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

पीठासीन अधिकारी – डॉ.इंद्रजीत यादव, IAS

प्रकरण संख्या : 52/2023
GCMS नं. : 2023/86

प्रार्थी/अपीलार्थी :–

स्टार हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड, मुख्य व्यवसायिक कार्यालय वेस्टर्न एज आई, मेट्रो, केश एवं केरी के ऊपर, बोरिविली इस्ट मुम्बई

बनाम

अप्रार्थी /रेस्पोण्डेंट्सः–

1. श्री जयेश पाटीदार पुत्र श्री कुबेर पाटीदार निवासी वार्ड नं. 12, पाटीदार मोहल्ला, ओडा, केशरपुरा, जिला बासंवाडा (ऋणी/बंधक कर्ता)
2. श्री सुरेश पाटीदार पुत्र श्री कुरिया पाटीदार निवासी वार्ड नं. 2, पाटीदार मोहल्ला, गोसाई का पारदा, पाडेरी, जिला बासंवाडा (जमानती)

निर्णय

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

दिनांक :– 09–04–2025

प्राधिकृत अधिकारी स्टार हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड, वेस्टर्न एज आई, मेट्रो, केश एवं केरी के ऊपर, बोरिविली इस्ट मुम्बई की ओर से श्री राकेश पाटीदार अधिवक्ता ने प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि **1. श्री जयेश पाटीदार पुत्र श्री कुबेर पाटीदार निवासी वार्ड नं. 12, पाटीदार मोहल्ला, ओडा, केशरपुरा, जिला बासंवाडा पिन कोड 327032 (ऋणी/बंधक कर्ता) 2. श्री सुरेश पाटीदार पुत्र श्री कुरिया पाटीदार निवासी वार्ड नं. 2, पाटीदार मोहल्ला, गोसाई का पारदा, पाडेरी, जिला बासंवाडा पिन कोड 327032 (जमानती)** को दिनांक 11–07–2017 को 8,00,000 (आठ लाख रुपया) ऋण राशि स्वीकृत की थी। अप्रार्थीगण नियमित रुप से उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान के व्यतीक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 30–11–2022 को अक्रियान्वित आस्ति में वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगणो के खाते दिनांक 27–04–2023 को कुल बकाया राशि 14,53,730 रू. (चौदह लाख तरेपन हजार सात सौ तीस रूपया) एवं तत्पश्चात ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि के भुगतान के लिए अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। अप्रार्थी सं. 1 ने ऋण राशि व उसके ब्याज के पुर्नभुगतान हेतु सिक्योरिटी के रुप में अपनी अचल सम्पत्ति को रहन किया जिसके अनुसार **श्री जयेश पाटीदार पुत्र श्री कुबेर पाटीदार की सम्पत्ति जो आराजी सं. 1402/1, बुक सं. 780, ग्राम ओडा, तहसील गढी, जिला बांसवाडा (राज.) में स्थित है। जिसका माप लगभग 612.5 वर्ग फिट है।** जिसमें भूमि, भवन, ढांचा

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.07.24 12:02:46 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

आदि जो सभी सम्पत्ति का अभिन्न अंग है, जिसके **पूर्व में स्वयं की भूमि आंगन, पश्चिम में स्वयं की भूमि आंगन, उत्तर में सुरेश पुत्र कुबेर का मकान एवं दक्षिण में स्वयं की भूमि** स्थित 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 मंत्रालय (वित्तीय सेवाऐं विभाग), नई दिल्ली, अधिसूचना दिनांक 18 दिसम्बर 2015 के अनुसार एक्मे हाऊसिंग फायनेंस लिमिटेड को वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (2002 का 54) की धारा 29क की धारा 2 की उपधारा (1) के खंड (ड) के उपखण्ड (iv) के तहत वित्तिय संस्था के रुप में निर्दिष्ट किया गया है। मिनिस्ट्री ऑफ कॉरपोरेट अफेयर्स, भारत सरकार द्वारा जारी नाम परिवर्तन के अनुसार निगमन का प्रमाण पत्र (कम्पनी (निगमन) नियम 2014 के नियम 29 के अनुसार) दिनांक 10.05.2021 अनुसार कंपनी का नाम बदलकर एक्मे स्टार हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड से बदल कर स्टार हाउसिंग फायनेंस लिमिटेड किया गया है। 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 हेतु वित्तिय संस्था पात्र है।

प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत दिनांक 27–04–2023 को ऋणी अप्रार्थीगणो को नोटिस दिया गया जिस पर उसने कोई जवाब या कार्यवाही नही की व उसने ऋण राशि जमा नही करवाई। प्रार्थी वित्तीय संस्था/बैंक द्वारा अप्रार्थी को 8,00,000 रुपया ऋण स्वीकृत किया गया था। जिसकी एवज में अपनी जायदाद बैंक के पक्ष में बंधक रखी गई थी जिसका वर्णन प्रार्थना पत्र में किया गया है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगणो को अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु विधिवत नोटिस दिनांक 15–02–2023 को जारी किये। अप्रार्थीगण सं. 1 का नोटिस दिनांक 02–02–2024 को बाद तामील प्रस्तुत हुआ, अप्रार्थी सं. 1 की ओर से श्री भूपेश सेवक अधिवक्ता का अभिभाषक पत्र प्रस्तुत हुआ। दिनांक 14.03.2024 को अप्रार्थी सं. 1 ने अपने अधिवक्ता के साथ उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया। प्रस्तुत जवाब में मुख्य रुप से यह उल्लेख किया कि अप्रार्थी सं. 1 ने 8,00,000/– अक्षरे आठ लाख रुपये का ऋण लिया था तथा उक्त अचल सम्पत्ति बैंक के पास गिरवी रखी है अप्रार्थी कृषक है, उसकी आय खेती पर निर्भर है एवं अप्रार्थी उक्त भूमि पर बने मकान में निवासरत है, जो घरेलु एवं कृषि कार्य उपयोग में लिया जा रहा है। अप्रार्थी ने लिये गये ऋण की राशि में से 6,00,000/– अक्षरे छः लाख रुपये लगभग प्रार्थी को जमा करा दिये है, किन्तु

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.07.24 12:02:46 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

कोविड महामारी के समय आय का जरिया नही होने से किश्तो की अदायगी में अनियमितता हुई है। प्रार्थना पत्र के चरण संख्या 4 के प्रत्युत्तर में अप्रार्थी सं.1 ने अपने अधिवक्ता के मार्फत प्रार्थी को एक रजिस्टर्ड पत्र प्रेषित कर किश्तो बाबत् स्टेटमेंट चाहा था जो आज दिन तक प्रार्थी ने उपलब्ध नही करवाया है। प्रार्थना पत्र निरस्त करने निवेदन किया।

दिनांक 07.06.2024 को अप्रार्थी सं. 2 की ओर से श्री कपील कलाल अधिवक्ता का अभिभाषक पत्र पेश हुआ एवं जवाब हेतु समय चाहा गया, जिस पर जवाब हेतु अवसर दिया गया। दिनांक 27.06.2024, 10.07. 2024, 25.07.2024 तक पर्याप्त अवसर दिये जाने के उपरांत भी अप्रार्थी सं. 2 की ओर से जवाब प्रस्तुत नही होने से उनका जवाब बंद किया गया। तत्पश्चात् दिनांक 27.02.2025, 20.03.2025 अप्रार्थीगण स्वयं अथवा उनके अधिवक्ता अनुपस्थित रहे। आज दिनांक 09.04.2025 को भी अप्रार्थीगण स्वयं अथवा उनके अधिवक्ता अनुपस्थित है, बार बार रुक रुक कर अप्रार्थीगणो एवं उनके अधिवक्ता को सायं 04.00 पी.एम तक आवाज लगवाई गई, ऋणी/अप्रार्थी सं. 1 व 2 स्वयं अथवा उनके अधिवक्ता अनुपस्थित रहे है। समस्त अप्रार्थीगणो के विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लाई जाती है।

दिनांक 09–04–2025 को प्रार्थी अधिवक्ता की ओर से प्रस्तुत एकपक्षीय बहस सुनी गई। प्रार्थी अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में उल्लेखित बिन्दुओ को दौहराते हुए बहस में कथन किया कि **1. श्री जयेश पाटीदार पुत्र श्री कुबेर पाटीदार निवासी वार्ड नं. 12, पाटीदार मोहल्ला, ओडा, केशरपुरा, जिला बासंवाडा पिन कोड 327032 (ऋणी/बंधक कर्ता) 2. श्री सुरेश पाटीदार पुत्र श्री कुरिया पाटीदार निवासी वार्ड नं. 2, पाटीदार मोहल्ला, गोसाई का पारदा, पाडेरी, जिला बासंवाडा पिन कोड 327032 (जमानती)** को दिनांक 11–07–2017 को 8,00,000 (आठ लाख रुपया) ऋण राशि स्वीकृत की थी। अप्रार्थीगण नियमित रुप से उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और भुगतान के व्यतीक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 30–11–2022 को अक्रियान्वित आस्ति में वर्गीकृत कर दिया है। अप्रार्थीगणो के खाते दिनांक 27–04–2023 को कुल बकाया राशि 14,53,730 रू. (चौदह लाख तरेपन हजार सात सौ तीस रूपया) एवं तत्पश्चात ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि के भुगतान के लिए अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। अप्रार्थी [illegible] राशि व उसके ब्याज के पुर्नभुगतान हेतु सिक्योरिटी के रुप में अपनी अचल सम्पत्ति [illegible] **श्री जयेश पाटीदार पुत्र श्री कुबेर पाटीदार की सम्पत्ति जो आराजी सं. 1402/1, बुके सं. 78[illegible] ग्राम ओडा, तहसील गढी, जिला बांसवाडा (राज.) में स्थित है। जिसका माप लगभग 612.5 वर्ग फिट है।** जिसमें भूमि, भवन, ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति

Signature Not Verified
Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.07.24 12:02:46 IST
Reason: SelfAttested

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)

का अभिन्न अंग है, जिसके **पूर्व में स्वयं की भूमि आंगन, पश्चिम में स्वयं की भूमि आंगन, उत्तर में सुरेश पुत्र कुबेर का मकान एवं दक्षिण में स्वयं की भूमि** स्थित 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 प्रार्थना पत्र स्वीकार करने निवेदन किया।

हमने एक पक्षीय बहस पर मनन किया पत्रावली का अवलोकन किया। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र से स्पष्ट है कि अप्रार्थीगणो को प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा वित्तीय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 13(2) के तहत नोटिस दिया है जिस बाबत् नोटिस व पोस्टल रसीदो की फोटो प्रतियां प्रार्थना पत्र के साथ पेश की है। उक्त नोटिस की तामील के 60 दिवस तक भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी को ऋण राशि का भूगतान नही किया है। प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के तहत इस न्यायालय द्वारा भी अप्रार्थीगणो को न्यायहित में पर्याप्त समय दिया जा चुका है, किन्तु दौराने बहस अप्रार्थीगण अनुपस्थित है। सरफेसी एक्ट 2002 के तहत वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 14 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य है एवं वित्तीय संस्था को अचल सम्पत्ति का कब्जा लिये जाने हेतु सहयोग प्रदान किया जाना आवश्यक है। यदि नियमो के अनुसार किसी प्रक्रिया/प्रावधान की पालना नही की गई है तो समस्त उत्तरदायित्व प्राधिकृत अधिकारी बैंक/वित्तिय संस्था का होगा।

अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर तहसीलदार अरथुना को निर्देशित किया जाता है कि वह उक्त बन्धक स्वरूप सम्पत्ति का कब्जा एवं उससे सम्बन्धित कागजात **स्टार हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड, वेस्टर्न एज आई, मेट्रो, केश एवं केरी के ऊपर, बोरिवली इस्ट मुम्बई** को दिलाने के लिए बैंक/संस्थान को आवश्यक सहयोग प्रदान करे। जिला पुलिस अधीक्षक से भी यह अपेक्षा की जाती है कि वह सम्बन्धित थानाधिकारी को निर्देश प्रदान करे कि आवश्यकता होने पर अधिकृत अधिकारी **स्टार हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड, वेस्टर्न एज आई, मेट्रो, केश एवं केरी के ऊपर, बोरिवली इस्ट मुम्बई** की ओर से नियमानुसार खर्चा जमा कराने पर पुलिस इमदाद उपलब्ध करवायी जावे।

निर्णय आज दिनांक **09.04.2025** को खुले न्यायालय सुनाया गया।

Signature Not Verified

Digitally signed by Inderjeet Yadav
Date: 2025.07.24 12:02:46 IST
Reason: SelfAttested

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

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बांसवाड़ा (राज.)