

राजस्थान-सरकार  
न्यायालय जिला कलक्टर डूंगरपुर (राजस्थान)  
(पीठासीन अधिकारी : अंकित कुमार सिंह (आई.ए.एस))

प्रकरण संख्या :- २१ / 2025  
जीसीएमएस नं. 2025 / 153

दायर दिनांक:- 18.08.2025  
निर्णय दिनांक:- 18.08.2025

स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, कार्यालय वेस्टर्न एज आई, मेट्रो कैश एवं केरी के  
उपर, वोरिवली ईस्ट, मुम्बई ।

(प्रार्थी)

बनाम

1. श्री मगनलाल पाटीदार पुत्र श्री लवू जी, पाटीदार निवासी-नोगाम, सागवाडा जिला

(अप्रार्थी / ऋणी)




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

--: निर्णय :-

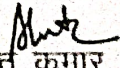
संक्षिप्त में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, (पूर्व नाम एकमें स्टार हाउसिंग फाइनेंस), कार्यालय वेस्टर्न एज आई, मेट्रो कैश एवं केरी के उपर, वोरिवली ईस्ट, मुम्बई ने अप्रार्थी/ऋणी को दिनांक 18.07.2016 को राशि 5,00,000/- अक्षरे रुपये पांच लाख मात्र ऋण सुविधा नगद उधार ऋण के रूप में दी थी। जिसके पुर्नभुगतान हेतु प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, ने अप्रार्थी की सम्पति रहन रखी, जिसका विवरण निम्नानुसार है :-नामांतरण सं. 573 दिनांक 24.04.2015 खसरा नपं. 595, रकबा 1 बीघा मे से बक्षीस रकबा 2 बिसवा यानि 1742 वर्गफीट, ग्राम पंचायत नोगामा, पटवार हल्का व ग्राम पंचायत रणोली, तहसील सागवाडा जिला डूंगरपुर में स्थित हैं। जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो संपत्ति के अभिन्न अंग है। जिसका माप लगभग 1742 वर्ग फिट है। उक्त सम्पति को स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, के पास रहन किया हैं। अप्रार्थी द्वारा नियमित रूप से उक्त ऋण भुगतान नहीं चुकाया, जिसकी वजह से उक्त खाता दिनांक 21.06.2024 को डिफाल्टर (एन.पी.ए) घोषित किया गया। कुल बकाया ऋण राशि 4,17,527/- दिनांक 04.10.2024 तक एवं इसके आगे की बकाया राशि मय ब्याज व खर्च अतिरिक्त शामिल करते हुए बकाया निकलते है। उक्त अप्रार्थी/ऋणी को दिनांक 04.10.2024 को नोटिस जारी करने के पश्चात् भी अप्रार्थी द्वारा ऋण राशि जमा नही करवाई व न ही बन्धकशुदा सम्पति का सम्पूर्ण कब्जा प्रार्थी को दिया गया। प्रार्थी, अप्रार्थी से जब तक सम्पूर्ण बकाया राशि का भुगतान नही हो जाता तब तक बकाया राशि मय ब्याज व खर्च सहित प्राप्त करने का अधिकारी हैं। प्रार्थी नें उपरोक्त खाते में देय राशि के पुर्नभुगतान हेतु रहन शुदा सम्पति का कब्जा प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, को सभलवाने के लिये प्रार्थना पत्र जरिये अभिभाषक प्रस्तुत किया गया।

वकील प्रार्थी को सुना गया। वकील प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में अकिंत तथ्यों को दोहराते हुए प्रकट किया की अप्रार्थी ने उसके खाते में देय राशि मय ब्याज के भुगतान हेतु उक्त अधिनियम धारा 13(2) के अन्तर्गत नोटिस के बावजूद भी प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, को जमा नही कराया कराने से उक्त अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, के पक्ष में उक्त रखी सम्पति का अधिनियम के प्रावधान के अनुसार कब्जा प्रार्थी को या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को, दिलवाने का आदेश जारी करने की मांग की है। अप्रार्थी उपस्थित नही है और उन्हें नियमानुसार सुने जाने की आवश्यकता भी नही है, क्योंकि यहा से कोई न्यायिक निर्णय नही किया जाना है।

  
जिला कलक्टर  
डूंगरपुर

मैरे द्वारा वकील प्रार्थी के बहस पर मनन किया और पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों को अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अप्रार्थी की सम्पत्ति को स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, के पास रहन रखकर ऋण स्वीकृत दिनांक 18.07.2016 को राशि 5,00,000/अक्षरे रूपये पांच लाख ऋण प्राप्त किया गया था। अप्रार्थी ने उक्त ऋण भुगतान नहीं चुकाया जिस वजह से दिनांक 21.06.2024 को डिफाल्टर घोषित कर दिया गया व अप्रार्थी के ऋण खाते में कुल बकाया ऋण राशि 4,17,527/-दिनांक 04.10.2024 तक एवं इसके पश्चात् के ब्याज व खर्चे अतिरिक्त शामिल करते हुए बकाया निकलते है। सरफेसी एक्ट 2002 की धारा 13(2) के अन्तर्गत प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, ने अप्रार्थी/ऋणी को दिनांक 04.10.2024 को नोटिस जारी करने के पश्चात् भी अप्रार्थी द्वारा ऋण राशि जमा नहीं करवाई व न ही बंधक शुदा सम्पत्ति का सम्पूर्ण कब्जा प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, को दिया गया। अप्रार्थी द्वारा ऋण की सुरक्षा के एवज में बंधक के रूप में रखी गई सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, को दिलवाया जाना आवश्यक हैं। अतः स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, द्वारा अप्रार्थी/ऋणी से नियमित रूप से राशि जमा करवाने हेतु प्रयास किये गये तथा डिफाल्टर घोषित कर सरफेसी एक्ट 2002 की धारा 13(2) के तहत ऋणी को नोटिस जारी किया गया, किन्तु अप्रार्थी/ऋणी द्वारा बावजूद नोटिस के अपेक्षित राशि जमा नहीं कराई गई। दी सिक्क्युरिटाइजेशन एण्ड रिकंशट्रक्शन ऑफ फाईनेन्सियल ऐसिट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्क्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14(2) की प्रदत्त शक्तियों के तहत स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है। प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, के पास बन्धक रखी सम्पत्ति- नामांतरण सं. 573 दिनांक 24.04.2015 खसरा नपं. 595, रकबा 1 बीघा में स बक्षीस रकबा 2 बिसवा यानि 1742 वर्गफीट, ग्राम पंचायत नोगामा, पटवार हल्का व ग्राम पंचायत रणोली, तहसील सागवाडा जिला डुंगरपुर में स्थित हैं। जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो संपत्ति के अभिन्न अंग है। जिसका माप लगभग 1742 वर्ग फिट में स्थित हैं। उक्त सम्पत्ति को अप्रार्थी/ऋणीगण से प्राप्त करने जरिये पुलिस अधीक्षक, डुंगरपुर प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, कार्यालय वेस्टर्न एज आई, मेट्रो कैश एवं केरी के उपर, बोरिवली ईस्ट, मुम्बई को सम्भलाये जाने के आदेश दिये जाते हैं। प्रार्थी को आदेशित किया जाता है, कि वह निर्णय की प्रति अप्रार्थी/ऋणी को उपलब्ध कराने की तिथि से 30 दिवस की अवधि तक अपेक्षित राशि जमा कराने का अवसर दिया जावे। अप्रार्थी/ऋणीगण द्वारा यदि 30 दिवस में भी अपेक्षित राशि जमा नहीं कराने की स्थिति में उक्त आदेश की क्रियान्विति की जावे। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, डुंगरपुर को अग्रिम कार्यवाही हेतु अग्रेषित की जाती है।

पत्रावली दर्ज रजिस्टर की जाकर आदेश आज दिनांक...18/8/25...को सुनाया जाकर पत्रावली फ़ैसल में शुमार हो।

  
(अंकित कुमार सिंह)  
जिला कलक्टर,  
डुंगरपुर

