उल्हासनगर महानगरपालिका

कर विभाग युनिट क्र.. ६/०७/२४
दिनांक २१/०५/२०२४

विषय:— मालमत्ता क्र. ३९डीओ००८४६२६०० व मालमत्ता कमांक ३९डीओ००८४६२७०० करीता मालमत्ता कर वसुलीच्या प्रयोजनार्थ कर भरण्यास प्रथम पात्र व्यक्ती म्हणुन डॉ. योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार अशी नोंद करण्यात आली आहे. ती रद्द करून पुवीप्रमाणे श्रीम. सिंधू अरुण जाधव अशी नोंद पुर्ववत करणे बाबत.

प्रस्तावना

उल्हासनगर महानगरपालिका कर आकारणी पुस्तकात करपात्र मालमत्ता क्र. ३९डीओ००८४६२६०० व मालमत्ता कमांक ३९डीओ००८४६२७०० अन्वये नोंद असलेल्या मिळकतीकरीता मालमत्ता कर वसुलीच्या प्रयोजनार्थ कर भरण्यास प्रथम पात्र व्यक्ती म्हणुन श्रीम. सिंधू अरुण जाधव (SINDHU ARUN JADHAV) अशी नोंद होती.

२) उक्त मिळकतीं करीता जा.क्र./उमपा/करवि/यु.६/९१/२०२२ दि. २६/०५/२०२२ व जा.क्र. उमपा/करवि/यु०६/३८१/२०२३ दिनांक ०४/०१/२०२३ रोजीचे नाव हस्तांतरण आदेशान्वये मालमत्ता कर वसुलीच्या प्रयोजनार्थ कर भरण्यास प्रथम पात्र व्यक्ती म्हणुन डॉ. योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार (DR. YOGA SHRELESH SHRINIVASAN NAMBIYAR) अशी नोंद करण्यात आली आहे. व सदर मालमत्तांना 39DO008462600, 39DO008462700 असे कमांक देण्यात आलेले आहे.

सदर नोंद खालिल कागदपत्राच्या आधारे करण्यात आली आहे.

अ) १) मालमत्ता क39DO008462600 करिता श्रीम. सिंधू अरुण जाधव व योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार यांचे दरम्यानचे नोटरी केलेले अनोंदणीकृत खरेदी खत नं. १५५ बी/१०२ दि. ०३/०३/२०२२ ची प्रत.
२) नोटरी केलेले अनोंदणीकृत ताबापावती/हमीपत्राची प्रत.
३) वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेले पेपर नोटीसची प्रत.

तसेच

ब) १) मालमत्ता क39DO008462700 करिता श्रीम. सिंधू अरुण जाधव व योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार यांचे दरम्यानचे नोटरी केलेले अनोंदणीकृत खरेदी खत नं. २००/१५बी दि. २८/०२/२०२२ ची प्रत.
२) नोटरी केलेले अनोंदणीकृत ताबापावती/हमीपत्राची प्रत.
३) वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेले पेपर नोटीसची प्रत.

इत्यादी कागदपत्रे सादर केली आहेत.

३) सदर नोंदीबाबत श्रीम. सिंधू अरुण जाधव रा. ब्लॉक ए ४०३, कानसई रोड, उल्हासनगर—३ यांनी दि. ०५/१०/२०२३ रोजी या विभागाकडे तक्रार अर्ज दाखल केला आहे. मनपा कर आकारणी पुस्तकात मालमत्ता कर वसुलीच्या प्रयोजनार्थ मालमत्ता कमांक 39DO008462600, 39DO008462700 करिता कर भरण्यास प्रथम पात्र व्यक्ती म्हणुन योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार अशी नोंद करण्यात आली आहे मात्र सदर मिळकत मी कोणसही विकलेली नाही. सदर मिळकतीचा ताबा माझेकडे असून तिचा उपभोगही मीच घेत आहे. श्री योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार यांना नोटरी खरेदीखताद्वारे खोटी कागदपत्रे सादर करुन मालमत्ता हस्तांतरण केले आहे. मी ज्येष्ठ नागरिक असून माझे वय ६७ वर्ष असून माझे परिस्थितीचा गैरफायदा घेवून मालमत्ता बळकावली आहे. म्हणून मी पोलिसांत फिर्याद दाखल केलेली आहे. तरी योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार यांचे नावे मालमत्ता कर बिल स्वतंत्र येत असल्याने 39DO008462600, 39DO008462700 करिता मनपा दप्तरी कर भरण्यास प्रथम पात्र व्यक्ती म्हणुन असलेली योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार ही नोंद रद्द करून पुर्वीप्रमाणे श्रीम. सिंधू अरुण जाधव अशी नोंद करणेस विनंती केली आहे.

४) **सुनावणीचा तपशील**

सदर हरकतीच्या अनुषंगाने विषयांकित प्रकरणी सदर प्रकरणी दि. ११/१०/२०२३ व दि. ०८/११/२०२३ रोजी मा. आयुक्त यांचे दालनात सुनावणी ठेवण्यात आली होती. सदर सुनावणीस अर्जदार (वादी) श्रीम. सिंधु अरुण जाधव व त्यांचे वकील ॲड जय गायकवाड व प्रतिवादी योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार व त्यांचे वकील ॲड महेश जाधव हे उपस्थित होते. त्यांनी आपले म्हणणे खालीलप्रमाणे मांडले आहे,

अर्जदार (वादी)— माझी सून सायली जाधव हिने मला योगा नंबियार समाजसेवक आहेत. आमच्या एका प्रकरणामध्ये ते आपल्याला मदत करतील असे सांगून ती व तिचे वडिल महेद्र रणपिसे ग्लोबल राइट्स फाउंडेशन या संस्थेच्या अध्यक्ष योगा नंबियार यांचेकडे घेवून गेले. तेव्हा त्यांनी माझेकडून एक अर्ज बनवून घेतला. व मी तो अर्ज सही करुन त्यांना दिला. त्यानंतर मला माझी सून सायली व योगा नंबियार यांनी सांगितले की, जर योगा करडन मदत हवी असेल तर मला त्यांना काही ॲफिडेव्हिट दयावे लागतील.मी त्यांच्या बोलण्यावर विश्वास ठेवून त्यांचेकडील कागदपत्रांवर सहया केल्या,तसेच काही कोरे स्टॅम्प पेपर ॲफिडेव्हीट करिता दिले. त्यानंतर आमचे घनिष्ठ संबंध निर्माण झाले.

योगा नंबियार यांना अंबरनाथ मध्ये घर घेण्याकरिता पैशांची गरज होती. माझे सुनेने मला भ... इमोशनल ब्लॅकमेल करुन योगा नंबियारला २०,००,०००/–(वीस लाख) देण्यास भाग पाडले. दि. २६/०... रोजी मी पंधरा लाख चेकने व पाच लाख रोख दिले. डिसेंबर पर्यंत पैसे परत करतील असे आश्वासन दिले होते. ... २२ मध्ये ५०,०००/– चा चेक दिला व तोही वटला नाही. मी सतत पैशांची मागणी करत होते.

दि. २४/०३/२०२३ रोजी अचानक राहुल नावाचा एक मुलगा आला व घर योगा दिदीच्या नावावर आहे. घर खाली करा असे बोलू लागला. मी योगा नंबियारला फोन करुन हा काय प्रकार आहे असे विचारल्यावर 'घर मेरा है, खाली करो, मैने ॲग्रिमेंट बनाया है, तुम्हारी बहूने घर के पेपर्स लाकर दिये है' असे सांगितले. हे ऐकून मला धक्काच बसला. मी तपासणी केली असता मूळ खरेदीखत, ओरिजीनल बक्षिसपत्र व इतर मालमत्तेसंदर्भातील सर्व कागदपत्रे कपाटातून गायब होती. माझेकडून घेतलेली ॲफिडेव्हीट करिता घेतलेले स्टॅंप पेपरचा गैरवापर करुन बेकायदेशीररित्या माझे दोन्ही मालमत्ता स्वत:च्या नावावर करुन घेतल्या आहेत. सदर प्रकरणी मला ऐंशी लाख दिल्याचे योगा नंबियार सांगतात ते खोटे आहे. तसेच नोटरीवर माझे नावासमोर असलेली सही ही माझी नाही.

सायली जाधव, महेंद्र रणपिसे यांनी आपसांत संगनमत करुन माझे व माझे पतीच्या वृध्दपणाचा फायदा घेवून आमचा विश्वास संपादन करुन योगा नबियार यांना वीस लाख देण्यास भाग पाडले तसेच घरातील कपाटातून कागदपत्रे चोरुन योगा नंबियार यांना दिली. व खोटया सहया करुन माझया दोन्ही मालमत्ता क्र.39DO008462600 , 39DO008462700 स्वत:च्या नावावर करुन घेतल्या आहेत त्या पूर्ववत माझे नावावर करण्यात यावे.

गैरअर्जदार (प्रतिवादी)– योगा नंबियार यांचे म्हणणे आहे की, मी तृतीय पंथीयांसाठी ग्लेबल राईटस फाउंडेशन चालवते.एचआयव्ही पीडीत व तृतीय पंथीयांकरिता शेल्टर उभारण्याकरिता सिंधू जाधव यांचेकडून मालमत्ता क्र. 39DO008462600, 39DO008462700 विकत घेतल्या आहेत. त्यांचा मुलगा दारुडा असल्याने त्यांनी त्याच ठिकाणी काही दिवस भाडे तत्वावर ठेवण्याची विनंती केली होती. त्यामुळे मी ॲग्रिमेंट बनवून त्यांना राहण्यास परवानगी दिली. मात्र त्यांनी भाडे कधीच दिले नाही. म्हणून मी पोलिसांत तक्रार दाखल केली. त्यानंतर लगेचच सिंधू जाधव यांनी कोर्टात केस दाखल केली आहे.

५) वकिलाचे अभिप्राय– या मिळकतींबाबत विधी विभागाचा अभिप्रायही मागविण्यात आला. श्रीम. पुजा जोशी देशपांडे, मनपा वकील यांचेकडील ई मेल व्दारे प्राप्त अहवालानुसार योगा नंबियार यांनी फसवून सदरच्या मिळकती स्वत:च्या नावावर केलेल्या आहेत. त्यांचे अहवालानुसार वादी–प्रतिवादी यांचेकडील मूळ दस्तऐवज मागविण्यात आले आहेत.

६) विषयांकित प्रकरणी संबंधित विभागाचे कर निरीक्षक यांनी प्रत्यक्ष पाहणी केली असून पुढीलप्रमाणे अहवाल सादर केला आहे.

अ) मनपा कर आकारणी पुस्तकात करपात्र मालमत्ता क्रमांक 39DO008462600, 39DO008462700 अन्वये नोंद असलेल्या मिळकती योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार यांचे नावे आहेत. मात्र सदयस्थितीत ताबा श्रीम. सिंधू जाधव यांचेकडे आहे.

ब) संदर्भित मिळकतीचे क्षेत्रफळ हे मनपा कर आकारणी नोंदवहीनुसार (अनुक्रमे ३००चौ. फुट व ७००चौ. फुट) जागेवर असल्याचे आढळुन आले आहे.

क) श्रीम. सिंधु अरुण जाधव यांनी सदर प्रकरणात उल्हासनगर महानगरपालिके विरुध्द कोणतीही न्यायालयीन कारवाई केलेली नाही. किंवा भविष्यात करणारही नाही. याबाबत ॲड. श्री. बिपीन डी. अग्रवाल यांचे समक्ष नोटरी सत्यप्रतिज्ञालेख लिहूण दिले आहे. (अनु. क्र. ०१/१६६ दि. २२/०५/२०२४)

७) महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम व अधिनियमाचे अनुसूची ५ चे प्रकरण ८ (कराधान नियम) यामधील तरतुदीनुसार शहरात अस्तित्वात असलेल्या मिळकतींवर मालमत्ता कर आकारणी व वसुली करण्यात येते. मालमत्ता कर वसुलीच्या अनुषंगाने कर देण्यास प्रथमत: पात्र व्यक्तीचे नावाची नोंद आवश्यक आहे. त्याकरिता मनपा कर आकारणी पुस्तकांत फक्त मालमत्ता कर वसुलीकरिता प्रथम पात्र व्यक्तीच्या नावाची नोंद करण्यात येते.सदर नोंदीचा मालकी हक्काशी काहीही संबंध नाही. तसेच मालकी हक्क ठरविणे ही बाब मनपा कार्यक्षेत्रात येत नाही.

तसेच कर आकारणी पुस्तकात कर देण्यास प्रथमत: पात्र व्यक्तीचे नावाची नोंद अर्जदार यांनी मिळकतीचे मालकी हक्क हस्तांतरण संबंधी सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे करण्यात येते. सदरची कागदपत्रे खरी/खोटी/बनावट आहे किंवा कसे? ही बाब सुदधा पडताळणी करणे मनपा कार्यक्षेत्रात येत नाही.

संदर्भित मिळकतीचा ताबा श्रीम. सिंधु अरुण जाधव यांचेकडे आहे. तसेच मिळकतीचे मालकी हक्क हस्तांतरणासंबंधी वाद निर्माण झाला आहे.

ब, मनपा कर आकारणी पुस्तकात करपात्र मालमत्ता क्रमांक 39DO008462600, 39DO008462700 करीता त्ता कर वसुलीच्या प्रयोजनार्थ कर भरण्यास प्रथम पात्र व्यक्ती म्हणुन योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार नोंद रण्यात आली आहे. ती रद्द करून पुर्वीप्रमाणे श्रीम. सिंधू अरुण जाधव अशी नोंद पुर्ववत करणे उचित वाटते.

यास्तव विषयांकित प्रकरणी मी पुढीलप्रमाणे आदेश पारित करीत आहे.

आदेश

१) उल्हासनगर महानगरपालिका कर आकारणी पुस्तकातील मालमत्ता क्र. 39DO008462600 करिता जा.क्र. उमपा/करवि/यु०६/९१/२०२२ दिनांक २६/०५/२०२२ तसेच मालमत्ता क्र. 39DO008462700 करिता जा.क्र.उमपा/करवि/यु०६/३८१/२०२३ दिनांक ०४/०१/२०२३ रोजी निर्गमित केलेले नाव हस्तांतरण आदेश रदद करण्यात येत आहे.

२) उक्त मिळकतींकरिता कर वसुलीच्या प्रयोजनार्थ कर भरण्यास प्रथम पात्र व्यक्ती म्हणून योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार ही नोंद रदद करुन पूर्वीप्रमाणे श्रीम. सिंधू अरुण जाधव अशी नोंद वर्ष २०२४–२५पासून पूर्ववत करण्यात येत आहे.

३) उक्त मिळकतीकरिता मालकी हक्कांसंदर्भात वाद असल्यास संबंधितांनी सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे किंवा न्यायालयात दाद मागून मालकी हक्क निश्चित करावा. तदनंतर सदर प्रकरणी उचित कार्यवाही करणे सोईचे राहील.

४) सुनावणीचा तपशिल विचारात घेता सदरचा आदेश परिनामाणे अमलात येत आहे.

(अजीज शेख)
प्रशासक तथा आयुक्त
उल्हासनगर महानगरपालिका

प्रति,
१) कोल्ब्रो ग्रुप , नागपूर यांना योग्य त्या कार्यवाहीसाठी.
२) श्रीम. सिंधू अरुण जाधव रा. ब्लॉक ए ४०३,कानसई रोड, उल्हासनगर–४
३) योगा श्रीलेश श्रीनिवासन नंबियार, ग्लोबल राईटस फाउंडेशन,ऑफीस नं. ५, श्री. समर्थ कॉलनी, गायकवाडपाडा, सेक्शन ३६, उल्हासनगर –५