न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्याः– 55/2026

असेट री–कन्स्ट्रेक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालय दॉ रूबी, दसवां फ्लोर, 29 सेनापति बापत मार्ग, दादर (पश्चिम) मुम्बई 400028 तथा शाखा कार्यालय यूनिट नं0 1001, दसवां फ्लोर सिगनेट टावर, डीएन 2, सेक्टर, पांच साल्क लेक, कलकत्ता–700091, पश्चिम बंगाल जरिये प्राधिकृत अधिकारी विरेन्द्र यादव

—— प्रार्थी बैंक

बनाम

1. श्री अमित पुत्र श्री बंधीशर, निवासी वार्ड नं0 4, कुठानिया, बुहाना, जिला झुंझुनूं, पिन कोड 333516, राजस्थान।
2. श्रीमती मुन्नी पुत्री/पत्नि श्री बंधीशर, निवासी वार्ड नं0 4, कुठानिया, मोई पुरानी, बुहाना, जिला झुंझुनूं, पिन कोड 333516, राजस्थान।
3. श्री रोहिताश्व पुत्र श्री बंधीशर, निवासी वार्ड नं0 4, कुठानिया, मोई पुरानी, बुहाना, जिला झुंझुनूं, पिन कोड 333516, राजस्थान।
4. श्री राकेश कुमार पुत्र लालचन्द, निवासी वार्ड नं0 5, कुठानिया, बुहाना, जिला झुंझुनूं, पिन कोड 333516, राजस्थान।

—— अप्रार्थीगण

——

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

——

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

आदेश

दिनांक 16.03.2026

प्रार्थी असेट री–कन्स्ट्रेक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थीगण द्वारा एसके फाइनेन्स लि0 से ऋण के लिए आवेदन करने पर एसके फाइनेन्स लि0 द्वारा जरिये ऋण अनुबन्ध खाता संख्या SMJHSPLONS000005933224 दिनांकित 03.06.2023 के जरिये 3,50,000/– रूपये (शब्देन तीन लाख पचास हजार रूपये) 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 मे अपनी निम्न अचल सम्पत्ति को एसके फाइनेन्स लि0 के पास रहन किया और उस पर निर्मित भवन एवं ढांचा को भी एसके फाइनेन्स लि0 के पक्ष मे गिरवीकृत किया। उक्त सम्पत्ति का विवरण नीचे वर्णित है।

क0सं0	बंधक सम्पत्ति का विवरण
1	पता– खसरा नं0 210, पट्टा नं0 16, बुक नं0 13, गांव कुठानिया, ग्राम पंचायत मोई भारू, सिंघाना, तहसील बुहाना, जिला झुंझुनूं, राजस्थान। कुल क्षेत्रफल 118.88 वर्गगज चतुर्सीमायेः– पूर्व : रास्ता पश्चिम : हनुमान वगैरह उत्तर : रास्ता बाद स्वयं का चौक दक्षिण : कृषि भूमि

एसके फाइनेन्स लि0 जिसका क्षेत्रीय कार्यालय जी–1 एवं 2, न्यू मार्केट, खासा कोठी सर्किल, जयपुर, राजस्थान, एक गैर बैंकिंग वित्तीय संस्थान है। एसके फाइनेन्स लि0 द्वारा प्रार्थी कम्पनी के हक मे दिनांक

जिला कलक्टर झुंझुनूं

30.06.2025 को डीड ऑफ असाईनमेन्ट व अन्य दस्तावेजात् इतदि निष्पादित कर एसके फाइनेन्स लि0 द्वारा जो भी हायर परचेच/हाईपोथिकेशन/लोन एग्रीमेन्ट निष्पादित किये गये थे उनके तहत प्राप्त होने वाली समस्त राशि हायर राशि, हायर चार्ज, फाइनेन्स राशि, फाइनेन्स चार्जेज, ब्याज, अतिरिक्त ब्याज, लिक्विडेटेड डेमेज, कोस्ट, चार्ज, एक्सपेंसेंज एवं अन्य समस्त राशि प्राप्त करने का अधिकारी प्रार्थी कम्पनी को कर दिया गया। एसके फाइनेन्स लि0 द्वारा प्रार्थी कम्पनी के हक मे जारी डीड ऑफ असाईनमेन्ट दिनांकित 30.06.2025 की रूह मे उक्त ऋण संव्यवहार से संबंधित समस्त अधिकार प्रार्थी कम्पनी मे निहित हो गए तथा उक्त ऋण संव्यवहार की रूह मे अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी को उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान मे व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर उक्त ऋण खाते को अक्रियान्वित आस्ति (एन0पी0ए0) मे दिनांक 03.02.2024 को वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगण के जरिये ऋण अनुबन्ध खाता **SMJHSPLONS000005933224** मे 4,04,833.80/– रूपये (शब्देन चार लाख चार हजार आठ सौ तेंतीस रूपये अस्सी पैसे) दिनांक 04.09.2025 तक शेष देय है एवं दिनांक 05.09.2025 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 15.09.2025 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 सलंग्न है। उक्त नोटिस बंधक सम्पत्ति पर चस्पा किया गया था। चस्पानगी के फोटोग्राफ्स प्रार्थना पत्र के साथ सलंग्न है। उक्त नोटिस का प्रकाशन हिन्दी एवं अंग्रेजी के दैनिक अखबार मे दिनांक 30.10.2025 को कराया गया। अखबार की प्रति सलंग्न है। उक्त सूचनाओं की समाप्ति के 60 दिवस तक अप्रार्थीगण ने देय राशि का भुगतान प्रार्थी को नही किया ना ही किसी प्रकारी का सम्पर्क साधने की कोशिश की। प्रार्थी द्वारा 13(2) नोटिस दिनांकित 15.09.2025 के विरूद्व कोई ऐतराज/जबाब प्राप्त नही हुआ है। अप्रार्थीगण ने देय राशि का भुगतान बावजूद मांग के भी प्रार्थी को नही किया है। उक्त एक्ट के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी असेट री–कन्स्ट्रेक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड उक्त चरण सं0 2 मे 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 मे सिक्योर्ड क्रेडिटर से पुलिस जाप्ता के लिए राशि जमा कराये जाने का कोई प्रावधान वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुर्नगठन और प्रतिभूत हित प्रर्वतन अधिनियम 2002 मे नही है। अभी हाल ही मे माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ द्वारा एस बी सिविल रिट पीटिशन सं0 14449/2025 बउनवान टाईगर होम फानेन्स प्राईवेट लिमिटेड बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य मे पारित निर्णय दिनांक 30.10.2025 मे स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया गया है कि बंधक सम्पत्ति का कब्जा कराये जाने का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रर्वतन अधिनियम 2002 मे कोई प्रावधान नही है। अतः उक्त परिस्थिति मे 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 सं0 2 मे 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 मे 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 मे 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 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।

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

हमने प्रार्थी असेट री–कन्स्ट्रेक्शन 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–कन्स्ट्रेक्शन 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–कन्स्ट्रेक्शन कम्पनी (इण्डिया) 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 असेट री–कन्स्ट्रेक्शन 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–कन्स्ट्रेक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेडकी ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी असेट री–कन्स्ट्रेक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी असेट री–कन्स्ट्रेक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेडद्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्न्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनफोंसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रद्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई अचल संपत्ति खसरा नं0 210, पट्टा नं0 16, बुक नं0 13, गांव कुठानिया, ग्राम पंचायत मोई भारू, सिंघाना, तहसील बुहाना, जिला झुंझुनूं, राजस्थान जिसका कुल क्षेत्रफल 118.88 वर्गगज है जो कि मुन्नी के स्वामित्व की है का पजेशन प्रार्थी असेट री–कन्स्ट्रेक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेडको 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 असेट री–कन्स्ट्रेक्शन कम्पनी (इण्डिया) लिमिटेड को उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 16.03.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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