

इलाहाबाद उच्च न्यायालय,**लखनऊ****वाद संख्या अंतर्गत अनुच्छेद 227 - 1011 वर्ष 2026**

मो० रईस सऊद उर्फ सऊद रईस

..... याचिकाकर्ता(गण)

बनाम

अध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण/आयुक्त, लखनऊ मंडल, लखनऊ एवं 2 अन्य

.....प्रतिवादी(गण)

याचिकाकर्ता(गण) के अधिवक्ता : पुरुषोत्तम अवस्थी, अविरल सिंह

प्रतिवादी(गण) के अधिवक्ता : रत्नेश चंद्र

न्यायालय संख्या - 5**माननीय न्यायमूर्ति आलोक माथुर**

1. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री पुरुषोत्तम अवस्थी के साथ-साथ प्रतिवादीगण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री निशांत शुक्ल को सुना।

2. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क दिया गया है कि वर्तमान विवाद मकान सं०- 261/66/67, जो कि सराय आगामीर, नादान महल रोड, लखनऊ स्थित प्लॉट नंबर 19 से 24 पर निर्मित है, से संबंधित है जिसे याचिकाकर्ता के पिता और उनके अन्य रिश्तेदारों द्वारा संयुक्त रूप से दिनांक 25.07.1958 को एक पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से डॉ. मोहम्मद अब्दुल हमीद से क्रय किया गया था।

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

3. यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि उक्त परिसर का निर्माण 100 वर्ष से अधिक पुराना था और रहने योग्य स्थिति में नहीं था तथा उसे ध्वस्त कर दिया गया था और याचिकाकर्ता द्वारा उसका पुनर्निर्माण किया गया था, जिसके फलस्वरूप यह मामला लखनऊ विकास प्राधिकरण के संज्ञान में आया और याचिकाकर्ता के विरुद्ध उचित मानचित्र स्वीकृत कराए बिना अनधिकृत निर्माण करने के लिए उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 27(1) और 28(1) के अंतर्गत नोटिस जारी किया गया।

4. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने उक्त नोटिस के विरुद्ध अपना प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया है, साथ ही विभिन्न प्राधिकरणों से प्राप्त अनापत्ति प्रमाण पत्र भी याचिकाकर्ता द्वारा दाखिल किए गए हैं। आगे यह भी तर्क दिया गया है कि इसी बीच याचिकाकर्ता ने स्वयं लखनऊ विकास प्राधिकरण से संपर्क किया था और उसका मानचित्र स्वीकृत कर दिया गया था तथा अनियमित निर्माणों को आदेश दिनांक 14.08.2025 के माध्यम से शमन कर दिया गया था। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि याचिकाकर्ता ने वह आदेश, जिसके द्वारा अवैध निर्माण का शमन किया गया है, अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष दिनांक 18.09.2025 को एक पूरक शपथ पत्र दाखिल कर प्रस्तुत कर दिया है, जिसका उल्लेख रिट याचिका के पैराग्राफ संख्या 12 में भी किया गया है।

5. इन्हीं उपरोक्त परिस्थितियों में, याचिकाकर्ता द्वारा आयुक्त, लखनऊ के समक्ष प्रस्तुत याचिका में अंतरिम राहत हेतु आवेदन पर विचार किया गया। आयुक्त, लखनऊ ने आक्षेपित आदेश दिनांक 16.12.2025 के माध्यम से अंतरिम राहत के आवेदन को खारिज कर दिया है।

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

6. इस तथ्य पर विचार करते हुए कि वर्तमान मामले में कार्यवाही अवैध परिसर के ध्वस्तीकरण हेतु शुरू की गई थी और विहित प्राधिकारी द्वारा दिनांक 30.12.2024 को यह अभिनिर्धारित करते हुए आदेश पारित किया गया था कि याचिकाकर्ता ने विहित प्राधिकारी की किसी भी स्वीकृति के बिना निर्माण शुरू किया और पूर्ण किया था और तदनुसार संपूर्ण भवन अवैध था और इसलिए ध्वस्तीकरण के आदेश पारित किए गए थे। याचिका के लंबित रहने के दौरान, अवैध निर्माणों को नियमित कर दिया गया था और शमन का आदेश दिनांक 14.08.2025 को पहले ही जारी किया जा चुका था, जो अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष था, किंतु फिर भी उन्होंने अंतरिम राहत के आवेदन को खारिज कर दिया, जो इस न्यायालय के अनुसार बिना किसी औचित्य या विवेक के प्रयोग के स्पष्ट रूप से अवैध और मनमाना आदेश है।

7. एक बार जब अवैध निर्माण का शमन कर दिया गया हो, तो नगर योजना और विकास अधिनियम की धारा 27/28 के अंतर्गत कार्यवाही का संपूर्ण आधार ही शेष नहीं रहता है। यहाँ तक कि यदि याचिका के लंबित रहने के दौरान शमन आदेश पारित न भी किया गया होता, तो भी ध्वस्तीकरण के लिए कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता था, क्योंकि याचिका में याचिकाकर्ता के पास याचिका में सफल होने और ध्वस्तीकरण के आदेश को निरस्त कराने की पूरी आशा होती है, अतः यदि विहित प्राधिकारी को याचिका के लंबित रहने के दौरान विवादित संरचना को ध्वस्त करने की अनुमति दी जाती है और बाद में याचिका स्वीकार कर ली जाती है, तो एक बहुत ही अप्रिय स्थिति उत्पन्न हो जाएगी। तदनुसार, उक्त याचिकाओं के लंबित रहने के दौरान, उस संपत्ति को संरक्षित करना आवश्यक है जो विवाद के अधीन है और ध्वस्तीकरण ऐसे मामलों में उठाया जाने वाला अंतिम कदम होना चाहिए और निश्चित रूप से याचिका के लंबित रहने के दौरान उसे बहाल नहीं किया जा सकता।

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

8. इस वाद के इस पहलू पर भी इस न्यायालय द्वारा वाद संख्या रिट-सी संख्या 16357 वर्ष 2020 - अब्बास अंसारी एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं 3 अन्य (संबद्ध रिट-सी संख्या 16298 वर्ष 2020 के साथ, जिसका निर्णय दिनांक 15.10.2020 को किया गया) में विचार किया जा चुका है। इस न्यायालय की खंडपीठ ने निम्नवत् अवलोकन किया है :

58. जैसा कि सर्वविदित है, अधिग्रहणकारी विधायन की व्याख्या सख्ती से की जानी चाहिए” ।

जैसा कि उपर्युक्त अभिलिखित किया जा चुका है कि बड़ी संख्या में वाद इस आशय से दायर किए जा रहे हैं कि याचिका प्रस्तुत करने हेतु निर्धारित अवधि समाप्त होने से पूर्व ही, प्राधिकरणों द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी जाती है; तथा इस तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए कि इस संबंध में अधिनियम मौन है, हम यह उपयुक्त समझते हैं कि उत्तर प्रदेश राज्य में प्राधिकरणों द्वारा वर्ष 1958 के अधिनियम तथा वर्ष 1973 के अधिनियम के अंतर्गत पारित ध्वस्तीकरण आदेशों के संबंध में निम्नलिखित निर्देश निर्गत किए जाएँ, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि इन संविधियों को स्वत्व-हरणकारी प्रकृति का माना गया है और इनका कड़ाई से निर्वचन किया जाना चाहिए क्योंकि ये नागरिकों के मूल्यवान् संवैधानिक अधिकारों को छीनने का आशय रखती हैं। तदनुसार, हम निर्देशित करते हैं कि:

1. राज्य के अधिकारी, जहाँ कहीं भी इन दो अधिनियमों के अंतर्गत निजी संपत्तियों पर किए गए निर्माण के संबंध में ध्वस्तीकरण के आदेश पारित किए जाते हैं, उन्हें वास्तविक ध्वस्तीकरण की कोई भी कार्यवाही करने से पहले याचिका की वैधानिक अवधि समाप्त होने तक प्रतीक्षा करनी चाहिए।

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

2. इन दो अधिनियमों के अंतर्गत सशक्त अपीलीय प्राधिकारी को याचिकाओं के साथ दायर अंतरिम आवेदनों, यदि कोई हों, को शीघ्रता से, अधिमानतः अंतरिम आवेदन दायर करने की तिथि से दो सप्ताह की अवधि के भीतर निस्तारित करने का प्रयास करना चाहिए।

3. वैधानिक याचिकाओं में दायर अंतरिम आवेदन के निस्तारण तक, अधिकारियों को ध्वस्तीकरण आदेशों के निष्पादन हेतु कोई भी कदम नहीं उठाना चाहिए।

4. इन अधिनियमों के अंतर्गत पारित ध्वस्तीकरण आदेशों की प्रतियां उन व्यक्तियों पर उचित रूप से तामील की जानी चाहिए जिनके विरुद्ध आदेश पारित किए गए हैं।

5. प्रस्तावित ध्वस्तीकरण के आदेश उन व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात ही पारित किए जाने चाहिए जिनके विरुद्ध आदेश पारित किया जाना प्रस्तावित है।"

9. प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त लिखित निर्देशों के आधार पर रिट याचिका का विरोध किया है और उपरोक्त तथ्यों पर कोई विवाद नहीं किया है।

10. उपरोक्त के आलोक में, रिट याचिका स्वीकार की जाती है। आक्षेपित आदेश दिनांक 06.12.2025 को निरस्त किया जाता है। आयुक्त, लखनऊ को निर्देशित किया जाता है कि वे शमन आदेश दिनांक 14.08.2025 को ध्यान में रखते हुए याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत याचिका पर विचार करें और उसे निस्तारित करें। उनके समक्ष इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत किए जाने की तिथि से दो सप्ताह के भीतर आवश्यक आदेश पारित किया जाए।

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



11. यह स्पष्ट किया जाता है कि अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अंतिम आदेश पारित किए जाने तक याची के विरुद्ध कोई दंडात्मक कार्यवाही नहीं की जाएगी।

12. आज दाखिल किए गए निर्देशों को रिकॉर्ड पर लिया जाता है।

(न्यायमूर्ति आलोक माथुर)

मार्च 24, 2026

रवि/

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