न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्या 60/2026

असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 रजिस्टर्ड कार्यालय–दी रूबी, दसवां फ्लोर 29, सेनापति बापत मार्ग, दादर (पश्चिम) मुम्बई 400028 तथा शाखा कार्यालय यूनिट नं0 1001, दसवां फ्लॉर सिगनेट टॉवर, डीएन 2 सेक्टर पांच साल्ट लेक कलकत्ता– 700091 पश्चिम बंगाल जरिये प्राधिकृत अधिकारी विरेन्द्र यादव

–– प्रार्थी

बनाम

1. रणबीर सिंह पथीर पुत्र श्री जगदीश प्रसाद, निवासी इण्डाली, झुंझुनूं 333001, राजस्थान।
2. श्रीमती मुकेश देवी पत्नी श्री रणवीर, निवासी इण्डाली, झुंझुनूं 333001, राजस्थान।
3. संदीप कुमार पुत्र श्री हरलाल, निवासी इण्डाली, झुंझुनूं 333001, राजस्थान।

–– अप्रार्थीगण

––

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

––

उपस्थितः–
एडवोकट श्री कंचन सिंह चौधरी – प्रार्थी की ओर से

आदेश

दिनांक 19.03.2026

प्रार्थी असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कंपनी (इण्डिया) लि0 रजिस्टर्ड कार्यालय–दी रूबी, दसवां फ्लोर 29, सेनापति बापत मार्ग, दादर (पश्चिम) मुम्बई 400028 तथा शाखा कार्यालय यूनिट नं0 1001, दसवां फ्लॉर सिगनेट टॉवर, डीएन 2 सेक्टर पांच साल्ट लेक कलकत्ता– 700091 पश्चिम बंगाल पर स्थित है। असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत रिजर्व बैंक ऑफ इण्डिया द्वारा तथा धारा 3 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के अन्तर्गत रजिस्टर्ड एक रजिस्टर्ड कम्पनी है। प्रार्थी कम्पनी को शाश्वत अधिकार व सामान्य मुद्रा के अन्तर्गत अपने नाम से वाद लाने का अधिकार है। विरेन्द्र यादव प्रार्थी कम्पनी के प्राधिकृत अधिकारी है जो कि प्रार्थी कम्पनी के रिकॉर्ड के आधार पर प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से भी परिचित है। उनको प्रार्थी असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 की ओर से साक्ष्य देने व प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर व सत्यापन करने का अधिकार है। इन्हं प्रार्थना पत्र के निपटारे तक समस्त कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। अप्रार्थीग्ण द्वारा एसके फाईनेंस लि. से ऋण के लिए आवेदन करने पर एसके फाईनेंस लि0 द्वारा जरिये ऋण अनुबन्ध खाता संख्या SMJHSPLON000006020871 दिनांकित 10.11.2023 के जरिये 400000/–रुपये (शब्देन चार लाख रुपये) का ऋण स्वीकृत किया गया था, उक्त ऋण की अदायगी अनुबंध की शर्तोनुसार ही प्रारम्भ होनी थी। अप्रार्थीगण ने ऋण मय ब्याज के पुनर्भगतान हेतु सिक्योरिटी के रूप में अपनी निम्न अचल सम्पत्ति को एसके फाईनेंस लि. के पास रहन किया और उस पर निर्मित भवन एवं ढ़ांचा आदि को भी उसके फाईनेंस लि0 के पक्ष मे गिरवीकृत किया। उक्त सम्पत्ति का विवरण नीचे वर्णित हैः–

क्र0स0	बंधक सम्पत्ति का विवरण

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

1	पता– पट्टा नं0 073, ग्राम इण्डाली, ग्राम पंचायत इण्डाली पंचायत समिति झुंझुनूं जिला झुंझुनूं राज0। कुल क्षेत्रफल 299.44 वर्गगज। चतुर्सीमाएं:– पूर्व : आम रास्ता पश्चिम : आम रास्ता उत्तर : देवकरण का घर दक्षिण : भागीरथ की भूमि

एसके फाईनेंस लिमिटेड जिसका क्षेत्रीय कार्यालय जी–1 एवं 2, न्यू मार्केट, खासा कोठी सर्किल जयपुर राजस्थान एक गैर बैंकिग वित्तीय संस्थान है। एसके फाईनेंस लिमिटेड द्वारा प्रार्थी कम्पनी के हक में दिनांक 30.06.2025 को डीड ऑफ असाइनमेंट व अन्य दस्तावेजात इत्यादि निष्पादित कर एसके फाईनेंस लिमिटेड द्वारा जो भी हायर परचेज/हाईपोथिकेशन/लोन एग्रीमेंट निष्पादित किये गये थे उनके तहत प्राप्त होने वाली समस्त राशि, हायर राशि, हायर चार्ज, फाईनेंस राशि, फाईनेंस चार्जेज, ब्याज अतिरिक्त ब्याज, लिक्विडेटेड डेमेज, कोस्ट, चार्ज, एक्सपेंसेज एवं अन्य समस्त राशि प्राप्त करने का अधिकारी प्रार्थी कम्पनी को दिया गया। एसके फाईनेंस लिमिटैड द्वारा प्रार्थी कम्पनी के हक में जारी डीड ऑफ असाईन्मेंट दिनांकित 30.06.2025 की रूह में उक्त ऋण संव्यवहार से सम्बन्धित अधिकार प्रार्थी कम्पनी में निहित हो गए तथा उक्त संव्यवहार की रूह में अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी को उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सके और भुगतान में व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर उक्त ऋण खाते को अकियान्विति आस्ति (Non Performance Asset) में दिनांक 04.07.2024 को वर्गीकृत कर दिया हैं अप्रार्थीगण के जरिये ऋण अनुबन्ध खाता SMJHSPLON000006020871 में 559482.40/– रुपये (शब्देन पांच लाख उनसठ हजार चार सौ बयासी रुपये चालीस पैसे) दिनांक 18.08.2025 तक शेष देय हैं एवं दिनांक 19.08.2025 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 16.09.2025 अप्रार्थीगण को प्रेषित किए गए। नोटिस के बाद भी अप्रार्थीगण द्वारा ना तो देय राशि का भुगतान प्रार्थी कम्पनी का किया गया ना ही नोटिस का जवाब दिया गया। उक्त नोटिस बंधक सम्पत्ति पर चस्पा किया गया था। उक्त नोटिस का प्रकाशन हिन्दी एवं अंग्रेजी के दैनिक अखबार में दिनांक 30.10.2025 को कराया गया। उक्त सूचनाओं की समाप्ति के 60 दिवस तक अप्रार्थीगण ने देय राशि का भुगतान प्रार्थी को नहीं किया ना ही किसी प्रकार का सम्पर्क साधने की कोशिश की। अप्रार्थीगण से 13(2) नोटिस दिनांकित 16.09.2025 के विरुद्ध कोई ऐतराज/जवाब प्राप्त नहीं हुआ है। अप्रार्थीगण ने देय ऋण राशि का भुगतान बावजूद मांग के भी प्रार्थी को नहीं किया है। उक्त एक्ट के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी इण्डिया लि0 उक्त चरण सं0 2 में वर्णित सिक्यूरिटी रहनशुदा सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने का विक्रय कर उक्त शेष देय राशि को वसूलने का अधिकारी है। वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 5 के अन्तर्गत असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कंपनी (इण्डिया) लि0 को इस अधिनियम के तहत कार्यवाही करने के लिए अधिकृत किया गया है। धारा 14 वित्तीय आस्तियों की प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के तहत मुख्य महानगर मजिस्ट्रेट को प्रार्थना पत्र की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है। इसी अनुक्रम में ऐसे क्षेत्र जो महानगर नहीं है उन क्षेत्रों में मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट को महानगर मजिस्ट्रेट के समान अधिकार प्राप्त है। अतः यह प्रार्थना पत्र श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। सिक्योर्ड क्रेडिटर को वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के तहत बंधक सम्पत्ति का कब्जा दिलाने जाने के सम्बन्ध में सिक्योर्ड क्रेडिटर से पुलिस जाप्ता के लिए राशि जमा कराने जाने का कोई प्रावधान वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 में नहीं है। अभी हाल ही में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर पीठ द्वारा एस बी सिविल रिट पिटीशन संख्या 1449/2025 बउनवान टाईगर होम फाईनेंस प्रा0 लि0 बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 30.10.2025 में स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि बंधक सम्पत्तिका कब्जा प्राप्त करने के लिए उपलब्ध कराये जाने वाले पुलिस बल के लिए पैसा जमा कराये जाने का प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 में कोई प्रावधान नहीं है। अतः परिस्थिति में प्रार्थी बैंक पुलिस जाप्ता के लिए राशि जमा

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

कराये बिना ही बंधक सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने की अधिकारिणी है। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उपरोक्त वर्णित सम्पत्तियों जिनका विवरण प्रार्थना पत्र की चरण संख्या 2 में दिया गया है का कब्जा अप्रार्थीगण से प्राप्त कर प्रार्थी कम्पनी को सुपुर्द किये जाने के आदेश प्रदान करने की कृपा करें। उपरोक्त मद संख्या 2 में वर्णित सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त कर प्रार्थी कम्पनी को सुपुर्द किए जाने हेतु अधिवक्ता कमिश्नर नियुक्त करने के आदश प्रदान करने की कृपा करें। अधिवक्ता कमिश्नर द्वारा उक्त अचल सम्पत्ति का कब्जा लिए जाने के दौरान कानून व्यवस्था बनाए रखने हेतु सम्बन्धित पुलिस थाने/पुलिस उपायुक्त/पुलिस कमिश्नर को आवश्यक पुलिस इमदाद मुहैया कराए जाने हेतु निर्देशित किया जावे। अन्य कोई आदेश जो प्रार्थी के हक में ही दिलाए 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 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 असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 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 असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 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 असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 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 प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई अचल संपति पट्टा नं0 073, ग्राम इण्डाली, ग्राम पंचायत इण्डाली पंचायत समिति झुंझुनूं जिला झुंझुनूं राज0 जिसका कुल क्षेत्रफल 299.44 वर्गगज है का पजेशन प्रार्थी असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) 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 असेटस रिकन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लि0 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