न्यामूर्ति प्रमोद कोहली के समक्ष

प्रेम मोहन कालरा,-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य,-उत्तरदाता

सी. डब्ल्यू. पी. सं. 2003 का 11724

28 अप्रैल, 2011

भारत का संविधान, 1950- अनुछेद-226 हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1984- नियम 6-हरियाणा नगर निगम अधिनियम 1994- नियम 250, 252, 254, 261, 408 और 408-ए-पंजाब विलेज कॉमन लैंड्स (रेगुलेशन) एक्ट, 1961- नियम 2 (जी)-याचिकाकर्ता ने भूमि उपयोग में बदलाव करने के लिए आवेदन किया और संयोजन आदेश जारी किया गया और प्रशमन के बाद, योजना को नगर निगम द्वारा भी मंजूरी दी गई-हालांकि, भूमि उपयोग में बदलाव की अनुमति को इस आधार पर रद्द करने के लिए कारण बताएँ नोटिस जारी किया गया कि स्वामित्व दस्तावेज उचित नहीं थे-विभिन्न रिपोर्ट प्रस्तुत की गईं-याचिकाकर्ता ने आरोप लगाया कि प्रतिवादी ने निर्माण के एक हिस्से को अवैध और गैरकानूनी रूप से ध्वस्त कर दिया-याचिका दायर करने के बाद, प्रतिवादी ने चारदीवारी को क्षतिग्रस्त कर दिया और 5.00 लाख रुपये का नुकसान 20.00 लाख रुपये के पिछले नुकसान के अलावा पहुंचाया। अभिनिर्धारित, प्रतिवादी की कार्रवाई को कानूनी नहीं माना जा सकता है-नगर निगम को मुआवजे का भुगतान करना या भवन को बहाल करना।

अभिनिर्धारित नियम 261 का वह परंतुक विध्वंस के लिए किसी भी आदेश को पारित करने से पहले एक नोटिस देने को अनिवार्य करता है और नियम 408-ए के तहत एक अनधिकृत कब्जाधारी को भी नोटिस की सेवा की आवश्यकता होती है। यह सच है कि याचिकाकर्ता को कभी कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था, जिसने यह स्थापित करने के लिए पर्याप्त सामग्री दिखाई है कि उसके द्वारा बनाए गए निर्माण को प्रतिवादीओं द्वारा संयोजित किया गया था।याचिकाकर्ता को सुनवाई का

कोई अवसर नहीं दिया गया।एक लोकतांत्रिक देश में, कानून का शासन प्रबल होता है, न कि किसी अधिकारी/सशक्त व्यक्ति की सनक और मनमानी।प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उन सभी स्थितियों में पालन किया जाना चाहिए जहां राज्य प्राधिकरण की कार्रवाई से किसी व्यक्ति के नागरिक अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है।कानून द्वारा स्थापित किसी भी प्राधिकरण को कानून को अपने हाथों में लेने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।मोहन लाल और अन्य बनाम पंजाब राज्य और अन्य। 1971 पी. एल. जे. 338, हरियाणा राज्य और अन्त्र बनाम मोहिंदर पाल और अन्य; (2001) 9 एस. सी. सी. 292, कृष्ण राम महाले (मृत) क़ानूनी प्रतिनिधि

द्वारा बनाम श्रीमती शोभा वेंकट राव ए. आई. आर. 1989 एस. सी. 2097 और मोहम्मद द्वारा।सादिक और अन्य बनाम चंडीगढ़ प्रशासन श्रम आयुक्त-सह-उप-आयुक्त, केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ द्वारा 2010 (1) आर. सी. आर. 177 पर भरोसा किया।

(पैरा 8-10)

यह भी अभिनिर्धारित किया कि, प्रतिवादी की गई कार्रवाई को किसी भी तरह कानूनी और वैध नहीं कहा जा सकता है, बल्कि इसे स्वाभाविक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन करने के अलावा मनमाना, सनकी और कानून के शासन का उल्लंघन भी कहा जाना चाहिए।प्रतिवादीओं को 10 लाख रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया गया या नगर निगम अपने खर्च पर इमारत का जीर्णोद्धार कर सकता है।नगर निगम, लुधियाना बनाम इंद्रजीत सिंह और अन्य (2008) 13 एस. सी. सी. 506 पर भरोसा किया।याचिका की अनुमति दी गई।

(पैरा 11)

एम. एल. सरीन, वरिष्ठ अधिवक्ता और रोहित खन्ना, अधिवक्ता याचिकाकर्ता के लिए

नरेंद्र हुड्डा, वरिष्ठ अतिरिक्त ए. जी., हरियाणा और आर. एस. कुंडू, अतिरिक्त ए. जी., हरियाणा।

विनोद गुप्ता, अधिवक्ता उत्तरदाता नं 2 और 3 के लिए

न्यामूर्ति प्रमोद **कोहली**

(1) इन दोनों याचिकाओं को वर्तमान याचिकाकर्ता द्वारा समान आधारों पर एक ही राहत के लिए प्राथमिकता दी गई है और इस सामान्य आदेश द्वारा उनका निपटारा किया जा रहा है।इन याचिकाओं को दायर करने के लिए तथ्य यह हैं कि याचिकाकर्ता के पास गांव अनंगपुर, तहसील और जिला फरीदाबाद में खेवट संख्या 247 से 249 में 10 बीघा और 17 बिस्वा जमीन है।याचिकाकर्ता ने उपरोक्त भूमि दिनांक 12.10.1989 के दो बिक्री विलेखों के माध्यम से खरीदी।पहला बिक्री विलेख अनंगपुर तहसील और जिला फरीदाबाद के निवासी हेट राम के बेटे महिपाल सिंह द्वारा निष्पादित 3 बीघा और 4 बिस्वा भूमि के संबंध में है, जबकि दूसरा बिक्री विलेख 7 बीघा और 13 बिस्वा भूमि के संबंध में है, जिसे ई-233, ग्रेटर कैलाश, नई दिल्ली के निवासी तिलक राज के बेटे विपन मारवाह द्वारा निष्पादित किया गया है।इन दो बिक्री विलेखों को अनुलग्नक पी-1 और पी-2 के रूप में अभिलेख पर रखा गया है।याचिकाकर्ता का दावा है कि उसने विक्रेताओं से बिक्री के तहत संपत्ति पर कब्जा कर लिया है। संख्या 4009 और 4010 वाले दो उत्परिवर्तन सक्षम प्राधिकारी

द्वारा 18.10.1989 (अनुलग्नक पी-3 और पी-4) को भी मंजूरी दी गई थी।यह आरोप लगाया गया है कि कुटीर, गाय की झोपड़ियां, घोड़े की झोपड़ियां, शौचालय, नौकर का कमरा, भंडार कक्ष आदि सहित विचाराधीन भूमि का कब्जा लेने के बाद, याचिकाकर्ता ने मुख्य भवन के साथ-साथ रसोई और कपड़े बदलने के कमरे का नवीनीकरण किया और चारदीवारी का निर्माण भी करवाया।याचिकाकर्ता ने कृषि से आवासीय उद्देश्य के लिए भूमि उपयोग को नगर निगम, फरीदाबाद (प्रतिवादी संख्या 2) में बदलने के लिए आवेदन किया।सी. एल. यू.-III के रूप में एक समझौता

दिनांक 4.12.1995 को रुपये. 1,22,924-के संयोजन शुल्क के साथ निष्पादित किया गया था।रचना आदेश की प्रति को संलग्नक पी-6 के रूप में रिकॉर्ड पर रखा गया है।उपरोक्त रचना आदेश के बाद एक और रचना आदेश दिनांकित 5.12.1995 (अनुलग्नक पी-7) था।याचिकाकर्ता ने रुपये 1,22,924-और Rs.84,400/- के संयोजन शुल्क के रूप में भुगतान की रसीदें भी दर्ज की हैं। सयोजन के बाद, नगर निगम ने भी 5.12.1995 पर योजना को मंजूरी दी।स्वीकृत योजना को संलग्नक पी-10 के रूप में भी दर्ज किया गया है।यह कहा गया है कि इसके बाद प्रतिवादी नं 2 पंजाब विलेज कॉमन लैंड एक्ट, 1961 की खंड 2 (जी) को ध्यान में रखते हुए, इस आधार पर कि याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेज उचित नहीं थे, भूमि उपयोग के परिवर्तन की अनुमति को रद्द करने के संबंध में दिनांक 26.6.1996 (अनुलग्नक पी-11) का कारण बताओ नोटिस जारी किया गया।याचिकाकर्ता को प्रतिवादी संख्या 2 के कार्यालय में व्यक्तिगत रूप से 28.10.1999 पर दोपहर 3 बजे यदि वह सुनवाई के लिए तैयार है तो उपस्थित होने के लिए कहा गया था। ।याचिकाकर्ता ने अपने अधिवक्ता द्वारा से कारण बताओ नोटिस पर अपना दिनांकित 28.10.1999 का जवाब प्रस्तुत किया।यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता द्वारा उत्तर प्रस्तुत किए जाने के बाद प्रतिवादी नं 2 ने, कारण बताओ नोटिस पर आगे की कार्यवाही स्थगित कर दी गई।प्रतिवादी सं. 2 से दिनांकित 2.2.2000 का एक संचार इस संबंध में याचिकाकर्ता को अनुबंध पी-13 के रूप में रिकॉर्ड में रखा गया है।इस संचार के अवलोकन से, ऐसा प्रतीत होता है कि याचिकाकर्ता द्वारा 1987 के आर. एस. ए. No.1936 के विचाराधीनता और अनधिकृत निर्माण के सयोजन की संरचना के संबंध में प्रस्तुत किए गए दस्तावेज़ को देखते हुए, कारण बताए जाने के नोटिस पर आगे की कार्रवाई को स्थगित कर दिया गया है।यह आरोप लगाया गया है कि याचिकाकर्ता ने 5.4.1996 पर खसरा गिरदावरी के सुधार के लिए चकबंदी अधिकारी के पास आवेदन किया था।याचिकाकर्ता के इस आवेदन पर, एसी-II, गुड़गांव ने कानूनगो चकबंदी को अपने पत्र दिनांक 5.6.96 के माध्यम से घटनास्थल का निरीक्षण करने का निर्देश दिया और याचिकाकर्ता के कब्जे के संबंध में क्षेत्र और खसरा संख्या का सत्यापन करने के बाद, उसे मौके पर निरीक्षण रिपोर्ट (अनुलग्नक पी-15) प्रस्तुत की जाए।कानूनगो ने हल्का पटवाड़ी, लैम्बरदार,

रिट याचिकाकर्ता, उदय चंद, विधायक नगर निगम और कुछ अन्य व्यक्तियों की उपस्थिति में घटनास्थल का निरीक्षण किया और यह प्रमाणित करते हुए अपनी

रिपोर्ट प्रस्तुत की कि 10 बीघा 17 बिसवा की भूमि में पक्की चारदीवारी, एक गोबर संयंत्र, एक कोठी, रसोईघर, भोजन कक्ष, कर्मचारी कक्ष, बिजली घर यानी जनरेटर कक्ष, दुकान, तहखाने, टेनिस कोर्ट, फलों के पेड़ हैं।रिपोर्ट याचिकाकर्ता के कब्जे को भी प्रमाणित करती है जैसा कि संलग्नक पी-17 से स्पष्ट है।याचिकाकर्ता ने 10 बीघा और 17 बिस्वा वाले खसरा No.58 में मालिक के रूप में याचिकाकर्ता के कब्जे को प्रमाणित करने वाले चकबंदी अधिकारी को हलका पटवारियों की एक रिपोर्ट पर भी भरोसा किया है।इस रिपोर्ट में यह भी उल्लेख किया गया है कि याचिकाकर्ता ने पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस (अनुलग्नक पी-18) से Rs.27,50,000/- का ऋण लिया है।पटवारियों की रिपोर्ट में एक गोबर गैस संयंत्र के साथ छह फीट लंबी पक्की चारदीवारी के निर्माण और गायों, कुत्तों, बत्तखों, मुर्गियों आदि जैसे मवेशियों की उपस्थिति का भी उल्लेख है। याचिकाकर्ता द्वारा यह आरोप लगाया गया है कि 15.7.2003 पर, प्रतिवादी के अधिकारियों ने लगभग 200 पुलिस कर्मियों के साथ याचिकाकर्ता के निर्माण के हिस्से को अवैध और गैरकानूनी रूप से ध्वस्त कर दिया।याचिकाकर्ता के निर्माण के विध्वंस के संबंध में 2003 की पहली रिट याचिका सी. डब्ल्यू. पी. No.11724 दायर की गई है।इस रिट याचिका में याचिकाकर्ता ने निम्नलिखित राहतों का दावा किया:-

"इसलिए, यह सम्मानपूर्वक प्रार्थना की जाती है कि मामले के उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए:-

(i) इस माननीय न्यायालय द्वारा मामले के अभिलेखों को मंगाया जाए और उसी के अवलोकन के बाद;

((ii) इस माननीय न्यायालय द्वारा याचिकाकर्ता के फार्म हाउस की दीवारों और अन्य संरचनाओं को ध्वस्त करने में प्रतिवादी की कार्रवाई को अवैध, अन्यायपूर्ण,

मनमाना और असंवैधानिक घोषित करते हुए सरशियोरेराई की प्रकृति में एक रिट जारी की जाए।

((ग) यह भी प्रार्थना की जाती है कि इस माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिवादी को याचिकाकर्ता के फार्म हाउस को और ध्वस्त करने से रोकने के लिए निषेध की प्रकृति का एक रिट जारी कि जाए।

((iv) यह भी प्रार्थना की जाती है कि प्रतिवादी को याचिकाकर्ता के स्थान पर पड़ी निर्माण सामग्री को हटाने से रोका जाए।

(v) यह भी प्रार्थना की जाती है कि याचिकाकर्ता, उसके परिवार के सदस्यों और मवेशियों, कुत्तों आदि सहित जानवरों को नुकसान पहुंचने से बचाने के लिए एक निवारक उपाय के रूप में, याचिकाकर्ता को कृपया चारदीवारी बनाने की अनुमति दी जाए जिसे प्रतिवादी अधिकारियों द्वारा अवैध और अनधिकृत रूप से ध्वस्त कर दिया गया है।

(vi) यह भी प्रार्थना की जाती है कि इस माननीय न्यायालय द्वारा अनिवार्य प्रकृति का एक रिट जारी किया जाए, जिसमें प्रतिवादी को याचिकाकर्ता और उसके परिवार के सदस्यों को अनधिकृत रूप से मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न और अनुचित कठिनाई पैदा करने के लिए सरकारी प्राधिकरण और उसकी एजेंसियों की अवैध कार्रवाई के कारण याचिकाकर्ता को 20 लाख रुपये का मुआवजा देने परमादेश दिया जाए।

((vii) या कोई अन्य आदेश या निर्देश जिसके लिए याचिकाकर्ता मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में हकदार पाया जाता है, कृपया इस माननीय न्यायालय द्वारा पारित किया जा सकता है।

(2) इस रिट याचिका को 25.10.2005 के आदेश के माध्यम से सुनवाई के लिए स्वीकार किया गया था।यह आरोप लगाया गया है कि याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी 2 और 3 को नोटिस दिनांक 12.12.2003 अपने वकील द्वारा देकर अनुरोध किया की

उनसे यदि भविष्य में याचिकाकर्ता को कोई नोटिस दिया जाना है, तो उसे उसके वकील के माध्यम से दिया जा सकता है जो विधिवत अधिकृत है।याचिकाकर्ता का मामला यह है कि उसके बाद भी 9.9.2006 को, प्रतिवादी नं. 3, 5 और 6 के साथ कर्मचारियों और लगभग 100 पुलिस कर्मी सुबह 11.00 याचिकाकर्ता की संपत्ति पर आए और हरियाणा सरकार पूर्व मंत्री श्री कर्तार सिंह दूना की संपत्ति से सटे चारदीवारी के हिस्से को क्षतिग्रस्त कर दिया। और 5 लाख रु का नुकसान कर दिया। यह प्रस्तुत किया जाता है कि याचिकाकर्ता ने उन्हें विध्वंस का कोई आदेश या कारण बताओ नोटिस दिखाने के लिए कहा, लेकिन प्रतिवादी ऐसा कोई आदेश दिखाने में विफल रहे हैं।याचिकाकर्ता के अनुसार, पूरी कवायद अवैध और कानून के किसी भी अधिकार के बिना थी।याचिकाकर्ता ने वास्तुकार मूल्यांकनकर्ता से नुकसान का आकलन प्राप्त किया, जिसने नुकसान का आकलन 5 लाख चारदीवारी को हुए नुकसान के रूप में ।याचिकाकर्ता ने रिकॉर्ड की गई तस्वीरों (अनुलग्नक पी-24 और पी-26) को भी अभिलेख रखा है।इन तस्वीरों में कुछ ध्वस्त संरचनाएँ, हरियाणा सरकार की एक जिप्सी और हिंदुस्तान टाइम्स अखबार की समाचार

कटिंग की एक प्रति के साथ नीली रोशनी वाली एक राजदूत कार, शायद विध्वंस की तारीख स्थापित करने के लिए दिखाई देते हैं।

(3) प्रतिवादीओं नं 2 और 3 और 5 और 6 ने अपने अलग-अलग जवाब दाखिल किए हैं।प्रतिवादी ।2 और 3 अपने लिखित बयान में यह रुख लिया कि निगम ने याचिकाकर्ता द्वारा गांव सराय ख्वाजा, तहसील और जिला फरीदाबाद के राजस्व संपदा में स्थित निगम में निहित भूमि से किए गए अतिक्रमण को हटा दिया और याचिकाकर्ता का इन भूमि से कोई संबंध नहीं है।यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता ने ग्राम अनंगपुर, तहसील और जिला फरीदाबाद की राजस्व संपदा में खसरा No.58 वाली भूमि खरीदी थी, जबकि उसने गाँव सराय ख्वाजा में निगम की आयत No.83, किला संख्या 1,2,3 का भाग, 8 का भाग, 9 का भाग और 10 का भाग पर अवैद्य निर्माण किया था। प्रतिवादी ने अपने स्वामित्व को स्थापित करने के लिए खसरा No.83 (अनुलग्नक आर-2/1) में जमाबंदी की प्रति को रिकॉर्ड में रखा

है।प्रतिवादीओं ने इस तर्क के समर्थन में कि अतिक्रमण को सराय ख्वाजा गाँव से हटा दिया गया है, स्थान मानचित्र को संलग्नक आर 2/2 के रूप में भी रखा है।योग और सार में, प्रतिवादी 2 और 3 का मामला यह है कि उन्होंने सराय ख्वाजा की राजस्व संपदा में स्थित खसरा No.83/1 में शामिल भूमि के अतिक्रमण को हटा दिया है। प्रतिवादी ने इस संबंध में प्रतिवादी नं.3 ने प्रतिवादी नं.2 को दि रिपोर्ट संलग्नक आर2/3 के रूप में पर भरोसा किया।ये सभी अनुलग्नक 2003 के सी. डब्ल्यू. पी. No.11724 का हिस्सा हैं।याचिकाकर्ता के स्वामित्व के संबंध में, प्रतिवादी ने यह रुख अपनाया है कि गाँव अनंगपुर की शामलात देह भूमि पर नगर निगम के स्वामित्व के संबंध में याचिकाकर्ता द्वारा दायर 1987 का आर. एस. ए. इस न्यायालय के समक्ष लंबित है।प्रतिवादी ने गाँव अनंगपुर में खसरा No.58 में शामिल भूमि पर याचिकाकर्ता के भौतिक कब्जे से भी इनकार किया है।यह आगे कहा गया है कि याचिकाकर्ता ने खसरा नं. 58 गांव आनगपुर में भूमि पर हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1984 की निगम 6 के प्रावधानों के विरुद्ध अनधिकृत निर्माण प्रतिवादी का यह भी मामला है कि याचिकाकर्ता ने कभी भी भूमि उपयोग को कृषि से आवासीय में बदलने के लिए आवेदन नहीं किया।प्रतिवादी ने यह भी दलील दी कि याचिकाकर्ता के खिलाफ हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 की निगम 250,261 के तहत बरामदा 12 'x160', कमरा 15 'x 20', कमरा (2 संख्या) 10 'x 8' प्रत्येक, हॉल 25 'x 25', कमरा (3 संख्या) 15 'x 15' के अनधिकृत निर्माण के संबंध में नोटिस जारी किए गए थे।हालांकि, प्रतिवादी ने रचना शुल्क रु. 1,22,924-खसरा

नं. 58 गांव आनगपुर की राजस्व संपदा में अनधिकृत संरचनाओं को नियमित करने की दिशा में स्वीकार किया है। यह भी स्वीकार किया है कि इस संपत्ति के संबंध में नियम 250 और 261 के तहत नोटिस जारी किए गए थे।प्रतिवादी ने यह भी उल्लेख किया है कि याचिकाकर्ता ने दिनांकित 29.12.98 (अनुलग्नक आर2/4) के नोटिस के बावजूद Rs.81,90,006/- जमा नहीं किया है।

(4) मैंने पक्षों के लिए विद्वान अधिवक्ता को विस्तार से सुना है।याचिका में प्राथमिक विवाद संपत्ति की पहचान से संबंधित है।याचिकाकर्ता के दावे के अनुसार, संपत्ति गांव अनंगपुर, तहसील और जिला फरीदाबाद में खसरा No.58 में स्थित है, जिसे कथित तौर पर नगर निगम द्वारा पुलिस बल के समर्थन से अवैध रूप से ध्वस्त कर दिया गया है, जबकि प्रतिवादी-निगम ने कहा है कि गांव अनंगपुर, तहसील और जिला फरीदाबाद के खसरा No.58 में किसी भी संपत्ति को कभी ध्वस्त नहीं किया गया था।इसके विपरीत, यह कहा गया है कि नगर निगम ने गाँव सराय ख्वाजा, तहसील और जिला फरीदाबाद में याचिकाकर्ता द्वारा किये गए अनधिकृत निर्माण को ध्वस्त कर दिया है।प्रतिवादी नं 3 की अतिक्रमण हटाने बारे रिपोर्ट से जो प्रतिवादी सं 2 को दी गयी थी में, यह स्वीकार किया गया है कि निगम ने निम्नलिखित संरचनाओं को ध्वस्त करके पुलिस की मदद से अतिक्रमण हटा दिया हैः-

"1. सीमा दीवार 170 '+ 275' + 250 '	=	695' लंबी
2 टिन शीट के 12 कमरे	=	1152 वर्ग मीटर।फुट.
3. 3 टिन शेड (15 'x25')	=	500 Sq.ft
4. 2 नोस टिन शेड्स (20 'x20')	=	400 Sq.ft।
5. घोड़े का आश्रय (20 'x20')	=	400 Sq.ft
कुल भूमि	=	2.74 एकड़

अब उपरोक्त भूमि खाली पड़ी है।

संयुक्त आयुक्त (एफ) "

(5) इसके विपरीत, याचिकाकर्ता ने निम्नलिखित संरचनाओं को ध्वस्त करने का आरोप लगाया है जैसा कि 15.7.2003 संलग्नक पी-16 और 9.9.2006 चारदीवारी में विस्तृत हैः-

"उसके एक भाग की विध्वंस इकाई

(1) कॉटेज का सामने का हिस्सा और उसके चारों ओर प्लेटफार्म।

(2) सीमा दीवार 296 वर्ग फुट ऊंचाई 6 फुट और 18 इंच मोटी।

(3) सीमा दीवार की लंबाई 174 '-0' से 6 '-0' एचटी तक है। 18 "टीएच और 9"टीएच में आईटी 4 '-0' से ऊपर। ईंट चिनाई।

(4) टॉयलेट ब्लॉक 10 '-6' × 9 '-6'

(5) **गायें** हट 27 '-0' × 15 '-0'।

(6) ओपन स्टोर शेड 34 '-0) × 25'-3 '।

(7) सेवक कक्ष 6 '-0' × 25 '-0'

(8) कुत्ता हट 35 '-0' × 13 '-0' + 22 '-6' × 13 '-0' रखता है।

(6) संरचना के लिए नुकसान/मुआवजे का आकलन 20 लाख रुपये और चारदीवारी के लिए 5 लाख रुपये का दावा किया गया है।दोनों पक्षों ने दिखाया है कि विभिन्न प्रकार की संरचनाओं को ध्वस्त किया गया है, सिवाय चारदीवारी के विध्वंस के जो सांझी है।

(7) प्रतिवादी द्वारा कुछ संरचनाओं को ध्वस्त करने पर कोई विवाद नहीं है।प्रतिवादी का यह भी मामला है कि इसके द्वारा ध्वस्त की गई संरचना वास्तव में याचिकाकर्ता द्वारा नगर निगम की शामलात देह संपत्ति पर अतिक्रमण करके बनाई गई थी।याचिकाकर्ता का मामला यह है कि प्रतिवादी-निगम ने कानून का कोई उचित क्रम अपनाए बिना दो मौकों पर संरचनाओं और चारदीवारी को ध्वस्त कर दिया है।केवल विवाद संपत्ति का स्थान है।याचिकाकर्ता के अनुसार, संपत्ति खसरा No.58 गाँव अनंगपुर में स्थित है, जबकि प्रतिवादी के अनुसार, ध्वस्त संपत्ति गाँव सराय ख्वाजा में स्थित थी।तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता की संपत्ति को ध्वस्त कर दिया गया है। स्वीकृत स्थिति है कि खसरा No.58 में याचिकाकर्ता द्वारा बनाये गए कुछ अनधिकृत निर्माण को नगर निगम द्वारा संयोजन शुल्क वसूलकर संयोजन किया है।हालांकि जवाब में, निगम ने अभी भी खसरा No.58 में भी संपत्ति के स्वामित्व और कब्जे पर विवाद करते हुए कहा है कि स्वामित्व उचित नहीं है।यहां

तक कि याचिकाकर्ता द्वारा बनाये गए निर्माण के लिए स्थल योजना को नगर निगम द्वारा विधिवत मंजूरी दी गई है जिसमें विभिन्न संरचनाओं और चारदीवारी का उल्लेख किया गया है।यह तय कानून है कि यह न्यायालय भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए जटिल तथ्यात्मक मुद्दों, विशेष रूप से संपत्ति के स्थान के संबंध में निर्णय लेने की स्थिति में नहीं होगा।हालाँकि, एक तथ्य स्वीकृत है कि याचिकाकर्ता द्वारा बनाये गए निर्माण को ध्वस्त कर दिया गया है।दलीलों के दौरान, हरियाणा के विद्वान महाधिवक्ता से विशेष

रूप से नगर निगम की शक्तियों के बारे में पूछा गया था कि वह बिना किसी कार्यवाही शुरू किए संरचनाओं को ध्वस्त कर सकता है, भले ही निर्माण अनधिकृत हो।श्री हुड्डा ने हरियाणा नगर निगम अधिनियम 1994 की धारा 250,252,254,261,408 और 408-ए के प्रावधानों का उल्लेख किया है।उपरोक्त धाराओं का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:-

"250.मंजूरी के बिना भवन निर्माण का निषेध:- कोई भी व्यक्ति आयुक्त की पूर्व मंजूरी के बिना नियम 252 में निर्दिष्ट किसी भी भवन का निर्माण या निर्माण शुरू नहीं करेगा या किसी भी कार्य को निष्पादित नहीं करेगा, और न ही इस अध्याय के प्रावधानों और भवनों के निर्माण या कार्यों के निष्पादन के संबंध में इस अधिनियम के तहत बनाए गए उपनियमों के अनुसार।

XXX XXX XXX XXX

252. भवन **में वृद्धि** या मरम्मत के लिए आवेदन।— (1)प्रत्येक व्यक्ति जो निम्नलिखित में से किसी भी कार्य को निष्पादित करना चाहता है, अर्थात्:-

((क) किसी भवन में कोई अतिरिक्त कार्य करना;

(ख) किसी भवन में कोई परिवर्तन या मरम्मत करना जिसमें उसकी किसी बाहरी या विभाजन दीवार को हटाना या फिर से खड़ा करना शामिल है या ऐसी कोई दीवार जो उसकी छत को आधार बनाती है, जो आधार तल से ऊपर ऐसी दीवार के आधे हिस्से से अधिक है, जिसे सतही मीटर में मापा जाना है;

(ग) किसी फ्रेम बिल्डिंग में कोई भी परिवर्तन या मरम्मत करना जिसमें उसकी किसी ऐसी दीवार में आधे से अधिक पदों को हटाना या फिर से खड़ा करना शामिल है या जिसमें ऐसी किसी दीवार को हटाना या फिर से खड़ा करना शामिल है जो प्लिंथ स्तर से ऊपर ऐसी दीवार के आधे हिस्से से अधिक है, जिसे सतही मीटर में मापा जाना है;

(घ) किसी ऐसी इमारत में कोई भी बदलाव करना जिसमें -

((i) ऐसे भवन में किसी भी कमरे का उप-विभाजन ताकि उसे दो या अधिक अलग-अलग कमरों में परिवर्तित किया जा सके। या

((ख) ऐसी इमारत में किसी भी मार्ग या स्थान को कमरे या कमरों में परिवर्तित करना।

(ई) किसी सड़क संस्पर्शी भवन के किसी भी हिस्से में मरम्मत, हटाने, निर्माण, पुनर्निर्माण, या कोई अतिरिक्त या संरचनात्मक परिवर्तन करना जो ऐसी सड़क की नियमित रेखा पर खड़ा है;

(च) बाहरी दीवार में किसी भी दरवाजे या खिड़की को स्थायी रूप से बंद करना;

(छ) मुख्य सीढ़ी को हटाना या उसका पुनर्निर्माण करना या उसकी स्थिति में बदलाव करना,

आयुक्त को अपने इरादे की लिखित सूचना ऐसे प्रपत्र में देकर और ऐसी जानकारी के साथ मंजूरी के लिए आवेदन करेगा जो इस संबंध में बनाए गए उपनियमों द्वारा निर्धारित की जाए।

(2) ऐसी प्रत्येक सूचना के साथ ऐसे दस्तावेज और योजनाएं होंगी जो इस प्रकार निर्धारित की जाएं।

XXX XXX XXX

254. भवन या कार्य की मंजूरी या अस्वीकृति-(1) आयुक्त किसी भवन के निर्माण या कार्य के निष्पादन को मंजूरी देगा, जब तक कि ऐसा भवन या कार्य इस धारा की उप-धारा (2) के किसी भी प्रावधान या धारा 258 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा।

(2) जिन आधारों पर किसी भवन या कार्य की मंजूरी से इनकार किया जा सकता है, वे निम्नलिखित होंगे, अर्थात्:-

(क) कि भवन या कार्य, या भवन या कार्य के लिए स्थल का उपयोग या स्थल योजना, जमीनी योजना, उन्नयन, खंड या विनिर्देशन में शामिल कोई भी विवरण इस संबंध में बनाए गए किसी उप-कानून के प्रावधानों या किसी अन्य कानून या ऐसे अन्य कानून के तहत बनाए गए नियम, उप-कानून या आदेश का उल्लंघन करेगा;

(ख) मंजूरी के लिए सूचना में विवरण नहीं है या इस संबंध में बनाए गए उपनियमों के तहत आवश्यक तरीके से तैयार नहीं किया गया है।

(ग) कि इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए किसी उप-नियमों के तहत आयुक्त द्वारा आवश्यक कोई भी जानकारी या दस्तावेज विधिवत प्रस्तुत किए गए हैं या नहीं किए गए हैं।

(घ) कि धारा 230 के तहत आने वाले मामलों में, धारा 231 के अनुसार निर्धारित योजनाओं को मंजूरी नहीं दी गई है;

(ङ) कि भवन या काम निगम में निहित सरकारी भूमि या भूमि पर अतिक्रमण होगा;

(च) कि भवन या कार्य स्थल किसी सड़क या प्रस्तावित सड़क पर नहीं है और ऐसी जगह से संबंधित मार्ग या मार्ग से ऐसी किसी भी सड़क से ऐसी इमारत या काम तक कोई पहुंच नहीं है;

(छ) कि भवन या कार्य धारा 267 के तहत स्वीकृत किसी भी योजना का उल्लंघन होगा;

(ज) कि निवास के लिए एक इमारत, एक फ्लश या पानी की मुहर वाले शौचालयों का प्रावधान नहीं करती है।

(3) आयुक्त उस व्यक्ति को मंजूरी के बारे में सूचित करेगा जिसने नोटिस दिया है, और जहां वह इस धारा की उप- धारा (2) में या धारा 258 के तहत निर्दिष्ट किसी भी आधार पर मंजूरी से इनकार करता है, तो वह इस तरह के इनकार के लिए अपने कारणों का एक संक्षिप्त विवरण दर्ज करेगा और इनकार के कारणों के साथ उस व्यक्ति को सूचित करेगा जिसने नोटिस दिया है।

(4) उपरोक्त मंजूरी या अस्वीकृति को उस तरीके से सूचित किया जाएगा जो इस संबंध में बनाए गए उपनियमों में निर्दिष्ट किया जाए।

XXX XXX XXX

261. कुछ मामलों में भवन और कार्यों को ध्वस्त करने और रोकने का आदेश और अपील:- (1) जहां किसी कार्य का निर्माण शुरू किया गया है, या किया जा रहा है या धारा 254 में निर्दिष्ट मंजूरी के बिना या उसके विपरीत पूरा किया गया है या किसी ऐसी शर्त का उल्लंघन किया गया है जिसके अधीन ऐसी मंजूरी दी गई है या इस अधिनियम के किसी भी प्रावधान या उसके तहत बनाए गए उप-कानूनों का उल्लंघन करते हुए, आयुक्त इस अधिनियम के तहत की जाने वाली

किसी अन्य कार्रवाई के अलावा, यह निर्देश देते हुए एक आदेश दे सकता है कि ऐसा निर्माण या काम उस व्यक्ति द्वारा ध्वस्त किया जाएगा जिसके कहने पर निर्माण या काम शुरू किया गया है या किया जा रहा है या ऐसी अवधि के भीतर

पूरा किया गया है (जिस तारीख को विध्वंस के आदेश की एक प्रति, इसलिए कारणों के संक्षिप्त विवरण के साथ उस व्यक्ति को दी गई है) जो विध्वंस के आदेश में निर्दिष्ट किया जाएः

बशर्ते कि विध्वंस का कोई आदेश तब तक नहीं दिया जाएगा जब तक कि व्यक्ति को ऐसी सूचना के माध्यम से नहीं दिया गया है जो आयुक्त को उचित लगे, कारण दिखाने का एक उचित अवसर दे कि ऐसा आदेश क्यों नहीं किया जाना चाहिएः

XXX XXX XXX

408. अनधिकृत निष्कासन जमा आदि पर निषेध।- कोई भी व्यक्ति बिना अधिकार के, मिट्टी, रेत या अन्य सामग्री को नहीं हटाएगा या कोई मामला जमा नहीं करेगा या निगम में निहित किसी भी भूमि में या उस पर कोई अतिक्रमण नहीं करेगा या किसी भी तरह से उसमें बाधा नहीं डालेगा।

408क. निगम परिसर/भूमि से व्यक्तियों को बेदखल करने की शक्ति (1) यदि सक्षम प्राधिकारी संतुष्ट है।

(i)

या

(II)

या

(iii)

या

(ख) कि कोई भी व्यक्ति निगम के किसी भी परिसर/भूमि या उस पर निर्मित भवन/संरचना पर अनधिकृत कब्जे में है, सक्षम प्राधिकारी, किसी भी कानून में कुछ भी निहित होने के बावजूद, के लिए,

उस व्यक्ति को डाक द्वारा या खुद व्यक्ति **को** नोटिस देगा और यदि ऐसा व्यक्ति सेवा से बचता है या सूचना देने के लिए उपलब्ध नहीं है या सूचना प्रतिग्रहण करना करने से इनकार करता है, तो बाहरी दरवाजे पर या ऐसे परिसर/भूमि या भवन के किसी अन्य विशिष्ट हिस्से पर इसकी एक प्रति चिपकाकर या ढोल बजाकर या इस तरह से, जो निर्धारित किया जाए, ऐसे व्यक्ति से उपस्थित होने और कारण दिखाने के लिए कहें कि उसे उस पर निर्मित उक्त परिसर/भूमि या भवन संरचना को खाली करने या अनधिकृत निर्माण को ध्वस्त करने का आदेश क्यों नहीं दिया जाना चाहिए और उसे उसकी मूल स्थिति में बहाल करने या इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधानों के अनुरूप लाने के लिए, जैसा भी मामला हो, सेवा की तारीख या नोटिस से सात दिनों की अवधि के भीतर।"

(8) अधिनियम की धारा 250 आयुक्त की पूर्व मंजूरी के बिना, उपनियमों आदि के अनुसार भवन के निर्माण को प्रतिबंधित करती है। धारा 251 प्रत्येक व्यक्ति से अपेक्षा करती है कि जो भवन का निर्माण करना चाहता है, वह आयुक्त को मंजूरी के लिए आवेदन करे। धारा 252 एक व्यक्ति से भवन को जोड़ने या फिर से जोड़ने के लिए भी मंजूरी प्राप्त करने की अपेक्षा करती है। धारा 254 आयुक्त को किसी भवन के निर्माण या किसी कार्य के निष्पादन को मंजूरी देने का अधिकार देती है। धारा 261 आयुक्त को मंजूरी के बिना या उसके विपरीत बनाए गए किसी भी निर्माण, कार्य या भवन को ध्वस्त करने का अधिकार देती है। धारा 261 का प्रावधान विध्वंस के किसी भी आदेश को पारित करने से पहले नोटिस की सेवा और कारण बताएँ नोटिस का अवसर अनिवार्य करता है।यहां तक कि धारा 408-ए के तहत, नगर निगम की संपत्ति के अनधिकृत कब्जेदार को उसके खिलाफ कोई कार्रवाई शुरू करने से पहले नोटिस दिया जाना आवश्यक है।निगम का यह मामला स्वीकार किया जाता है कि स्थान के विवाद के बावजूद याचिकाकर्ता द्वारा संरचनाओं को ध्वस्त करने से पहले याचिकाकर्ता को कारण बताने का कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था।याचिकाकर्ता ने यह स्थापित करने के लिए पर्याप्त सामग्री रिकॉर्ड पर रखी है कि याचिकाकर्ता द्वारा उठाए गए निर्माण को प्रतिवादी द्वारा विधिवत संयोजित किया गया था।यह प्रतिवादी का मामला नहीं है कि याचिकाकर्ता के दो अलग-अलग फार्म

हाउस हैं-एक खसरा No.58 में और दूसरा सराय ख्वाजा में।यह सुरक्षित रूप से माना जा सकता है कि विध्वंस गाँव अनंगपुर में किया गया है।भले ही यह माना जाता है कि गाँव सराय ख्वाजा में याचिकाकर्ता द्वारा खड़ी की गई संरचनाएँ अनधिकृत थीं, फिर भी नगर निगम पुलिस बल की मदद से विध्वंस की कार्यवाही शुरू करने से पहले कम से कम याचिकाकर्ता को कारणदर्शक नोटिस जारी करने के लिए बाध्य था। यह स्वीकृत है कि याचिकाकर्ता को कोई भी अवसर नहीं दिया गया ।

एक लोकतांत्रिक देश में, कानून का शासन प्रबल होता है, न कि किसी अधिकारी/सशक्त व्यक्ति की सनक और मनमानी।भले ही अनधिकृत संरचना को ध्वस्त करने की शक्ति नगर निगम को दी गई है, फिर भी कानून धारा 261 के तहत सुनवाई का अवसर देने के लिए वैधानिक कर्तव्य का आदेश देता है।भले ही यह माना जाए कि नोटिस देने के लिए कोई विशिष्ट प्रावधान नहीं है, प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का पालन ऐसी सभी स्थितियों में किया जाना चाहिए जहां किसी व्यक्ति के नागरिक अधिकार राज्य प्राधिकरण की कार्रवाई से प्रतिकूल रूप से प्रभावित होते हैं।कानून द्वारा स्थापित किसी भी प्राधिकरण को कानून को अपने हाथों में लेने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।कानून द्वारा स्थापित प्रक्रिया का पालन किया जाना चाहिए, विशेष रूप से, जहां यह किसी व्यक्ति के किसी भी नागरिक अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डालता है।मोहन लाल और अन्य बनाम पंजाब राज्य और अन्य (1) के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अधिकारियों के हाथों अवैध कार्रवाई से अनधिकृत व्यक्ति के अधिकारों की रक्षा की।माननीय उच्चतम न्यायालय की प्रासंगिक टिप्पणियां इस प्रकार हैं:-

> "3. Mr.Keswani, ग्राम पंचायत के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि अपीलकर्ता मुकदमा की संपत्तियों पर अनधिकृत कब्जे में हैं, वे संविधान के अनुछेद 226 और 227 के तहत उच्च न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को लागू करने के हकदार नहीं हैं। ।इस तर्क का कोई महत्व नहीं है।हमारे न्यायशास्त्र के तहत अनधिकृत रहने वाले को भी

कानून द्वारा अधिकृत तरीके से ही बेदखल किया जा सकता है।यही कानून के शासन का सार है।"

(9) इसी तरह की राय माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने हरियाणा राज्य और **अन्य** बनाम मोहिंदर पाल **और अन्य** (2) में भी व्यक्त की है । **उच्चतम न्यायालय की प्रासंगिक टिप्पणियां इस प्रकार हैं:-**

"1.....उच्च न्यायालय इस आधार पर आगे बढ़ा कि सरकार भी याचिकाकर्ताओं को बेदखल करते समय कानून को अपने हाथों में नहीं ले सकती है, लेकिन उसे कानून द्वारा निर्धारित उचित प्रक्रिया का पालन करना चाहिए था और ऐसा नहीं करना कानून के शासन के विपरीत है और इसके परिणामस्वरूप रिट याचिका को रु 15000/- और रु . 5000/- हर्जाने के साथ अनुमति दी गई।

---

(1) 1971 पीएलजे 338
(2) 2001 (9) एससीसी 292

हालाँकि, रिट याचिका का निपटारा करते समय उच्च न्यायालय ने अपीलार्थियों के हितों की रक्षा करने का ध्यान रखा, ताकि पहले दायर किए गए उनके आवेदन को फिर से शुरू करने या नया आवेदन दायर करने का अवसर दिया जा सके और पहले के आवेदन को वापस लेना उनके रास्ते में नहीं आएगा।अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने बहुत जोरदार ढंग से प्रस्तुत किया कि विचाराधीन संपत्ति के संबंध में प्रतिवादी के स्वामित्व के बारे में किसी भी सामग्री की अनुपस्थिति में उच्च न्यायालय उस तरीके से राहत नहीं दे सकता था जिस तरह से इसे बनाया गया है।यह भी बताया गया है कि अपीलार्थियों द्वारा जिस तरह से कार्य किया गया, उसके कई अन्य ठोस कारण हैं।पक्षकारों के स्वामित्व की जांच करने का सवाल बिल्कुल भी नहीं उठता है क्योंकि यह स्वीकार किया जाता है कि प्रतिवादी के पास विचाराधीन संपत्ति थी और उन्होंने उस पर संरचनाएं स्थापित की थीं।उस स्वीकृत

स्थिति पर उच्च न्यायालय ने यह विचार व्यक्त किया कि कानून का उचित सहारा लिए बिना प्रतिवादी को जबरन बाहर निकालना सम्यक प्रक्रिया में नहीं था।उस दृष्टिकोण में कोई अपवाद नहीं लिया जा सकता है।"

(10) इसी तरह का विचार माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा कृष्ण राम महाले (मृत) उसके एल. आर. द्वारा बनाम श्रीमती.**शोभा वेंकट राव (3)** मामले में व्यक्त किया, **और इस न्यायालय की एक विद्वान एकल न्यायाधीश** ने **मोहम्मद सादिक और अन्य बनाम श्रम आयुक्त-सह-उप-आयुक्त, केंद्र शासित प्रदेश द्वारा से चंडीगढ़ प्रशासन** चंडीगढ़ और अन्य (4) के मामले में फैसला सुनाया कि अनधिकृत कब्जे की उचित प्रक्रिया को अपनाए बिना जबरन बेदखली को कानून में अस्वीकार्य माना गया है।

(11) प्रतिवादी की कार्रवाई को किसी भी तरह से कानूनी और वैध नहीं कहा जा सकता है, बल्कि इसे स्वाभाविक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन करने के अलावा मनमाना, सनकी और कानून के शासन का उल्लंघन भी कहा जाना चाहिए।

अब सवाल यह उठता है कि याचिकाकर्ता को क्या राहत दी जा सकती है।याचिकाकर्ता ने 2003 के सी. डब्ल्यू. पी. No.11724 में वास्तुकार/अधिकृत मूल्यांकनकर्ता, मेसर्स राकेश भाटिया और एसोसिएट्स द्वारा नुकसान के आकलन को रिकॉर्ड पर रखा है, जो हुडा के पैनल में भी एक मूल्यांकनकर्ता फर्म है।

---

(3) ए. आई. आर. 1989 एस. सी. 2097

(4) 2010 (1) आर. सी. आर. 177

याचिकाकर्ता की संपत्ति के विध्वंस से हुए नुकसान के मूल्य का आकलन Rs.1607138 किया गया-जबकि 2007 के CWP No.2495 में, चारदीवारी के हिस्से के विध्वंस से हुए नुकसान का मूल्य 5 लाख रुपये आंका गया है।हालांकि, रिकॉर्ड से, ऐसा प्रतीत होता है कि चारदीवारी को और नुकसान का ऐसा कोई आकलन रिकॉर्ड

पर नहीं रखा गया है।2003 के सी. डब्ल्यू. पी. No.11724 में मूल्यांकन रिपोर्ट से ऐसा प्रतीत होता है कि चारदीवारी के हिस्से को हुए नुकसान का आकलन भी वास्तुकार मूल्यांकनकर्ता द्वारा किया जाता है।परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, मेरी राय है कि 1 लाख रुपये तक के नुकसान से न्याय के उद्देश्य पूरे होंगे या वैकल्पिक रूप से नगर निगम अपने खर्च पर ध्वस्त इमारत को पुनर्स्थापित कर सकता है।नगर निगम याचिकाकर्ता को पूर्व सूचना के साथ एक महीने की अवधि के भीतर अपने विकल्प का प्रयोग करेगा।इसी तरह की स्थिति में नगर निगम, लुधियाना को नगर निगम के मामले में वैधानिक प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए ध्वस्त इमारत को बहाल करने के लिए कहा गया था। **निगम, लुधियाना बनाम इंद्रजीत सिंह और एक अन्य** (5)।

(12) इन याचिकाओं को उपरोक्त शर्तों के अनुसार अनुमति दी गई है।इस आदेश की प्रति प्रत्येक संबंधित फाइल के अभिलेख पर रखी जाए।

अस्वीकरण:- स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देस्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा|

हुकम सिंह,
अतिरिक्त जिला एवं सत्र न्यायाधीश (सेवानिवृत्त)