

झारखंड उच्च न्यायालय रांची

आपराधिक रिट याचिका सं. 421/2021

- 1.जावेद अहमद, आयु- लगभग 62 वर्ष,
- 2.अफ़ताब अहमद, आयु- लगभग 67 वर्ष, दोनों के पिता- स्व. अब्दुल सत्तार, निवासी होल्डिंग संख्या 102, निशा टॉवर, ठाकुरबाड़ी रोड, आम बागान, डाकघर और थाना-साकची, शहर जमशेदपुर, जिला पूर्वी सिंहभूम ...

याचिकाकर्ता

बनाम

- 1.झारखण्ड राज्य
- 2.कनीय अभियंता, जमशेदपुर अधिसूचित क्षेत्र समिति, बिस्टुपुर, डाकघर और थाना-बिस्टुपुर, टाउन- जमशेदपुर, जिला- पूर्व सिंहभूम

विरोधी पक्ष

विरोधी पक्ष

याचिकाकर्ता के लिए: श्री विकास कुमार, अधिवक्ता

राज्य के लिए: श्री किशोर कुमार सिंह, स्थायी अधिवक्ता V

श्री कृष्णा प्रजापति, स्थायी अधिवक्ता V के सहायक अधिवक्ता

विरोधी पक्ष संख्या 2 के लिए: श्री विजय कुमार राँय, अधिवक्ता

**उपस्थित**

**माननीय न्यायमूर्ति श्री अनिल कुमार चौधरी**

न्यायालय द्वारा दोनों पक्षों को सुना गया।

2. यह आपराधिक रिट याचिका भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत दायर की गई है जिसमें बिष्टुपुर थाना मामला संख्या 18/2021 से संबंधित समस्त आपराधिक अभियोजन को समाप्त करने के लिए एक उचित रिट/आदेश/निर्देश देने की प्रार्थना की गई है, जिसमें झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धाराएँ 34, 188, 406, 436(5) और झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धाराएँ 17(1), 17(2), 17(3) शामिल हैं, जो कि माननीय मुख्य न्यायिक दंडाधिकारी, जमशेदपुर की अदालत में लंबित हैं।

3. याचिकाकर्ता के खिलाफ आरोप है कि उसने अवैध रूप से और भिन्नता के साथ एक भवन का निर्माण किया है। इसलिए, उसने उन अपराधों को किया है जिनके संबंध में इस मामले की प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज की गई है।

4. याचिकाकर्ता के लिए अधिवक्ता इस न्यायालय का ध्यान झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धारा 17 की ओर आकर्षित करते हैं, जो इस प्रकार है:

"17. प्रमोटर द्वारा अपराध

कोई भी प्रमोटर जो जानबूझकर धारा (2) के उपबंध (ए), (बी), (सी), (जी), (आई) या (जे) के संबंध में किसी भी मामले में झूठा खुलासा करता है या इस अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, उसे सजा सुनाए जाने पर एक वर्ष तक की कारावास की सजा या दो हजार रुपये तक का जुर्माना, या दोनों से दंडित किया जाएगा।

(2) एक प्रमोटर जो धारा 10 में उल्लिखित उद्देश्यों के लिए उसके पास अग्रिम या जमा की गई किसी भी राशि का आपराधिक विश्वासघात करता है, उसे सजा सुनाए जाने पर चार वर्ष तक की कारावास की सजा, या जुर्माना, या दोनों से दंडित किया जाएगा;

(3) एक प्रमोटर जो स्थानीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं और विनिर्देशों का उल्लंघन करके एक भवन का निर्माण करता है, उसे सजा सुनाए जाने पर दस वर्ष तक की कारावास की सजा, या जुर्माना, या दोनों से दंडित किया जाएगा।"

और यह प्रस्तुत करता है कि याचिकाकर्ता को प्रमोटर नहीं कहा जा सकता क्योंकि उसने भवन के किसी भी निर्मित हिस्से का सम्पूर्ण या आंशिक रूप से विक्रय नहीं किया है और न ही उसके खिलाफ ऐसा कोई आरोप है। इसलिए, झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट स्वामित्व) अधिनियम, 2011 की धारा 17 में उल्लिखित दंडात्मक प्रावधान याचिकाकर्ता के मामले में लागू नहीं होते।

5. याचिकाकर्ता के लिए अधिवक्ता द्वारा यह अगला प्रस्तुत किया गया है कि झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 34 वार्ड समितियों के गठन से संबंधित है और यह किसी भी प्रकार की दंडात्मक प्रावधान नहीं है। झारखंड नगरपालिका अधिनियम की धारा 188 अपरिवर्तनीय बकाया राशि की रद्दीकरण से संबंधित है और यह भी किसी दंडात्मक प्रावधान का हिस्सा नहीं है। झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 406 सार्वजनिक सड़कों के वर्गीकरण से संबंधित है और यह भी किसी दंडात्मक प्रावधान का हिस्सा नहीं है। झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 436(5) भी किसी दंडात्मक प्रावधान का हिस्सा नहीं है। धारा 436(5) झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 में कुछ मामलों में भवन या कार्यों को ध्वस्त करने और उनकी अपील से संबंधित है। इसलिए, यह प्रस्तुत किया गया है कि चूंकि याचिकाकर्ता के खिलाफ किसी भी कानून के तहत दंडनीय अपराध नहीं हैं, इसलिए याचिकाकर्ता के खिलाफ आपराधिक कार्यवाही जारी रखना कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग होगा। अंत में, यह प्रस्तुत किया गया है कि बिष्टुपुर थाना मामला संख्या 18/2021 से संबंधित समस्त आपराधिक अभियोजन को समाप्त करने के लिए उचित रिट/आदेश/निर्देश जारी किया जाए, जिसमें झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धाराएँ 34, 188, 406, 436(5) और झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धाराएँ 17(1), 17(2), 17(3) शामिल हैं, जो माननीय मुख्य न्यायिक दंडाधिकारी, जमशेदपुर की अदालत में लंबित हैं।

6. राज्य के लिए उपस्थित अधिवक्ता V यह प्रस्तुत करते हैं कि याचिकाकर्ता झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धारा 3(आरआर) के अर्थ में एक प्रमोटर हैं। इसलिए, धारा 17(3) के तहत दंडनीय अपराध याचिकाकर्ता के खिलाफ लागू होते हैं, जो एक संज्ञानीय अपराध है, लेकिन वे यह स्वीकार करते हैं कि झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की अन्य धाराएँ जिनके लिए प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज की गई है, वास्तव में दंडात्मक प्रावधान नहीं हैं। लेकिन कुछ प्रिंटिंग त्रुटियों के कारण इन्हें प्रथम सूचना रिपोर्ट में शामिल किया गया है। हालांकि गलत प्रावधान का समावेश मुख्य आरोप को कमजोर नहीं करेगा कि याचिकाकर्ता ने धारा 17(3) के तहत

दंडनीय अपराध किया है। इसलिए, यह प्रस्तुत किया गया है कि यह रिट याचिका बिना किसी योग्यता के होने के कारण खारिज कर दी जाए।

7. विरोधी पक्ष संख्या 2 के लिए उपस्थित अधिवक्ता राज्य के लिए उपस्थित अधिवक्ता के तर्कों को अपनाते हैं और प्रस्तुत करते हैं कि यह रिट याचिका बिना किसी योग्यता के होने के कारण खारिज कर दी जाए।

8. बार में प्रस्तुत किए गए प्रतिकूल तर्कों को सुनने के बाद और रिकॉर्ड में उपलब्ध सामग्री को ध्यान से देखने के बाद, झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धारा 3 (बी) और 3(आर) का उल्लेख करना उचित है, जो इस प्रकार है:

3.परिभाषा: इस अधिनियम में, जब तक संदर्भ अन्यथा आवश्यक न हो:-

(ए) xxxxx

(बी) "अपार्टमेंट" का अर्थ है संपत्ति का एक हिस्सा, जिसे प्रमोटर/डेवलपर द्वारा एक बहु-स्तरीय भवन में किसी भी प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए प्रदान किया गया है, जिसमें एक या अधिक कमरे या एक या अधिक मंजिलों पर स्थित घिरा हुआ स्थान या उसके किसी भाग या भागों को शामिल किया गया है, जिसे निवास, कार्यालय, किसी पेशे का अभ्यास करने, किसी व्यवसाय, व्यापार या अन्य प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए उपयोग किया जाना है, जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है, और जिसमें एक सार्वजनिक सड़क, मार्ग या राजमार्ग या ऐसी सड़क, मार्ग या राजमार्ग की ओर जाने वाले सामान्य क्षेत्र में सीधा विकास हो, और इसमें बेसमेंट, सेलर, कोई गैरेज या कमरा (चाहे वह उस बहु-स्तरीय भवन के निकट हो जिसमें ऐसा अपार्टमेंट (फ्लैट) स्थित है या नहीं) शामिल है, जिसे प्रमोटर द्वारा उस अपार्टमेंट (फ्लैट) के मालिक द्वारा किसी वाहन को पार्क करने या ऐसे अपार्टमेंट (फ्लैट) में काम करने वाले किसी घरेलू सहायक के निवास के लिए उपयोग करने के लिए प्रदान किया गया है।

(आर) "प्रमोटर" का अर्थ है वह व्यक्ति जो अपार्टमेंट (फ्लैट) से युक्त एक भवन का निर्माण करता है या उसे निर्माण कराने का कारण बनता है या किसी मौजूदा भवन को अपार्टमेंट (फ्लैट) में परिवर्तित करता है ताकि सभी या कुछ अपार्टमेंट को अन्य व्यक्तियों को बेचा जा सके, और इसमें उसके असाइन भी शामिल हैं। जहां वह व्यक्ति जो भवन का निर्माण करता है या परिवर्तित करता है और वह व्यक्ति जो बेचता है अलग-अलग होते हैं, वहां ये शर्तें दोनों को शामिल करती हैं। कोई भी विकास प्राधिकरण और कोई अन्य सार्वजनिक निकाय जिसे सरकार द्वारा अधिसूचित किया गया है, उन्हें उन सभी आवंटियों के संबंध में प्रमोटर माना जाएगा जो उनके द्वारा उनके स्वामित्व वाली भूमि पर निर्मित भवन में हैं या जिन्हें सरकार द्वारा उनके लिए उपलब्ध कराया गया है:

व्याख्या: कोई भी ऐसा व्यक्ति जो उपरोक्त वर्णित तरीके से कार्य करता है, उसे प्रमोटर माना जाएगा, यदि

(i) वह अपने आप को बिल्डर, कॉलोनाइज़र, ठेकेदार, डेवलपर, एस्टेट प्रमोटर या किसी अन्य नाम से निर्दिष्ट करता है; या

(ii) वह यह दावा करता है कि वह उस भूमि के मालिक की पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के रूप में कार्य कर रहा है जिस पर भवन का निर्माण किया गया है।

9. झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धारा 3 (बी) का साधारण पाठ यह दर्शाता है कि अपार्टमेंट (फ्लैट) का अर्थ है संपत्ति का एक हिस्सा, जिसे प्रमोटर/डेवलपर द्वारा एक बहु-स्तरीय भवन में प्रदान किया गया है। अपार्टमेंट (फ्लैट) के रूप में एक भवन को मान्यता देने के लिए आवश्यक तत्व निम्नलिखित हैं:

(ए) भवन बहु-स्तरीय होना चाहिए। इसे किसी भी प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए निर्धारित किया जाना चाहिए। यह प्रमोटर/डेवलपर द्वारा प्रदान की गई संपत्ति का एक हिस्सा होना चाहिए। इसमें सार्वजनिक सड़क, मार्ग या राजमार्ग या ऐसी सड़क, मार्ग या राजमार्ग की ओर जाने वाले सामान्य क्षेत्र में सीधा निकास होना चाहिए, और इसे प्रमोटर द्वारा उस अपार्टमेंट के मालिक के उपयोग के लिए प्रदान किया जाना चाहिए।

10. झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धारा 3 (आर) का साधारण पाठ यह दर्शाता है कि प्रमोटर होने के लिए आवश्यक तत्व हैं:

(ए) ऐसा व्यक्ति एक भवन का निर्माण करता है या उसे निर्माण कराने का कारण बनता है जिसमें अपार्टमेंट (फ्लैट) शामिल हो; या

(बी) किसी मौजूदा भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंट (फ्लैट) में परिवर्तित करता है ताकि सभी या कुछ अपार्टमेंट को अन्य व्यक्तियों को बेचा जा सके, और इसमें उसके द्वारा कार्यभार सौंपे गए व्यक्ति भी शामिल हैं।

11. अब, मामले के तथ्यों पर आते हुए, झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धारा 3 (बी) और 3 (आर) के समेकित पाठ से यह स्पष्ट हो जाता है कि प्रमोटर बनने के लिए एक व्यक्ति को एक बहु-स्तरीय भवन का निर्माण करना चाहिए या उसे निर्माण कराने का कारण बनाना चाहिए, जो किसी भी प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए निर्धारित हो ताकि सभी या कुछ अपार्टमेंट को अन्य व्यक्तियों को बेचा जा सके।

12. जहां तक इस मामले के तथ्यों का संबंध है, प्रथम सूचना रिपोर्ट में कोई ऐसा उल्लेख नहीं है कि विवादित भवन याचिकाकर्ता द्वारा अवैध रूप से या भिन्नता के साथ निर्मित किया गया था या यह बहु-स्तरीय भवन था। न ही कोई आरोप है कि याचिकाकर्ता किसी मौजूदा भवन का निर्माण कर रहा था या उसे परिवर्तित कर रहा था ताकि सभी या कुछ अपार्टमेंट को अन्य व्यक्तियों को बेचा जा सके। इन दो आवश्यक तत्वों की अनुपस्थिति में, इस न्यायालय को यह मानने में कोई संकोच नहीं है कि याचिकाकर्ता को प्रमोटर नहीं कहा जा सकता और इसलिए झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धाराएँ 17 (1), 17 (2), 17 (3) इस मामले में याचिकाकर्ता के खिलाफ लागू नहीं होती हैं।

13. जैसा कि विरोधी पक्ष के लिए अधिवक्ता द्वारा उचित रूप से प्रस्तुत किया गया है कि झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की कुछ धाराएँ दंडात्मक प्रावधान नहीं हैं और स्पष्ट रूप से ऐसा प्रिंटिंग त्रुटि के कारण शामिल किया गया है। इसलिए, इस न्यायालय का विचार है कि यदि प्रथम सूचना रिपोर्ट में किए गए सभी आरोपों को सत्य माना जाए, तो भी याचिकाकर्ता के खिलाफ कोई अपराध स्थापित नहीं होता है। इसलिए, इस न्यायालय का विचार है कि याचिकाकर्ता के खिलाफ इस मामले की निरंतरता कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग होगी और यह एक ऐसा मामला है जहां समस्त आपराधिक अभियोजन को समाप्त करने के लिए उचित रिट/आदेश/निर्देश जारी किए जाने चाहिए।

14. इसलिए, बिष्टुपुर थाना मामला संख्या 18/2021 से संबंधित समस्त आपराधिक अभियोजन जिसमें झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धाराएँ 34, 188, 406, 436(5) और झारखंड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 की धाराएँ 17(1), 17(2), 17(3) शामिल हैं, जो माननीय मुख्य न्यायिक दंडाधिकारी, जमशेदपुर की अदालत में लंबित हैं, याचिकाकर्ता के खिलाफ रद्द और समाप्त कर दी जाती हैं।

15. परिणामस्वरूप, यह आपराधिक रिट याचिका स्वीकार की जाती है।

16. वर्तमान आपराधिक रिट याचिका के निपटान के दृष्टिगत, याचिकाकर्ता को अंतरिम राहत जो आदेश दिनांक 08.03.2022 द्वारा प्रदान की गई थी, वह समाप्त की जाती है।

(न्यायमूर्ति अनिल कुमार चौधरी)

झारखण्ड उच्च न्यायालय, राँची  
दिनांकित 07 दिसंबर, 2023

यह अनुवाद संजय नारायण, पैनल अनुवादक द्वारा किया गया है।