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

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

प्रकरण संख्याः— 173/2026

सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालय ब्लॉक नं0 ए/1003, पश्चिम द्वार, वाईएमसीए क्लब के पास, सर्वे नं0 8315/13, एस0जी0 हाईवे, मकराबा, अहमदाबाद, गुजरात।

—— प्रार्थी कम्पनी

बनाम

1. स्व0 श्री सुरेन्द्र कुमार खटाना पुत्र श्री फूल चन्द, मृतक जरिये विधि वारिसानः—
   1.1 श्रीमती सरोज देवी पत्नि श्री सुरेन्द्र कुमार खटाना,
   पता 1— निवासी बडवाली, प्रतापपुरा, बबाई, तहसील खेतडी, जिला झुंझुनूं (राज0), पिन कोड 333501
   पता 2— ख0नं0 543/4, ग्राम बबाई, तहसील खेतडी, जिला झुंझुनूं, (राज0), पिन कोड 333501
   1.2 श्रीमती सरोज देवी पत्नि श्री सुरेन्द्र कुमार खटाना,
   पता निवासी बडवाली, प्रतापपुरा, बबाई, तहसील खेतडी, जिला झुंझुनूं (राज0), पिन कोड 333501

—— अप्रार्थीगण

——

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रर्वतन अधिनियम 2002 के तहत ऋणी/सह—ऋणी/जमानती से बंधक सम्पत्ति का भैतिक कब्जा लेकर कम्पनी को दिलवाये जाने हेतु।

——

उपस्थितः—
एडवोकट श्री सुनील कुमार पारीक— प्रार्थी की ओर से उपस्थित।

<u>आदेश</u>

दिनांक 04.05.2026

प्रार्थी सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि लक्ष्मी इण्डिया फाईनेंस लिमिटेड से ऋणी/सह ऋणी ने अचल सम्पत्ति खाता न. 26 के, खसरा न. 543/4 ग्राम बबाई तहसील खेतड़ी जिला झुन्झुनूं क्षेत्रफल 218.66 वर्ग गज बंधक रखकर ऋण सुविधा प्राप्ति हेतु आवेदन किया गया, ऋण सुविधा के ऐवज से ऋण अनुबंध दिनांक 28.02.2019 को निष्पादित किया गया। लक्ष्मी इण्डिया फाईनेंस लिमिटेड द्वारा अप्रार्थीगण को जरिये ऋण खाता संख्या PL6671 के तहत राशि कुल 4,00,000/— की ऋण राशि स्वीकृत कर उक्त ऋण राशि का भुगतान कर ऋण सुविधा उपलब्ध करवाई गई थी। अप्रार्थीगण द्वारा उपरोक्त वित्तीय सुविधा का ऋण अनुबंध पत्र में वर्णित शर्तों के अनुसार भुगतान नहीं किया गया तथा अप्रार्थीगण के द्वारा अपनी किश्तों का नियमानुसार भुगतान नहीं करने पर लक्ष्मी इण्डिया फाईनेंस लिमिटेड द्वारा अप्रार्थीग्ण के उपरोक्त वर्णित खाते दिनांक 08.10.2024 को विधि अनुसार एनपीए के रूप में वर्गीकृत किया गया। प्रार्थी कंपनी व लक्ष्मी इंडिया फाईनेंस लिमिटेड के मध्य दिनांक 29.03.2025 को असाईनमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ था। असाइनमेंट एग्रीमेंट के अनुसार मूल ऋण दाता लक्ष्मी इंडिया फाइनेंस लिमिटेड ने ऋण लेने वालों की वित्तीय संपत्तियों को, सभी अधिकारों, स्वामित्व और हितों सहित अंतर्निहित सुरक्षा हित के साथ अपरिवर्तनीय रूप से प्रार्थी कंपनी के पक्ष में हस्तांतरित और असाइन कर दिया है। परिणामस्वरूप सरफेसी एक्ट की धारा 5 के तहत प्रार्थी कंपनी ऋण लेने वाले का सुरक्षित लेनदार बन गया है और प्रार्थी कम्पनी अपने नाम से वसूली कार्यवाही करने और ऋण लेने वालों/गारंटरों/गिरवीदारों से बकाया राशि वसूल करने का हकदार है। उक्त अनुबंध पत्र के आधार पर ही प्रार्थना पत्र प्रार्थी कंपनी द्वारा प्रस्तुत किया जा रहा है। ऋण खाते को एन.पी.ए. वर्गीकृत करने के उपरांत विधि अनुसार अप्रार्थीगण को सिक्योरिटाईजेशन

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत नोटिस दिनांक 15.12.2025 को रजिस्टर्ड डाक द्वारा दिनांक 23.12.2025 को अप्रार्थीगण के ज्ञात पतों पर नोटिस प्रेषित किये गये, जिसकी रजिस्टर्ड डाक प्रेषित रसीद पत्रावली के साथ संलग्न है। प्रार्थी कंपनी द्वारा नोटिस प्रेषित कर अप्रार्थीगण से दिनांक 30.11.2025 तक कुल बकाया राशि 1,20,801/—रुपये व भुगतान की तिथि तक की अतिरिक्त की बकाया राशि में ब्याज की मांग की गई तथा उक्त राशि को नोटिस के साठ दिवस के अन्दर भुगतान करने हेतु कहा गया। परन्तु अप्रार्थीगण द्वारा बकाया राशि का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया गया और ना ही नोटिस का जवाब दिया। प्रार्थी कम्पनी के द्वारा सिक्योरिटाईजेशन एक्ट के अनुसार समस्त कार्यवाही विधि अनुसार की गई है तथा उसके उपरांत भी अप्रार्थीगण के द्वारा प्रार्थी कम्पनी की बकाया राशि का भुगतान आज दिनांक तक नहीं किया गया है। इसलिए प्रार्थी कम्पनी अप्रार्थीगण की सम्पत्ति— सम्पत्ति मालिक — स्वर्गीय सुरेन्द्र कुमार खटाणा जरिये विधिक उत्तराधिकारी, सम्पत्ति— पट्टा Khata NO. 26 ke, khasra No. 543/4 Gram Babai, Th. Khetri Dist. Jhunjhunu. क्षेत्रफल 170.83 वर्ग गज + क्षेत्रफल 47.83 वर्ग गज कुल क्षेत्रफल 218.66 वर्ग गज जिसकी चतुर्थ सीमायें इस प्रकार है— उत्तर में :— सुमन देवी का प्लॉट, दक्षिण में : लीलाराम का प्लॉट, पूर्व में :— रास्ता, दक्षिण में आम रास्ता, पूर्व में :—लीला राम का प्लॉट, पश्चिम में : फूलचंद की जमीन का भौतिक कब्जा प्राप्त करने की अधिक्रारिणी है ताकि प्रार्थी कम्पनी उक्त सम्पत्ति को विधि अनुसार निलाम कर, अपनी ऋण वसूल कर सके। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर माननीय न्यायालय से नम्र निवेदन है कि प्रार्थी कम्पनी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जावे तथा संबंधित पुलिस थाना को निर्देषित किया जावे कि प्रार्थना पत्र में वर्णित सम्पत्ति (सम्पत्ति का विवरण —सम्पत्ति मालिक —स्वर्गीय सुरेन्द्र कुमार खटाणा जरिये विधिक उत्तराधिकारी, सम्पत्ति— पट्टा Khata NO. 26 ke, khasra No. 543/4 Gram Babai, Th. Khetri Dist. Jhunjhunu. क्षेत्रफल 170.83 वर्ग गज + क्षेत्रफल 47.83 वर्ग गज कुल क्षेत्रफल 218.66 वर्ग गज का भौतिक कब्जा प्रार्थी कम्पनी के अधिकृत प्रतिनिधि को शांतिपूर्वक रूप से दिलवाये एवं यदि उक्त सम्पत्ति बंद पाई जाती है तो उक्त सम्पत्ति के ताले तोड़कर उक्त सम्पत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलवाये जाने के आदेश प्रदान करने की कृपा करें। अन्य कोई अनुतोष जो माननीय न्यायालय प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए उचित समझे।

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 कम्पनी को दिलवाया जावे जिससे अधिनियम के प्रावधानुसार सम्पत्ति को बेचकर बकाया ऋ़ण की वसूली की जा सके।

हमने प्रार्थी सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट 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 सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट 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 सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकन्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये सम्पत्ति मालिक सम्पत्ति मालिक —स्वर्गीय सुरेन्द्र कुमार खटाणा जरिये विधिक उत्तराधिकारी, सम्पत्ति—

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

पट्टा Khata NO. 26 ke, khasra No. 543/4 Gram Babai, Th. Khetri Dist. Jhunjhunu. क्षेत्रफल 170.83 वर्ग गज + क्षेत्रफल 47.83 वर्ग गज कुल क्षेत्रफल 218.66 वर्ग गज जिसकी चतुर्थ सीमायें इस प्रकार है– उत्तर में :– सुमन देवी का प्लॉट, दक्षिण में : लीलाराम का प्लॉट, पूर्व में :– रास्ता, दक्षिण में आम रास्ता, पूर्व में :–लीला राम का प्लॉट, पश्चिम में : फूलचंद की जमीन का पजेशन प्रार्थी सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट 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 सीएफएम रिकन्शट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 04.05.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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