न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्याः– 549/2025

जे एम फाईनेंसियल एसेट रीकंस्ट्रक्सन कंपनी लिमिटेड, कार्यालय–7 तल, सनेर्जी, अप्पासाहेब मराठे मार्ग, प्रभादेवी, मुंबई, महाराष्ट्र–400025–जरिये प्राधिकृत अधिकारी जगदीश मीणा

–– प्रार्थी

बनाम

1. उमेश शाह पुत्र श्री किशोरी शाह, पता अन्नपूर्णा अपार्टमेन्ट, गौरव पथ नम्बर 8, चिडावा, जिला झुंझुनूं, राजस्थान–333026
2. राधा शाह पत्नि श्री उमेश शाह, पता अन्नपूर्णा अपार्टमेन्ट, गौरव पथ नम्बर 8, चिडावा, जिला झुंझुनूं, राजस्थान–333026

–– 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 कब्जा लेकर बैंक को दिलाये जाने के लिए

——

उपस्थितः–

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

आदेश

दिनांक 08.01.2026

प्रार्थी जे0एम0 फाइनेशिंयल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी प्रार्थी कंपनी जेएम फाईनेंसियल एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटैड कम्पनी अधिनियम 1956 के तहत निगमित कंपनी है और भारतीय रिजर्व बैंक के साथ वित्तीय संपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और सुरक्षा हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 (सरफेसी अधिनियम) की धारा 3 के तहत एक परिसंपत्ति पुर्ननिर्माण कंपनी के रूप में पंजीकृत है और एसी रिटेल सितंबर 2024 –ट्रस्ट (''जेएमएफएआरसी'') के ट्रस्टी के रूप में अपनी क्षमता में कार्य कर रही है। आवेदक टाइगर कैपिटल प्राइवेट लिमिटेड का एक समनुदेशिति है जिसे पहले अदानी कैपिटल प्राइवेट लिमिटेड (''टाइगर''/मूल ऋणदाता'') के नाम से जाना जाता था और उसने SARFAESI अधिनियम की धारा 5 के तहत असाइनमेंट समझौते (''असाइनमेंट एग्रीमेंट'') दिनांक 30.09.2024 के माध्यम से मूल ऋणदाता से भी अधिकार, शीर्षक और ब्याज के साथ–साथ उसमें बनाए गए सभी अंतर्निहित सुरक्षा हितो के साथ उत्तरदाताओं से संबंधित वित्तीय संपति हासिल की थी। अप्रार्थी के द्वारा लोन बाबत् प्रार्थना पत्र टाइगर कैपिटल लिमिटैड (पूर्व में अदानी कैपिटल प्राइवेट लिमिटेड) में प्रस्तुत करने पर ऋण खाता संख्या 113MSM001150667 ऋण राशि रुपये 15,00,000/– (अक्षरे पन्द्रह लाख मात्र) संवितरित की गई थी तथा उक्त ऋण सुविधा के एवज में उधारकर्ता ने अपनी सम्पत्ति को बंधक बनाने के लिए वर्किंग कैपिटल फैसिलिटी एग्रीमेन्ट दिनांक 22.12.2023 को निष्पादित किया जिसमे आवासीय फ्लेट संख्या 103, रेलवे स्टेशन रोड, गीताजंली अपार्टमेन्ट के पास, अन्नपूर्णा अपार्टमेन्ट, पहली मंजिल, चिडावा, तहसील चिडावा, जिला झुंझुनूं, राजस्थान, कुल क्षेत्रफल 796.32 वर्ग फुट है जिसकी सीमांकन इस प्रकार हैः– पूर्व– फ्लेट संख्या 101, पश्चिम– गैलरी, उत्तर– आम रास्ता, दक्षिण– कॉरीडोर गैलरी है भूमि को बंधक बनाया गया। ऋण अदायगी हेतु गारन्टी के रूप मे ऋणी ने आवश्यक दस्तावेजों को निष्पादन करके सम्पत्ति पर प्रतिभूति हित से सम्यबन्धक किया है। अप्रार्थीगण ने कम्पनी के द्वारा प्रदत्त ऋण को ऋण अनुबंध दिनांक 22.12.2023 की शर्तों के अनुसार नही चुकाया परिणामस्वरूप उनके ऋण खातों को दिनांक 03.06.2025 को अकियान्वित आस्ति के रूप में वगीकृत कर दिया गया। दिनांक

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

21.11.2025 तक अप्रार्थीगण के उक्त खाते 113MSM001150667 की बकाया राशि रुपये 17,33,935/— (रुपये सत्रह लाख तेतीस हजार नौ सौ पैतीस मात्र) निकलती है। उक्त खाते में बकाया ऋण राशि अप्रार्थीगण द्वारा नियमानुसार भुगतान ना करने पर एन.पी.ए. वर्गीकृत होने के बाद एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थीगण को नोटिस दिनांक 06.08.2025 रजिस्टर्ड पोस्ट दिनांक 18.08.2025 जरिये दिये गये जो कि अपूर्ण पते की वजह से प्राप्त नही हुआ तथा प्रार्थी को वापिस लौट आया। स्पीड पोस्ट के माध्यम से सरफेसी अधिनियम 2002 धारा 13(2) के तहत नोटिस देने के अलावा प्रार्थी कम्पनी ने दो समाचार पत्रों **सीमा संदेश** एंव **दी इण्डियन एक्सप्रैस** दिनांक 12.09.2025 मे द्वारा प्रकाशन के माध्यम से 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 संपत्ति भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिया गया। बैंक के प्राधिकृत अधिकारी ने मांग नोटिस दिनांक 06.08.2025 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 13(2) के अन्तर्गत मांग नोटिस भेज करके 60 दिवस में धनराशि रुपये 16,43,862/— (अक्षरे रुपये सोलह लाख तियालीस हजार आठ सौ बासठ मात्र) दिनांक 04.08.2025 तक एवं इस दिनांक के बाद की ब्याज वह अतिरिक्त खर्च, लागत इत्यादि करने के लिए मांग की। नोटिस प्राप्ति के पश्चात् आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा ना तो सम्पूर्ण बकाया राशि जमा करवाई व न ही प्रतिभूति शुदा संपत्ति भौतिक कब्जा प्रार्थी कंपनी को दिया गया है। अप्रार्थीगण को उपरोक्त 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 की वसूली करने के लिए प्रतिभूति सम्पत्ति का भौतिक कब्जा लेना आवश्यक हो गया है। अतः प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उक्त प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकंस्ट्रक्शन ऑफ फाइनेन्सियल एसेट एण्ड एनफोर्समेन्ट ऑफ सक्यिूरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 के अनुसार प्रार्थना पत्र की मद संख्या 9 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 ऋण की वसूली की जा सके।

हमने प्रार्थी जे0एम0 फाइनेशियल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी 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 जे0एम0 फाइनेशिंयल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी जे0एम0 फाइनेशिंयल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी 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 जे0एम0 फाइनेशिंयल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी जे0एम0 फाइनेशिंयल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी जे0एम0 फाइनेशिंयल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी जे0एम0 फाइनेशिंयल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी 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 फ्लेट संख्या 103, रेलवे स्टेशन रोड, गीताजंली अपार्टमेन्ट के पास, अन्नपूर्णा अपार्टमेन्ट, पहली मंजिल, चिडावा, तहसील चिडावा, जिला झुंझुनूं, राजस्थान, कुल क्षेत्रफल 796.32 वर्ग फुट है जिसकी सीमांकन इस प्रकार हैः– पूर्व– फ्लेट संख्या 101, पश्चिम– गैलरी, उत्तर– आम रास्ता, दक्षिण– कॉरीडोर गैलरी है का पजेशन प्रार्थी जे0एम0 फाइनेशिंयल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी लिमिटेड लि0 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 जे0एम0 फाइनेशिंयल एसेट रीकस्ट्रंक्शन कम्पनी लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 08.01.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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