राजस्थान–सरकार

न्यायालय जिला कलक्टर डूंगरपुर (राजस्थान)

पीठासीन अधिकारी : अंकित कुमार सिंह (आई.ए.एस)

दायर दिनांकः–18.08.2025
निर्णय दिनांकः–18.08.2025

प्रकरण सख्या :– 30 / 2025
जीसीएमएस नं. 2025 / 154

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

(प्रार्थी)

बनाम

1. श्री नरेश पाटीदार पुत्र श्री जगजी पाटीदार निवासी–वार्ड सं. 9, पुनाली सुरेला, सागवाडा जिला–डूंगरपुर
2. श्रीमति अनीता पाटीदार पत्नी श्री नरेश पाटीदार, निवासी–वार्ड सं. 9, पुनाली सुरेला, सागवाडा जिला–डूंगरपुर

(अप्रार्थी / ऋणीगण)

न्यायालय जिला कलक्टर डूंगरपुर (राजस्थान)

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 एक्में स्टार हाउसिंग फाईनेंस), कार्यालय वेस्टर्न एज आई, मेट्रो कैश एवं केरी के उपर, बोरिवली ईस्ट, मुम्बई ने अप्रार्थी / ऋणीगण को दिनांक 14.05.2018 को राशि 10,00,000 / अक्षरे रूपये दस 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 :–पट्टा सं. 4715, संकल्प सं. 1 दिनांक 05.12.2047, खसरा सं. 483, ग्राम पंचायत माण्डव, पंचायत समिति सागवाडा, जिला डूंगरपुर में स्थित हैं। जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो संपत्ति के अभिन्न अंग है। जिसका माप लगभग 1051.625 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 21.12.2023 को डिफाल्टर (एन.पी.ए) घोषित किया गया। कुल बकाया ऋण राशि 8,28,811 / –दिनांक 04.10.2024 तक एवं इसके आगे की बकाया राशि मय ब्याज व खर्चे अतिरिक्त शामिल करते हुए बकाया निकलते है। उक्त अप्रार्थी / ऋणीगण को दिनांक 23.09.2024 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 खर्चे 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 सभंलवाने 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 करनें की मांग की। अप्रार्थीगण उपस्थित नही है और उन्हें नियमानुसार सुने जाने की आवश्यकता भी नही है, क्योंकी यहा से कोई न्यायिक निर्णय नही किया जाना हैं।

जिला कलक्टर
डूंगरपुर

मैंने द्वारा वकील प्रार्थी के बहस पर मनन किया और पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो का अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अप्रार्थी की सम्पति को स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, के पास रहन रखकर ऋण स्वीकृत दिनांक 14.05.2018 को राशि 10,00,000/अक्षरे रुपये दस लाख मात्र प्राप्त किया गया था। अप्रार्थी ने उक्त ऋण भुगतान नही चुकाया जिस वजह से दिनांक 21.12.2023 को डिफाल्टर घोषित कर दिया गया व अप्रार्थी के ऋण खाते में कुल बकाया ऋण राशि 8,26,811/–दिनांक 04.10.2024 तक एवं इसके पश्चात के ब्याज व खर्च अतिरिक्त शामिल करते हुए बकाया निकलते है। सरफेसी एक्ट 2002 की धारा 13(2) के अन्तर्गत प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, ने अप्रार्थी/ऋणीगण को दिनांक 23.09.2024 को नोटिस जारी करने के पश्चात् भी अप्रार्थी द्वारा ऋण राशि जमा नही करवाई व न ही बंधक शुदा सम्पति का सम्पूर्ण कब्जा प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, को दिया गया। अप्रार्थी द्वारा ऋण की सुरक्षा के एवज में बंधक के रुप में रखी गई सम्पति का कब्जा प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, को दिलवाया जाना आवश्यक हैं। अतः स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, द्वारा अप्रार्थी/ऋणीगण से नियमित रुप 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/ऋणीगण द्वारा बावजूद नोटिस के अपेक्षित राशि जमा नही कराई गई। दी सिक्यूरीटाइजेशन एण्ड रिकंस्ट्रक्शन ऑफ फाईनेन्शियल ऐसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी 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 सम्पति– पट्टा सं. 4715, संकलन सं. 1 दिनांक 05.12.2017, खसरा सं. 463, ग्राम पंचायत माण्डव, पंचायत समिति सागवाडा, जिला डूंगरपुर में स्थित हैं। जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो संपत्ति के अभिन्न अंग है। जिसका माप लगभग 1051.625 वर्ग फिट हैं। जिसके पूर्व में श्री बजरा पुत्र श्री कचरा एवं हकली पुत्र श्री विरजी का वाडा, पश्चिम में आंगनमय सामलात रास्ता छोडकर श्री लालजी का मकान, उत्तर में श्री डायालाल/जगजी पाटीदार का मकान, दक्षिण में श्री कुबेर/रतन जी पाटीदार का मकान है। उक्त सम्पति को अप्रार्थी/ऋणीगण से प्राप्त करने जरिये पुलिस अधीक्षक, डूंगरपुर प्रार्थी स्टार हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, कार्यालय वेस्टर्न एज आई, मेट्रो कैश एवं कैरी के उपर, बोरिवली ईस्ट, मुम्बई को सम्भलायें जाने के आदेश दिये जाते है। प्रार्थी को आदेशित किया जाता है, कि वह निर्णय की प्रति अप्रार्थी/ऋणीगण 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, डूंगरपुर को अग्रिम कार्यवाही हेतु अग्रेषित की जाती है।

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

(अंकित कुमार सिंह)
जिला कलक्टर,
डूंगरपुर

न्यायालय जिला कलक्टर डूंगरपुर (राजस्थान)