



Neutral Citation No. - 2026:AHC:164000-DB

इलाहाबाद उच्च न्यायालय

रिट - सी संख्या - 20376/2026

विहान ग्रीन बायर्स वेलफेयर एसोसिएशन

.....याचिकाकर्ता(गण)

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य और 3 अन्य

.....प्रतिवादी (गण)

याचिकाकर्ता(गण) के अधिवक्ता : अभिजीत मुखर्जी

प्रतिवादी (गण) के अधिवक्ता : अंजलि उपाध्याय, सी.एस.सी., उदयन नंदन

न्यायालय संख्या - 21

माननीय न्यायमूर्ति महेश चंद्र त्रिपाठी

माननीय न्यायमूर्ति कुणाल रवि सिंह

1. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री अभिजीत मुखर्जी; राज्य प्रतिवादियों के विद्वान स्थायी अधिवक्ता श्री अजीत सिंह राणा तथा ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (संक्षेप में "जीएनआईडीए") के विद्वान अधिवक्ता श्री उदयन नंदन को सुना।
2. प्रस्तावित किए जाने वाले आदेश के दृष्टिगत, प्रतिवादी संख्या 4 को नोटिस भेजे जाने की आवश्यकता नहीं है।

"अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



3. वर्तमान रिट याचिका निम्नलिखित राहतों के लिए प्रस्तुत की गई है:-

"क. परमादेश की प्रकृति में एक रिट, आदेश या निर्देश जारी किया जाए, जिसके द्वारा प्रतिवादी संख्या 2/जीएनआईडीए को यह सुनिश्चित करने का निर्देश दिया जाए कि दिनांक 24.02.2025 के उसके पत्र (रिट याचिका का अनुलग्नक संख्या 7) तथा याचिकाकर्ता एसोसिएशन के दिनांक 20.11.2025 के आवेदन/प्रतिनिधित्व (रिट याचिका का अनुलग्नक संख्या 8) का कार्यान्वयन, माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत निरीक्षण जापन के आधार पर, उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व एवं रखरखाव का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की अंतर्गत धारा 14 (6) के अधीन उक्त अधिनियम के अंतर्गत बनाए गए आदर्श उपविधियों के उपविधि 57 के साथ पठित, प्रतिवादी संख्या 4/प्रवर्तक के विरुद्ध सभी आवश्यक कार्रवाइयां, जिसमें बलपूर्वक उपाय भी सम्मिलित हैं, करके सुनिश्चित किया जाए।

ख. परमादेश की प्रकृति में एक रिट, आदेश या निर्देश जारी किया जाए, जिसके द्वारा प्रतिवादी संख्या 3/मुख्य अग्निशमन अधिकारी, गौतम बुद्ध नगर को निर्देश दिया जाए कि निरीक्षण जापन पर विचार करने के पश्चात टावर ए, बी और सी के लिए विधिमान्य अग्नि अनापत्ति प्रमाणपत्र यथाशीघ्र तथा विधि के अनुसार जारी किया जाए।

ग. परमादेश की प्रकृति में एक रिट, आदेश या निर्देश जारी किया जाए, जिसके द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 को यह सुनिश्चित करने का निर्देश दिया जाए कि टावर बी

"अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



और सी के निवासियों को रजिस्ट्री तथा भवन निर्माता/प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करने में कोई विलंब न हो;

घ. परमादेश की प्रकृति में एक रिट, आदेश या निर्देश जारी किया जाए, जिसके द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 को यह सुनिश्चित करने का निर्देश दिया जाए कि प्लॉट संख्या जीएच-15सी, सेक्टर-01, ग्रेटर नोएडा में स्थित समूह आवासीय परियोजना विहान ग्रीन में भवन निर्माता द्वारा वचन दिए गए सभी टावरों में संपूर्ण सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत निरीक्षण के पश्चात ही पूर्णता प्रमाणपत्र प्रदान किया जाए, ताकि भवन निर्माता/प्रवर्तक द्वारा आंशिक पूर्णता तथा अपर्याप्त और असुरक्षित अवसंरचना की शरारत को दूर किया जा सके।"

4. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया है कि याचिकाकर्ता-संघ परियोजना में निवास कर रहे 400 से अधिक परिवारों को प्रभावित करने वाले सुरक्षा, रहने योग्य स्थिति, पर्यावरणीय अनुपालन और वैधानिक उल्लंघनों से संबंधित गंभीर महत्व के मुद्दे उठा रहा है। इस संबंध में आवेदन प्रारंभ में दिनांक 19.11.2025 को मुख्य कार्यपालक अधिकारी, जीएनआईडीए को प्रस्तुत किया गया था, जिसमें एसोसिएशन के सदस्यों की विभिन्न शिकायतों का उल्लेख किया गया था। यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आदर्श उपविधियों के अनुसार, याचिकाकर्ता की शिकायत की जांच करने और उसका निवारण करने के लिए जीएनआईडीए सक्षम है। वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता एसोसिएशन द्वारा पहले ही विस्तृत आवेदन प्रस्तुत किया जा चुका है, किंतु आज तक याचिकाकर्ता एसोसिएशन की शिकायत की जांच/निवारण नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति ने याचिकाकर्ता को रिट क्षेत्राधिकार का आह्वान करने के लिए विवश किया।

"अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



5. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने अंततः तर्क प्रस्तुत किया कि चूंकि याचिकाकर्ता आदर्श उपविधि 57 के दृष्टिगत नया आवेदन प्रस्तुत करने का इच्छुक है, इसलिए उसी पर शीघ्रता से विचार करने और निर्णय लेने का निर्देश दिया जा सकता है।

6. जीएनआईडीए के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि इस स्तर पर वे वर्तमान मामले में कोई टिप्पणी करने की स्थिति में नहीं हैं। तथापि, यदि ऐसा कोई आवेदन प्रस्तुत किया जाता है, तो निश्चित रूप से मुख्य कार्यपालक अधिकारी, जीएनआईडीए याचिकाकर्ता एसोसिएशन की शिकायत पर विधि के अनुसार शीघ्रता से विचार करेंगे और निर्णय लेंगे।

7. प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों को सुना, अभिलेख का परीक्षण किया तथा उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व एवं रखरखाव का संवर्धन) अधिनियम, 2010 (संक्षेप में "अधिनियम, 2010") के प्रासंगिक प्रावधानों के साथ-साथ आदर्श उपविधियों पर विचार किया। हम पाते हैं कि संविधान के अनुच्छेद 348 के खंड (3) के प्रावधानों के अनुसरण में दिनांक 16.11.2011 को आदर्श उपविधियां अधिनियमित की गई हैं। सुविधार्थ संदर्भ के लिए, आदर्श उपविधि 57 निम्नानुसार पुनरुत्पादित की जाती है:-

"57. सक्षम प्राधिकारी स्वप्रेरणा से या किसी आवेदन पर उस भवन का निरीक्षण कर सकता है जिस पर अधिनियम लागू होता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन की स्थिति, जिसमें सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं भी सम्मिलित हैं, के संबंध में निरीक्षण का ज्ञापन भी तैयार किया जा सकता है और उसके पश्चात सक्षम प्राधिकारी उसके संबंध में ऐसी कार्रवाई कर सकता है जिसे उसके द्वारा आवश्यक समझा जाए।"

"अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



8. हम पाते हैं कि उपर्युक्त प्रावधानों के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी इस संबंध में किए गए आवेदन पर या तो स्वप्रेरणा से, आवश्यकतानुसार उचित कार्रवाई करने के लिए पूर्णतः सशक्त है। याचिकाकर्ता एसोसिएशन की दयनीय स्थिति को ध्यान में रखते हुए, हम पाते हैं कि याचिकाकर्ता की शिकायत को जीएनआईडीए के मुख्य कार्यपालक अधिकारी अर्थात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम, 2010 तथा इस संबंध में बनाए गए आदर्श उपविधियों के अनुसार देखा, जांचा और निवारित किया जाए, शीघ्रता से और अधिमानतः इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत किए जाने की तारीख से दो माह के भीतर, किंतु निश्चित रूप से याचिकाकर्ता एसोसिएशन के साथ-साथ प्रतिवादी संख्या 4 सहित सभी हितधारकों को अवसर प्रदान करने के पश्चात्।

9. उपर्युक्त टिप्पणियों के साथ, वर्तमान रिट याचिका का निस्तारण किया जाता है।

(माननीय न्यायमूर्ति कुणाल रवि सिंह) (माननीय न्यायमूर्ति महेश चंद्र त्रिपाठी)

5 अगस्त, 2026

एस.पी./

“अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और शासकीय उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”