न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्याः– 439 / 2025

टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय– शिखर, मीठाखली सर्किल के पास, नवरंगपुरा, अहमदाबाद, गुजरात, पिन कोड 380009, कार्पोरेट कार्यालय– वन बीकेसी, सी विंग, 1004 / 5, 10वीं मंजिल, बांद्रा कुर्ला काम्प्लेक्स, बांद्रा (पूर्व), मुम्बई, पिन कोड 400051, महाराष्ट्र, क्षेत्रीय कार्यालय– दूसरा माला, महिमा ट्रिनिटी मॉल, गोवन्दिपुरी, जयपुर, राजस्थान पिन कोड 302019, जरिये प्राधिकृत अधिकारी रोहन बागडी।

–– प्रार्थी बैंक

बनाम

1. श्री आकाश कुमार जेडिया पुत्र श्री पवन कुमार जेडिया, पता वाल्मिकी बस्ती, वार्ड नं0 9, नवलगढ, झुंझुनूं, राजस्थान, पिन कोड 333042
2. श्री पवन कुमार जेडिया पुत्र श्री कुडीलाल, पता वाल्मिकी बस्ती, वार्ड नं0 9, नवलगढ, झुंझुनूं, राजस्थान, पिन कोड 333042
3. श्रीमती आशा देवी पत्नि श्री पवन कुमार जेडिया, पता वाल्मिकी बस्ती, वार्ड नं0 9, नवलगढ, झुंझुनूं, राजस्थान, पिन कोड 333042

–– अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अ0धारा 14 सिक्यूरिटाईजेशन एण्ड रिकंस्ट्रक्शन ऑफ फाइनेंशियल एसेट एण्ड एनफोर्समेन्ट ऑफ सिक्यूरिटी इंटरेस्ट एक्ट 2002 जिसे एतद् पश्चात् एक्ट के नाम से संबोधित किया गया है। ऋणी / जमानतदार से बंधक सम्पत्ति का भौतिक कब्जा लेकर कम्पनी को दिलाये जाने के लिए।

––

उपस्थितः–

एडवोकेट श्री बाबूलाल मील– प्रार्थी कम्पनी की ओर से उपस्थित।

आदेश

दिनांक 29.10.2025

प्रार्थी टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी के द्वारा लोन बाबत प्रार्थना पत्र टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड (पूर्व मे अदानी कैपिटल प्राइवेट लिमिटेड) मे प्रस्तुत करने पर ऋण खाता संख्या **803LHLL001134243** ऋण राशि 14,30,000 / – (अक्षरे रूपये चौदह लाख तीस हजार मात्र) दिनांक 11.08.2023 को स्वीकृत की गई थी और राशि रूपये 14,30,000 / – (अक्षरे रूपये चौदह लाख तीस हजार मात्र) संवितरित की गई थी। उक्त ऋण सुविधा के एवज मे उधारकर्ता ने अपनी सम्पत्ति को बंधक बनाने के लिए लोन एग्रीमेन्ट दिनांक 11.08.2023 को निष्पादित किया जिसमे आवासीय सम्पत्ति प्लाट संख्या 1920, वार्ड संख्या 9, वाल्मिकी बस्ती, नवलगढ, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं, राजस्थान कुल क्षेत्रफल 126.26 वर्ग मीटर जिसकी सीमा इस प्रकार है पूर्व दिशा मे राम प्रसाद का मकान, पश्चिम दिशा मे गली, उत्तर दिशा मे आम रास्ता, दक्षिण दिशा मे राजू राम का मकान है, सम्पत्ति को बंधक बनाया गया। ऋण अदायगी हेतु गारन्टी के रूप मे ऋणी ने आवश्यक दस्तावेजों को निष्पादन करके सम्पत्ति पर प्रतिभूति हित से सम्यबंधक किया है। अप्रार्थीगण ने कम्पनी के द्वारा प्रदत्त ऋण को अनुबंध दिनांक 11.08.2023 की शर्तो के अनुसार नही चुकाया परिणामस्वरूप उनके ऋण खातों को दिनांक 03.06.2025 को अक्रियान्वित आस्ति के रूप मे वर्गीकृत कर दिया गया। यह कि दिनांक 05.09.2025 तक अप्रार्थीगण के उक्त खाते **803LHLL001134243** की कुल बकाया राशि 15,88,979 / – (अक्षरे पन्द्रह लाख अठासी हजार नौ सौ उन्यासी मात्र) निकलती है। उक्त खाते मे बकाया ऋण राशि अप्रार्थीगण द्वारा नियमानुसार

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

भुगतान ना करने पर एन0पी0ए0 होने के बाद एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थीगण को नोटिस दिनांक 13.06.2025 रजिस्टर्ड पोस्ट दिनांक 13.06.2025 जरिये दिये गये थे तथा उक्त मांग नोटिस अप्रार्थीगणों को 16.06.2025 को प्राप्त हो गया है। अप्रार्थीगणों को स्पीड पोस्ट के मायम ये सूचना प्रेषित की जा चुकी है परन्तु नोटिस प्राप्ति के पश्चात् आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा न तो सम्पूर्ण बकाया राशि जमा करवाई व न ही प्रतिभूति शुदा सम्पत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिया गया है। बैंक के प्राधिकृत अधिकारी ने मांग नोटिस दिनांक 13.06.2025 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 13(2) के अन्तर्गत मांग नोटिस भेज करके 60 दिवस मे धन राशि रूपये 15,48,069/– (अक्षरे रूपये पन्द्रह लाख अडतालीस हजार उन्नहत्तर मात्र) दिनांक 10.06.2025 तक एवं इस दिनांक के बाद की ब्याज व अतिरिक्त खर्च, लागत इत्यादि करने के लिए मांग की। नोटिस प्राप्ति के पश्चात् आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा न तो सम्पूर्ण बकाया राशि जमा करवाई व न ही प्रतिभूति शुदा सम्पत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिया गया है। अप्रार्थीगण को उपोक्त नोटिस के अनुसार नोटिस की दिनांक से 60 दिवस के भीतर कम्पनी की बकाया राशि का भुगतान करना था परन्तु अप्रार्थीगण ने उपरोक्त नोटिस के अनुसार बकाया राशि जमा नही की है। परिणामस्वरूप ऋण की वसूली करने के लिए प्रतिभूति सम्पत्ति का भौतिक कब्जा लेना आवश्यक हो गया है। कम्पनी के पास प्रतिभूति सम्पत्ति का सम्पूर्ण विवरण निम्न प्रकार है– आवासीय सम्पत्ति प्लाट संख्या 1920, वार्ड संख्या 9, वाल्मिकी बस्ती, नवलगढ, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं, राजस्थान कुल क्षेत्रफल 126.26 वर्ग मीटर जिसकी सीमा इस प्रकार है पूर्व दिशा मे राम प्रसाद का मकान, पश्चिम दिशा मे गली, उत्तर दिशा मे आम रास्ता, दक्षिण दिशा मे राजू राम का मकान है। उक्त एक्ट की धारा 14 अन्तर्गत बंधक सम्पत्ति का भौतिक कब्जा अप्रार्थीगण से लेकर प्रार्थी कम्पनी को सुपुर्द करने के लिए उपरोक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है। उक्त सम्पत्ति नवलगढ पुलिस थाने मे स्थित है। जो माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार मे स्थित होने से उक्त प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय श्रीमान् को सुनने व फैसले करने का श्रवणाधिकार व निर्णयाधिकार है। अतः प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उक्त प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर धारा 14 सिक्यूरिटाईजेशन एण्ड रिकंस्ट्रक्शन ऑफ फाइनेंशियल एसेट एण्ड एनफोर्समेन्ट ऑफ सिक्यूरिटी इंटरेस्ट एक्ट 2002 के अनुसार प्रार्थना पत्र की मद संख्या 11 मे वर्णित सम्पत्ति का भौतिक कब्जा अप्रार्थीगण से लेकर प्रार्थी कम्पनी को दिलाने की कृपा करे। अन्य कोई अनुतोष माननीय न्यायालय उचित समझे वह प्रार्थी को दिलवाया जावे।

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 कम्पनी का ऋण नही चुकाया गया है। अप्रार्थी को प्रार्थी कम्पनी 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 कम्पनी को दिलवाया जावे जिससे अधिनियम के प्रावधानुसार सम्पत्ति को बेचकर बकाया ऋ़ण की वसूली की जा सके।

हमने प्रार्थी टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट 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 टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है।

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें है व प्रार्थी टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्न्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनर्फोसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रद्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई आवासीय सम्पत्ति प्लाट संख्या 1920, वार्ड संख्या 9, वाल्मिकी बस्ती, नवलगढ, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं, राजस्थान कुल क्षेत्रफल 126.26 वर्ग मीटर जिसकी सीमा इस प्रकार है पूर्व दिशा मे राम प्रसाद का मकान, पश्चिम दिशा मे गली, उत्तर दिशा मे आम रास्ता, दक्षिण दिशा मे राजू राम का मकान है का पजेशन प्रार्थी टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट 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 टाइगर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 29.10.2025 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 अरुण गर्ग)
जिला कलक्टर एवं
जिला कलक्टर झुंझुनूं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं