न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्याः— 92 / 2026

एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी लिमिटेड (पूर्व नाम फुलर्टन इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी लि. पंजीकृत कार्यालय अर्थ पलोर नम्बर 307. मेध टॉवर, पी एव परोड, मधुरावोयल, चैन्नई (तमिलनाडु) कॉर्पोरेट कार्यालय 5 व 6. बी विग, सुप्रीम बिजनेस पार्क, सुप्रीम सिटी, पोवई, मुम्बई—400078, शाखा कार्यालय केसर मॉल, फरर्ट फ्लोर प्लाट नम्बर 115—ए, अपेक्स मॉल के सामने, बापू नगर, टॉक रोड, जयपुर—302015 जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री विरेन्द्र सिंह राठौड

—— प्रार्थी

बनाम

1. श्री अजय सिंह चौधरी पुत्र श्री लीलाराम,
2. श्रीमती पूजा बिजारणिया पत्नी श्री अजय सिंह चौधरी,
   पताः—दलेलपुरा झुन्झुनूं राजस्थान 332616, अन्य पताः पट्टा नं. 56 (दिनांकित 21.03.2022) बुक नं. 330, ग्राम पंचायत दलेलपुरा, दलेलपुरा पंचायत समिति झुन्झुनूं (राजस्थान 332716)

—— अप्रार्थीगण

——

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के तहत ऋणि की बंधक सम्पत्ति का कब्जा लेकर प्रार्थी कम्पनी को सुपुर्द करने के सम्बन्ध में।

——

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

<u>आदेश</u>

दिनांक 09.04.2026

प्रार्थी एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी लिमिटेड, कम्पनी अधिनियम के तहत एक पंजीकृत कम्पनी है तथा प्रार्थी कम्पनी का पंजीकृत कार्यालय थर्ड फ्लोर, नम्बर 307, मेघ टॉवर, पी.एच. रोड, मधुरावोयल, चैन्नई (तमिलनाडु) कॉर्पोरेट कार्यालय 5 व 6. "बी" विंग, सुप्रीम बिजनेस पार्क, सुप्रीम सिटी, पोवई, मुम्बई—400076 व शाखा कार्यालय नम्बर 115—ए. अपेक्स मॉल के सामने, बापू नगर, स्थित है।' केसर मॉल, फर्स्ट फ्लोर, प्लाट टोंक रोड, जयपुर—302015 में स्थित है दिनांक 19.05.2023 को फुलर्टन इण्डिया होम फाईनेंस का नाम बदल जाने के पश्चात (परिवर्तित नाम) एस.एम.एफ.जी इन्डिया होम फाईनेंस कपनी लिमिटेड हो जाने के कारण समस्त कानूनी अधिकार वसूली करने व अन्य कार्य करने आदि के प्रार्थी कम्पनी में निहित हो चुके है तथा अब प्रार्थी कम्पनी के अधिकृत अधिकारी की इस प्रार्थना पत्र को दायर करने एवं इस अधिनियम के तहत सम्पूर्ण कार्यवाही करने के लिये अधिकृत किया है। इसलिये अधिकृत अधिकारी उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने हेतु अधिकृत है। प्रार्थी कम्पनी आमजन को भवन निर्माण एवं भवन क्रय सम्पत्ति बंधक व्यापार व्यवसाय हेतु निजी उपयोग के लिये सम्पत्ति को साम्यक बंधक रखकर ऋण प्रदान करने का कार्य करती है। प्रार्थी कम्पनी की पूर्व फुलर्टन इण्डिया होम फाईनेंस कम्पनी से, ऋणी अप्रार्थी ने अपनी निजी सम्पत्ति PATTA NO. 56 (DATED 21.03.2022) BOOK NO. 330, GRAM PANCHAYAT DALELPURA, PANCHAYAT SAMITI JHUNJHUNU, RAJASTHAN 332716 TOTAL AREA 380.29 SQ.YDS. को प्रार्थी कम्पनी के यहां बंधक रख जरिये ऋण अनुबन्ध संख्या 603039211265094 दिनांक 30.11.2022 के तहत 25,42,350/— रूपये ऋण अनुबन्ध की शर्तों के तहत ऋण सुविधा प्राप्त की गई थी। जिसे अप्रार्थीगण ऋणीयों द्वारा मासिक किश्तों में वापस अदा करना था। प्रार्थी कम्पनी ने पूर्व फुलर्टन इण्डिया होम फाईनेंस कम्पनी से ऋणी अप्रार्थी (पूजा बिजारनिया)

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

के मालिकाना हक की सम्पत्ति PATTA NO. 56 (DATED 21.03.2022) BOOK NO. 330, GRAM PANCHAYAT DALELPURA, PANCHAYAT SAMITI JHUNJHUNU, RAJASTHAN 332716 TOTAL AREA 380.29 SQ.YDS. के ऋण के बदले रहन (साम्य बंधक) के तहत उक्त सम्पत्ति के मूल मालिकाना हक के दस्तावेजात प्रार्थी कम्पनी के पास ऋण की सिक्योरिटी पेटे बंधक रखे गये थे जिनकी प्रमाणित फोटोस्टेट प्रतियां संलग्न प्रतियां है। अप्रार्थीगण ने प्राप्त ऋण राशि को ऋण अनुबन्ध की शर्तों के अनुरूप तय मासिक किश्तों का भुगतान नहीं किया अर्थात नियमित मासिक किश्तों में व्यतिक्रम किया इस कारण ऋणी का ऋण खाता दिनांक 05.10.2025 को अक्रियान्वित आस्ति की श्रेणी में (NPA) वर्गीकृत हो गया। ऋणी का खाता दिनांक 05.10.2015 को (NPA) की श्रेणी में वर्गीकृत होने के कारण प्रतिभूतिकरण अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत प्रार्थी कम्पनी द्वारा ऋणियों को दिनांक 13.10.2025 का लिखा दिनांक 15.10.2025 को नोटिस जरिये रजिस्टर्ड डाक भिजवाये गये जो प्राप्त हो गये जिसके तहत ऋणियों को नोटिस प्राप्ति के 60 दिवस के अन्दर ऋण की कुल बकाया राशि 26,21,506/– रुपये (अक्षरे छब्बीस लाख इक्कीस हजार पांच सौ छः रूपये मात्र) मय आगामी ब्याज प्रार्थी कम्पनी को अया करने हेतु सूचित किया गया। लेकिन अप्रार्थीगण/ऋणियों ने उपरोक्त नोटिस अन्तर्गत बारा 13(2) प्राप्त हो जाने के पश्चात ना तो किसी प्रकार की राशि का भुगतान किया गया। लेकिन आगर्थीगण ऋणीयों ने उपरोक्त नोटिस अन्तर्गत चारा 13(2) प्राप्त ही जाने के पश्चात ना तो किसी प्रकार की राशि का भुगतान किया गया एवं ना ही नोटिस का कोई जवाब ऋणीयों द्वारा प्रार्थी कम्पनी को भिजवाया गया तथा किसी प्रकार की कोई उज्रदारी प्रार्थी कम्पनी को इस संदर्भ में ऋणीयों से प्राप्त नहीं हुई है। अंतः प्रार्थी कम्पनी अप्रार्थीगण ऋणीयो से ऋण खाते के अनुसार राशि 26,21,506 /– रूपये (अक्षरे छब्बीस लाख इक्कीस हजार पांच सौ छः रूपये मात्र) गय आगामी व्याज प्राप्त करने का अधिकारी है। जिसकी वसूली हेतु प्रार्थी कम्पनी अप्रार्थीगण ऋणीयों की बंधक सम्पत्ति PATTA NO. 56 (DATED 21.03.2022) BOOK NO. 330, GRAM PANCHAYAT DALELPURA, PANCHAYAT SAMITI JHUNJHUNU, RAJASTHAN 332716 TOTAL AREA 380.29 SQ.YDS. का भौतिक कब्जा प्राप्त करने का कानूनी रूप से अधिकारी है जिसको नीलाम कर प्रार्थी कम्पनी अपनी ऋण राशि की वसूली कर सके। अतः प्रार्थना पत्र पेश कर माननीय न्यायालय से निवेदन है कि माननीय न्यायालय प्रार्थी कम्पनी के पास बंधक रखी हुई उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति PATTA NO. 56 (DATED 21.03.2022) BOOK NO. 330, GRAM PANCHAYAT DALELPURA, PANCHAYAT SAMITI JHUNJHUNU, RAJASTHAN 332716 TOTAL AREA 380.29 SQ.YDS. BOUNDED IN NORTH HOUSE OF VIJAY SINGH, SOUTH HOUSE OF JANESH KUMAR, INDRA DEVI, RAJESH, EAST AAM RASTA, WEST HOUSE OF AMI CHAND JANGIR स्थित है। को प्रार्थी बैंक के पास बंधक है जो कानूनी रूप से सम्पत्ति का कब्जा ले बैचान करने हेतु अधिकृत है। अतः प्रार्थी बैंक के अधिकृत अधिकारी को उपरोक्त वर्णित बंधक सम्पत्ति का भौतिक कब्जा जरिये पुलिस सहायता दिलवाने का आदेश पारित करने की कृपा करें। अन्य कोई आदेश जो माननीय न्यायालय उचित समझे प्रार्थी बैंक के हक में पारित किया जावे।

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 ऋ्ण की वसूली की जा सके।

हमने प्रार्थी एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी 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 एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी 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 एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी लिमिटेड द्वारा

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

अप्रार्थी / गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण / ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी एस.एम.एफ. जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी 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 सम्पत्ति PATTA NO. 56 (DATED 21.03.2022) BOOK NO. 330, GRAM PANCHAYAT DALELPURA, PANCHAYAT SAMITI JHUNJHUNU, RAJASTHAN 332716 TOTAL AREA 380.29 SQ.YDS. BOUNDED IN NORTH HOUSE OF VIJAY SINGH, SOUTH HOUSE OF JANESH KUMAR, INDRA DEVI, RAJESH, EAST AAM RASTA, WEST HOUSE OF AMI CHAND JANGIR स्थित है का पजेशन प्रार्थी एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी 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 इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि प्रार्थी एस.एम.एफ.जी. इण्डिया होम फाईनेन्स कम्पनी लिमिटेड 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 अरुण गर्ग)
जिला कलेक्टर झुन्झुनूं
जिला कलेक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं