

**इलाहाबाद उच्च न्यायालय****लखनऊ****प्रकरण अंतर्गत अनुच्छेद 227 - संख्या 6147 वर्ष 2025**

राम चंद्र और 3 अन्य

.....याचिकाकर्ता(गण)

बनाम

भारत संघ द्वारा जनरल ऑफिसर कमांडिंग-इन-चीफ (अपीलीय प्राधिकारी) लखनऊ और एक
अन्य

.....प्रत्यर्थी(गण)

याचिकाकर्ता (गण) के अधिवक्ता : प्रशांत अग्रवाल

प्रत्यर्थी (गण) के अधिवक्ता : अपर सहायक सॉलिसिटर जनरल, संजीव सिंह, विनय

त्रिपाठी

न्यायालय संख्या: 5**अस्वीकरण:**

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

माननीय न्यायमूर्ति आलोक माथुर

1. याचिकाकर्तागण की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री प्रशांत अग्रवाल, भारत संघ की ओर से विद्वान स्थायी अधिवक्ता श्री विनय त्रिपाठी, तथा प्रत्यर्थी संख्या 2 की ओर से उपसंजात हुए विद्वान अधिवक्ता श्री संजीव सिंह को सुना गया।
2. याचिकाकर्तागण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह प्रस्तुत किया गया है कि याचिकाकर्ता भवन संख्या 5, बनिया बाज़ार, सर्वे नंबर 462/6, लखनऊ कैंट में स्थित एक मकान पर काबिज हैं, और उनका नाम लखनऊ छावनी बोर्ड द्वारा रखे गए सामान्य भूमि अभिलेख में भी दर्ज है।
3. याचिकाकर्तागण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि चूंकि मकान संख्या 5 की संरचना प्राचीन और जर्जर अवस्था में है, इसलिए याचिकाकर्तागण द्वारा छावनी बोर्ड को छावनी अधिनियम, 2006 (एतस्मिनपश्चात् "अधिनियम, 2006" के रूप में संदर्भित) की धारा 234 के अंतर्गत उक्त मकान के पुनर्निर्माण की अनुमति मांगने हेतु एक आवेदन प्रस्तुत किया गया था। याचिकाकर्तागण का आवेदन उचित विचार-विमर्श के उपरांत सरकार के समक्ष उसके विचारों हेतु प्रस्तुत किया गया, जहाँ याचिकाकर्तागण के आवेदन पर विचार करने हेतु अधिकारियों का एक बोर्ड गठित किया गया था।

अस्वीकरण:

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

4. याचिकाकर्तागण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया है कि दिनांक 17.02.2023 की रिपोर्ट के माध्यम से कैंटोनमेंट बोर्ड को यह सूचित किया गया था कि सुरक्षा की दृष्टि से याचिकाकर्तागण को उक्त मकान के पुनर्निर्माण की अनुमति नहीं दी जा सकती, और उपर्युक्त रिपोर्ट पर विश्वास करते हुए, दिनांक 27.04.2023 के आदेश के माध्यम से याचिकाकर्तागण को उनके आवेदन की अस्वीकृति के संबंध में सूचित किया गया।

5. 27.04.2023 के आदेश से व्यथित होकर याचिकाकर्तागण ने अधिनियम, 2006 की धारा 340 के अधीन जी. ओ. सी., सेंट्रल कमांड के समक्ष एक अपील दाखिल की। जी. ओ. सी. ने याचिकाकर्तागण की अपील, उनके द्वारा उठाए गए आधारों और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री पर विधिवत विचार किया, और इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि स्थानीय सैन्य प्राधिकरण ने अपने दिनांक 30.12.2022 के पत्र के माध्यम से याचिकाकर्तागण के आवेदन को अस्वीकृत करने की अनुशंसा की थी। इसका आधार यह था कि अधिकारियों के बोर्ड ने उक्त मकान के प्रथम तल पर तीन कमरों को अनधिकृत रूप से निर्मित पाया था, जो एक अपराध है, और दूसरा कारण यह बताया गया था कि रक्षा भूमि में कमी के कारण उक्त संपत्ति को वापस लेने का प्रस्ताव है।

6. अपील के लंबित रहने के दौरान याचिकाकर्तागण ने अस्वीकृति आदेश में दर्ज निष्कर्षों को चुनौती दी थी, ऐसा इसलिए था क्योंकि आदेश में याचिकाकर्तागण द्वारा प्रथम तल पर अनाधिकृत निर्माण किए जाने का निष्कर्ष दिया गया था। तदनुसार अधिकारियों के बोर्ड ने याचिकाकर्तागण की उपस्थिति में एक सर्वेक्षण किया, और यह पाया गया कि उक्त संपत्ति के प्रथम तल पर भूतल पर बनी संरचना के अतिरिक्त एक कमरा, रसोई, गलियारा और शौचालय मौजूद थे।

अस्वीकरण:

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

7. अपीलीय प्राधिकारी ने याचिकाकर्तागण द्वारा प्रस्तुत योजना पर विचार किया और इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि याचिकाकर्तागण द्वारा प्रस्तुत प्लिंथ क्षेत्र/कवर्ड एरिया मूल अभिलेखों में दर्ज प्लिंथ क्षेत्र/कवर्ड एरिया से कहीं अधिक है, और उपर्युक्त परिस्थितियों में याचिकाकर्तागण की अपील को खारिज करते हुए, उन्होंने उन्हें सर्वप्रथम यह निर्देश दिया कि वे संबंधित संपत्ति पर किए गए अनधिकृत निर्माण को ध्वस्त कर दें, और साथ ही उन्हें संबंधित संपत्ति के पुनर्निर्माण की योजना के साथ-साथ एक नई भवन योजना प्रस्तुत करने की स्वतंत्रता भी प्रदान की।

8. याचिकाकर्तागण की ओर से यह निवेदन किया गया है कि अनाधिकृत निर्माण के संबंध में निचले प्राधिकरण द्वारा दिए गए निष्कर्ष अवैध और मनमाने हैं, और उन्हें रद्द किया जाना चाहिए। यह भी निवेदन किया गया है कि सबसे पहले फ्लोर प्लान/भवन आलेख को मंजूरी दी जानी चाहिए, जिसके पश्चात याचिकाकर्ता मौजूदा ढांचे के ध्वस्तीकरण हेतु तैयार और इच्छुक हैं।

9. दूसरी ओर प्रतिवादीगण के अधिवक्ता ने यह तर्क प्रस्तुत किया है कि जब याचिकाकर्तागण द्वारा किए गए अवैध निर्माण के संबंध में अभिलेख पर पर्याप्त सामग्री उपलब्ध है, तो निश्चित रूप से उस निर्माण को या तो याचिकाकर्तागण द्वारा स्वयं ही ध्वस्त कर दिया जाना चाहिए, या फिर अधिनियम, 2006 की धारा 249 के तहत कार्यवाही करके उसे ध्वस्त किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त यह कथन भी किया गया है कि ऐसा अवैध निर्माण अधिनियम, 2006 की धारा 247 के अधीन एक अपराध भी माना जाता है, जिसके लिए जुर्माने

अस्वीकरण:

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

का दंड दिया जा सकता है, यह जुर्माना 50,000 रुपये तक हो सकता है, और साथ ही अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण और उस पर कास्ट/लागत लगाने हेतु आगे की आवश्यक कार्रवाई भी की जा सकती है। तदनुसार प्रत्यर्थियों ने आक्षेपित आदेशों का समर्थन किया है और रिट याचिका को खारिज करने की प्रार्थना की है।

10. पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण को सुना और अभिलेख का अवलोकन किया।

11. निस्संदेह विचाराधीन संपत्ति छावनी क्षेत्र के अंतर्गत स्थित है और वर्ष 2006 के अधिनियम के प्रावधानों के अधीन है। पहला मुद्दा याचिकाकर्तागण द्वारा विचाराधीन संपत्ति के प्रथम तल पर किए गए अनधिकृत निर्माण से संबंधित है। यह पाया गया है कि अधिकारियों के उस बोर्ड ने भी जिसने याचिकाकर्तागण की उपस्थिति में जाँच की थी, विचाराधीन संपत्ति के प्रथम तल पर निर्माण किए जाने की पुष्टि की थी।

12. अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष याचिकाकर्तागण ने भी यह प्रस्तुत किया है कि यदि कोई अनधिकृत निर्माण मौजूद है, तो उसे पुनर्निर्माण के हिस्से के रूप में ध्वस्त कर दिया जाएगा, परिणामस्वरूप इस न्यायालय को विचाराधीन संपत्ति के प्रथम तल पर याचिकाकर्तागण द्वारा किए गए अनधिकृत और अवैध निर्माण के संबंध में दिए गए निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं मिलता है।

13. अगला आधार याचिकाकर्तागण द्वारा प्रस्तुत मानचित्र की स्वीकृति से संबंधित है। इस न्यायालय का मानना है कि इमारत के पुनर्निर्माण हेतु वर्तमान ढांचे को गिराना होगा जिसमें

अस्वीकरण:

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

याचिकाकर्तागण द्वारा किया गया अनाधिकृत निर्माण भी शामिल है। इसलिए प्रतिवादियों को यह निर्देश देने से कोई सार्थक उद्देश्य पूरा नहीं होगा कि वे संबंधित संपत्ति के प्रथम तल के ध्वस्तीकरण हेतु अधिनियम 2006 की धारा 247 और 248 के प्रावधानों का सहारा लें, विशेष रूप से तब जब इस प्रकरण में याचिकाकर्तागण ने स्वयं ही प्रथम तल पर मौजूद अवैध निर्माण को हटाने की पेशकश की है।

14. सुरक्षा संबंधी चिंताओं के संबंध में प्रति शपथपत्र में कोई भी महत्वपूर्ण जानकारी सामने नहीं आई है। इसके अतिरिक्त यह न्यायालय यह भी पाता है कि विचाराधीन संपत्ति "बनिया बाजार" में स्थित है, जो छावनी क्षेत्र के भीतर ही एक व्यावसायिक प्रतिष्ठान है। साथ ही इस बात पर भी विचार करते हुए कि अपीलीय प्राधिकारी द्वारा इस संबंध में कोई निष्कर्ष नहीं दिया गया है, हमें सुरक्षा के आधार पर नक्शे को अस्वीकार करने का कोई उचित कारण नहीं दिखता।

15. यह न्यायालय आगे यह पाता है कि अपीलीय प्राधिकारी ने भी याचिकाकर्तागण को एक नया भवन प्रस्ताव/योजना प्रस्तुत करने का निर्देश दिया है, यह विचार करने के पश्चात कि प्रस्तावित योजना मौजूदा योजना के अनुरूप नहीं थी।

16. यह देखते हुए कि विचाराधीन संपत्ति छावनी क्षेत्र में स्थित है और उस पर सैन्य प्राधिकरण के सभी नियमों के साथ-साथ वर्ष 2006 के अधिनियम के प्रावधान भी लागू होंगे, इस न्यायालय को ऐसा कोई कारण नहीं दिखता कि क्यों एक जर्जर हो चुकी इमारत को ठीक उसी मूल भवन योजना के अनुसार दोबारा बनाने की अनुमति दी जाए, जो प्रत्यर्थागण के पास

अस्वीकरण:

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

उपलब्ध है, जबकि अपीलीय प्राधिकरण ने भी एक नई भवन योजना प्रस्तुत करने की अपेक्षा की है।

17. यदि याचिकाकर्तागण द्वारा प्रस्तुत भवन योजना मूल संरचना के पूर्णतः अनुरूप और उसके साथ तालमेल में है, तो प्रत्यर्थीगण द्वारा उस पर समुचित विचार किया जाएगा, और यदि वह मूल संरचना के अनुरूप पाई जाती है, तो उसे मूल रूप से अधिकृत संरचना के रूप में ही स्वीकृत कर दिया जाएगा।

18. तदनुसार प्रस्तुत रिट याचिका का निस्तारण निम्नलिखित शर्तों पर किया जाता है :-

(ए) याचिकाकर्ता आज से छह सप्ताह के भीतर संबंधित संपत्ति के प्रथम तल पर स्थित अनाधिकृत निर्माण के ध्वस्तीकरण की कार्रवाई करेंगे।

(बी) एक बार प्रथम तल का ध्वस्तीकरण किए जाने के पश्चात कैंटोनमेंट बोर्ड द्वारा विधि के अनुसार तथा साथ ही डीईओ या उनकी ओर से नामित किसी भी व्यक्ति द्वारा इसका सत्यापन किया जाएगा। यह सत्यापन याचिकाकर्तागण द्वारा ध्वस्तीकरण हेतु निर्धारित समय के दो सप्ताह के भीतर किया जाएगा।

अस्वीकरण:

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

(सी) एक बार यह सत्यापित हो जाने पर कि विचाराधीन संपत्ति का पहला तल ध्वस्त कर दिया गया है, याचिकाकर्तागण को इस न्यायालय द्वारा ऊपरोक्त टिप्पणियों के अनुसार एक नया प्रस्ताव/योजना प्रस्तुत करने की स्वतंत्रता होगी।

(डी) एक बार जब कोई नया प्रस्ताव/योजना प्रस्तुत कर दी जाएगी, तो प्रत्यर्थी उस पर विचार करेंगे और ऐसी योजना प्रस्तुत किए जाने की तारीख से दो महीने के भीतर विधि के पूर्ण अनुपालन में उस पर निर्णय लेंगे। योजना की स्वीकृति के संबंध में याचिकाकर्तागण को सूचित किया जाएगा।

(ई) यदि भवन योजना स्वीकृत हो जाती है, तो याचिकाकर्ता स्वीकृत योजना के पूर्णतः अनुरूप भवन का पुनर्निर्माण करेंगे।

19. याचिकाकर्ता प्रत्यर्थी प्राधिकारियों के समक्ष होने वाली कार्यवाही में सहयोग करने का वचन देते हैं।

20. अपीलीय आदेश को इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुसार संशोधित माना जाएगा।

21. उपर्युक्त निर्देशों के साथ प्रस्तुत रिट याचिका का निस्तारण किया जाता 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 सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



24 मार्च 2026

(न्यायमूर्ति आलोक माथुर)

A.Verma

Translated Version. Not for Legal Use.

अस्वीकरण:

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