



Neutral Citation No.-2026:AHC:38230-DB

इलाहाबाद उच्च न्यायालय

रिट - सी संख्या - 3256 सन् 2026

मुक्तेश्वर महादेव मुक्तेश्वरी दुर्गा धर्मार्थ सेवा समिति एवं एक अन्ययाचिकाकर्ता(गण)

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य एवं 3 अन्यप्रत्यर्थी (गण)

याचिकाकर्ता (गण) के अधिवक्ता	:- त्रिविक्रम सिंह
प्रत्यर्थी (गण) के अधिवक्ता	:- अभिषेक कुमार यादव, सी.एस.सी., विनीत संकल्प

आरक्षित: 13.02.2026

प्रदत्त : 20.02.2026

प्रकाशनार्थ अनुमोदित

न्यायालय संख्या - 4

माननीय न्यायमूर्ति नीरज तिवारी

माननीय न्यायमूर्ति गरिमा प्रसाद

(गरिमा प्रसाद, न्यायमूर्ति द्वारा प्रदत्त)

1. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता, विद्वान स्थायी अधिवक्ता और श्री अभिषेक कुमार यादव, विद्वान अधिवक्ता जो प्रतिवादी संख्या 3 की ओर से उपस्थित हैं, को सुना गया।
2. वर्तमान रिट याचिका इस आशय से प्रस्तुत की गई है कि प्रतिवादी अधिकारियों को निर्देश दिया जाए कि वे याचिकाकर्ता/मुक्तेश्वर महादेव मुक्तेश्वरी दुर्गा धर्मार्थ सेवा समिति के स्वामित्व वाले, वाराणसी के इंग्लिशियालाइन, मकान संख्या S-21/71-A पर स्थित भवन को ध्वस्त करें, जो याचिकाकर्ता के अनुसार अत्यंत जर्जर अवस्था में है और वहाँ से गुजरने वाले राहगीरों के साथ-साथ भवन और उसके पड़ोस में निवास करने वाले व्यक्तियों के लिए आसन्न खतरा उत्पन्न करता 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।



3. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि प्रतिवादी संख्या 3 - नगर निगम, वाराणसी ने उत्तर प्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1959 (जिसे आगे "1959 का अधिनियम" कहा जाएगा) की धारा 331(1)(2) के अंतर्गत दिनांक 03.08.2021 को एक नोटिस जारी किया था, जिसमें असुरक्षित संरचना को सात दिन के भीतर ध्वस्त करने का निर्देश दिया गया था। उसके अनुक्रम में, याचिकाकर्ता ने दिनांक 03.08.2021, 13.08.2021 और 17.08.2021 को संबंधित मजिस्ट्रेट के समक्ष अभ्यावेदन प्रस्तुत किए। यह भी कहा गया कि नगर आयुक्त ने पुलिस थाना सिगरा से रिपोर्ट मंगवाई, जिसने दिनांक 21.08.2021 को एक विस्तृत रिपोर्ट प्रस्तुत करते हुए पुष्टि की कि भवन जर्जर हो चुका है और उसे ध्वस्त किया जाना आवश्यक है। उपरोक्त के बावजूद कोई प्रभावी कार्यवाही नहीं की गई। परिणामस्वरूप दिनांक 29.08.2025 को भवन का एक हिस्सा ढह गया, जिससे यातायात बाधित हुआ और लोक सुरक्षा को गंभीर खतरा उत्पन्न हुआ।

4. विद्वान स्थायी अधिवक्ता ने निर्देश के आधार पर कहा कि खतरनाक भवन संबंधी नोटिस वर्ष 2021 में जारी किया गया था और संरचना का एक भाग पहले ही याचिकाकर्ता द्वारा ध्वस्त करा दिया गया है। परन्तु कुछ किरायेदार शेष भाग में अभी भी निवास कर रहे हैं, जिसकी मरम्मत नहीं की गई है। यह भी बताया गया कि एक किरायेदार ने मालिक के विरुद्ध मूल वाद संख्या 2307/2021 संस्थित किया है और उसकी कार्यवाही अभी भी लंबित है, जिस तथ्य को याचिकाकर्ता द्वारा कथित रूप से छिपाया गया है।

5. उपर्युक्त तर्कों का खंडन करते हुए याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि मुकदमेबाजी की लंबितता रिट याचिका के पैराग्राफ 15 और 16 तथा पूरक शपथपत्र में विधिवत प्रकट की गई है। यह तर्क दिया गया कि किरायेदार रीता जायसवाल द्वारा वाद संख्या 1977/2021 संस्थित किया गया था, जिसमें अंतरिम निषेधाज्ञा प्रारंभ में अस्वीकार की गई थी परंतु अपील में प्रदान की गई; किंतु वाद स्वयं दिनांक 17.03.2023 को अनुपस्थिति के कारण खारिज हो गया। वर्तमान में उनके पक्ष में कोई अंतरिम संरक्षण विद्यमान नहीं है। यह भी कहा गया कि किरायेदार विनोद कुमार ने स्थायी निषेधाज्ञा हेतु वाद संख्या 2307/2021 संस्थित किया है; तथापि उसमें कोई अंतरिम राहत नहीं दी गई है। लघु वाद न्यायालय के समक्ष स्वामित्व का उनका पूर्ववर्ती दावा भी वापस ले लिया गया। इसी प्रकार तृतीय किरायेदार अनंत कुमार ने निषेधाज्ञा हेतु वाद संख्या 2971/2021 संस्थित किया, परंतु वह भी किसी सक्षम न्यायालय से कोई अंतरिम संरक्षण प्राप्त करने में विफल रहे हैं।

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।



6. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने बलपूर्वक तर्क दिया कि किसी भी किरायेदार ने किसी सक्षम न्यायालय से ध्वंस या बेदखली के विरुद्ध कोई स्थगन प्राप्त नहीं किया है। महत्वपूर्ण रूप से, दिनांक 03.08.2021 के ध्वंस नोटिस को चुनौती देते हुए कोई कार्यवाही आरंभ नहीं की गई है। यह तर्क दिया गया कि यद्यपि उत्तर प्रदेश किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 किरायेदारों के अधिकारों की संरक्षा करता है, तथापि ऐसी संरक्षा 1959 के अधिनियम की धारा 331 के अंतर्गत वैधानिक शक्तियों को नहीं छीन सकती, जहाँ संरचना जीर्ण-शीर्ण पाई गई हो और मानव जीवन के लिए खतरनाक हो।

7. इस न्यायालय ने उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 के उपबंधों की परीक्षा की है, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि वैधानिक योजना के अंतर्गत किरायेदार को उपलब्ध अधिकार स्पष्ट रूप से संरक्षित है। किरायेदारी अधिनियम, 2021 के अध्याय V में निष्कासन के विरुद्ध किरायेदारों की सुरक्षा से संबंधित प्रावधान हैं। किरायेदारी अधिनियम, 2021 की धारा 21(1) किरायेदार को स्वयं विधान में प्रदत्त रीति से संरक्षण प्रदान करती है। धारा 21 की उपधारा (2) किराया प्राधिकारी को बेदखली का आदेश पारित करने का अधिकार देती है जहाँ किरायेदारी परिसर के ध्वंस की आवश्यकता हो। धारा 21 की उपधारा (2)(e) निम्नानुसार है:-

"21. निष्कासन के विरुद्ध किरायेदार की सुरक्षा- (1)

(2) किराया प्राधिकारी, ऐसी रीति में जो विहित की जाए मकान मालिक द्वारा किए गए आवेदन पर, निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर परिसर की बेदखली और कब्जे की वसूली का आदेश दे सकता है, अर्थात्:-

(a)

(b)

(c)

(d)

(e) जहाँ मकान मालिक के लिए परिसर या उसके किसी भाग के संबंध में कोई मरम्मत या निर्माण या पुनर्निर्माण या परिवर्धन या परिवर्तन या ध्वंस करना आवश्यक हो, जो परिसर को रिक्त किए बिना संभव न हो:

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।



परंतु यह कि ऐसी मरम्मत, निर्माण, पुनर्निर्माण, परिवर्धन या परिवर्तन के पश्चात, किरायेदार को परिसर में पुनः प्रवेश की अनुमति केवल तभी दी जाएगी जब मकान मालिक और किरायेदार के बीच पारस्परिक सहमति हो और किराया प्राधिकारी के समक्ष नया किरायेदारी करार प्रस्तुत किया गया हो:

परंतु यह और कि किरायेदार को परिसर में पुनः प्रवेश की अनुमति नहीं दी जाएगी,-

(i) किराया प्राधिकारी के समक्ष ऐसे पारस्परिक किरायेदारी करार के प्रस्तुत न किए जाने की स्थिति में; और

(ii) ऐसे मामलों में जहाँ किरायेदार को किराया प्राधिकारी के आदेश के अंतर्गत बेदखल किया गया हो।

.....

....."

8. किरायेदारी अधिनियम, 2021 की धारा 4 किरायेदारी करार से संबंधित है। यह किरायेदारी अधिनियम, 2021 के प्रारंभ होने से पूर्व सृजित किरायेदारियों से भी संबंधित है।

9. वैधानिक ढाँचे की परीक्षा करने पर यह न्यायालय यह पाता है कि किरायेदारी अधिनियम, 2021 के अंतर्गत संरक्षण का दावा करने वाला कोई भी किरायेदार उचित अनुतोष के लिए सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जाने हेतु स्वतंत्र है, जो तत्पश्चात विधि के अनुसार उचित आदेश पारित कर सकता है। परंतु जर्जर भवन के संबंध में किरायेदार को उपलब्ध अधिकार 1959 के अधिनियम की धारा 331 के उपबंधों के अध्यधीन प्रवर्तित होना होगा, जो उस विशेष आपात परिस्थिति से संबंधित है जहाँ किरायेदारी भवन को जन-जीवन की सुरक्षा हेतु आसन्न रूप से ध्वस्त किए जाने की आवश्यकता हो। 1959 के अधिनियम की धाराएँ 331(1) और 331(3) निम्नानुसार हैं:-

"331 (1) यदि किसी भी समय नगर आयुक्त को यह प्रतीत हो कि कोई संरचना (इस अभिव्यक्ति में कोई भी भवन, दीवार, मुंडेर, फुटपाथ, फर्श, सीढ़ियाँ, रेलिंग, दरवाजे या खिड़की के ढाँचे या शटर या छत, या अन्य संरचना तथा किसी भवन, दीवार, मुंडेर या अन्य संरचना से जुड़ी, उभरी हुई या उस पर टिकी कोई भी वस्तु सम्मिलित है) जीर्ण-शीर्ण अवस्था में है अथवा गिरने की संभावना है, या किसी भी प्रकार से ऐसी संरचना पर काबिज, उसमें जाने वाले या उसके पास से गुजरने वाले अथवा पड़ोस की किसी अन्य
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।



संरचना या स्थान में किसी भी व्यक्ति के लिए खतरनाक है, तो नगर आयुक्त लिखित नोटिस द्वारा ऐसी संरचना या वस्तु के स्वामी या अधिभोगी को ऐसी संरचना या वस्तु को गिराने, सुरक्षित करने, हटाने या मरम्मत करने अथवा इनमें से एक या अधिक कार्य करने तथा उससे उत्पन्न खतरे के सभी कारणों को दूर करने की अपेक्षा कर सकता है।

(2)

(3) यदि नगर आयुक्त को यह प्रतीत हो कि किसी जर्जर या गिरने वाली संरचना से खतरा आसन्न है, तो वह उपर्युक्त नोटिस देने से पूर्व या नोटिस की अवधि समाप्त होने से पूर्व, उक्त संरचना को बाड़ से घेरने, गिराने, सुरक्षित करने या मरम्मत करने अथवा खतरे को रोकने हेतु आवश्यक ऐसे कदम उठाने या ऐसा कार्य करा सकता है जो अपेक्षित हो।"

10. यह न्यायालय आगे यह भी नोट करता है कि उत्तर प्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1959 की धारा 334 नगर आयुक्त को स्पष्ट रूप से यह अधिकार देती है कि जहाँ कोई संरचना धारा 331 के अर्थ में जीर्ण-शीर्ण या खतरनाक स्थिति में पाई जाए, वह भवन या उसके किसी भाग को रिक्त कराने का आदेश दे सकता है। ऐसा नोटिस जारी होने पर प्रत्येक अधिभोगी वैधानिक रूप से परिसर रिक्त करने के लिए आबद्ध है, और नोटिस वापस न लिए जाने तक निरंतर अधिभोग वर्जित है। उपबंध पुलिस सहायता से अधिभोगियों को हटाने का भी अधिकार देता है, यदि वे अनुपालन न करें। 1959 के अधिनियम की धारा 334 निम्नानुसार है:-

"334. (1) किसी अन्य विधि के किसी भी उपबंध के बावजूद, [नगर आयुक्त] लिखित नोटिस द्वारा, जिसमें उसके कारण विनिर्दिष्ट हों, किसी भी भवन या उसके किसी भाग को तत्काल या नोटिस में विनिर्दिष्ट समय के भीतर रिक्त कराने का आदेश दे सकता है

—

(a)..

(b)..

(c) यदि भवन या उसका भाग धारा 331 के अर्थ में जीर्ण-शीर्ण या खतरनाक अवस्था में हो।

(2) ऐसे किसी परिसर के किसी भाग पर ऐसे लिखित नोटिस का चस्पा किया जाना उस भवन या उसके भाग के अधिभोगियों को पर्याप्त सूचना माना 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।



(3) उपधारा (1) के अंतर्गत नोटिस जारी होने पर, उस भवन या उसके भाग, जिससे नोटिस संबंधित है, पर काबिज प्रत्येक व्यक्ति नोटिस में निर्देशानुसार उस भवन या उसके भाग को रिक्त करेगा और जब तक नोटिस वापस न लिया जाए, कोई भी व्यक्ति उस भवन या उसके भाग में उस कार्य को करने के प्रयोजन के अतिरिक्त, जिसे वह विधिपूर्वक कर सकता हो, प्रवेश नहीं करेगा।

(4) [नगर आयुक्त] किसी भी पुलिस अधिकारी को निर्देश दे सकता है कि जो व्यक्ति उपधारा (3) का उल्लंघन करे, उसे ऐसे भवन या उसके भाग से हटाया जाए।

(5) [नगर आयुक्त] उपधारा (1) के अंतर्गत नोटिस के अनुसरण में परिसर रिक्त करने वाले किसी भी व्यक्ति के आवेदन पर, ऐसे नोटिस की वापसी पर उस व्यक्ति को परिसर में पुनः स्थापित करेगा, जब तक कि उसके मत में किसी संरचनात्मक परिवर्तन या ध्वंस के कारण काफी हद तक वही अधिभोग की शर्तें पुनर्स्थापित करना अव्यवहारिक न हो।

(6) [नगर आयुक्त] किसी भी पुलिस अधिकारी को निर्देश दे सकता है कि उपधारा (5) के अंतर्गत की गई किसी भी कार्यवाही में बाधा डालने वाले व्यक्ति को उक्त परिसर से हटाया जाए और ऐसे परिसर में प्रवेश प्रभावित करने के लिए उचित रूप से आवश्यक बल का भी प्रयोग किया जा सकता है।"

11. वर्तमान प्रकरण में, एक बार जब मुक्तेश्वर महादेव मुक्तेश्वरी दुर्गा धर्मार्थ सेवा समिति के भवन को आधिकारिक रूप से खतरनाक घोषित कर दिया गया हो और दिनांक 03.08.2021 को ध्वंस नोटिस पहले ही जारी किया जा चुका हो, तो अधिभोगियों पर परिसर रिक्त करने का विधिक दायित्व है। संरचनात्मक खतरे के स्पष्ट निष्कर्ष और दिनांक 29.08.2025 को भवन के आंशिक ढहने के बावजूद उनका निरंतर अधिभोग सीधे धारा 334(3) के विपरीत है। इसलिए नगर आयुक्त धारा 334(4) के अंतर्गत अधिभोगियों को हटाने के लिए पुलिस सहायता प्राप्त करने और ध्वंस कार्य को सुनिश्चित कराने हेतु पूरी तरह से सशक्त है।

12. यद्यपि उपधारा (5) नोटिस की वापसी पर सीमित पुनर्स्थापना अधिकार को संरक्षित करती है, किंतु ऐसा उपबंध वहाँ लागू नहीं होता जहाँ सुरक्षा संबंधी चिंताओं के कारण ध्वंस अनिवार्य हो जाए। तदनुसार, वैधानिक योजना यह पूरी तरह स्पष्ट करती है कि एक बार भवन



को खतरनाक घोषित कर दिए जाने पर, व्यक्तिगत अधिभोग अधिकार लोक सुरक्षा के अधीन हो जाते हैं, और ध्वंस में बाधा को विधिक रूप से संधारणीय नहीं किया जा सकता।

13. यह न्यायालय इस सुस्थापित विधिक स्थिति का भी संज्ञान लेता है कि *लोक सुरक्षा किरायेदारी अधिकारों पर प्रभावी होती है।* उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 के अंतर्गत किरायेदार का परिसर में रहने का अधिकार, खतरनाक घोषित की गई संरचना में निरंतर निवास के लिए विवश करने हेतु प्रयुक्त नहीं किया जा सकता, और न ही ऐसे अधिकार का प्रयोग अधिभोगियों या लोगों को जीवन के जोखिम में डालने के लिए किया जा सकता है। एक बार जब भवन मानव आवास के लिए अनुपयुक्त पाया जाए, तो नगर पालिका प्राधिकारी ध्वंस की कार्यवाही के लिए विधिक रूप से सशक्त हैं, और किरायेदार ऐसी वैधानिक कार्यवाही में बाधा नहीं डाल सकते।

14. यह भी भली-भाँति मान्यता प्राप्त है कि मकान मालिक को वहाँ बेदखली की माँग करने का अधिकार है जहाँ परिसर अधिभोग के लिए असुरक्षित हो जाए। इसके विपरीत, किरायेदारों को यह अधिकार है कि वे संपत्ति को रहने योग्य स्थिति में रखरखाव की माँग करें, और उपेक्षा की दशा में विधि के अनुसार आवश्यक मरम्मत कराकर प्रतिपूर्ति की माँग कर सकते हैं।

15. तथापि, इनमें से कोई भी निजी अधिकार खतरनाक संरचनाओं को हटाने के नगर निगम के वैधानिक कर्तव्यों पर प्रभावी नहीं हो सकता। यह कहते हुए भी, प्रक्रियागत निष्पक्षता की अपेक्षा है कि जब तक आपात परिस्थितियाँ तत्काल कार्यवाही की अपेक्षा न करें, अधिभोगियों को ध्वंस से पूर्व अपना निजी सामान हटाने का उचित अवसर दिया जाए।

16. यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि ऐसी आपात स्थिति में किरायेदारों के अधिकारों का निपटारा किरायेदारी अधिनियम, 2021 के अंतर्गत किया जाएगा। तथापि किरायेदार, किरायेदारी भवन के त्वरित ध्वंस पर आपत्ति करने के अधिकारी नहीं होंगे, विशेषकर जब अधिकारियों ने उक्त परिसर का निरीक्षण कर उसके ध्वंस की आवश्यकता को अनिवार्य पाया हो। 1959 के अधिनियम के अंतर्गत लागू योजना, जो भवन के जर्जर होने और व्यक्तियों के जीवन को खतरा उत्पन्न करने के कारण व्यक्तियों के जीवन की रक्षा के लिए है, को व्यक्तिगत आवेदकों के किरायेदारी अधिकारों की सुरक्षा पर प्राथमिकता दी जानी होगी।

17. तथ्यों और परिस्थितियों के दृष्टिगत यह न्यायालय संतुष्ट है कि विचाराधीन भवन जीर्ण-शीर्ण अवस्था में है और किरायेदारों के साथ विवाद के समाधान की प्रतीक्षा किए बिना उसे



ध्वस्त किया जाना चाहिए। किरायेदारी अधिनियम के उपबंधों के अंतर्गत उन्हें जो भी अधिकार प्राप्त हो सकते हैं, वे उन्हें सदा उपलब्ध रहेंगे और उन्हें भवन के ध्वंस में और अधिक विलंब का आधार नहीं माना जा सकता।

18. तदनुसार, प्रतिवादी संख्या 3 को निर्देशित किया जाता है कि वह ध्वंस की तारीख और समय की अधिसूचना देते हुए आज से दो सप्ताह के भीतर विचाराधीन भवन को ध्वस्त करे। प्रतिवादी संख्या 4 को निर्देशित किया जाता है कि ध्वंस के दौरान सुरक्षा, संरक्षा तथा कानून एवं व्यवस्था बनाए रखने हेतु आवश्यक पुलिस बल उपलब्ध कराया जाए। प्रतिवादी प्राधिकारी भवन के ध्वंस में हुई लागत को विधि के अनुसार याचिकाकर्ता से वसूल कर सकता है।

19. उपर्युक्त टिप्पणियों/निर्देशों के साथ, रिट याचिका स्वीकार की जाती है।

(गरिमा प्रसाद, न्यायमूर्ति) (नीरज तिवारी, न्यायमूर्ति)

20 फरवरी, 2026

कुलदीप