न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्या 545 / 2025
वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड, रजिस्टर्ड व शाखा कार्यालय 620, छठी मंजिल, नॉर्थ ब्लॉक, वर्ल्ड ट्रेड पार्क, मालवीय नगर, जेएलएन मार्ग, जयपुर राजस्थान 302017

–– प्रार्थी

बनाम

1. श्री सुशील कुमार पुत्र श्री भोलाराम, निवासी वार्ड नं0 25, मण्ड्रेला रोड के पास, चिडावा, तहसील चिडावा, तहसील चिडावा, जिला झुंझुनूं, राजस्थान, पिन कोड 333026, दूसरा पता पट्टा नं0 542, प्लाट नं0 सी–374, खसरा सं0 338, वार्ड नं0 25, मण्ड्रेला रोड के पास, चिडावा, तहसील चिडावा, जिला झुंझुनूं राजस्थान।
2. श्रीमती निर्मला पत्नि श्री सुशील कुमार, निवासी वार्ड नं0 25, मण्ड्रेला रोड के पास, चिडावा, तहसील चिडावा, तहसील चिडावा, जिला झुंझुनूं, राजस्थान, पिन कोड 333026

–– अप्रार्थीगण

––

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

––

उपस्थितः–
एडवोकट श्री परिवेश कुमार– प्रार्थी की ओर से

आदेश

दिनांक 02.02.2026

प्रार्थी वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड एक नियमित निकाय है जिसका रजिस्टर्ड व शाखा कार्यालय 620, छठी मंजिल, नॉर्थ ब्लॉक, वर्ल्ड ट्रेड पार्क, मालवीय नगर, जेएलएन मार्ग, जयपुर राजस्थान 302017 में स्थित है। प्रार्थी कम्पनी जो एक नियमित निकाय है। प्रार्थी शाश्वत अधिकार व सामान्य मुद्रा के अन्तर्गत अपने नाम से वाद लाने का अधिकार है। प्रार्थी कम्पनी का प्राधिकृत अधिकारी जयन्त देव है। वह रिकॉर्ड के आधार पर प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से भी परिचित है। उन्हें प्रार्थी कम्पनी के कार्यालय की ओर से साक्ष्य देने व प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर कर सत्यापन करने का अधिकार है। इन्हें प्रार्थना पत्र के निपटारे तक समस्त कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। अप्रार्थीगण की एक पट्टेशुदा सम्पत्ति सं0 1, पट्टा नं0 542, प्लॉट नं0 सी–374, खसरा नं0 338, वार्ड नं0 25, मण्ड्रेला रोड के पास, चिडावा, तहसील चिडावा, जिला झुंझुनूं, राजस्थान में स्थित है। सम्पति सं0 1 उक्त सम्पति की चतुर्सीमा इस प्रकार हैः–

उत्तर में :– रास्ता 15 फीट
दक्षिण में :– राजू बुडानिया की जमीन
पूर्व में :– रास्ता 15 फीट
पश्चिम में :– सुशील कुमार का प्लाट
कुल क्षेत्रफल 1958.76 वर्ग फीट है।

अप्रार्थी सं0 1 ने बतौर ऋणी एवं अप्रार्थी सं0 2 ने बतौर सहऋणी ने धारा 2 में वर्णित उक्त सम्पत्ति पर प्रार्थी कम्पनी वन्डर होम फाइनेंस लिमिटेड से दिनांक 29.07.2022 तथा दिनांक 20.10.2023 को एक ऋण अनुबन्ध सं0 LN29027IP22-2300858 एवं LN29027TU23-24015452 निष्पादित कर प्रार्थी कम्पनी से कमशः 10,00,000 / – तथा 5,00,000 / – का ऋण कम्पनी की तयशुदा शर्तों पर लिया था। जिसके अनुसार उक्त ऋण का भुगतान अप्रार्थीगण मासिक किश्तों में

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

प्रार्थी कम्पनी को करेंगे। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त ऋण अनुबंध के अन्तर्गत लिये गये ऋण व उसके ब्याज के पूर्ण भुगतान सिक्योरिटी के रूप में धारा 2 में वर्णित पट्टेशुदा सम्पत्ति को प्रार्थी कम्पनी वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड के हक के पक्ष में बंधक किया। अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी को उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सके और ऋण के भुगतान के व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर प्रार्थी कम्पनी वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड द्वारा अप्रार्थीगण का खाता एन.पी.ए. घोषित कर दिया। अप्रार्थीगण के खाते में मय ब्याज दिनांक 07.09.2025 तक रुपये 14,01,700/– रुपये देय निकलते हैं और दिनांक 07.09.2025 के बाद ब्याज व पेनल्टी की राशि का भुगतान भी इस राशि का पूर्ण भुगतान करने के साथ करने के लिए अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। प्रार्थी कम्पनी वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड ने उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 15.09.2025 को अप्रार्थीगण को एक नोटिस भी जरिये रजिस्टर्ड डाक द्वारा प्रेषित किये और जिसकी प्रति के बाद भी देय राशि का भुगतान अप्रार्थीगण के द्वारा प्रार्थी कम्पनी को नहीं दिया गया। अप्रार्थीगण ने धारा 13(2) के नोटिस प्राप्त हो जाने व नोटिस में वर्णित अवधि में देय ऋण राशि का भुगतान बावजूद मांग के भी प्रार्थी कम्पनी वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड को नहीं किया है। वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा के प्रावधान के अनुसार प्रार्थी कम्पनी धारा सं. 2 में वर्णित प्रत्याभूत सम्पत्ति का श्रीमान् के द्वारा कब्जा प्राप्त करने व विक्रय कर उक्त शेष देय राशि वसूल करने की अधिकारी है। उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उक्त प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर आदेश इस अमर का फरमाया जावे कि प्रार्थना पत्र की मद संख्या 2 में वर्णित प्रत्याभूत सम्पति का कब्जा क्षेत्र से प्रार्थी को स्वयं एजेन्ट या नियुक्त व्यक्ति के माध्यम से प्राप्त करने का अधिकार प्रदान करें। यह भी आदेशित किया जावे कि आवश्यकता होने पर उस क्षेत्र से सम्बन्धित पुलिस अधीक्षक स्वयं या अपने मातहत के माध्यम से प्रार्थना पत्र की मद संख्या 2 में वर्णित प्रत्याभूत सम्पत्ति का कब्जा पुलिस बल द्वारा अप्रार्थीगण से प्राप्त करें तथा कब्जा प्राप्त करने के बाद प्रत्याभूत सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को दिलाने का आदेश पारित फरमावें।

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 वन्डर होम 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 वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी वन्डर होम 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 वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी वन्डर होम 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 वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्न्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई अप्रार्थीगण की एक पट्टेशुदा सम्पत्ति सं0 1, पट्टा नं0 542, प्लॉट नं0 सी–374, खसरा नं0 338, वार्ड नं0 25, मण्ड्रेला रोड के पास, चिडावा, तहसील चिडावा, जिला झुंझुनूं, राजस्थान में स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 1958.76 वर्ग फीट है का पजेशन प्रार्थी वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड को जरिये संबंधित पुलिस थाना की इमदाद से प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, झुंझुनूं को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि प्रार्थी वन्डर होम फाईनेंस लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 02.02.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 अरूण गर्ग)

जिला कलक्टर एवं

जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं