न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट,अजमेर (राजस्थान)

प्रार्थना पत्र संख्या 297 / 2023

आई.सी.आई.सी.आई होम फायनेंस कंपनी लिमिटेड, रजिस्टर्ड पता आई.सी.आई.सी.आई होम फायनेंस लि0, बैंक टॉवर, चकली सर्कल के पास, ओल्ड पदरा रोड बडोदरा, गुजरात 390007 कॉरपोरेट आफिस पता :– आईसी.आई.सी.आई होम फायनेंस कम्पनी लिमिटेड, बैंक टावर बांद्रा कुर्ला कॉम्पलेक्स मुम्बई महाराष्ट्र 400051 जयपुर पता आई.सी.आई.सी.आई होम फायनेंस कम्पनी लिमिटेड, ग्राउण्ड फ्लोर एस 32, जेडीए मार्केट, गोपालपुरा, मानसरोवर लिक रोड, रिद्धि सिद्धि स्वीटस के पास जयपुर राजस्थान 302018, ब्रान्च आफिस आई.सी.आई.सी.आई होम फायनेंस कम्पनी लिमिटेड 2 फ्लोर राजवंश निशान भवन पटेल स्टेडियम के सामने बंजरंग पेट्रोल पम्प के पास जयपुर रोड अजमेर राजस्थान 305001 जरिये प्राधिकृत अधिकारी नेम सिह

..............**प्रार्थी / सिक्योर क्रेडिटर**

बनाम

(1) श्री राकेश कुमार गोयल

पता 1 :– 260 / 4 नीति मार्ग, कलक्ट्रेट के पीछे, जयपुर रोड, अजमेर राजस्थान 305001

पता 2 :– प्लॉट नम्बर ए खसरा नम्बर 2187–2188 का पार्ट, थोक तेलियान वैशाली नगर, आनासागर सरक्यूलर रोड, अजमेर, अजमेर, राजस्थान 305001

पता 3:– 200 / 4 नीति मार्ग, कलक्ट्रेट के पीछे, जयपुर रोड, अजमेर राजस्थान 305001

पता 4 :– पुराना एएमसी नं0 818 ए एवं 261 / 10 नया एएमसी नं0 260 / 4, निति मार्ग जयपुर रोड अजमेर राजस्थान 305001

(2) गोयल ऑटोहाउस प्राइवेट लिमिटेड

पता 1 :– प्लॉट नम्बर ए खसरा नम्बर 2187–2188 का पार्ट, थोक तेलियान वैशाली नगर, आनासागर सरक्यूलर रोड, अजमेर, अजमेर, राजस्थान 305001

पता 2 :– 260 / 4 नीति मार्ग, कलेक्ट्रेट के पीछे, जयपुर रोड, अजमेर राजस्थान 305001

पता 3 :– पुराना एएमसी नं0 818 ए एवं 261 / 10 नया एएमसी नं0 260 / 4, निति मार्ग जयपुर रोड अजमेर राजस्थान 305001

(3) श्री प्रवीण चन्द गोयल

पता 1 :– नीति मार्ग अजमेर, राजस्थान 305001

पता 2 :–260 / 4 निति मार्ग, कलक्ट्रेट के पीछे, जयपुर रोड, अजमेर राजस्थान 305001

पता 3 :– परबतपुरा, बायपास, अजमेर राजस्थान 305001

पता 4 :– पुराना एएमसी नं0 818 ए एवं 261 / 10 नया एएमसी नं0 260 / 4, नीति मार्ग जयपुर रोड अजमेर राजस्थान 305001

(4) श्रीमती सुनिता गोयल

पता 1 :– प्लॉट नम्बर ए खसरा नम्बर 2187–2188 का पार्ट, थोक तेलियान वैशाली नगर, आनासागर सरक्यूलर रोड, अजमेर, अजमेर, राजस्थान 305001

पता 2 :– 260 / 4 नीति मार्ग, कलेक्ट्रेट के पीछे, जयपुर रोड, अजमेर राजस्थान 305001

पता 3 :– पुराना एएमसी नं0 818 ए एवं 261 / 10 नया एएमसी नं0 260 / 4, नीति मार्ग जयपुर रोड अजमेर राजस्थान 305001

(5) श्रीमती नेहा गोयल

पता 1 :–पुराना एएमसी नं0 818 ए एवं 261 / 10 नया एएमसी नं0 260 / 4, नीति मार्ग जयपुर रोड अजमेर राजस्थान 305001

पता 2 :– 260 / 4 निति मार्ग, कलेक्ट्रेट के पीछे, जयपुर रोड, अजमेर राजस्थान 305001

.... **अप्रार्थीगण / ऋणी**

प्रार्थनापत्र अर्न्तगत धारा 14 दी सिक्यूराईटेशन रिक्सट्क्शन आफ फाईनेनिशयल

जिला मजिस्ट्रेट
अजमेर

ऐसिटस एण्ड एनफोर्समेन्ट आफ सिक्यूरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002

आदेश

दिनांक– 30.05.2025

प्रार्थी बैंक/कम्पनी की ओर से यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 The Securitisation and reconstruction of financial assets and enforcement of securities interest Act 2002 के तहत पेश हुआ जो दर्ज रजिस्टर कर पत्रावली एवं दस्तावेजों का ध्यान पूर्वक अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बैंक/कम्पनी ने प्रार्थनापत्र में वर्णित किया है कि अप्रार्थीगण, बैंक/कम्पनी के बंधककर्ता ऋणी/सहऋणी/गारंटर है। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी बैंक/कम्पनी से ऋण अनुबन्ध संख्या NHAJM00001294898 दिनांक 29.06.2019 को 2,67,00,000/– (अक्षरे दो करोड़ सड़सठ लाख रूपये मात्र) एवं ऋण अनुबन्ध संख्या NHAJM00000902332 दिनांक 31.08.2016 को 4,95,00,000/– (अक्षरे चार करोड़ पिचान्वे लाख रूपये मात्र) एवं LHAJM00001444568 दिनांक 24.03.2022 को 1,40,00,000/– (अक्षरे एक करोड़ चालीस लाख रूपये मात्र) का ऋण अपनी वित्तिय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु प्राप्त किया था। अप्रार्थी ऋणी द्वारा उक्त ऋण की सुविधा के एवज में आवश्यक दस्तावेजात निष्पादित कर आवासीय अचल सम्पत्ति, श्री प्रवीण चन्द गायेल पुत्र स्वर्गीय चंद्र कांति गोयल की एक सम्पत्ति संख्या–818ए जिसका पुराना एएमसी नम्बर–261/10 है एवं जिसका नवीन एएमसी नम्बर– 260/4 जो नीति मार्ग (कलेक्ट्रेट के पीछे) जयपुर मार्ग, अजमेर, राजस्थान 305001 पर स्थित एवं निर्मित हैं। जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि सभी सम्मिलित है, जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग हैं। जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग 702.32 वर्गगज हैं। उक्त सम्पत्ति की चारों सीमाएं निम्नानुसार हैं:– उत्तर में प्राइवेट प्रॉपर्टी दक्षिण में मोती भवन, पूर्व में रोड़, पश्चिम में नाहर बिल्डिंग सम्पत्ति व अन्य स्थित हैं को बतौर जमानत प्रार्थी बैंक/कम्पनी के पास बन्धक रखा था। अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी बैंक/कम्पनी को उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सके और बकाया ऋण के भुगतान में व्यतिक्रम व चूक कर दी और दिनांक 03.08.2023 को डिफाल्टर हो गये। प्रार्थी बैंक द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थी/ऋणी को रजिस्टर्ड मांग नोटिस पंजीकृत डाक द्वारा खातो में कुल राशि दिनांक 14.08.2023 को रूपये 5,91,14,994/– (अक्षरे पांच करोड़ इकरानवें लाख चौदह हजार नौ सौ चौरानवें रूपये मात्र) ऋणी द्वारा बंधक सम्पत्ति का सम्पूर्ण कब्जा भी प्रार्थी बैंक/कम्पनी को नहीं सम्भलाया है। प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा The Securitisation and reconstruction of financial assets and enforcement of securities interest Act 2002 की धारा 14 के तहत उपरोक्त खाते में देय राशि के पुर्न भुगतान हेतु रहनशुदा सम्पति का कब्जा प्रार्थी बैंक/कम्पनी को जरिये पुलिस इमदाद संभलाने के लिये यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

अप्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र मय संलग्नक दस्तावेजात हाजा न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त सम्पत्ति जिसका एएमसी नं. 818ए पुराना व उसके बाद 261/10 व मौजूदा ए.एम.सी. नं. 260/4 का एक भाग है के सम्बन्ध में श्रीमान् उपखण्ड अधिकारी अजमेर एवं भरण पोषण अधिकरण के प्रकरण संख्या 50/2022 बउनवान श्रीमती मानकंवर गोयल बनाम श्री प्रवीण चन्द गोयल में दिनांक 10.01.2023 को हुए निर्णय में "उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जिसका प्रार्थिया मानकंवर गोयल द्वारा अप्रार्थी श्री प्रवीण चन्द गोयल के पक्ष में उपपंजीयक अजमेर द्वारा पंजीकृत रसीद संख्या 2012006914 दिनांक 25.05.2012 को उपहार पत्र/गिफ्ट डीड निष्पादित कर समस्त हक–हकूक एवं अधिकार अप्रार्थी को हस्तान्तरित किये गये। आज दिनांक 10.01.2023 को आदेश पारित होने के साथ ही उक्त पंजीकृत उपहार/गिफ्ट दिनांक 25.05.2012 को शून्य घोषित किया जाता हैं।" जिसके सम्बन्ध में उपपंजीयक अजमेर द्वारा पंजीकृत उपहार/गिफ्ट दिनांक 25.05.2012 में नोट अंकित किया गया कि " श्रीमान् पीठासीन अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी अजमेर) भरण पोषण अधिकरण अजमेर के प्रकरण संख्या 50/22 दिनांक 10.01.2023 के अनुसार पंजीकृत दस्तावेज 2509 दिनांक 25.05.2012 के शून्य घोषित किये जाने उक्त दस्तावेज के अन्तिम पृष्ठ पर अंकन किया गया हैं।" अप्रार्थी ने माननीय न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट उत्तर अजमेर के दीवानी विविध प्रा0पत्र संख्या 18/2023 सी.आई.एस. नं. 76/203 बउनवान मानकंवर गोयल बनाम प्रवीण चन्द गोयल में दिनांक 10.04.2023 को यह आदेश हुए कि " अप्रार्थी उसके परिवार के सदस्य, वारिस हस्तान्तरित, अन्तरित, पावर ऑफ अटोर्नी होल्डर्स को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया जाता है व प्रार्थना पत्र की पैरा संख्या 04 में वर्णित सम्पत्ति में प्रार्थिया के शान्तिपूर्ण उपयोग उपभोग व वर्तमान के पूर्वी दिशा में स्थित मार्ग के उपयोग में कोई दखलअन्दाजी नहीं करे विवादित सम्पत्ति को किसी भी रूप में किसी अन्य को बैचान व हस्तान्तरित नहीं करें और ना ही खुर्द बुर्द करे तथा ना ही विवाद के समय भारयुक्त करे, सम्पत्ति के किरायेदारों से प्रार्थिया द्वारा किराया वसूल करने में कोई दखलअन्दाजी नहीं करें और ना ही किरायेदारों से किराया वसूल करें, सम्पत्ति में कोई तोड़फोड़, अतिकमण व अतिचार, रदोबदल, निर्माण आदि नहीं करें तथा प्रार्थिया को गैर कानूनी तरीके एवं बाहुबल के आधार पर बेदखल नहीं

जिला मजिस्ट्रेट

करें।'' इसी प्रकार माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश संख्या–5 अजमेर के दीवानी विविध संख्या 59/2022 बउनवान श्रीमती रूचि गोयल बनाम श्रीमती मानकंवर गोयल व अन्य में दिनांक 26.05.2023 को हुए निर्णय में ''प्रार्थिया की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा अप्रार्थी को पाबंद किया जाता है कि वह मूल वाद के निस्तारण तक प्रार्थना पत्र के पद संख्या 06 में वर्णित वादग्रस्त सम्पत्ति को अन्यत्र रहन बय बेचान या हस्तान्तरण नहीं करें।'' प्रार्थना पत्र के पद संख्या 06 में वर्णित सम्पत्ति है– प्रथम पैरा– एएमसी नम्बर 818 पुराना 261/10 व वर्तमान एएमसी नम्बर 260/4 का एक भाग है जिसका कुल क्षेत्रफल 273 वर्गगज है। द्वितीय पैरा– उपरोक्त क्रयशुदा सम्पत्ति व आस–पास की निजी सम्पत्ति जिसका क्षेत्रफल 56.10 वर्गगज सहित कुल क्षेत्रफल 329.10 वर्गगज। तृतीय पैरा–एक सम्पत्ति जिसका एएमसी नम्बर 818 पुराना 261/10 व वर्तमान एएमसी नम्बर 260/4 का एक भाग जिसका कुल क्षेत्रफल 373.22 वर्गगज हैं।

हमने उभयपक्ष की बहस सुनी। पत्रावली एवं प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन किया गया। अवलोकन से स्पष्ट है कि वादग्रस्त सम्पत्ति जिसका एएमसी नं. 818ए पुराना व उसके बाद 261/10 व मौजूदा ए.एम.सी. नं. 260/4 का एक भाग है के सम्बन्ध में उपखण्ड अधिकारी अजमेर एवं भरण पोषण अधिकरण के प्रकरण संख्या 50/2022 बउनवान श्रीमती मानकंवर गोयल बनाम श्री प्रवीण चन्द गोयल में दिनांक 10.01.2023 को हुए निर्णय में ''उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जिसका प्रार्थिया मानकंवर गोयल द्वारा अप्रार्थी श्री प्रवीण चन्द गोयल के पक्ष में उपपंजीयक अजमेर द्वारा पंजीकृत रसीद संख्या 2012006914 दिनांक 25.05.2012 को उपहार पत्र/गिफ्ट डीड निष्पादित कर समस्त हक–हकूक एवं अधिकार अप्रार्थी को हस्तान्तरित किये गये। जिसमें दिनांक 10.01.2023 को आदेश पारित होने के साथ ही उक्त पंजीकृत उपहार/गिफ्ट दिनांक 25.05.2012 को शून्य घोषित किया गया हैं।'' जिसके सम्बन्ध में उपपंजीयक अजमेर द्वारा पंजीकृत उपहार/गिफ्ट दिनांक 25.05.2012 में नोट अंकित किया गया कि ''श्रीमान् पीठासीन अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी अजमेर) भरण पोषण अधिकरण अजमेर के प्रकरण संख्या 50/22 दिनांक 10.01.2023 के अनुसार पंजीकृत दस्तावेज 2509 दिनांक 25.05.2012 के शून्य घोषित किये जाने उक्त दस्तावेज के अन्तिम पृष्ठ पर अंकन किया गया हैं।'' अप्रार्थी ने माननीय न्यायालय सिविल न्यायाधीश एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट उत्तर अजमेर के दीवानी विविध प्रा0पत्र संख्या 18/2023 सी.आई.एस. नं. 76/203 बउनवान मानकंवर गोयल बनाम प्रवीण चन्द गोयल में दिनांक 10.04.2023 को यह आदेश हुए कि '' अप्रार्थी उसके परिवार के सदस्य, वारिस हस्तान्तरित, अन्तरित, पावर ऑफ अटोर्नी होल्डर्स को जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा पाबन्द किया गया है व प्रार्थना पत्र की पैरा संख्या 04 में वर्णित सम्पत्ति में प्रार्थिया के शान्तिपूर्ण उपयोग उपभोग व वर्तमान के पूर्वी दिशा में स्थित मार्ग के उपयोग में कोई दखलअन्दाजी नहीं करे विवादित सम्पत्ति को किसी भी रूप में किसी अन्य को बैचान व हस्तान्तरित नहीं करें और ना ही खुर्द बुर्द करे तथा ना ही विवाद के समय भारयुक्त करे, सम्पत्ति के किरायेदारों से प्रार्थिया द्वारा किराया वसूल करने में कोई दखलअन्दाजी नहीं करें और ना ही किरायेदारों से किराया वसूल करें, सम्पत्ति में कोई तोड़फोड़, अतिकमण व अतिचार, रदोबदल, निर्माण आदि नहीं करें तथा प्रार्थिया को गैर कानूनी तरीके एवं बाहुबल के आधार पर बेदखल नहीं करें।'' इसी प्रकार माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश संख्या–5 अजमेर के दीवानी विविध संख्या 59/2022 सी.आई.एस नम्बर 250/2022 बउनवान श्रीमती रूचि गोयल बनाम श्रीमती मानकंवर गोयल व अन्य में दिनांक 26.05.2023 को हुए निर्णय में ''प्रार्थिया की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर जरिये अस्थाई निषेधाज्ञा अप्रार्थी को पाबंद किया गया है कि वह मूल वाद के निस्तारण तक प्रार्थना पत्र के पद संख्या 06 में वर्णित वादग्रस्त सम्पत्ति को अन्यत्र रहन बय बेचान या हस्तान्तरण नहीं करें, के आदेश पारित किये गये हैं। अतः माननीय सिविल न्यायालय द्वारा सम्पत्ति पर स्थगन आदेश दिये गये हैं एवं वर्तमान में मूल वाद विचाराधीन हैं, जिसके अन्तिम निर्णय उपरान्त ही प्रार्थी बैंक के प्रार्थना पत्र अर्न्तगत धारा 14 दी सिक्यूराईटेशन रिक्सट्क्शन आफ फाईनेनिशयल ऐसिटस एण्ड एनफोर्समेन्ट आफ सिक्यूरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 पर कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होता हैं।

परिणामतः उपरोक्त विवेचन, विश्लेषण अनुसार प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 दी सिक्यूराईटेशन रिक्सट्क्शन आफ फाईनेनिशयल ऐसिटस एण्ड एनफोर्समेन्ट आफ सिक्यूरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 अस्वीकार कर खारिज किया जाता हैं।

आदेश मेरे द्वारा आज दिनांक 30.05.2025 को लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(लोक बंधु)
जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर