न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

प्रकरण संख्या 94/2026

ICICI Home Finance Company Limited, Registered Office Address : ICICI Home Finance Company Limited, ICICI Bank Towers, Bandra-Kurla Complex, Mumbai, Maharashtra-400051, Regional& Branch Office Address : ICICI Home Finance Company Limited, Ground Floor, S-32. JDA Market, Gopalpura, Mansarovar Link Road, Near Ridhi-Sidhi Sweets, Jaipur, Rajasthan 302018 Through Authorized Officer Mr. Anuj Rawal

प्रार्थी

बनाम

1- Vikas Saini, Address: Ward No 40, Mittal Colony, Jhunjhunu 333001, Address 2 : Walia Sadan, Opposite JP Janu Senior Sec School Station Road, Jhunjhunu- 333001, Address 3: Mohalla Moti singh Ki Dhani, Ward No. 25, Jhunjhunu-333001

(Applicant/Co-Borrower)

2- Prahlad Rai Saini, Address 1: Mohalla Moti singh Ki Dhani, Ward No. 25, Jhunjhunu-333001, Address 2: Ward No 40, Mittal Colony, Jhunjhunu 333001

(Co-Applicant/Borrower& Mortgagor)

3- Keshar, Address 1: Mohalla Moti singh Ki Dhani, Ward No. 25, Jhunjhunu-333001, Address 2: Ward No 40, Mittal Colony, Jhunjhunu 333001

(Co-Applicant/Borrower)

—

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रर्वतन अधिनियम 2002 के तहत ऋणी की बंधक सम्पत्ति का कब्जा लेकर प्रार्थी कम्पनी को सुपुर्द करने के संबंध मे।

—

उपस्थितः—
एडवोकट श्री मधुसूदन शर्मा — प्रार्थी की ओर से

आदेश

दिनांक 09.04.2026

आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय आईसीआईसीआई बैंक टॉवर्स, बान्द्रा कुर्ला कॉम्प्लेक्स, मुम्बई महाराष्ट्र 400051 में स्थित व कार्यरत है एवं जिसका रिजनल एवं शाखा कार्यालय भू—तल, एस—32 जेडीए मार्केट, गोपालपुरा, मानसरोवर लिंक रोड़, रिद्धि—सिद्धि स्वीट्स के पास, जयपुर, राजस्थान 302018 में स्थित एवं कार्यरत है। जिसको शाश्वत अधिकार व सामान्य मुद्रा के अन्तर्गत अपने नाम से वाद लाने का अधिकार प्राप्त है। प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड के प्राधिकृत अधिकारी श्री अनुज रावल है। वह रिकॉर्ड के आधार पर प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से परिचित है। वह उनको प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड कार्यालय की ओर से साक्ष्य देने प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर व सत्यापन करने का अधिकार है और साथ ही इन्हें प्रार्थना पत्र के निपटारे

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

तक की समस्त कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। अप्रार्थीगण ऋणी को प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड द्वारा दिनांक 20.10.2014 को जरिये ऋण खाता/अनुबंध (LAP - Residential Property+ HFHE) संख्या NHJHU00000824520 में ऋण राशि 18,05,205/– (अक्षरे अठारह लाख पांच हजार दो सौ पांच रुपये) का ऋण स्वीकृत एवं वितरित किया गया। अप्रार्थीगण ऋणी ने उक्त वर्णित ऋण राशि मय ब्याज के पुनर्भुगतान सिक्योरिटी के रूप में अपनी निम्न अचल सम्पति को प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड के पास बंधक किया और उस पर निर्मित मकान को भी प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड के पक्ष में बंधकित किया जिसका विवरण निम्नानुसार है:–

बंधक सम्पति का विवरण
श्री प्रहलाद राय सैनी पुत्र श्री खेताराम सैनी की एक आवासीय सम्पति जो कि पट्टा संख्या 25 मोहल्ला मोती सिंह की ढाणी, वार्ड न. 25, झुन्झुनूं 333001 पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन एवं ढ़ांचा आदि सभी सम्मिलित है, जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग 188.89 वर्गगज है। उक्त सम्पति की चारों सीमाएं निम्नानुसार है:– उत्तर में :– अनुप, विकास विजय की संपत्ति दक्षिण में :– नाथू सैनी का मकान पूर्व में :– पर्सनल रास्ता 7 फीट और 10 फीट गली पश्चिम में :– जबार शाकुर की संपत्ति

अप्रार्थीगण ऋणी नियमित रूप से प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड के उक्त ऋण खाते में सम्पूर्ण अर्थात कुल बकाया देय ऋण राशि का प्रतिसंदाय नहीं कर सकने और भुगतान में व्यतिकम व अतिदेय होने पर अप्रार्थीगण ऋणी के उक्त ऋण खाते को दिनांक 03.09.2022 को अनर्जक आस्ति (Non Performing Assest) घोषित कर दिया है। अप्रार्थीगण ऋण के खाता/अनुबंध (LAP - Residential Property+ HFHE) संख्या NHJHU00000824520 में कुल बकाया देय ऋण राशि 17,16,199/– (अक्षरे सत्रह लाख सोलह हजार एक सौ निन्यानवे रुपये) दिनांक 07.09.2022 तक एवं आगे का ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि के प्रतिसंदाय हेतु अप्रार्थीगण ऋणी दायित्वाधीन है। प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड ने सरफेसी अधिनियम 2002 की धारा 13(2) के अधीन अप्रार्थीगण ऋणी को दिनांकित 08.09.2022 को मांग सूचना प्रेषित करने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण ऋणी द्वारा उक्त वर्णित सम्पूर्ण अर्थात कुल बकाया देय ऋण राशि का प्रतिसंदाय प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड को नहीं किया गया है। उक्त प्रार्थना पत्र की चरण संख्या 2 में वर्णित सिक्योरिटी बंधकशुदा सम्पति को ताले लगे होने की स्थिति पर उक्त सम्पति पर लगे तालों को तोड़ा जाकर कब्जा प्राप्त करने व विक्रय कर उक्त बकाया देय ऋण राशि वसूलने का आदेश पारित फरमाए जाने की प्रार्थना श्रीमान्जी के समक्ष प्रस्तुत की जा रही है। दिनांक 16 अगस्त, 2016 को भारत संघ के राजपत्र का असाधारण भाग II खण्ड 1 संख्या 51 के तहत वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 में संशोधन किए गए हैं। अतः उक्त संशोधित अधिनियम 2016 की धारा 12 (Act no. 44 of year-2016) एवं मूल अधिनियम 2002 की धारा 14(1) (Act no. 54 of year 2002) जो अब निम्नानुसार है:–

Section- 12 of the Amendment Act-2016 (Act no. 44 of year 2016) and Section-14 (1) of the Principle Act 2002 Act-2002 (Act no. 54 year 2002)-

(1) in the second proviso, after the words " secured assests", the words " within a period of thrity days from the date of application" shall be inserted;

(2) after the second proviso, the following proviso shall be inserted, namely:-

"Porvided further that if no order is passed by the Chief Metropolitan Magistrate of District Magistrate within the said period of thirty days for reasons beyond his

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

control, he may, after recording reasons in writing for the same, pass the order within such further period **but no exceeding in aggregate sixty days.**"

अतः प्रार्थना पत्र है कि उक्त वर्णित बंधक सम्पत्ति, जिसका विवरण उक्त प्रार्थना पत्र की चरण संख्या 2 में दिया गया है का कब्जा अप्रार्थीगण ऋणी से प्राप्त कर प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड को या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को दिलाने की कृपा करें एवं उक्त बंधक सम्पत्ति पर ताले लगे होने की स्थिति में लगे तालों को तोड़कर कब्जा प्राप्त करने के आदेश दिये जाने की कृपा करें जो कि झुन्झुनूं जिले में स्थित है व श्रीमान्जी की अधिकारिताधीन है।

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 बैंक को दिलवाया जावे जिससे अधिनियम के प्रावधानुसार सम्पत्ति को बेचकर बकाया ऋण की वसूली की जा सके।

हमने प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस 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 आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस 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 आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस 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 आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रद्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई सम्पति श्री प्रहलाद राय सैनी पुत्र श्री खेताराम सैनी की एक आवासीय सम्पति जो कि पट्टा संख्या 25 मोहल्ला मोती सिंह की ढाणी, वार्ड न. 25, झुन्झुनूं 333001 पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन एवं ढ़ांचा आदि सभी सम्मिलित है, जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग 188.89 वर्गगज है का पजेशन प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस 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 प्रेषित कर लेख है कि प्रार्थी आईसीआईसीआई होम फाईनेंस कम्पनी लिमिटेड के खर्चे पर 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 कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं