

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में
पटना साहिब इंफ्रास्ट्रक्चर एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड
बनाम

पटना नगर निगम एवं अन्य

2019 की दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला सं.2399

05 जुलाई 2023

(माननीय न्यायमूर्ति श्री राजीव रॉय)

विचार के लिए मुद्दा

क्या बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 के तहत पटना नगर निगम को रेलवे की भूमि पर किए जा रहे बहु-कार्यात्मक परिसर के निर्माण को रोकने/ध्वस्त करने के लिए नोटिस जारी करने का अधिकार है, जबकि इसे रेलवे अधिनियम, 1989 और रेल भूमि विकास प्राधिकरण नियम, 2007 के तहत रेल विकास प्राधिकरण द्वारा विधिवत अनुमोदित किया गया था?

हेडनोट्स

रेलवे अधिनियम, 1989-धारा 4 ए-रेल भूमि विकास प्राधिकरण (संविधान) नियम, 2007-नियम 2(ई)-बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007-धारा 324(1) और 323(1)-रेलवे की भूमि पर निर्माण-रेलवे की भूमि पर रेलवे प्राधिकरण/आरएलडीए द्वारा मल्टी-फंक्शनल कॉम्प्लेक्स को मंजूरी दी गई थी-पटना नगर निगम ने अधिनियम, 2007 के तहत नोटिस जारी कर भवन उप-नियमों के उल्लंघन का आरोप लगाया और धारा 313 और 315 के उल्लंघन के आधार पर निर्माण को रोकने/ध्वस्त करने का भी निर्देश दिया।

निर्णय: नियम, 2007 के खंड 5(डी) में आरएलडीए और रेलवे प्रशासन सहित अन्य सदस्यों से मिलकर गठित एक समिति द्वारा योजनाओं को मंजूरी देने की परिकल्पना की गई है- आरएलडीए को रेलवे को उसके व्यावसायिक उपयोग के लिए विकसित करने और एमएफसी के रेखाचित्रों को मंजूरी देने का अधिकार है- याचिकाकर्ता फर्म ने रेलवे द्वारा समय-समय पर जारी निर्देशों के अनुरूप सख्ती से काम किया है, जिसके तहत निर्माण कार्य हुआ- आरएलडीए ने याचिकाकर्ता फर्म को एक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया- बेशक, जब रेलवे ने मंजूरी दे दी है, निर्माण कार्य किया गया है और पूर्णता प्रमाण पत्र भी उसके द्वारा दिया गया है, तो 'पीएमसी' याचिकाकर्ता को नक्शा स्वीकृत कराने के लिए मजबूर नहीं कर सकती है जब रेलवे द्वारा सभी औपचारिकताएं पूरी कर ली गई हैं और निर्माण भी उसकी निगरानी में

किया गया/पूरा हुआ है- याचिकाकर्ता की फर्म को स्थानीय अधिकारियों से 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' प्राप्त करने की आवश्यकता है, और याचिकाकर्ता 'पीएमसी' के समक्ष सभी दस्तावेजों को आवश्यक शुल्क के साथ प्रस्तुत करने के लिए याचिकाकर्ता फर्म की याचिका निरस्त कर दी गई - टिप्पणियों के साथ, रिट याचिका का निपटारा कर दिया गया।(कंडिका 46, 47, 50, 53, 54, 57, 58)

न्याय दृष्टान्त

कोई विशिष्ट मामला कानून उद्धृत नहीं किया गया।

अधिनियमों की सूची

रेल भूमि विकास प्राधिकरण (संविधान) नियम, 2007; रेलवे अधिनियम, 1989; बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007।

मुख्य शब्दों की सूची

निर्माण; ध्वस्तीकरण, नोटिस, रेखाचित्र; मानचित्र का अनुमोदन; रेलवे की भूमि; पटना नगर निगम; उपनियमों का उल्लंघन; अनापत्ति प्रमाण पत्र।

प्रकरण से उत्पन्न

रेलवे की जमीन पर मल्टी-फंक्शनल कॉम्प्लेक्स के निर्माण पर रोक लगाने के लिए पटना नगर निगम द्वारा याचिकाकर्ता को जारी नोटिस से।

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

याचिकाकर्ता के लिए: श्री वाई.वी. गिरि, वरिष्ठ अधिवक्ता; श्री आशीष गिरि, अधिवक्ता; श्री सुमित कुमार झा, अधिवक्ता; श्रीमती रिया गिरि, अधिवक्ता।

रेलवे के लिए: श्री अंशय बहादुर माथुर, अधिवक्ता।

पीएमसी के लिए: श्री प्रसून सिन्हा, अधिवक्ता; श्री यशराज बर्धन, अधिवक्ता।

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट बनाया गया: आभाष चंद्र, अधिवक्ता।

माननीय पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में
2019 की दीवानी रिट क्षेत्राधिकार मामला सं. 2399

पटना साहिब इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, भारतीय कंपनी अधिनियम, 2013 के तहत निगमित एक कंपनी, पंजीकृत कार्यालय-5 ए-डी, चंडी व्यापार भवन, एक्सीबिसन रोड, पटना-800001, अपने एक निदेशक और अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री प्रतीक सिन्हा आयु लगभग 47 वर्ष (पुरुष), पिता-श्री प्रवीण कुमार सिन्हा, निवास एम 2/14 सड़क सं. 10 ई राजेंद्र नगर, पटना-800016 के माध्यम से

... याचिकाकर्ता/ओं

बनाम

1. नगर निगम आयुक्त और अन्य के माध्यम से नगर निगम आयुक्त, और नगर निगम आयुक्त के माध्यम से पटना नगर निगम, मौर्य लोक परिसर, बुद्ध मार्ग, पटना-800001
2. नगर आयुक्त सह मुख्य नगर अधिकारी, पटना नगर निगम, मौर्य लोक परिसर, बुद्ध मार्ग, पटना-800001
3. कार्यपालक अभियंता, पटना सिटी प्रभाग, पटना नगर निगम, कार्यालय-मीना बाजार, शेरशाह पथ, गुलजारबाग, पटना 800007 में स्थित है।
4. पुलिस निरीक्षक सह प्रभारी अधिकारी, चौक थाना, पटना सिटी , बिहार
5. रेलवे भूमि विकास प्राधिकरण, रेल मंत्रालय के तहत एक वैधानिक प्राधिकरण, कार्यालय-सफदरजंग के पास, रेलवे स्टेशन, मोतीबाग-1 नई दिल्ली-110021 में, ने अपने संयुक्त महाप्रबंधक/एस. डी. के माध्यम से प्रतिनिधित्व किया।

... उत्तरदाता/ओं

उपस्थिति:-

याचिकाकर्ता/ओं के लिए	:	श्री वाई. वी. गिरि, वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ श्री आशीष गिरि अधिवक्ता, श्री सुमित कुमार झा, अधिवक्ता श्रीमती रिया गिरि, अधिवक्ता
रेलवे के लिए	:	श्री अंशय बहादुर माथुर, अधिवक्ता

पी. एम. सी. के लिए : श्री प्रसून सिन्हा, अधिवक्ता के साथ
श्री यशराज बर्धन, अधिवक्ता

=====

समक्ष: माननीय न्यायमूर्ति श्री राजीव रॉय

मौखिक निर्णय

तारीख :- 05.07.2023

याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री वाई.वी. गिरि, रेलवे की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री अंशय बहादुर माथुर तथा पटना नगर निगम की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री यशराज बर्धन को सुना गया। बाद में इस न्यायालय ने पटना नगर निगम के लिए अधिवक्ता श्री प्रसून सिन्हा की भी सहायता ली।

2. वर्तमान याचिका को निम्नलिखित राहतों के लिए प्रस्तुत की गई है:

i) नगर आयुक्त, नगर निगम पटना (अब से संक्षिप्त में 'पीएमसी') के हस्ताक्षर से जारी पत्र सं.706 दिनांक 19.01.2019 के नोटिस को रद्द करने के लिए उत्प्रेषण की प्रकृति में एक उपयुक्त रिट/आदेश/निर्देश जारी करना। जिसमें बिहार नगर निगम अधिनियम, 2007 की धारा 324 (1) और 323 (1) के तहत (अब से संक्षिप्त '2007 अधिनियम' के तहत), उन्हें अगले आदेश तक पटना साहिब रेलवे स्टेशन पर बहुआयामी परिसर के निर्माण को रोकने का निर्देश दिया गया है और आगे यह जवाब देने के लिए कहा गया है की धारा 313 और 315 (अनुलग्नक -5) के उल्लंघन के आधार पर उक्त निर्माण को ध्वस्त करने के लिए '2007 अधिनियम' की धारा 323 के तहत आवश्यक कार्रवाई क्यों नहीं की जाए।

ii) पत्र सं.19 दिनांक 16.01.2019 के साइट सत्यापन रिपोर्ट को रद्द करने के लिए उत्प्रेषण की प्रकृति में एक उपयुक्त रिट/आदेश/निर्देश जारी करना। जिसके द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि *प्रथम दृष्टया* याचिकाकर्ता द्वारा किया गया निर्माण बिहार भवन उपनियम का उल्लंघन है।(अनुलग्नक-5 ए);

iii) पत्र सं. 170 दिनांक 19.01.2019 को निरस्त करने के लिए उत्प्रेषण की प्रकृति में एक उपयुक्त रिट/आदेश/निर्देश जारी करना। जिसमें पुलिस निरीक्षक-सह- प्रभारी अधिकारी, चौक थाना, पटना सिटी के सूचना सं. 706 दिनांक 19.01.2019, जिसके द्वारा याचिकाकर्ता को अगले आदेश तक आगे किसी भी निर्माण को रोकने का निर्देश दिया गया है।(अनुलग्नक-6)

iv) सूचना सं. 26 दिनांक 21.01.2019 को निरस्त करने के लिए उत्प्रेषण की प्रकृति में एक उपयुक्त रिट/आदेश/निर्देश जारी करना। जिसे कार्यपलक अभियंता, पटना सिटी प्रभाग, पटना नगर निगम, पटना के हस्ताक्षर के तहत जारी किया गया जिसके द्वारा सूचना सं. 706 दिनांक 19.01.2019, से याचिकाकर्ता को निर्माण कार्य रोकने और नगर आयुक्त, पटना के समक्ष 15 दिनों के भीतर जवाब देने का निर्देश दिया गया है। (अनुलग्नक-7)

v) याचिकाकर्ता को पटना साहिब रेलवे स्टेशन पर स्थित बहु-कार्यात्मक परिसर के विकास और निर्माण के साथ आगे बढ़ने की अनुमति देने वाली रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान एक उचित अंतरिम/एकपक्षीय अंतरिम आदेश जारी करना और प्रतिवादी को आगे कोई दंडात्मक कार्रवाई करने से रोकना।

3. रिट याचिका को जन्म देने वाले तथ्यों का सार इस प्रकार है: .

4. रिट याचिकाकर्ता के अनुसार, संसद ने रेलवे अधिनियम, 1989 (अब से संक्षिप्त में "केंद्रीय अधिनियम") नामक रेलवे से संबंधित कानून को समेकित और संशोधित करने के लिए एक कानून बनाया है।

5. अध्याय-II ए को उक्त 'केंद्रीय अधिनियम' में 2005 के संशोधन अधिनियम, 47 द्वारा धारा 4ए के संदर्भ में जोड़ा गया है और केंद्र सरकार को इस अधिनियम द्वारा या उसके तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने और कार्यों का निर्वहन करने के लिए अधिसूचना द्वारा एक प्राधिकरण स्थापित करने का अधिकार दिया गया है जिसे रेल

भूमि विकास प्राधिकरण (अब से संक्षिप्त में "आरएलडीए") कहा जाएगा।

6. इस प्रकार केंद्र सरकार ने 'केंद्रीय अधिनियम' की धारा 198 के साथ पठित धारा 4 ए के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए 'आरएलडीए' का गठन किया, जिसे रेल भूमि विकास प्राधिकरण (संविधान) नियम, 2007 कहा जाता है।

7. '2007 के नियमों' के संदर्भ 2(ई) के संदर्भ में, 'आरएलडीए' को केंद्रीय अधिनियम की धारा 4 ए के तहत स्थापित रेल भूमि विकास प्राधिकरण के रूप में परिभाषित किया गया है।

8. इसके अलावा, "2007 के नियमों" के संदर्भ में नियम 5, 'प्राधिकरण' को केंद्र सरकार द्वारा रेलवे भूमि के विकास के लिए संपत्ति सौंपी गई है जो वह उचित समझे। 'केंद्रीय अधिनियम' की धारा 11 (डी) को (डी. ए.) और धारा 4 डी (2) (1) के साथ पढ़ा जाता है, जो रेलवे प्रशासन को वाणिज्यिक उपयोग के लिए किसी भी रेलवे भूमि के निर्माण या रखरखाव के उद्देश्य से सशक्त बनाता है।

9. इसके अलावा, 'नियम, 2007' के नियम 5(डी) के संदर्भ में, प्राधिकरण को निर्माण स्थान के वाणिज्यिक विकास के संबंध में, जो 'आरएलडीए' है, इस तरह के विकास के लिए विस्तृत योजनाओं को एक समिति द्वारा अनुमोदित किया जाना है जिसमें 'आरएलडीए' और रेलवे प्रशासन से एक-एक नोडल अधिकारी शामिल हो ।

10. तदनुसार, 'आर. एल. डी. ए.' ने पटना साहिब रेलवे स्टेशन पर रेलवे भूमि के लगभग 4110.85 वर्ग मीटर के भूमि क्षेत्र पर बहु-कार्यात्मक परिसर (एम. एफ. सी.) के वाणिज्यिक विकास/विकास के लिए निर्णय लिया, जिसके लिए दिनांक 15.07.2014 के निविदा सूचना के माध्यम से एक प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया शुरू की गई थी।

11. मेसर्स बालाजी इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स कंसोर्टियम (श्री प्रतीक सिन्हा, श्री प्रवीण कुमार सिन्हा और श्रीमती रेणु सिन्हा का) सफल बोलीदाता थे और इस प्रकार 'आर. एल. डी. ए.' द्वारा दिनांक 22.10.2014 ' को स्वीकृति पत्र और दिनांक 18.03.2015 को संशोधित

स्वीकृति पत्र जारी किया गया। उक्त चयनित बोलीदाता ने स्वीकृति पत्र के संदर्भ में पदोन्नत किया और वर्तमान याचिकाकर्ता को पट्टेदार के रूप में शामिल किया और 'आर.एल.डी.ए.' से अनुरोध किया कि वह उसे उस इकाई के रूप में स्वीकार करे जो दायित्वों को निभाएगी और उनका पालन करेगी और उसमें निर्दिष्ट अधिकारों का निर्वहन करेगी।

12. तदनुसार, 'आर. एल. डी. ए.' और याचिकाकर्ता के बीच 12.01.2016 को पट्टा समझौता किया गया था, जिसके अनुसार उसने लीज प्रीमियम की पहली किस्त के लिए ₹.1,03,05,095.00 का भुगतान किया जैसा कि स्वीकृति पत्र में निर्दिष्ट था। लीज का कुल प्रीमियम ₹ 2,35,54,747.00 जबकि वार्षिक पट्टा किराया ₹10, 35, 953.00 था। जिसमें हर 3 साल में 15 प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी। पट्टा अवधि 44 वर्ष 2 महीने 6 दिन (यानी 2060 तक) के लिए थी।

13. इसके बाद याचिकाकर्ता ने एम. एफ. सी. के निर्माण को आगे बढ़ाया और (रिट याचिका दायर होने तक) लगभग ₹20 करोड़ का निवेश किया।

14. याचिका के अनुसार, याचिकाकर्ता ने वित्तीय संस्थानों से 11 करोड़ रुपये का ऋण भी लिया, जिस पर ब्याज की देनदारी है और उसने संबंधित संपत्ति के पट्टे के अधिकार को अन्य अचल संपत्तियों जैसे कि निदेशक के कार्यालय और फ्लैट के साथ गिरवी रख दिया।

15. तदनुसार, निर्माण बिहार नगर निगम अधिनियम, 2007 के तहत पंजीकृत वास्तुकार द्वारा प्रमाणित डिजाइनों के संदर्भ में किया गया था जो बिहार भवन उप कानून 2014/राष्ट्रीय भवन संहिता की आवश्यकता के अनुसार था और चित्रों को 'आरएलडीए' और रेलवे अधिकारियों द्वारा भी विधिवत अनुमोदित किया गया था। अनुमोदित मानचित्रों में से एक अभिलेख के रूप में दर्ज है।

16. 'आर. एल. डी. ए. ने अपने दिनांकित पत्र 04.07.2018 के माध्यम से याचिकाकर्ता को सूचित किया है कि पार्किंग के संशोधित चित्रों की जांच की गई थी और इसे

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया था।

17. जब याचिकाकर्ता स्वीकृत ड्राइंग के अनुसार एमएफसी का निर्माण कर रहे थे, तो उन्हें पटना नगर निगम (जिसे अब संक्षेप में 'पीएमसी') द्वारा पत्र सं. 706 दिनांक 19.01.2019 के माध्यम से एक नोटिस प्राप्त हुआ, जिस पर नगर आयुक्त के हस्ताक्षर थे, जिसमें उन्हें सूचित किया गया कि उक्त एमएफसी का निर्माण '2007 अधिनियम' की धारा 313 और 315 का उल्लंघन है और इस प्रकार, धारा 324(1) के तहत नोटिस जारी किया गया जिसमें अगले आदेश तक निर्माण रोकने का निर्देश दिया गया और आगे इसे ध्वस्त करने की कार्रवाई क्यों नहीं की जाए का जवाब देने का निर्देश दिया गया।

18. यह नोटिस पत्र सं. 19 दिनांक 16.01.2019 द्वारा स्थल निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर जारी किया गया था, जिसके अनुसार, यह पाया गया कि निर्माण कार्य रेलवे की भूमि पर किया जा रहा था और डिज़ाइन को रेलवे वास्तुकार द्वारा अनुमोदित किया गया था, जैसा कि वहाँ के लोगों द्वारा दी गई जानकारी से स्पष्ट है। हालाँकि, निर्माण के लिए अनापत्ति प्रमाण पत्र स्थल पर नहीं दिखाया गया था और इसलिए, यह निष्कर्ष निकाला गया कि प्रथम दृष्टया निर्माण भवन उपनियमों का उल्लंघन था।

19. रिट याचिका में तर्क यह है कि कारण बताओ नोटिस और/या निरीक्षण रिपोर्ट में, उत्तरदाताओं ने उप-नियमों के उन नियमों के बारे में नहीं बताया है जिनका पालन नहीं किया गया/उल्लंघन किया गया या अनुमोदित मानचित्र से किस प्रकार विचलन हुआ है। संक्षेप में, यह अस्पष्ट था और कार्रवाई कानून में आवश्यकता के अनुपालन से संबंधित किसी भी दस्तावेज़ का सत्यापन किए बिना केवल अनुमानों और संदेह के आधार पर शुरू की गई थी।

20. इसके अलावा, दिनांकित 19.01.2019 के नोटिस के संदर्भ में, प्रतिवादी पुलिस निरीक्षक-सह-अधिकारी प्रभारी, चौक थाना, पटना सिटी ने भी एक सूचना सं. 170 दिनांक 19.01.2019 से इसे अगला आदेश तक निर्माण रोकने का निर्देश दिया।

21. पत्र सं. 706 दिनांक 19.01.2019 के अनुसार कार्य/निर्माण रोकने के लिए इसी तरह का नोटिस पीएमसी के पटना शहर संभाग के कार्यपालक अभियंता द्वारा पत्र सं.26 दिनांक 21.01.2019 के माध्यम से जारी किया गया था।

22. रिट याचिका के अनुसार, विचाराधीन निर्माण पटना साहिब रेलवे स्टेशन पर स्थित रेलवे की भूमि पर है और जैसा कि पहले बताया गया है, अधिनियम के अनुसार, 'आरएलडीए' को यह संपत्ति व्यावसायिक उपयोग और सार्वजनिक सुविधाओं के लिए विकसित करने हेतु सौंपी गई है और इस प्रकार यह रेलवे का एक परिचालन भवन है जैसा कि रेलवे बोर्ड, भारत सरकार, रेल मंत्रालय द्वारा दिनांक 26.07.2012 के पत्र द्वारा अधिसूचित किया गया है।

23. इसके अलावा, यह बहुउद्देशीय परिसर स्टेशन भवन का एक विस्तार है और पटना साहिब रेलवे स्टेशन के प्लेटफार्म सं.1 के बगल में स्थित है। इसका उपयोग यात्रियों की दैनिक सुविधाओं जैसे दैनिक ज़रूरत की चीज़ें, दवाइयाँ, सामान, किताबों की दुकान, एटीएम आदि के लिए किया जाएगा। इस बहुउद्देशीय परिसर में रेल यात्रियों और आम जनता के उपयोग के लिए लगभग 25000 वर्ग फुट क्षेत्रफल वाली तीन मंजिला बहुस्तरीय कार पार्किंग सुविधा उपलब्ध है, जो 'आरएलडीए' के निर्देशानुसार है।

24. इसके अलावा, धारा 11 के अनुसार, जिसे '2007 के नियमों' के नियम 5 और दिनांक 26.07.2012 के परिपत्र के साथ पढ़ा जाए, यह स्पष्ट है कि केवल 'आरएलडीए' ही योजनाओं के विकास/अनुमोदन के लिए प्राधिकारी है और इसलिए 'पीएमसी' से अनुमोदन की आवश्यकता नहीं है। केवल आवश्यकता यह है कि नक्शा/डिज़ाइन उप-नियमों के अनुसार होना चाहिए।

25. इस प्रकार जारी किए गए नोटिसों के आलोक में, याचिकाकर्ता ने दिनांक 21.01.2019 के पत्र द्वारा 'आरएलडीए' के समक्ष प्रस्तुत होकर पटना नगर आयुक्त द्वारा की जा रही कार्रवाई से अवगत कराया और आवश्यक कदम उठाने का अनुरोध किया।

26. 'आरएलडीए' ने दिनांक 24.01.2019 के पत्र के माध्यम से याचिकाकर्ता को सूचित किया कि रेलवे/आरएलडीए के अधिकारी संबंधित नगर निगम के प्रमाणित वास्तुकार द्वारा विकसित एमएफसी के चित्रों को अनुमोदन प्रदान करने के लिए अधिकृत हैं। यह भी प्रमाणित किया गया है कि पटना साहिब रेलवे स्टेशन पर एमएफसी के चित्र 'पीएमसी' के प्रमाणित वास्तुकार श्री सचिन कुमार (पंजीकरण सं. सीए/2013/61209) द्वारा बिहार भवन उपनियमों के अनुपालन में तैयार किए गए हैं और बाद में इन चित्रों को सक्षम रेलवे/आरएलडीए द्वारा 15% अतिरिक्त पार्किंग सुविधा और एमएफसी के पश्चिमी ओर 18.30 मीटर पहुँच मार्ग बिहार भवन उपनियमों के प्रावधान के साथ अनुमोदित किया गया था।

27. उत्तरदाता आरएलडीए ने दिनांक 24.01.2019 के पत्र द्वारा पीएमसी को भी इस संबंध में सूचित किया और अनुरोध किया कि वह याचिकाकर्ता को जारी किया गया नोटिस वापस ले ले ताकि निर्माण कार्य पूरा किया जा सके।

28. चूंकि ('पीएमसी' की) खतरे की तलवार याचिकाकर्ता पर लटकी हुई थी, इसलिए वह वर्तमान रिट याचिका दायर करने के लिए मजबूर हो गया।

29. पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना।

30. याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री वाई.वी. गिरि ने इस न्यायालय को '2007 के नियमों' का हवाला दिया है जिसमें कंडिका 5(डी) का विशेष संदर्भ दिया गया है, जो इस प्रकार है:-

"5(घ) जहाँ धारा 4(घ) की उपधारा (2) के खंड (ii) के अंतर्गत प्राधिकरण को सौंपी गई कार्य स्थल के वाणिज्यिक विकास में रेलवे स्टेशन भवन और/या यार्ड का निर्माण या पुनर्विकास या संशोधन शामिल है, ऐसे विकास के लिए विस्तृत योजनाओं को प्राधिकरण और रेलवे प्रशासन से एक-एक नोडल अधिकारी वाली समिति द्वारा अनुमोदित किया जाएगा और केंद्र सरकार रेलवे प्रशासन से ऐसे उद्देश्य के लिए एक नोडल अधिकारी नामित

करने का अनुरोध करेगी।”

31. उन्होंने न्यायालय को कंडिका 27(4) का भी हवाला दिए, जो पुनः इस प्रकार है:

“27 (4) बोर्ड द्वारा नियुक्त एक समिति रेलवे भूमि के वाणिज्यिक विकास के लिए सभी योजनाओं की समग्र रूप से जांच करेगी, जिसमें सुरक्षा, सौंदर्यशास्त्र और परिवेश और उपयोगकर्ता सुविधाओं के पहलू शामिल होंगे।

32. श्री गिरि ने इस न्यायालय को 'आरएलडीए' द्वारा जारी दिनांक 24.01.2019 (रिट याचिका का अनुलग्नक 2) पत्र (जो पीएमसी के नगर आयुक्त को संबोधित था) का भी हवाला दिया, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया था कि रेलवे/आरएलडीए अधिकारियों को ड्राइंग को मंजूरी देने का अधिकार है। इसके अलावा, जारी किए गए नोटिस को वापस लेने का भी अनुरोध किया गया।

33. उन्होंने इस न्यायालय को पूरक शपथ पत्र भी दिखाया, जिसमें दिनांक 26.07.2019 का पूर्णता प्रमाण पत्र (अनुलग्नक 13) भी शामिल है। उचित मूल्यांकन के लिए इसे भी शामिल करना उचित है:

“सं.आरएलडीए/2010/परियोजना/एमएफसी/पटनासाहिब 26 जुलाई, 2019

सेवा में,

पटना साहिब इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड 5 ए-डी, चंडी व्यापार

भवन,

एक्सहिबिशन रोड,

पटना-800001

विषय:पटना साहिब रेलवे स्टेशन पर बहु-कार्यात्मक परिसर (एम. एफ. सी.) के विकास के लिए पूर्णता प्रमाणपत्र।

संदर्भ: (i) एल. ओ. ए. सं. आरएलडीए/2010/परियोजना/एमएफसी/पटना साहिब दिनांक

18.03.2015

(ii) पट्टा समझौता सं.। आरएलडीए/2016/एलए/14 दिनांक 12.01.2016।

(iii) आपका आवेदन सं शून्य दिनांकित 08.07.2019 है।

पूर्णता प्रमाण पत्र

आपके दिनांक 08.07.2019 के आवेदन के संदर्भ में, यह प्रमाणित किया जाता है कि पटना साहिब रेलवे स्टेशन पर एमएफसी भवन की पूर्णता योजना सं. आरएलडीए एमएफसी पटना साहिब 01/सीपी से 12/सीपी की आपके आवेदन के साथ प्रस्तुत चेकलिस्ट और दस्तावेजी साक्ष्यों के अनुसार जाँच कर ली गई है और इसे पट्टा समझौते में निर्धारित नियमों और शर्तों को पूरा करने के अधीन वाणिज्यिक संचालन और उप-पट्टे के लिए अनुमति दी गई है। पट्टेदार के प्रस्तुतीकरण और वचनबद्धता के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाता है। हालाँकि, किसी भी स्थिति में, पूर्णता प्रमाण पत्र, अनुमोदित आरेखों, लागू कानूनों के अनुरूपता का प्रमाण पत्र नहीं है या पट्टेदार को पट्टा समझौते, लागू कानूनों और लागू परमिट की आवश्यकताओं का पालन करने की उसकी जिम्मेदारी से मुक्त नहीं करता है।

(जी.एस. प्रसाद)

संयुक्त महाप्रबंधक/एसडी”

34. श्री गिरि का तर्क है कि यह विकास कार्य रेलवे की भूमि पर उसके प्राधिकारियों की मंजूरी के बाद हुआ, जो ऐसा करने के लिए सक्षम थे। इस मामले में ‘पीएमसी’ की कोई भूमिका नहीं थी, लेकिन उसने इस मामले में अड़चन डालने की कोशिश की, जिससे रिट याचिकाकर्ता को उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाने के लिए मजबूर होना पड़ा।

35. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का अंतिम निवेदन यह है कि "पीएमसी ने विरोध स्वरूप याचिकाकर्ता द्वारा होल्डिंग टैक्स की मांग की है और उसे भुगतान किया जा रहा है (अनुपूरक हलफनामे की श्रृंखला के अनुलग्नक 25)।

36. उन्होंने इस प्रकार कहा कि उपरोक्त पृष्ठभूमि में, रिट याचिका स्वीकार किए जाने योग्य है।

37. यह ध्यान देने योग्य है कि इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ ने 13.02.2019 के एक आदेश के माध्यम से प्रतिवादियों को जवाब दाखिल करने का निर्देश देते हुए अंतरिम संरक्षण दिया था और यह महत्वपूर्ण है कि समापन भाग को शामिल किया जाए:-

"प्रतिवादी सं. 1, 2 और 3 के साथ-साथ प्रतिवादी सं. 5 की ओर से एक प्रति-शपथपत्र आज से तीन सप्ताह के भीतर दायर किया जाए।

तब तक, याचिकाकर्ता शेष निर्माण कार्य अपने जोखिम पर और रिट आवेदन में अंतिम निर्णय के अधीन जारी रख सकता है।

इस बीच, नगर आयुक्त, पटना नगर निगम कोई परिणामी आदेश पारित नहीं करेंगे।

मामले को 7 मार्च, 2019 को सूचीबद्ध किया जाए।"

38. इसके अनुसरण में, कार्य जारी रहा और पूरक हलफनामे के अनुसार, रेलवे द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी कर दिया गया है।

39. उत्तरदाता सं. 5 (रेलवे प्राधिकरण) ने भी प्रति-शपथपत्र दायर किया और रिट याचिकाकर्ता के मामले का समर्थन किया और उसके उत्तर का कंडिका 7 इस प्रकार है:

7. कि प्रश्नगत भूमि एक रेलवे भूमि है जैसा कि रेलवे अधिनियम की धारा 2 (32 ए) में वर्णित है। बिहार नगर निगम अधिनियम, 2007 की धारा 100 के प्रावधानों के तहत नगर निगम को उन सभी

सार्वजनिक भूमि के साथ निहित किया गया है जो किसी भी सरकारी विभाग या वैधानिक निकाय या निगम से संबंधित नहीं हैं। उक्त भूमि निर्विवाद रूप से रेलवे की है और रेलवे के पास इस पर पूर्ण अधिकार और स्वामित्व अधिकार हैं और इसलिए रेलवे अधिनियम की धारा 11 के प्रावधान उक्त रेलवे भूमि पर लागू होंगे।

40. रेलवे की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री माथुर का तर्क है कि उनके पास भूमि विकसित करने, रेखाचित्र/मानचित्र को मंजूरी देने का अधिकार है और कार्य पूरा होने के बाद, पूर्णता प्रमाण पत्र पहले ही जारी किया जा चुका है। जहाँ तक अन्य अनुमोदन/लाइसेंस/अनुमति प्राप्त करने की ज़िम्मेदारी का सवाल है, वह डेवलपर की है, जैसा कि दिनांक 24.01.2019 के पत्र में पहले ही स्पष्ट किया जा चुका है।

41. 'पीएमसी' की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने दलील दी कि याचिकाकर्ता ने अपना काम छोड़ दिया और उपस्थित होकर कारण बताओ नोटिस दाखिल करने के बजाय, केवल उसके द्वारा जारी नोटिस पर ही रिट याचिका दायर कर दी। उनका तर्क है कि इस रिट याचिका को आवश्यक बनाने वाला कोई आदेश पारित नहीं किया गया था। अतः, उनके अनुसार, यह रिट याचिका समय से पहले दायर होने के कारण खारिज किए जाने योग्य है।

42. आगे दलील यह है कि '2007 अधिनियम' की धारा 314 के अनुसार, सक्षम प्राधिकारी (पीएमसी) द्वारा अनुमोदित किए बिना, नगरपालिका क्षेत्र के अधिकार क्षेत्र में कोई भी निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता है।

43. उन्होंने आगे इस न्यायालय को जवाब के कंडिका 17 पर ले गए जो इस प्रकार है:

17. यह प्रस्तुत किया जाता है कि यदि स्थानीय भवन उप-नियमों की पुष्टि की आवश्यकता है, तो याचिकाकर्ता नगर निगम से

मंजूरी/अनुमति/अनापत्ति प्राप्त करने के अपने दायित्व से विमुख नहीं हो सकता।

44. अंतिम दलील यह है कि याचिकाकर्ता से होल्डिंग कर स्वीकार करने का मतलब यह नहीं है कि 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' की आवश्यकता नहीं है।

45. याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के साथ-साथ रेलवे और 'पीएमसी' की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता को सुनने के साथ-साथ अभिलेख पर दस्तावेजों/अनुलग्नकों को देखने के बाद, अदालत याचिकाकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत दलीलों में बल पाती है।

46. '2007 के नियम' के खंड 5 (घ) में स्पष्ट रूप से योजनाओं को एक समिति द्वारा अनुमोदित करने की परिकल्पना की गई है, जिसमें अन्य के अलावा 'आरएलडीए' और रेलवे प्रशासन शामिल हैं।

47. इसके अलावा खंड 27 (4) के अनुसार, समिति विकास/निर्माण से संबंधित योजनाओं की जांच करती है। इसके अलावा, 'आर. एल. डी. ए.' ने अपने दिनांकित पत्र 24.01.2019 में स्पष्ट किया कि उन्हें इसके वाणिज्यिक उपयोग के लिए रेलवे को विकसित करने और एम. एफ. सी. के चित्रों को मंजूरी देने का अधिकार है।

48. इसके अलावा, दिनांक 24.01.2019 के उक्त पत्र में यह भी स्पष्ट किया गया था कि पटना साहिब में एम.एफ.सी का रेलवे विकास कार्य पट्टेदार द्वारा अनुमोदित ड्राइंग (अनुलग्नक-11) के अनुसार किया जा रहा है।

49. इस न्यायालय ने 'आरएलडीए' द्वारा जारी दिनांक 26.07.2019 के पत्र का संज्ञान लिया जिसके द्वारा याचिकाकर्ता फर्म को पूर्णता प्रमाणपत्र जारी किया गया है (अनुलग्नक-13 पूरक हलफनामे के साथ)।

50. इस प्रकार यह न्यायालय पूरी तरह से आश्वस्त है कि याचिकाकर्ता फर्म ने समय-समय पर रेलवे द्वारा जारी निर्देशों के अनुरूप सख्ती से काम किया है, जिसके तहत

निर्माण कार्य हुआ था।

51. बाद में न्यायालय ने 'पीएमसी' के विद्वान प्रतिनियुक्त अधिवक्ता श्री प्रसून सिन्हा की भी सहायता ली जिन्होंने (जारी किए गए नोटिस का समर्थन करते हुए) निम्नलिखित दलीलें दीं:

- (i) केवल सूचना पर पटना उच्च न्यायालय जाना समय से पहले का कदम था क्योंकि कोई आदेश पारित नहीं किया गया था
- (ii) होल्डिंग कर की स्वीकृति अनुमोदन के बराबर नहीं है;
- (iii) किसी भी मामले में, याचिकाकर्ता 'पीएमसी' से अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने के लिए कर्तव्यबद्ध है।

52. यह न्यायालय श्री प्रसून सिन्हा द्वारा प्रस्तुत अंतिम दलील को स्वीकार करता है, क्योंकि यह 'आरएलडीए' द्वारा 'पीएमसी' को जारी पत्र दिनांक 24.01.2019 (रिट याचिका का अनुलग्नक-11) के अनुरूप है और उक्त पत्र के कंडिका-8 में निम्नलिखित उल्लेख है:

"8. इसके अलावा रेलवे बोर्ड के परिपत्र सं. 2008 एल. एम. एल./2/13 दिनांक 26.07.2012 (अनुलग्नक-1 में संलग्न प्रति) के अनुसार, एम. एफ. सी. की इमारतें रेलवे अधिनियम, 1989 की धारा 11 और भारतीय रेलवे कार्य नियमावली, 2000 के कंडिका संख्या-201 के अंतर्गत आती हैं और इन्हें रेलवे की "परिचालन इमारतें" माना जाता है। तदनुसार रेलवे/आर. एल. डी. ए. के अधिकारियों को स्थानीय भवन उप कानूनों के पालन में संबंधित नगर निगम के प्रमाणित वास्तुकार द्वारा विकसित एम. एफ. सी. के लिए चित्रों की मंजूरी देने का अधिकार है, हालांकि अनुमोदन/लाइसेंस/अनुमतियाँ प्राप्त करने की जिम्मेदारी डेवलपर के पास होती है।

(मेरे द्वारा रेखांकित)

53. बेशक, जब रेलवे ने मंजूरी दे दी है, निर्माण कार्य हो चुका है और पूर्णता प्रमाण पत्र भी उसी ने दिया है, तो 'पीएमसी' याचिकाकर्ता को नक्शा स्वीकृत कराने के लिए मजबूर नहीं कर सकती, जब सारी औपचारिकताएँ रेलवे द्वारा पूरी कर ली गई हों (जैसा कि वह कानूनी रूप से हकदार थी) और निर्माण भी उसकी निगरानी में किया गया/पूरा हुआ था।

54. हालाँकि, 'रेलवे' द्वारा जारी दिनांक 24.01.2019 के पत्र के अनुसार, उसे स्थानीय अधिकारियों (इस मामले में, 'पीएमसी') से 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' प्राप्त करना होगा और याचिकाकर्ता का कर्तव्य है कि वह सभी दस्तावेज़ (रेलवे द्वारा समय-समय पर जारी) आवश्यक शुल्क के साथ 'पीएमसी' के समक्ष प्रस्तुत करे ताकि वह आवश्यक 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' जारी कर सके।

55. इस प्रकार यह न्यायालय याचिकाकर्ता को निर्देश देता है कि वह आज से चार सप्ताह के भीतर 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' प्रदान करने के लिए अपना आवेदन सभी सहायक दस्तावेजों और आवश्यक शुल्क के साथ 'पीएमसी' से संपर्क करे।

56. यदि याचिकाकर्ता 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' देने के लिए आज से चार सप्ताह के भीतर 'पी. एम. सी.' से संपर्क करता है। तो 'पीएमसी' इस पर विचार करने और उसके बाद तीन महीने की अवधि के भीतर 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' देने के लिए निर्णय लेने के लिए कर्तव्यबद्ध होगा।

57. चूंकि याचिकाकर्ता फर्म को 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' प्रदान करने के लिए 'पीएमसी' के समक्ष प्रासंगिक दस्तावेजों के साथ अपना आवेदन प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया है, इसलिए प्रतिवादी अधिकारियों द्वारा याचिकाकर्ता फर्म को जारी किए गए सभी पिछले नोटिस रद्द किए जाते हैं।

58. रिट याचिका का निपटारा उपरोक्त टिप्पणियों के साथ किया जाता है।

(राजीव रॉय, न्यायमूर्ति)

जगदीश/नेहा/-

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।