न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, बांसवाड़ा (राज.)

पीठासीन अधिकारी – डॉ. इंद्रजीत यादव, IAS

प्रकरण संख्या : 49/2023

GCMS रजिस्ट्रेशन नं. : 2023/83

प्रार्थी/अपीलार्थी :–		अप्रार्थी /रेस्पोण्डेंट्सः–
आई.सी.आई.सी.आई होम फाईनेंस लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय आई.सी.आई.सी.आई बैंक टावर, बान्द्रा, कुर्ला कॉम्पलेक्स, मुम्बई 400051 तथा शाखा कार्यालय उदयपुर (राजस्थान)	बनाम	1. श्री महेश मोदी पुत्र श्री मूल चन्द मोदी निवासी वाडिया कोलोनी, बी.वी.बी. स्कूल के पास, बांसवाडा (ऋणी) सम्पत्ति का पता– प्लॉट नं. 53 राजस्व गॉव जानावारी बी तहसील व जिला बांसवाडा 2. श्रीमती निर्मला मोदी पत्नी श्री महेश मोदी वाडिया कोलोनी, बी.वी.बी. स्कूल के पास, बांसवाडा (सहऋणी)

उपस्थित –

श्री मो. युसूफ खॉं अधिवक्ता प्रार्थी

श्री हिरेन पटेल अधिवक्ता अप्रार्थी सं–1

निर्णय

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002

दिनांक :– 24–06–2024

प्राधिकृत अधिकारी, आई.सी.आई.सी.आई होम फाईनेंस लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय आई.सी.आई.सी.आई बैंक टावर, बान्द्रा, कुर्ला कॉम्पलेक्स, मुम्बई 400051 तथा शाखा कार्यालय उदयपुर की ओर से मो. युसूफ खॉं अधिवक्ता ने प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि **आई.सी.आई.सी.आई होम फाईनेंस लिमिटेड** द्वारा 1– **श्री महेश मोदी पुत्र श्री मूल चन्द मोदी निवासी वाडिया कोलोनी, बी.वी.बी. स्कूल के पास, बांसवाडा (ऋणी) 2– श्रीमती निर्मला मोदी पत्नी श्री महेश मोदी वाडिया कोलोनी, बी.वी.बी. स्कूल के पास, बांसवाडा (सहऋणी)** को दिनांक **08–08–2016 ऋण करार सं. NHBNS0000089[illegible] से 1575000 (पन्द्रह लाख पिचहत्तर हजार रुपया)** ऋण राशि स्वीकृत की थी।

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2024.08.01 10:56:11 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

अप्रार्थीगण ने ऋण लेने के पश्चात् नियमानुसार उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान के व्यतीक्रम व अतिदेय होने पर आईसीआईसीआई होम फायनेंस द्वारा अप्रार्थीगण का खाता सं. **NHBNS00000899173** को **दिनांक 06–05–2021** को अक्रियान्वित आस्ति में वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगणो के खाते **दिनांक 11–06–2021 तक कुल बकाया राशि 1331918 रू.** एवं तत्पश्चात ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि के भुगतान के लिए अप्रार्थी जिम्मेदार है। अप्रार्थी ने ऋण राशि व उसके ब्याज के पुर्नभुगतान हेतु सिक्योरिटी के रुप में अपनी अचल सम्पत्ति को रहन किया। अचल सम्पत्ति **प्लॉट नं. 53 राजस्व ग्राम जानावारी बी तहसील व जिला बांसवाडा** है जिसकी चर्तुसीमा उत्तर में प्लॉट नं. 54, दक्षिण में प्लॉट नं. 52, पूर्व में प्लॉट नं. 42 व 43, पश्चिम में कॉलोनी रोड है को बतौर प्रतिभूति स्वरूप बन्धक रखा गया था, उसे आधिपत्य में लेने के लिए तथा उससे सम्बन्धित यदि कोई कागजात ऋणी/गारंटर के पास उपलब्ध हों तो उसे उपलब्ध कराने के लिए सहयोग हेतु निवेदन किया है।

वित्त एवं कम्पनी मामलो के मन्त्रालय की अधिसूचना सं. एस 01282(ई) दिनांक 10.11. 2003 के अनुसार **आई सी आई सी आई हॉम फाइनेंस लिमिटेड**, मुम्बई को वित्तीय संस्था माना गया है। जिसकी प्रति संलग्न है। साथ ही प्रकरण में 20 प्रतिशत से अधिक एवं 1 लाख से अधिक ऋण बकाया होने के कारण सरफेसी एक्ट 2002 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में संस्था पात्र है।

प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत दिनांक **15–06–2021** को ऋणी अप्रार्थीगणो को नोटिस दिया गया जिस पर उसने कोई जवाब या कार्यवाही नही की व उसने ऋण राशि जमा नही करवाई। सम्पत्ति का सांकेतिक कब्जा दिनांक 15–06–2021 को धारा 13(4) के अन्तर्गत ले लिया गया है। जिसका प्रकाशन हिन्दी अखबार प्रातः काल व अंग्रेजी अखबार द इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 20–06–2021 को प्रकाशित करवाया गया है। प्रार्थी वित्तीय संस्था/बैंक द्वारा अप्रार्थीगणो को दिनांक **08–08–2016 ऋण करार सं. NHBNS00000899173** से **1575000 (पन्द्रह लाख पिचहत्तर हजार रुपया)** रुपया ऋण स्वीकृत किया था। जिसकी एवज में अपनी जायदाद बैंक के पक्ष में बंधक रखी गई थी जिसका वर्णन प्रार्थना पत्र में किया गया है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2024.08.01 10:56:11 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु विधिवत नोटिस दिनांक 05–12–2023 को जारी किया। दिनांक 22–12–2023 को अप्रार्थी संख्या 1 उपस्थित रहे। दिनांक 31.01.2024 को अप्रार्थी सं.1 की ओर से श्री हिरेन पटेल अधिवक्ता का अभिभाषक पत्र प्रस्तुत हुआ।

दिनांक 28.02.2024 को अप्रार्थी सं. 1 की ओर से उनके अधिवक्ता ने प्रारंभिक आपत्ति पेश की जिसमें उल्लेख किया कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा पेश उक्त प्रार्थना पत्र कानूनन पोषणीय नही है क्योंकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण के ऋण खाता संख्या **NHBNS00000899173** को ऋण के भुगतान में व्यति क्रम डिफाल्ट होने पर अप्रार्थीगण के उक्त ऋण खाते को दिनांक 06.05.2021 को एन.पी.ए घोषित कर दिया एवं 15.06.2021 को अप्रार्थीगण से बकाया राशि मांग हेतु उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत एक मांग/ डिमांड नोटिस ऋणी एवं सहऋणी को भेजा गया क्योंकि उस दरमियान कोविड 19 की महामारी का दौर था एवं सम्पूर्ण भारत में कही भी आने जाने में एवं किसी भी व्यवसाय को करने में असमर्थ होने के कारण उक्त डिफाल्ट कारित हुआ जिसको आर.बी. आई द्वारा संबंधित बैंको को (Resoulution framework 2.0) के माध्यम से उक्त अवधि में हुए एन.पी.ए खाताधारको का पुनः उक्त ऋण को पुर्नगठन (Restructure) कर उक्त खाते को पुनः रेगुलराईज व नियामित कर दिया एवं उक्त प्रस्ताव एवं नियम दिनांक 18.09.2021 को प्रार्थी कम्पनी द्वारा ऋणी को जरिये ई–मेल भेजे गए जिसको ऋणी द्वारा स्वीकार कर लिया गया उसके पश्चात् जितनी भी राशि वसूली करनी थी वह Restructure Term में भी प्रार्थी बैंक द्वारा भारी अनियमितता की गई एवं अप्रार्थी ऋणी से मनचाहे तरिके से वसूली के नियम बना दिये गये। अगर कोई खाता एन.पी.ए हो जाए तथा उसके पश्चात् उसे होम फायनेंस कम्पनी या बैंक द्वारा पुनः (Restructure) किया जाता है तो उक्त खाता एन.पी.ए से स्वतः ही बाहर आ जाता है एवं एन.पी. ए होने के पश्चात् तथा Restructure करने से प्रक्रिया null & void हो जाती है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उक्त तथ्यो को अपने न्यायालय में प्रार्थना पत्र में छुपाया है तथा उक्त तथ्यो का हवाला भी अपने शपथ पत्र में नही दिया है। अप्रार्थी की प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार कर प्रार्थी का उक्त प्रार्थना पत्र सव्यय निरस्त किया जावे।

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2024.08.01 10:56:11 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

दिनांक 07–06–2024 को प्रार्थी अधिवक्ता एवं अप्रार्थी संख्या 1 के अधिवक्ता उपस्थित आए। उपस्थित दोनो अधिवक्तागणो द्वारा आपत्ति प्रार्थना पत्र एवं प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 सरफेसी एक्ट 2002 पर सीधे बहस प्रस्तुत की। प्रार्थी अधिवक्ता ने बहस के दौरान कथन किया कि **आई.सी. आई.सी.आई होम फाईनेंस लिमिटेड** द्वारा 1– **श्री महेश मोदी पुत्र श्री मूल चन्द मोदी निवासी वाडिया कोलोनी, बी.वी.बी. स्कूल के पास, बांसवाडा (ऋणी) 2– श्रीमती निर्मला मोदी पत्नी श्री महेश मोदी वाडिया कोलोनी, बी.वी.बी. स्कूल के पास, बांसवाडा (सहऋणी)** को दिनांक **08–08–2016 ऋण करार सं. NHBNS00000899173** से **1575000 (पन्द्रह लाख पिचहत्तर हजार रुपया)** ऋण राशि स्वीकृत की थी। अप्रार्थीगण ने ऋण लेने के पश्चात् नियमानुसार उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान के व्यतीक्रम व अतिदेय होने पर आईसीआईसीआई होम फायनेंस द्वारा अप्रार्थीगण का खाता सं. **NHBNS00000899173** को **दिनांक 06–05–2021** को अक्रियान्वित आस्ति में वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगणो के खाते **दिनांक 11–06–2021 तक कुल बकाया राशि 1331918 रू.** एवं तत्पश्चात ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि के भुगतान के लिए अप्रार्थी जिम्मेदार है। अप्रार्थी ने ऋण राशि व उसके ब्याज के पुर्नभुगतान हेतु सिक्योरिटी के रुप में अपनी अचल सम्पत्ति को रहन किया। अचल सम्पत्ति **प्लॉट नं. 53 राजस्व ग्राम जानावारी बी तहसील व जिला बांसवाडा** है जिसकी चर्तुसीमा उत्तर में प्लॉट नं. 54, दक्षिण में प्लॉट नं. 52, पूर्व में प्लॉट नं. 42 व 43, पश्चिम में कॉलोनी रोड है को बतौर प्रतिभूति स्वरूप बन्धक रखा गया था। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 स्वीकृत फरमावे।

अप्रार्थी संख्या 1 के अधिवक्ता द्वारा आपत्ति प्रार्थना पत्र में उल्लेखित तथ्यो को दौहराते हुए बहस में कथन किया गया कि प्रार्थी [illegible] के ऋण खाता संख्या **NHBNS00000899173** को ऋण के भुगतान में व्यतिक्रम [illegible] पर अप्रार्थीगण के उक्त ऋण खाते को दिनांक 06.05.2021 को एन.पी.ए घोषित कर दिया एवं 15.06.2021 को अप्रार्थीगण से बकाया राशि मांग हेतु उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत एक मांग/ डिमांड नोटिस ऋणी

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2024.08.01 10:56:11 IST
Reason: SelfAttested

एवं सहऋणी को भेजा गया क्योंकि उस दरमियान कोविड 19 की महामारी का दौर था एवं सम्पूर्ण भारत में कही भी आने जाने में एवं किसी भी व्यवसाय को करने में असमर्थ होने के कारण उक्त डिफाल्ट कारित हुआ जिसको आर.बी.आई द्वारा संबंधित बैंको को (Resoulution framework 2.0) के माध्यम से उक्त अवधि में हुए एन.पी.ए खाताधारको का पुनः उक्त ऋण को पुर्नगठन (Restructure) कर उक्त खाते को पुनः रेगुलराईज व नियामित कर दिया एवं उक्त प्रस्ताव एवं नियम दिनांक 18.09.2021 को प्रार्थी कम्पनी द्वारा ऋणी को जरिये ई–मेल भेजे गए जिसको ऋणी द्वारा स्वीकार कर लिया गया उसके पश्चात् जितनी भी राशि वसूली करनी थी वह Restructure Term में भी प्रार्थी बैंक द्वारा भारी अनियमितता की गई एवं अप्रार्थी ऋणी से मनचाहे तरिके से वसूली के नियम बना दिये गये। अगर कोई खाता एन.पी.ए हो जाए तथा उसके पश्चात् उसे होम फायनेंस कम्पनी या बैंक द्वारा पुनः (Restructure) किया जाता है तो उक्त खाता एन.पी.ए से स्वतः ही बाहर आ जाता है एवं एन.पी.ए होने के पश्चात् तथा Restructure करने से पूर्व सारी प्रक्रिया null & void हो जाती है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उक्त तथ्यो को आप न्यायालय में पेश प्रार्थना पत्र में छुपाया है तथा उक्त तथ्यो का हवाला भी अपने शपथ पत्र में नही दिया है। अप्रार्थी की प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार कर प्रार्थी का उक्त प्रार्थना पत्र सव्यय निरस्त किया जावे।

हमने उभय पक्षीय बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया। प्रार्थी बैंक द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया कि अप्रार्थीगण का खाता नं. **NHBNS00000899173** दिनांक 06.05.2021 को एन.पी.ए. घोषित किया जा चुका है। जिसके अन्तर्गत दिनांक 15.06.2021 को सरफेसी एक्ट 2002 की धारा 13(2) अन्तर्गत एक मांग/ डिमांड नोटिस ऋणी एवं सहऋणी को भेजा गया है। अप्रार्थी का कथन [illegible] 18.09.2021 को प्रार्थी बैंक द्वारा उक्त ऋण को Restructure किया गया, जिसके उपरान्त [illegible] खाता एन.पी.ए से बाहर आ गया। उक्त तथ्य बैंक द्वारा शपथ पत्र में उजागर नही किया गया है एवं पुर्नगठन उपरान्त

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2024.08.01 10:56:11 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

अप्रार्थीगणो को नियमानुसार सरफेसी एक्ट 2002 की धारा 13(2) के तहत नोटिस नही भेजा गया है।

अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र में सम्पूर्ण तथ्य नही होने एवं पुर्नगठन (Restructure) उपरान्त पुनः सरफेसी एक्ट 2002 की धारा 13(2) के तहत नोटिस नही देने से जाहिर होता है कि प्रार्थी बैंक द्वारा प्रक्रिया की पालना नही की गई। अतः प्रार्थी बैंक का प्रार्थना पत्र धारा 14 वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 मय शपथ पत्र स्वीकार योग्य नही है। प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र प्रार्थी के विरुद्ध निर्णित किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 24–06–2024 को खुले न्यायालय सुनाया गया।

(डॉ. इंद्रजीत यादव)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
बांसवाड़ा (राजस्थान)

Signature Not Verified

Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2024.08.01 10:56:11 IST
Reason: SelfAttested