



2026: AHC-LKO:20741

ए.एफ.आर.

इलाहाबाद उच्च न्यायालय

लखनऊ पीठ

रिट-सी संख्या-596 वर्ष 2026

श्रीमती वंदना सिंह

.....याचिकाकर्ता

बनाम

उत्तर प्रदेश राज्य, अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, लखनऊ के माध्यम से तथा 4 अन्य
.....प्रतिवादीगण

याचिकाकर्ता के अधिवक्ता : श्री राकेश चन्द्र तिवारी

प्रतिवादीगण के अधिवक्ता : मुख्य स्थायी अधिवक्ता (सी.एस.सी.), श्री मोहम्मद असलम खान

न्यायालय संख्या – 14

माननीय न्यायमूर्ति सुभाष विद्यार्थी

1. याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री राकेश चन्द्र तिवारी, राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान अपर मुख्य स्थायी अधिवक्ता श्री राहुल शुक्ला तथा प्रतिपक्षी संख्या-4 एवं 5 की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मोहम्मद आरिफ खान, जिनकी सहायता विद्वान अधिवक्ता श्री मोहम्मद असलम खान द्वारा की गई, को सुना गया तथा अभिलेख का परिशीलन किया गया।

2. भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के अधीन प्रस्तुत वर्तमान याचिका द्वारा याचिकाकर्ता ने विनियमित क्षेत्र/उप-जिलाधिकारी, सदर, प्रतापगढ़ के विहित प्राधिकारी द्वारा निर्गत कार्यालय ज्ञापन दिनांक 24.12.2025 की वैधता

“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।”



को इस सीमा तक चुनौती दी है कि उसमें प्रतिपक्षी संख्या-4 एवं 5 द्वारा किए गए कुछ निर्माणों के संबंध में भवन संचालन विनियमन अधिनियम, 1958 (जिसे आगे "आर.बी.ओ. अधिनियम" कहा जाएगा) की धारा 10 के अंतर्गत ही कार्यवाही जारी रखने की घोषणा की गई है तथा धारा 7-क के अंतर्गत कार्यवाही जारी नहीं रखी गई है।

3. रिट याचिका में किए गए संशोधन के माध्यम से याचिकाकर्ता ने विहित प्राधिकारी द्वारा निर्गत एक अन्य कार्यालय ज्ञापन दिनांक 20.01.2026 को भी चुनौती दी है, जिसके द्वारा प्रतिपक्षी संख्या-4 को आर.बी.ओ. अधिनियम, 1958 की धारा 7-क के अंतर्गत जारी नोटिस को निरस्त कर दिया गया तथा यह उल्लेख किया गया कि उसके विरुद्ध केवल आर.बी.ओ. अधिनियम की धारा 10 के अंतर्गत ही कार्यवाही जारी रहेगी।

4. संक्षेप में, वाद के तथ्य यह हैं कि तत्कालीन भू-स्वामी राजा अजीत प्रताप सिंह ने दिनांक 28.05.1993 को प्रतिपक्षी संख्या-5 श्री मुजीब अहमद तथा उनके दो भाइयों के पक्ष में एक पट्टा विलेख निष्पादित किया, जिसके द्वारा बेल्ला घाट, प्रतापगढ़ स्थित गाटा संख्या-796, क्षेत्रफल एक बीघा भूमि के एक-सातवें (1/7) भाग को 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर दिया गया। उक्त पट्टे की भूमि में से प्रतिपक्षी संख्या-5 के हिस्से में 1,295 वर्ग फुट भूमि आई। प्रतिपक्षी संख्या-5 ने उक्त दिनांक 28.05.1993 के पट्टा विलेख के आधार पर गाटा संख्या-796 की 4,187.79 वर्ग फुट क्षेत्रफल वाली भूमि, जो उक्त गाटा का एक भाग थी, पर कुछ वाणिज्यिक एवं आवासीय निर्माण करने हेतु भवन मानचित्र संख्या-544 की स्वीकृति दिनांक 20.01.2005 को प्राप्त की।

5. इसके बाद, स्वर्गीय राजा अजीत प्रताप सिंह के पुत्र राजा अभय प्रताप सिंह ने 275.931 वर्ग मीटर भूमि के संबंध में श्री मुजीब अहमद की पत्नी श्रीमती सबीरा खातून के पक्ष में 24.12.2012 को एक बिक्री विलेख निष्पादित किया, जो गाटा संख्या 796 वाली भूमि का एक हिस्सा है। बिक्री विलेख में विपरीत पक्ष संख्या 4 को बेची गई भूमि की सीमाओं का उल्लेख इस प्रकार 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।"



"पूर्व- गाटा संख्या 796 वाली भूमि का हिस्सा

पश्चिम- 8 फीट चौड़ा कच्चा-मार्ग;

उत्तर- सतीश शर्मा का घर; तथा

दक्षिण- गैलरी।

6. याचिकाकर्ता ने 26.12.2012 को एक बिक्री विलेख के माध्यम से राजा अभय प्रताप सिंह से गाटा संख्या 796 वाली भूमि का एक हिस्सा बनने वाली 945.81 वर्ग मीटर भूमि का एक भूखंड भी खरीदा। याचिकाकर्ता द्वारा खरीदी गई भूमि निम्नानुसार है: -

"पूर्व- गाटा नंबर 796 और उसके बाद भारतीय स्टेट बैंक वाली भूमि के एक हिस्से पर निर्मित एक दुकान;

पश्चिम- मार्ग गाटा संख्या 796 का एक हिस्सा बनाना;

उत्तर- चौक से कचेहरी तक जाने वाली सड़क;

दक्षिण- गाटा नंबर 796 वाली भूमि का हिस्सा।

7. विरोधी पक्ष संख्या 4 ने एक भवन योजना स्वीकृत कराने के लिए एक आवेदन प्रस्तुत किया और आवेदन के समर्थन में दायर हलफनामे में, जिसकी एक प्रति याचिकाकर्ता द्वारा दायर एक पूरक हलफनामे के साथ दायर की गई है, उसने कहा कि उसने अपने स्वामित्व वाली भूमि पर निर्माण करने के लिए एक भवन योजना प्रस्तुत की थी, गाटा संख्या 796 के साथ, रजिस्ट्री के अनुसार सीमाएं इस प्रकार हैं: -

"ईस्ट- माजिद अहमद का हाउस;

पश्चिम - 12 फीट चौड़ा मार्ग;

उत्तर- 43 फीट चौड़ी सड़क;

"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।"



दक्षिण- नाजमा बेगम।

8. मानचित्र में भी यही सीमाएँ दिखाई गई थीं। बिक्री विलेख में उल्लिखित भूमि की सीमाओं का सत्यापन किए बिना 23.03.2017 को मानचित्र को मंजूरी दी गई थी। विरोधी पक्ष संख्या 4 ने संपत्ति पर निर्माण करने के लिए भवन योजनाओं की मंजूरी के लिए दो अन्य आवेदन प्रस्तुत किए थे और उन भवन योजनाओं को भी 20.01.2005 और 18.05.2022 को मंजूरी दी गई थी।

9. याचिकाकर्ता का तर्क यह है कि विपरीत पक्ष संख्या 4 ने भवन योजना की मंजूरी के लिए अपने आवेदन में और उसके समर्थन में दायर हलफनामे में संपत्ति की झूठी सीमाओं का उल्लेख किया है और उसने प्राधिकरण पर धोखाधड़ी करके मंजूरी प्राप्त की है।

10. जब विरोधी पक्ष नंबर 4 ने निर्माण करना शुरू किया, तो याचिकाकर्ता ने एक आवेदन दायर किया जिसमें कहा गया था कि निर्माण स्वीकृति योजना का उल्लंघन किया जा रहा है। निर्माण रोक दिया गया और आरबीओ अधिनियम की धारा 10 के तहत विरोधी पक्ष नंबर 4 को नोटिस जारी किया गया।

11. याचिकाकर्ता ने रिट-सी संख्या 1726/2024 दायर की, जिसे इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा पारित दिनांक 21.02.2024 के आदेश के माध्यम से निपटा दिया गया, जिसमें विहित प्राधिकारी को धारा 10 के तहत नोटिस जारी करके उसके द्वारा शुरू की गई कार्यवाही को कानून के अनुसार शीघ्रता से समाप्त करने का निर्देश दिया गया।

12. याचिकाकर्ता ने जांच शुरू करने के लिए राज्य सरकार को दिनांक 04.10.2024 को एक अभ्यावेदन प्रस्तुत किया और उत्तर प्रदेश सरकार के मुख्य सचिव ने 01.12.2024 को एक आदेश पारित किया, जिसमें मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश को एक रिपोर्ट प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया। सहायक नगर नियोजक, प्रयागराज

“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।”



प्रभाग, प्रयागराज और एसोसिएट टाउन प्लानर, लखनऊ डिवीजन, लखनऊ की दो सदस्यीय समिति ने दिनांक 05.12.2024 को एक रिपोर्ट प्रस्तुत की, जिसमें कहा गया था कि 4187.79 वर्ग फुट भूमि के संबंध में 20.01.2005 को एक भवन योजना संख्या 544 स्वीकृत की गई थी। वाणिज्यिक/आवासीय उपयोग के लिए स्वीकृत योजना में पाकग का कोई प्रावधान नहीं था। योजना सामने का झटका नहीं दिखाती है। योजना इमारत के दाईं ओर 12 फीट चौड़ा निजी मार्ग दिखाती है, लेकिन ऐसा कोई मार्ग अस्तित्व में नहीं है। दिनांक 23.03.2017 को स्वीकृत भवन योजना संख्या 29 के संबंध में यह बताया गया कि स्वीकृत योजना में 1 मीटर चौड़ाई का फ्रंट सेटबैक दर्शाया गया है, जबकि भवन एवं विकास उपनियम, 2008 के अनुसार फ्रंट सेटबैक 1.2 मीटर चौड़ा होना चाहिए। 18.05.2022 को स्वीकृत तीसरी बिल्डिंग प्लान नंबर 163 के संबंध में कहा गया कि प्लान में दिखाया गया फ्रंट सेटबैक 1 मीटर चौड़ा है, जबकि यह उपनियमों के अनुसार 4.5 मीटर चौड़ा होना चाहिए। स्वीकृत योजना में पार्किंग का कोई प्रावधान नहीं है, जबकि आवासीय भवन योजना में कम से कम एक कार पार्किंग के लिए जगह होनी चाहिए और वाणिज्यिक भवनों के लिए भवन निर्माण योजनाओं में प्रत्येक 100 वर्ग मीटर सतह क्षेत्र के लिए एक कार पार्किंग का प्रावधान होना चाहिए। स्वीकृत भवन योजना की साइट योजना में 6 फीट चौड़ा निजी मार्ग दिखाया गया है, जबकि 20.01.2005 की पूर्व स्वीकृत योजना में 12 फीट चौड़ा मार्ग दिखाया गया था। हालांकि, अस्तित्व में कोई मार्ग नहीं मिला। जांच समिति ने यह भी बताया कि स्वीकृत योजना से हटकर निर्माण कार्य शुरू किए गए हैं।

13. उपरोक्त निरीक्षण और पूछताछ के खिलाफ व्यथित महसूस करते हुए, विरोधी पक्ष संख्या 4 ने संयुक्त सचिव, आवास एवं शहरी विकास नियोजन अनुभाग, उत्तर प्रदेश सरकार को दिनांक 04.08.2025 को एक अभ्यावेदन दिया, जिसमें कहा गया था कि याचिकाकर्ता द्वारा की गई शिकायत पर शुरू की गई कोई भी कार्रवाई को हटा दिया

“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।”



जाए। विरोधी पक्ष संख्या 4 द्वारा दायर किए गए उपरोक्त अभ्यावेदन पर, संयुक्त सचिव ने जिला मजिस्ट्रेट/विनियामक प्राधिकरण विनियमित क्षेत्र प्रतापगढ़ से रिपोर्ट मांगी।

14. नियामक प्राधिकरण ने जिला सरकार परिषद (सिविल) से एक राय प्राप्त की और उसके बाद आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत विरोधी पक्ष संख्या 4 को दिनांक 09.12.2025 को एक नोटिस जारी किया गया, जिसमें विरोधी पक्ष संख्या 4 को 17.12.2025 को उपस्थित होने और अपना मामला प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया।

15. याचिकाकर्ता ने निर्धारित प्राधिकारी को दिनांक 15.12.2025 को एक आवेदन प्रस्तुत किया, जिसमें कहा गया था कि विपरीत पक्ष संख्या 4 और उनके पति, श्री मुजीब अहमद (विपरीत पक्ष संख्या 5) द्वारा निर्माण उठाया गया था और इसलिए, आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत विरोधी पक्ष संख्या 5 को भी नोटिस जारी किया जाना चाहिए।

16. दिनांक 22.12.2025 को विहित प्राधिकारी ने राज्य सरकार के संयुक्त सचिव को एक पत्र भेजा, जिसमें कहा गया था कि आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत 09.12.2025 को विरोधी पक्ष संख्या 4 को नोटिस पहले ही जारी किया जा चुका है और इसे संशोधित किया जाएगा और धारा 7-क के तहत विपरीत पक्ष संख्या 4 और विरोधी पक्ष संख्या 5 को भी नोटिस जारी किया जाएगा।

17. 23.12.2025 को, विरोधी पक्ष संख्या 4 ने निर्धारित प्राधिकारी को एक आवेदन प्रस्तुत किया जिसमें कहा गया था कि याचिकाकर्ता और उनके पति, ज्ञानेंद्र सिंह ने पहले की रिट-ग संख्या 1726/2024 दायर की थी, जिसे 21.02.2024 के एक आदेश के माध्यम से पक्षों के लिए विद्वान अधिवक्ता की सहमति से निर्धारित प्राधिकारी को धारा 10 के तहत विरोधी पक्ष संख्या 4 को नोटिस जारी करके शुरू की गई कार्यवाही को कानून के अनुसार शीघ्रता से समाप्त करने का निर्देश जारी करके निपटाया गया था और, इसलिए, केवल धारा 10 के तहत कार्यवाही उसके

“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।”



खिलाफ जारी रह सकती है, और आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत कोई कार्यवाही नहीं की जा सकती है। इस आवेदन पर ही निर्धारित प्राधिकारी ने केवल धारा 10 आरबीओ अधिनियम के तहत कार्यवाही जारी रखने का निर्णय लिया है और अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्यवाही को छोड़ दिया है।

18. याचिकाकर्ता ने इस याचिका को दायर करके धारा 7-क के तहत कार्यवाही को छोड़ने को चुनौती दी है।

19. विरोधी पक्ष संख्या 4 ने एक जवाबी हलफनामा दायर किया है, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ कहा गया है कि अधिनियम की धारा 10 के तहत उसके खिलाफ कार्यवाही पहले से ही चल रही है। जिलाधिकारी ने याचिकाकर्ता और विरोधी पक्ष नंबर 4 के बीच विवाद के संबंध में रिपोर्ट प्रस्तुत करने के लिए एक टीम का गठन किया था और एडीएम वित्त/राजस्व प्रतापगढ़, तहसीलदार सदर प्रतापगढ़ और कनिष्ठ अभियंता विनियमित क्षेत्र प्रतापगढ़ की एक समिति द्वारा प्रस्तुत दिनांक 06.02.2024 की रिपोर्ट में कहा गया है कि भूतल का निर्माण लगभग 15 वर्ष पुराना है। पहली मंजिल पर निर्माण के लिए एक भवन योजना को 18.05.2022 को मंजूरी दी गई थी, जिसके खिलाफ आपत्तियां दर्ज की गई थीं। शुरुआत में यथास्थिति बनाए रखने के निर्देश जारी किए गए थे, लेकिन इस आदेश को रद्द कर दिया गया है। शीर्षक के संबंध में किसी भी विवाद के मामले में, पार्टियां सक्षम न्यायालय से राहत प्राप्त कर सकती हैं। इस मामले में किसी प्रशासनिक कार्रवाई की आवश्यकता नहीं है।

20. श्री. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता राकेश चंद्र तिवारी ने प्रस्तुत किया है कि जब यह स्पष्ट है कि विपरीत पक्ष संख्या 4 ने भवन योजना की मंजूरी के लिए अपने आवेदन और उसके समर्थन में दायर हलफनामे में प्रश्रुत भूमि की सीमाओं के बारे में गलत अभ्यावेदन करके भवन योजनाओं की मंजूरी प्राप्त की है, तो मंजूरी एक धोखाधड़ी खेलकर प्राप्त की गई है और इसलिए, आरबीओ अधिनियम की धारा 7-ए के तहत मंजूरी रद्द की जानी चाहिए।

“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।”



21. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने श्रीमती जीएसजे शापूरजी बनाम इलाहाबाद विकास प्राधिकरण: 2016 (11) एडीजे 524 (डीबी) = 2016 एससीसी ऑनलाइन सभी 3088 और डीबी कौसर बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य: 2023 एससीसी ऑनलाइन इलाहाबाद 178 में इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ द्वारा दिए गए निर्णय पर भरोसा किया है। उन्होंने 2019 की रिट याचिका संख्या 12962 (एम/एस) में इस न्यायालय द्वारा पारित 07.05.2019 के एक अंतरिम आदेश पर भी भरोसा किया है: श्रीमती सुरेश कुमारी जायसवाल बनाम निर्धारित प्राधिकारी और अन्य, जिसका पालन 2019 की रिट याचिका संख्या 14295 (एम/एस) में पारित दिनांक 20.05.2019 के आदेश में किया गया था: लक्ष्मी चंद गुप्ता बनाम निर्धारित प्राधिकारी।

22. श्री. मो. विपक्षी पक्ष संख्या 4 और 5 की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता आरिफ खान ने प्रस्तुत किया है कि इससे पहले याचिकाकर्ता और उनके पति ने 04.01.2024 के एक आदेश को चुनौती देते हुए 2024 की रिट-सी संख्या 1726 दायर की थी और आरबीओ अधिनियम की धारा 10 के साथ पठित धारा 7-क के तहत दिनांक 01.02.2023 के आवेदन पर निर्णय के लिए निर्देश देने की मांग की थी। जिसे दिनांक 21.02.2024 के एक आदेश के माध्यम से निपटाया गया था, जिसमें इसे निम्नानुसार दर्ज किया गया है: -

"

5. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने मामले पर कुछ लंबाई तक बहस करने के बाद अपनी राहत को केवल निर्धारित प्राधिकारी/उप-मंडल मजिस्ट्रेट, सदर, प्रतापगढ़ को कानून के अनुसार आवश्यक आदेश पारित करने और 02.01.2024 को प्रतिवादी संख्या 4 को जारी नोटिस के अनुसार शुरू की गई कार्यवाही को समाप्त करने के लिए उपयुक्त निर्देश देने के लिए सीमित कर दिया 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।"



6. दूसरी ओर प्रतिवादी संख्या 4 की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि भले ही मौके के निरीक्षण के बाद भवन का कुछ हिस्सा स्वीकृत मानचित्र से अधिक पाया गया हो, फिर भी स्वीकृत मानचित्र से इस तरह के मामूली विचलन को कम करने की पर्याप्त शक्तियां हैं और इस संबंध में उन्होंने कंपाउंडिंग के लिए एक आवेदन भी दिया है जिस पर विचार किया जा रहा है जिस पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा विचार किया जाएगा।

7. उपस्थित पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता की सहमति से रिट याचिका का निपटारा विहित प्राधिकारी/उप-मंडल मजिस्ट्रेट, सदर, प्रतापगढ़ को निर्देश के साथ किया जाता है कि वह प्रतिवादी संख्या 4 को धारा 10 के तहत नोटिस जारी करके उसके द्वारा शुरू की गई कार्यवाही को कानून के अनुसार शीघ्रता से समाप्त करे। प्रतिवादी संख्या 4 को सुनते समय वह याचिकाकर्ता को सुनवाई का अवसर भी देगा और प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा प्रस्तुत कंपाउंडिंग के आवेदन पर भी विचार करेगा। यदि प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा आज तक ऐसा कोई आवेदन दायर नहीं किया जाता है, तो उसे अगले दस दिनों के भीतर इसे दाखिल करने की स्वतंत्रता दी जाती है।

8. कार्यवाही को शीघ्रता से समाप्त होने दें, मान लीजिए कि विहित प्राधिकारी के समक्ष इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करने की तारीख से छह सप्ताह के भीतर।

23. विरोधी पक्ष संख्या 4 और 5 के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आरबीओ अधिनियम की धारा 10 के तहत कार्यवाही के समापन के लिए निर्देश मांगने का फैसला किया था और उन्होंने आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्रवाई के लिए प्रार्थना को छोड़ दिया था, फिर से उसी प्रार्थना के लिए कोई रिट याचिका नहीं होगी और याचिकाकर्ता विपरीत पक्ष के खिलाफ कार्रवाई के लिए दबाव नहीं डाल सकता है अधिनियम की धारा 7-क के तहत संख्या 4।

“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।”



24. विरोधी पक्ष संख्या 4 के विद्वान अधिवक्ता ने बाबूभाई मुलजीभाई पटेल बनाम नंदलाल खोदीदास बरोट और अन्य के मामलों में निर्णयों पर भरोसा किया है: एआईआर 1974 सुप्रीम कोर्ट 2105 = (1974) 2 एससीसी 706, बंदोबस्ती आयुक्त और अन्य बनाम विठ्ठल राव और अन्य: (2005) 4 एससीसी 120 और सुच्चा सिंह लोधी (मृत) एलआर बनाम बलदेव राज वालिया के माध्यम से और अन्य: (2018) 6 एससीसी 733।

25. निर्धारित प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र/एसडीएम, सदर प्रतापगढ़, श्री राहुल शुक्ला द्वारा प्रदान किए गए लिखित निर्देशों के आधार पर, उत्तर प्रदेश राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान अतिरिक्त मुख्य स्थायी अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि 2024 की रिट ग - संख्या 1726 में इस न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 21.10.2024 के आदेश में केवल आरबीओ अधिनियम की धारा 10 के तहत कार्यवाही और धारा 7-क इस कारण से ए को हटा दिया गया है।

26. आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क इस प्रकार प्रदान करती है: -

"7-क. धोखाधड़ी के तहत प्राप्त अनुमति का रद्दीकरण - यदि धारा 7 की उपधारा (2) के अधीन अनुमति दिए जाने के बाद किसी भी समय, विहित प्राधिकारी संतुष्ट हो जाता है कि ऐसी अनुमति किसी भी भौतिक गलत बयानी या किसी कपटपूर्ण बयान या प्रस्तुत सूचना के परिणामस्वरूप दी गई थी, तो विहित प्राधिकारी लिखित रूप में अभिलिखित किए जाने वाले कारणों से ऐसी अनुमति को रद्द कर सकेगा और उसके अधीन किया गया कोई भी कार्य बिना किया गया समझा जाएगा ऐसी अनुमति।

27. आरबीओ अधिनियम की धारा 10 इस प्रकार प्रदान करती है: -

"10. कुछ मामलों में इमारतों को ध्वस्त करने का आदेश__ (1) जहां किसी भवन में निर्माण या पुनर्निर्माण या भौतिक परिवर्तन शुरू किया गया है या किया जा रहा है या इस अधिनियम के अधीन किए गए किसी विनियम के उल्लंघन में या धारा 6 में निर्दिष्ट अनुमति के बिना या किसी शर्त के उल्लंघन में पूरा किया गया है जिसके अधीन ऐसी अनुमति दी गई

"अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु हैं 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।"



है, विहित प्राधिकारी, धारा 9 के उपबंध पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना एक आदेश दे सकेगा जिसमें यह निदेश दिया जा सके कि इस तरह के निर्माण, पुनः निर्माण या भौतिक परिवर्तन को उसके मालिक द्वारा ऐसी अवधि के भीतर ध्वस्त कर दिया जाएगा जो आदेश में निर्दिष्ट किया जा सकता है, और आदेश का पालन करने में मालिक की विफलता पर विहित प्राधिकारी स्वयं संबंधित स्थानीय प्राधिकारी के माध्यम से या ऐसी अन्य एजेंसी के माध्यम से जैसा वह सोचता है कर सकता है फिट कारण निर्माण, पुनः निर्माण या सामग्री परिवर्तन को ध्वस्त कर दिया जाना चाहिए और इस तरह के विध्वंस का खर्च मालिक से उसी तरह से वसूल किया जाएगा जैसे भूमि राजस्व का बकाया है:

बशर्ते कि ऐसा कोई आदेश तब तक नहीं दिया जाएगा जब तक कि मालिक को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया हो।

(2) यदि विहित प्राधिकारी इस बात से संतुष्ट हो जाता है कि किसी भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण या धारा 6 में निर्दिष्ट ऐसे किसी कार्य का निष्पादन विधिपूर्वक शुरू किया गया है या किया जा रहा है, तो वह लिखित सूचना द्वारा ऐसे निर्माण या पुनर्निर्माण या निष्पादन को निदेश देने या करने वाले व्यक्ति से अपेक्षा कर सकेगा, इसे तुरंत रोकने के लिए और ऐसा करने में उसकी विफलता पर इस तरह के निर्माण या पुनः निर्माण या निष्पादन को रोकने के लिए और ऐसे उचित बल का उपयोग या उपयोग करने के लिए जो इसके लिए आवश्यक हो सकता है।

28. उपरोक्त वैधानिक प्रावधानों के एक नंगे अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि धारा 7-ए उन मामलों पर लागू होती है जहां किसी भी भौतिक गलत बयानी या किसी भी कपटपूर्ण बयान या प्रस्तुत जानकारी के परिणामस्वरूप एक भवन योजना की मंजूरी दी गई है, जबकि धारा 10 संचालित होती है जहां निर्माण आरबीओ अधिनियम के तहत किए गए किसी भी विनियमन के उल्लंघन में या अधिनियम की धारा 6 में निर्दिष्ट अनुमति के बिना उठाया गया है या किसी भी शर्त का उल्लंघन करने के लिए जिसके अधीन ऐसी अनुमति प्रदान की गई है। दोनों प्रावधान अलग-अलग स्थितियों

“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।”



पर लागू होते हैं। उपरोक्त दोनों प्रावधान इस अर्थ में परस्पर अनन्य नहीं हैं कि एक प्रावधान के तहत कार्यवाही की स्थापना दूसरे प्रावधान के तहत कार्यवाही को जारी रखने या जारी रखने पर रोक लगाएगी।

29. वर्तमान मामले में, इस स्तर पर इस न्यायालय के समक्ष उपलब्ध दस्तावेजों से ऐसा प्रतीत होता है कि विचाराधीन संपत्ति के संबंध में विपरीत पक्ष संख्या 4 द्वारा प्राप्त बिक्री विलेख में विचाराधीन भूमि की निम्नलिखित सीमाओं का उल्लेख है:

"पूर्व – गाटा संख्या 796 वाली भूमि का हिस्सा

पश्चिम – 8 फीट चौड़ा कच्चा-मार्ग;

उत्तर – सतीश शर्मा का घर; तथा

दक्षिण – गैलरी।

30. हालांकि, एक भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन में विपरीत पक्ष संख्या 4 ने कहा है कि पंजीकृत बिक्री विलेख में उल्लिखित संपत्ति की सीमाएं इस प्रकार हैं: –

"पूर्व – माजिद अहमद का घर;

पश्चिम – 12 फीट चौड़ा मार्ग;

उत्तर – 43 फीट चौड़ी सड़क;

दक्षिण – नाजमा बेगम। "

31. एक भवन योजना की मंजूरी के लिए आवेदन में विरोधी पक्ष संख्या 4 द्वारा दिया गया उपरोक्त बयान और उसके समर्थन में दायर हलफनामा गलत है। यह प्रथम दृष्टया इंगित करता है कि भवन योजनाओं की मंजूरी विपरीत पक्ष

"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।"



संख्या 4 को उस भूमि की सीमाओं के संबंध में की गई भौतिक गलत बयानी के परिणामस्वरूप दी गई है, जिस पर निर्माण स्वीकृत किया गया था।

32. दो सदस्यीय समिति द्वारा प्रस्तुत दिनांक 05.12.2024 की निरीक्षण रिपोर्ट में यह प्रकाश में आया है कि दिनांक 04.10.2024 के आवेदन में मार्ग की चौड़ाई छह फीट बताई गई थी और दिनांक 22.07.2024 के आवेदन में मार्ग की चौड़ाई 12 फीट बताई गई है जबकि कोई मार्ग अस्तित्व में नहीं है। यह प्रथम दृष्टया यह भी स्थापित करता है कि भवन योजना को विपरीत पक्ष नंबर 4 द्वारा दी गई गलत बयानी या धोखाधड़ी वाले बयान या जानकारी के परिणामस्वरूप मंजूरी दी गई थी, जो उसके खिलाफ धारा 7-ए के तहत कार्यवाही शुरू करने की गारंटी देगा।

33. इसके अलावा, जांच रिपोर्ट से पता चला है कि विरोधी पक्ष नंबर 4 द्वारा प्रस्तुत भवन योजना से पता चला है कि प्रस्तावित भवन योजना में न्यूनतम निर्धारित सेट-बैक नहीं थे और फिर भी भवन योजनाओं को भवन उप-नियमों के प्रावधानों के उल्लंघन में मंजूरी दी गई थी, जो प्रथम दृष्टया विरोधी पक्ष नंबर 4 के साथ मिलीभगत में अधिकारियों द्वारा की गई अवैधता को दर्शाता है और जो धोखाधड़ी के बराबर होगा प्राधिकरण।

34. श्रीमती जीएसजे शापूरजी बनाम इलाहाबाद विकास प्राधिकरण: 2016 (11) एडीजे 524 (डीबी) = 2016 एससीसी ऑनलाइन सभी 3088 में, इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने माना कि: -

"49. धोखाधड़ी सब कुछ बिगाड़ती है। यदि याचिकाकर्ताओं द्वारा प्राप्त आदेश धोखाधड़ी या गलत बयानी का परिणाम हैं और इस न्यायालय को ऐसा लगता है, तो यह ऐसे आदेशों के प्रभाव को शून्य करने के लिए बाध्य है जो किसी पक्ष की धोखाधड़ी और गलत बयानी के परिणामस्वरूप होते हैं, अन्यथा यह न्यायालय न्यायिक समीक्षा के अपने कर्तव्य में विफल रहेगा, पार्टियों को पर्याप्त न्याय देगा।

* * *

"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।"



75. इस न्यायालय को अधिनियम, 1973 के तहत ऐसा कोई प्रावधान नहीं मिलता है जो प्राधिकरण को कंपाउंडिंग के नाम पर अतिक्रमण या अनधिकृत निर्माण के अवैध कार्य पर मुनाफाखोरी करने का अधिकार देता है। धारा 32 में परिकल्पित शमन अधिनियम के तहत दंडनीय अपराधों के संबंध में है। इसमें कहीं भी यह प्रावधान नहीं किया गया है कि एक बार किसी अपराध को समाप्त कर दिए जाने के बाद, एक अधिनियम, जो योजना का उल्लंघन करता है, भी नियमित हो जाएगा या वैध हो जाएगा। धारा 32 की उपधारा (2) में शमन का प्रभाव प्रदान किया गया है कि एक अपराधी, यदि हिरासत में है, तो उसे छुट्टी दे दी जाएगी और उसके खिलाफ "अपराध" के संबंध में कोई और कार्यवाही नहीं की जाएगी। यह अधिनियम, 1973 के तहत अपराध करने के लिए व्यक्ति पर लगाए गए आपराधिक दायित्व के संबंध में है। लेकिन अधिनियम में निहित निषेध और अधिकारियों पर वैधानिक दायित्व है कि वे किसी ऐसे व्यक्ति को सही ठहराएं, जिसने उचित कार्रवाई करके इस तरह के प्रावधान को दोष/उल्लंघन किया है, उदाहरण के लिए धारा 27 के तहत शक्ति का प्रयोग करके भवन को ध्वस्त करना जब कोई अपराध जटिल हो जाता है तो उसे निष्क्रिय नहीं किया गया है। किसी अपराध को शमन करने के परिणामस्वरूप रोक दी गई कार्यवाही अपराध से संबंधित है और इसलिए निषिद्ध/नियंत्रित अनियमितता/अनियमितता एक अन्य प्रावधान के अंतर्गत है। यह भी ध्यान दिया जा सकता है कि उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन और विकास (संशोधन) अधिनियम, 1997 (1997 का अधिनियम संख्या 3) (इसके बाद "अधिनियम, 1997" के रूप में संदर्भित) द्वारा धारा 26-घ और 28-क के तहत कुछ अन्य अपराधों का प्रावधान किया गया है। हालांकि, योजना के उल्लंघन में किसी भी ऊंचे निर्माण को हटाना और अतिक्रमण को हटाना आदि एक अलग प्रक्रिया और कदम द्वारा शासित होते हैं जो इस तरह के कंपाउंडिंग से अप्रभावित रहेंगे। दूसरे शब्दों में, अधिनियम, 1973 के तहत कंपाउंडिंग आपराधिक दायित्व और दोषसिद्धि पर सजा से बचने के लिए है, लेकिन

"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।"



अधिनियम के तहत निषिद्ध निर्माण को नियमित करने के लिए नहीं है, जिसके लिए अधिनियम की धारा 13 के अनुसार योजना में संशोधन किए जाने के अलावा कोई छूट स्वीकार्य नहीं है।

76. हमें सूचित किया जाता है कि एडीए ने "कंपाउंडिंग शुल्क" नामक कुछ राशि के भुगतान के बाद अनधिकृत निर्माण को जारी रखने की अनुमति देने के लिए एक प्रस्ताव पारित किया है और उक्त प्राधिकरण द्वारा पारित कुछ प्रस्ताव द्वारा इसका निर्णय लिया गया है।

77. हमारा विचार है कि कंपाउंडिंग की आड़ में, प्राधिकरण या विकास प्राधिकरण का एक संकल्प स्वयं मामले की जड़ तक जाने वाले पेटेंट दोष को ठीक नहीं करेगा और एडीए की सहमति से एक अवैधता ठीक नहीं होगी और कानूनी नहीं होगी, क्योंकि, कानून एक विशेष प्रक्रिया प्रदान करता है और कानून में निर्धारित प्रक्रिया के अलावा किसी अन्य तरीके से कुछ भी नहीं किया जा सकता है।

78. जब कानून को किसी विशेष तरीके से कुछ करने की आवश्यकता होती है, तो अन्यथा की जाने वाली चीजें निषिद्ध होती हैं। इस सिद्धांत को नजीर अहमद बनाम में मान्यता दी गई थी। राजा-सम्राट: एआईआर 1936 पीसी 253 और, उसके बाद इसे दोहराया गया है और सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्णयों के एक कैटिना में लगातार पालन किया गया है, जिसे मैं सभी का उल्लेख करने का प्रस्ताव नहीं करता हूं, लेकिन कुछ हाल ही में एक का उल्लेख करना चाहता हूं।

* * *

87. इस न्यायालय का विचार है कि अधिनियम, 1973 के अवलोकन से पता चलता है कि उन मामलों को छोड़कर जो धारा 16 के परंतुक द्वारा कवर किए गए हैं, एक योजना से विचलन के खिलाफ पूर्ण प्रतिबंध है। भूमि या भवन का उपयोग जो ऐसी योजना के अनुरूप नहीं है, पूरी तरह से निषिद्ध है। यह अधिनियम, 1973 की धारा 26 के

"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।"



तहत एक आपराधिक अपराध भी है। वास्तव में, जब गैरकानूनी अतिक्रमण या बाधा का मामला होता है, तो यहां तक कि जो लोग इस तरह के अतिक्रमण या बाधा को रोकने के लिए जिम्मेदार हैं, यदि ऐसा करने में विफल रहते हैं, तो वे भी अधिनियम, 1973 की धारा 26 डी के तहत आपराधिक अभियोजन और सजा के लिए उत्तरदायी हैं। अपराधों की संरचना प्रदान करने वाली धारा 32 केवल आपराधिक दायित्व के संबंध में है, लेकिन योजना के उल्लंघन को बनाए रखने के लिए नहीं है जो धारा 16 द्वारा निषिद्ध है। यदि यह उल्लंघन जारी रहता है तो उसे कानूनी परिणामों का सामना करना पड़ेगा। एकमात्र बचत खंड जिसे कोई पढ़ सकता है वह धारा 13 है जिसके तहत योजना में बदलाव को राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किया जा सकता है और यदि ऐसा किया गया है तो स्थिति अलग हो सकती है, अन्यथा प्रतिबंध पूरा हो गया है।

35. उपरोक्त निर्णय का पालन **डी.बी. कौसर बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य**: 2023 एससीसी ऑनलाइन इलाहाबाद 178 में किया गया है।

36. विरोधी पक्ष संख्या 4 के विद्वान अधिवक्ता ने विरोधी पक्ष संख्या 4 द्वारा उठाए गए निर्माणों के खिलाफ आपत्ति जताने के लिए याचिकाकर्ता के लोकस स्टैंडी के खिलाफ आपत्ति जताई है। इस आपत्ति का जवाब देते हुए, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने 2019 की रिट याचिका संख्या 12962 (एम/एस) में इस न्यायालय द्वारा पारित 07.05.2019 के एक अंतरिम आदेश पर भरोसा किया है: **श्रीमती सुरेश कुमारी जायसवाल बनाम निर्धारित प्राधिकारी और अन्य**, जिसका पालन 20.05.2019 के आदेश में किया गया था, जो 2019 की रिट याचिका संख्या 14295 (एम/एस) में पारित किया गया था: **लक्ष्मी चंद गुप्ता बनाम निर्धारित प्राधिकारी**, जिसमें इस न्यायालय ने कहा है कि: –

“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।”



"अधिकार के सवाल पर, इस न्यायालय का विचार है कि यदि अधिनियम 1958 का उल्लंघन होता है और अवैध निर्माण धारा 6 के तहत स्वीकृत नक्शे के विपरीत किया गया है, तो क्षेत्र का कोई भी निवासी पीड़ित व्यक्ति हो सकता है और अवैध निर्माण के बारे में सूचित करने के लिए अधिकारियों से संपर्क करने का हकदार है।

37. मेरा यह भी विचार है कि भवन उप-नियमों का उल्लंघन करते हुए, भौतिक विवरणों से संबंधित झूठे अभ्यावेदन करके और धोखाधड़ी करके भवन उप-नियमों की मंजूरी प्राप्त करने से इलाके के नियोजित विकास पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा और यह बड़े पैमाने पर जनता को प्रभावित करेगा। यदि इस तरह के धोखाधड़ी वाले कृत्य अधिकारियों के संज्ञान में आते हैं, तो वे इस बहाने कानून के अनुसार उचित कार्रवाई करने से इनकार नहीं कर सकते हैं कि याचिकाकर्ता ने पहले कानून के तहत कार्रवाई की मांग नहीं की थी। इसके अलावा, जब इस तरह के आचरण को न्यायालयों के संज्ञान में आता है, तो न्यायालयें अपनी आंखें बंद नहीं कर सकती हैं और अवैधताओं को नजरअंदाज करने का विकल्प चुनती हैं। न्यायालय की भूमिका केवल पक्षों के अधिकारों की सुरक्षा से बड़ी है। न्यायालयों को कानून के शासन के संरक्षक के रूप में कार्य करना होगा। इसलिए, मुझे याचिकाकर्ता के स्थान के संबंध में विरोधी पक्ष संख्या 4 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उठाई गई आपत्ति में कोई बल नहीं दिखता है।

38. बाबूभाई मुलजीभाई पटेल (सुप्रा) मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उच्च न्यायालय द्वारा तथ्यों के विवादित प्रश्नों पर निर्णय लेने से परहेज करने के दृष्टिकोण को बरकरार रखा है। मैं तथ्य के किसी भी विवादित प्रश्न के अपने निष्कर्षों को दर्ज करने का प्रस्ताव नहीं करता हूं और मैं केवल आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्यवाही छोड़ने के निर्णय की शुद्धता की जांच केवल इस आधार पर कर रहा हूं कि 2024 की दिनांक रिट-सी संख्या 1726 में पारित आदेश 21.02.2024 में, इस न्यायालय ने केवल आरबीओ अधिनियम की धारा 10 के तहत कार्यवाही समाप्त

"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।"



करने का निर्देश दिया है। मैं केवल इस आधार की वैधता की जांच कर रहा हूँ और तथ्यों के प्रश्नों को निर्धारित प्राधिकारी द्वारा निर्णय लेने के लिए छोड़ रहा हूँ।

39. सुब्बा सिंह लोधी (मृत) एलआर बनाम बलदेव राज वालिया और अन्य: (2018) 6 एससीसी 733 के माध्यम से, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि: -

"24. संहिता के आदेश 2 नियम 2(1) के पढ़ने से यह स्पष्ट है कि जब भी वादी वादपत्र में की गई कार्रवाई के कारण के आधार पर मुकदमा दायर करता है, तो वह प्रतिवादी के खिलाफ सभी राहतों को शामिल करने और दावा करने के लिए कानूनी दायित्व के अधीन होता है, जो उसके द्वारा अपनी वादपत्र में दलील दी गई कार्रवाई के कारण पर उसे प्राप्त हुई हैं। दूसरे शब्दों में, यदि वादी द्वारा वादपत्र में की गई कार्रवाई के कारण के आधार पर, वह प्रतिवादी (ओं) के खिलाफ दो राहतें, अर्थात् ए और बी का दावा करने का हकदार है, तो वह मुकदमे में ए और बी दोनों राहत का दावा करने के लिए बाध्य है। संहिता का आदेश 2 नियम 2(1) वादी को किसी भी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में मुकदमे को लाने की दृष्टि से अपनी राहत के किसी भी हिस्से को त्यागने में सक्षम बनाता है।

25. संहिता के आदेश 2 नियम 2(2) में यह प्रावधान है कि जहां कोई वादी अपने मुकदमे में अपने दावे/राहत के किसी भी हिस्से पर मुकदमा करना छोड़ देता है या जानबूझकर त्याग देता है, तो ऐसी स्थिति में, उसे बाद में अपने मुकदमे में उसके द्वारा छोड़े गए दावे/राहत के संबंध में मुकदमा करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। दूसरे शब्दों में, नियम 2(2) वादी को छोड़े गए या/और छोड़ी गई राहत का दावा करने के लिए दूसरा मुकदमा दायर करने की अनुमति नहीं देता है।

26. हमारी राय में, प्रतिवादी द्वारा वादी के खिलाफ आदेश 2 नियम 2(2) को लागू करने के लिए अनिवार्य शर्त यह है कि वादी ने दूसरे मुकदमे में जिस राहत का दावा किया है, वह वादी के खिलाफ पिछले मुकदमे में दलील दी गई

"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।"



कारवाई के कारणों पर पिछले मुकदमे में दावा किए जाने के लिए वादी को भी उपलब्ध थी और फिर भी वादी द्वारा दावा नहीं किया गया था।

40. यहां शामिल प्रश्न याचिकाकर्ता के किसी भी कानूनी अधिकार के प्रवर्तन तक सीमित नहीं है, प्रश्न आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्यवाही को छोड़ने की वैधता के संबंध में है, जब रिकॉर्ड प्रथम दृष्टया इंगित करता है कि उक्त कार्यवाही की आवश्यकता है। इसलिए, आदेश ॥ नियम 2, सिविल प्रक्रिया संहिता वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में लागू नहीं होगी।

41. बंदोबस्ती आयुक्त और अन्य बनाम विठ्ठल राव और अन्य: (2005) 4 एससीसी 120 में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार व्यवस्था दी है:

"17. संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते समय उच्च न्यायालय को उचित आदेश पारित करने का अधिकार है। इस तरह की शक्ति को आदेश 23 नियम 3 सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों द्वारा न तो नियंत्रित किया जा सकता है और न ही प्रभावित किया जा सकता है। यह कहना सही नहीं होगा कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते समय आदेश 23 नियम 3 की शर्तों का अनिवार्य रूप से पालन किया जाना चाहिए। अन्यथा एक विषम स्थिति उत्पन्न हो सकती है जैसे कि रिट याचिका के निपटान से पहले, मुद्दा तैयार किया जाना चाहिए या साक्ष्य दर्ज किए जाने चाहिए, आदि। संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत कार्यवाही एक अलग स्तर पर खड़ी होती है जब उससे उत्पन्न होने वाले मुकदमों या अपीलों की कार्यवाही की तुलना में।

कानून का उपरोक्त प्रस्ताव इस आदेश द्वारा तय किए जा रहे विवाद पर लागू नहीं होता है।

42. आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्यवाही को छोड़ने के लिए एकमात्र आधार यह है कि दिनांक 21.02.2024 के आदेश में, इस न्यायालय ने केवल धारा 10 के तहत कार्यवाही के समापन का निर्देश दिया था और

"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।"



इसलिए, धारा 7-क के तहत कार्यवाही विरोधी पक्ष संख्या 4 के खिलाफ नहीं की जा सकती है। मैं धारा 7-क के तहत कार्यवाही को छोड़ने के लिए इस आधार को स्वीकार करने में असमर्थ हूं, सबसे पहले, इस आधार पर कि याचिकाकर्ता ने विपरीत पक्ष संख्या 4 के खिलाफ अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्रवाई के लिए आत्मसमर्पण नहीं किया था या अपना दावा नहीं छोड़ा था। याचिकाकर्ता ने दिनांक 02.01.2024 के एक नोटिस द्वारा शुरू की गई कार्यवाही को पूरा करने के लिए निर्देश देने की मांग की थी। दिनांक 02.01.2024 का नोटिस रिकॉर्ड पर उपलब्ध नहीं है और यह पता नहीं लगाया जा सकता है कि उक्त नोटिस में अधिनियम की धारा 7-क का उल्लेख नहीं किया गया है। इसलिए, चुनाव का सिद्धांत वर्तमान मामले पर लागू नहीं होता है। दूसरे, दिनांक 21.02.2024 के आदेश में यह दर्ज नहीं किया गया है कि इस न्यायालय ने आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्रवाई पर रोक लगा दी थी या भवन योजनाओं की मंजूरी के लिए आवेदन जमा करते समय विरोधी पक्ष संख्या 4, यदि कोई हो, द्वारा की गई धोखाधड़ी को माफ कर दिया था। इसलिए, दिनांक 21.02.2024 का आदेश अधिनियम की धारा 7-क के तहत विरोधी पक्ष संख्या 4 के खिलाफ कार्यवाही बंद करने के निर्देश के बराबर नहीं है। तीसरा, भले ही याचिकाकर्ता को विरोधी पक्ष संख्या 4 के खिलाफ आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्यवाही शुरू करने की मांग करने का कोई अधिकार नहीं है, लेकिन ऐसी कार्यवाही शुरू करना याचिकाकर्ता के कार्यवाही शुरू करने का दावा करने के अधिकार पर निर्भर नहीं है।

43. जब दिनांक 06.02.2024 की जांच रिपोर्ट प्रथम दृष्टया इंगित करती है कि भूमि की सीमाओं के बारे में गलत बयान और गलत बयानी करके भवन के लिए मंजूरी प्राप्त की गई है, जो प्राधिकरण के साथ धोखाधड़ी करने के बराबर है तो आरबीओ अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्यवाही शुरू की जानी चाहिए, इस तथ्य के बावजूद कि

“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।”



याचिकाकर्ता को कार्यवाही शुरू करने के लिए दबाव डालने का अधिकार है या नहीं। इसलिए, अधिनियम की धारा 7-क के तहत कार्यवाही को छोड़ने का आदेश कानून में अस्थिर है और इसे रद्द किया जा सकता है।

44. उपर्युक्त विवेचना के आलोक में, रिट याचिका स्वीकार की जाती है। विनियमित क्षेत्र/उप-जिलाधिकारी, सदर, प्रतापगढ़ के विहित प्राधिकारी द्वारा निर्गत कार्यालय ज्ञापन दिनांक 20.01.2026, जिसके द्वारा प्रतिपक्षी संख्या-4 के विरुद्ध आर.बी.ओ. अधिनियम, 1958 की धारा 7-क के अंतर्गत जारी नोटिस को निरस्त कर यह उल्लेख किया गया है कि उसके विरुद्ध केवल आर.बी.ओ. अधिनियम की धारा 10 के अंतर्गत ही कार्यवाही जारी रहेगी, निरस्त किया जाता है। प्रतिपक्षी संख्या-2/विहित प्राधिकारी को निर्देशित किया जाता है कि वह प्रतिपक्षी संख्या-4 के विरुद्ध आर.बी.ओ. अधिनियम की धारा 7-क के अंतर्गत संस्थित कार्यवाही तथा आर.बी.ओ. अधिनियम की धारा 10 के अंतर्गत लंबित कार्यवाही, दोनों का विधि के अनुसार यथाशीघ्र निस्तारण करे।

(माननीय न्यायमूर्ति सुभाष विद्यार्थी)

दिनांक : 23 मार्च, 2026

राम.

"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।"