

फ्रेंड्स कॉलोनी डवलपमेन्ट कमेटी

बनाम

उडीसा राज्य एवम् अन्य

1 नवंबर 2004

(आर सी लाहोटी सी जे तथा अशोक भान जे)

शहरी विकास

अवैध निर्माण -ध्वस्त करने का आदेश -शमन के द्वारा नियमितिकरण कि प्रार्थना -निर्धारित: स्वीकृत योजना से विचलन की अनुमति केवल अपवाद स्वरूप दी जाती है-विचलनों को रद्द करने और संयोजन की अनुमति केवल तभी दी जाती है जब यह सद्भावना पूर्ण हो या किसी गलतफहमी के कारण हो तथा जहां विध्वंस के कारण होने वाला लाभ, हानि के मुकाबले कम हो -जानबूझकर विचलन शमनीय नहीं है- पेशेवर बिल्डर द्वारा किया गया विचलन जानबूझकर माना जा सकता है- बिल्डर द्वारा किए गए विचलन के शमन को बहुसदस्यीय उच्च अधिकृत कमेटी द्वारा देखा जाना चाहिए-स्टाफ की संख्या समुचित रूप से बढ़ाए जाने चाहिए ताकी अवैध व अनाधिकृत निर्माण पर निरंतर व संतर्क निगरानी रखी जा सके। -उडीसा विकास प्राधिकरण अधिनियम

प्रत्यर्थी नं 2 व 3(भवन निर्माण गतिविधियों में लगी एक कम्पनी और उसके प्रबंध निदेशक) ने विकास प्राधिकरण को एक बहु मंजिल भवन निर्माण के लिए आवेदन किया। प्राधिकरण ने स्वीकृत भवन योजनाओं के अनुसार चार मंजिला भवन के निर्माण की अनुमति दी। इस इमारत का निर्माण सभी मंजिलों पर स्वीकृत योजना से अधिक किया गया तथा यहां तक की पांचवी मंजिल का भी निर्माण किया गया। प्राधिकरण ने अधिनियम की धारा 92 के तहत बिल्डर के विरुद्ध अवैध भागों को ध्वस्त करने की कार्यवाही शुरू की। बिल्डर ने शमन के लिए अनुरोध किया। अपीलार्थी जो एक सोसायटी है जिसका उद्देश्य निर्माणाधीन आवासीय क्षेत्र के विकास की देखरेख करना था, ने प्राधिकरण, नगर पालिका, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड व राज्य सरकार को निर्माण में उल्लघन की शिकायत की प्राधिकरण ने पांचवी मंजिल तथा अन्य मंजिलों पर अनाधिकृत निर्माण को ध्वस्त करने के निर्देश दिए। इसके द्वारा निश्चित राशि के भुगतान पर बिल्डर को कुछ विचलनों के संबंध में शमन की अनुमति दी। बिल्डर द्वारा अपीलार्थी के समक्ष अपील दायर की गई। जिसने अंतरिम रोक का आदेश दिया किंतु आगे निर्माण रोकने की शर्त भी लगाई। बिल्डर द्वारा शर्त की अवैलहना करते हुए निर्माण गतिविधि को आगे बढ़ाया। अपीलार्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की। इसने बिल्डर द्वारा दायर अपील में भी अपना पक्ष रखने की मांग की गई। पक्षकार के रूप में योजना की अनुमति दी गई। अपीलार्थी प्राधिकरण ने बिल्डर की अपील

खारिज कर दी गई। बिल्डर ने रिट याचिका दायर कर इसे चुनौती दी किंतु अपीलार्थियों को षामिल नहीं किया। बिल्डर की रिट याचिका में अपीलार्थियों को शामिल करने के आवेदन को उच्च न्यायालयने खारिज कर दिया। रिट का निस्तारण इस निर्देश के साथ किया गया कि यदि बिल्डर पूर्व में किए गए निर्माण की अनुमति के संबंध में संशोधित प्लान के साथ नया आवेदन प्रस्तुत करे तो प्राधिकरण विधि अनुसार उसका निस्तारण करें। इसलिए यह याचिका दायर कि गई है। अपील की अनुमति देते हुए तथा मामले को अपीलार्थी की याचिका के साथ तय करने के निर्देश देते हुए उच्च न्यायालय को लौटाते हुए

अभीनिर्धारित: 1 मामले के तथ्यों व परिस्थितियों में उच्च न्यायालय द्वारा केवल प्रत्यथी बिल्डर द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले संशोधित निर्माण योजना पर पुनर्विचार के निर्देश देते हुए विवाद को समाप्त नहीं किया जाने चाहिए था। इस मामले में जनहित में आगे जांच व सुनवाई कि आवश्यकता है।

2 यद्यपि नगर पालिका कानून स्वीकृत निर्माण से विचलन की अनुमति शमन द्वारा प्रदान करते हैं किंतु यह एक अपवाद है। दुर्भाग्यवश समय बीतने तथा विवेकाधीन शक्ति का बार-बार उपयोग करने से इस अपवाद ने नियम का रूप धारण कर लिया है। केवल वही विचलन क्षमा योग्य है जो सद्भाविक है या किसी गलतफहमी के कारण हुए है या घवस्त

करने से होने वाला लाभ हानि के मुकाबले बहुत कम है। इनके अलावा जानबूझकर किए गए विचलन क्षम्य तथा शमनीय नहीं हैं। विचलनों का शमनकम से कम होना चाहिए। पेशेवर बिल्डर सामान्य व्यक्ति द्वारा किए जा रहे निर्माण कार्य से अलग फुटिंग पर होते हैं। यह माना जाना चाहिए कि पेशेवर बिल्डर को कानूनों की बेहतर जानकारी है तथा उसके द्वारा किया गया विचलन जानबूझकर तथा लाभ कमाने के उद्देश्य से किया होना मानकर कठोरता से निपटा जाना चाहिए। ताकि भविष्य के लिए निर्वाक का कार्य करें। यह सामान्य जानकारी है कि बिल्डर गुप्त लेन-देन करते हैं। बहरहाल राज्य सरकार को ऐसे बिल्डरों से भारी जुर्माना वसूलने के बारे में सोचना चाहिए तथा उससे एक ऐसे कल्याण कोष का विकास किया जाने चाहिए जो निर्दाेष व लापरवाह खरीददारों के क्षतिपूर्ति व पुनर्वास में काम लिया जावे जिन्हें निर्माण के विध्वंस के कारण विस्थापित होना पड़ा हो।

3 बिल्डरर्स के द्वारा विचलन के शमन का प्रार्थना पत्र हमेशा बहुसदस्यीय उच्च अधिकृत कमेटी द्वारा निस्तारित किए जाने चाहिए ताकि बिल्डरर्स हेरफेर ना कर सके। जिन्ह अधिकारियों ने अनाधिकृत व अवैध निर्माण में मिलीभगत कि हैं उन्हें बखशना नहीं जाना चाहिए। विकासशील शहरों में अवैध तथा अनाधिकृत निर्माण पर नियंत्रण व संतर्क निगरानी के हित में नजर रखने वाले कर्मचारीयों की संख्या को उचित रूप से बढ़ाया जाना चाहिए।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकारिता: सिविल अपील नं. 12984/1999

उडीसा उच्च न्यायालय के ओ जे सी नं. 4995/1995 में दिनांक
16.4.1996 को पारित निर्णय व आदेश से

वीनू भगत अपीलार्थी की ओर से

शिवसागर तिवारी (एन पी) इन्टरवीनर की ओर से

राजकुमार मेहता व बिकास मोहन्ती प्रत्यार्थी संख्या 2 व 3 की ओर
से

जना कल्याण दास प्रत्यार्थी सं 5 व 6 की ओर से

निर्णय सुनाया गया -

निर्णय: आरसी लाहोटी, सीजेआई: फ्रेंड्स कॉलोनी डेवलपमेंट कमेटी, हमारे समक्ष अपीलकर्ता, सोसायटी पंजीकरण अधिनियम, 1860 के तहत वर्ष 1982 में पंजीकृत एक सोसायटी है। इसका एक उद्देश्य आवासीय क्षेत्र के विकास की देखरेख करना है जिसे कटक शहर में 'फ्रेंड्स कालोनी ' के नाम से जाना जाता है। मेसर्स मॉडर्न मैकेटेक हाउसिंग लिमिटेड, प्रतिवादी नंबर 2, कंपनी अधिनियम के तहत निगमित कंपनी है, और निर्माण गतिविधि में लगी हुई है। प्रतिवादी संख्या 3, प्रताप कुमार बिस्वाल इसके प्रबंध निदेशक हैं। इस अपील में शामिल अन्य पक्ष आयुक्त-सह-सचिव, आवास और शहरी विकास विभाग और कटक विकास प्राधिकरण (इसके

बाद संक्षेप में 'प्राधिकरण') के माध्यम से उड़ीसा राज्य हैं। इस मुकदमे में शामिल संपत्ति फ्रेंड्स कॉलोनी में स्थित एक छह मंजिला अपार्टमेंट है और इसे 'कल्याणी अपार्टमेंट' के नाम से जाना जाता है।

वर्तमान अपील की पृष्ठभूमि के तथ्य इसके बाद संक्षेप में बताए गए हैं। यह संपत्ति किसी अभिराम पांडा की थी। उन्होंने उक्त भूमि पर बहुमंजिला अपार्टमेंट के निर्माण के लिए बिल्डर (प्रतिवादी संख्या 2 और 3) को पावर ऑफ अटॉर्नी दी। बिल्डर द्वारा किए गए आवेदन पर, प्राधिकरण ने प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत भवन योजना के अनुसार चार मंजिला इमारत के निर्माण के लिए 3.3.1993 को मंजूरी दे दी। निर्माण शुरू हुआ और जब इमारत बनी तो पाया गया कि सभी मंजिलों पर स्वीकृत योजना से अधिक मात्रा में निर्माण किया गया था। हालाँकि प्राधिकरण द्वारा दी गई मंजूरी में केवल चार मंजिलों की अनुमति थी, लेकिन पाँचवीं मंजिल भी बन गई थी। 7.2.1994 को, प्राधिकरण ने बिल्डर के खिलाफ उड़ीसा विकास प्राधिकरण अधिनियम (इसके बाद संक्षेप में 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 92 के तहत कार्यवाही शुरू की, जिसमें उसे यह बताने के लिए कहा गया कि क्यों आपत्तिजनक हिस्सों को ध्वस्त नहीं किया जाए। बिल्डर ने अपनी प्रतिक्रिया में जो रुख अपनाया, वह यह था कि विचलन बहुत मामूली थे, जिसके लिए सहानुभूतिपूर्ण दृष्टिकोण की आवश्यकता थी और विचलनों को ध्वस्त करने के बजाय उन्हें

शमित करने की आवश्यकता थी। 25.9.1994 को अपीलकर्ता ने प्राधिकरण को आपत्तिजनक निर्माण की शिकायत करते हुए एक अभ्यावेदन दिया और कहा कि स्वीकृत योजना से विचलन ने पर्यावरण को नुकसान पहुंचाया और न केवल इमारत के रहने वालों, बल्कि क्षेत्र के अन्य निवासियों के जीवन और सुरक्षा को भी खतरे में डाल दिया। अपीलकर्ता द्वारा अभ्यावेदन न केवल प्राधिकरण, बल्कि कटक नगर पालिका, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड और राज्य सरकार को भी दिया गया था।

दिनांक 8.11.1994 के आदेश द्वारा, प्राधिकरण ने इमारत की 5 वीं मंजिल को ध्वस्त करने का निर्देश दिया और साथ ही प्रत्येक मंजिल पर 605 वर्ग फुट के अनधिकृत प्रक्षेपण को भी ध्वस्त कर दिया। कुछ विचलनों के संबंध में जो समझौता योग्य थे, प्राधिकरण ने बिल्डर द्वारा 2.09 लाख रु. रुपये के भुगतान पर समझौता करने की अनुमति दी। प्राधिकरण के आदेश दिनांक 8.11.1994 का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए बिल्डर को 30.11.1994 को एक नोटिस-सह-आदेश जारी किया गया था।

2.12.1994 को बिल्डर ने अपीलीय प्राधिकरण के समक्ष अपील दायर की, जिसने प्राधिकरण के निर्देशानुसार विध्वंस पर अंतरिम रोक लगा दी, लेकिन इस शर्त के साथ कि बिल्डर आगे के सभी निर्माण रोक देगा। हालाँकि, बिल्डर ने अपीलीय प्राधिकारी द्वारा दिए गए स्थगन आदेश में

शामिल शर्तों की अवहेलना करके निर्माण गतिविधि को आगे बढ़ाया। प्राधिकरण का ध्यान आकर्षित करने वाले अपीलकर्ता के अभ्यावेदन से कोई उद्देश्य पूरा नहीं हुआ।

5.12.1994 को अपीलकर्ता ने उड़ीसा उच्च न्यायालय में जनहित में एक रिट याचिका दायर की, जिसे ओजेसी संख्या 8128/94 के रूप में पंजीकृत किया गया था, जिसमें इमारत में अवैध, अनधिकृत और खतरनाक निर्माण को चुनौती दी गई थी और आवश्यक सीमा तक विध्वंस की मांग की गई थी। अपीलकर्ता ने बिल्डर द्वारा दायर अपील में भी उसे पक्षकार बनाने की मांग की, जो अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष लंबित थी। बिल्डर द्वारा विरोध किए जाने के बावजूद पक्षकार बनाने की अनुमति दी गई।

दिनांक 28.6.1995 के आदेश द्वारा अपीलीय प्राधिकारी ने बिल्डर की अपील को खारिज करने का निर्देश दिया। अपीलीय प्राधिकारी ने अन्य बातों के साथ-साथ पाया कि आपत्तिजनक निर्माण पर्यावरण के लिए खतरा था और यदि इसे ध्वस्त नहीं किया गया, तो यह अन्य बिल्डरों को भी इसी तरह के उल्लंघन करने के लिए प्रोत्साहित करेगा, जिससे शहर के नियोजित विकास को नुकसान होगा। अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को चुनौती देते हुए, बिल्डर ने उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका दायर की, जिसे ओजेसी नंबर 4995/95 के रूप में पंजीकृत किया गया था। यद्यपि

अपीलकर्ता अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष एक पक्ष था, लेकिन बिल्डर द्वारा दायर रिट याचिका में वह एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया था। हालाँकि, अपीलकर्ता ने रिट याचिका में पक्षकार बनने की मांग की और बिल्डर द्वारा उठाए गए कई दावों और दलीलों का खंडन करते हुए एक जवाबी हलफनामा दायर किया। अपीलकर्ता ने यह भी प्रार्थना की कि जनहित में उसके द्वारा दायर रिट याचिका को बिल्डर द्वारा दायर रिट याचिका के साथ सुनवाई के लिए लिया जाए ताकि उक्त इमारत से संबंधित सभी मुद्दों पर एक साथ सुनवाई और निर्णय लिया जा सके। हालाँकि, बिल्डर द्वारा दायर रिट याचिका पर सुनवाई की गई, जबकि अपीलकर्ता द्वारा जनहित में दायर रिट याचिका लंबित रही।

अपने निर्णय दिनांक 16.4.1996 द्वारा डिवीजन बेंच ने माना कि अपीलकर्ता को सुनवाई में भाग लेने का कोई अधिकार नहीं था; यह न तो आवश्यक और न ही उचित पार्टी थी; यह बिल्डर द्वारा दायर रिट याचिका में सुनवाई का हकदार नहीं था, और अपीलकर्ता का उपाय, यदि कोई हो, अपने अधिकारों की सुरक्षा और प्रवर्तन के लिए एक नागरिक मुकदमा दायर करना था। ऐसा कहने के बाद, उच्च न्यायालय ने अपनी रिट याचिका में बिल्डर द्वारा आग्रह की गई दलीलों की गुण-दोष के आधार पर जांच की।

बिल्डर की दलील यह थी कि निर्माण पूरा होने के बावजूद, वह अभी भी एक नया आवेदन दायर कर सकता है और पहले से किए गए निर्माण के संबंध में अनुमोदन के लिए संशोधित योजना प्रस्तुत कर सकता है और फिर यह प्राधिकरण पर होगा की उस पर विचार करे और मंजूरी दे या न दे। ऐसा प्रतीत होता है कि बिल्डर के विद्वान वकील द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष आग्रह किया गया था, जैसा कि उच्च न्यायालय के फैसले में कहा गया था, कि अलग-अलग समय पर प्राधिकरण के योजना सदस्य और उपाध्यक्ष ने कार्रवाई के कुछ तरीके सुझाए थे जो बिल्डर की कठिनाइयों को दूर करे जबकि कानून की आवश्यकताओं से कोई विचलन नहीं करे और ऐसे सुझाव, बिल्डर द्वारा बड़े पैमाने पर स्वीकार किए गए। हालाँकि, रिकॉर्ड से हमें पता चलता है कि यह केवल एक मौखिक प्रस्तुतिकरण था, जो किसी भी दस्तावेज द्वारा समर्थित नहीं था, और उच्च न्यायालय का निर्णय भी प्राधिकरण या किसी की ओर से दायर किसी भी दस्तावेज या हलफनामे का संदर्भ नहीं देता है जिसमें इसके अधिकारियों ने बिल्डर की याचिका का समर्थन किया। उच्च न्यायालय ने यह निर्देश देकर रिट याचिका का निपटारा कर दिया कि यदि बिल्डर ने एक नया आवेदन किया है और/या उसके द्वारा पहले से किए गए निर्माण के संबंध में अनुमोदन के लिए एक संशोधित योजना प्रस्तुत की है, तो प्राधिकरण को कानून के अनुसार उससे निपटना चाहिए। बिल्डर के वकील ने उच्च न्यायालय के समक्ष यथास्थिति बनाए रखने और उच्च न्यायालय द्वारा

अनुमति के अनुसार मंजूरी की योजना के साथ आवेदन को दोबारा प्रस्तुत करने पर प्राधिकरण द्वारा निर्णय लेने तक कोई और निर्माण नहीं करने का वचन दिया। उच्च न्यायालय ने बिल्डर को उच्च न्यायालय के समक्ष दिए गए मौखिक अन्डर टेकिंग को शामिल करते हुए एक लिखित अन्डर टेकिंग दाखिल करने और प्राधिकरण के समक्ष मंजूरी के लिए आवेदन और योजना दाखिल करने के लिए अपने फैसले की तारीख से एक महीने का समय दिया। उच्च न्यायालय ने पूर्व में ही कर लिए गए निर्माण के प्रश्न को खुला छोड़ दिया गया कि उस पर विधि अनुसार तब निश्चय किया जाए जब प्राधिकरण द्वारा ऐसे आवेदन पर निर्णय ले लिया जावे

उच्च न्यायालय के फैसले से व्यथित होकर विशेष अनुमति द्वारा यह अपील दायर की गयी है।

आदेश दिनांक 7.10.1996 द्वारा अनुमति दी गई और साथ ही, इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय के क्रियान्वयन पर रोक लगाने का निर्देश दिया। अपार्टमेंट के 30 रहने वालों ने इस अदालत में सुनवाई में हस्तक्षेप की मांग की है। 5.5.1997 को, पक्षों की उपस्थिति में, इस न्यायालय ने 7.10.1997 को किए गए स्थगन आदेश की पुष्टि करने का निर्देश दिया और स्पष्ट किया कि इस अपील के लंबित रहने के दौरान पहले से किए गए निर्माण का कोई विध्वंस नहीं किया जाएगा, लेकिन अनधिकृत हिस्से पर कब्जा करने की अनुमति नहीं दी जाएगी और इस

बीच कोई तीसरे पक्ष का हित नहीं पैदा किया जाएगा। 5.5.1997 के बाद अपील 6.11.2003 को इस न्यायालय के समक्ष सुनवाई के लिए आई। यह देखते हुए कि यह एक बहुमंजिला इमारत में एक बिल्डर द्वारा किए गए अनधिकृत निर्माण का मामला था और उच्च न्यायालय ने कानून के अनुसार अनधिकृत निर्माणों के नियमितीकरण की संभावना को नए सिरे से तलाशने की अनुमति दी थी, इस न्यायालय ने निम्नलिखित निर्देश दिए:-

(i) उत्तरदाता संख्या 5 और 6 को अपने वास्तुकारों/इंजीनियरों के माध्यम से मौजूदा संरचना की एक योजना तैयार करानी होगी। प्राधिकरण मौजूदा भवन उपनियमों/विनियमों के अनुसार इस बात पर विचार करेगा कि कितने अनधिकृत निर्माण को नियमित किया जा सकता है और यदि ऐसा है तो किन नियमों और शर्तों के अधीन किया जा सकता है। अलग-अलग रंगों में दर्शाई गई योजना, स्वीकृत निर्माण, अनाधिकृत निर्माण और किस सीमा तक इसे नियमित किया जा सकता है, को दर्शाने वाली योजना दाखिल की जाएगी।

(ii) वे नियम और शर्तें भी दाखिल की जाएंगी जिन पर नियमितीकरण हो सकता है।

(iii) जिस क्षेत्र को नियमित नहीं किया जा सकता, उसकी स्थिति बताई जाएगी, यानी कि वह कब्जा है या खाली है।

प्राधिकरण द्वारा अनुपालन को शपथ पत्र द्वारा विधिवत समर्थित योजनाओं और विवरण के साथ आठ सप्ताह के भीतर रिपोर्ट करने का निर्देश दिया गया था।

14.1.2004 को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 6.11.2003 के आदेश के अनुपालन की रिपोर्ट देने के लिए दो सप्ताह का और समय मांगा गया हालाँकि, बिल्डर के लिए इस अदालत में पेश होने वाले विद्वान वकील ने बताया कि उनका ग्राहक, यानी बिल्डर, उनके संचार का जवाब नहीं दे रहा था। इस न्यायालय की रजिस्ट्री द्वारा बिल्डर कंपनी और उसके प्रबंध निदेशक को जारी किए गए सुनवाई के नोटिस डाक टिप्पणी 'अस्वीकार' के साथ वापस कर दिए गए।

बाद में, 10.2.2004 को बिल्डर कंपनी के प्रबंध निदेशक तामील होने पर अदालत में उपस्थित हुए और बताया कि इन कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान उन्होंने अपना निवास बंगलुरु स्थानांतरित कर लिया है। न्यायालय ने उन्हें सुनवाई की सभी तारीखों पर व्यक्तिगत रूप से उपस्थित रहने का निर्देश दिया, जब तक कि इस न्यायालय द्वारा अन्यथा अनुमति न दी जाए और साथ ही अपने वकील और इस न्यायालय को अपने पते और वहां उनकी उपलब्धता के बारे में सूचित रखा जाए।

प्राधिकरण की ओर से आदेश दिनांक 6.11.2003 के अनुपालन में शपथ पत्र दाखिल किया गया। प्राधिकरण में योजना सदस्य श्री एसएम

पटनायक भी व्यक्तिगत रूप से उपस्थित थे। प्राधिकरण द्वारा दायर योजना में अधिकृत और अनधिकृत निर्माणों को दर्शाया गया है और साथ ही अनधिकृत निर्माणों की सीमा को भी दर्शाया गया है जिन्हें शर्तों के अधीन नियमित किया जा सकता है। इस न्यायालय ने निम्नानुसार निर्देश दिया:-

"कटक विकास प्राधिकरण एक अतिरिक्त हलफनामा दायर करेगा जिसमें बताया जाएगा कि मौजूदा कानून के अनुसार नियमितीकरण के लिए उपलब्ध नहीं होने के बावजूद कितना अनधिकृत निर्माण सार्वजनिक हित के किसी भी नुकसान के बिना बर्दाश्त किया जा सकता है और कितना अनधिकृत निर्माण आवश्यक रूप से सार्वजनिक हित में होना चाहिए। प्राधिकरण उन शर्तों को भी बताएगा और सुझाव देगा जिन पर बिल्डर को अनुमत अनधिकृत निर्माण के नियमितीकरण के उद्देश्य से रखा जाना चाहिए और जिन शर्तों पर बिल्डर को अनधिकृत निर्माण की सीमा को सहन करने के लिए रखा जाना चाहिए, हालांकि नियमितीकरण के लिए उपलब्ध नहीं है।

छह सप्ताह में अनुपालन हो।"

बिल्डर को ऐसे प्रासंगिक तथ्यों और सूचनाओं को शामिल करते हुए हलफनामे पर एक बयान दाखिल करने की स्वतंत्रता भी दी गई थी जो अदालत को उचित और न्यायसंगत निर्णय पर पहुंचने में सक्षम बनाएगा। वह आगे हलफनामा दायर किया गया है।

स्ट्रक्चरल एनालिसिस एंड डिजाइन सेल द्वारा प्राधिकरण के योजना सदस्य को सौंपी गई स्थिरता रिपोर्ट के अनुसार कल्याणी अपार्टमेंट के बारे में निम्नलिखित तथ्य बताए गए हैं:-

"(1) यह एक फ़्रेमयुक्त संरचना वाली इमारत है जिसमें भूतल में आंशिक पार्किंग क्षेत्र है और इसके ऊपर पांच मंजिल हैं, साथ ही ओवरहेड पानी के टैंक और हेडरूम के भार के साथ छत तक पहुंच है।

(2) 5 फीट चौड़ा कैंटिलीवर है जिसका उपयोग शौचालय, रसोई और शयनकक्ष जैसे रहने वाले क्षेत्रों के रूप में प्रत्येक मंजिल में सभी तरफ फैला हुआ है।

(3) परिधीय दीवारें 10" चौड़ाई केबी ईट चिनाई वाली दीवार की हैं और सभी आंतरिक दीवारें 5" चौड़ाई की हैं।

(4) 1" मोटी मोजेक टाइलें सभी मंजिलों में फर्श सामग्री के रूप में बिछाई जाती हैं।

(5) इमारत की औसत चौड़ाई 41'-8" फीट है और इमारत की औसत ऊंचाई 58 फीट है।

(6) मिट्टी की स्थिति बलुई दोमट प्रकार की है।

(7) वर्तमान में स्थिर भार में नींव के धंसने का कोई संकेत नहीं है।

(8) इमारत में दी गई वास्तविक नींव की जांच करने की कोई गुंजाइश नहीं थी।

(9) सभी मौजूदा कॉलम का आकार 10" x 15" है जबकि सीडीए में अनुमोदित ड्राइंग में आकार 12" x 24" है।

(10) मैंने उदाहरण के लिए, उक्त कॉलम की स्थिरता की जांच करने के लिए इसमें सभी भारों की गणना करने के लिए कॉलम 'सी 5' (कॉलम ले-आउट ड्राइंग संलग्न है) पर विचार किया है। कॉलम 'सी 5' की विस्तृत गणना इस प्रकार है।"

गणना और विश्लेषण डेटा और दस्तावेज़ उपलब्ध कराए गए हैं।
गणना में इसे इस प्रकार बताया गया है:-

"उपरोक्त गणनाओं और अवलोकनों के अनुसार यह देखा गया है कि यह इमारत सभी तरफ के ब्रैकट के साथ-साथ भूतल और पांच मंजिलों के लिए असुरक्षित है क्योंकि स्तंभ का खंड पर्याप्त नहीं है। यह भी देखा गया है कि इस इमारत के संरचनात्मक डिजाइन के दौरान पवन भार गणना पर ध्यान नहीं दिया गया है। इसके अलावा भूकंपीय भार पर विचार भी इसमें शामिल नहीं किया गया है, हालांकि यह क्षेत्र भूकंपीय क्षेत्र-III के अंतर्गत आता है।

भवन को संरचनात्मक रूप से स्थिर बनाने के लिए भवन में भार कम करना चाहिए। कुल मिलाकर पांचवीं मंजिल को हटाकर लोड कम किया जा सकता है। प्रत्येक मंजिल के सभी तरफ कैंटिलीवर भाग को हटाकर भी लोड को कम किया जा सकता है। ब्रैकट को तोड़ने के दौरान एक मजबूत प्रभाव भार मुख्य इमारत को प्रभावित कर सकता है, लेकिन अगर हम शीर्ष मंजिल को तोड़ते हैं तो ऐसा कोई भी प्रभाव भार निचली मंजिलों में संरचना को प्रभावित नहीं कर सकता है।"

बाद में दायर किए गए हलफनामे में बिल्डर ने अपनी दलील के समर्थन में प्राधिकरण द्वारा बनाए गए नियमों में कुछ बदलावों पर भरोसा किया है कि इमारत में सभी विचलन समझौता योग्य हैं। बिल्डर ने यह भी दलील दी है कि कमोबेश इसी तरह के विचलन वाली कई अन्य इमारतें हैं जिन्हें या तो कंपाउंड कर दिया गया है या उनके खिलाफ कार्रवाई नहीं की गई है। ऐसे कथनों पर बिल्डर ने विचलनों को माफ करने और नियमित करने की मांग की है।

दूसरी ओर, प्राधिकरण के विधि अधिकारी श्री गुप्तेश्वर आचार्य द्वारा 2.2.2004 को दायर शपथ पत्र में भवन की योजना के साथ विशेष रूप से समझौता योग्य और गैर-समझौता योग्य विचलन को अलग से निर्धारित करते हुए दाखिल किया गया था, साथ ही गणना पत्रक भी दाखिल किए गए हैं। अन्य बातों के साथ-साथ कहा गया है:-

(1) कि फ्लोरवाइज कवरेज और विचलन वर्तमान हलफनामे के साथ संलग्न चार्ट में विस्तार से बताए गए हैं। उक्त चार्ट के अवलोकन से यह प्रस्तुत किया गया है कि दिनांक 29.12.1994 के सीडीए नियमों के मसौदे के अनुसार मामले को नियमितीकरण आदि के लिए विचार किया गया था। विस्तृत जांच के बाद यह पाया गया कि पूरी 5 वीं मंजिल जिसका निर्माण पूर्व अनुमति के बिना 4009.5 वर्ग फीट क्षेत्र को कवर करते हुए किया गया था, नियमितीकरण/कंपाउंडिंग के लिए अनुमेय मानदंडों से परे था और इसलिए इसे ध्वस्त किया जाना है। माननीय न्यायालय से स्थगन आदेश लागू होने के कारण विध्वंस कार्य नहीं किया जा सका।

(2) कि शेष अनाधिकृत निर्माण क्षेत्र से कुल 5735.5 वर्ग फुट क्षेत्र का समझौता तत्कालीन प्रचलित शुल्क के अनुसार 2,09,160/-रुपये के भुगतान पर किया जा सकता है।

यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि आज तक उक्त राशि जमा नहीं की गई है और इसलिए उक्त राशि जमा नहीं होने की स्थिति में उक्त कंपाउंडिंग भी नहीं की गई है और क्षेत्र ध्वस्तीकरण के लिए उत्तरदायी है।

(3) कि 13.12.2001 से कटक विकास प्राधिकरण (योजना एवं भवन मानक) विनियमन, 2001 लागू हो गया है। उक्त 2001 विनियमन के तहत ऊंची इमारतों के संबंध में सेटबैक आदि से संबंधित अधिक कठोर शर्तें रखी गई हैं। विनियमन, 2001 में निर्धारित मानकों को लागू करने पर अनधिकृत निर्माण का अनुमेय कंपाउंडिंग क्षेत्र पहले के मसौदा विनियमन के तहत प्रस्तावित की तुलना में बहुत कम होगा।

(4) चूँकि उस समय लागू विनियमन के तहत नियमितीकरण/कंपाउंडिंग की पेशकश पहले ही की जा चुकी थी, प्राधिकरण 2,09,160/-व माननीय न्यायालय द्वारा उचित समझे गए ब्याज सहित रुपये के भुगतान के अधीन 5735.5 वर्ग फुट के क्षेत्र के कंपाउंडिंग/नियमितीकरण पर विचार कर सकता है।

(5) योजना सदस्य और तकनीकी कर्मचारियों द्वारा किए गए स्थल निरीक्षण और व्यक्तिगत दौरे पर यह देखा गया कि सभी मंजिलों पर कब्जा है।"

रिकॉर्ड पर लाई गई दलीलें, दस्तावेज और अन्य सामग्री कटक शहर में अवैध और अनधिकृत निर्माणों के मामले में प्रचलित बहुत ही खेदजनक और घिनौनी स्थिति का खुलासा करती है। बिल्डर्स स्वीकृत भवन योजनाओं का खुलेआम उल्लंघन करते हैं और विचलन करते हैं जिससे शहर के नियोजित विकास पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है और निर्मित परिसर के रहने वालों या बड़े पैमाने पर शहर के निवासियों को खतरा होता है। पारिस्थितिकी और पर्यावरण के लिए गंभीर खतरा उत्पन्न हो गया है और

साथ ही, जल आपूर्ति, सीवरेज और यातायात संचालन सुविधाओं से युक्त बुनियादी ढांचे पर असहनीय बोझ पड़ता है और अक्सर गियर से बाहर हो जाते हैं। अपने सिर पर छत की तलाश में और बिल्डरों से फ्लैट/अपार्टमेंट खरीदने वाले लापरवाह खरीदार खुद को बेईमान बिल्डरों के डिजाइन का शिकार पाते हैं और शिकार बन जाते हैं। अनाधिकृत निर्माणों का पता चलने या उजागर होने और विध्वंस की धमकी मिलने की स्थिति में दुर्भाग्यशाली रहने वालों को परेशानी का सामना करने के लिए छोड़कर बिल्डर आसानी से पैसे लेकर चला जाता है। यद्यपि स्थानीय अधिकारियों के पास इंजीनियरों और निरीक्षकों से युक्त कर्मचारी हैं जिनका कर्तव्य निर्माण गतिविधियों पर नजर रखना और अवैध निर्माण या विचलन को तुरंत रोकना है, लेकिन वे अक्सर अपने कर्तव्य का निर्वहन करने में विफल रहते हैं। या तो वे कार्रवाई नहीं करते हैं या तुरंत कार्रवाई नहीं करते हैं या स्पष्ट रूप से नाजायज विचारों के लिए ऐसी गतिविधियों में शामिल होते हैं। यदि ऐसी गतिविधियों को रोकना है, तो अवैध निर्माणों और गैर-शमनीय विचलनों को बेरहमी से ध्वस्त करके कुछ कठोर कार्रवाई करने की आवश्यकता है। जो लापरवाह खरीदार पीड़ित होंगे, उन्हें बिल्डर द्वारा पर्याप्त मुआवजा दिया जाना चाहिए। ऐसे बेईमान बिल्डरों को पकड़ने के लिए कानून के हाथ जरूर बढ़ने चाहिए। साथ ही, कर्तव्यों के सतर्क प्रदर्शन को सुनिश्चित करने के लिए, उन अधिकारियों पर जिम्मेदारी तय की जानी

चाहिए जिनका कर्तव्य अनधिकृत निर्माण को रोकना था, लेकिन जो लापरवाही या मिलीभगत से ऐसा करने में विफल रहे।

वर्तमान मामले में बिल्डर का आचरण ध्यान देने योग्य है। वह यह अच्छी तरह से जानता था कि स्वीकृत भवन योजना के अनुसार क्या निर्माण की अनुमति है और फिर भी उसने न केवल प्रत्येक मंजिल पर अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र का निर्माण किया, बल्कि इमारत में एक अतिरिक्त पांचवीं मंजिल भी जोड़ी, और ऐसी मंजिल पूरी तरह से अनधिकृत थी। विवादों और मुकदमेबाजी के बावजूद उन्होंने संपत्ति में अपनी रुचि छोड़ दी और अतिरिक्त सहित सभी मंजिलों पर कब्जा कर लिया। शायद उसे यह गुमान था कि वह या तो कानून के शिकंजे से बच जाएगा या कुछ हेराफेरी करके कानून के हाथ मरोड़ देगा। यह धारणा ग़लत साबित होनी चाहिए।

सभी विकसित और विकासशील देशों में शहरों के नियोजित विकास पर जोर दिया जाता है जिसे ज़ोनिंग, योजना और भवन निर्माण गतिविधि को विनियमित करके हासिल किया जाता है। इस तरह की योजना, हालांकि अत्यधिक जटिल है, वैज्ञानिक अनुसंधान, अध्ययन और अनुभव पर आधारित मामला है जो विधायी अधिनियमों और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के माध्यम से कानूनों को युक्तिसंगत बनाता है। ज़ोनिंग और योजना के परिणामस्वरूप व्यक्तिगत संपत्ति मालिकों को कठिनाई होती है क्योंकि उनकी संपत्ति को अपनी इच्छानुसार उपयोग करने

की स्वतंत्रता विनियमन और नियंत्रण के अधीन होती है। निजी मालिकों को कुछ हद तक अपनी संपत्ति का सबसे अधिक लाभदायक उपयोग करने से रोका जाता है। लेकिन केवल इसी कारण से नियंत्रण नियमों को मनमाना या अनुचित नहीं कहा जा सकता। निजी हित सार्वजनिक हित के अधीन है। इसे एक तरह से कहा जा सकता है कि शहर के विकास की योजना बनाने और उसमें निर्माण गतिविधि को विनियमित करने की शक्ति राज्य की पुलिस शक्ति से आती है। ऐसी सरकारी शक्ति का प्रयोग सार्वजनिक स्वास्थ्य, सुरक्षा, नैतिकता या सामान्य कल्याण और पारिस्थितिक विचारों के लिए उचित रूप से आवश्यक होने के कारण उचित है; हालाँकि संपत्ति के निजी स्वामित्व के साथ अनावश्यक या अनुचित हस्तक्षेप को उचित नहीं ठहराया जा सकता है।

भवन निर्माण गतिविधि को विनियमित करने वाले नगरपालिका कानून फर्श क्षेत्र, मंजिलों की संख्या, ऊंचाई वृद्धि की सीमा और किसी विशेष क्षेत्र में निर्मित संपत्ति के उपयोग की प्रकृति के नियमों का प्रावधान कर सकते हैं। संपत्ति के मालिक के रूप में व्यक्तियों को समुदाय की शांति, अच्छी व्यवस्था, गरिमा, सुरक्षा और आराम और सुरक्षा हासिल करने के लिए कुछ कीमत चुकानी पड़ती है। न केवल गंदगी, बदबू और अस्वास्थ्यकर स्थानों को खत्म करना होगा, बल्कि इलाके को रहने के लिए बेहतर जगह बनाने के लिए लेआउट पारिवारिक मूल्यों, युवा मूल्यों, एकांत

और स्वच्छ हवा को प्राप्त करने में मदद करता है। भवन निर्माण नियम आग के खतरों को कम करने या समाप्त करने, यातायात खतरों से बचने और सड़कों और सड़कों पर यातायात की भीड़ को कम करने में भी मदद करते हैं। ज़ोनिंग और बिल्डिंग नियमों को सामुदायिक विकास के नियंत्रण, भूमि की अत्यधिक भीड़ की रोकथाम, पार्क और खेल के मैदानों जैसी मनोरंजक सुविधाओं की व्यवस्था और पर्याप्त पानी, सीवरेज और अन्य सरकारी या उपयोगिता की उपलब्धता के दृष्टिकोण से भी वैध बनाया गया है।

संरचनात्मक और लॉट-क्षेत्र नियम नगरपालिका को ऊंचाई, मंजिलों की संख्या और अन्य संरचनाओं यथा किसी भूखंड का वह प्रतिशत जिस पर कब्जा किया जा सकता है; यार्डों, आँगनों खुले स्थानों का आकार; जनसंख्या का घनत्व; और इमारतों और संरचनाओं का स्थान और उपयोग को विनियमित और प्रतिबंधित करने के लिए अधिकृत करते हैं; ये सभी सार्वजनिक स्वास्थ्य, सुरक्षा या सामान्य कल्याण के बड़े उद्देश्य को ध्यान में रखते हैं और प्राप्त करते हैं। फ्रंट सेटबैक प्रावधान, औसत संरेखण और संरचनात्मक परिवर्तन भी इसी प्रकार हैं। ज़ोनिंग और विनियमन कानूनों के किसी भी उल्लंघन से भवन के रहने वालों को होने वाले जोखिम, असुविधा और कठिनाई के अलावा सार्वजनिक कल्याण और सुविधा का भी नुकसान होता है। [विस्तृत चर्चा के लिए अमेरिकन ज्यूरिस्पूडेंस, 2 डी, खंड

82 में ज़ोनिंग और प्लानिंग अध्याय का संदर्भ लिया जा सकता है।] हालांकि नगरपालिका कानून स्वीकृत निर्माणों से विचलन को कंपाउंडिंग द्वारा नियमित करने की अनुमति देते हैं, लेकिन यह अपवाद के रूप में है। दुर्भाग्य से, समय बीतने और ऐसे अपवाद द्वारा प्रदत्त विवेकाधीन शक्ति के बार-बार प्रयोग के साथ यह अपवाद, नियम बन गया है। केवल ऐसे विचलन ही क्षमा किए जाने योग्य हैं जो प्रामाणिक हों या कुछ गलत समझ के कारण हों या ऐसे विचलन हों जहां विध्वंस से प्राप्त लाभ, होने वाले नुकसान से बहुत कम होगा। इनके अलावा, जानबूझकर किए गए विचलन माफ़ किए जाने और समझौता किए जाने के योग्य नहीं हैं। विचलनों का संयोजन न्यूनतम रखा जाना चाहिए। पेशेवर बिल्डरों के मामले अपनी इमारत बनाने वाले व्यक्ति से अलग स्तर पर खड़े होते हैं। एक पेशेवर बिल्डर से अपेक्षा की जाती है कि वह कानूनों को बेहतर ढंग से समझे और ऐसे बिल्डरों द्वारा किए गए विचलन को जानबूझकर लाभ कमाने के इरादे से किया गया माना जा सकता है और इसलिए उनसे सख्ती से निपटा जाना चाहिए ताकि भविष्य के लिए एक निवारक के रूप में कार्य किया जा सके। यह सामान्य ज्ञान है कि बिल्डर गुप्त सौदे करते हैं। जैसा भी हो, राज्य सरकारों को ऐसे बिल्डरों पर भारी जुर्माना लगाने के बारे में सोचना चाहिए और उसके लिए एक कल्याण कोष विकसित करना चाहिए जिसका उपयोग ऐसे निर्दोष या लापरवाह खरीदारों को मुआवजा देने

और पुनर्वास के लिए किया जा सकता है जो अवैध निर्माण के विध्वंस के कारण विस्थापित हो गए हैं।

बिल्डरों द्वारा किए गए विचलनों की कंपाउंडिंग के लिए आवेदन को हमेशा बहु-सदस्यीय उच्चाधिकार प्राप्त समिति द्वारा उच्च स्तर पर निपटाया जाना चाहिए ताकि बिल्डर हेरफेर न कर सकें। जिन अधिकारियों ने अनधिकृत या अवैध निर्माण में मिलीभगत की है, उन्हें बखशा नहीं जाना चाहिए। विकासशील शहरों में अवैध या अनधिकृत निर्माणों पर निरंतर और सतर्क निगरानी के हित में निर्माण गतिविधियों पर नजर रखने वाले कर्मचारियों की संख्या में उचित वृद्धि की जानी चाहिए।

वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, हमारी राय है कि प्रतिवादी बिल्डर द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन योजनाओं के आवेदन पर पुनर्विचार का निर्देश देकर उच्च न्यायालय द्वारा विवाद को समाप्त नहीं किया जाना चाहिए था। जनहित में मामले की आगे जांच और सुनवाई की जरूरत है।

अपील स्वीकार की जाती है। उच्च न्यायालय के आक्षेपित निर्णय को निरस्त किया जाता है। उत्तरदाताओं संख्या 2 और 3 द्वारा दायर की गई रिट याचिका अपीलकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका के साथ सुनवाई के लिए उच्च न्यायालय की फाइल पर बहाल की जाएगी। हमारे समक्ष अपीलकर्ता फ्रैंड्स कॉलोनी डेवलपमेंट कमेटी द्वारा दायर रिट याचिका की वर्तमान

स्थिति यह ज्ञात नहीं है कि क्या यह लंबित है या इसका निपटारा कर दिया गया है और यदि हां, तो इसका परिणाम क्या होगा। जैसा भी हो, भले ही अपीलकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका का निपटारा कर दिया गया हो, उसमें सुनवाई फिर से शुरू की जाएगी और दो याचिकाओं में सुनवाई उच्च न्यायालय में निम्नलिखित निर्देशों को ध्यान में रखते हुए उस तरीके से आगे बढ़ेगी जो उच्च न्यायालय उचित समझे

(1) दोनों याचिकाएं, अर्थात्, उत्तरदाताओं संख्या 2 और 3 द्वारा दायर की गई रिट याचिका, जो 1995 के ओजेसी संख्या 4995 के रूप में पंजीकृत है और अपीलकर्ता द्वारा दायर की गई रिट याचिका, जो 1994 के ओजेसी संख्या 8128 के रूप में पंजीकृत है, को एक साथ सुनवाई के लिए लिया जाएगा।

(2) निम्नलिखित दस्तावेज जो सुनवाई के दौरान और इस न्यायालय द्वारा समय-समय पर जारी किए गए निर्देशों के अनुसरण में इस न्यायालय के रिकॉर्ड पर आए हैं, उन्हें सुनवाई में विचार करने के लिए उच्च न्यायालय में भेजा जाएगा।

(i) कटक विकास प्राधिकरण और योजना सदस्य की ओर से अनुपालन का शपथ पत्र दिनांक 2.2.2004 संलग्नकों के साथ।

(ii) योजना सदस्य, कटक की ओर से अनुपालन का अतिरिक्त हलफनामा 5.4.2004 को दायर किया गया।

(iii) प्रतिवादी संख्या 2 और 3 की ओर से दिनांक 25.3.2004 को संलग्नकों के साथ अतिरिक्त शपथ पत्र।

(iv) योजना सदस्य, कटक विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट की प्रति।

(v) प्रतिवादी संख्या 2 और 3 की ओर से दायर दिनांक 6.4.2003 के अतिरिक्त/अतिरिक्त हलफनामे का उत्तर।

(vi) कटक विकास प्राधिकरण, प्रतिवादी संख्या 6 की ओर से दायर अतिरिक्त हलफनामे दिनांक 5.4.2004 पर प्रतिवादी संख्या 2 और 3 की ओर से संरचनात्मक स्थिरता प्रमाण पत्र की प्रति, साइट की तस्वीरों की प्रतियों के साथ उत्तर दें। मुख्य तूफान जल चैनल को दर्शाने वाले स्केच मानचित्र की प्रति, परियोजना अभियंता, उड़ीसा जल आपूर्ति और सीवरेज बोर्ड द्वारा जारी पत्र की प्रति और रिट याचिका (सी) संख्या 2003 का 3310 में उच्च न्यायालय, उड़ीसा द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.4.2003 की प्रति।

(vii) स्ट्रक्चरल एनालिसिस एंड डिजाइन सेल द्वारा योजना सदस्य, कटक विकास प्राधिकरण को 18.3.2003 को सौंपी गई स्थिरता रिपोर्ट।

उच्च न्यायालय को प्रेषित दस्तावेजों की फोटोकॉपी इस न्यायालय के रिकॉर्ड पर रखी जाएगी।

(3) उच्च न्यायालय यह पता लगाएगा और निर्धारित करेगा कि कितने विचलन को नियमित किया जा सकता है और किन शर्तों के अधीन किया जा सकता है। यदि निर्माण का कोई हिस्सा अवैध पाया जाता है तो उसे ध्वस्त करना पड़ता है और/या कोई भी कब्जाधारी विस्थापित होने के लिए उत्तरदायी होता है, तो उच्च न्यायालय बिल्डर की कीमत पर उनके पुनर्वास और मुआवजे के लिए उचित कदम उठाएगा।

(4) वर्तमान पता जिस पर प्रतिवादी संख्या 3 उपलब्ध है, जैसा कि उसके द्वारा इस न्यायालय को दिया गया है, उच्च न्यायालय को भी भेजा जाएगा। सुनवाई के दौरान प्रतिवादी नंबर 3 व्यक्तिगत रूप से उच्च न्यायालय में उपस्थित रहेगा जब तक कि उसे व्यक्तिगत उपस्थिति से छूट न दी जाए।

(5) प्रतिवादी संख्या 2 और 3 द्वारा न्यायालय के आदेशों का अनुपालन न करने को न्यायालय के आदेशों की अवमानना माना जाएगा और वे कानूनी परिणामों के लिए उत्तरदायी होंगे।

(6) बिल्डर को कंपाउंडिंग शुल्क 2,09,160/-रुपये उताने समय के भीतर जितनी उच्च न्यायालय इस संबंध में अनुमति दे, जमा करना होगा। इस जमा को कंपाउंडिंग शुल्क के अनंतिम भुगतान के रूप में माना जाएगा, जो उच्च न्यायालय द्वारा अंततः प्राप्त की जाने वाली राशि के विरुद्ध समायोजन के अधीन होगा। इन कार्यवाहियों के लंबित रहने के

दौरान, हमें बताया गया कि वर्ष 2001 के अधिक कठोर प्रकृति के नए विनियम, पिछले विनियमों के स्थान पर लागू हो गए हैं। हम सामान्य प्रश्न का निर्णय करने का प्रस्ताव नहीं करते हैं कि क्या विचलन के निर्धारण और संयोजन के मामले में यह ऐसे निर्णय की तारीख का कानून है जो लागू होगा या जो गैरकानूनी कार्य के कमीशन की तारीख पर प्रचलित था वह लागू होगा। उस प्रश्न को खुला छोड़ते हुए, वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, हम निर्देश देते हैं कि वर्तमान मामले का निर्धारण उन नियमों के संदर्भ में किया जाएगा जो कटक विकास प्राधिकरण (योजना और भवन मानक) विनियम 2001 के लागू होने से पहले प्रचलित थे।

(7) यदि उच्च न्यायालय को लगता है कि कटक में अवैध/अनधिकृत निर्माण गतिविधियां इतनी व्यापक हैं कि न्यायिक रूप से देखा जा सकता है, तो वह स्वतः संज्ञान लेते हुए एक जनहित याचिका दर्ज कर सकता है और निर्देश जारी करके इसकी निगरानी शुरू कर सकता है ताकि ऐसी प्रवृत्ति पर अंकुश लगाया जा सके और दायित्व और जवाबदेही तय करना।

अपील स्वीकार

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी सत्य प्रकाश सोनी (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।