न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्या 475 / 2025

यूग्रो कैपिटल लि0 पंजिकृत कार्यालय इक्वीनोक्स बिजनेस पार्क, टावर 34th फ्लोर ऑफ बी के सी एल बी एस रोड, कुर्ला वेस्ट मुम्बई एवं शाखा कार्यालय 5th फ्लोर आई बी सी टावर, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर 302001 जरिये अधिकृत अधिकारी हेमेन्द्र कुमार

——प्रार्थी

बनाम

1. दुल्हन फर्नीचर हाउस
   प्रथम पताः— वार्ड नं0 5, बड़ागांव, झुंझुनूं राज0।
   द्वितीय पताः— दुल्हन फर्नीच हाउस, मुख्य बाजार सैन्ट्रल बैंक के पास बड़ा गांव झुन्झुनूं राजस्थान।
2. बुद्धाराम पुत्र मंगतूराम
   प्रथम पताः— वार्ड नं0 5, बड़ागांव, मन्दिर के पास, झुंझुनूं।
   द्वितीय पताः— बुद्धाराम पुत्र मंगतूराम, मुख्य बाजार सैन्ट्रल बैंक के पास, बड़ागांव, झुंझुनूं राजस्थान।
3. संजू देवी पत्नी बुद्धाराम
   प्रथम पताः— वार्ड नं0 5, बड़ागांव, मन्दिर के पास, झुंझुनूं।
   द्वितीय पताः— संजू देवी पत्नी बुद्धाराम, मुख्य बाजार सैन्ट्रल बैंक के पास, बड़ागांव झुंझुनूं राजस्थान।

——अप्रार्थीगण

——

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के तहत ऋणी की बंधक सम्पत्ति का कब्जा लेकर प्रार्थी बैंक को सुपुर्द करने के संबंध में।

——

उपस्थितः—
एडवोकट श्री कंचनसिंह चौधरी— प्रार्थी बैंक की ओर से

आदेश

दिनांक 20.11.2025

प्रार्थी यूग्रो कैपिटल लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी यूग्रो कैपिटल लि. जिसका पंजीकृत कार्यालय लि0 पंजि0 कार्यालय इक्वीनोक्स बिजनेस पार्क टावर 34th फ्लोर ऑफ बी के सी एल बी एस रोड़, कुर्ला वेस्ट मुम्बई 400070 एवं शाखा कार्यालय 5th फ्लोर आई बी सी टावर, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर 302001 रिजर्व बैंक ऑफ इण्डिया द्वारा पंजीकृत एक पंजीकृत वित्तीय संस्था है। प्रार्थी वित्तीय संस्था के अधिकृत अधिकारी हेमेन्द्र कुमार को इस प्रार्थना को दायर करने एवं इस अधिनियम के तहत सम्पूर्ण कार्यवाही करने के लिए अधिकृत किया है इसलिए अधिकृत अधिकारी उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत है। अप्रार्थीगण को प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा जरिये ऋण अनुबन्ध संख्या HCFJAISEC00001043342 के तहत सम्पति बंधक रख ऋण प्रदान किया गया था। इसलिए प्रार्थी वित्तीय संस्था उक्त ऋण बाबत् सम्पूर्ण विधिक कार्यवाही करने हेतु अधिकृत एवं सक्षम है। अप्रार्थीगण को प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा जरिये ऋण अनुबंध संख्या HCFJAISEC00001043342 के तहत सम्पति बंधक रख ऋण प्रदान किया गया था। इसलिए प्रार्थी वित्तीय संस्था उक्त ऋण बाबत सम्पूर्ण विधिक कार्यवाही करने हेतु अधिकृत एवं सक्षम है। प्रार्थी वित्तीय संस्था उक्त ऋण बाबत सम्पूर्ण विधिक कार्यवाही करने हेतु अधिकृत एवं सक्षम है। प्रार्थी वित्तीय संस्था के यहां ऋणी अप्रार्थीगण ने ऋण

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

हेतु आवेदन किया था जिस पर प्रार्थी बैंक के यहां द्वारा अपनी निजी सम्पति आवासीय भूखण्ड व मकानात पट्टा नं0 14 स्थित बावड़ी ग्राम पंचायत समिति, तहसील खण्डेला, जिला सीकर राज0 332715 क्षेत्रफल 159 वर्गगज को बंधक रख निम्न वर्णित खाते

Sr. No	Loan A/c No.	Agreement Dt.	Sanction amount	NPA Date
1	HCFJAISEC00001043342	28/02/2023	8498000/-	01/08/20225

के तहत ऋण अनुबन्ध की शर्तों के तहत ऋण सुविधा प्राप्त की गई थी जिसे अप्रार्थीगण/ ऋणियों द्वारा मासिक किश्तों में प्रार्थी बैंक को वापस अदा करना चाहता था। प्रार्थी बैंक ने ऋणी अप्रार्थी बुद्धाराम पुत्र मंगतूराम के स्वामित्व की निम्न सम्पत्तियां है जो कि प्रार्थी के पास रहन रखी गई हैं। वाणिज्यिक सम्पत्ति स्थित मिसल नं0 2 पट्टा सं0 2 दायर दिनांक 1 मई 2022 कुल क्षेत्रफल 47.4 वर्ग गज जारी ग्राम पंचायत बड़ागांव पंचायत समिति उदयपुरवाटी तहसील गुढ़ागौड़जी जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें उत्तर में लक्ष्मीनारायण सौंथलिया, दक्षिण में सड़क आम रास्ता कॉलेज रोड़, पूर्व में कंचन कंवर पत्नी मोती सिंह, पश्चिम में दिनेश कुमार/शिवनाथ राम। आवासीय भूखण्ड स्थित खसरा नं0 844 कुल 0.14 है0 में से निर्मित भवन में से एक हॉल जिसका कुल क्षेत्रफल 128.90 वर्ग मीटर है जो कि गांव बड़ागांव, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें पूर्व में विकेता अजय कुमार की भूमि, पश्चिम में पैसेज, दक्षिण में आम चौक, उत्तर में माणकचन्द टीबरेवाल की भूमि है। दुकान नं0 32, ग्राउण्ड फ्लॉर कुल 328. 125 वर्ग फीट गांव बड़ागांव, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें पूर्व में शिव मन्दिर, पश्चिम में विकेता मक्खनलाल सैनी की दुकान नं0 31, उत्तर में फकीर मोहम्मद का घर तथा दक्षिण में 10 फीट चौड़ा रास्ता है। प्रार्थी बैंक के हक में मूल दस्तावेजात आदि के पास ऋण की सिक्योरिटी पेटे बंधक रखे गये थे जिनकी प्रमाणित फोटोस्टेट प्रतियां संलग्न पत्रावली है। प्रार्थी बैंक से प्राप्त ऋण राशि को ऋण अनुबन्ध की शर्तों के अनुरूप तय मासिक किश्तों का भुगतान नहीं किया अर्थात नियमित मासिक किश्तों में व्यतिकम किया। इस कारण ऋण का ऋण खाता अकियान्वित आस्ति की श्रेणी में वर्गीकृत हो गये। ऋण के ऋण खाते अकियान्विति आस्ति (NPA) की श्रेणी में दिनांक 01.08.2025 को वर्गीकृत होने के कारण प्रतिभूतिकरण अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत प्रार्थी बैंक को ऋणियों को नोटिस दिनांक 08.08.2025 का लिखा जरिये रजिस्टर्ड डाक दिनांक 14.08.2025 को भिजवाया गया तथा धारा 13(2) के नोटिस का हिन्दी व अंग्रेजी भाषा के समाचार पत्र में दिनांक 19.08.2025 को प्रकाशन किया गया जिसके तहत ऋणियों को नोअिस प्राप्ति के 60 दिवस के अन्दर ऋण की बकाया कुल राशि 9023319/–रु0 मय आगामी ब्याज प्रार्थी बैंक को अदा करने हेतु सूचित किया गया लेकिन अप्रार्थीगण/ऋणियों ने उपरोक्त नोटिस अन्तर्गत धारा 13(2) की विधिवत सूचना प्राप्त हो जाने के पश्चात ना तो किसी प्रकार की राशि का भुगतान किया गया एवं ना ही नोटिस का कोई जवाब ऋणियों द्वारा प्रार्थी बैंक को भिजवाया गया तथा किसी प्रकार की कोई उज्रदारी प्रार्थी बैंक को इस संदर्भ में ऋणियों से प्राप्त नहीं हुई है तथा दिनांक 24.10.2025 को परिशिष्ट (IV) कब्जा सूचना (अचल सम्पति के लिये) के नोटिस का हिन्दी व अंग्रेजी भाषा के दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशित किया गया है लेकिन अप्रार्थीग्ण/ऋणियों द्वारा उपरोक्त नोटिस अन्तर्गत धारा 13(4) की विधिवत सूचना प्राप्त हो जाने के पश्चात भी किसी प्रकार की राशि का भुगतान नहीं किया गया और ना ही नोटिस का जवाब ऋणियों द्वारा प्रार्थी को भिजवाया गया तथा किसी प्रकार की कोई उज्रदारी प्रार्थी बैंक को इस संदर्भ में ऋणियों से प्राप्त नहीं हुई है। प्रार्थी बैंक अप्रार्थीगण से उक्त राशि मय आगामी ब्याज सहित प्राप्त करने का अधिकारी है जिसकी वसूली हेतु प्रार्थी बैंक अप्रार्थीगण ऋणियों की बंधक सम्पति अप्रार्थी बुद्धाराम पुत्र मंगतूराम के स्वामित्व की निम्नप सम्पत्तियां है जो कि प्रार्थी के पास रहन की गई हैं। वाणिज्यिक सम्पत्ति स्थित मिसल नं0 2 पट्टा सं0 02 दायर दिनांक 1 मई 2022 कुल क्षेत्रफल 47.4 वर्ग गज जारी ग्राम पंचायत बड़ागांव, पंचायत समिति उदयपुरवाटी, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें उत्तर में लक्ष्मीनारायण सौंथलिया, दक्षिण में सड़क आम रास्ता कॉलेज रोड़, पूर्व में कंचन कंवर पत्नी मोती सिंह, पश्चिम में दिनेश कुमार/शिवनाथ राम आवासीय भूखण्ड स्थित खसरा नं0 844 कुल 0.14 है0 में से निर्मित भवन में से एक हॉल जिसका कुल क्षेत्रफल 128.90 वर्ग मीटर है जो कि गांव बड़ागांव, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें पूर्व में विकेता अजय कुमार की भूमि, पश्चिम में पैसेज, दक्षिण में आम चौक, उत्तर में माणकचन्द टीबरेवाल की भूमि है। दुकान नं0 32 ग्राउण्ड फ्लॉर कुल 328. 125 वर्ग फीट गांव बड़ागांव, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें पूर्व में शिव मन्दिर, पश्चिम में विकेता मक्खनलाल सैनी की दुकान नं0 31, उत्तर में फकीर मोहम्मद का घर तथा

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

दक्षिण में 10 फीट चौड़ा रास्ता है। उपरोक्त वर्णित सम्पत्तियों का भौतिक कब्जा प्राप्त करने का कानूनी रूप से अधिकारी है। जिनको नीलाम कर प्रार्थी बैंक ऋण राशि की वसूली कर सके। धारा 13(2) का नोटिस व रजिस्ट्री रसीदें, समाचार पत्र में प्रकाशित सूचना की प्रमाणित प्रतियां संलग्न पत्रावली है। अतः प्रार्थना पत्र पत्र पेश कर माननीय न्यायालय से निवेदन है कि माननीय न्यायालय प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गई उपरोक्त सम्पति 1. वाणिज्यिक सम्पत्ति स्थित मिसल नं0 2 पट्टा सं0 2 दायर दिनांक 1 मई 2022 कुल क्षेत्रफल 47.4 वर्ग गज जारी ग्राम पंचायत बड़ागांव, पंचायत समिति उदयपुरवाटी, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें उत्तर में लक्ष्मीनारायण सौंथलिया, दक्षिण में सड़क आम रास्ता कॉलेज रोड़, पूर्व में कंचन कंवर पत्नी मोती सिंह, पश्चिम में दिनेश कुमार/शिवनाथ राम 2. आवासीय भूखण्ड स्थित खसरा नं0 844 कुल 0.14 है0 में से निर्मित भवन में से एक हॉल जिसका कुल क्षेत्रफल 128.90 वर्ग मीटर है जो कि गांव बड़ागांव, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें पूर्व में विक्रेता अजय कुमार की भूमि, पश्चिम में पैसेज, दक्षिण में आम चौक, उत्तर में माणकचन्द टीबरेवाल की भूमि है। 3. दुकान नं0 32 ग्राउण्ड फ्लॉर कुल 328.125 वर्ग फीट गांव बड़ागांव, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें पूर्व में शिव मन्दिर, पश्चिम में विक्रेता मक्खनलाल सैनी की दुकान नं0 31, उत्तर में फकीर मोहम्मद का घर तथा दक्षिण में 10 फीट चौड़ा रास्ता है जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक है जो कानूनी रूप से सम्पति को कुर्क करवाने व बेचान करने हेतु अधिकृत है। उपरोक्त वर्णित सम्पति को भौतिक रूप से कुर्क करने हेतु प्रार्थी बैंक को उक्त सम्पति को जरिये प्रार्थी के अधिकृत अधिकारी को जरिये पुलिस सहायता दिलवाने का आदेश पारित करने की कृपा करें। अन्य कोई आदेश जो माननीय न्यायालय उचित समझे प्रार्थी बैंक के हक में पारित किया 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 ऋण की वसूली की जा सके।

हमने प्रार्थी यूग्रो कैपिटल 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 यूग्रो कैपिटल लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी यूग्रो कैपिटल 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 यूग्रो कैपिटल लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी यूग्रो कैपिटल लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी यूग्रो कैपिटल लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी यूग्रो कैपिटल लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकन्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये अप्रार्थी (विनोद कुमार) की निजी सम्पत्ति स्थित 1. वाणिज्यिक सम्पत्ति स्थित मिसल नं0 2 पट्टा सं0 2 दायर दिनांक 1 मई 2022 कुल क्षेत्रफल 47.4 वर्ग गज जारी ग्राम पंचायत बड़ागांव, पंचायत समिति उदयपुरवाटी, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें उत्तर में लक्ष्मीनारायण सौंथलिया, दक्षिण में सड़क आम रास्ता कॉलेज रोड़, पूर्व में कंचन कंवर पत्नी मोती सिंह, पश्चिम में दिनेश कुमार/शिवनाथ राम 2. आवासीय भूखण्ड स्थित खसरा नं0 844 कुल 0.14 है0 में से निर्मित भवन में से एक हॉल जिसका कुल क्षेत्रफल 128.90 वर्ग मीटर है जो कि गांव बड़ागांव, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें पूर्व में विक्रेता अजय कुमार की भूमि, पश्चिम में पैसेज,

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

दक्षिण में आम चौक, उत्तर में माणकचन्द टीबरेवाल की भूमि है। 3. दुकान नं0 32 ग्राउण्ड फ्लॉर कुल 328.125 वर्ग फीट गांव बड़ागांव, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं जिसकी चातुर्थिक सीमायें पूर्व में शिव मन्दिर, पश्चिम में विकेता मक्खनलाल सैनी की दुकान नं0 31, उत्तर में फकीर मोहम्मद का घर तथा दक्षिण में 10 फीट चौड़ा रास्ता है स्थित है का पजेशन प्रार्थी यूग्रो कैपिटल 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 यूग्रो कैपिटल लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 20.11.2025 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 अरूण गर्ग)
जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट झुंझुनूं