44
20.6.26

20.6.26

AMIT KUMAR VERMA
(ADVOCATE)

DISTRICT & SESSIONS COURT GHAZIABAD
OFFICE-Chamber No. 1060, IInd Floor, District & Sessions Court,
Raj Nagar, Ghaziabad, (Uttar Pradesh)
Phone-9458890377, 9718161638

IN THE COURT OF VI A.C.J (SD) GHAZIABAD

CASE/S.T./O.S./CRIME NO.

Anirudh Pasbala vs. M/s. Saya Promoter

Certified copy of Order dated - 19.06.2026

प्रतिलिपि विभाग गाजियाबाद

CANCELLED CANCELLED CANCELLED CANCELLED

5x4 Rs 20
Stamp
Head Copyist

प्रार्थना पत्र देने की तिथि 20/6/26
नोटिस/तैयार करने की तिथि 20/6/26
प्रतिलिपि देने की तिथि 20/6/26

फीस जमा 20/6

मुख्य प्रतिलिपिक
सिविल कोर्ट गाजियाबाद
20/6/26

न्यायालय श्रीमान मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट / अपर मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट (एस.डी.)–6, गाजियाबाद

उपस्थितः अमित कुमार–I, पी.सी.एस.(जे.)

प्रार्थना पत्र संख्या 135/2026

अनिरुद्ध पासबोला पुत्र श्री हेमंत पासबोला, निवासी मकान संख्या 27, गली संख्या 01, सरपंच बाड़ा, मंडावली, दिल्ली – 92।

...... प्रार्थी/आवेदक

बनाम

1. मेसर्स साया प्रमोटर एल.एल.पी. द्वारा पार्टनर्स अजय अवल;
2. श्री विकास भसीन, प्रबंध साझेदार, मेसर्स साया प्रमोटर्स एल.एल.पी.;
3. श्री अजय अवल, नामित साझेदार, मेसर्स साया प्रमोटर्स एल.एल.पी.;
4. श्रीमती अनु भसीन, पूर्व नामित साझेदार, मेसर्स साया प्रमोटर्स एल.एल.पी.;
5. प्रीतिका चौधरी, कार्यकारी सहायक (Executive Assistant) to MD, मेसर्स साया प्रमोटर्स एल.एल.पी.;
6. उसामा चौधरी, सेल्स एग्जीक्यूटिव, मेसर्स प्रॉप शॉप कम्पनी;
7. अब्दुल सत्तार, सेल्स टीम लीडर, मेसर्स प्रॉप शॉप;
8. श्री सनी बजाज, प्रोपराइटर, मेसर्स प्रॉप शॉप (RERA No.:UPRERAAGT10129);
9. अन्य अज्ञात।

...... विपक्षीगण/अभियुक्तगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 173(4) भारतीय नागरिक सुरक्षा संहिता, 2023
थाना – नंदग्राम, जनपद – गाजियाबाद।

आदेश

1. प्रस्तुत प्रार्थना पत्र प्रार्थी अनिरुद्ध पासबोला द्वारा भारतीय नागरिक सुरक्षा संहिता, 2023 (संक्षेप में "संहिता") की धारा 173(4) के अंतर्गत इस आशय से योजित किया गया है कि थाना नंदग्राम, जनपद गाजियाबाद को निर्देशित किया जाए कि प्रार्थी की सूचना के आधार पर उपरोक्तनामित विपक्षीगण के विरुद्ध प्रथम सूचना रिपोर्ट पंजीकृत कर निष्पक्ष एवं प्रभावी विवेचना करायी जाए, कूटरचित दस्तावेजों एवं इलेक्ट्रॉनिक साक्ष्यों को तत्काल पुलिस अभिरक्षा में संरक्षित किया जाए तथा विपक्षीगण के विरुद्ध विधि के अनुसार कठोर दण्डात्मक कार्यवाही की जाए।

2. प्रार्थना पत्र के समर्थन में प्रार्थी का संक्षेप में कथन इस प्रकार है कि प्रार्थी विधि में आस्था रखने वाला न्यायप्रिय व्यक्ति है तथा गाजियाबाद नगर में ही निजी सेवा [illegible] [illegible] [illegible] थे, जिनमें आकर्षक आवासीय योजना दर्शाते हुए "Pre-Launch Alert Price @ ₹5900/-" एवं "Limited Offer" अंकित था। वहाँ साया प्रमोटर एल.एल.पी., प्रॉप शॉप तथा अन्य प्रॉपर्टी डीलरों के कर्मचारी अपने पहचान पत्र गले में लटकाए उपस्थित थे तथा लगभग 100-150 क्रेताओं की भीड़ मौजूद थी।

3. प्रार्थी का आगे यह कथन है कि उक्त विज्ञापन से आकर्षित होकर वहाँ उपस्थित साया प्रमोटर एल.एल.पी. के कर्मचारियों द्वारा प्रार्थी को ग्राम मोरटा स्थित भूमि का भ्रमण कराया गया तथा तदुपरांत प्रार्थी को राजनगर एक्सटेंशन स्थित "VVIP Addresses" नामक कार्यालय में ले जाया गया, जहाँ साया प्रमोटर एल.एल.पी. की कर्मचारी श्रीमती प्रीतिका चौधरी से प्रार्थी की भेंट करायी गई। प्रार्थी का अभिकथन है कि उक्त कर्मचारी द्वारा प्रार्थी को विश्वास दिलाया गया कि एजेंटों द्वारा दिखाई गई भूमि साया प्रमोटर की स्वामित्व वाली भूमि है तथा उनके पास उक्त भूमि की विधिवत रजिस्ट्री उपलब्ध है।

4. प्रार्थी ने यह भी अभिकथित किया है कि उसे यह बताया गया कि ग्राम मोरटा स्थित खसरा संख्या 808, 809, 810, 820, 831, 832, 788, 814, 816 एवं 818 पर सक्षम प्राधिकरण से अनुमोदित तथा उत्तर प्रदेश रेरा (UPRERA) में पंजीकृत आवासीय परियोजना विकसित की जा रही है, तथा यदि उसी दिन बुकिंग करायी जाती है तो ₹5900/- प्रति वर्ग फुट की दर से फ्लैट उपलब्ध कराया जाएगा अन्यथा दरें बढ़ जाएँगी। इस संबंध में विपक्षी प्रीतिका चौधरी द्वारा प्रार्थी को कथित पंजीकृत विक्रय पत्रों की प्रतियाँ, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का अनुमोदन पत्र तथा उत्तर प्रदेश रेरा द्वारा जारी पंजीकरण प्रमाणपत्र दिखाए गए, जो प्रार्थी के अनुसार फर्जी एवं कूटरचित थे।

5. प्रार्थी का यह भी कथन है कि उक्त दस्तावेजों को देखकर प्रार्थी पूर्णतः संतुष्ट हो गया तथा उसके द्वारा दिनांक 12.03.2026 को एक "Expression of Interest" नामक दस्तावेज पर हस्ताक्षर कर एक्सिस बैंक खाता संख्या 923010003780461 के पक्ष में चेक संख्या 114056 के माध्यम से ₹1,00,000/- (एक लाख रुपये) की राशि जमा कराकर लगभग 1000 वर्ग फुट का 2 बी.एच.के. फ्लैट बुक कर लिया गया। प्रार्थी के अनुसार शेष राशि ₹9,00,000/- विपक्षीगण द्वारा "साया प्रोमोटर्स एल.एल.पी." के एच.डी.एफ.सी. बैंक, इंद्रापुरम शाखा के खाता संख्या 5020038847748 में दो दिवस के भीतर जमा कराने हेतु अवधि दी गई।

6. प्रार्थी का अग्रेतर अभिकथन है कि अगले ही दिन प्रार्थी ने यू-ट्यूब पर एक वीडियो देखा, जिसमें ग्राम मोरटा, गाजियाबाद स्थित उक्त भूमि के संबंध में धोखाधड़ी की जानकारी दी गई थी। संदेह होने पर प्रार्थी द्वारा की गई जाँच-पड़ताल से उसे ज्ञात हुआ कि जिस परियोजना में प्रार्थी द्वारा फ्लैट बुक कराया गया है, वैसी कोई भूमि साया प्रमोटर एल.एल.पी. के स्वामित्व में है ही नहीं, तथा उत्तर प्रदेश रेरा की आधिकारिक

वेबसाइट पर भी ऐसी किसी परियोजना का कोई पंजीकरण उपलब्ध नहीं पाया गया। प्रार्थी का यह भी कथन है कि उसे यह जानकारी प्राप्त हुई कि उक्त भूमि पर सक्षम न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश भी पारित है।

7. प्रार्थी ने यह भी अभिकथित किया है कि इस प्रकार साया प्रमोटर एल.एल.पी. के कर्मचारीगण एवं उसके साझेदारों द्वारा आपस में मिलीभगत कर फर्जी विक्रय पत्र, फर्जी अनुमोदन पत्र तथा फर्जी रेरा पंजीकरण प्रमाणपत्र तैयार कर आम जनता को दिखाकर बड़े स्तर पर धोखाधड़ी की जा रही है तथा यह गिरोह प्रतिदिन अनेक व्यक्तियों से लाखों रुपये की ठगी कर रहा है। प्रार्थी का यह भी कथन है कि उसे झूठे आश्वासन एवं फर्जी दस्तावेज दिखाकर विपक्षीगण द्वारा आपस में सांठगांठ कर धोखे से उसकी उपरोक्त धनराशि ठग ली गई है तथा बार–बार वापस मांगने पर भी उसे वापस नहीं की गई है।

8. प्रार्थी का यह भी गम्भीर अभिकथन है कि यदि कोई व्यक्ति विपक्षीगण से अपनी ठगी हुई धनराशि वापस लेने हेतु जाता है तो उनके बाउंसरों द्वारा उसके साथ मारपीट कर उसे कार्यालय से घसीटकर बाहर फेंक दिया जाता है, जिस कारण लोगों में भय का वातावरण व्याप्त है। प्रार्थी के अनुसार विपक्षीगण का उपरोक्त कृत्य भारतीय न्याय संहिता, 2023 की धारा 61, 318(4), 338, 336, 337, 339 एवं 340 के अंतर्गत दण्डनीय संज्ञेय अपराध की श्रेणी में आता है।

9. प्रार्थी का यह भी कथन है कि उक्त धोखाधड़ी का ज्ञान होने पर उसके द्वारा तत्काल थाना नंदग्राम, गाजियाबाद पर घटना की सूचना दी गई, परंतु बार–बार आश्वासन देने के उपरांत भी थाना द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई। तदुपरांत प्रार्थी द्वारा दिनांक 23.03.2026 को श्रीमान पुलिस उपायुक्त (D.C.P. City), गाजियाबाद एवं श्रीमान सहायक पुलिस आयुक्त (A.C.P.), गाजियाबाद के कार्यालय में लिखित शिकायत पत्र प्रस्तुत किया गया, तथा पुनः दिनांक 26.05.2026 को डाक के माध्यम से शिकायत प्रेषित की गई, किंतु आज तक न तो विपक्षीगण के विरुद्ध कोई कार्यवाही की गई और न ही प्रार्थी की रिपोर्ट पंजीकृत की गई। तदुपरांत न्याय हेतु प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय के समक्ष योजित किया गया है।

10. प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र, संलग्न अभिलेखों एवं विद्वान अधिवक्ता के तर्कों का सम्यक् अवलोकन किया गया। प्रार्थना पत्र पर प्रथम दृष्टया विचारणीय बिंदु यह है कि क्या प्रार्थी द्वारा अभिकथित तथ्यों से ऐसे संज्ञेय अपराध का गठन प्रकट होता है, जिसके आधार पर विपक्षीगण के विरुद्ध प्रथम सूचना रिपोर्ट पंजीकृत कराये जाने हेतु संहिता की धारा 173(4) के अंतर्गत निर्देश पारित किया जाना न्यायोचित होगा, अथवा नहीं।

11. इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि भारतीय नागरिक सुरक्षा संहिता, 2023 की धारा 173(1) के अनुसार किसी संज्ञेय अपराध की सूचना थाने के भारसाधक अधिकारी को दिये जाने पर उसे प्रथम सूचना रिपोर्ट के रूप में पंजीकृत किया जाना विधिक दायित्व है। धारा 173(4) यह उपबंधित करती है कि जहाँ उपधारा (1) के

अधीन सूचना देने वाले व्यक्ति को थाने के भारसाधक अधिकारी द्वारा सूचना अभिलिखित करने से इंकार कर दिया जाता है, अथवा कार्यवाही नहीं की जाती, वहाँ ऐसा व्यथित व्यक्ति उस सूचना का सार लिखित रूप में एवं डाक द्वारा संबंधित पुलिस अधीक्षक को भेज सकता है, तथा यदि पुलिस अधीक्षक स्तर से भी संज्ञेय अपराध का प्रकटन होने पर समुचित कार्यवाही नहीं की जाती, तो व्यथित व्यक्ति को इस न्यायालय का द्वार खटखटाने का अधिकार प्राप्त हो जाता है।

12. प्रस्तुत प्रकरण में अभिलेख से यह प्रकट होता है कि प्रार्थी द्वारा सर्वप्रथम थाना नंदग्राम को सूचना दी गई, तदुपरांत दिनांक 23.03.2026 को श्रीमान पुलिस उपायुक्त नगर एवं सहायक पुलिस आयुक्त, गाजियाबाद को लिखित शिकायत प्रस्तुत की गई तथा पुनः दिनांक 26.05.2026 को डाक द्वारा शिकायत प्रेषित की गई। इस प्रकार प्रार्थी द्वारा संहिता की धारा 173(4) के अंतर्गत अपेक्षित पूर्ववर्ती प्रक्रिया का अनुपालन किया गया है, अर्थात् थाना स्तर से लेकर पुलिस अधीक्षक/वरिष्ठ पुलिस अधिकारियों के स्तर तक सूचना दिये जाने के उपरांत भी रिपोर्ट पंजीकृत न होने पर ही प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र योजित किया गया है। अतएव प्रार्थना पत्र इस आधार पर ग्रहण योग्य है।

13. यहाँ यह स्मरणीय है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा ललिता कुमारी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य, (2014) 2 उच्चतम न्यायालय द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि यदि प्राप्त सूचना से संज्ञेय अपराध का प्रकटन होता है, तो थाने के भारसाधक अधिकारी का यह आबद्धकारी दायित्व है कि वह प्रथम सूचना रिपोर्ट पंजीकृत करे, तथा ऐसी स्थिति में रिपोर्ट पंजीकरण से पूर्व प्रारंभिक जाँच की अपेक्षा नहीं है। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कथित कूटरचित विक्रय पत्र, फर्जी अनुमोदन पत्र, फर्जी रेरा पंजीकरण प्रमाणपत्र के आधार पर धन उगाही, चेक एवं बैंक खातों के माध्यम से धनराशि के अंतरण तथा बाउंसरों द्वारा मारपीट जैसे जो तथ्य अभिकथित किये गये हैं, वे प्रथम दृष्टया छल, कूटरचना एवं आपराधिक अभित्रास की प्रकृति के संज्ञेय अपराधों का गठन करते हैं।

14. इस संदर्भ में यह भी विचारणीय है कि संहिता की धारा 175(3) के अंतर्गत मजिस्ट्रेट को संज्ञेय अपराध की विवेचना का निर्देश देने की शक्ति प्राप्त है, तथापि उक्त शक्ति का प्रयोग करने से पूर्व अब विधायिका द्वारा यह अपेक्षा अधिरोपित की गई है कि आवेदक द्वारा धारा 173(4) के अधीन पुलिस अधीक्षक को अभ्यावेदन प्रस्तुत किया गया हो तथा वह अभ्यावेदन एवं उसके समर्थन में शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाए। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा वरिष्ठ पुलिस अधिकारियों को विधिवत लिखित शिकायत दिये जाने का अभिकथन किया गया है, जिससे विधायी अपेक्षा की पूर्ति होती है। तदनुसार प्रार्थना पत्र पोषणीय पाया जाता है।

15. प्रकरण के तथ्यों पर सम्यक् विचार करने पर यह न्यायालय इस मत का है कि प्रार्थी द्वारा अभिकथित अपराध न केवल किसी एक व्यक्ति के विरुद्ध कारित धोखाधड़ी तक सीमित है, अपितु प्रार्थी के कथनानुसार विपक्षीगण द्वारा एक संगठित गिरोह के रूप में आम जनता को फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज दिखाकर बड़े स्तर पर ठगी की जा रही है, जो एक गम्भीर, संगठित एवं समाज विरोधी आर्थिक अपराध की

श्रेणी में आता है। ऐसे प्रकरण में मूल अभिलेखों की बरामदगी, संबंधित विभागों (गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उत्तर प्रदेश रेरा) से दस्तावेजों के सत्यापन, फर्जी दस्तावेजों के फॉरेंसिक परीक्षण, बैंक खातों, मोबाइल नंबरों, ई-मेल आई.डी., व्हाट्सएप चैट, सी.सी.टी.वी. फुटेज एवं कॉल डिटेल रिकॉर्ड जैसे इलेक्ट्रॉनिक साक्ष्यों का संकलन एवं संरक्षण अपरिहार्य है, जो केवल विधिवत पुलिस विवेचना के माध्यम से ही संभव है।

16. यह भी ध्यातव्य है कि प्रार्थी के पास न तो विपक्षीगण के कार्यालयों से अभिलेख जब्त करने की शक्ति है और न ही इलेक्ट्रॉनिक एवं बैंकिंग साक्ष्यों को सुरक्षित करने का कोई विधिक अधिकार है। ऐसी परिस्थिति में यदि शीघ्र विवेचना प्रारंभ न करायी गई तो महत्वपूर्ण साक्ष्यों के नष्ट अथवा परिवर्तित किये जाने की प्रबल संभावना है, जिससे न्याय की प्रक्रिया बाधित होगी। अतएव प्रकरण की प्रकृति, अपराध की गम्भीरता तथा साक्ष्य संकलन की अपरिहार्यता को दृष्टिगत रखते हुए यह उपयुक्त प्रतीत होता है कि प्रकरण की विवेचना पुलिस द्वारा करायी जाए।

17. यद्यपि यह न्यायालय इस तथ्य के प्रति सचेत है कि प्रत्येक वाणिज्यिक अथवा संविदात्मक विवाद को आपराधिक स्वरूप प्रदान नहीं किया जा सकता, तथापि प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा प्रारंभ से ही कूटरचित दस्तावेजों एवं मिथ्या तथ्यों के आधार पर बेईमानीपूर्वक धन प्राप्त करने का आपराधिक आशय अभिकथित किया गया है, जो शुद्ध रूप से दीवानी प्रकृति के विवाद से भिन्न होकर दण्डनीय संज्ञेय अपराध का गठन प्रकट करता है। इस स्तर पर न्यायालय को केवल यह देखना है कि क्या प्रार्थना पत्र में अभिकथित तथ्यों से प्रथम दृष्टया संज्ञेय अपराध प्रकट होता है, तथा इस स्तर पर अभिकथनों की सत्यता अथवा प्रामाणिकता का परीक्षण करना अपेक्षित नहीं है; उक्त विषय विवेचना का विषयवस्तु है।

18. उपरोक्त समस्त विवेचन, प्रार्थी द्वारा अभिकथित तथ्यों से प्रथम दृष्टया संज्ञेय अपराध के प्रकटन, प्रार्थी द्वारा थाना एवं वरिष्ठ पुलिस अधिकारियों के स्तर पर सूचना दिये जाने के उपरांत भी रिपोर्ट पंजीकृत न किये जाने, तथा प्रकरण में अपेक्षित साक्ष्य संकलन की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य है। तदनुसार निम्नलिखित आदेश पारित किया जाता है।

आदेश

प्रार्थी अनिरुद्ध पासबोला द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 173(4) भारतीय नागरिक सुरक्षा संहिता, 2023 स्वीकार किया जाता है। थाना नंदग्राम, जनपद गाजियाबाद के भारसाधक अधिकारी को निर्देशित किया जाता है कि वे प्रार्थी के प्रार्थना पत्र/सूचना के आधार पर उपरोक्त नामित विपक्षीगण के विरुद्ध सुसंगत दण्डनीय धाराओं में प्रथम सूचना रिपोर्ट तत्काल पंजीकृत करें तथा प्रकरण की निष्पक्ष, प्रभावी एवं विधिसम्मत विवेचना सुनिश्चित करें। विवेचना अधिकारी विवेचना के दौरान कथित कूटरचित विक्रय पत्रों, अनुमोदन पत्रों, रेरा पंजीकरण प्रमाणपत्रों एवं

अन्य संबंधित अभिलेखों को विधि अनुसार अभिरक्षा में लेकर सुरक्षित रखेंगे तथा इलेक्ट्रॉनिक एवं बैंकिंग साक्ष्यों के संरक्षण हेतु समुचित विधिक कार्यवाही करेंगे।

यह स्पष्ट किया जाता है कि इस आदेश में अंकित कोई भी अभिमत प्रकरण के गुण–दोष पर अभिमत के रूप में नहीं माना जाएगा तथा विवेचना अधिकारी विवेचना के दौरान एकत्रित साक्ष्यों के आधार पर स्वतंत्र रूप से विधिसम्मत निष्कर्ष पर पहुँचने हेतु स्वतंत्र रहेंगे। विवेचना अधिकारी विधि अनुसार समयबद्ध रूप से विवेचना पूर्ण कर अंतिम आख्या इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करेंगे।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र तदनुसार निस्तारित किया जाता है। आदेश की प्रति अभिलेख पर रखी जाए तथा एक प्रति थाना नंदग्राम, जनपद गाजियाबाद को अनुपालनार्थ प्रेषित की जाए।

Amit Kumar
19.06.26

(अमित कुमार–I)
अपर मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट/
अपर सिविल जज (प्रवर खण्ड),
कोर्ट संख्या–06, गाजियाबाद।
JO Code UP 2222

दिनांक 19.06.2026

सत्य फोटो प्रतिलिपि
20/6/26
मुख्य प्रतिलिपिक
सिविल कोर्ट, गाजियाबाद