सदरचा अर्ज आरोपी क्र.१, २ व ४ यांना सदर खटल्यामधून दोषमुक्त (discharge) करण्याकामी दाखल केलेला आहे.

०२. आरोपी क्र.१, २ व ४ यांच्यावरती प्रस्तुत गुन्हा हा भा.द.वी कलम ४२०, ४२६, ५०४ व ५०६ सह कलम ३४ नुसार दाखल केलेला आहे.

०३ आरोपींच्या कथनानुसार, आरोपी नं. १ ते ४ यांची फोरस्टार हौसिंग भागीदारी संस्था २५४/२ हि मिळकत विकसित करून त्यावर बांधलेल्या इमारती मधील सदनिका या इच्छुक ग्राहकांना महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट अॅक्ट १९६० चे कलम ४ अन्वये करारनामा करून मालकी हक्काने विकी केलेल्या आहेत. फिर्यादी बरोबर दि. २२/०५/२०१३ रोजी करारनामा केला व त्यामध्ये ठरलेल्या अटी व शर्तीची पुर्तते प्रमाणे ज्या सुखसुविधा देण्याचे ठरले होते ते फिर्यादी यांना मिळालेल्या नाहीत म्हणुन प्रस्तुतची फिर्याद दाखल केली आहे. सदर आरोपी मे. कोर्टात हजर झाले व त्यांनी त्यांचा जामीन दिलेला आहे, त्यानंतर तक्रारदार यांनी त्यांचा पुरावा मे. कोर्टात दिलेला आहे व आरोपी यांनी त्यांचा उलट तपासाचा अधिकार राखून ठेवलेला आहे. प्रथमदर्शनी पाहता सदर आरोपी विरूध्द भा.द.वि. कलम ४२० व इतर हे लागूच होत नाही म्हणुन आरोपी यांच्या विरूध्द चार्ज फ्रेम होतच नाही ते खालील ठळक मुद्यांवर

ए) प्रथमत: फिर्यादी यांना आरोपी यांनी लिहून दिलेला करारनामा हा वैयक्तिक अधिकार किंवा क्षमतेने दिलेला नव्हता तो फोरस्टार हौसिंग भागीदारी संस्था या अधिकार व कॅपॅसिटी ने दिलेला होता, परंतु फिर्यादी यांनी प्रस्तुतची तकार ही वैयक्तिक नावाने दाखल केली आहे, सबब प्रस्तुतची फिर्याद ही कायद्यानेच चालण्यास पात्र नाही.

बी) फिर्यादी यांनी त्यांचे फिर्याद मध्ये कथन केले आहे की, आरोपी यांनी दि.२२/०५/२०१३ रोजीच्या करारनाम्यामध्ये ठरलेल्या अटी शर्ती प्रमाणे ज्या सुखसुविधा देण्याचे ठरले होते ते आरोपी यांनी दिलेल्या नाहीत, याउलट आरोपी यांनी फिर्यादी यांना ठरल्याप्रमाणे सदनिकेचा ताबा दिलेला आहे व फिर्यादी सन २०१३ पासून सदर

सदनिकेचा उपभोग घेत आहे. म्हणजेच फिर्यादी यांचे म्हणणे खोटे व चुकीचे आहे.

सी) आरोपी यांनी इंदापूर नगरपालिकेचे बांधकाम विभागाकडून बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला म्हणजेच भोगवटा पत्र सुध्दा घेतलेले आहे याची पुर्व कल्पना या प्रस्तुतचे फिर्यादी यांना देखील आहे.

डी) फिर्यादी यांचे सदर सदनिकेच्या इंदापूर नगरपालिका कर विभागाच्या कर पावती वरती नावाची नोंद करण्यासाठी अर्ज सुध्दा दाखल केला होता. परंतु फिर्यादी यांनी सदर अर्ज दाखल करण्यास आरोपीना विरोध केला होता. कारण सदर अर्ज दाखल करण्यासाठी फिर्यादी यांच्या सहीची आवश्यकता होती त्या करीता आरोपी यांनी सहीची मागणी केली असता आरोपी यांनी सही करण्यास नकार दिला व पैशाची मागणी केली त्यामुळे सदर अर्ज करण्यास आरोपींना उशीर झाला. म्हणजेच प्रस्तुतचे फिर्यादी हे आरोपी विरूध्द Dual- Nature ने वागत आहेत.

इ) त्यानंतर इंदापूर नगरपालिका कर विभाग यांनी फिर्यादी यांच्या नावाची नोंद कर विभागामध्ये करण्यासाठी कोणाची काही हरकत आहे का? जाहीर नोटीस सुध्दा प्रसिध्द केली होती. सदर नोटीसीस श्री. बाळासो शिंदे यांनी हरकत घेतली व त्यावर इंदापूर नगरपालिका कर विभाग आयुक्त/अधिकार यांनी वेळोवेळी सुनावणी घेण्यात आली व रोजी आदेश पारीत केला व श्री. शिंदे यांचा हरकत अर्ज फेटाळून लावला, परंतु त्यासोबत अशा ही सुचना दिल्या की मे.फोरस्टार हौसिंग भागीदारी या संस्थेच्या नावाची नोंद ७/१२ उता—यावर झाल्यानंतरच फिर्यादी यांच्या नावाची नोंद ही करण्यात येईल.

एफ) ७/१२ उता—याबाबत सविस्तर हकीकत अशी की, गांव मौजे इंदापूर येथील गट नं.२५४/२ एकुण क्षेत्र अंदाजे ०.८० आर पैकी २५३चौ.मी. एवढे क्षेत्र हे मे.फोरस्टार हौसिंग भागीदारी संस्था लि. यांनी सन २०१२ साली श्री. ज्ञानदेव शिंदे यांच्याकडून खरेदी केली व

त्याप्रमाणे गावचे दप्तरी २०१२ उता—यावर फेरफार अन्वये मे.फोरस्टार हौसिंग भागीदारी संस्था यांच्या नावाची नोंद मालकी हक्कात झालेली होती.

जी) परंतु त्यानंतर पुर्वीचे जागा मालक श्री. ज्ञानदेव शिंदे यांचे भाऊ श्री. बाळासो शिंदे यांनी सदर मिळकती बाबत झालेला फेरफार बाबत हरकत घेतली व मा. उपविभागीय अधिकारी बारामती यांच्या आदेशाने सदर फेरफार रद्द केला म्हणुन ७/१२ उता—यावरून नाव कमी झाले आहे.

एच) तद्नंतर सदर मा. जिल्हाधिकारी पुणे यांनी सदरचा झालेला आदेश हा रद्द केला व पुन्हा आता मे. फोरस्टार हौसिंग भागीदारी संस्था लि. या कंपनीचे नाव पुन्हा ७/१२ उता—यावर मालकी हक्कात नोंद करण्याबाबत कारवाई चालू आहे.

आय) मे. फोरस्टार हौसिंग भागीदारी संस्था लि. या कंपनीचे नाव ७/१२ उता—यावर नसल्याने इंदापूर नगरपरिषद यांचे कर पावतीवर सर्व सदनिका धारकांचे नावाची नोंद कायद्याच्या तांत्रीक अडचणीमुळे करता आलेली नाही.

जे) तरी याबाबतची सर्व हकीकत आरोपी यांनी सांगितली परंतु फिर्यादी यांनी आरोपी यांना पैशाची मागणी केली आरोपी यांनी फिर्यादी यांना रक्कम रू. ५०,०००/— सुध्दा सन २०१३ मध्ये चेक ने पैसे दिलेले आहेत.

के) त्यानंतर सुध्दा आरोपी यांनी सतत पैशाची मागणी करू लागले त्यानंतर आरोपी यांनी नकार दिला असता प्रस्तुतची खोटी तक्रार दबाव आणण्यासाठी दाखल केली आहे, याउलट आरोपी यांनीच फिर्यादी यांच्या विरूध्द खंडणीची मागणी करत असल्याची तकार दाखल करणे गरजेचे आहे.

एल) फिर्यादीच्या तकारी अर्जामधील कलम ३ मध्ये फिर्यादीस कारण मध्ये स्पष्टपणे नमुद केले आहे की, दि.३०/११/२०१५ रोजी फिर्यादीने आरोपीस कोणतीही नोटीस पाठवलेली नाही. तसेच आरोपीने पुर्णत्वाचा दाखला इंदापूर नगरपरिषदेमधुन घेतला आहे त्यामुळे आता सदर फिर्याद करण्यास कारण घडलेले नाही म्हणून सदर आरोपी यांच्या विरूध्द कलम ४२० लागूच होत नाही.

एम) फिर्यादीचे म्हणणे प्रमाणे आरोपी हे माहिती पत्रकात नमुद सुख सुविधा दिलेले नाहीत परंतु त्यापुढे आरोपींनी सदर माहिती पत्रकात Terms and conditions Apply (अटी व शर्ती) असा स्पष्टपणे उल्लेख केलेला होता त्यामुळे फिर्यादीचे म्हणणे हे मुळातच खोटे व चुकीचे आहे.

एन) मे. कोर्टात फिर्यादीने दाखल केलेले कागदपत्रे व दिलेला तोंडी व लेखी पुरावा याचे अवलोकन केल्यास सदर पुरावा हा सबळ नसल्याने कायद्यानेच आरोपी विरुध्द Charge Frame चा आदेश पारीत करता येणार नाही. मे. कोर्टाने सदर आरोपी विरूध्द charge Frame केल्यास या आरोपीचे कशानेही न भरून येणार नुकसान होणार आहे व तसेच ते योग्य व न्याय होणार नाही. तसेच आरोपीवर फार मोठा अन्याय होणार आहे. सबब सदर आरोपीचे गुन्हयातून मुक्तता करण्यात यावी अशी विनंती केलेली आहे.

०४. फिर्यादीपक्षातर्फे सदर अर्जांना **<u>नि.८४</u>** वर एकत्रित म्हणणे दाखल केले आहे. त्यांनी अर्जातील सर्व मजकूर नाकारला आहे. फिर्यादी पक्षाच्या म्हणण्यानुसार, वास्तविक आरोपी यांनी फिर्यादीमध्ये नमुद केलेल्या काही गोष्टी कबुल करीत आहेत. जसे की, स्वतंत्र वीजमीटर न देणे, स्वतंत्र फिर्यादीच्या नोंदी न होणे व आरोपींनी फिर्यादी स्वत:चे आर्थिक लोभापोटी खरेदीखतामधील नमुद अनेक गोष्टी पैसे घेवून देखील दिलेल्या नाहीत, यावरून फिर्यादीची फसवणुक झाल्याचे व भा.द.वि.चे कलम ४२० नुसार योग्य तो फिर्याद दाखल केल्याचे स्पष्ट होत आहे. वास्तविक फिर्यादी यांचे

फोरस्टार हौसिंगतर्फे जे सदनिकेचे खरेदीखत करून दिलेले आहे त्याचे अवलोकन केले असता त्यामध्ये आरोपींची कंपनी रजिस्टर केल्याचा उल्लेख नाही, तसेच सदरचे खरेदीखत हे फोरस्टार हौसिंग प्रा.लि. तर्फे संचालक असे नमुद करून वैयक्तिक नावाने खरेदीखत दिल्याचे स्पष्ट नमुद असल्याने सदर फिर्यादीने आरोपीविरूध्द दाखल केलेल्या खटल्यास कोणत्याही कायद्याची बाधा येत नाही. वास्तविक, प्रस्तुत खटला दाखल केल्यानंतर फिर्यादीने स्वत: तसेच इंदापूर नगरपालिकेतील नगररचना यांचेकडील साक्षीदार तसेच स्वतंत्र साक्षीदार क.३ रमेश भोसले यांची साक्ष नोंदवलेली आहे व सगळयात महत्वाचे म्हणजे साक्षीदार क.२ जो इंदापूर नगरपालिकेचा साक्षीदार असून सदर साक्षीदाराने आपल्या साक्षीमध्ये अनेक गोष्टी जश्या पुर्णत्वाचा दाखला दिलेला नाही. ९ फ्लॅटचा बांधकाम परवाना नाही व १० वा फ्लॅट बेकायदेशीरपणे पार्किंगमध्ये काढलेला असून त्यास कोणतीही परवानगी नाही अशी साक्ष फिर्यादीचे बाजूने नोंदविलेली आहे या सर्व गोष्टीवरून आरोपीने भा.द.वि. कलम ४२० व इतर कलमानुसार प्रथमदर्शनी गुन्हा केला असल्याचे शाबीत केलेले असल्याने आरोपींनी फौजदारी प्रक्रिया संहिताचे कलम २४५ नुसार आरोपींना दोषमुक्त करता येणार नाही. त्यामुळे सदरचा अर्ज नामंजूर व्हावा अशी विंनती करण्यात आलेली आहे.

०५. आरोपी व फिर्यादी यांच्या विधीज्ञांचा सखोल युक्तीवाद ऐकला. फिर्यादी यांनी दोषारोपापुर्वीच्या पुराव्याकामी तपासलेल्या साक्षीदारांचे पुराव्याचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, फिर्यादी यांनी फिर्यादीत कथन केल्याप्रमाणे, नि.४९ वरील जबाबाबमध्ये असे कथन केले आहे की, आरोपी यांनी माहितीपत्रकामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे प्रशस्त पार्किंग, गॅस गिझर, बोअरचे कनेक्शन, व्हिडीओ डोअरबेल, व्यक्तीगत मिटर या सुविधा दिल्या नाहीत. तसेच, पार्किंगमध्ये बेकायदेशीररित्या १० वा फ्लॅट बांधकाम करून तो साळुंखे यांना विक्री केलेला आहे. त्यामुळे १० वा फ्लॅट काढण्यापुर्वी त्या पार्किंगमध्ये एक बोअरवेलचे कनेक्शन होते ते साळुंखे याच्या बेडरूममध्ये गेले व सदर कनेक्शन जळाल्यामुळे पाच

वर्षापासून त्यांना पाणी उपलब्ध नाही असे कथन केले आहे. सा.क्र. २ यानेदेखील त्याचे जबाबामध्ये नगरपरिषदेने फोरस्टार हौसिंग प्रा. लि. कंपनीस पार्किंगमध्ये फ्लॅट बांधण्याची परवानगी दिलेली नव्हती असे कथन केले आहे. सा.क्र.३ याने देखील आरोपी यांनी जाहिरातीमध्ये दिलेल्या सोई सुविधा दिल्या नसल्याचे कथन केले. तसेच, आरोपींनी पार्किंगमध्ये बेकायदेशीररित्या फ्लॅट बांधल्याचे कथन केले. सदर कथनच्या अनुषंगाने फिर्यादी यांनी **नि.४८** वरील यादीसोबत कागदोपत्री पुरावा त्यामध्ये नगरपरिषदेकडील बांधकाम आराखडयाची सही शिक्यांची मुळ प्रत,तसेच गुलमोहर हौसिंग सोसायटीचे माहितीपत्रकाची मुळपत्र व आरोपींकडून फ्लॅट खरेदी केलेल्या खरेदीधारकांच्या खरेदीखतांच्या छायांकित प्रती दाखल केल्या आहेत. सदर खरेदीखताचे अवलोकन केले असता, फोरस्टार हौसिंग प्रा.लि. तर्फे संचालक म्हणून लिहुन देणार सदरी आरोपी यांचे नाव दिसून येते. तसेच, सोई सुविधाबाबतचा मजकुर नमूद केलेला दिसून येतो. त्यामध्ये पार्किंगची प्रशस्त सोय असल्याचे नमूद आहे. तसेच इतर सोईसह सामाईकातील बोअलवेलचे कनेक्शन असल्याचेही नमूद आहे. तथापी, फिर्यादीने तसेच फिर्यादीतर्फे साक्षीदारांचा पुरावा पाहता, आरोपींनी बेकायदेशीररित्या पार्किंगमध्ये फ्लॅट काढल्याचे कथन केले आहे. सदर कथनाच्या अनुषंगाने, आरोपी यांनी त्यांच्या अर्जामध्ये प्रथमदर्शनी कोणतेही कथन केलेले नाही. त्यामुळे प्रथमदर्शनी आरोपींनी फिर्यादीची फसवणुक केल्याचे दिसून येत असल्याने आरोपींना फौजदारी प्रकिया संहिता कलम २४५ नुसार दोषमुक्त करणे न्यायाच्या दृष्टीने योग्य होणार नाही. सबब मी खालील आदेश पारित करीत आहे.

आदेश

आरोपी क्र.१, २ व ४ यांचे अर्ज **नि.७९** व **नि.८२** नामंजूर करण्यात येत आहेत.

SHEETAL SHIVAJI SALUNKHE
Digitally signed by SHEETAL SHIVAJI SALUNKHE
Date: 2024.12.18 15:29:22 +0530

ता.इंदापूर, जि.पुणे.
दि.१७/१२/२०२४

(श्रीमती एस.एस. साळुंखे)
३रे प्रथमवर्ग न्यायदंडाधिकारी, इंदापूर
ता. इंदापूर, जि. पुणे.

<u>नि.फौ.ख.क्र. ११६/२०२१ मधील नि. क्र.७९ व ८२ वरील एकत्रित आदेश</u>
दत्तात्रय शिपकुले वि. सागर कन्हेरे व इतर

<u>प्रमाणपत्र</u> **मी याद्वारे असे प्रमाणीत करतो की, प्रस्तुत पी.डी.एफ. फाईल मधील मजकूर हा मुळ आदेशातील मजकुराच्या शब्दानुसार समान आहे.**		
लघुलेखकाचे नाव	::	एम.पी.अंबुरे, लघुलखेक निम्नश्रेणी—३
न्यायालयाचे नाव	::	श्रीमती. एस.एस.साळुंखे, ३रे सह दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर तथा प्रथमवर्ग न्यायदंडाधिकारी, इंदापूर
आदेशाची तारीख	::	१७/१२/२०२४
न्यायालयाने सही केल्याची तारीख	::	१८/१२/२०२४
आदेश अपलोड केल्याची तारीख	::	१८/१२/२०२४