण गर्ग)
जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं
जिला कलक्टर झुन्झुनूं