

CELEBRITY HOMES RESIDENT WELFARE ASSOCIATION THROUGH 491
ITS PRESIDENT और AUTHORIZED SIGNATORY जी.एच. 16, CELEBRITY
HOMES, PALAM VIHAR, GURGAON-122 107 (HARYANA v, STATE).

हरियाणा और अन्य लोगों की (क. कन्न, जे)

माननीय न्यायमूर्ति के. कन्न,

CELEBRITY HOMES RESIDENT WELFARE AssOCIATION

तीन साल पहले और अधिकृत हस्ताक्षर

**G.H. 16, CELEBRITY HOMES, पालम VIHAR,
गुर्गोन -122 107 MARY ANA), — याचिकाकर्ता**

बनाम

हरियाणा की स्थिति और OTHERS, — उत्तरदाताओं

2009 की सीडब्ल्यूपी नंबर 4970

8 अप्रैल, 2010

**भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-हरियाणा
विकास और शहरी क्षेत्रों का विनियमन अधिनियम, 1975-S.8-
अपार्टमेंट के परिसर के भीतर फ्लैटों की स्वीकृत संख्या से
अधिक निर्मित फ्लैटों को ध्वस्त करने की मांग करने वाले
याचिकाकर्ता-1975 अधिनियम और 1965 विनियमों के
प्रावधानों की आवाज़-उत्तरदाताओं को निर्देश नं। 1 और 2
लाइसेंसों को रद्द करने के लिए जारी किया गया है ताकि इसे
इसके तार्किक अंत तक ले जाया जा सके और 1975 के
अधिनियम के तहत विध्वंस और दंडात्मक कार्रवाई से संबंधित
प्रावधानों को लागू किया जा सके, यदि उल्लंघनों को ठीक नहीं
किया जाता है - जब तक कोई भी शमनीय उल्लंघन नहीं हटाया
जाता है और मौजूदा निर्माण भवन नियमों के अनुरूप नहीं
होते हैं, तब तक कोई पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने का आदेश
नहीं दिया जाएगा।**

**अभिनिर्धारित किया गया कि: (i) प्रत्यर्थी सं. 3 और 4 और 175 के
एफएआर के अनुरूप किए गए निर्माण बने रहेंगे;**

**(ii) निर्मित अतिरिक्त आवास इकाइयों से संबंधित उल्लंघनों को
प्रतिवादी संख्या द्वारा जारी कारण बताओ नोटिस के आलोक में आगे
बढ़ाया जाएगा। 1 और 2 लाइसेंस रद्द करने के लिए और कोई पूर्णता
प्रमाण पत्र तब तक जारी नहीं किया जाएगा जब तक कि सभी गैर-**

शमनीय उल्लंघनों को हटा नहीं दिया जाता है और मौजूदा निर्माण भवन विनियमों के अनुरूप नहीं होते हैं;

(iii) अतिरिक्त आवास हालांकि पानी और सीवरेज सुविधाएं प्रदान करने के लिए प्रशासन पर अतिरिक्त दबाव डालता है, अनुमेय एफएआर गिरता है और यदि संशोधित भवन योजना प्रस्तुत की जाती है, तो उन्हें अनुमति दी जा सकती है, ऐसी अनुमति चक्रवृद्धि शुल्क और नियमों के तहत अनुमेय अन्य शुल्कों के संग्रह पर दी जाएगी;

(iv) जब तक भवनों को विनियमों और भवन योजनाओं के अनुरूप नहीं बनाया जाता है, तब तक कोई बिजली, पानी या सीवरेज कनेक्शन जारी नहीं किया जाएगा और ऐसी आपूर्ति केवल तभी की जा सकती है जब भवन पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिए योग्य हो। यदि मंजूरी के बिना बनाई गई किसी आवासीय इकाई को पहले ही पानी और बिजली के कनेक्शन दिए जा चुके हैं, तो उन्हें तुरंत काट दिया जाएगा;

(v) टावरों ए और बी के बीच उन्हें बाकी ब्लॉकों से अलग करने के लिए कोई दीवार नहीं बनाई जाएगी, क्योंकि इससे पूरे लेआउट में बदलाव आएगा और मूल भवन योजनाओं के तहत गारंटीकृत एफएआर और सामान्य सुविधाओं में बदलाव आएगा;

(vi) जिन व्यक्तियों ने स्वीकृत योजनाओं के बिना खरीद के बाद भवन योजनाओं पर कब्जा कर लिया है, उन्हें कोई विशेष इक्विटी नहीं मिलेगी और उनके अधिकार विनियमों के तहत अनुमेय के अधीन होंगे और राज्य अधिकारियों द्वारा विध्वंस का निर्देश देने के लिए अंतिम कार्रवाई जो विनियमों के खिलाफ है और जो कंपाउंडेबल नहीं है;

(vii) सीढ़ियों के आयामों की जांच नगर योजना निदेशक द्वारा की जाएगी, विशेष रूप से आपातकालीन स्थितियों में सुरक्षा मानदंडों के संदर्भ में और पुनर्निर्माण और विध्वंस किया जाएगा;

(viii) यदि किसी भी मालिक/मालिक द्वारा कब्जा किए जाने पर कब्जा नहीं किया गया है, तो बिल्डर द्वारा संयुक्त रूप से क्षतिपूर्ति की जाएगी और बिल्डर को निर्देश दिया जाएगा कि जिसके कब्जे में पूरे नुकसान की भरपाई नहीं की जा सकती है। ;

(ix) उत्तरदाता सं। 1 और 2 सभी भवन विनियमों के अनुरूप पूरे निर्माण को सुरक्षित करने के लिए प्रवर्तन एजेंसियों की कार्रवाइयों की निगरानी करेंगे;

(x) प्रतिवादी संख्या 1 और 2 एक शिकायत निवारण तंत्र का गठन करेंगे जिसमें प्रत्येक टावर ब्लॉक के लिए 1 प्रतिनिधि होगा, 1 बिल्डर और लाइसेंसधारी से प्रत्येक का प्रतिनिधित्व करेगा, 8 सप्ताह के भीतर नगर योजना निदेशक, गुड़गांव के कार्यालय से 2 प्रतिनिधि (पदेन) होंगे, जो पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने तक पारस्परिक लाभ के लिए गतिविधियों के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए सहायता, परामर्श और रणनीति तैयार करेंगे। (Para 15)

म. जी। कपूर, एडवोकेट, इब्र याचिकाकर्ता।

आर. डी. शर्मा, डीएजी, हरियाणा, के लिए प्रतिवादी संख्या 1 और 2.

अरुण मोंगा, एडवोकेट, के लिए प्रतिवादी सं. 3,

एच. एस. माटेवाल, अक्षय भान के वरिष्ठ अधिवक्ता, एडवोकेट, सुश्री मधु धारील, एडवोकेट और चेतन दयाल, एडवोकेट प्रतिवादी के लिए नहीं। 4.

क. कन्नन जे.

1. आवासीय इकाइयों के विध्वंस के लिए प्रार्थना, के आधार पर

(1) यह रिट याचिका फ्लैट मालिकों के एक कल्याण संघ के इशारे पर लाई गई एक वर्ग कार्रवाई की प्रकृति में है, जो प्रतिवादी संख्या के खिलाफ अपनी बंदूकों को प्रशिक्षित करता है। 3 और 4 राज्य के पदाधिकारियों अर्थात् प्रत्यर्थी संख्या को अनिवार्य करने वाली सुधारात्मक कार्रवाई की मांग करते हैं। 1 और 2 अपार्टमेंट के परिसर के भीतर फ्लैटों की स्वीकृत संख्या से अधिक निर्मित फ्लैटों को ध्वस्त करने के लिए। मांगी गई रिट याचिका में राहत एक आधार है; एक, उपनिवेशवादियों और ठेकेदार द्वारा किए गए कथित निर्माण फ्लैटों की संख्या के संबंध में भवन योजनाओं का उल्लंघन कर रहे हैं। दूसरा, निर्माण के तरीके में अपनाया गया तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) स्वीकृत नियामक सीमाओं को पार कर गया है। तीन, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 (इसके बाद 1977 अधिनियम के रूप में संदर्भित) हरियाणा अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1983 (इसके बाद स्वामित्व अधिनियम, 1983 के रूप में संदर्भित) हरियाणा अपार्टमेंट स्वामित्व नियम, 1987 (इसके बाद हरियाणा स्वामित्व नियम, 1987 के रूप में संदर्भित) के तहत निर्धारित समूह आवास योजना के हितकारी प्रावधानों के लागू होने की सहायता के लिए रिट याचिका को बुलाते हुए पंजाब अनुसूचित सड़कें और नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास अधिनियम, 1963 (इसके बाद 1963, अधिनियम के रूप में संदर्भित)

जैसा कि हरियाणा राज्य और वर्ष 1965 के नियमों पर लागू होता है,
उपनिवेशवादी और बिल्डर के कार्यों ने सभी भवन मानदंडों का उल्लंघन किया
है।

11. भवन परियोजना की मुख्य शर्तें, जैसा कि अनुमोदित है

(2) याचिकाकर्ता-संघ में सेलिब्रिटी होम्स, पालम विहार, कॉन्डोमिनियम, गुड़गांव नामक एक परियोजना के माध्यम से अंसल प्रॉपर्टीज एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड द्वारा प्रचारित भवनों के मालिक और रहने वाले शामिल हैं। अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1983 की धारा 2 के तहत जारी घोषणा से पता चलता है कि मेसर्स अंसल की प्रॉपर्टीज एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड और सहयोगी कंपनियां 10.55 एकड़ (42694.27 वर्ग किलोमीटर) के क्षेत्र के लिए 'अनुदानकर्ता' के रूप में हैं। एम. टी. आर. एस.) राजस्व संपदा, ग्राम चौमा, जिला गुड़गांव के अंतर्गत आता है। अधिनियम में घोषणा भवन के लिए निम्नलिखित विशेषताओं को निर्धारित करती है: —

"(i) स्वास्थ्य क्लब सहित 7 मुख्य अपार्टमेंट बिल्डिंग ब्लॉक.

(ii) 29 रो हाउस (गार्डन होम्स) टाइप- I और II

(iii) तहखाने में पार्किंग और खुला

(iv) एक सामुदायिक भवन

(v) दुकानें (2 नं।)

घोषणा में आवास इकाइयों से संबंधित कई विनिर्देश शामिल हैं, सामान्य सुविधाएं आदि लेकिन उन्हें इस निर्णय में निर्धारित नहीं किया गया है. घोषणा में वर्णित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में शामिल हैं आम दृष्टिकोण सड़कें, परिदृश्य और पार्क, लाउंज, गलियारे, सीढ़ियाँ, लिफ्टों और आम सेवाओं और उपकरणों. यह छह ब्लॉकों या टावरों को संदर्भित करता है बुलाया भवन सं. 'सेलिब्रिटी सूट नामक इमारत के अलावा 'ए' से 'एफ' के बीच, बिल्डिंग टावरों या ब्लॉकों को 'ए' और 'डब्ल्यू' के रूप में निर्दिष्ट किया गया है. में भवन निर्माण. ए से एफ, टाइप बी, प्रत्येक मंजिल 13 और पेंटहाउस हैं, मूल भवन योजनाओं में. सेलिब्रिटी सूट-टाइप नामक इमारतों में A. वहाँ हैं 14 फर्श और गार्डन होम्स में दो में पंक्ति घर भी हैं प्रकार, टाइप I और **द्वितीय**. एफएआर की गणना प्रत्येक ब्लॉक के लिए नहीं की जाती है अलग-अलग लेकिन वे एक समान हैं, जिनके संदर्भ में विचार किया गया है पूरे के संबंध में सभी प्रकार के निर्माणों का संपूर्ण तल क्षेत्र एक सीमा के भीतर गिरने वाली 10 एकड़ से अधिक की संपत्ति की सीमा. द व्यक्तिगत ब्लॉक या टॉवर केवल सुविधा की बिक्री के लिए और समान रूप से हैं संपत्ति के पूरे विस्तार के बीच फैल गया. अधिकतम अनुमेय जमीन के साथ-साथ बाद के फर्श पर कवरेज 33.33% और है विकास के मानदंडों के

अनुसार अधिकतम एफएआर (याचिकाकर्ता का विवाद) और सहकारी समूह आवास योजना, साइट क्षेत्र का 150 कहा जाता है.

CELEBRITY HOMES RESIDENT WELFARE ASSOCIATION THROUGH 495
इसके वर्तमान और स्वचालित हस्ताक्षर जी.एच. 16, CELEBRITY HOMES, PALAM
VIHAR, GURGAON-122 107 (HARYANA v). राज्य

हरियाणा और अन्य लोगों की (क. कत्रन, मैं)

उपनिवेशक ने याचिकाकर्ता-संघ के सभी सदस्यों के लिए अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया है, जो मालिकों और अधिभोगियों का दावा करते हैं टावरों / ब्लॉक ए और बी.

तृतीयाविवादों का प्रारंभिक बिंदु

(3) याचिकाकर्ता-संघ और बिल्डरों के बीच गतिरोध, जैसा कि रिट याचिका और दस्तावेजों के माध्यम से व्यक्त किया गया है, 10 दिसंबर, 2008 को जारी एक नोटिस के माध्यम से शुरू होता है। नोटिस में निम्नलिखित शिकायतों को व्यक्त किया गया है :

(ए) निर्मित किए जाने वाले फ्लैटों को सख्ती से विनिर्देशों के अनुसार होना चाहिए और मूल अनुमोदित भवन योजना के अनुसार न तो पड़ोसी संसाधनों पर बोझ/तनाव पड़ना चाहिए, न ही आस-पास के निवासियों की सुरक्षा और सुरक्षा को खतरा है और साथ ही साथ 80% बनाए रखना चाहिए।

(ख) पैरा 4 में निर्दिष्ट बालकनी को ऊपर उपखंड (क) में निर्दिष्ट कार्य के साथ मूल अनुमोदित भवन योजना में शामिल विनिर्देशों के अनुसार या वैकल्पिक रूप में पुनर्गठित किया जाए, यदि वह निष्पादन में असमर्थ है तो ऐसी बालकनी को ध्वस्त किया जाए।

(ग) मौजूदा अस्थायी रैंप संरचना को ध्वस्त किया जाना चाहिए और वर्षा जल निकासी का निर्माण किया जाना चाहिए ताकि वर्षा जल का मुक्त प्रवाह सुनिश्चित किया जा सके और टावरों के सामने के मार्ग में इसके संचय/बाढ़ को रोका जा सके।

(घ) सी टावर के पीछे से दक्षिण की ओर जाने वाली एक फुट चौड़ाई और 61/2 फुट ऊंचाई वाली दीवार का निर्माण किया जाना चाहिए, जो

गार्डन होम्स के सामने सड़क के साथ पूर्व की ओर मुड़ने वाले सीवेज पाइप के मौजूदा संरक्षण के साथ स्वस्थ पर्यावरण और पड़ोस के लिए आवश्यक मैनहोल को अलग करने के लिए किया जाना चाहिए। वैकल्पिक रूप से, यदि वही निष्पादन में असमर्थ है, तो सीवेज पाइप का पुनर्गठन किया जाना चाहिए और/या मेरे मुक्किल के परामर्श से स्थानांतरित किया जाना चाहिए।

(ई) टॉवर सी के साथ सड़क तक जाने वाली मौजूदा दीवार को सड़क के पार उत्तर की ओर सीमा तक बढ़ाया जाना चाहिए ताकि सेलिब्रिटी होम्स और टावर्स ए एंड बी के यातायात को अलग किया जा सके क्योंकि आंतरिक यातायात में वृद्धि और सुरक्षित यातायात प्रबंधन और निवासियों की सुरक्षा को खतरे में डालता है।

(च) किसी भी निर्माण और विकास को संसाधित किया जा रहा है और/या शुरू किया जा रहा है, जब तक कि ऊपर उल्लिखित कार्य निर्दिष्ट अवधि के भीतर पूरा नहीं हो जाते हैं।

."

(4) निजी उत्तरदाताओं ने इस सूचना का यह कहते हुए जवाब दिया है कि जब भी वे मौजूद होते हैं तो मामूली विचलन केवल आंतरिक परिवर्तन होते हैं और कोई अन्य विचलन नहीं होते हैं। ऐसा प्रतीत होता है कि याचिकाकर्ता-संघ को संदेह है कि क्या बिल्लर और उपनिवेशवादी स्वीकृत सीमा के भीतर निर्माण कर रहे थे और इसलिए, उन्होंने अपने अध्यक्ष के माध्यम से संबोधित किया था और सूचना का अधिकार अधिनियम के तहत आवेदन किया था और इस तथ्य की जानकारी हासिल की थी कि समूह आवास योजना के ब्लॉक ए और बी में 1.7 मंजिला में 143 फ्लैटों के निर्माण के लिए मंजूरी प्राप्त की गई थी, लेकिन उन्होंने इसके बजाय 249 फ्लैटों का निर्माण किया था। इसलिए याचिकाकर्ता संघ ने 8 जनवरी, 2009 को प्रधान सचिव को नोटिस जारी कर शिकायत की थी कि यह उल्लंघन राज्य के अधिकारियों की मिलीभुगत से हुआ है, विशेष रूप से निदेशक, नगर नियोजन, गुड़गांव के कार्यालय में और हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्र

विनियमन अधिनियम, 1975 की धारा बी के संदर्भ में कार्रवाई शुरू करने के लिए प्रधान सचिव, शहरी संपदा विकास के हस्तक्षेप की मांग की गई है (hereinafter referred to as the 1975, Act). रिट याचिका, इसलिए, सूचना का अधिकार अधिनियम के माध्यम से सुरक्षित जानकारी का परिणाम है और याचिकाकर्ता-संघ का दावा है कि उपनिवेशवादी/लाइसेंसधारी द्वारा अधिनियमों और विनियमों का उल्लंघन करते हुए क्या किया गया है.

IV. बिल्डर द्वारा उल्लंघन और राज्य द्वारा नियमों को लागू करने की कथित उत्सुकता

याचिकाकर्ता द्वारा उठाई गई दलीलों को प्रतिवादियों द्वारा स्वतंत्र बयान दाखिल करके चुनौती दी गई है। राज्य पदाधिकारी-प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 की ओर से दायर लिखित बयान में, यह स्वीकार किया जाता है कि निजी उत्तरदाताओं द्वारा किए गए निर्माणों में, जिला, नगर योजनाकार-वरिष्ठ नगर योजनाकार, गुड़गांव की एक रिपोर्ट के माध्यम से कुछ विसंगतियां और विचलन देखे गए थे। हालांकि, यह कहा गया था कि योजनाओं की विस्तृत जांच अभी तक नहीं की गई है और लिखित बयान के माध्यम से एक आश्वासन प्राप्त हुआ है कि यदि यह देखा जाता है कि चौथे प्रतिवादी ने निर्माण के दौरान उल्लंघन किया था, जिसे अनुमोदित नहीं किया गया था, तो चौथे प्रतिवादी को उल्लंघन को हटाने का निर्देश दिया जाएगा और यह कि ऐसे उल्लंघनों को हटाने के बाद ही विभाग द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र प्रदान किया जाएगा। एफएआर का उल्लेख करते हुए, यह तर्क दिया जाता है कि लाइसेंस का क्षेत्र मूल रूप से 10.55 एकड़ था, जिसे बाद में बढ़ाकर 10.773 एकड़ कर दिया गया और ग्राउंड कवरेज के संबंध में कुल एफएआर की उचित गणना से, वर्ष 1993 में अनुमेय सीमा 175 थी और वर्ष 1997 में निदेशक के कार्यालय द्वारा अनुमोदित संशोधित भवन योजना के अनुसार, स्वीकृत एफएआर परियोजना के कुल क्षेत्र का 175 था। वर्ष 2002 की आगे की संशोधित योजनाओं के लिए, सर्कुलर टावर, ईडब्ल्यूएस ब्लॉक और चार पंक्ति घरों के लिए एफएआर, एफएआर 175 था। जिला टाउन प्लानर द्वारा मूल्यांकन की गई पूरी परियोजना में उपनिवेशक द्वारा प्राप्त कुल एफएआर 27.528 वर्ग मीटर था। मीटर। परियोजना की पूर्ण प्रकृति और भूमि के बड़े विस्तार को ध्यान में रखते हुए, प्राप्त एफएआर में भिन्नता मामूली थी और ऐसे मामलों में संरचना के संबंध में विभाग की नीति के अनुसार जहां निर्माण योजना प्राप्त किए बिना उठाया गया था, इसे अभी भी संरचना के लिए माना जा सकता है यदि यह भवन उपनियमों/क्षेत्र विनियमनों के अनुरूप है। यह विशेष रूप से दोहराया गया कि वर्ष 1997, 2002 और 2006 में अनुमोदित परियोजना के लिए एफ. ए. आर. 175 था और यह आरोप लगाना गलत था कि वर्धित एफ. ए. आर. का लाभ उत्तरदाता नं. 3 और 4. यह उत्तरदाताओं का तर्क था नं। 1 और 2 उस भाग के पूर्णता प्रमाण पत्र केवल ब्लॉक ए और बी के लिए जारी किए गए थे, लेकिन ग्राउंड कवरेज और एफएआर की गणना हमेशा एक पूर्ण समूह आवास स्थल के लिए कुल मिलाकर की जानी थी, न कि किसी विशेष ब्लॉक के लिए। चूंकि यह एक चालू परियोजना थी, इसलिए उपनिवेशवादी पूरी की गई

परियोजना के लिए अधिभोग प्रमाण पत्र के अनुदान तक अनुमेय एफएआर का लाभ प्राप्त करने में सक्षम थे। इस न्यायालय द्वारा 30 मार्च, 2009 को पारित एक अंतरिम आदेश का उल्लेख करते हुए, राज्य यह तर्क देगा कि प्रत्यर्थी सं. 3 और 4 को व्यवसाय प्रमाणपत्र जारी नहीं किया गया था और वे न्यायालय से अनुमति प्राप्त करने के बाद योजनाओं की विस्तृत जांच करेंगे। लिखित बयान में उठाए गए तर्कों के अलावा, जिला नगर योजनाकार की ओर से वरिष्ठ नगर योजनाकार, गुड़गांव को दिनांक 19 मई, 2009 के ज्ञापन के माध्यम से जारी एक पत्र में यह देखा गया है कि 143 स्वीकृत फ्लैटों में से 82 ऐसे फ्लैटों को पेंट्री और रसोई के प्रावधानों के साथ मंजूरी दी गई थी। पेंट्री को रसोई में बदल दिया गया था और फ्लैटों के लिए रसोई के अप्रयुक्त हिस्से ने आवासीय इकाइयों की संख्या को स्वीकृत 143 इकाइयों से बढ़ाकर 225 कर दिया था संचार में कुछ उल्लंघनों को सूचीबद्ध किया गया है, जो गैर-यौगिक और गैर-अनुमेय हैं :

(ए) फ्रंट सेट बैक के भीतर 30 मीटर सेक्टर रोड से अतिरिक्त प्राप्त करने के लिए एक अतिरिक्त प्रवेश द्वार प्रदान किया गया है।

(बी) लागू साइट को समूह आवास योजना के बाकी हिस्सों के साथ विभाजित किया गया है, जैसा कि साइट योजना में दिखाया गया है।

(C) फ्रंट सेट बैक में एक कमरा और D.G सेट प्रदान किए गए हैं।

(घ) 34 क्र. शौचालयों का आकार कम है।

(ई) तहखाने के स्तर को पाउंड स्तर से 3 फीट ऊपर रखा गया है, जिसमें ज़ोनिंग क्लॉज के अनुसार इसे पाउंड स्तर पर फ्लश किया जाना चाहिए था।

।

वीबिल्डर-लाइसेंसधारी की प्रतिक्रिया

(6) चौथे प्रत्यर्थी द्वारा दायर लिखित कथन में यह तर्क देते हुए कि याचिकाकर्ता केवल प्रत्यर्थियों को परेशान करने में रुचि रखता है और प्रत्यर्थी पर उनकी अवैध मांगों को पूरा करने के लिए दबाव डालता है, निश्चित अति सरलीकरण का प्रयास किया गया है, अर्थात्, याचिकाकर्ता-संघ के सदस्यों ने चौथे प्रत्यर्थी को अन्य ब्लॉकों से ब्लॉक ए और बी को अलग करते हुए एक आंतरिक सीमा

दीवार का निर्माण करने के लिए कहा। जब प्रतिवादियों ने इस तरह की याचिका पर ध्यान देने से इनकार कर दिया, तो याचिकाकर्ताओं ने रिट याचिका दायर की। इस तथ्य का उल्लेख करते हुए कि दो 18 मंजिला इमारतें, जो कथित रूप से स्वीकृत योजना का उल्लंघन करती हैं, चौथे प्रतिवादी का तर्क है कि ऐसा निर्माण एक दिन में नहीं हो सकता था और याचिकाकर्ता फ्लैटों की बढ़ती संख्या के निर्माण के लिए मूक दर्शक थे और उन्होंने केवल 30 सितंबर, 2008 को सूचना का अधिकार अधिनियम के तहत आवेदन किया था और इसके बाद 10 दिसंबर, 2008 को एक नोटिस दिया था, जब याचिकाकर्ताओं ने एक अलग दीवार के निर्माण की अवैध मांग की थी और यह कि 8 जनवरी, 2009 को प्रधान सचिव, शहरी संपदा विभाग को एक अभ्यावेदन याचिकाकर्ता की अवैध मांग को अस्वीकार करने के बाद ही किया गया था। आगे तर्क यह है कि याचिकाकर्ताओं के पास रिट याचिका दायर करने का कोई अधिकार नहीं है, क्योंकि शिकायत किए गए उल्लंघन उनके अपने ब्लॉक ए और बी के भीतर मौजूद नहीं हैं, लेकिन वे अन्य ब्लॉकों से संबंधित हैं और यह जनहित में एक अभिव्यक्ति भी नहीं है, बल्कि याचिकाकर्ताओं की अवैध मांग को अस्वीकार करने के लिए एक बदली हुई प्रतिक्रिया है। उत्तरदाताओं ने यह भी तर्क दिया है कि सभी निर्माण भवन विनियमों के मापदंडों के भीतर रहे हैं और एफएआर विनियमों के अनुरूप है।

।

VI. मुकदमेबाजी लंबित रहने पर राज्य की आगे की कार्रवाई

(7) बहस के समय, उत्तरदाता संख्या 1 और 2 की ओर से उपस्थित विद्वान वकील यह भी आग्रह करेंगे कि निदेशक, नगर नियोजन ने 23 नवंबर, 2009 को उपनिवेशवादी को एक नोटिस जारी किया है, जिसमें कई उल्लंघनों की ओर इशारा किया गया है, जो किए गए हैं और इस तरह के उल्लंघनों के लिए लाइसेंस रद्द करने के खिलाफ कारण दिखाने के लिए। कारण बताओ नोटिस लाइसेंस के हस्तांतरण के मौलिक उल्लंघन को संदर्भित करता है, जो प्रतिवादी सं। 3 और 4 को कथित तौर पर मेसर्स एमडीएलआर डेवलपर्स एंड प्रमोटर्स प्राइवेट के साथ एक समझौता करके बनाया गया है। लिमिटेड 24 जुलाई, 2005 को और यह कि तीसरे प्रत्यर्थी ने चौथे प्रत्यर्थी के साथ 22 अक्टूबर, 2005 को असाइनमेंट का एक विलेख निष्पादित किया था। नोटिस में यह भी कहा गया है कि स्वीकृत भवन योजनाओं का उल्लंघन किया गया था और विशेष रूप से रसोईघर को रसोईघर में बदलने और आवासीय इकाइयों की संख्या बढ़ाने के लिए रसोई की जगह का उपयोग करने के संदर्भ में। आवास में वृद्धि निश्चित रूप से मौजूदा सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं पर अधिक भार डालेगी और

मौजूदा जल आपूर्ति और सीवरेज प्रणाली को कम कर देगी। चौथे प्रत्यर्थी की कार्रवाई, इसलिए, टाउन एंड कंट्री प्लानिंग विभाग, हरियाणा द्वारा स्वीकृत एकल इकाइयों के खिलाफ कई इकाइयों को बेचकर आवंटनकर्ताओं के खिलाफ धोखाधड़ी का गठन करेगी। नोटिस में ईडब्ल्यूएस इकाइयों, सेवा कार्मिक इकाइयों, नर्सरी स्कूल, पार्किंग के लिए स्वीकृत इकाइयों के अनुसार पर्याप्त प्रावधान नहीं करने की कमी भी बताई गई है। निरीक्षण से पता चलता है कि कम से कम 10 फ्लैटों पर कब्जा किया गया है, हालांकि 1963 के अधिनियम और 1965 के नियमों की धारा 47 के तहत कोई पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया था। यह सूचना इस तथ्य के लिए मजबूत संकेतक है कि निर्विवाद रूप से उल्लंघन हैं जो उत्तरदाता नं। 3 और 4 ने प्रतिबद्ध किया है और अधिकारी सार्वजनिक हित के लिए एक गंभीर पूर्वाग्रह के लिए जीवित हैं।

VIII. वैधानिक विनियमों को परिप्रेक्ष्य में निर्धारित करना

(8) कथित उल्लंघन से संबंधित पक्षों के अभिवचनों और संबंधित दलीलों को संदर्भित करने के बाद, उन्हें एक नियोजित विकास की आवश्यकता और उल्लंघन के परिणामों को नियंत्रित करने वाले वैधानिक प्रावधानों और नियमों के संदर्भ में निर्धारित किया जाना चाहिए, जहां तक वे इस मामले के उद्देश्य के लिए प्रासंगिक हैं। 1963 के अधिनियम और 1965 के नियमों में हरियाणा राज्य के अनुसूचित सड़कों और नियंत्रित क्षेत्रों में अव्यवस्थित विकास को रोकने के लिए एक योजना शामिल है। 1963 के अधिनियम की धारा 2 (10) के अधीन अनुसूचित सड़क को निम्नलिखित रूप में परिभाषित किया गया है: "अनुसूचित सड़क" से इस अधिनियम की अनुसूची में विनिर्दिष्ट ऐसी सड़क अभिप्रेत है जो पूरी तरह से हरियाणा राज्य के भीतर स्थित है और जहां इस प्रकार विनिर्दिष्ट कोई सड़क इस प्रकार स्थित नहीं है, ऐसी सड़क का वह भाग जो हरियाणा राज्य में स्थित है और जिसमें एक बायपास या एक्सप्रेस शामिल है, लेकिन इसमें ऐसी सड़क या भाग का कोई भाग शामिल नहीं है; एक बायपास या एक्सप्रेसवे नहीं है, जो स्थानीय प्राधिकरण की सीमा में स्थित है;

स्पष्टीकरण. -इस खंड के प्रयोजन के लिए 'स्थानीय प्राधिकरण' का अर्थ है एक छावनी बोर्ड, नगरपालिका समिति, अधिसूचित क्षेत्र समिति या एक सुधार न्यास;

;"
धारा 3 में कुछ अपवादों के अधीन, सड़क के दोनों ओर 100 मीटर के भीतर, एक बाई-पास या एक्सप्रेसवे के आरक्षण या किसी भी अनुसूचित सड़क के सड़क आरक्षण के दोनों ओर तीस मीटर के भीतर अनुसूचित सड़क के साथ इमारतों को खड़ा करने या फिर से बनाने का निषेध है। धारा 4 सरकार को शहर की बाहरी सीमा पर 8 कि. मी. से सटे और उसके भीतर के किसी भी क्षेत्र या किसी औद्योगिक या

आवास संपदा, सार्वजनिक संस्थान या किसी प्राचीन और ऐतिहासिक स्मारक की बाहरी सीमा पर 2 कि. मी. को भी नियंत्रित क्षेत्र घोषित करने का अधिकार देती है। धारा 5 नियंत्रित क्षेत्र में योजनाओं के प्रकाशन से संबंधित प्रावधानों का विवरण देती है और धारा 6 किसी भी व्यक्ति को धारा 5 के तहत किए गए प्रकाशनों में निहित योजना और प्रतिबंधों के अनुसार छोड़कर किसी भी निर्माण को करने से रोकती है। गुड़गांव-जयपुर राजमार्ग के नियंत्रित क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली संपत्ति का स्थान और 1963 के अधिनियम और 1965 के नियमों की प्रयोज्यता पर कोई विवाद नहीं है। हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्र विनियमन अधिनियम, 1975 हरियाणा राज्य के क्षेत्रों में या उसके आसपास अनियोजित और अव्यवस्थित शहरीकरण को रोकने के लिए भूमि के उपयोग को विनियमित करता है। इसमें धारा 2 (सी) और 2 (डी) के तहत कॉलोनी और उपनिवेशक की परिभाषा के लिए प्रावधान है और धारा 3 के तहत विकासात्मक गतिविधियों को जारी रखने के लिए एक उपनिवेशक के लिए लाइसेंस के लिए आवेदन करने की आवश्यकता है, धारा 8 उस राज्य को अधिनियम के किसी भी प्रावधान के उल्लंघन में उपनिवेशक का लाइसेंस रद्द करने का अधिकार देती है। धारा 10 में उस व्यक्ति के खिलाफ दंडात्मक प्रावधान हैं, जो इस अधिनियम के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है। अधिनियम के तहत विचार किया गया अभियोजन केवल निदेशक या उसके द्वारा अधिकृत व्यक्ति (धारा 11) की पूर्व मंजूरी के साथ शुरू किया जा सकता है और धारा 11-ए पुलिस अधिकारियों की मदद से प्रवर्तन को सुरक्षित करने और अधिनियम के उल्लंघन में कार्य करने वाले व्यक्तियों की धारा I-B के संदर्भ में गिरफ्तारी करने के लिए निदेशक को पुलिस शक्तियों का विस्तार करती है, धारा I विशेष रूप से यह बताती है कि 1975 अधिनियम के प्रावधान 1963 अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के तहत पहले से दी गई किसी भी अनुमति का अपमान नहीं करेंगे। 1963 के अधिनियम और 1975 के अधिनियम दोनों के तहत विभिन्न समयों पर अधिनियम के तहत विनियम जारी किए गए हैं। 20 सितंबर, 1971 को नियंत्रित क्षेत्र, गुड़गांव की विकास योजना के संबंध में जारी अधिसूचना में समूह आवास के संबंध में भूतल पर अधिकतम कवरेज 33% और अधिकतम एफएआर 150 होने का प्रावधान है। आवासीय या कॉलोनी में भूमि के उपयोग और विकास के रूप में छूट की शक्ति भी दी जाती है, लेकिन छूट एफएआर को भी आराम देने के लिए नहीं है।

|

(9) 29 अप्रैल, 1982 को 1963 के अधिनियम के तहत जारी अधिसूचना को राजधानी पर दबाव और दिल्ली के भीतर शहरी क्षेत्र की कमी और "रिंग टाउन" बनाने की आवश्यकता के संदर्भ में निर्धारित किया गया है। 1982 की अधिसूचना के तहत, समूह आवास के लिए भूतल पर अधिकतम कवरेज को घटाकर 25% कर दिया गया है, लेकिन अधिकतम एफएआर को 150 के रूप

में बनाए रखा गया है। 1975 के अधिनियम के तहत एक साथ अधिसूचनाएं भी जारी की गई हैं और इसकी पहली अधिसूचना 3 अगस्त, 1977 को आई है। विनियमन, 1977 में एक ऐसी भाषा में लिखा गया है जो स्थिर औपचारिकता से नई जमीन को तोड़ती है, जैसा कि गुड़गांव के पौराणिक इतिहास में रुचि पैदा करके नियामक कठोरता की आवश्यकता है: "गुड़गांव का नाम" गुरु ग्राम "से लिया गया है। कहा जाता है कि यह गाँव महाभारत काल में राजा युधिष्ठिर द्वारा गुरु द्रोणाचार्य को दान किया गया था। हाल के वर्षों में गुड़गांव के औद्योगिक क्षेत्र में बहुत रुचि दिखाई गई है। गुड़गांव-पालम रोड के उत्तर-पश्चिम में क्षेत्र का लाभप्रद स्थान सट्टा विकास के लिए एक बड़ा प्रलोभन प्रदान करता है। इस संदर्भ में भी इस संभावित जेब को नियोजित विकास के तहत खोदा जा रहा है। 1977 के विनियमन के अनुसार साइट कवरेज 23.1/20/0 है और अधिकतम एफएआर 150 के रूप में प्रदान किया गया है। हरियाणा अपार्टमेंट ओनरशिप एक्ट, 1983 के प्रावधानों की प्रासंगिकता केवल सामान्य सुविधाओं के उपयोगकर्ता के तरीके के लिए होगी और इसमें एक वैधानिक मंच स्थापित करने, एक भवन परिसर में व्यक्तिगत अपार्टमेंट के माध्यम से प्राप्त संपत्ति की विरासत और हस्तांतरणीयता के अलावा सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का वर्णन करने का प्रावधान है जो एक अलग परिसर के भीतर प्रदान किए जाते हैं।

आठवीं. VIII. जब परियोजना चल रही हो तो एफ. ए. आर. में वृद्धि एक लाभ है; इस तरह के लाभ का पूर्वव्यापी अनुप्रयोग अनुमेय है

(10) याचिकाकर्ता के इस तर्क के विरुद्ध कि बिल्डर ने एफ. ए. आर. को अनुमेय सीमा से अधिक बढ़ा दिया है और राज्य प्राधिकरणों ने भी उच्च एफ. ए. आर. की अनुमति दी है, प्रत्यर्थियों ने यह आग्रह करते हुए सामान्य आधार बनाया है कि अनुमेय एफ. ए. आर. 175 है। वर्ष 2002 के बाद के विनियमों में एफ. ए. आर. में वृद्धि का प्रावधान है। उन नियमों का हम पर असर होगा क्योंकि निर्माण अभी भी चल रहा था और पूर्णता प्रमाण पत्र अभी तक जारी नहीं किए गए थे। लिखित कथन से यह देखा जाता है कि समूह आवास कॉलोनी विकसित करने के लिए तीसरे प्रतिवादी को जारी किया गया लाइसेंस लाइसेंस संख्या के तहत जारी किया गया था। 1994 का 1 और 12। प्रत्यर्थी सं. द्वारा दी गई घोषणा। ऐसा प्रतीत होता है कि हरियाणा अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1983 के अधीन 3 को 12 जुलाई, 2002 को बनाया गया था। यदि भवन योजना को एक विशेष समय पर मंजूरी दी गई थी, जहां एफएआर 150 के लिए विनियमन प्रदान किया गया था, तो यह 150 बना रहेगा यदि निर्माण पूरा हो गया था और पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया गया था। हालांकि, यदि परियोजना अभी भी चल रही थी और निर्माण पूरा नहीं हुआ था, तो एफएआर में वृद्धि के लिए प्रदान किए गए बाद के नियम लागू होंगे यदि उपनिवेशकर्ता/बिल्डर ने योजनाओं में संशोधन की मांग की थी और संशोधित योजनाओं के लिए अनुमति प्राप्त की थी ताकि एफएआर में वृद्धि के अनुसार निर्माण के फर्श क्षेत्रों में वृद्धि की पुष्टि की जा सके। इस मामले में, मैं राज्य की ओर से इस तर्क को स्वीकार करता हूं कि पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किए गए थे और चूंकि भवन प्रगति पर थे, इसलिए संशोधित नियमों के माध्यम से बढ़े हुए एफएआर का लाभ बिल्डर को उपलब्ध था और तदनुसार, की गई निर्माण की जांच की जानी चाहिए 175 के बढ़े हुए एफएआर के संदर्भ में।

(11) याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने तर्क दिया कि चूंकि लाइसेंस वर्ष 1994 में जारी किया गया था, जो कि वर्ष 2002 और 2005 के विनियमों से पहले था, जिसमें एफएआर में वृद्धि का प्रावधान था, प्रतिवादी संख्या। 3 और 4 केवल पहले जारी किए गए विनियमों द्वारा शासित होंगे। यह विवाद, मेरे विचार में, आत्म-विनाशकारी होगा, जैसा कि प्रत्यर्थी संख्या 3 और 4 के वकील द्वारा इंगित किया गया है, क्योंकि यदि इस तरह के विवाद को स्वीकार किया जाना था, तो टावर ए और बी में निर्माण भी जहां याचिकाकर्ता रह रहे थे, ऐसा प्रतीत होता है कि नियमों का उल्लंघन हुआ था और किए गए निर्माणों को ध्वस्त करना पड़ सकता है। एफ. ए.

आर. में वृद्धि जो रहने वालों के लाभ के लिए फर्श की जगह बढ़ाने के लिए होती है और संयोग से बिल्डर को लाभ की मात्रा में वृद्धि करके, पूर्वव्यापी रूप से संचालित करने के लिए कम नहीं किया जा सकता है। यदि वृद्धि को लाभ लागू करने के लिए पूर्वव्यापी रूप से लाया जाता है, तो बिल्कुल भी आपत्ति नहीं हो सकती है। पूर्वव्यापी के खिलाफ नियम तब होता है जब कोई लाभ वापस ले लिया जाता है; लेकिन यदि कोई लाभ प्राप्त होता है, तो पुनरावर्ती आवेदन को एक वरदान के रूप में देखा जाना चाहिए।

12) विद्वान वकील गंगा रिट्रीट एंड टावर्स लिमिटेड और दूसरे बनाम राजस्थान राज्य और अन्य (1) में माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर निर्भर करता है, जहां माननीय सर्वोच्च न्यायालय एफ. ए. आर. प्रावधानों की प्रयोज्यता का उल्लेख कर रहा था और शहरी भूमि सीमा और विनियमन अधिनियम, 1976 के संदर्भ में कहा कि जब पक्षों ने भवन योजनाओं के अनुमोदन के लिए आवेदन किया था, तो यह उस समय लागू कानून है जो लागू होगा और यह कि अनुमेष रोक का सिद्धांत तब उपलब्ध नहीं होगा जब कानून के किसी भी प्रावधान के उल्लंघन में कोई कार्रवाई की जानी चाहिए। राजस्थान राज्य में एक और निर्णय और दूसरा बनाम एच. वी. होटल्स प्राइवेट। लिमिटेड, और एक अन्य (2) ने फिर से निर्धारित किया कि आम तौर पर भवन योजनाओं की प्रयोज्यता की प्रासंगिक तिथि योजना की मंजूरी की तारीख होगी। हावड़ा नगर निगम और अन्य बनाम गंगा रोप कंपनी लिमिटेड और अन्य (3) में माननीय उच्चतम न्यायालय ने एक विपरीत स्थिति पर विचार करते हुए यह अभिनिर्धारित किया कि यदि मंजूरी के लिए योजना बनाने के बाद, भवन नियमों को मंजूरी मांगने वाले व्यक्ति या पक्ष के पक्ष में अधिक अनुकूल रूप से संशोधित किया गया था, तो यह नहीं कहा जा सकता था कि आवेदन करने वाले व्यक्ति या पक्ष के लिए अधिक अनुकूल नियम उपलब्ध नहीं होंगे। माननीय उच्चतम न्यायालय के इन निर्णयों में से कोई भी ऐसी स्थिति को नियंत्रित नहीं करता है जब उस समय जब भवन योजनाओं को मंजूरी दी गई थी, विनियमन के तहत एक विशेष एफ. ए. आर. उपलब्ध था और यदि बाद के विनियमन ने सभी नई परियोजनाओं या परियोजनाओं के लिए एफ. ए. आर. में वृद्धि संभव बना दी है जो अभी भी चल रही हैं, तो संशोधित विनियमों के माध्यम से उच्च एफ. ए. आर. का लाभ लागू नहीं किया जा सकता है। दूसरी ओर, हावड़ा नगर निगम मामले ने बॉम्बे के उस्मान गनी जे. खत्री बनाम छावनी बोर्ड (4) और पश्चिम बंगाल राज्य बनाम टेरा फर्म इन्वेस्टमेंट एंड ट्रेडिंग प्राइवेट में अपने स्वयं के निर्णय का हवाला दिया। लिमिटेड (5) जहां संशोधित विनियमों के माध्यम से अधिक लाभ प्राप्त हुआ और यह देखा गया कि यदि नया आवेदन किया जाता है तो ऐसे संशोधित विनियमों का लाभ उपलब्ध होगा। हालांकि, हावड़ा नगर निगम मामले में एक अन्य स्थिति की भी जांच की गई, जहां एक बिल्डर ने उस समय प्रचलित नियमों के तहत मंजूरी प्राप्त की थी और बाद में

नियम बदल गए और जब कंपनी को मंजूरी के लिए एक नया आवेदन दायर करने की आवश्यकता थी, तो निगम ने इस तथ्य की जांच करके मंजूरी देने से इनकार कर दिया कि बदले गए नियमों द्वारा निर्माण को नियमित करना संभव नहीं था, जो सार्वजनिक हित को लाभ पहुंचाने के लिए थे। अदालत ने कहा कि कंपनी के पास मंजूरी प्राप्त करने का निहित अधिकार नहीं था क्योंकि भवन के नियम जनहित और सुविधा को ध्यान में रखते हुए थे। इस मामले में, एफ. ए. आर. में वृद्धि, जो संपत्ति पर दबाव बढ़ने के साथ जनता की अधिक से अधिक जरूरतों को समायोजित करने के लिए की गई थी, ने जनता को और बदले में बिल्टर को बढ़े हुए फर्श स्थान के लिए योजना को संशोधित करने का अधिकार दिया। जहां तक पहले तर्क का संबंध है, मेरा विचार है कि याचिकाकर्ता की आपत्ति कि बढ़े हुए एफएआर का प्रावधान करके भवन विनियमों का उल्लंघन किया गया था, को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

नौवीं। गैर-कंपाउंडेबल उल्लंघनों को कानून के तहत प्रदान किए गए सुधारात्मक कार्यों के तार्किक अंत तक ले जाया जाएगा।

(13) महत्वपूर्ण आपत्तियां यह हैं कि प्रत्येक आवासीय इकाई के लिए रसोई के लिए उपलब्ध रसोई और फर्श क्षेत्र में पेंटी का रूपांतरण, जिसने आवासीय इकाइयों की संख्या में वृद्धि के लिए रास्ता दिया है और वे स्वीकृत भवन योजना का उल्लंघन करते हैं। राज्य के अधिकारी इन उल्लंघनों से अवगत हैं और उन्होंने लाइसेंस रद्द करने के लिए नोटिस जारी किए हैं। उन्होंने पूर्णता प्रमाण पत्र भी जारी नहीं किए हैं और जारी किए गए नोटिसों का परिणाम और नोटिस के अनुसरण में राज्य द्वारा की जा सकने वाली कार्रवाई की प्रकृति इस न्यायालय के समक्ष निर्णय का विषय नहीं है। मेरे विचार में यह अवलोकन करना पर्याप्त होगा कि प्रत्यर्था सं। मैं और 2 लाइसेंसों को रद्द करने के लिए कारण बताओ नोटिस लेंगे ताकि इसे इसके तार्किक अंत तक ले जाया जा सके और यदि उल्लंघनों को ठीक नहीं किया जाता है तो 1975 के अधिनियम के तहत विध्वंस और दंडात्मक कार्रवाई से संबंधित प्रावधानों को लागू किया जा सके। जब तक उल्लंघनों को पूरी तरह से हटाया नहीं जाता, तब तक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाएगा। अधिकारियों द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए पात्र भवन को स्वयं पानी और बिजली कनेक्शन नहीं दिया जाएगा, जो यह सुनिश्चित करेंगे कि भवन योजनाओं के लिए एक सख्त अनुरूपता है जो अनुमोदित हैं और केवल तभी किया जा सकता है जब उन्हें प्रासंगिक विनियमों के तहत संचित करने की अनुमति दी जा सकती है।

(14) याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील इस तथ्य की ओर भी इशारा करते हैं कि निर्माण के लिए सीढ़ियाँ 1965 के विनियमों में बनाई गई सीढ़ियों के

आयामों से संबंधित प्रावधानों का घोर उल्लंघन हैं। जिस समय लिखित बयान दाखिल किया गया है, उस समय प्रत्यर्थी ने स्वयं स्वीकार किया है कि उन्होंने पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किए हैं और रिट याचिका स्वयं अपरिपक्व थी। इस न्यायालय के लिए यह निगरानी करना कठिन होगा कि क्या निर्माण का प्रत्येक चरण सुसंगत विनियमों के अनुरूप है। लाइसेंस रद्द करने की सूचना जारी की गई थी और यदि निर्माण नियमों का उल्लंघन करते हुए किया जाता है तो संबंधित 1965 विनियमों के तहत विध्वंस के प्रावधान हैं। याचिकाकर्ता शिकायत करता है कि कई व्यक्तियों ने पूर्णता प्रमाण पत्र के बिना और अदालत के आदेशों के बावजूद संपत्ति पर कब्जा कर लिया है। रिट याचिका के बाद जारी और इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कारण बताओ नोटिस से ही पता चलता है कि कुछ आवासीय इकाइयों में 10 से अधिक निवासी हैं जहां अभी तक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किए गए हैं। पूर्णता प्रमाण पत्र के बिना प्रवेश के खिलाफ एक प्रतिबंध को लागू करने का एकमात्र तरीका यह निर्देश देना होगा कि राज्य बिजली और पानी के कनेक्शन को तब तक काटना सुनिश्चित करेगा जब तक कि मौजूदा निर्माण पूरा होने के प्रमाण पत्र के लिए योग्य न हो जाए।

(15) अतः अंतिम व्यवस्था निम्नलिखित होगी:

(i) प्रत्यर्थी संख्या 3 और 4 को दिया गया एफ. ए. आर. और 175 के एफ. ए. आर. के अनुरूप किए गए निर्माण बने रहेंगे।

(ii) निर्मित अतिरिक्त आवास इकाइयों से संबंधित उल्लंघनों को प्रतिवादी संख्या द्वारा जारी कारण बताओ नोटिस के आलोक में चलाया जाएगा। 1 और 2 लाइसेंस रद्द करने के लिए और कोई पूर्णता प्रमाण पत्र तब तक जारी नहीं किया जाएगा जब तक कि सभी गैर-कंपाउंडेबल उल्लंघनों को हटा नहीं दिया जाता है और मौजूदा निर्माण भवन विनियमों के अनुरूप नहीं होते हैं;

(iii) अतिरिक्त आवास इकाइयां, हालांकि जल और सीवरेज सुविधाएं प्रदान करने के लिए प्रशासन पर अतिरिक्त दबाव डालती हैं, अनुमेय एफएआर के भीतर आती हैं और यदि संशोधित भवन योजना प्रस्तुत की जाती है, तो उन्हें अनुमति दी जा सकती है, ऐसी अनुमति चक्रवृद्धि शुल्क और नियमों के तहत अनुमेय किसी भी अन्य शुल्क के संग्रह पर दी जाएगी;

(iv) जब तक भवनों को विनियमों और भवन योजनाओं के अनुरूप नहीं बनाया जाता है, तब तक कोई बिजली, पानी या सीवरेज कनेक्शन जारी नहीं किया जाएगा और ऐसी आपूर्ति केवल तभी की जा सकती है जब इमारतें पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिए योग्य हों। यदि मंजूरी के बिना बनाई गई किसी आवासीय इकाई को पहले ही पानी और बिजली के कनेक्शन दिए जा चुके हैं, तो उन्हें तुरंत काट दिया जाएगा;

(v) टावरों ए और बी के बीच उन्हें बाकी ब्लॉकों से अलग करने के लिए कोई दीवार नहीं बनाई जाएगी, क्योंकि इससे पूरे लेआउट में बदलाव आएगा और मूल भवन योजनाओं के तहत गारंटीकृत एफएआर और सामान्य सुविधाओं में बदलाव आएगा;

(vi) जिन व्यक्तियों ने स्वीकृत योजनाओं के बिना खरीद के बाद भवन योजनाओं पर कब्जा कर लिया है, उन्हें कोई विशेष इक्विटी और उनके अधिकार नहीं मिलेंगे, जो विनियमों के तहत अनुमत हैं और राज्य अधिकारियों द्वारा विध्वंस का निर्देश देने के लिए अंतिम कार्रवाई जो विनियमों के खिलाफ हैं और जो कंपाउंडेबल नहीं हैं;

(vii) सीढ़ी के आयामों की जांच नगर योजना निदेशक द्वारा की जाएगी, विशेष रूप से आपातकालीन स्थितियों में सुरक्षा मानदंडों के संदर्भ में और विध्वंस और पुनर्निर्माण के लिए किया जाएगा;

(viii) यदि कोई विशेष इक्विटी और उनके अधिकार आ गए हैं, तो बिल्डर द्वारा संयुक्त रूप से अधिभोगकर्ता/कब्जाधारक द्वारा प्राप्त किए गए नुकसान की भरपाई की जाएगी और बिल्डर को निर्देश दिया जाएगा कि जिसकी पूरी राशि लाइसेंस और विध्वंस के लिए संयुक्त रूप से उत्तरदायी नहीं हो सकती है।

(ix) उत्तरदाता नं। 1 और 2 सभी भवन विनियमों के अनुरूप पूरे निर्माण को सुरक्षित करने के लिए प्रवर्तन एजेंसियों की कार्रवाइयों की निगरानी करेंगे;

(x) प्रतिवादी नं। 1 और 2 एक शिकायत निवारण तंत्र का गठन करेंगे जिसमें प्रत्येक टावर ब्लॉक के लिए एक प्रतिनिधि, बिल्डर और लाइसेंसधारी से एक-एक प्रतिनिधि, नगर योजना निदेशक, गुड़गांव के कार्यालय से 8 सप्ताह के भीतर दूसरा प्रतिनिधि (पदेन) शामिल होगा,

जो पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने तक पारस्परिक लाभ के लिए गतिविधियों के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए सहायता, परामर्श और रणनीति तैयार करेगा।

(16) रिट याचिका का निपटारा उपरोक्त शर्तों पर किया जाता है।

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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

आदित्य सैनी
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकार
रेवाड़ी (हरियाणा)

आर. एन आर.