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

पीठासीन अधिकारी – डॉ.इंद्रजीत यादव, IAS

प्रकरण संख्या : 51/2023

GCMS रजिस्ट्रेशन नं. : 2023/85

प्रार्थी/अपीलार्थी :–

एस.आर.जी. हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड, एस.एम. लोडा कॉम्प्लेक्स, शास्त्री सर्कल उदयपुर

बनाम

अप्रार्थी /रेस्पोण्डेंट्स:–

1. श्रीमती सुमित्रा जैन पत्नी श्री महिपाल जैन निवासी वार्ड नं. 08 सदर बाजार, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (ऋणी/बंधक कता)
2. श्री महिपाल जैन पुत्र श्री सज्जन लाल जैन निवासी वार्ड नं. 08 सदर बाजार, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (सहऋणी)
3. श्री अमरीश जैन पुत्र श्री कनहैया लाल जैन निवासी वार्ड नं. 08 सदर बाजार, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (जमानती)
4. श्रीमती कनकमाला देवी पत्नी अजित कुमार निवासी वार्ड नं. 08 पांचाल मोहल्ला, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (जमानती)

उपस्थित –

श्री राकेश पाटीदार अधिवक्ता प्रार्थी

श्री भरत लाल भांड अधिवक्त अप्रार्थी सं. 1,2,4

निर्णय

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

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.04.01 10:38:03 IST
Reason: SelfAttested

दिनांक :– 27–02–2025

प्राधिकृत अधिकारी एस.आर.जी. हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड, एस.एम. लोढा कॉम्प्लेक्स, शास्त्री सर्कल उदयपुर की ओर से श्री राकेश पाटीदार, अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर 1– श्रीमती सुमित्रा जैन पत्नी श्री महिपाल जैन निवासी वार्ड नं. 08 सदर बाजार, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

Scanned with OKEN Scanner

कोड 327027 (ऋणी/बंधक कर्ता) 2– **श्री महिपाल जैन पुत्र श्री सज्जन लाल जैन निवासी वार्ड नं. 08 सदर बाजार, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (सहऋणी) 3– श्री अमरीश जैन पुत्र श्री कनहैया लाल जैन निवासी वार्ड नं. 08 सदर बाजार, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (जमानती) 4– श्रीमती कनकमाला देवी पत्नी अजित कुमार निवासी वार्ड नं. 08 पांचाल मोहल्ला, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (जमानती)** को दिनांक **16–01–2019** को **राशि रुपया 14,00,000 (अक्षरे चौदह लाख रुपये मात्र)** का ऋण स्वीकृत किया था। अप्रार्थीगण नियमित रुप से उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान के व्यतीक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक **06–04–2023 को अक्रियान्वित आस्ति** में वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगण के खाते दिनांक **06–09–2023** को कुल बकाया राशि **13,32,050 रू. (तेरह लाख बत्तीस हजार पचास रुपये मात्र)** एवं तत्पश्चात राशि मय ब्याज की वसूली के पूर्ण भुगतान हेतु स्वयं जिम्मेदार है। सिक्योरीटी के रुप में अपनी अचल सम्पत्ति प्रार्थी के पास रहन की जिसका विवरण **श्रीमती सुमित्रा जैन पत्नी श्री महिपाल जैन की सम्पत्ति जो खसरा सं. 290 ग्राम पंचायत खमेरा, तहसील घाटोल जिला बांसवाडा (राज.)** पर स्थित सम्पत्ति जिसमें भूमि, भवन, ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति का अभिन्न अंग है, जिसका माप लगभग **1526.625 वर्ग फिट** है, जिसके **पूर्व में 15 फिट रास्ता, पश्चिम में गली, उत्तर में दिलीप कुमार पुत्र कन्हैयालाल वाबरिया का मकान, दक्षिण में पांचाल मौहल्ले का रास्ता**, 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 विभाग (Department of financial services) की अधिसूचना दिनांक 18 दिसम्बर 2015 के अनुसार प्रार्थी एस.आर.जी. हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड को केन्द्रीय सरकार, वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (2002 का 54) की धारा 2 की उपधारा(1) के खंड (ड) के उप–खंड (IV) के अन्तर्गत वित्तीय संस्था घोषित की 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।

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.04.01 10:38:03 IST
Reason: SelfAttested

प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) सरफेसी एक्ट 2002 के तहत दिनांक **06–09–2023** को ऋणी अप्रार्थीगणो को नोटिस दिया गया जिस पर उसने कोई जवाब या कार्यवाही नही की

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

Scanned with OKEN Scanner

व ऋण राशि जमा नही करवाई। प्रोपर्टी के सम्बन्ध में प्रार्थी एवं अप्रार्थीगण के मध्य निष्पादित लोन एग्रीमेन्ट है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु विधिवत नोटिस दिनांक 15.12.2023 को जारी किये गए। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से दिनांक 10.01.2024 को व दिनांक 19.01.2024 को अप्रार्थी सं. 2 व 4 की ओर से श्री भरतलाल भांड अधिवक्ता का अभिभाषक पत्र पेश हुआ। दिनांक 10.06.2024 को अप्रार्थी सं. 3 को जारी नोटिस जरिये रजिस्टर्ड डाक दिये गये पते पर दिनांक 14.06.2024 को पहुचा, किन्तु अप्रार्थी सं. 3 अनुपस्थित रहे।

दिनांक 02.02.2024 को अप्रार्थी सं. 1 की ओर से जवाब पेश हुआ जिसमें मुख्य रुप से यह उल्लेख किया कि मैने एस.आर.जी. हाउसिंग फायनेंस से ऋण प्राप्त किया था जो मुझे राशि 14,00,000/– स्वीकृत कर मात्र 13,10,441/– रुपये डालकर ऋण की किश्त 32796/– कुल 84 किश्तो में ब्याज ऋण भरने बताया जबकि मूल लोन में 89559/– रु. के बारे में आज तक बैंक ने नही बताया है। मेरे लोन खाते में मुझे परेशान करने की वजह से अन्य लोगो से ब्याज पर रुपये लेकर व अन्य तरीके से अब तक ऋण की एवज में मेरे द्वारा 10,82,403.49 रु. जमा करा दिया है जबकि दिनांक 05.04.2023 तक 12,35,665.40/– रु. बकाया बताया जा रहा है। दिनांक 06.09.2023 डिमांड नोटिस जरिये कुल लोन समाप्त राशि रु 13,32,050/– रु. 06.09.2023 तक बकाया बताया जा रहा है प्रार्थी द्वारा नोटिस का जवाब 29.06.2023 को भेजकर निवेदन किया जिसका कोई समाधान नही किया गया। मुझ प्रार्थी को भुगतान योग्य सेटलमेंट राशि की जानकारी व जमा कराने हेतु समयावधि प्रदान करावे।

दिनांक 12.12.2024 को अप्रार्थी सं. 1 की ओर से उनके अधिवक्ता ने लिखित बहस पेश की जिसमें जवाब में उल्लेखित बिन्दुओ को दौहराया गया एवं मुख्य रुप से यह उल्लेख किया गया कि दिनांक 06.09.2023 डिमांड नोटिस 13(2) सरफेसी एक्ट 2002 जरिये कुल लोन समाप्त राशि 13,32,050/– बकाया बताया जा रहा है। प्रार्थी द्वारा नोटिस का जवाब दिनांक 29.06.2023 को भेजकर समाधान करने निवेदन किया गया फिर भी कोई समाधान नही करते हुए आप न्यायालय में यह वाद प्रस्तुत किया है जबकि इन्हे समस्या का समाधान करना था।

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.04.01 10:38:03 IST
Reason: SelfAttested

दिनांक 27.02.2025 को प्रार्थी अधिवक्ता ने उपस्थित होकर प्रार्थना पत्र में वर्णित बिन्दुओ को दौहराते हुए निवेदन किया कि एस.आर.जी. हाउसिंग फायनेंस लि. द्वारा – **श्रीमती सुमित्रा जैन पत्नी श्री महिपाल जैन निवासी वार्ड नं. 08 सदर बाजार, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027**

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

Scanned with OKEN Scanner

(ऋणी/बंधक कर्ता) 2– श्री महिपाल जैन पुत्र श्री सज्जन लाल जैन निवासी वार्ड नं. 08 सदर बाजार, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (सहऋणी) 3– श्री अमरीश जैन पुत्र श्री कनहैया लाल जैन निवासी वार्ड नं. 08 सदर बाजार, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (जमानती) 4– श्रीमती कनकमाला देवी पत्नी अजित कुमार निवासी वार्ड नं. 08 पांचाल मोहल्ला, ग्राम खमेरा, तहसील घाटोल, जिला बांसवाडा पिन कोड 327027 (जमानती) को दिनांक 16–01–2019 को राशि रुपया 14,00,000 (अक्षरे चौदह लाख रुपये मात्र) का ऋण स्वीकृत किया था। अप्रार्थीगण नियमित रुप से उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान के व्यतीक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक **06–04–2023 को अक्रियान्वित आस्ति** में वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगण के खाते दिनांक **06–09–2023** को कुल बकाया राशि **13,32,050 रू. (तेरह लाख बत्तीस हजार पचास रुपये मात्र)** एवं तत्पश्चात राशि मय ब्याज की वसूली के पूर्ण भुगतान हेतु स्वयं जिम्मेदार है। सिक्योरीटी के रुप में अपनी अचल सम्पत्ति प्रार्थी के पास रहन की है। 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।

हमने बहस पर मनन किया पत्रावली का अवलोकन किया। वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) सरफेसी एक्ट 2002 के तहत दिनांक **06–09–2023** को ऋणी अप्रार्थीगणो को नोटिस जारी किया था। अप्रार्थी सं. 1 श्रीमती सुमित्रा ने इसके जवाब में दिनांक 29.06.2023 को आपत्तियां प्रस्तुत करते हुए जरिये रजिस्टर्ड डाक 03.07.2023 को वित्तिय संस्था एस.आर.जी हाउसिंग फायनेंस लि. उदयपुर को भेजा है। प्रार्थी के अधिवक्ता दौराने सुनवाई यह साबित करने में असफल रहे कि अपीलार्थी के उक्त अभ्यावेदन की सुनवाई वित्तिय संस्था द्वारा की जाकर इसे अस्वीकार किया गया या नही।

वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 13 (3क) अनुसार "यदि, उपधारा (2) के अधीन सूचना की प्राप्ति पर, उधार लेने वाला कोई अभ्यावेदन करता है या कोई आक्षेप करता है तो प्रतिभूत लेनदार, उस अभ्यावेदन या आक्षेप पर विचार करेगा और यदि प्रतिभूति लेनदार इस निष्कर्ष पर पहुचता है कि अभ्यावेदन या आक्षेप की प्राप्ति के (पंद्रह दिन के भीतर) अभ्यावेदन या आक्षेप को अस्वीकार करने के कारण उधार लेने वाले को संसूचित करेगा।"

Signature Not Verified

इस प्रकार इस प्रकरण में वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) व (3क) की संपूर्ण पालना नहीं होने व उपरोक्तानुसार विधि व तथ्य की भूल से ग्रसित होने के कारण प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण

Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.04.01 10:38:03 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

Scanned with OKEN Scanner

और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 प्रति प्रेषित किया जाता है। **प्राधिकृत अधिकारी एस. आर.जी. हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड, एस.एम. लोढा कॉम्प्लेक्स, शास्त्री सर्कल उदयपुर** पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यो के परिपेक्ष्य में वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) की सम्पूर्ण पालना कर प्रस्तुत करे।

निर्णय आज दिनांक 27.02.2025 को खुले न्यायालय सुनाया गया।

(डॉ. इंद्रजीत यादव)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
बासवांड़ा (राज.)

Signature Not Verified

Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.04.01 10:38:03 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with OKEN Scanner