<u>न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं</u>

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

प्रकरण संख्या 106 / 2026

हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड रजिस्टर्ड कार्यालय 27 ए, डवलप्ड इन्डस्ट्रीयल एस्टेट गुईन्डी चैन्नई—600032, एवं शाखा कार्यालय—द्वितीय तल 212, 213, 214 एवरसाइन टॉवर एफ—1 आम्रपाली सर्किल वैशाली नगर जयपुर—302021 जरिये प्राधिकृत अधिकारी नेहा कुमावत

—— प्रार्थी बैंक

बनाम

1. वसीम अकरम (ऋणी), पता— पट्टा न. 1994, वार्ड न. 07 / 17, व्यापारियों का मोहल्ला, चिड़ावा जिला झुंझुनूं राजस्थान 333026
2. हसीना बानो (सह—ऋणी), पता— पट्टा नं0 1994, वार्ड न. 07 / 17, व्यापारियों का मोहल्ला, चिड़ावा जिला झुन्झुनूं राजस्थान 333026
3. मोहम्मद इकराम चौहान (सह—ऋणी व बंधककर्ता), पता— पट्टा न. 1994, वार्ड नं0 07 / 17, व्यापारियों का मोहल्ला, चिड़ावा जिला झुंझुनूं राजस्थान 333026

—— अप्रार्थीगण

——

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

——

उपस्थितः—
एडवोकट श्री मनोज कुमार वर्मा — प्रार्थी की ओर से

<u>आदेश</u>

दिनांक 19.03.2026

प्रार्थी हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड रजिस्टर्ड कार्यालय 27 ए, डवलप्ड इन्डस्ट्रीयल एस्टेट गुईन्डी चैन्नई—600032, एवं शाखा कार्यालय—द्वितीय तल 212, 213, 214 एवरसाइन टॉवर एफ—1 आम्रपाली सर्किल वैशाली नगर जयपुर—302021 में स्थित व कार्यरत है जिसको शाश्वत अधिकार व सामान्य मुद्रा के अन्तर्गत अपने नाम से वाद लाने का अधिकार है। प्रार्थी वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी नेहा कुमावत है तथा जिनके हक में प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा रिजोल्यूशन पारित किया हुआ है। उक्त अद्योहस्ताक्षरकर्ता वित्तीय संस्था के रिकॉर्ड के आधार पर प्रार्थना पत्र के समस्त तथ्यों से भलीभांति परिचित हैं उनको प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से साक्ष्य देने व प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर व सत्यापन करनेक का अधिकार है। इन्हें प्रार्थना पत्र के निपटारे तक समस्त कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। प्रार्थी कम्पनी राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम 1987 की धारा—29(क) की उपधारा—5 के अधीन रजिस्ट्रीकृत हाउसिंग फाईनेंस कम्पनी है जिसको केन्द्रीय सरकार के वित्त मंत्रालय (वित्तीय सेवाएं विभाग) द्वारा दिनांक 17.06.2021 को जारी अधिसूचना संख्या का.आ. 2405(अ) द्वारा सभी प्रतिभूत ऋणों के संबंध में प्रतिभूति हित को लागू करने के लिए वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 2 के खण्ड (ड) के उपखण्ड (IV) के तहत वित्तीय संस्था के रूप में विनिर्दिष्ट किया गया है। पंजीकरण प्रमाण पत्र व अधिसूचना की प्रति संलग्न है। अप्रार्थी सं0 1 लगायत 3 ने प्रार्थी वित्तीय संस्था से दिनांक 19.03.2024 को ऋण अनुबन्ध निष्पादित कर खाता संख्या RJ/CHR/JHJU/A000000200 रुपये 19,00,000 / —(अक्षरे उन्नीस लाख रुपये मात्र) का ऋण लिया था। अप्रार्थी संख्या 3 ने ऋण मय ब्याज के पुनर्भुगतान हेतु सिक्योरिटी के रूप में अपने स्वामित्व की निर्माणशुदा अचल सम्पत्ति को प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में साम्यिक बंधक किया हुआ है जिसका वर्णन निम्न प्रकार हैः—

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

बंधक संपत्ति का विवरण
मोहम्मद इकराम चौहान पुत्र श्री मोहम्मद इब्राहिम चौहान की अचल सम्पत्ति पट्टा नं0 1994, वार्ड नं0 07/17 व्यापारियों को मोहल्ला, चिड़ावा जिला झुंझुनूं राजस्थान में स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 96.26 वर्गमीटर है जिसमें भूमि भवन, एवं ढ़ांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसकी चतुर्सीमाएं निम्न प्रकार है:– पूर्व में :– अकबर पुत्र श्री अहमद का मकान पश्चिम में:– आम रास्ता उत्तर में :– रफीक पुत्र श्री गफूर का मकान दक्षिण में :– हासम अली पुत्र श्री हाजी शौकत अली का मकान

अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी वित्तीय संस्था को उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सके और भुगतान में व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 06.10.2025 को प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अक्रियान्विति आस्ति (एनपीए) के रूप में वर्गीकृत कर दिया गया है। अप्रार्थीगण के ऋण खाता में बकाया रुपये 18,48,070/–(अक्षरे अठारह लाख अठतालीस हजार सत्तर रुपये मात्र) दिनांक 08.10.2025 तक शेष देय है व दिनांक 09.10.2025 से आगे का ब्याज व खर्चे सहित राशि का भुगतान करने के लिए अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। प्रार्थी हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड के द्वारा उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 14.10.2025 को डिमाण्ड नोटिस भी अप्रार्थीगण को प्रेषित किया। डिमाण्ड नोटिस का सार दो प्रमुख समाचार पत्र में भी प्रकाशन करवाया जिसकी प्राप्ति के बावजूद भी अप्रार्थीगण द्वारा नियत समयावधि में उपरोक्त बकाया देय राशि का भुगतान प्रार्थी वित्तीय संस्था को नहीं किया गया। नोटिस की प्रति संलग्न है। अप्रार्थीगण द्वारा मियाद 60 दिवस पूर्ण हो जाने के पश्चात भी बकाया ऋण राशि का भुगतान प्रार्थी वित्तीय संस्था को नहीं किया है। अतः उक्त एक्ट के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी वित्तीय संस्था उक्त चरण संख्या 3 में वर्णित बंधकशुदा सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने व विक्रय कर उक्त बकाया देय राशि वसूलने की अधिकारी है। उक्त चरण संख्या 3 में वर्णित सिक्योरिटी बंधक सम्पत्ति पर ताले लगे होने की स्थिति में सम्पत्ति पर लगे तालों को तोड़ा जाकर कब्जा प्राप्त करने व विक्रय कर देय राशि वसूल करने का आदेश फरमाये जाने की कृपा करें। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उक्त प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्राथी वित्तीय संस्था को प्रार्थना पत्र की मद संख्या 3 में वर्णित अप्रार्थीगण की अचल सम्पत्ति का कब्जा जरिये पुलिस इमदाद अप्रार्थीगण से प्राप्त कर प्रार्थी वित्तीय संस्था को या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को दिलाने 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 का ऋण नही चुकाया गया है। अप्रार्थी को प्रार्थी 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 बैंक को दिलवाया जावे जिससे अधिनियम के प्रावधानुसार सम्पत्ति को बेचकर बकाया ऋण की वसूली की जा सके।

हमने प्रार्थी हिन्दुजा 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 हिन्दुजा 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 हिन्दुजा 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 हिन्दुजा 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

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी हिन्दुजा 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 हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनर्फोसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रद्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई अचल संपति मोहम्मद इकराम चौहान पुत्र श्री मोहम्मद इब्राहिम चौहान की अचल सम्पत्ति पट्टा नं0 1994, वार्ड नं0 07/17 व्यापारियों को मोहल्ला, चिड़ावा जिला झुंझुनूं राजस्थान में स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 96.26 वर्गमीटर है जिसमें भूमि भवन, एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है का पजेशन प्रार्थी हिन्दुजा 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 हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 19.03.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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