न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्याः— 522/2025
ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालय 123, Angappa Naichen Street, Chennai- 600001 एवं शाखा कार्यालय द्विती तल, ऑकार टावर, बाटा/जोकी शोरूम के उपर, आम्रपाली सर्किल के पास, वैशाली नर, जयपुर, 302001 जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री राजेश कुमार चौधरी

——प्रार्थी

बनाम

1. श्री बलबीर पुत्र भगवाना राम, वार्ड नं0 17, मुकुन्दगढ, जिला झुंझुनूं— 333705
2. श्रीमती राजश्री पत्नि श्री बलबीर, वार्ड नं0 17, मुकुन्दगढ, जिला झुंझुनूं— 333705
3. श्री मुकेश कुमार पुत्र भगवाना राम, वार्ड नं0 17, मुकुन्दगढ, जिला झुंझुनूं— 333705

——अप्रार्थीगण

——

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002

——

उपस्थितः—
एडवोकेट श्री मनोज वर्मा— प्रार्थी कम्पनी की ओर से उपस्थित।

<u>आदेश</u>

दिनांक 15.12.2025

प्रार्थी ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड है के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड है जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय श्रीनिवासा टावर, प्रथम तल, डोर नं0 5, पुराना नं0 11, सैकण्ड लेन, Cenatoph Road, Alwarpet, Teynampet, Chennai-600018, Tamil Nadu एवं शाखा कार्यालय 2nd floor, ऑकार टावर, बाटा/जोकी शोरूम के उपर, आम्रपाली सर्किल के पास, वैशाली नर, जयपुर, 302001 राज0 पर स्थित है। ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड एक गैर बैंकिंग वित्तीय संस्थान है जो कि कम्पनीज एक्ट 1956 के तहत पंजीकृत है जिसका कार्यक्षेत्र अपने ग्राहकों को वित्तीय सुविधा प्रदान करना है। प्रार्थी कम्पनी को शाश्वत अधिकार व सामान्य मुद्रा के अन्तर्गत अपने नाम से वाद लाने का अधिकार है। प्रार्थी वित्तीय संस्थान के प्राधिकृत अधिकारी श्री राजेश कुमार चौधरी है श्री राजेश कुमार चौधरी रिकार्ड के आधार पर प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से परिचत है। उनको प्रार्थी ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड की ओर से साक्ष्य देने व प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर व सत्यापन करने का अधिकार है। इन्हे प्रार्थना पत्र के निपटारे तक समस्त कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। अप्रार्थी सं0 1 ने बतौर बोरोवर एवं अप्रार्थी संख्या 2 ने बतौर कॉ—बोरोवर प्रार्थी से ऋण के लिए आवेदन करने पर प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा जरिये ऋण अनुबन्ध संख्या SLPHJHUN0000153, SLPHJHUN0000040 दिनांकित 18.10.2024, 20.05.2023 के जरिये विपक्षीगण को 5,56,819 एवं 23,44,732 रूपये का ऋण स्वीकृत किया गया था जिसका सेक्शन लेटर दिनांकित 17.10.2024 एवं 26.05.2023 विपक्षीगण के पक्ष मे प्रार्थी द्वारा जारी किया गया था। उक्त ऋण की अदायगी नियमित मासिक किश्तों मे होनी थी। अप्रार्थी संख्या 1 व 2 ने ऋण मय ब्याज के पुर्नभुगतान हेतु सिक्योरिटी के रूप मे अपनी अचल सम्पत्तियो को प्रार्थी के पास रहन किया और उस पर निर्मित भवन एवं ढांचा आदि को भी प्रार्थी के पक्ष मे गिरवीकृत किया। उक्त सम्पतितयों का विवरण नीचे वर्णित है।

क0सं0	बंधक सम्पत्ति का विवरण
1	पता— प्रथम पता पट्टा नं0 34, वार्ड नं0 17, खसरा नं0 492, मुकुन्दगढ, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं पर स्थित है जिसकी भूमि का सम्पूर्ण भाग माप 112.06 वर्ग गज है।

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

	चतुर्सीमाये:— पूर्व मे:— सतवीर का मकान पश्चिम मे:— मदनलाल का मकान उत्तर मे:— रास्ता दक्षिण मे:— राकेश का मकान
2	पता— पता पट्टा नं0 163, वार्ड नं0 11, मुकुन्दगढ, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं पर स्थित है जिसकी भूमि का सम्पूर्ण भाग माप 168 वर्ग गज है। चतुर्सीमाये:— पूर्व मे:— मदनलाल का मकान पश्चिम मे:— रास्ता उत्तर मे:— रामस्वरूप का मकान दक्षिण मे:— सतवीर व मुकेश का मकान

अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी का उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान मे व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर उक्त ऋण खाते को अक्रियान्वित आस्ति (Non Performance Asset) मे दिनांक 03.09.2025 को वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगण के खाते मे बकाया राशि 30,95,284/— रूपये दिनांक 10.09.2025 तक शेष देय है व दिनांक 10.09.2025 से आगे का ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि का भुगतान करने के लिए अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। प्रार्थी द्वारा उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत नोटिस दिनांकित 11.09.2025 अप्रार्थीगण को प्रेषित किया और जिसकी प्राप्ति के बाद भी उन्हे देय राशि का भुगतान प्रार्थी बैंक को नही किया। प्रार्थी द्वारा उक्त नोटिस अन्तर्गत धारा 13(2) की सूचना प्राप्त हो गई जिसकी सूचना पोस्टल ट्रैकिंग से हो गई। उक्त सूचनाओं की समाप्ति के 60 दिवस तक अप्रार्थीगण ने देय राशि का भुगतान प्रार्थी को नही किया। उसके उपरान्त भी विपक्षीगण द्वारा ना तो अदायगी की गई एवं ना ही किसी प्रकार का सम्पर्क साधने की कोशिश की। अप्रार्थीगण ने देय ऋण राशि का भुगतान बावजूद मांग के भी प्रार्थी को नही किया है। उक्त एक्ट के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड को उक्त चरण सं0 2 मे वर्णित सिक्योरिटी रहनशुदा सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने व विक्रय कर उक्त शेष देय राशि को वसूल करने का अधिकारी है। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उपरोक्त वर्णित मद सं0 2 का कब्जा ऑथोराईज्ड ऑफिसर को दिलाये जाने हेतु आवश्यक पुलिस इमदाद मुहैया कराई जावे। उक्त अचल सम्पत्ति का कब्जा लिये जाने के दौरान कानून व्यवस्था बनाये रखने हेतु संबंधित पुलिस थाने/पुलिस उपायुक्त/पुलिस कमिश्नर को आवश्यक पुलिस इमदाद महैया कराये जाने हेतु निर्देशित किया जावे। अन्य कोई आदेश जो प्रार्थी के हक मे हो दिलाये जाने 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 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 ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस 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 ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस 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 ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्न्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रद्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई सम्पत्ति प्रथम पता पट्टा नं0 34, वार्ड नं0 17, खसरा नं0 492, मुकुन्दगढ, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं पर स्थित है जिसकी भूमि का सम्पूर्ण भाग माप 112.06 वर्ग गज है एवं पता पट्टा नं0 163, वार्ड नं0 11, मुकुन्दगढ, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं पर स्थित है जिसकी भूमि का सम्पूर्ण भाग माप 168 वर्ग गज है का मकान का पजेशन प्रार्थी ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस 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 ट्रूहोम फाईनेंस लिमिटेड जिसका पूर्व नाम श्रीराम हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 15.12.2025 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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