न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्याः— 119/2026

ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा. लि. (ओंकारा पी.एस. 16/2024—25 ट्रस्ट के ट्रस्टी के रूप में कार्यरत) (केपरी ग्लोबल केपिटल लिमिटेड के समनुदेशिती) पंजीकृत कार्यालय — 9, एम.पी. नगर प्रथम स्ट्रीट, कोंगु नगर एक्सटेशन, तिरूपुर, तमिलनाडु

—— प्रार्थी

बनाम

1. सुभिता देवी पत्नी श्री बनवारीलाल, निवासी ग्राम मानोता जाटान, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुन्झुनूं (राज.) 333514
   द्वितीय पता— आवासीय भूखण्ड व मकान, पट्टा न. 63 ग्राम मानोता जाटान, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुन्झुनूं (राज.) 333514
2. बनवारीलाल पुत्र उम्मेद सिंह, निवासी ग्राम मानोता जाटान, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुन्झुनूं (राज.) 333514
   द्वितीय पता— बनवारीलाल, आवासीय भूखण्ड व मकान पट्टा न. 63, ग्राम मानोता जाटान, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुन्झुनूं (राज.) 333514

—— अप्रार्थीगण

——

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

——

उपस्थितः—
एडवोकट श्री कंचनसिंह चौधरी— प्रार्थी कम्पनी की ओर से उपस्थित।

आदेश

दिनांक 09.04.2026

प्रार्थी ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि आवेदक कंपनी ओंमकारा एसेट्स रिंकस्ट्रक्शन प्रा.लि. वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित का प्रवर्तन (सरफेसी) अधिनियम, 2002 की धारा 3 के अन्तर्गत पंजीकृत आस्ति पुनर्गठन कम्पनी होकर भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत एक पंजीकृत कम्पनी है, आवेदक कम्पनी का पंजीकृत कार्यालय —9 एम.पी. नगर, प्रथम स्ट्रीट, कोंगु नगर, एक्सटेंशन तिरूपुर तमिलनाडु पर स्थित है। आवेदक कंपनी ओंकारा पी.एस. 16/2024—25 ट्रस्ट के ट्रस्टी के रूप में कार्यरत है। आवेदक कम्पनी धारा 3 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के अन्तर्गत परिभाषित परिसम्पति पुननिर्माण कंपनी के रूप में पंजीकृत कंपनी होकर वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 2 (झेड डी) के अन्तर्गत परिभाषित सुरक्षित लेनदार की श्रेणी में आती होकर आवेदक को यह आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 प्रस्तुत करने का अधिकार प्राप्त है। केपरी ग्लोबल केपिटल लिमिटेड के एवं प्रार्थी आवेदक कम्पनी के मध्य निष्पादित समनुदेशन अनुबंध दिनांक 30.09.2024 के द्वारा आवेदक कंपनी के धारा 5(1) वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के प्रावधानों के अन्तर्गत केपरी ग्लोबल केपिटल लिमिटेड (जिन्हें इस आवेदन पत्र में मूल ऋणदाता के रूप में संदर्भित किया गया है) के ऋण खातों पर ऋण/वित्तीय/सुरक्षा हितों एवं बंधक वित्तीय आस्तियों में निहित समस्त हित एवं अधिकारों अधिग्रहरण कर लिया है अतः ओंकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. को इस आवेदन पत्र में आवेदक के रूप में संदर्भित किया गया है। आवेदक कंपनी की ओर से यह आवेदन प्रस्तुत किये जाने हेतु श्री विजेश शर्मा प्राधिकृत अधिकारी होकर अधिकृत है। समनुदेशन अनुबंध एवं प्राधिकृत अधिकारी की

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

नियुक्ति बाबत अधिकार पत्र की प्रति भी आवेदन पत्र के साथ संलग्न है। आवेदन कम्पनी प्रतिभूत लेनदार है एवं अनावेदकगण ऋणी होकर मूल ऋणदाता कंपनी से प्राप्त की गई ऋण राशि का भुगतान किये जाने का दायित्व अनावेदकगण का है। मूल ऋणदाता कंपनी द्वारा अनावेदकगण को ऋण खाता अनुबंध क्रमांक LNMECWR000107119/80900005573811 के अन्तर्गत रुपये 469984/– का ऋण दिनांक 28.10.2022 को स्वीकृत कर प्रदान किया गया था। ऋण प्रापत करते समय मूल ऋणदाता कंपनी एवं अनावेदकगणों के मध्य ऋण संबंधी अनुबंध निष्पादित किया गया था जिसकी समस्त शर्तों को स्वीकार करते हुए अनावेदकगणों ने अनुबंध हस्ताक्षरित कर निष्पादित किया गया था परन्तु अनावेदकगणों ने निष्पादित अनुबंध एवं दस्तावेजों के अनुसार किश्तों के भुगतान किये जाने के व्यतिक्रम कारित किया है इस कारण अनावेदकगणों का ऋण खाता नम्बर LNMECWR000107119/80900005573811 मूल ऋणदाता कंपनी द्वारा दिनांक 29.07.2024 को गैर निष्पादित आस्तियों NON PERFORMING ASSESTS में वर्गीकृत कर दिया गया है। इस आवेदन पत्र के साथ ऋण अनुबंध पत्र ऋण आवेदन पत्र एवं ऋण स्वीकृति पत्र प्रस्तुत है। ऋणी/सहऋणी/जमानतदार द्वारा उक्त राशि की प्रतिभूति हेतु विभिन्न दस्तावेज निष्पादितत किये गये जिनमें उपरोक्त संदर्भ में प्रार्थी संस्था के पक्ष में किया गया अचल सम्पत्ति का बंधक प्रमुख है। इस आवेदन के साथ पंजीकृत बंधक विलेख एवं बंधक रखी हुई सम्पत्ति के टायटल डीड (पंजीकृत विक्रय विलेख) की प्रतिलिपियां संलग्न प्रस्तुत है। उक्त ऋण राशि उपरोक्त प्रतिभूति अनुबंध के अन्तर्गत निम्न सम्पत्तियां की प्रतिभूति आस्ति से रक्षित है:– अचल/बंधक सम्पत्ति का विवरण:–आवासीय भूखण्ड व मकान पट्टा नं. 63 ग्राम मानोता जाटान, तहसील गुढ़ागौड़जी जिला झुन्झुनूं राजस्थान पिन 333514 में स्थित पूरी संपत्ति जिसका कुल क्षेत्रफल 238.70 वर्गगज होकर उक्त भूखण्ड एवं उस पर निर्मित भवन का सम्पूर्ण भाग एवं अंश जिसकी चतुर्सीमा नीचे लिखेनुसार है:–

पूर्व में :– कॉमन रोड़
पश्चिम में :– कुरड़ाराम का मकान
उत्तर में :– कॉमन रोड़
दक्षिण में :– श्योकरण हाउस से जयनारायण के घर जाने वाली सड़क

आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के तहत प्रतिभूत हितों को अपने पक्ष में करने हेतु उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अनुसार अनावेदकगण को दिनांक 22.08.2025 को एक सूचना पत्र/मांग सूचना पत्र जारी किया गया जिसके अनुसार अनावेदकगण को सूचना पत्र में दर्शित संपूर्ण राशि का भुगतान 60 दिनों के अंदर करना था एवं उक्त सूचना पत्र में अनावेदकगण द्वारा राशि का भुगतान न किये जाने की स्थिति में प्रतिभूति लेनदार द्वारा प्रवर्तित किये जाने वाले अधिकारों का विवरण भी सूचना पत्र में दिया गया था। धारा 13(2) के सूचना पत्र के द्वारा ऋण खाता अनुबंध क्रमांक LNMECWR000107119/80900005573811 के अन्तर्गत राशि रुपये 552690/– की मांग की गई। अनावेदकगण को प्रेषित सूचना पत्र, पोस्टल रसीद आदि की प्रतिलिपि इस आवेदन पत्र के साथ संलग्न है। उपरोक्त अनुसार अधिनियम की धारा 13(2) के अनुसार साठ दिवस का सूचना पत्र जारी करने के पश्चात् एवं अनावेदकगण को उपरोक्तानुसार तामील होने के पश्चात् भी अनावेदकगणों के द्वारा धारा 13(2) के सूचना पत्र के अनुसार मांग राशि का भुगतान नहीं किया गया है। ऋणी/जमानतदार और से धारा 13 की उपधारा (2) के सूचना पत्र के उत्तर में कोई अभ्यावेदन प्राप्त नहीं हुआ है। अनावेदकगण नियत समयावधि में मांग राशि का पुनर्भगुतान करने में असफल रहे हैं। अतः आवेदक कम्पनी को उक्त अधिनियम की धारा 13 एवं धारा 14 के अनुसार प्रस्तावित अन्य तरीकों से मांग राशि/प्रतिभूति आस्तियों का कब्जा प्राप्त कर वसूली करने का अधिकार प्राप्त हो गया है। अनावेदकगण के द्वारा संदर्भित प्रतिभूति आस्तियों और मांग सूचना में उल्लेखित सम्पत्तियों को प्रतिभूत लेनदार का नहीं सौंपा गया है इस कारण अधिनियम में वर्णित प्रावधानों के अनुसार उक्त आस्तियों/संपत्तियों जो कि आवेदक कम्पनी के पास बंधक है उसका भौतिक आधिपत्य आवेदक कंपनी को दिया जाना अति आवश्यक है जिससे कि आवेदन कम्पनी द्वारा इसे विक्रय/हस्तांतरित कर बकाया राशि/मांग राशि की वसूली की जा सके। सम्पत्ति का उचित मूल्य प्राप्त करने के लिए संपति का भौतिक कब्जा प्राप्त करना अति आवश्यक है। भौतिक कब्जा लेते समय अप्रिय स्थिति निर्मित होने का डर है, इस हेतु सिक्यूरिटाईजेशन एक्ट की धारा 14 के अन्तर्गत सहायता हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है। अधिनियम की धारा 13 एवं 14 के प्रावधानों के अनुसार उपरोक्त वर्णित तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए प्रतिभूत आस्तियों का कब्जा लेने हेतु माननीय न्यायालय के उपर्युक्त दिशा निर्देशों आदेशों के अनुसार कार्यवाही करने एवं कदम उठाने के लिए अनुमति की प्रार्थना करता है। आवश्यक दस्तावेज की प्रतियां आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत है। चरण क्रमांक 4 में वर्णित सम्पत्ति का रिक्त भौतिक

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

कब्जा आवेदक के लिए उसके प्राधिकृत अधिकारी को दिलाये जाने बाबत एवं कब्जा दिलाए जाने हेतु रिसीवर या माननीय न्यायालय के अधीनस्थ को नियुक्त किए जाने बाबत एवं कब्जा दिलाए जाने के दौरान आवश्यक बल प्रयोग की आवश्यकता होने पर संबंधित पुलिस थाना को उक्त संपत्ति का आवेदन के प्राधिकृत अधिकारी को शांतिपूर्वक व रिक्त आधिपत्य दिलाए जाने में सहयोग प्रदान करने हेतु निर्देशित भी किया। आवेदक के हितों की रक्षा के लिए अन्य आदेश उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए आवश्यक हो वो भी पृथक से जारी किय जाए। अन्य सहायता जो माननीय न्यायालय संपति का रिक्त भौतिक कब्जा दिलाए जाने हेतु आवश्यक समझे आवेदक को दिलवाये 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 ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. 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 ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. 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 ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. 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 आवासीय भूखण्ड व मकान पट्टा नं. 63 ग्राम मानोता जाटान, तहसील गुढ़ागौड़जी जिला झुन्झुनूं राजस्थान पिन 333514 में स्थित पूरी संपत्ति जिसका कुल क्षेत्रफल 238.70 वर्गगज है का पजेशन प्रार्थी ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. को जरिये संबंधित पुलिस थाना की इमदाद से प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, झुंझुनू को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि प्रार्थी ओंमकारा एसेट्स रिकंस्ट्रक्शन प्रा.लि. को उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 09.04.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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