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

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

प्रकरण संख्या 132/2026

रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालय ग्यारवीं मंजिल, नॉर्थ साईड, आर टैक पार्क, वेस्टर्न एक्सप्रेस हाईवे, गोरेगांव (ईस्ट) मुम्बई–400063 जरिये प्राधिकृत अधिकारी परमवीर सिंह

– प्रार्थी

बनाम

1. सत्यवीर सिंह पुत्र श्री चंगी राम, निवासी जयसिंहसर, गदाखेड़ा, बुहाना जिला झुन्झुनूं राजस्थान 333026 (ऋणी)
2. सुनिल कुमार दाईला पुत्र श्री सत्यवीर सिंह दाईला, निवासी सी–61, जगदम्बा नगर 200 फीट बाई पास, अजमेर रोड़, हीरापुरा पॉवर हाउस के पास, अजमेर रोड़, जिला जयपुर राजस्थान–302006 अन्य पता जयसिंहसर गदाखेड़ा, बुहाना जिला झुन्झुनूं राजस्थान–333026 (सहऋणी)
3. श्रीमती विद्या देवी पत्नी श्री सत्यवीर सिंह, निवासीः–जयसिंहसर, गदाखेड़ा, चिड़ावा, जिला झुन्झुनूं राजस्थान–333026 (सहऋणी)
4. श्रीमती दीपेश कुमारी पत्नी श्री सुनिल कुमार दाईला, निवासी, जयसिंहसर, गदाखेड़ा, बुहाना जिला झुन्झुनूं राजस्थान 333026 (गारण्टर)

– अप्रार्थीगण

– – –

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

– – –

उपस्थितः–
एडवोकट श्री विजय सिहं चौधरी – प्रार्थी की ओर से।

<u>आदेश</u>

दिनांक 13.04.2026

प्रार्थी कम्पनी, कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत एक पंजीकृत कम्पनी है जो कि रिजर्व बैंक ऑफ इण्डिया एवं नेशनल हाउसिंग बोर्ड के नियमों के अन्तर्गत सरफेसी अधिनियम 2002 के अन्तर्गत कार्यवाहियों करने के लिए अधिकृत है जिसे उक्त प्रार्थना पत्र में प्रार्थी के रूप में प्रस्तुत एवं उदघोषित किया गया है। प्रार्थी कम्पनी की तरफ से अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री परमवीर सिंह को न्यायालय एवं अर्द्ध–न्यायालय, सरकारी एवं गैर सरकारी में समस्त विधिक कार्यवाहियां करने के लिए जरिये बोर्ड प्रस्ताव से अधिकृत किया गया है। लक्ष्मी इण्डिया फाईनेंस प्रा. लि. की पूर्ववर्ती कम्पनी लक्ष्मी इण्डिया फिनलीजकेप प्राईवेट लिमिटेड ने अप्रार्थी/ऋणी को लोन फैसिलिटी से लोन खाता संख्या – **RPL187** में ऋण राशि 11,10,000/– रुपये (अक्षरे ग्यारह लाख दस हजार रुपये मात्र) का लोन के रूप में प्रदान किया। अप्रार्थी ऋणी/सहऋणी द्वारा उक्त प्राप्त ऋण की सुविधा के एवज में अप्रार्थी/ऋणी की अचल संपत्ति बंधक रखी गई, जिसका विवरण निम्नानुसार हैः–
सम्पूर्ण हिस्सा एवं पार्सल ऑफ सम्पत्ति प्लॉट न. 19, खसरा न. 08, सरहद दालमिया की ढाणी, तहसील सूरजगढ़ जिला झुन्झुनूं राजस्थान 333029 में स्थित है जिसका क्षेत्रफल 216.66 वर्गगज है। मय निर्मित तामीरात जिसकी चारों सीमाओं निम्न प्रकार से हैः–
उत्तर में :– अन्य भूमि
दक्षिण में :– रास्ता

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

पूर्व में :– अन्य भूमि
पश्चिम में :– सुरेश/अशोक का प्लॉट
अचल सम्पत्ति को लक्ष्मी इण्डिया फाईनेंस प्रा. लिमिटेड की पूर्ववर्ती कम्पनी लक्ष्मी इण्डिया फिनलीजकेप प्रा. लि. के हक में बंधक किया था। अप्रार्थीगण का लोन खाता संख्या – **RPL187** को सर्वप्रथम मूल ऋण दाता कम्पनी लक्ष्मी इण्डिया फिनलीजकेप प्रा. लि. की वर्तमान कम्पनी लक्ष्मी इण्डिया फाईनेंस प्राईवेट लिमिटेड के द्वारा अप्रार्थीगण के उक्त लोन खाते को बकाया ऋण वसूली हेतु मय राईट टाईटल और इन्टरेस्ट के अधिकारों सहित प्रार्थी कम्पनी को वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूतिहित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 5 के प्रावधानों के अन्तर्गत जरिये असाईनमेंट एग्रीमेंट दिनांक 30 मार्च 2024 को हस्तांतरित कर दिया है। अप्रार्थी/ऋणी ने उपलब्ध ऋण को ऋणदाता कम्पनी को नियमानुसार नहीं चुकाया है जिसकी वजह से उपरोक्त लोन खाते को दिनांक 14.09.2023 को एनपीए घोषित कर दिया व अप्रार्थी/ऋणी के उपरोक्त वर्णित लोन खाता संख्या **RPL187** में राशि 14,28,092/–रुपये (अक्षरे चौदह लाख अट्ठाईस हजार बानवे रुपये) दिनांक 25.06.2024 तक की ब्याज राशि शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे पृथक से बकाया निकलते हैं। उक्त ऋण खाता दिनांक 14.09.2023 को एनपीए घोषित होने के कारण "एक्ट" की धारा 13(2) के अंतर्गत प्रार्थी कम्पनी ने ऋणी, सहऋणी एवं गारंटर को दिनांक 30.01.2025 को नोटिस भिजवाए गए जिसकी मियाद निकलने के पश्चात भी आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नहीं करवाई गई एवं ना ही बंधकशुदा सम्पत्ति का सम्पूर्ण वास्तविक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिया गया इसलिए बंधक सम्पति का वास्तविक एवं भौतिक कब्जा प्राप्त करना आवश्यक हुआ है। प्रार्थी कम्पनी को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर–अन्दर ऋण राशि लोन संख्या **RPL187** में राशि 14,28,092/– रुपये (अक्षरे चौदह लाख अट्ठाईस हजार बानवे रुपये) दिनांक 25.06.2024 तक की ब्याज राशि शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अय खर्चे पृथक से बकाया है जमा कराना था, परन्तु ऋणी एवं सहऋणी ने उपरोक्त नोटिस के अनुसार सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नहीं करवाई के कारण एक्ट के प्रावधानों के अनुसार कब्जे व नीलामी की कार्यवाही करना आवश्यक हो गया है। एक्ट की धारा 14 के अन्तर्गत वर्णित प्रावधानों में प्रार्थी कम्पनी को निम्न बंधक सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा लेने व कायम रखने में सहायता आवश्यक है, के कारण प्रार्थी कम्पनी ने माननीय न्यायालय के समक्ष वित्तीय संस्था सिक्योरिटीज एवं सिक्योरिटीज से सबंधित डॉक्यूमेंट्स कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलवाने व कायम रखने के लिए एवं प्रतिभूत आस्तियों के सुचारू रूप से विक्रय एवं अंतरण (नीलामी) हेतु उपरोक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है।

बंधक सम्पत्ति का विवरण

सुनिल कुमार दाईला पुत्र श्री सत्यवीर सिंह दाईला मालिक सम्पत्ति सम्पत्ति प्लॉट न. 19, खसरा न. 08, सरहद दालमिया की ढाणी, तहसील सूरजगढ़ जिला झुन्झुनूं राजस्थान 333029 में स्थित है जिसका क्षेत्रफल 216.66 वर्गगज है। मय निर्मित तामीरात जिसकी चारों सीमाएं निम्न प्रकार से है:–
उत्तर में :– अन्य भूमि
दक्षिण में :– रास्ता
पूर्व में :– अन्य भूमि
पश्चिम में :– सुरेश/अशोक का प्लॉट

अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर निम्न अनुतोष प्रदान किए जाने का आदेश फरमाने की कृपा करें। प्रार्थी वित्तीय संस्था को ऋण पेटे बंधकित सम्पत्ति सम्पत्ति प्लॉट न. 19, खसरा न. 08, सरहद दालमिया की ढाणी, तहसील सूरजगढ़ जिला झुन्झुनूं राजस्थान 333029 में स्थित है जिसका क्षेत्रफल 216.66 वर्गगज है। मय निर्मित सम्पूर्ण तामीरात का कब्जा प्राप्त कर सुपुर्द किये जाने का आदेश प्रदान करने की कृपा करें। अनुतोष की मद संख्या 01 में वर्णित कार्यवाही की अनुपालना हेतु संबंधित पुलिस थाने के थानाधिकारी को निर्देशित किये जाने के आदेश प्रदान करे कि "वक्त बंधक सम्पत्ति का कब्जा प्राप्ति" पुलिस बल बंधक संपत्ति को कब्जे में लेने में सहयोग प्रदान करें।

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों की पुनरावर्ती करते हुये तर्क प्रस्तुत किया कि अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी बैंक का ऋण नही चुकाया गया है। अप्रार्थीगण को प्रार्थी बैंक 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 रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी 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 रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी 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 रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्न्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रद्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई अचल संपति– सुनिल कुमार दाईला पुत्र श्री सत्यवीर सिंह दाईला मालिक सम्पत्ति सम्पत्ति प्लॉट न. 19, खसरा न. 08, सरहद दालमिया की ढाणी, तहसील सूरजगढ़ जिला झुन्झुनूं राजस्थान 333029 में स्थित है जिसका क्षेत्रफल 216.66 वर्गगज है। मय निर्मित तामीरात जिसकी चारों सीमाएं निम्न प्रकार से है:– उत्तर में :– अन्य भूमि दक्षिण में :– रास्ता पूर्व में :– अन्य भूमि, पश्चिम में :– सुरेश/अशोक का प्लॉट का पजेशन प्रार्थी रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी 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 रिलायंस असेट री कंस्ट्रक्शन कंपनी लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 13.04.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. अरूण गर्ग)
जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं