

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

पीठासीन अधिकारी:-डॉ० अरूण गर्ग
आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या:- 150/2026

असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालय दी रूबी, दसवां फ्लोर, 29 सेनापति बापत मार्ग, दादर (पश्चिम) मुम्बई 400028 तथा शाखा कार्यालय यूनिट नं० 1001, दसवां फ्लोर, सिगनेट टावर, डीएन 2 सेक्टर, पांच साल्ट लेक, कलकत्ता-700091, पश्चिम बंगाल जरिये प्राधिकृत अधिकारी विरेन्द्र यादव

--- प्रार्थी बैंक

बनाम

1. श्री कपिल बंसत लाल पुत्र श्री बंसत लाल, निवासी वार्ड नं० 8, रेखा वाली ढाणी, झुंझुनूं, पिन कोड 333023, राजस्थान।
2. श्रीमती जानकी देवी पत्नि श्री बंसत लाल, निवासी वार्ड नं० 8, रेखा वाली ढाणी, झुंझुनूं, पिन कोड 333023, राजस्थान।
3. श्री सुरेन्द्र कुमार पुत्र श्री कन्हैया लाल, निवासी मण्डेला रोड, रैगर मौहल्ला बागोरा, झुंझुनूं, पिन कोड 333516, राजस्थान।

--- अप्रार्थीगण

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

उपस्थित:-

एडवोकेट श्री कंचनसिंह चौधरी- प्रार्थी कम्पनी की ओर से उपस्थित।

आदेश

दिनांक 07.05.2026

प्रार्थी असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थीगण द्वारा एसके फाइनेन्स लि० से ऋण के लिए आवेदन करने पर एसके फाइनेन्स लि० द्वारा जरिये ऋण अनुबन्ध खाता संख्या SMUDSBLONS000006106024 दिनांकित 26.03.2024 के जरिये 6,80,000/- रुपये (शब्देन छः लाख अस्सी हजार रुपये) का ऋण स्वीकृत किया गया था। उक्त ऋण की अदायगी अनुबन्ध की शर्तानुसार ही प्रारम्भ होनी थी। अप्रार्थीगण ने ऋण मय ब्याज के पुर्नभुगतान हेतु सिक्योरिटी के रूप में अपनी निम्न अचल सम्पत्ति को एसके फाइनेन्स लि० के पास रहन किया और उस पर निर्मित भवन एवं ढांचा को भी एसके फाइनेन्स लि० के पक्ष में गिरवीकृत किया। उक्त सम्पत्ति का विवरण नीचे वर्णित है।

क्र०सं०	बंधक सम्पत्ति का विवरण
1	पता- आवासीय सम्पत्ति स्थित खसरा नं० 286, रिद्धि सिद्धि बालाजी मन्दिर, झुंझुनूं से चिडावा रोड, एनपी बगड, जिला झुंझुनूं, राजस्थान- 333023, कुल क्षेत्रफल 22.22 वर्गगज चतुर्सीमाये:- पूर्व : खाली प्लाट पश्चिम : रास्ता 20 फीट उत्तर : खाली प्लाट दक्षिण : खाली प्लाट

एसके फाइनेन्स लि० जिसका क्षेत्रीय कार्यालय जी-1 एवं 2, न्यू मार्केट, खासा कोठी सर्किल, जयपुर, राजस्थान, एक गैर बैंकिंग वित्तीय संस्थान है। एसके फाइनेन्स लि० द्वारा प्रार्थी कम्पनी के हक में दिनांक 30.06.2025 को डीड ऑफ असर्गनमेन्ट व अन्य दस्तावेजात इत्यादि निष्पादित कर एसके फाइनेन्स लि० द्वारा जो भी हायर परचेज/हाइपोथिकेशन/लोन एग्रीमेन्ट निष्पादित किये गये थे उनके तहत प्राप्त होने

वाली समस्त राशि हायर राशि, हायर चार्ज, फाइनेन्स राशि, फाइनेन्स चार्ज, ब्याज, अतिरिक्त ब्याज, लिक्विडेटेड डेमेज, कोस्ट, चार्ज, एक्सपेंसेज एवं अन्य समस्त राशि प्राप्त करने का अधिकारी प्रार्थी कम्पनी को कर दिया गया। इसके फाइनेन्स लि० द्वारा प्रार्थी कम्पनी के हक में जारी डीड ऑफ असाईनमेन्ट दिनांकित 30.06.2025 की रूह में उक्त ऋण संव्यवहार से संबंधित समस्त अधिकार प्रार्थी कम्पनी में निहित हो गए तथा उक्त ऋण 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 अक्रियान्वित आरिस्ट (एन०पी०ए०) में दिनांक 03.01.2025 को वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगण के जरिये ऋण अनुबन्ध खाता SMUDSBLONS000006106024 में 8,37,572.41/- रुपये (शब्देन आठ लाख सैंतीस हजार पांच सौ बहत्तर रुपये इकतालीस पैसे) दिनांक 29.09.2025 तक शेष देय है एवं दिनांक 30.9.2025 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 22.10.2025 अप्रार्थीगण को प्रेषित किये गये। नोटिस के बाद भी अप्रार्थीगण द्वारा ना तो देय राशि का भुगतान प्रार्थी कम्पनी को किया गया एवं ना ही नोटिस का जबाब दिया गया। नोटिस की प्रति मय पोस्टल रसीदों की प्रति एवं ट्रेकिंग रिपोर्ट सलंगन है। उक्त बंधक सम्पत्ति पर चरपा किया गया था। चस्पानगी के फोटोग्राफ्स प्रार्थना पत्र के साथ सलंगन है। उक्त नोटिस का प्रकाशन हिन्दी एवं अंग्रेजी के दैनिक अखबार में दिनांक 28.12.2025 को कराया गया। अखबार की प्रति सलंगन है। उक्त सूचनाओं की समाप्ति के 60 दिवस तक अप्रार्थीगण ने देय राशि का भुगतान प्रार्थी को नहीं किया ना ही किसी प्रकारी का सम्पर्क साधने की कोशिश की। प्रार्थी द्वारा 13(2) नोटिस दिनांकित 22.10.2025 के विरुद्ध कोई ऐतराज/जबाब प्राप्त नहीं हुआ है। अप्रार्थीगण ने देय राशि का भुगतान बावजूद मांग के भी प्रार्थी को नहीं किया है। उक्त एक्ट के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड उक्त चरण सं० 2 में वर्णित सिक्यूरिटी रहनशुदा सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने व विक्रय कर उक्त शेष देय राशि को वसूल करने का अधिकारी है। सिक्योर्ड क्रेडिटर को वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के तहत बंधक सम्पत्ति का कब्जा दिलाये जाने के संबंध में सिक्योर्ड क्रेडिटर से पुलिस जाप्ता के लिए राशि जमा कराये जाने का कोई प्रावधान वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुर्नगठन और प्रतिभूत हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 में नहीं है। अभी हाल ही में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ द्वारा एस बी सिविल रिट पीटिशन सं० 14449/2025 बउनवान टाईगर होम फानेन्स प्राईवेट लिमिटेड बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 30.10.2025 में स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि बंधक सम्पत्ति का कब्जा कराये जाने का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 में कोई प्रावधान नहीं है। अतः उक्त परिस्थिति में प्रार्थी पुलिस जाप्ता के लिए राशि जमा 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 सं० 2 में दिया गया है का कब्जा अप्रार्थीगण से प्राप्त कर प्रार्थी कम्पनी को सुपुर्द किये जाने के आदेश प्रदान करने की कृपा करे अथवा उपरोक्त मद संख्या 2 में वर्णित सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त कर प्रार्थी कम्पनी को सुपुर्द किये जाने हेतु अधिवक्ता कमीश्नर नियुक्त करने के आदेश प्रदान करने की कृपा करे। अधिवक्ता कमीश्नर द्वारा उक्त अचल सम्पत्ति का कब्जा लिए जाने के दौरान कानून व्यवस्था बनाये रखने हेतु संबंधित पुलिस थाने/पुलिस उपायुक्त/पुलिस कमीश्नर को आवश्यक पुलिस इमदाद मुहैया कराये जाने हेतु निर्देशित किया जावे। अन्य कोई आदेश जो प्रार्थी के हक में हो दिलाये जाने की कृपा करे।

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 नहीं चुकाया गया है। अप्रार्थी को प्रार्थी कम्पनी द्वारा नियमानुसार एन०पी०ए० 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 असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेडद्वारा 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 असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया)

लिमिटेडद्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नहीं किया गया है।

पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें हैं व प्रार्थी असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेडद्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेडकी ऋण राशि का भुगतान नहीं किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें हैं। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेडद्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्स्ट्रक्शन ऑफ फाइनेन्शियल एसेट्स एण्ड एनफॉसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई आवासीय सम्पत्ति स्थित खसरा नं0 286, रिद्धि सिद्धि बालाजी मन्दिर, झुंझुनूं से चिडावा रोड, एनपी बगड, जिला झुंझुनूं राजस्थान- 333023, कुल क्षेत्रफल 22.22 वर्गगज है जो कि जानकी देवी के स्वामित्व की है का पजेशन प्रार्थी असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेडको जरिये संबंधित पुलिस थाना की इमदाद से प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते हैं। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, झुंझुनूं को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि प्रार्थी असेट री-कन्स्ट्रक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 07.05.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ० अरूण गर्ग)
जिला कलक्टर, झुंझुनूं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं