గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి శ్రీ కె. సురేందర్

క్రిమినల్ పిటిషన్ నెం. 1827/2021

ఉత్తర్వు:

IV మెట్రోపాలిటన్ మేజిస్ట్రేట్-కమ్-IV అదనపు సివిల్ జూనియర్ జడ్జి, L.B. నగర్, సైబరాబాద్ కోర్టులో క్రిమినల్ ప్రొసీజర్ కోడ్, 1973 లోని సెక్షన్ 482 (సంక్షిప్తంగా 'Cr.P.C.') కింద C.C.No.4723/2020 కేసులో పిటిషనర్లు/A2 నుండి A5లపై గల చర్యలను రద్దు చేయడానికి ఈ క్రిమినల్ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది. వారిపై భారతీయ శిక్షాస్మృతిలోని 34 తో కలిపి చదవబడిన 120 (B), 383, 406, 420 మరియు 506 సెక్షన్ల కింద అభియోగాలు మోపారు.

2. పిటిషనర్ల తరపున న్యాయవాది మరియు ప్రతివాది తరపున అదనపు పబ్లిక్ ప్రాసిక్యూటర్-స్టేట్ వాదనలు విన్నాము.

3. 1వ ప్రతివాది తాను M/s RRK ప్రాపర్టీ అసెట్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ యొక్క మేనేజింగ్ డైరెక్టర్ మరియు SAANWI హౌసింగ్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ యొక్క మేనేజింగ్ డైరెక్టర్ అని పేర్కొంటూ ఫిర్యాదును దాఖలు చేశారు; మరియు నిందితుడు నెం.1 లైజనింగ్ అసిస్టెంట్ ఆఫీసర్గా పనిచేస్తున్నారు. A2 నుంచి A5 వరకు ఉన్న ఈ పిటిషనర్లను A1 కార్యాలయానికి తీసుకెళ్లి, వారిని భూమికి యజమానులుగా పరిచయం చేసి అభివృద్ధి (డెవలప్ మెంట్) కోసం భూమి ఇచ్చేందుకు వారు సిద్ధంగా ఉన్నట్లు తెలిపారు. దీని ప్రకారం, లంబా కుటుంబానికి చెందిన ఉమ్మడి కుటుంబ సభ్యులు అయిన 2 నుండి 5 వరకు గల పిటిషనర్లు మరియు ఇతరులు ఒక ఒప్పందం/అవగాహన ఒప్పందం (అగ్రిమెంట్-కమ్-మెమోరాండమ్ ఆఫ్ అండర్స్టాండింగ్)ను కుదుర్చుకున్నారు. మొత్తం మీద, 9 ఎకరాల 18 గుంటల విస్తీర్ణంలో ఉన్న భూమికి సంబంధించి అవగాహన ఒప్పందాలు కుదుర్చుకున్నారు. ఈ పిటిషనర్లు, A1 మరియు ఇతర లంబా కుటుంబ

సభ్యులు ఫిర్యాదుదారు సంస్థ నుండి సుమారు రూ.1,26,63,110/- ల మొత్తాన్ని అందుకున్నారు. విలేకరి అయిన A6 కూడా సబ్జెక్ట్ ప్రాపర్టీలో కొన్ని అనుమతులు పొందుతానని హామీ ఇచ్చాడు

మరియు రూ.60,000/- కూడా అందుకున్నాడు. నిందితులందరూ మార్పిడి కొరకు మరియు హెచ్ఎండిఎ అనుమతి కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్నారని చెప్పుచూ విషయాన్ని కాలయాపన చేయుచున్నారు. అయితే, ఫిర్యాదుదారు కంపెనీ నుండి A1 తన ఉద్యోగాన్ని విడిచిపెట్టారు.

4. ఇంకా, అవగాహన ఒప్పందం (మెమోరాండం ఆఫ్ అండర్ స్టాండింగ్) ని ఉల్లంఘిస్తూ, పిటిషనర్లు ఆ భూమిలో ఒక వెంచర్ చేసి, భూమిని మార్కెటింగ్ చేయడం ద్వారా ప్లాట్లను విక్రయించడం ప్రారంభించారు. A2 నుండి A5 వరకు గల ఈ పిటిషనర్లు, ఈ మొత్తానికి సంబంధించి ప్రశ్నించినప్పుడు, ఫిర్యాదుదారుని మరియు ఇతరులను బెదిరించారని ఆరోపించబడింది. ఇతర కుటుంబ సభ్యులు సేల్ డీడ్లను అమలు చేయడానికి సిద్ధంగా ఉన్నారు, కానీ, ఈ పిటిషనర్లు, A1 మరియు A6 సేల్ డీడ్లను అమలు చేయడానికి అడ్డుగా ఉన్నారు.

5. ఈ ఫిర్యాదు ఆధారంగా, A1, A2 నుండి A5 మరియు A6 వరకు ఉన్న ఈ పిటిషనర్లపై పోలీసులు ఛార్జ్ షీట్ దాఖలు చేశారు.

6. పిటిషనర్ల తరపున హాజరైన న్యాయవాది, 18.10.2016 తేదీ నాటి అవగాహన ఒప్పందంలో, షెడ్యూల్డ్ ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకున్నట్లు మరియు వాస్తుశిల్పులు (ఆర్కిటెక్ట్), సర్వేయర్లు, ఇంజనీర్లు, కాంట్రాక్టర్లు మొదలైనవారిని నియమించే హక్కు ఫిర్యాదుదారునికి ఉందని ప్రత్యేకంగా పేర్కొనబడిందని సమర్పించారు. ఆ తర్వాత, 4వ పిటిషనర్/A5 ద్వారా RRK ప్రాపర్టీ అసెట్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్కు అంటే 1వ ప్రతివాదికి, మిగిలిన అమ్మకానికి సంబంధించిన రూ.54,22,215/- చెల్లించి భూమిని రిజిస్ట్రేషన్ చేయడానికి ముందుకు రావాలని లీగల్ నోటీసు

పంపబడింది. మిగిలిన మొత్తాన్ని చెల్లించడానికి 2వ పిటిషనర్/A3 ద్వారా మరో లీగల్ నోటీసు కూడా జారీ చేయబడింది.

7. ఇంకా, MOU ప్రకారం మధ్యవర్తిత్వ (ఆర్బిట్రేషన్) నోటీసు ఇవ్వబడిందని, అయినప్పటికీ, MOU లో అంగీకరించినప్పటికీ, ఫిర్యాదుదారు మధ్యవర్తిత్వ చర్యల వైపు మొగ్గు చూపనందున మధ్యవర్తిత్వ చర్యలు చేపట్టబడలేదని పిటిషనర్ల తరపు న్యాయవాది సమర్పించారు.

8. ఆయన **సరబ్జిత్ కౌర్ వర్సెస్ పంజాబ్ రాష్ట్రం మరియు ఇంకొకరు** ((2023) 5 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 360) కేసులో గౌరవనీయమైన సుప్రీం కోర్టు తీర్పుపై ఆధారపడ్డారు, పేరా-13లో ఇది క్రింది విధంగా ఉంది;

"13. లావాదేవీ ప్రారంభంలోనే మోసపూరిత లేదా నిజాయితీ లేని ఉద్దేశం చూపించకపోతే, ఒప్పంద ఉల్లంఘన మోసం చేసినందుకు క్రిమినల్ ప్రాసిక్యూషన్ కు దారితీయదు.కేవలం వాగ్దానాన్ని నిలబెట్టుకోవడంలో విఫలమయ్యారనే ఆరోపణపై క్రిమినల్ చర్యలను ప్రారంభించడానికి సరిపోదు. రికార్డులో అందుబాటులో ఉన్న వాస్తవాలను బట్టి, మొదటి ఫిర్యాదు దాఖలైనప్పటి నుండి 2వ ప్రతివాది తన కేసును మెరుగుపరుచుకున్నాడని స్పష్టమవుతుంది, ఇందులో అప్పీలుదారుపై ఎటువంటి ఆరోపణలు లేవు, అయితే ఆస్తి వ్యాపారులపై మాత్రమే అప్పీలుదారుని పేరు తదుపరి ఫిర్యాదులలో ప్రస్తావించారు. మొదటి ఫిర్యాదులో, 2వ ప్రతివాది చెల్లించిన మొత్తాన్ని తిరిగి ఇవ్వమని మాత్రమే అభ్యర్థన చేయబడింది. మొదటి ఫిర్యాదు ఆధారంగా నేరం జరిగినప్పుడు, మునుపటి ఫిర్యాదులో లేని విధంగా అప్పీలుదారుపై ఆరోపణలు చేస్తూ మెరుగైన సంస్కరణతో రెండవ ఫిర్యాదు దాఖలు చేయబడింది. పౌర వివాదాన్ని నేరంగా మార్చడం మరియు చెల్లించినట్లు ఆరోపించబడిన మొత్తాన్ని తిరిగి ఇవ్వడానికి అప్పీలుదారుపై ఒత్తిడి తీసుకురావడమే మొత్తం ఆలోచనగా అనిపిస్తుంది. క్రిమినల్ కోర్టులు సమస్యలను పరిష్కరించడానికి లేదా పౌర వివాదాలను పరిష్కరించడానికి కక్షిదారులపై ఒత్తిడి తీసుకురావడానికి ఉపయోగించబడవు. క్రిమినల్ నేరాలకు సంబంధించిన అంశాలు ఎక్కడ బయటపడినా, క్రిమినల్ కోర్టులు పరిగణలోకి తీసుకోవాలి. సేల్ డీడ్ నమోదుకు నిర్ణయించిన చివరి తేదీ నుండి దాదాపు మూడు సంవత్సరాల తర్వాత FIR నమోదు చేయబడిందనేది ప్రశ్న. విచారణను కొనసాగించడానికి అనుమతించడం అనేది కోర్టు ప్రక్రియను దుర్వినియోగం చేయడమే అవుతుంది."

9. **అతను సతీశ్చంద్ర రతన్లాల్ షా వర్సెస్ గుజరాత్ రాష్ట్రం మరియు మరొకరు** ((2019) 9 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 148) లో గౌరవనీయమైన సుప్రీం కోర్టు తీర్పుపై కూడా ఆధారపడ్డారు మరియు పేరా-14 లో ఇది క్రింది విధంగా ఉంది;

"14. అంతేకాకుండా, అనేక కేసులలో ఈ కోర్టు సాధారణంగా ఒప్పంద బాధ్యతలను ఉల్లంఘించడం వంటి పౌర వివాదాలను నేరపూరితం చేయవద్దని హెచ్చరిస్తుంది (జియాన్ సింగ్ వర్సెస్ పంజాబ్ రాష్ట్రం ((2012) 10 SCC 3037) పై ఆధారపడ్డారు). IPC లోని సెక్షన్ 415 ప్రకారం అసంకల్పిత మరియు అసమర్థ బదిలీలకు దారితీసిన మోసపూరిత, నిజాయితీ లేని లేదా మోసపూరితమైన ప్రేరేపణలతో కూడిన ఉల్లంఘనలను మాత్రమే నేరపూరితం చేయాలని శాసనసభ ఉద్దేశించింది."

10. **విజయ్ కుమార్ ఘాయ్ మరియు ఇతరులు వర్సెస్ పశ్చిమ బెంగాల్ రాష్ట్రం మరియు ఇతరులు** ((2022) 7 సుప్రీంకోర్టు కేసులు 124) కేసులో గౌరవనీయమైన సుప్రీం కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై ఆయన మరింత ఆధారపడ్డారు, అందులో పేరా-38 మరియు 40 లో ఇది క్రింది విధంగా ఉంది;

"38. కేవలం ఒప్పందాన్ని ఉల్లంఘించడం అనేది ఒక క్రిమినల్ నేరం కాదు మరియు నష్టాల యొక్క పౌర బాధ్యతకు దారితీస్తుందనడంలో సందేహం లేదు. ఏది ఏమైనప్పటికీ, **హృదయ రంజన్ ప్రసాద్ వర్మ వర్సెస్ బీహార్ రాష్ట్రం** ((2000) 4 SCC 168) కేసులో ఈ కోర్టు తీర్పు ఇచ్చినట్లుగా, కేవలం ఒప్పందాన్ని ఉల్లంఘించడం మరియు మోసం చేయడం మధ్య వ్యత్యాసాన్ని, ఇది క్రిమినల్ నేరాలుగా పరిగణించడం మంచిది. ఒప్పంద ఉల్లంఘన మోసం చేసినందుకు క్రిమినల్ ప్రాసిక్యూషన్కు దారితీయకపోయినా, మోసము చేయుట లేదా నిజాయితీ లేని ఉద్దేశ్యం మోసం (ఛీటింగ్) యొక్క నేరానికి ఆధారం. ప్రస్తుత కేసులో, 2వ ప్రతివాది దాఖలు చేసిన ఫిర్యాదు అప్పీలుదారుల యొక్క అన్యాయాన్ని లేదా అవినీతిని లేదా మోసపూరిత ఉద్దేశాన్ని బహిర్గతం చేయదు.

40. ఫిర్యాదు/FIR మరియు ఛార్జిషీట్ను కూడా పరిశీలించిన తర్వాత, FIRలోని విషయాలు మరియు అప్పీలుదారుపై ఫిర్యాదులోని ఆరోపణలు ఐపిసి లోని సెక్షన్లు 405 మరియు 420, 1860 ప్రకారం నేరంగా పరిగణించబడతాయని చెప్పలేము. నిందితుడు తన వాగ్దానాన్ని నిలబెట్టుకోవడంలో విఫలమైనట్లు ఆరోపణలు వచ్చిన సందర్భంలో కూడా, వాగ్దానం చేసే సమయంలో దోషపూరిత ఉద్దేశం లేకుంటే, IPC సెక్షన్ 420 ప్రకారం ఎటువంటి నేరం చేయలేదని చెప్పవచ్చు. తక్షణ కేసులో, అప్పీలుదారులు ప్రతివాదికి వ్యతిరేకంగా ఏదైనా దురుద్దేశపూర్వక ఉద్దేశాన్ని కలిగి ఉన్నారని సూచించడానికి ఎటువంటి ఆధారం లేదు, ఇది కక్షిదారుల మధ్య కుదిరిన 20.08.2009 నాటి అవగాహన ఒప్పందం నుండి స్పష్టంగా తీసివేయబడుతుంది. "

11. ప్రతివాది తరపున హాజరైన న్యాయవాది రూ.1.16 కోట్లు తీసుకున్నట్లు అంగీకరించారు. అయితే, వారు తరువాత A1తో అమ్మకపు ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారు. ఈ కారణంగా, పిటిషన్ను కొట్టివేయాల్సి ఉంది.

12. ఈ లావాదేవీలను పిటిషనర్లు వ్యతిరేకించడం లేదు. పిటిషనర్లను మోసం చేయాలనే ఉద్దేశం ఫిర్యాదుదారునికి మొదటి నుండి ఉందని, అంగీకరించిన పత్రాలైన MOU మరియు కక్షిదారుల మధ్య ఉత్తర ప్రత్యుత్తరాలను బట్టి చెప్పలేము. ఇక్కడ పిటిషనర్లు మాత్రమే నిందితులుగా చేయబడ్డారు, అయితే ఇతరులు కూడా MOU లో కక్షిదారులు. ఈ ప్రశ్నార్థకమైన వివాదం ఒక సివిల్ డిస్ప్యూట్ (వ్యవహార వివాదం), దీనిని ఆందోళన చెందిన కక్షిదారులు సివిల్ కోర్టును ఆశ్రయించవచ్చు.

13. 2వ ప్రతివాది క్రిమినల్ ప్రాసిక్యూషన్పై మాత్రమే ఆసక్తి కలిగి ఉన్నాడు మరియు అన్ని తెలిసిన కారణాల వల్ల, అతను ఆస్తిపై హక్కులను కాపాడేందుకు చర్యలు తీసుకోలేదు. మధ్యవర్తిత్వ నిబంధనను అమలు చేసినప్పటికీ, 2వ ప్రతివాది ఆసక్తి చూపలేదు. మిగిలిన మొత్తాన్ని చెల్లించి, ఆస్తిని రిజిస్టర్ చేయించుకోవాలని ఆమోదయోగ్యమైన నోటీసు జారీ చేయబడింది. ఇది నోటీసు ఇచ్చిన తర్వాత డబ్బు ఇచ్చినప్పటికీ, ఆస్తి నమోదును తిరస్కరించిన సందర్భం కాదు. సెక్షన్ 420లోని

అంశాలు రూపొందించబడితే తప్ప, ప్రస్తుత పరిస్థితులలో ఏదైనా ఒప్పందాన్ని ఉల్లంఘిస్తే, అది క్రిమినల్ నేరంగా పరిగణించబడదు.

14. తదనుగుణంగా, క్రిమినల్ పిటిషన్ అనుమతించబడుతుంది మరియు IV మెట్రోపాలిటన్ మేజిస్ట్రేట్-కమ్-IV అదనపు సివిల్ జూనియర్ జడ్జి L.B.నగర్, సైబరాబాద్ కోర్టులోని C.C.No.4723/2020లో పిటిషనర్లు/A2 నుండి A5 లకు వ్యతిరేకంగా గల కార్యకలాపాలు దీని ద్వారా రద్దు చేయబడతాయి.

పెండింగ్లో ఉన్న ఇతర దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే, అవి ముగించబడతాయి.

____

కె. సురేందర్, న్యాయమూర్తి

తేదీః26.09.2023