

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में
सिविल अपीलें न्यायपालिका
सिविल अपील सं 2023

(2022 की एस.एल.पी (सी) संख्या 4950 से उद्भूत)

रेजिडेंट वेल्फेयर एसोसिएशन और अन्यअपीलकर्ता (गण)

बनाम

केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ और अन्यप्रतिवादी (गण)

के साथ

सिविल अपील सं.....ऑफ 2023

(एस.एल.पी(सी) संख्या 5489 ऑफ 2022 से उद्भूत)

सूचकांक

| | |
|--|--------------------|
| I. पृष्ठभूमि..... | पैरा(स) 3 से 12 |
| II. उच्च न्यायालय के समक्ष प्रक्रियाएँ..... | पैरा(स) 13 से 19 |
| III. अपीलकर्तागण की प्रस्तुतियाँ..... | पैरा(स) 20 से 29 |
| IV. प्रतिवादीगण की प्रस्तुतियाँ..... | पैरा(स) 30 से 40 |
| V. कानूनी शर्तें..... | पैरा(स) 41 से 51 |
| VI. उच्च न्यायालय के जाँच-परिणाम..... | पैरा(स) 52 से 56 |
| VII. 'पूछताछ और सुनवाई' की बोर्ड की रिपोर्ट..... | पैरा(स) 57 से 63 |
| VIII. चंडीगढ़ मास्टर प्लान 2031..... | पैरा(स) 64 से 77 |
| IX. उद्भूत मामलों पर विचार..... | पैरा(स) 78 से 91 |
| X. मुद्दों का ध्यान..... | पैरा(स) 92 से 144 |
| XI. पर्यावरणीय मुद्दे..... | पैरा(स) 145 से 152 |
| XII. निष्कर्ष..... | पैरा(स) 153 से 171 |

निर्णय

बी.आर गवई, जे.

1. अनुमति प्रदान की गई।
2. "इसे एक नया शहर बनने दें, जो भविष्य में राष्ट्र के विश्वास की अभिव्यक्तियों की परंपराओं से मुक्त भारत की स्वतंत्रता का प्रतीक है।"

ये भारत के प्रथम प्रधानमंत्री पंडित जवाहरलाल नेहरू के शब्द थे, जब उन्होंने पंजाब राज्य की राजधानी के लिए एक नए शहर की स्थापना के सिद्धांतों को निर्धारित किया था।

I. पृष्ठभूमि:

3. वर्ष 1947 में भारत के स्वतंत्रता प्राप्त करने के बाद, पंजाब सरकार ने भारत सरकार के परामर्श से मार्च 1948 में राज्य की नई राजधानी के लिए स्थान को मंजूरी दी। नए शहर को फ्रांसीसी वास्तुकार ली कोर्बुज़िए ने अन्य वास्तुकारों, पियरे जेनेरेट, जेन बी. डू और मैक्सवेल फ्राय के सहयोग से डिजाइन किया था। इस शहर की योजना शहरी डिजाइन, भूनिर्माण और वास्तुकला के एक जीवित उदाहरण के रूप में बनाई गई थी। यह एक ऐसा शहर था जिसे साधारण निर्माण सामग्री के उपयोग से बनाया गया था और कला के अभिन्न कार्यों से अलंकृत किया गया था। ली कोर्बुज़िए द्वारा प्रतिपादित चंडीगढ़ की स्मारकीय वास्तुकला सूर्य, अंतरिक्ष और वड्योर की नगर नियोजन अवधारणा के सिद्धांतों पर आधारित है। ली कोर्बुज़िए ने योजना में प्रकाश, स्थान और हरियाली के सिद्धांतों को शामिल किया और मानव शरीर को एक रूपक के रूप में इस्तेमाल किया- 'सिर' में कैपिटल कॉम्प्लेक्स शामिल था, 'दिल' वाणिज्यिक केंद्र था, यानी, सेक्टर 17, फेफड़े (लैज़र वैली, असंख्य खुले स्थान और सेक्टर हरियाली), बुद्धि (सांस्कृतिक और शैक्षणिक संस्थान), विसरा (औद्योगिक क्षेत्र), और हाथ खुले आंगन आदि जैसी शैक्षणिक और अवकाश सुविधाओं। परिसंचरण प्रणाली की कल्पना सात प्रकार की सड़कों के रूप में की गई थी जिन्हें 7 वी0स के रूप में जाना जाता है।

4. चंडीगढ़ को एक प्रशासनिक शहर के रूप में परिकल्पित किया गया है, जिसमें जनसंख्या का पदानुक्रमित वितरण ऐसा है कि उत्तरी क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व कम है, जो दक्षिणी क्षेत्रों की ओर बढ़ता है। चंडीगढ़ को एक कम ऊंचाई वाले शहर के रूप में

नियोजित किया गया है, और इसे इस तरह से विकसित किया गया है कि अपनी स्थापना के साठ वर्षों के बाद भी, यह मूल अवधारणा को काफी हद तक बरकरार रखता है। इस तरह इस "सुंदर शहर" की अवधारणा का जन्म हुआ।

5. पंजाब राज्य के पंजाब और हरियाणा राज्यों में विभाजित होने पर, शहर को एक केंद्र शासित प्रदेश (यू. टी.) बनाया गया और दोनों राज्यों की राजधानी बन गई। चंडीगढ़ शहर को दो चरणों में विकसित किया गया था, पहले चरण में सेक्टर 1 से 30 और दूसरे चरण में सेक्टर 31 से 47 थे। फेज I को 1,50,000 की कुल आबादी के लिए कम ऊंचाई वाले प्लॉट वाले विकास के लिए डिज़ाइन किया गया था। फेज I सेक्टर(स) की तुलना में फेज II सेक्टर(स) में बहुत अधिक घनत्व होना था।

6. वर्ष 1952 में, भारत संघ ने चंडीगढ़ शहर में विकास को विनियमित करने के लिए, पंजाब की राजधानी (विकास और विनियम) अधिनियम, 1952 (इसके बाद "1952 अधिनियम" के रूप में संदर्भित) अधिनियमित किया। वर्ष 1960 में, पंजाब सरकार ने 1952 के अधिनियम की धारा 5 और 22 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 (इसके बाद "1960 नियम" के रूप में संदर्भित) बनाए। 1960 के नियमों का नियम 14 किसी भी स्थल या भवन के विखंडन या एकीकरण को प्रतिबंधित करता है। 1960 के नियम 14 की वैधता को पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय (संक्षेप में, "उच्च न्यायालय") के समक्ष चंद्र प्रकाश मल्होत्रा बनाम वेद प्रकाश मल्होत्रा और अन्य¹ के मामले में चुनौती दी गई थी। उक्त मामले में अपने फैसले में, उच्च न्यायालय ने उक्त नियम 14 को भारत के संविधान के अधिकार क्षेत्र से बाहर माना। हालाँकि, इस न्यायालय ने चंडीगढ़ प्रशासन बनाम चंद्र प्रकाश मल्होत्रा और अन्य² के मामले में उच्च न्यायालय के उक्त फैसले को इस हद तक उलट दिया कि उसने 1960 के नियमों के नियम 14 को अधिकार से बाहर घोषित कर दिया।

1 1991 एस.सी.सी. ऑनलाइन पी एंड एच 245

2 सिविल अपील सं. 1992 की 4974 दिनांक 24 नवंबर 1992

7. वर्ष 2001 में, केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ के प्रशासक ने 1952 के अधिनियम की धारा 5 और 22 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए चंडीगढ़ अपार्टमेंट नियम, 2001 (जिसे इसके बाद "2001 नियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) तैयार किया। 2001 के नियमों के आधार पर, एकल आवासीय इकाइयों के मामले में भी, इसे एक से अधिक अपार्टमेंट में विभाजित करने की अनुमति थी। केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ के नागरिकों ने अपार्टमेंट के निर्माण का जोरदार विरोध किया, जो उनके अनुसार, शहर के चरित्र को नष्ट करने का प्रभाव था। जनता के आक्रोश को देखते हुए, 2001 के नियमों को 1 अक्टूबर 2007 की अधिसूचना द्वारा निरस्त कर दिया गया था। उसी वर्ष, यानी 2007 में, 1960 के नियमों को भी निरस्त कर दिया गया था। केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ के प्रशासक ने 1952 के अधिनियम की धारा 22 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए 7 नवंबर 2007 को चंडीगढ़ एस्टेट नियम, 2007 (जिसे इसके बाद "2007 नियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) तैयार किया। 2007 के नियमों के नियम 16 ने फिर से किसी भी स्थल या भवन के विखंडन/एकीकरण पर प्रतिबंध लगा दिया।

8. वर्ष 2009 में, चंडीगढ़ मास्टर प्लान, 2031 (संक्षेप में, "सीएमपी 2031") के लिए एक समिति का गठन किया गया। वर्ष 2010 में, चंडीगढ़ शहर की मूल अवधारणा के साथ-साथ केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में महत्वपूर्ण विरासत भवनों के रखरखाव दोनों को देखने के लिए विशेषज्ञों की एक समिति (संक्षेप में, "विशेषज्ञ समिति") का गठन किया गया।

9. सीएमपी-2031 के मसौदे में 2001 के नियमों को फिर से पेश किया गया था। सीएमपी -2031 को अंतिम रूप देने से पहले आपत्तियां आमंत्रित की गई थीं। बड़े पैमाने पर जनता की शिकायतों को देखने के लिए "जांच और सुनवाई" बोर्ड (इसके बाद "उक्त बोर्ड" के रूप में संदर्भित) का गठन किया गया था। सीएमपी-2031 के मसौदे पर उठाई गई प्रमुख आपत्तियों में से एक 2001 के नियमों को फिर से लागू करने के संबंध में थी। उक्त बोर्ड ने आपत्तियों पर विचार करने के बाद, सिफारिश की कि 2001 के नियमों को फिर से लागू किया जाना चाहिए, और पहले चरण के सेक्टर्स में किसी भी सरकारी आवासीय/संस्थागत क्षेत्र का पुनः घनत्व केवल चंडीगढ़ विरासत संरक्षण समिति (संक्षेप में, "विरासत समिति") की पूर्व मंजूरी के साथ किया जाना चाहिए।

10. उपरोक्त सिफारिशों को केंद्र सरकार द्वारा स्वीकार कर लिया गया और सीएमपी2031 के मसौदे में अपार्टमेंट के सभी संदर्भों को अंतिम सीएमपी-2031 से हटा दिया गया, जिसे 1952 के अधिनियम की धारा 4 (1) (एफ) और पंजाब नई राजधानी (परिधीय) नियंत्रण अधिनियम, 1952 की धारा 3,4,5 और 11 और भारत के संविधान के अनुच्छेद 239 के तहत अधिसूचित किया गया था।

11. यह देखते हुए कि 2001 के नियमों के निरसन और इस तथ्य के बावजूद कि 2007 के नियमों के नियम 16 के अनुसार संपत्ति के आगे विखंडन को प्रतिबंधित किया गया था, बड़ी संख्या में एकल आवास इकाइयों को गुप्त रूप से अपार्टमेंट में परिवर्तित किया जा रहा था, अपीलकर्ता संघ ने उच्च न्यायालय के समक्ष 2016 की सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 18559 के रूप में एक जनहित याचिका दायर की। यह अपीलकर्तागण की शिकायत थी कि कुछ विकासकर्ता भूखंड खरीद रहे थे, उन पर तीन अपार्टमेंट बना रहे थे और फिर उन्हें तीन अलग-अलग व्यक्तियों को बेच रहे थे। यह तर्क दिया गया कि हालांकि 2001 के नियमों को निरस्त कर दिया गया था, जिससे एकल आवास के लिए भूखंडों पर अपार्टमेंट के निर्माण पर प्रतिबंध लगा दिया गया था, और हालांकि 1960 के नियम और 2007 के नियम विखंडन/समामेलन को प्रतिबंधित करते थे, लेकिन कुछ बेईमान तत्व अवैध प्रथाओं में लिप्त होकर अपार्टमेंट का निर्माण और बिक्री करने का प्रयास कर रहे थे। उच्च न्यायालय के समक्ष याचिका में अनुरोध किया गया था कि प्रतिवादीगण को केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में आवासीय भूखंडों की अनुमति देने से रोका जाए, जिन्हें एकल आवास इकाइयों के रूप में आवंटित किया गया था या अपार्टमेंट के रूप में उपयोग किया जाना था। प्रतिवादी चंडीगढ़ प्रशासन को कब्जा प्रमाण पत्र के लिए आवेदन करते समय उनके द्वारा प्रस्तुत किए गए उपक्रमों के उल्लंघन के लिए दोषी मालिकों के खिलाफ उचित कार्रवाई करने का निर्देश देने का भी अनुरोध किया गया था।

12. उच्च न्यायालय ने 15 सितंबर 2016 के आदेश के माध्यम से उक्त रिट याचिका में नोटिस जारी किया। उक्त कार्यवाही में, 2016 की संख्या 16263 वाला एक आवेदन दायर किया गया था जिसमें एकल आवास इकाइयों को अपार्टमेंट में बदलने पर रोक लगाने का अनुरोध किया गया था। केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ द्वारा उक्त रिट याचिका में एक जवाब दायर किया गया, जिसमें कहा गया है कि चंडीगढ़ प्रशासन इस तथ्य के कारण एक आवासीय

घर को अपार्टमेंट में बदलने की अनुमति नहीं देता है कि 2001 के नियम अब निरस्त हो गए हैं।

II. उच्च न्यायालय से पहले की प्रक्रियाएँ:

13. चूंकि, अपने विशिष्ट रुख के बावजूद, चंडीगढ़ प्रशासन एकल आवासीय इकाइयों के विखंडन/आवासीयकरण को रोकने के लिए कोई कदम नहीं उठा रहा था, इसलिए इस न्यायालय के समक्ष 2017 की सं. 15789 पर एक विशेष अनुमति याचिका (सिविल) दायर की गई। इस न्यायालय ने 24 मई 2017 के आदेश के माध्यम से उक्त याचिका को वापस लेने की अनुमति दी।

14. इसके बाद अपीलकर्ता संघ ने 2016 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 18559 में 2018 का सी. एम. संख्या 1580 के रूप में एक और आवेदन दायर किया, जिसमें चंडीगढ़ प्रशासन को प्रतिशत बिक्री या फ्रीहोल्ड आवासीय घरों की शेयर बिक्री के हिस्से को रोकने के लिए उचित निर्देश जारी करने की मांग की गई। उक्त आवेदन में उच्च न्यायालय द्वारा 5 फरवरी 2018 को नोटिस जारी किया गया था। चूंकि उक्त आवेदन में कोई आदेश पारित नहीं किया गया था, इसलिए एक अन्य आवेदन 2019 का सी. एम. संख्या. 19649 16 दिसंबर 2019 को दायर किया गया, जिसमें चंडीगढ़ प्रशासन को आवासीय भूखंडों की पहचान करने के लिए अंतरिम निर्देश देने का अनुरोध किया गया था, जिन्हें अपार्टमेंट में विभाजित किया गया था। 18 फरवरी 2020 को उक्त आवेदन में नोटिस जारी किया गया। अपीलकर्ता संघ ने इस न्यायालय के समक्ष 2021 की एसएलपी (सिविल) संख्या 6642 फिर से दायर की। इस न्यायालय ने 7 मई 2021 के आदेश के माध्यम से उच्च न्यायालय से चार महीने की अवधि के भीतर उक्त रिट याचिका पर निर्णय लेने का अनुरोध करके उक्त एसएलपी का निपटारा कर दिया।

15. इस बीच, उच्च न्यायालय ने अदालत की सहायता के लिए एक कोर्ट मित्र नियुक्त किया था। 27 जुलाई 2021 को, उच्च न्यायालय ने एक अंतरिम आदेश पारित कर चंडीगढ़ प्रशासन को एक ऐसी कवायद करने का निर्देश दिया जिसके तहत संपत्तियों/भवनों की पहचान की जानी थी, जिसमें 50 प्रतिशत, 30 प्रतिशत या 20 प्रतिशत की सीमा तक के शेयर मूल, मालिक/शेयरधारक के परिवार के बाहर के व्यक्ति को बेचे/हस्तांतरित किए गए

थे। यह संपदा अधिकारी के कार्यालय में रखे गए अभिलेख के आधार पर किया जाना था। दूसरा कदम ऐसे चिन्हित भवनों/आवास इकाइयों का भौतिक निरीक्षण करना था, ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या शेयरों की बिक्री वास्तव में खरीदार में परिवर्तित हो गई है जो अन्यथा समग्र आवास इकाई में एक स्वतंत्र मंजिल पर कब्जा कर रहा है, या यह पता लगाने के लिए कि क्या स्वतंत्र मंजिलों का निर्माण होने की प्रक्रिया में है।

16. उक्त आदेश को 2021 की एसएलपी (सिविल) संख्या 13120 और 12562 में इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई। जिस सर्वेक्षण को उच्च न्यायालय द्वारा 27 जुलाई 2021 के अपने आदेश के माध्यम से संचालित करने का निर्देश दिया गया था, उस पर इस न्यायालय द्वारा 9 अगस्त 2021 के आदेश के माध्यम से रोक लगा दी गई। इस न्यायालय को यह सूचित किए जाने पर कि सर्वेक्षण पहले ही पूरा हो चुका है, 6 सितंबर 2021 के आदेश के माध्यम से स्पष्ट किया गया कि उच्च न्यायालय रिपोर्ट पर विचार करने के बाद अपने समक्ष लंबित रिट याचिका की सुनवाई के साथ आगे बढ़ सकता है।

17. सुनवाई के चरण में, उच्च न्यायालय ने विद्वान न्यायालय मित्र द्वारा उठाए गए निम्नलिखित मुद्दों पर विचार किया:

"मुद्दा संख्या 1 -1952 के अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों के तहत" विखंडन "शब्द का क्या अर्थ है?"

मुद्दा संख्या 2- क्या किसी आवासीय भवन के मालिक या सह-मालिक द्वारा शेयर की बिक्री 1952 के अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों के तहत निषिद्ध है?

मुद्दा संख्या 3 -क्या किसी आवासीय भवन में मालिक या सह-मालिक द्वारा शेयर की बिक्री 'विखंडन' के बराबर है?

मुद्दा संख्या 4 -आवासीय भवन में हिस्सेदारी की खरीद के आधार पर सह-मालिक की स्थिति क्या है?

मुद्दा संख्या 5 -क्या संयुक्त संपत्ति के एक विशिष्ट हिस्से पर ओक्यूपेशन/कब्जा को आवासकरण कहा जा सकता है?

मुद्दा संख्या 6 -क्या केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में आवासीय भूखंड पर निर्मित आवासीय भवन एकल परिवार के उपयोग के लिए था और इसे एकल आवास इकाई के रूप में माना जाना चाहिए?"

18. 23 नवंबर 2021 के आक्षेपित फैसले के माध्यम से, उच्च न्यायालय ने रिट याचिका को खारिज कर दिया। उच्च न्यायालय ने कहा कि 1952 के अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों के तहत किसी साइट या भवन के संबंध में शेयरों के हस्तांतरण को नियंत्रित करने का कोई प्रावधान नहीं था, चाहे वह अकेले स्वामित्व में हो या संयुक्त स्वामित्व के तहत। हालांकि, उच्च न्यायालय ने कहा कि आबंटित (ओं)/हस्तांतरणकर्ता (ओं) द्वारा किसी भवन/स्थल से शेयर (ओं) की बिक्री प्रतिबंधित नहीं थी, बल्कि सामान्य नागरिक कानून के तहत इसकी अनुमति थी। इसने आगे कहा कि इस तरह के भवन/स्थल की स्थिति, हालांकि, शेयर (ओं) की बिक्री के बाद भी संयुक्त स्वामित्व में बनी हुई है। इसने आगे कहा कि एक विखंडन का गठन करने के लिए, स्थायी पृथक्करण का एक तत्व होना चाहिए। केवल एक निजी भूखंड पर तीन मंजिलों का निर्माण और स्वतंत्र इकाइयों के रूप में उनका उपयोग करना विखंडन नहीं होगा। इसने अभिनिर्धारित किया कि जब तक सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं में आनुपातिक हिस्से के साथ संपदा अधिकारी द्वारा विधिवत मान्यता प्राप्त भवन का कोई उपखंड नहीं होता है, तब तक यह आवासीयकरण के बराबर नहीं होगा।

19. हालांकि, उच्च न्यायालय ने पाया कि रियल एस्टेट एजेंट/डेवलपर/विक्रेता, अधिकतम प्रीमियम निकालने के लिए, संभावित खरीदार के सामने एक तस्वीर चित्रित करेगा कि इमारत में एक हिस्से की खरीद के आधार पर, वह न केवल अनन्य कब्जे का हकदार होगा, बल्कि स्वामित्व अधिकार भी प्राप्त करेगा। उच्च न्यायालय ने कहा कि इसकी अनुमति नहीं है और खरीदार, शेयर (ओं) की खरीद से, केवल शेयरधारिता की सीमा तक पूरे भवन में सह-मालिक/सह-भागीदार बन जाता है। साझेदारी करने वालों/सह-मालिकों के बीच उत्पन्न होने वाले विवाद की स्थिति में, एकमात्र उपाय संपत्ति की नीलामी करना होगा और वे केवल शेयर (ओं) के अनुसार बिक्री आय के हकदार होंगे। इसलिए इसने ऐसे निर्दोष खरीदारों के हितों की रक्षा के लिए चंडीगढ़ केंद्र शासित प्रदेश को कुछ निर्देश

जारी किए। आक्षेपित फैसले से व्यथित होकर, अपीलकर्ता मूल रिट याचिकाकर्ता इस न्यायालय के समक्ष हैं।

III. अपीलकर्तागण की प्रस्तुतियाँ:

20. हमने मुख्य मामले में अपीलकर्ताओं की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पी. एस. पटवालिया, 2022 की एसएलपी (सी) संख्या 5489 से उत्पन्न अपील में अपीलकर्ताओं की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रंजीत कुमार, दोनों अपीलों में प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से पेश हुए विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल (एसजी) श्री के. एम. नटराज, मुख्य मामले में प्रतिवादी संख्या 6 की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री कपिल सिब्बल और 2022 की एसएलपी (सी) संख्या 5489 से उत्पन्न अपील में प्रतिवादी संख्या 7,8 और 9 की ओर से और आवेदक की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री गौरव चोपड़ा और श्री अजय तिवारी को सुना है।

21. श्री पटवालिया ने कहा कि पहले चरण के क्षेत्र, जो "कॉर्बूसियन चंडीगढ़" का गठन करते हैं, अब एक आधुनिक विरासत मूल्य प्राप्त कर चुके हैं। उन्होंने प्रस्तुत किया कि यदि किसी भी अपार्टमेंट को एकल आवास इकाई पर बनाने की अनुमति दी जाती है, तो यह शहर के मूल चरित्र को खतरे में डाल देगा। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि उक्त बोर्ड की रिपोर्ट के अवलोकन से ही पता चलेगा कि हालांकि सीएमपी-2031 के मसौदे में अपार्टमेंटों को फिर से शुरू करने का प्रावधान किया गया था, लेकिन उक्त बोर्ड ने इसके खिलाफ सिफारिश की थी और उक्त सिफारिश को स्वीकार कर लिया गया था।

22. श्री पटवालिया ने कहा कि हालांकि 2001 के नियमों ने बड़े पैमाने पर जनता के शोर-शराबे के कारण आवास निर्माण की अनुमति दी थी, लेकिन उन्हें वर्ष 2007 में निरस्त कर दिया गया था। उन्होंने आगे कहा कि 1960 के नियमों के साथ-साथ 2007 के नियमों ने विशेष रूप से किसी भी स्थल या भवन के विखंडन या एकीकरण को प्रतिबंधित किया है। हालांकि, एक निश्चित कार्यप्रणाली के माध्यम से, बिल्डर/डेवलपर तीन मंजिलों पर तीन अपार्टमेंट का निर्माण कर रहे थे, उसके बाद उक्त अपार्टमेंट को तीन व्यक्तियों को बेच रहे थे, जो एक समझौता ज्ञापन (एमओयू) में प्रवेश करेंगे। समझौता ज्ञापन के तहत भूतल और तहखाने में रहने वाले व्यक्ति को भूखंड में 50 प्रतिशत हिस्सेदारी मिलेगी, पहली मंजिल पर

रहने वाले व्यक्ति को 30 प्रतिशत और दूसरी या तीसरी मंजिल पर रहने वाले व्यक्ति को 20 प्रतिशत हिस्सेदारी मिलेगी। उन्होंने कहा कि इसलिए, जो कानून द्वारा सीधे प्रतिबंधित है, वह अप्रत्यक्ष रूप से बिल्लरों/डेवलपर्स द्वारा किया जा रहा है। उन्होंने कहा कि हालांकि साइट/इमारत को अपार्टमेंट में परिवर्तित नहीं करने के लिए एक विशिष्ट वचन दिया गया है, बिल्लर/डेवलपर खुले तौर पर उक्त वचन का उल्लंघन कर रहे हैं। उन्होंने आगे कहा कि हालांकि चंडीगढ़ प्रशासन ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि वह ऐसे अपार्टमेंट के निर्माण की अनुमति नहीं दे रहा था, और कानून के तहत ऐसे अपार्टमेंट प्रतिबंधित थे, यह इमारत की योजनाओं को मंजूरी दे रहा था जिससे पता चलता है कि वे तीन अपार्टमेंट के निर्माण के लिए थे। उन्होंने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने स्वयं कहा है कि चंडीगढ़ प्रशासन बेईमान बिल्लरों/डेवलपर्स द्वारा की जा रही ऐसी अवैधताओं के प्रति सचेत नहीं है।

23. श्री पटवालिया ने कहा कि डेवलपर्स/बिल्लरों की इस तरह की कार्यप्रणाली और चंडीगढ़ प्रशासन की ओर से निष्क्रियता के माध्यम से, जो कानून में निषिद्ध है, उसे अप्रत्यक्ष रूप से अनुमति दी जा रही है।

24. श्री पटवालिया ने आगे कहा कि सीएमपी-2031 अपार्टमेंट के निर्माण पर रोक लगाता है। वे प्रस्तुत करते हैं कि हालांकि सीएमपी-2031 प्रतिवादीगण पर बाध्यकारी है जिसके तहत आवासों के निर्माण की अनुमति नहीं है, लेकिन आवासों को अप्रत्यक्ष रूप से निर्माण और बेचने की अनुमति दी जा रही है, जिससे अवैध लेनदेन को बढ़ावा मिल रहा है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि एक ओर चंडीगढ़ प्रशासन अपने हलफनामे में कहता है कि वह अपार्टमेंट के निर्माण की अनुमति नहीं देता है, दूसरी ओर वह अप्रत्यक्ष रूप से इसकी अनुमति दे रहा है।

25. श्री पटवालिया ने कहा कि जब चंडीगढ़ की परिकल्पना की गई थी, तो यह निर्णय लिया गया था कि पहले चरण में आवासीय क्षेत्रों में बंगले होंगे, जिनके घरों के सामने और पिछवाड़े में हरा-भरा क्षेत्र होगा। हालांकि, अपार्टमेंटीकरण के कारण, हरित क्षेत्रों को अब ठोस क्षेत्रों में बदल दिया गया है, और एक हरित शहर होने की अवधारणा को ही पराजित किया जा रहा है।

26. श्री रंजीत कुमार ने यह भी प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ के विद्वान न्यायाधीशों ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की है कि केवल एक निजी भूखंड पर तीन मंजिलों का निर्माण और स्वतंत्र इकाइयों के रूप में उनका उपयोग करना विखंडन नहीं होगा। उन्होंने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष कि विखंडन केवल तभी होगा जब विशेष स्वामित्व के तत्व के साथ भवन का विभाजन या विभाजन होगा, स्पष्ट रूप से गलत है। उन्होंने कहा कि चंडीगढ़ प्रशासन पूरी तरह से विरोधाभासी रुख अपना रहा है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि, एक ओर चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा यह स्वीकार किया जाता है कि एक आवास इकाई को आवंटित भूखंड पर अपार्टमेंट बनाने की अनुमति नहीं है और दूसरी ओर, यह पंजीकरण के लिए दस्तावेजों को स्वीकार कर रहा है, जो वास्तव में, एक भूखंड को तीन अपार्टमेंट में विभाजित करने की अनुमति देता है।

27. श्री रंजीत कुमार ने कहा कि चंडीगढ़ को इसके उत्कृष्ट सार्वभौमिक मूल्य के कारण अस्थायी संयुक्त राष्ट्र शैक्षिक, वैज्ञानिक और सांस्कृतिक संगठन (यूनेस्को) की विश्व धरोहर सूची में शामिल किया गया है और इसे अव्यवस्थित विकास को प्रतिबंधित करके बनाए रखने की आवश्यकता है जो इसके विशिष्ट चरित्र को छीन लेगा।

28. श्री कपिल सिब्बल ने भी अपीलकर्तागण की ओर से उठाए गए तर्क का समर्थन किया। उन्होंने कहा कि पर्यावरण पर इसके प्रभाव को ध्यान में रखे बिना शहरी क्षेत्रों का विस्तार करते हुए बड़े पैमाने पर विकास की अनुमति दी जा रही है। उन्होंने कहा कि जब इस तरह के विकास की अनुमति दी जाती है, तो यह पता लगाने के लिए कोई अध्ययन नहीं किया जाता है कि पानी, सीवेज, सड़कें आदि जैसी आवश्यक बुनियादी सुविधाएं मौजूद हैं या नहीं। उन्होंने कहा कि सीएमपी-2031 में भी यह सिफारिश की गई है कि चंडीगढ़ सहित पूरे क्षेत्र के लिए एक प्रभावी पर्यावरण प्रबंधन योजना तैयार की जाए, जिसमें पर्यावरण रणनीति, निगरानी विनियमन, संस्थागत क्षमता निर्माण और आर्थिक प्रोत्साहन शामिल हैं। यह प्रस्तुत किया जाता है कि हालांकि सीएमपी-2031 में ऐसी सिफारिश की गई है, चंडीगढ़ प्रशासन अपार्टमेंट में एकल आवास इकाइयों के निर्माण की अनुमति दे रहा है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि यह एक उपयुक्त मामला है जिसमें इस न्यायालय को भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करना चाहिए, और निर्देश देना चाहिए कि

शहरी क्षेत्रों के विस्तार की अनुमति देने से पहले पर्यावरण प्रभाव मूल्यांकन (संक्षेप में, "ई.आई.ए") को अनिवार्य रूप से किया जाना चाहिए।

29. इसलिए सभी विद्वान वकीलों ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय के विवादित फैसले को दरकिनार करने की आवश्यकता है और प्रतिवादीगण को एकल आवास इकाइयों पर अपार्टमेंट के निर्माण की अनुमति देने से रोकने के लिए एक आदेश जारी करने की आवश्यकता है। उन्होंने आगे कहा कि उन व्यक्तियों के खिलाफ कार्रवाई करने के लिए चंडीगढ़ प्रशासन को एक निर्देश जारी करने की भी आवश्यकता है, जो नियमों का उल्लंघन करते हुए एकल आवास इकाइयों पर अपार्टमेंट का निर्माण कर रहे हैं।

IV. प्रतिवादीगण की प्रस्तुतियाँ:

30. इसके विपरीत, श्री अजय तिवारी ने कहा कि अपीलकर्ताओं द्वारा जताई गई आशंका पूरी तरह से अनुचित है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि सीएमपी-2031 पर्यावरणीय पहलुओं का विधिवत ध्यान रखता है ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि शहर की हरियाली के वर्तमान स्वरूप से समझौता न किया जाए। उन्होंने प्रस्तुत किया कि सीएमपी-2031 से पता चलेगा कि 2011 की जनगणना के अनुसार चंडीगढ़ में जनसंख्या की वृद्धि अनुमानित वृद्धि से कम है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि वर्ष 2001 से 2011 तक केवल 17.10% की विकास दर अपनी स्थापना के बाद से सबसे धीमी है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्ष 2011 में जनसंख्या पिछले दशक के दौरान 1,54,051 की वृद्धि के साथ 10,54,686 है। उन्होंने आगे कहा कि वास्तव में, चंडीगढ़ में वन क्षेत्र पिछले 20 वर्षों में दोगुना हो गया है।

31. श्री तिवारी ने प्रस्तुत किया कि 1952 के अधिनियम में 'हस्तांतरणकर्ता' को परिभाषित किया गया है जिसका अर्थ है "एक व्यक्ति (जिसमें एक फर्म या व्यक्तियों का अन्य निकाय शामिल है, चाहे वह निगमित हो या नहीं) जिसे इस अधिनियम के तहत किसी भी तरह से एक स्थल या भवन हस्तांतरित किया जाता है और जिसमें उसके उत्तराधिकारी और नियुक्त व्यक्ति शामिल हैं।" इसलिए उन्होंने प्रस्तुत किया कि 1952 का अधिनियम स्वयं एक से अधिक व्यक्तियों को हस्तांतरण करने की अनुमति देता है और इस तरह, यह तर्क कि एक ही आवास इकाई में एक से अधिक अपार्टमेंट नहीं हो सकते हैं, तथ्यहीन है।

32. श्री तिवारी ने आगे कहा कि चंडीगढ़ लीजहोल्ड ऑफ साइट्स एंड बिल्डिंग रूल्स, 1973 (इसके बाद "1973 के नियम" के रूप में संदर्भित) के नियम 4 में प्रावधान है कि चंडीगढ़ प्रशासन चंडीगढ़ में स्थलों और इमारतों को 99 वर्षों के लिए पट्टे पर दे सकता है। यह आगे प्रावधान करता है कि पट्टा इन नियमों के अनुसार आवंटन या नीलामी द्वारा दिया जा सकता है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि 1973 के नियमों का नियम 17 पट्टे को एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा संयुक्त रूप से लेने की अनुमति देता है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि जब पट्टे को एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा संयुक्त रूप से लेने की अनुमति दी जाती है, तो इस स्थिति में कोई योग्यता नहीं है कि एक से अधिक अपार्टमेंट वाले स्थान पर एक इमारत का निर्माण नहीं किया जा सकता है। श्री तिवारी ने आगे कहा कि 2007 के नियमों का नियम 13 भी एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा संयुक्त रूप से आवंटन करने की अनुमति देता है। ऐसे मामले में एकमात्र आवश्यकता यह है कि प्रीमियम का भुगतान करने के लिए देयता के साथ-साथ इन नियमों के तहत किराया या कोई जुर्माना संयुक्त और कई होगा।

33. श्री तिवारी ने आगे कहा कि चंडीगढ़ भवन नियम (शहरी), 2017 (संक्षेप में, "2017 नियम"), जो 1952 के अधिनियम द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए अधिनियमित किए गए थे, के अवलोकन से यह भी पता चलेगा कि एक ही आवास इकाई पर एक से अधिक अपार्टमेंट बनाने की अनुमति है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि 2017 के नियमों के नियम 3 के खंड (22) के उपखंड (ए) के तहत, एक 'आवासीय भवन' को "एक ऐसी इमारत के रूप में परिभाषित किया गया है जिसका उपयोग या निर्माण या पूरी तरह से या मुख्य रूप से मानव निवास के लिए उपयोग करने के लिए अनुकूलित किया गया है और इसमें सभी गैरेज या उससे संबंधित अन्य बाहरी इमारतें शामिल हैं।" इसके खंड (32) के तहत, 'आवास इकाई' को "एक इमारत या उसके एक हिस्से के रूप में परिभाषित किया गया है जिसका उपयोग किसी व्यक्ति या परिवार द्वारा रसोई, शौचालय और कमरे सहित निवास के लिए किया जाता है या इसका उपयोग करने का इरादा है।" इसके खंड (82) में 'मंजिला' को इस प्रकार परिभाषित किया गया है कि "एक इमारत का कोई भी क्षैतिज विभाजन जो एक रहने वाले अपार्टमेंट के रूप में उपयोग करने में सक्षम हो, हालांकि इस तरह का क्षैतिज विभाजन इमारत की पूरी गहराई या चौड़ाई पर नहीं हो सकता है, लेकिन इसमें विशाल तल शामिल नहीं होंगे।" उन्होंने प्रस्तुत किया कि इसका नियम 4 'आवासीय उपयोग' के बारे में बात करता है, जो इमारत की अधिकतम ऊंचाई, अधिकतम क्षेत्र, न्यूनतम क्षेत्र और आंगन के संबंध में संपूर्ण विवरण से संबंधित है।

34. श्री तिवारी ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय ने सही निर्णय दिया है कि एक अपार्टमेंट को केवल तभी ऐसा माना जा सकता है जब वह 2001 के नियमों में दिए गए अपार्टमेंट के अर्थ के अनुसार एक अपार्टमेंट हो। उन्होंने कहा कि 2001 के नियमों के प्रावधान हरियाणा अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1983 के प्रावधानों के समान हैं। उन्होंने प्रस्तुत किया कि 2001 के नियमों के तहत, प्रत्येक अपार्टमेंट मालिक घोषणा के अनुसार अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार है। हालांकि, जब एक से अधिक व्यक्ति संयुक्त रूप से एक भूखंड पर एक इमारत का निर्माण करते हैं और प्रत्येक एक मंजिल पर कब्जा करते हैं, तो वे अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व के हकदार नहीं होते हैं, लेकिन संयुक्त संपत्ति में हिस्सेदारी रखते हैं। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता इस प्रस्ताव के समर्थन में कोचकुंजू नायर बनाम कोशी अलेक्जेंडर और अन्य³ के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर निर्भर करता है कि सभी सह-मालिकों को संपत्ति में समान अधिकार और समन्वय हित हैं, हालांकि उनके शेयर या तो निश्चित या अनिश्चित हो सकते हैं। उन्होंने प्रस्तुत किया कि इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि प्रत्येक सह-स्वामी का, सिद्धांत रूप में, विषय वस्तु के प्रत्येक असीम हिस्से में हित है, और प्रत्येक को अधिकार है, चाहे उसके हित की मात्रा कुछ भी हो, संपत्ति के प्रत्येक हिस्से और हिस्से पर कब्जा करने का, दूसरों के साथ संयुक्त रूप से। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस प्रकार, अपनाई गई कार्यप्रणाली पूरी तरह से अनुमत है, जिसके तहत, प्रत्येक भागीदार दूसरों के साथ संयुक्त रूप से उन्हें सौंपे गए हिस्से पर कब्जा करने का हकदार होगा। वह प्रस्ताव के समर्थन में हरदित सिंह और अन्य बनाम गुरमुख सिंह और अन्य⁴ के मामले में प्रिवी काउंसिल के फैसले पर निर्भर है।

35. श्री तिवारी इस प्रस्ताव के समर्थन में संत राम बनाम दया राम और अन्य⁵ के मामले में उच्च न्यायालय की खंड पीठ के फैसले पर भरोसा करते हैं कि हालांकि मिताक्षर स्कूल ऑफ हिंदू लॉ ने पूरी संयुक्त संपत्ति और उसके प्रत्येक भाग पर प्रत्येक सह-भागीदार के स्वामित्व को मान्यता दी है, जो अंग्रेजी कानून की संयुक्त किरायेदारी के साथ कुछ समानता रखता है; दयाभागा स्कूल ने अविभाजित संपत्ति में निर्दिष्ट शेयरों में स्वामित्व के सिद्धांत का पालन किया, जिसमें समान विशेषताएँ हैं जो समान रूप से किरायेदारी में हैं।

3 (1999) 3 एससीसी 482

4 1918 एससीसी ऑनलाइन पीसी 2

5 ए.आई.आर. 1961 पी एंड एच 528

इसलिए यह प्रस्तुत किया जाता है कि सह-भागीदार अपने स्वयं के शेयरों के अनुसार संयुक्त रूप से एक भवन का निर्माण करने के हकदार हैं। यह प्रस्तुत किया जाता है कि इस न्यायालय ने जय सिंह और अन्य बनाम गुरमेज सिंह⁶ के मामले में इस कानूनी स्थिति को मंजूरी दी है। श्री तिवारी इस अदालत के फैसले पर तिलक राज बख्शी बनाम अविनाश चंद शर्मा (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों और अन्य⁷ के माध्यम से के मामले में इस प्रस्ताव के समर्थन में भरोसा करते हैं कि किसी पक्ष के पक्ष में कार्य करना विखंडन नहीं होगा।

36. श्री तिवारी ने संक्षेप में कहा कि आवास इकाइयों को 2001 के नियमों के तहत अपार्टमेंट के समान नहीं माना जा सकता है, और इसलिए एक से अधिक व्यक्तियों के लिए संयुक्त रूप से एक इमारत का निर्माण करने और अपने संबंधित शेयरों के अनुसार भवन के शेयरों पर कब्जा करने की अनुमति है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि जब तीन मंजिला की अनुमति देने वाले नियमों और प्रावधानों को चुनौती नहीं दी जाती है, तो अपीलकर्ताओं के लिए यह तर्क देना अनुमत नहीं होगा कि तीन मंजिला का निर्माण, जिसमें तीन अलग-अलग व्यक्ति रहते हैं, कानून में अनुमत नहीं है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि सीएमपी-2031 ने हर चीज पर विचार किया है और इसके अलावा उक्त सीएमपी-2031 को भी चुनौती नहीं दी गई है।

37. श्री तिवारी ने कहा कि यदि अपीलकर्ताओं की ओर से उठाए गए तर्क को स्वीकार कर लिया जाता है, तो एक विसंगतिपूर्ण स्थिति उत्पन्न होगी क्योंकि सह-मालिक जो एक परिवार का हिस्सा हैं, वे तीन अपार्टमेंट बनाने के हकदार होंगे, जबकि अन्य नहीं। इससे ऐसी स्थिति पैदा होगी जहां कुछ सह-मालिक दूसरों से बेहतर हैं।

38. श्री गौरव चोपड़ा ने कहा कि कानून में ऐसा कुछ भी नहीं है जो तीन अजनबियों को एक व्यक्ति से भूखंड खरीदने और फिर तीन अलग-अलग मंजिलों वाली इमारत का निर्माण करके उक्त भूखंड को विकसित करने और उक्त मंजिलों पर कब्जा करने से रोकता हो। उन्होंने कहा कि 1960 के नियमों के नियम 14 या 2007 के नियमों के नियम 16 के तहत इसके लिए कोई रोक नहीं है। उन्होंने कहा कि यदि अपीलकर्ताओं के तर्क को स्वीकार कर

6 (2009) 15 एससीसी 747

7 (2020) 15 एस.सी.सी. 605

लिया जाता है, तो यह एक विसंगतिपूर्ण स्थिति पैदा कर देगा, जिसमें एक व्यक्ति, जिसने प्रामाणिक तरीके से एक इमारत का हिस्सा खरीदा है और परिणामस्वरूप ऐसी इमारत की मंजिल पर कब्जा कर लिया है, उसे बेचने से वंचित हो जाएगा। उन्होंने प्रस्तुत किया कि इस तरह के निष्कर्ष से संपत्ति से निपटने के लिए व्यक्ति के अधिकारों पर अनुचित प्रतिबंध लगेंगे। श्री चोपड़ा ने प्रस्तुत किया कि सीएमपी-2031 के अवलोकन से ही पता चलेगा कि मूल अवधारणा में ही शहर की बढ़ती आबादी को समायोजित करने के लिए पहले चरण का पुनर्विकास शामिल था। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि सीएमपी-2031 की तैयारी के लिए गठित विशेषज्ञ समिति ने इन सभी पहलुओं पर विचार किया है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि सीएमपी-2031 स्वयं दिखाएगा कि चरण 1 (सेक्टर 1 से 30) में प्रति एकड़ 34 व्यक्तियों की धारण क्षमता थी, जबकि वर्तमान घनत्व केवल 26 व्यक्ति प्रति एकड़ है। इसलिए यह प्रस्तुत किया जाता है कि सीएमपी- 2031 स्वयं यह प्रकट करेगा कि पहले चरण में अतिरिक्त इकाइयों की गुंजाइश थी। उन्होंने प्रस्तुत किया कि जब सीएमपी-2031, जो इस क्षेत्र के विशेषज्ञों द्वारा एक विस्तृत अभ्यास का परिणाम है, इस तरह के विकास की अनुमति देता है, तो ऐसा कुछ भी नहीं है जो इस तरह के विकास को रोक सके।

39. श्री चोपड़ा ने आगे कहा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 5 (संक्षेप में, "टी. पी. अधिनियम") स्वयं एक या अधिक जीवित व्यक्तियों को संपत्ति के हस्तांतरण की अनुमति देती है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि टी. पी. अधिनियम की धारा 7 किसी व्यक्ति को ऐसी संपत्ति को पूरी तरह या आंशिक रूप से हस्तांतरित करने की अनुमति देती है। यह तर्क दिया जाता है कि टी. पी. अधिनियम की धारा 10 में यह प्रावधान है कि हस्तांतरणकर्ता या उसके अधीन दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति को संपत्ति में उसके हित को छोड़ने या निपटाने से पूरी तरह से रोकने वाली कोई भी शर्त या सीमा अमान्य है। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि टी. पी. अधिनियम की धारा 44 अचल संपत्ति के दो या दो से अधिक सह-मालिकों में से एक को ऐसी संपत्ति के अपने हिस्से या उसमें किसी भी ब्याज को हस्तांतरित करने की अनुमति देती है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि यदि अपीलकर्ता के तर्क को स्वीकार कर लिया जाता है, तो यह टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत होगा।

40. श्री के. एम. नटराज ने कहा कि एक भवन का स्वामित्व भूमि के स्वामित्व से अलग है। इसलिए उन्होंने कहा कि यह आवश्यक नहीं है कि एक व्यक्ति जो एक इमारत का मालिक

है, वह भी भूमि का मालिक होगा। उन्होंने कहा कि कानून में ऐसा कुछ भी नहीं है जो तीन अलग-अलग व्यक्तियों द्वारा एक इमारत के निर्माण और स्वामित्व को प्रतिबंधित करता हो। वह डॉ. के. ए. धैर्यवान और अन्य बनाम जे. आर. ठाकुर और अन्य⁸ और रेव एफआर के. सी. एलेग्जेंडर बनाम केरल राज्य⁹ के मामलों में इस न्यायालय के फैसलों पर निर्भर करता है। वह आर. जी. के मामलों में कर्नाटक उच्च न्यायालय, बॉम्बे उच्च न्यायालय और राजस्थान उच्च न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा करते हैं। हीरिमथ और एक अन्य बनाम टी. कृष्णाप्पा¹⁰, लक्ष्मीपत सिंघानिया बनाम लार्सन एंड टुब्रो, लिमिटेड¹¹ और सैफुद्दीन बनाम आयकर आयुक्त (129)¹² विद्वान एएसजी ने यह भी प्रस्तुत किया कि जब भवन विनियम तीन मंजिलों के निर्माण की अनुमति देते हैं, तो अपीलकर्ताओं द्वारा मांगी गई राहत नहीं दी जा सकती है।

V. स्थिति प्रावधान:

41. प्रतिद्वंद्वी विवादों की सराहना करने के लिए, कुछ वैधानिक प्रावधानों का उल्लेख करना आवश्यक होगा।

42. चंडीगढ़ में पंजाब की नई राजधानी के निर्माण को सुविधाजनक बनाने के लिए 1952 का अधिनियम लागू किया गया। 1952 के अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण से पता चलता है कि उक्त अधिनियम को निर्माण स्थलों की बिक्री को विनियमित करने और नगरपालिका उपनियमों की तर्ज पर भवन नियमों को जारी करने के लिए राज्य सरकार को कानूनी अधिकार देने के लिए अधिनियमित किया गया था, जब तक कि एक उचित रूप से गठित स्थानीय निकाय शहर के प्रशासन को अपने नियंत्रण में नहीं लेता है। 1952 के अधिनियम की धारा 2 का खंड (के) 'हस्तांतरणकर्ता' को परिभाषित करता है, जो इस प्रकार है:

8 [1959] एससीआर 799

9 (1973) 2 एससीसी 737

10 1977 एस. सी. सी. ऑनलाइन कर 96

11 1949 एस. सी. सी. ऑनलाइन बम 11

12 1985 एस. सी. सी. ऑनलाइन राज 97

"2. परिभाषाएँ।।

.....

(ट) "अंतरिती" से ऐसा व्यक्ति (जिसमें कोई फर्म या व्यक्तियों का अन्य निकाय शामिल है, चाहे वह निगमित हो या न हो) अभिप्रेत है जिसे इस अधिनियम के तहत किसी भी तरह से कोई स्थल या भवन हस्तांतरित किया जाता है और इसमें उसके उत्तराधिकारी और नियुक्त व्यक्ति शामिल हैं।"

43. प्रतिवादीगण की ओर से यह आग्रह किया जाता है कि 1952 के अधिनियम के तहत परिभाषित 'हस्तांतरणकर्ता' का अर्थ है एक व्यक्ति जिसमें एक फर्म या व्यक्तियों का अन्य निकाय शामिल है, चाहे वह निगमित हो या नहीं, जिसे इस अधिनियम के तहत किसी भी तरह से एक साइट या भवन हस्तांतरित किया जाता है और इसमें उसके उत्तराधिकारी और नियुक्त व्यक्ति शामिल हैं। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि 1973 के नियमों के तहत, एक से अधिक व्यक्तियों को संयुक्त रूप से पट्टा दिया जा सकता है। इसलिए यह प्रस्तुत किया जाता है कि तीन मंजिलों पर तीन अपार्टमेंट के निर्माण में कोई बाधा नहीं हो सकती है, जिसमें तीन अलग-अलग व्यक्ति रह सकते हैं। इसके विपरीत, अपीलकर्ताओं की ओर से यह आग्रह किया जाता है कि 'व्यक्ति' शब्द का उपयोग "एजुस्टेड जेनेरिस" के सिद्धांत को लागू करते हुए किया जाना चाहिए, यह प्रस्तुत किया जाता है कि "व्यक्तियों का अन्य निकाय, चाहे वह निगमित हो या नहीं" शब्दों के पहले एक शब्द 'फर्म' होता है और इस तरह, यह माना जाना चाहिए कि उक्त शब्द केवल एक कंपनी, निगम, समाज आदि पर लागू होगा।

44. 1952 के अधिनियम की धारा 3 केंद्र सरकार को चंडीगढ़ सरकार से संबंधित किसी भी भूमि या भवन को ऐसे नियमों और शर्तों पर बेचने, पट्टे पर देने या अन्यथा हस्तांतरण करने का अधिकार देती है, जो इस अधिनियम के तहत बनाए गए किसी भी नियम के अधीन हो।

45. 1952 के अधिनियम की धारा 4 केंद्र सरकार या मुख्य प्रशासक को चंडीगढ़ की उचित योजना या विकास के उद्देश्य से ऐसे निर्देश जारी करने का अधिकार देती है जो खंड (ए) से (एफ) में उल्लिखित मामलों के संबंध में आवश्यक माने जाएं। इसकी धारा 4

की उप-धारा (2) में यह प्रावधान है कि प्रत्येक हस्तांतरणकर्ता उक्त निर्देशों का पालन करने के लिए उत्तरदायी है।

46. 1952 के अधिनियम की धारा 5 में प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति चंडीगढ़ में किसी भी भवन का निर्माण या उस पर कब्जा नहीं कर सकता है, जो उसकी उप-धारा (2) के तहत बनाए गए किसी भी भवन नियमों का उल्लंघन है। इसकी धारा 5 की उप-धारा (2) के तहत, केंद्र सरकार को खंड (ए) से (आई) में उल्लिखित मामलों के उद्देश्य से भवनों के निर्माण को विनियमित करने के लिए नियम बनाने का अधिकार है।

47. 1952 के अधिनियम की धारा 22 केंद्र सरकार को उक्त अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए नियम बनाने में भी सक्षम बनाती है।

48. 1960 के नियमों को 8 मार्च 1960 को अधिसूचित किया गया था। 1960 के नियमों का नियम 14 इस प्रकार है:

"14. विखंडन [धारा 3 और 22 (2) (ए)] किसी भी स्थल या भवन के विखंडन या एकीकरण की अनुमति नहीं दी जाएगी:

बशर्ते कि दो या दो से अधिक आस-पास के स्थलों का समामेलन केवल वाणिज्यिक या औद्योगिक स्थलों के मामले में इस शर्त के अधीन अनुमति होगी कि संशोधित योजनाओं को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाता है।

बशर्ते कि साइटों के विखंडन की अनुमति केवल उन व्यक्तियों के मामले में दी जाएगी जो औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक साइटों के भूमि उपयोग को वाणिज्यिक गतिविधि/सेवाओं में बदलने के लिए आवेदन कर रहे हैं, चरण I और II, चंडीगढ़ योजना, 2005, जिसे No.28/8/51-UTFI (3) -2005/6658-6662, दिनांक 19.09.2005 द्वारा अधिसूचित किया गया है।"

49. इसके बाद, 2001 के नियमों को 20 दिसंबर 2001 को अधिसूचित किया गया। उक्त नियमों के कुछ प्रावधानों को संदर्भित करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार हैं:

"2. परिभाषाएँ:

(ए) "अपार्टमेंट" का अर्थ है संपदा अधिकारी द्वारा मान्यता प्राप्त भवन का प्रत्येक उपखंड, सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं में आनुपातिक हिस्से के साथ-साथ उससे संबंधित कोई अन्य संपत्ति अधिकार, एक अपार्टमेंट का गठन करेगा।

(ख) "भवन" से पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) भवन नियम, 1952 के नियम 2 के खंड (x) में परिभाषित चंडीगढ़ में कोई निर्माण या निर्माण का हिस्सा या प्रस्तावित निर्माण अभिप्रेत है।

3. भवन का उपखंड:

(1) पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के प्रावधानों के अधीन प्रत्येक भवन और इन नियमों के अनुसार अलग और स्वतंत्र इकाइयाँ। भवन के प्रत्येक ऐसे उपखंड को एक विशिष्ट, पहचान योग्य संपत्ति के रूप में मान्यता दी जाएगी, जिसके लिए घोषित सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं में आनुपातिक अधिकारों के साथ मालिक पट्टेदार का स्वामित्व होगा। प्रत्येक उपखंड, सामान्य क्षेत्रों, सामान्य सुविधाओं, सुलभ पहुँच के अधिकारों और अन्य स्वामित्व अधिकारों के साथ एक एकल, विशिष्ट पहचान की गई संपत्ति का गठन करेगा, जिसका उपयोग मालिक/पट्टेदार द्वारा लागू कानून और नियमों के अनुसार हस्तांतरित या निपटाया जा सकता है।

(2) किसी भवन को मालिकों/पट्टेदारों द्वारा निर्धारित प्रपत्र (प्रपत्र डी) में संपदा अधिकारी को की गई घोषणा के माध्यम से उपविभाजित किया जा सकता है। संपदा अधिकारी, यदि वह घोषणा के साथ प्रदान की गई जानकारी की पूर्णता और शुद्धता से संतुष्ट है और यदि आवश्यक हो तो भवन का निरीक्षण करने के बाद, भवन के उप-प्रभागों और उसके मालिकों/पट्टेदारों को ऐसे शुल्क के भुगतान पर मान्यता देगा जो प्रशासन द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाए।

इन नियमों के तहत संपदा अधिकारी द्वारा प्रत्येक उपखंड को एक अपार्टमेंट के रूप में मान्यता आवंटन के एक नए पत्र या एक नए हस्तांतरण विलेख के माध्यम से दी जाएगी, जैसा भी मामला हो, आवंटन के पिछले पत्र या हस्तांतरण विलेख के दमन में। इस तरह का विलेख अपार्टमेंट के मालिकों/पट्टेदारों को उसके मालिकों/पट्टेदारों के रूप में मान्यता देगा, जो पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 के सभी प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों और आदेशों का पालन करने के लिए उत्तरदायी होंगे। मूल आवंटन पत्र और भवन या स्थल से संबंधित हस्तांतरण विलेख में निहित सभी वाचा और देनदारियों को बाद के पत्र या विलेख में निहित माना जाएगा, जो भी आसानी हो, भले ही उसमें कोई विशिष्ट उल्लेख नहीं किया गया हो।

(3) प्रत्येक उपखंड, एस्टेट अधिकारी द्वारा एक अपार्टमेंट के रूप में मान्यता प्राप्त होने के बाद, निर्धारित घोषणा दाखिल करने के परिणामस्वरूप, घोषित मालिकों/पट्टेदारों की एकमात्र और अनन्य संपत्ति होगी। ऐसे मालिक/पट्टेदार पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952, उसके तहत बनाए गए नियमों और आदेशों, और स्थान या भवन से संबंधित आवंटन पत्र और हस्तांतरण विलेख के सभी प्रावधानों का पालन करने के लिए पूरी तरह से और विशेष रूप से जिम्मेदार और उत्तरदायी होंगे। नियम, आदेश और वाचाओं के ये सभी प्रावधान एक साथ अपार्टमेंट

और उसके मालिकों/पट्टेदारों पर लागू होंगे, जैसा कि उन्होंने साइट या इमारत और उसके मालिकों/पट्टेदारों पर किया था और होगा।

(4) प्रत्येक अपार्टमेंट भवन विनियमों के अधीन जल आपूर्ति, सीवरेज और बिजली जैसे अलग-अलग उपयोगिता कनेक्शन का हकदार होगा।

(5) जहां एक से अधिक मंजिला भवन के उपखंड संपदा अधिकारी द्वारा आबंटित, बेचे गए या पट्टे पर दिए गए हैं, वहां संपदा अधिकारी ऐसे उपखंडों के मालिकों/पट्टेदारों को नोटिस देने के बाद ऐसे उपखंडों को अपार्टमेंट घोषित कर सकता है, जिन पर इन नियमों के प्रावधान लागू होंगे।

4. आवासीय भवनों का उपखंड:

(1) 1400 वर्ग गज से कम के भूखंड पर स्थित किसी भी आवासीय भवन को अलग-अलग आवास इकाइयों में विभाजित किया जा सकता है, जिसमें भवन की प्रत्येक मंजिल पर एक से अधिक आवास इकाई नहीं हो। ऐसी प्रत्येक आवासीय इकाई एक उपखंड का गठन करेगी।

(2) आवासीय भवन में अनुमत तहखाना, यदि कोई हो, एक अलग उपखंड का गठन नहीं करेगा। तहखाना भूतल पर उपखंडों का एक हिस्सा होगा। यदि जमीन पर एक से अधिक उपखंडों की अनुमति है, तो ऐसे प्रत्येक उपखंड में एक अलग तहखाना हो सकता है यदि भवन विनियम अनुमति देते हैं। उस मामले को छोड़कर जहां तहखाने में अंत में पार्किंग क्षेत्र या अन्य संयंत्र और भवन में अपार्टमेंट के लिए आवश्यक उपकरण जैसी सुविधाएं प्रदान की जाती हैं, तहखाने या उसमें के हिस्से फर्श, अन्य, भूतल पर उपखंड का एक हिस्सा हो सकते हैं।

(3) गैरेज, सर्वेट क्वार्टर, आउटहाउस, माली हट, स्टोर, खुले स्थान आदि जो मुख्य आवासीय भवन का हिस्सा नहीं हैं, वे एक अलग उपखंड नहीं बनेंगे और मुख्य भवन के एक या अधिक अपार्टमेंट का हिस्सा बनेंगे।

(4) 1400 वर्ग गज या उससे अधिक के भूखंड पर एक आवासीय भवन को प्रत्येक मंजिल पर दो आवासीय इकाइयों में विभाजित किया जा सकता है बशर्ते कि भवन विनियम इसकी अनुमति दें।"

50. हालाँकि, 2001 के नियमों को 1 अक्टूबर 2007 को निरस्त कर दिया गया। इसके तुरंत बाद, 2007 के नियमों को 7 नवंबर 2007 को अधिसूचित किया गया। उक्त नियमों का नियम 16 इस प्रकार है:

"16. विखंडन/एकीकरण।

किसी भी स्थल या भवन के विखंडन या एकीकरण की अनुमति नहीं दी जाएगी।

बशर्ते कि समामेलन या एक ही स्वामित्व वाले दो या दो से अधिक आस-पास के स्थलों की अनुमति केवल वाणिज्यिक या औद्योगिक स्थलों के मामले में इस शर्त के अधीन होगी कि संशोधित योजनाओं को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाता है।

बशर्ते कि प्रशासन द्वारा अधिसूचित किसी भी योजना के तहत यदि इस तरह के विखंडन की अनुमति दी जाती है तो किसी भी स्थल के विखंडन की अनुमति दी जाएगी।"

51. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि 2007 के नियमों का नियम 16 भी किसी भी स्थल या भवन के विखंडन/एकीकरण की अनुमति नहीं देता है। जहाँ तक वाणिज्यिक या औद्योगिक स्थलों का संबंध है, एकीकरण की अनुमति इस शर्त के अधीन है कि संशोधित योजनाओं को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया जाता है। हालाँकि, दूसरा परंतुक किसी भी स्थल के विखंडन की अनुमति देता है यदि प्रशासन द्वारा अधिसूचित किसी भी योजना के तहत इस तरह के विखंडन की अनुमति है।

VI. उच्च न्यायालय के परिणाम:

52. आक्षेपित फैसले में, उच्च न्यायालय द्वारा जो निर्णय दिया गया है, वह यह है कि हालांकि 2007 के नियमों के नियम 16 को देखते हुए, संपत्ति की किसी भी तरह की बिक्री की अनुमति नहीं है और हालांकि, यह एक आवासीय घर को अपार्टमेंट में परिवर्तित करने की अनुमति नहीं देता है, और हालांकि भवन के किसी निर्धारित हिस्से या हिस्से की बिक्री की अनुमति नहीं है, हालांकि, एक निजी भूखंड पर केवल तीन मंजिलों का निर्माण और स्वतंत्र इकाइयों के रूप में उनका उपयोग करना विखंडन नहीं होगा। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि विखंडन केवल तभी होगा जब विशेष स्वामित्व के तत्व के साथ भवन का विभाजन या विभाजन होगा, अर्थात्, सीमा और सीमा द्वारा विभाजन, जो 2007 के नियमों के नियम 16 द्वारा निषिद्ध है।

53. उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि यह अभिनिर्धारित करने के लिए कि आवासकरण किया जा रहा है, कुछ आवश्यकताओं को पूरा करना होगा। उच्च न्यायालय को ध्यान में रखते हुए, निम्नलिखित कारक यह अभिनिर्धारित करने के लिए आवश्यक होंगे कि यह अनुकूलन के बराबर है:

- (i) "सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं में आनुपातिक हिस्से के साथ संपदा अधिकारी द्वारा विधिवत मान्यता प्राप्त भवन का एक उपखंड होना चाहिए;
- (ii) किसी भवन का प्रत्येक उपखंड एक विशिष्ट, पहचान योग्य संपत्ति होगी जिसका मालिक/पट्टेदार का अधिकार होगा।

(iii) संपदा अधिकारी द्वारा प्रत्येक उपखंड को एक अपार्टमेंट के रूप में मान्यता एक नए आवंटन पत्र या एक नए हस्तांतरण विलेख के माध्यम से दी जाएगी; और
(iv) ऐसी मान्यता के अनुसार, ऐसा उपखंड/अपार्टमेंट घोषित मालिक/पट्टेदार की एकमात्र और अनन्य संपत्ति होगी।"

54. उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि वर्तमान मामले में, ऊपर देखी गई पूर्वापेक्षाएँ गायब हैं। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि सह-स्वामी द्वारा शेयर की बिक्री के आधार पर और उसके बाद, आंतरिक व्यवस्था/समझ के आधार पर भवन के एक विशिष्ट हिस्से पर कब्जा करने वाले खरीदार/विक्रेता, 2001 के नियमों के तहत प्रदान किए गए भवन का उपखंड नहीं होता है। इसने अभिनिर्धारित किया कि सह-स्वामी के कब्जे वाले विशिष्ट हिस्से को संपदा अधिकारी द्वारा किसी भी तरीके से कोई मान्यता नहीं दी जाती है। इसने यह भी माना कि सह-मालिक भी अपने कब्जे वाले ऐसे विशिष्ट हिस्से का एकमात्र और अनन्य मालिक नहीं बनता है।

55. इस प्रकार, उच्च न्यायालय ने हालांकि यह अभिनिर्धारित किया कि 2001 के नियमों के तहत जो अनुमत था, वह 2007 के नियमों के निरसन और अधिसूचना के बाद अस्वीकार्य हो गया, उसने अभिनिर्धारित किया कि एक भवन या एक स्थल में तीन अलग-अलग मंजिलों का निर्माण और तीन अलग-अलग व्यक्तियों द्वारा उसी पर कब्जा करना आवासीयकरण के बराबर नहीं होगा क्योंकि उसे संपदा कार्यालय की मान्यता नहीं है।

56. 2001 के नियमों ने, वास्तव में, एक स्थान पर अपार्टमेंट का निर्माण करने की अनुमति दी और एक इमारत के उपखंड को एक विशिष्ट, पहचान योग्य संपत्ति के रूप में अनुमति दी, जिसके मालिक/पट्टेदार का घोषित सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं में आनुपातिक हिस्से के साथ स्वामित्व होगा। हालाँकि, चंडीगढ़ के निवासियों की आपत्तियों के कारण, 2001 के नियमों को निरस्त कर दिया गया था ताकि आगे आवास निर्माण को रोका जा सके। हालाँकि, कार्यप्रणाली से यह स्पष्ट है जैसा कि रिकॉर्ड पर रखे गए विभिन्न दस्तावेजों से देखा जा सकता है कि बिल्डर/डेवलपर वास्तव में वही काम करना जारी रखे हुए हैं जो 2001 के नियमों के तहत अनुमत था और उसके निरसन के बाद अस्वीकार्य हो गया था। उच्च न्यायालय के फैसले का परिणाम यह है कि, हालांकि अपार्टमेंट का निर्माण

निषिद्ध है, फिर भी एक इमारत का निर्माण और इसे अपार्टमेंट में परिवर्तित करना अस्वीकार्य नहीं होगा क्योंकि यह 2001 के नियमों के अर्थ के भीतर अपार्टमेंट नहीं होगा।

VII. "पूछताछ और सुनवाई" के बोर्ड की रिपोर्ट:

57. यह ध्यान देने योग्य होगा कि चंडीगढ़ प्रशासन ने सीएमपी2031 को अधिसूचित किया है। यह ध्यान रखना प्रासंगिक होगा कि सीएमपी2031 के मसौदे में अपार्टमेंट के लिए एक प्रावधान था। सीएमपी2031 के मसौदे में किए गए प्रावधानों पर आपत्तियों पर विचार करने के लिए, चंडीगढ़ प्रशासन के वरिष्ठ अधिकारियों से मिलकर उक्त बोर्ड का गठन 10 नवंबर 2013 को किया गया था। उक्त बोर्ड की रिपोर्ट से पता चलता है कि चंडीगढ़ की कल्पना "गार्डन सिटी" के रूप में की गई थी और लोगों की सामाजिक-आर्थिक स्थितियों और रहने की आदतों को देखते हुए, ऊर्ध्वाधर और ऊंची इमारतों को खारिज कर दिया गया था। यह आगे खुलासा करेगा कि ले कोर्बुज़िए ने योजना में प्रकाश, स्थान और हरियाली के सिद्धांतों को शामिल किया और रूपक के रूप में मानव शरीर का उपयोग किया। इससे यह भी पता चलता है कि चंडीगढ़ को एक कम ऊंचाई वाले शहर के रूप में नियोजित किया गया है और इसे इस तरह से विकसित किया गया है कि इसकी स्थापना के साठ वर्षों के बाद भी, इसकी मूल अवधारणा को काफी हद तक बरकरार रखा गया है। उक्त बोर्ड ने अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करते समय कुछ मार्गदर्शक सिद्धांत निर्धारित किए हैं, जो इस प्रकार हैं:

"मार्गदर्शक सिद्धांत

प्रशासन द्वारा प्राप्त आपत्तियों पर जांच बोर्ड द्वारा निम्नलिखित मार्गदर्शक सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए विचार किया गया है:

1. पंजाब और हरियाणा की राजधानी होने के कारण चंडीगढ़ एक प्रशासनिक शहर है और इसे ऐसे ही बनाए रखना होगा। आर्थिक स्थिरता सुनिश्चित करने के लिए शहर में औद्योगिक विकास को सीमित करने की आवश्यकता है।
2. चंडीगढ़ का विरासत मूल्य है और सूर्य, अंतरिक्ष और हरियाली की मूल अवधारणाओं और नियोजन अभिधारणाओं की अखंडता को संरक्षित और बनाए रखना महत्वपूर्ण है।
3. चंडीगढ़ के उत्तरी क्षेत्रों (चंडीगढ़ में कॉर्बूसियन) को उनके वर्तमान रूप में यथासंभव संरक्षित किया जाना चाहिए। जहाँ तक कुछ विशिष्ट क्षेत्रों के पुनर्विकास का संबंध है, वह उचित परिप्रेक्ष्य को ध्यान में रखते हुए किया जा सकता है। उत्तरी क्षेत्रों (चरण 1) में कोई भी पुनर्विकास केवल विरासत पर विशेषज्ञ समिति की सिफारिशों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए।

4. वास्तुकला संबंधी नियंत्रणों की समग्र रूप से समीक्षा की जानी चाहिए। इस संबंध में कोई भी नीति सार्वभौमिक होनी चाहिए और किसी भी मनमानेपन और भेदभाव से बचने के लिए आने वाले सभी समय (समीक्षा होने तक) के लिए होनी चाहिए।
5. चंडीगढ़ एक लैंडलॉक शहर होने के कारण और भूमि की कमी होने के कारण, उपलब्ध भूमि का उपयोग प्राथमिकता के आधार पर सरकारी उपयोग/सार्वजनिक उद्देश्य के लिए किया जाना चाहिए।
6. चंडीगढ़ शहर के संबंध में नई दिल्ली नगरपालिका क्षेत्र (लुटियन की दिल्ली) का विकास करते समय उसी प्रथा का पालन किया जाना चाहिए। प्रयास शहर के चरित्र को अक्षुण्ण रखने के लिए होने चाहिए।
7. ली कोर्बुज़िए के दृष्टिकोण के अनुरूप शहर की वास्तुकला को संरक्षित और बनाए रखने की आवश्यकता है।
8. शहर के निचले स्तर को बनाए रखने की आवश्यकता है।
9. एक कुशल सार्वजनिक परिवहन प्रणाली के निर्माण और शहर में पार्किंग स्थानों को बढ़ाने पर ध्यान केंद्रित करने की आवश्यकता है।
10. चंडीगढ़ के पास सीमित भूमि है और मूल अवधारणाओं की अखंडता को बनाए रखने के लिए, यह सुनिश्चित करने की आवश्यकता है कि शहर पर अपनी धारण क्षमता से अधिक दबाव न पड़े।
11. परिधीय क्षेत्र और ट्राईसिटी आंतरिक रूप से जुड़े हुए हैं। एक को दूसरे को देखे बिना सफलतापूर्वक योजना या कार्यान्वित नहीं किया जा सकता है। इस क्षेत्र के प्रत्येक गाँव के लिए विशिष्ट योजनाएं एक आवश्यकता है और समग्र योजना को आसपास के प्राकृतिक संसाधनों के पारिस्थितिक संरक्षण की आवश्यकता के साथ-साथ बढ़ती आवश्यकताओं को समायोजित करना चाहिए।
12. योजना और बुनियादी ढांचे के विकास के सभी पहलुओं में अत्याधुनिक सर्वश्रेष्ठ अंतर्राष्ट्रीय प्रथाओं को अपनाने की आवश्यकता है।
13. चंडीगढ़ आज दुनिया भर में सबसे अच्छे नियोजित शहरी वातावरण में से एक के रूप में जाना जाता है। बड़े हिस्से में, यह खुले स्थान, सामाजिक सुविधाओं, नागरिक सुविधाओं और प्रति रहने वाली इकाई के बुनियादी ढांचे के उच्च अनुपात के कारण है। अपार्टमेंट नियमों की शुरुआत में, मौजूदा निर्मित वातावरण के भीतर इन आवश्यक सेवाओं और सुविधाओं को जोड़ने का कोई प्रावधान नहीं है। यह अन्य शहरी बुनियादी ढांचे की अनदेखी करते हुए केवल आवासीय घनत्व को बढ़ाएगा जिससे शहर के पर्यावरण के लिए हानिकारक होगा और केवल शहर के दीर्घकालिक पतन का कारण बनेगा।"

58. इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है कि उक्त बोर्ड ने माना है कि चंडीगढ़ का एक विरासत मूल्य है और सूर्य, अंतरिक्ष और वर्धर की मूल अवधारणाओं और योजना

अभिधारणाओं की अखंडता को संरक्षित और बनाए रखना महत्वपूर्ण है। इसने इस बात पर भी जोर दिया कि चंडीगढ़ (कॉर्बूसियन चंडीगढ़) के उत्तरी क्षेत्रों को उनके वर्तमान रूप में यथासंभव संरक्षित किया जाना चाहिए। इसमें यह भी कहा गया है कि उत्तरी क्षेत्रों (चरण I) में कोई भी पुनर्विकास केवल विरासत समिति की सिफारिशों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए। यह आगे प्रावधान करता है कि चंडीगढ़ शहर के संबंध में नई दिल्ली नगरपालिका क्षेत्र (लुटियन की दिल्ली) का विकास करते समय उसी प्रथा का पालन किया जाए। प्रयास होना चाहिए कि शहर का 44 चरित्र अक्षुण्ण है। यह आगे इस बात पर जोर देता है कि शहर की वास्तुकला को ली कॉर्बुज़िए की दृष्टि के अनुरूप संरक्षित और बनाए रखने की आवश्यकता है। इसमें कहा गया है कि शहर के निचले स्तर को बनाए रखने की आवश्यकता है। इसमें कहा गया है कि चंडीगढ़ आज दुनिया भर में सबसे अच्छे नियोजित शहरी वातावरण में से एक के रूप में जाना जाता है। इसमें कहा गया है कि 2001 के नियमों की शुरुआत में इन आवश्यक सेवाओं और सुविधाओं को मौजूदा निर्मित वातावरण में जोड़ने का कोई प्रावधान नहीं है। इसमें कहा गया है कि यह अन्य शहरी बुनियादी ढांचे की अनदेखी करते हुए केवल आवासीय घनत्व को बढ़ाएगा जिससे शहर के पर्यावरण के लिए हानिकारक होगा और केवल शहर के दीर्घकालिक पतन का कारण बनेगा।

59. उक्त रिपोर्ट के अध्याय III में चरण I क्षेत्रों में पुनर्वितरण और चंडीगढ़ में 2001 के नियमों को फिर से लागू करने का विरोध करने वाली आपत्तियों पर विस्तार से चर्चा की गई है। उक्त बोर्ड की सिफारिशों को संदर्भित करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार हैं:

"अध्याय III: बोर्ड की सिफारिशें

3. 1. निवासीय

क्षेत्रीय ग्रिड में आवासीय क्षेत्रों से संबंधित सभी आपत्तियों को एक साथ लिया गया था। प्रतिनिधियों को मौखिक सुनवाई भी दी गई। जो मुख्य आपत्ति उठाई गई है, वह चरण I क्षेत्रों के पुनर्विकास और चंडीगढ़ में अपार्टमेंट नियमों को फिर से लागू करने के बारे में है। मास्टर प्लान के मसौदे में इस संबंध में प्रस्ताव नीचे दिया गया है:

चंडीगढ़ अपार्टमेंट के नियमों को फिर से लागू किया जाएगा: 1, 000 वर्ग गज और उससे अधिक के आवासीय भूखंडों को प्रत्येक मंजिल पर दो आवासीय इकाइयों में विभाजित करने की अनुमति होगी। 1000 वर्ग गज से कम के भूखंडों पर आवासीय भवनों को प्रत्येक मंजिल पर एक से अधिक आवास इकाई के साथ अलग-अलग आवास इकाइयों में उपखंड की अनुमति दी जाएगी। उपरोक्त प्रावधानों को प्रचलित एफ. ए. आर. और ग्राउंड कवरेज मानदंडों के भीतर अनुमति दी जानी चाहिए।" सीएमपी-2031 का पी-78

आवास नियमों को पुनः संवर्धित करने और लागू करने के संबंध में मसौदा मास्टर प्लान में निहित प्रस्तावों पर प्रतिनिधियों ने कड़ी आपत्ति जताई है। इस बोर्ड ने इस मुद्दे पर विस्तृत विचार-विमर्श किया और उनके विचार निम्नलिखित हैं।

जनगणना और योजना अधिकारियों द्वारा शहरी आबादी में तेजी से वृद्धि की भविष्यवाणी की गई है: चंडीगढ़ पंजाब और हरियाणा का मुख्यालय होने के साथ-साथ हिमाचल प्रदेश का एक प्रमुख प्रवेश द्वार होने के नाते तेजी से विकास के लिए विशिष्ट रूप से स्थित है क्योंकि यह आबादी के सभी वर्गों के लिए एक अत्यंत आकर्षक गंतव्य है। झुगियों में रहने वाली तेजी से बढ़ती आबादी और परिधीय क्षेत्र के भीतर 46 अनाधिकृत आवासीय विकास के साथ-साथ निम्न और मध्यम वर्ग के परिवारों के लिए तेजी से असहनीय आवास के साथ, हम महसूस करते हैं कि शहर की सफलता के लिए आवास स्टॉक बढ़ाने की आवश्यकता है।

शायद इस उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, मसौदा मास्टर प्लान शहर के आवास स्टॉक को बढ़ाने के लिए सिफारिशों की एक श्रृंखला बनाता है। इनमें से एक चरण I क्षेत्रों का पुनर्वितरण और अपार्टमेंट नियमों की शुरुआत है। तथ्यों की अधिक सावधानीपूर्वक जांच से पता चलेगा कि कई कारण हैं कि अपार्टमेंट नियमों की शुरुआत शहर की किफायती आवास की आवश्यकताओं के लिए एक उचित समाधान क्यों नहीं है। कुछ की गिनती करने के लिए:

i) चंडीगढ़ शहर की वास्तुकला और योजना में सूर्य, अंतरिक्ष और हरियाली की बुनियादी अवधारणाओं के दृष्टिकोण से एक अलग विरासत मूल्य है। भारत सरकार द्वारा विरासत पर एक विशेषज्ञ समिति का गठन किया गया था, जिसकी सिफारिशों को भारत सरकार द्वारा पहले ही मंजूरी दी जा चुकी है। विशेषज्ञ विरासत समिति ने सिफारिश की है कि चंडीगढ़ के उत्तरी क्षेत्रों (चंडीगढ़ में कॉर्बूसियन) को उनके वर्तमान रूप में यथासंभव संरक्षित किया जाना चाहिए। विशेष रूप से यह सिफारिश की गई है कि एफ. ए. आर. में आगे कोई वृद्धि नहीं की जानी चाहिए। इसलिए सामान्य रूप से पुनर्वितरण की अवधारणा शहर की विरासत के खिलाफ जाएगी। जहां तक कुछ विशिष्ट क्षेत्रों के पुनर्विकास का संबंध है, वह उचित परिप्रेक्ष्य को ध्यान में रखते हुए किया जा सकता है। सामान्य पुनर्वर्धन की अनुशंसा नहीं की जाती है। विशेषज्ञ समिति ने छूट पर गंभीरता से ध्यान दिया है। एफ. ए. आर. और भवन नियंत्रण पहले ही दिए जा चुके हैं और उन्होंने सिफारिश की है कि उन्हें रद्द कर दिया जाना चाहिए।

ii) मौजूदा आवासीय भूखंडों के सटीक ऑडिट से पता चलेगा कि कई भूखंडों में संयुक्त परिवार रहते हैं, बहु-पीढ़ी परिवार रहते हैं, आंतरिक रूप से विभाजित किए गए हैं और किराए पर दिए गए हैं और स्वामित्व आदि के कानूनी विवाद हैं। इसके अलावा ऐसे अधिकांश निवासी हैं जिन्होंने शहर के उप-शहरी चरित्र के कारण चंडीगढ़ में रहने का विकल्प चुना और समूह आवास या अपार्टमेंट विन्यास की व्यवस्था के बिना वर्तमान प्रकार की प्रणाली में रहना चाहते हैं। वर्तमान प्रतिनिधि आम तौर पर इस वर्ग से संबंधित हैं। मास्टर प्लान में चाहे जो भी प्रस्तावित हो, ये सभी संपत्तियां अपार्टमेंट विन्यास में पुनर्विकास के लिए उपलब्ध नहीं होंगी।

(iii) घनत्व बढ़ाना और विशेष रूप से आवास घनत्व शहर के योजनाकारों और प्रशासकों के लिए एक अत्यंत महत्वपूर्ण कार्य और चुनौती है। यह कुछ ऐसा है जिसे शहर और उसके बुनियादी ढांचे पर घनत्व के प्रभाव को निर्धारित करने के लिए बाजार की अनिश्चितताओं पर नहीं छोड़ा जा सकता है। भूखंडों में अपार्टमेंट

के व्यक्तिगत विकास के परिणामस्वरूप शहर के उन क्षेत्रों में घनत्व में वृद्धि होगी जो डेवलपर्स के लिए सबसे अधिक लाभदायक हैं न कि जहां इन आवास इकाइयों की आवश्यकता है।

iv) अपार्टमेंट नियमों की शुरुआत अनिवार्य रूप से बिक्री योग्य इकाइयों के उच्च लागत वाले वर्ग में अपार्टमेंट बनाएगी और कम आय या मध्यम आय वाले आवास बनाने की संभावना नहीं है। शहर में अमीर और समृद्ध लोगों के लिए आवास के बजाय कम आय और मध्यम आय वाले आवास की मांग है। इस तरह की स्थिति अनुमानित रूप से उच्चतम आय वर्ग के लोगों के उच्च घनत्व की सेवा के लिए आवश्यक झुगियों के प्रसार का कारण बनेगी।

v) पुनर्विकास का स्थान भी एक तदर्थ स्थिति होगी जो शहर में अपार्टमेंट इकाइयों के तैयार या अनुमानित वितरण के बजाय व्यक्तिगत मालिकों के विशेषाधिकार पर निर्भर करेगी। इसलिए, नगर योजनाकारों को कोई अग्रिम जानकारी नहीं होगी कि जनसंख्या घनत्व कहाँ और किस संख्या में बढ़ेगा। इसलिए, समर्थन और आपूर्ति बुनियादी ढांचे की योजना भी विकास का अनुमान लगाने में सक्षम नहीं होगी। इसलिए, यह शहर में बुनियादी ढांचे को जोड़ने का सबसे कम वांछनीय और निश्चित रूप से सबसे अक्षम और महंगा तरीका है।

vi) इस बात की प्रबल संभावना है कि अपार्टमेंट नियमों के लागू होने से अचल संपत्ति की कीमतों में और वृद्धि होगी। यह अधिक किफायती आवास बनाने के मूल पहलू के बिल्कुल विपरीत होगा, जिससे शहर का चरित्र समाप्त हो जाएगा और लाभ भी महत्वपूर्ण नहीं होगा।

vii) चंडीगढ़ आज दुनिया भर में सबसे अच्छे नियोजित शहरी वातावरण में से एक के रूप में जाना जाता है। बड़े हिस्से में, यह खुले स्थान, सामाजिक सुविधाओं, नागरिक सुविधाओं और प्रति रहने वाली इकाई के बुनियादी ढांचे के उच्च अनुपात के कारण है। अपार्टमेंट नियमों की शुरुआत में, मौजूदा निर्मित वातावरण के भीतर इन आवश्यक सेवाओं और सुविधाओं को जोड़ने का कोई प्रावधान नहीं है। यह अन्य शहरी बुनियादी ढांचे की अनदेखी करते हुए केवल आवासीय घनत्व को बढ़ाएगा जिससे शहर के पर्यावरण के लिए हानिकारक होगा और 49 केवल शहर के दीर्घकालिक पतन का कारण बनेगा।

इन तत्वों को ध्यान में रखते हुए, चंडीगढ़ अपार्टमेंट नियमों को इसके वर्तमान रूप में पुनर्जीवित करने के किसी भी प्रयास को रद्द और अस्वीकार करना विवेकपूर्ण होगा। यह उपलब्ध आवास का एक बड़ा भंडार बनाने का काम नहीं करेगा जिससे सामर्थ्य में वृद्धि नहीं होगी। यह एम. आई. जी. और एल. आई. जी. की सेवा नहीं करेगा और सामाजिक और भौतिक बुनियादी ढांचे या सुविधाओं में किसी भी समान वृद्धि के बिना जनसंख्या घनत्व के अनियोजित और अनियमित विकास में वृद्धि करेगा। इस योजना का एकमात्र लाभार्थी मुट्ठी भर डेवलपर्स होंगे जो शहर के मौजूदा और भविष्य के निवासियों के लिए हानिकारक होंगे। अंत में, जबकि चंडीगढ़ में किफायती आवास स्टॉक को बढ़ाने की तत्काल आवश्यकता है, अपार्टमेंट नियम इस उद्देश्य के लिए एक खराब और पूरी तरह से अपर्याप्त साधन है।

बोर्ड, इसलिए, सिफारिश करता है कि 'अपार्टमेंट नियमों' को फिर से लागू करने के संबंध में मास्टर प्लान के मसौदे में सभी संदर्भों को हटा दिया जाना

चाहिए और चरण I क्षेत्रों में किसी भी सरकारी आवासीय/संस्थागत क्षेत्र का पुनर्वितरण केवल चंडीगढ़ विरासत संरक्षण समिति की पूर्व मंजूरी के साथ किया जाना चाहिए।"

60. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि हालांकि सीएमपी- 2031 के मसौदे में आवासीय भूखंडों पर अपार्टमेंट की अनुमति देने का प्रयास किया गया था, लेकिन इसका जोरदार विरोध किया गया था। रिपोर्ट में विरासत समिति की सिफारिशों पर विचार किया गया जिसमें सिफारिश की गई थी कि चंडीगढ़ के उत्तरी क्षेत्रों को उनके वर्तमान रूप में यथासंभव संरक्षित किया जाना चाहिए। यह सिफारिश की गई है कि एफ. ए. आर. में आगे कोई वृद्धि नहीं की जानी चाहिए। इसने यह भी माना कि सामान्य रूप से पुनर्वितरण की अवधारणा शहर की विरासत के खिलाफ जाएगी। इसने आगे इस बात को ध्यान में रखा है कि विरासत समिति ने पहले से दी गई एफ. ए. आर. और भवन नियंत्रणों में छूट पर गंभीरता से ध्यान दिया है और सिफारिश की है कि आगे कोई छूट नहीं दी जानी चाहिए और यह भी सिफारिश की है कि पहले से दी गई छूट को रद्द कर दिया जाना चाहिए।

61. उक्त बोर्ड ने आगे विचार किया कि भूखंडों में अपार्टमेंट के व्यक्तिगत विकास के परिणामस्वरूप शहर के उन क्षेत्रों में घनत्व में वृद्धि होगी जो डेवलपर्स के लिए सबसे अधिक लाभदायक हैं न कि जहां इन आवास इकाइयों की आवश्यकता है। इसने आगे विचार किया कि 2001 के नियमों की शुरुआत अनिवार्य रूप से बिक्री योग्य इकाइयों के उच्च लागत वाले वर्ग में अपार्टमेंट बनाएगी और किसी भी कम आय या मध्यम आय वाले आवास बनाने की संभावना नहीं है। इसने माना कि शहर में मांग अमीर और समृद्ध लोगों के लिए आवास के बजाय कम आय और मध्यम आय वाले आवास की है। इसने आगे विचार किया कि इस तरह की स्थिति अनुमानित रूप से उच्चतम आय वर्ग के लोगों के उच्च घनत्व की सेवा के लिए आवश्यक झुगियों के प्रसार का कारण बनेगी। इसने आगे विचार किया कि आवास निर्माण के कारण जनसंख्या घनत्व में वृद्धि को पूरा करने के लिए बुनियादी ढांचे के समर्थन और आपूर्ति की योजना पर्याप्त नहीं होगी।

62. उक्त बोर्ड ने यह भी माना कि 2001 के नियमों को लागू करने से अचल संपत्ति की कीमतों में और वृद्धि होगी। इसने माना कि यह अधिक किफायती आवास बनाने के मूल पहलू के बिल्कुल विपरीत होगा, जिससे शहर का चरित्र समाप्त हो जाएगा और लाभ भी

महत्वपूर्ण नहीं होंगे। यह माना जाता है कि चंडीगढ़ आज दुनिया भर में सबसे अच्छे नियोजित शहरी वातावरण में से एक के रूप में जाना जाता है, क्योंकि इसमें खुले स्थान, सामाजिक सुविधाओं, नागरिक सुविधाओं और प्रति रहने वाली इकाई के बुनियादी ढांचे का उच्च अनुपात है। इसने माना कि 2001 के नियमों की शुरुआत में इन आवश्यक सेवाओं और सुविधाओं को मौजूदा निर्मित वातावरण के भीतर जोड़ने का कोई प्रावधान नहीं है। इसने कहा कि यह अन्य शहरी बुनियादी ढांचे की अनदेखी करते हुए केवल आवासीय घनत्व को बढ़ाएगा, जिससे शहर के पर्यावरण के लिए हानिकारक होगा, और केवल शहर के दीर्घकालिक पतन का कारण बनेगा।

63. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि रिपोर्ट में 2001 के नियमों को फिर से लागू करने का स्पष्ट रूप से विरोध किया गया था। रिपोर्ट को विधिवत स्वीकार कर लिया गया है और 2001 के नियमों को फिर से लागू करने के संबंध में सभी संदर्भों को अंतिम सीएमपी-2031 में हटा दिया गया है, जिसे 23 अप्रैल 2015 को अधिसूचित किया गया था।

VIII. चंडीगढ़ मास्टर प्लान 2031:

64. सीएमपी-2031 के खंड 1.2 से पता चलेगा कि पहले चरण की मूल योजना ने शहर को कैपिटल परिसर के साथ-साथ नागरिक केंद्र के साथ 30 सेक्टर के ग्रिड में विभाजित किया था। सेक्टर 17 को केंद्रीय व्यापार जिले के रूप में डिजाइन किया गया था। यह प्रदान करता है कि केंद्र में ग्रीनबेल्ट उत्तर पूर्व से दक्षिण पूर्व तक फैला हुआ था। शहर को संरचना प्रदान करने के लिए एक व्यवस्थित पदानुक्रम में चौड़ी सड़कों की योजना बनाई गई थी जिसमें सुनियोजित सुविधाएं हैं। भू-दृश्य वाले हरे रास्ते इसे सुविधा मूल्य देते हैं। इसमें कहा गया है कि पहला चरण जिसे माना जाता है शहर के ऐतिहासिक केंद्र को कम वृद्धि वाले प्लॉटेड विकास में 1,50,000 की आबादी के लिए डिजाइन किया गया था। शेष लक्षित 3,50,000 के लिए सेक्टर 31 से 47 तक के दूसरे चरण में सरकारी कर्मचारियों के लिए 4 मंजिला अपार्टमेंट बनाए जाने का लक्ष्य रखा गया था, जिसमें छोटे भूखंडों/कम खुले क्षेत्रों के अनुपात में वृद्धि/घनत्व में लगभग चार गुना वृद्धि हुई थी। हालांकि एक संदर्भ है कि मूल अवधारणा में चरण I का पुनः संवर्द्धन शामिल था, लेकिन इसके संबंध में कोई विवरण उपलब्ध नहीं था।

65. सीएमपी-2031 के अवलोकन से पता चलता है कि सीएमपी-2031 को अंतिम रूप देते समय, विशेषज्ञ समिति ने योजना की मूल अवधारणा के संरक्षण, शहर के मूल चरित्र को बनाए रखने, पारिस्थितिकी और पर्यावरण, शहर की विरासत की स्थिति, सतत शहरी विकास को बढ़ावा देने आदि पर विचार किया। विशेषज्ञ समिति ने केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ के प्रशासक महामहिम की अध्यक्षता में भारत सरकार द्वारा गठित विरासत समिति की रिपोर्ट और 23 दिसंबर 2011 के भारत सरकार के अनुमोदित पत्र पर भी विचार किया।

66. सीएमपी-2031 का खंड 1.9 व्यापक सीएमपी-2031 के लिए मार्गदर्शक सिद्धांत प्रदान करता है। इसके खंड (v) में कहा गया है कि चंडीगढ़ की वास्तुकला सभी सार्वजनिक और निजी भवनों की जीवंतता को संरक्षित करेगी। सार्वजनिक खुले स्थानों को जीवंत सामुदायिक स्थानों के रूप में बनाया जाएगा और ली कॉर्बुज़िए द्वारा परिकल्पित बचे हुए स्मारकों को पूरा किया जाएगा। शहरी डिजाइन आंतरिक और बाहरी स्थानों की गुणवत्ता में सुधार के लिए मार्गदर्शक सिद्धांत होगा। यह भी मानता है कि चंडीगढ़ के लिए एक चुनौती उच्च स्तर की यातायात भीड़ थी।

67. सीएमपी-2031 के खंड 1.12 से पता चलता है कि चंडीगढ़ का सार्वभौमिक रूप से प्रशंसित समृद्ध 'विरासत' और 'हरित शहर' चरित्र है।

68. सीएमपी-2031 का खंड 4.5 चंडीगढ़ योजना की मुख्य विशेषताओं को बताता है। इसमें कहा गया है कि रहने का कार्य प्राथमिक स्थान रखता है और इसे पड़ोस इकाई की अवधारणा के आधार पर क्षेत्रों की एक सेलुलर प्रणाली में व्यवस्थित किया गया है। कुछ क्षेत्रों को छोड़कर, प्रत्येक क्षेत्र का आकार 800 मीटर × 1200 मीटर है जो सभी सुविधाओं, यानी दुकानों, स्कूलों, स्वास्थ्य केंद्रों और मनोरंजन और पूजा के स्थानों को निवासियों से 10 मिनट की पैदल दूरी के भीतर प्रदान करने के मानदंड पर निर्धारित किया गया था। भूखंडों के आकार, क्षेत्र की स्थलाकृति और शहरी डिजाइन के आधार पर एक क्षेत्र की मूल रूप से नियोजित आबादी 3000 और 20,000 के बीच भिन्न होती है। प्रत्येक क्षेत्र चरित्र में अंतर्मुखी है और जीवन के संवर्धन के लिए अनुकूल एक शांत और शांत वातावरण प्रदान करने के लिए

इसके आंतरिक भाग में केवल चार वाहनों के प्रवेश की अनुमति देता है। इसमें पारिवारिक जीवन और सामुदायिक जीवन पर भी जोर दिया गया। इसमें कहा गया है कि चंडीगढ़ को खुले स्थानों की प्रचुरता के साथ एक हरित शहर के रूप में नियोजित किया गया है। यह सुनिश्चित करता है कि प्रत्येक घर में सूर्य, अंतरिक्ष और वर्धर के तीन तत्वों का पर्याप्त हिस्सा हो। सभी क्षेत्रों को पहाड़ियों/पहाड़ों की शिवालिक श्रृंखला से जोड़ने के लिए हरित पट्टी का स्थान उत्तर-दक्षिण दिशा में था। शहर को एक कम ऊंचाई वाले शहर के रूप में नियोजित किया गया था और अपनी स्थापना के साठ वर्षों के बाद भी, यह अभी भी काफी हद तक मूल अवधारणा को बरकरार रखता है।

69. सीएमपी-2031 का खंड 5.3 घनत्व से संबंधित है। इसमें कहा गया है कि पिछले पांच दशकों के दौरान जनसंख्या घनत्व 9 गुना बढ़कर 1051 से 9252 व्यक्ति प्रति 56 वर्ग किलोमीटर हो गया है। इसमें कहा गया है कि चंडीगढ़ आगे की जनसंख्या वृद्धि के साथ उच्च घनत्व दर्ज करना जारी रखेगा, जो जीवन की गुणवत्ता को बनाए रखने और अपने सबसे गरीब निवासियों को भी बुनियादी और आवश्यक सेवाएं प्रदान करने के लिए एक चुनौती है जैसा कि शहर के योजनाकारों द्वारा देखा गया है।

70. सीएमपी-2031 के खंड 5.3.2 में कहा गया है कि हालांकि चरण I को 9000 एकड़ भूमि आवास 1,50,000 जनसंख्या के साथ कम घनत्व वाले विकास की योजना बनाई गई थी, यानी 2001 की जनगणना के अनुसार, प्रति एकड़ 16 व्यक्तियों का घनत्व, यह 26 व्यक्ति प्रति एकड़ था। इसमें कहा गया है कि वर्ष 2001 तक, पहले चरण का घनत्व पहले ही परिकल्पित घनत्व को पार कर चुका था, जबकि दूसरे चरण के क्षेत्रों का घनत्व वही था जो परिकल्पित किया गया था। इसमें कहा गया है कि शहर में अभी भी अतिरिक्त आबादी को समायोजित करने की उचित क्षमता है। इसमें आगे कहा गया है कि आने वाले वर्षों में शहर में उच्च वृद्धि और विकास दर्ज करने के साथ घनत्व पैटर्न में काफी बदलाव होने की संभावना है। मौजूदा रुझानों के अनुसार, पहले चरण में आने वाले क्षेत्रों में दूसरे चरण में आने वाले क्षेत्रों की तुलना में कम घनत्व बना रहेगा।

71. सीएमपी-2031 का खंड 5.7.4 मास्टर प्लान की सिफारिशों के आधार पर केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ की धारण क्षमता से संबंधित है। इसमें विशेष रूप से कहा गया है

कि एक प्रशासनिक शहर के रूप में शहर के मूल चरित्र को बनाए रखने के लिए, जनसंख्या में अनावश्यक वृद्धि से बचा जाना चाहिए। इसमें कहा गया है कि पंजाब और हरियाणा की परिधि में नए शहरों के आने से अतिरिक्त आबादी को उन शहरों में आसानी से समायोजित किया जा सकता है। इसमें कहा गया है कि चूंकि चंडीगढ़ में भूमि का भंडार सीमित है, इसलिए भूमि के आवंटन में शासन और प्रशासन से संबंधित उपयोगों को प्राथमिकता मिलनी चाहिए। इसमें कहा गया है कि क्षेत्रीय ढांचे में योजना के पूरे संदर्भ को देखते हुए अतिरिक्त आबादी को आसपास की बस्तियों में मोड़ना होगा। हालांकि, निजी भूखंडों से संबंधित उक्त खंड की तालिका में कुल इकाइयों को 22,788 दिखाया गया है और आवासीय इकाइयों की संख्या इस संख्या से तीन गुना बढ़कर 68,364 है।

72. सीएमपी-2031 का खंड 6.3 निजी आवास से संबंधित है। इसमें कहा गया है कि लगभग एक तिहाई निजी भूखंडों का क्षेत्रफल एक कनाल या उससे अधिक है। इसमें कहा गया है कि शहर के पहले चरण में 5 मरला से लेकर 8 कनाल तक के आवासीय भूखंडों के साथ कम घनत्व था। दूसरे चरण में बहुत अधिक घनत्व है, जिसमें ज्यादातर तीन से चार मंजिला फ्लैट हैं, जिनमें सबसे बड़े भूखंड का आकार 2 कनाल है।

73. सीएमपी-2031 के खंड 6.12 के प्रासंगिक भागों का उल्लेख करना उचित होगा, जो इस प्रकार हैं:

"6. चंडीगढ़ में आवास

.....

6. 12 मुख्य योजना प्रस्ताव

.....

चंडीगढ़ धरोहर संरक्षण समिति की मंजूरी

चूंकि पहले चरण के क्षेत्रों को विरासत का दर्जा देने की सिफारिश की गई है, इसलिए पहले चरण में चिह्नित आवास/संस्थागत क्षेत्रों का पुनः उपयोग चंडीगढ़ विरासत संरक्षण समिति की पूर्व मंजूरी से किया जाएगा।

.....

निजी आवास के लिए अतिरिक्त क्षेत्र और आधार संयोजन

चंडीगढ़ प्रशासन ने दिनांक 1 की अधिसूचना दिनांक 16.10.2008 के माध्यम से पहले ही सभी आकार के निजी आवासीय भूखंडों के लिए जमीनी कवरेज और एफ. ए. आर. बढ़ाने की अनुमति दे दी है और फ्रेम नियंत्रण के स्थान पर क्षेत्र निर्धारण की अवधारणा पेश की है। इन नियमों के तहत, सभी निजी भूखंड 3 मंजिलों तक का निर्माण कर सकते हैं, जिसमें प्रत्येक मंजिल में एक स्वतंत्र इकाई होने की क्षमता है। चंडीगढ़ मास्टर प्लान के क्षेत्रीय ग्रिड के भीतर सभी श्रेणियों के लगभग 23000 निजी भूखंड हैं। यह मानते हुए कि प्रत्येक भूखंड अंततः प्रति मंजिल एक इकाई के साथ 3 मंजिला तक बनाया जाएगा, कुल उपलब्ध आवास इकाइयाँ 69000 होंगी जो लगभग 3,00,000 आबादी को रख सकती हैं।"

74. सीएमपी-2031 के खंड 19.1 में प्रमुख सिफारिशों पर विचार किया गया, जिनमें से कुछ इस प्रकार हैं:

"19 चंडीगढ़ विरासत

.....

19.1 प्रमुख सिफारिशें शामिल हैं

1. शहर की स्मारकीय वास्तुकला, सूर्य, अंतरिक्ष और वटुरे की नगर योजना के सिद्धांतों के साथ-साथ शहरी डिजाइन, भूनिर्माण, निर्माण सामग्री के उपयोग में ईमानदारी, जैसे कि शटर कंक्रीट और उजागर ईंटों के काम को सार्वभौमिक मूल्य की आधुनिक विरासत के रूप में संरक्षित किया जाना चाहिए, जिसके लिए चंडीगढ़ दुनिया भर में जाना जाता है।
2. धरोहर भवनों और शहर की अनूठी विशेषताओं के संरक्षण, संरक्षण और रखरखाव के लिए एक समग्र दृष्टिकोण अपनाया जाना चाहिए।
3. नए शहर के संबंध में पंडित जवाहरलाल नेहरू द्वारा परिकल्पित दर्शन, योजनाओं और दृष्टिकोण को उपरोक्त उद्देश्यों के लिए कदम उठाते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए।
4. ली कोर्बुज़िए द्वारा शहर का निर्माण करते समय प्रस्तावित और उपयोग किए गए दर्शन, योजनाओं और डिजाइनों को प्रभावित नहीं होने दिया जाना चाहिए और विरासत संरचनाओं के संरक्षण, रखरखाव और विस्तार को ध्यान में रखा जाना चाहिए।
5. शहर की मूल योजना के सार को बनाए रखने के लिए प्रयास किए जाने चाहिए और इस प्रकार निम्नलिखित की सिफारिश की जाती है:-

- चंडीगढ़ एक प्रशासनिक शहर बना रहेगा।

- चंडीगढ़ सूर्य, अंतरिक्ष और वटुरे के आवश्यक नियोजन अभिधारणाओं को बनाए रखेगा।

- चंडीगढ़ एक निम्न श्रेणी का शहर होगा।

- चंडीगढ़ एक हरित शहर होगा।

6. ली कोर्बुज़िए के विचार और दर्शन का सबसे अधिक प्रतिनिधित्व करने वाला शहर के पहले चरण का कोर्बुज़िए चंडीगढ़ खिताब वास्तव में अपने आधुनिक विरासत मूल्य के लिए मान्यता के योग्य है। 1 से 30 तक के सेक्टरों की योजना बनाई गई और मूल टीम द्वारा जीवन, कार्य, शरीर और आत्मा की देखभाल और परिसंचरण के सी. आई. ए. एम. सिद्धांतों की पूर्ति में विस्तार से बताया गया।

7. सेक्टर 22 को विरासत का दर्जा, जिसे वास्तुकार योजनाकार, अल्बर्ट मेयर को श्रद्धांजलि के रूप में सेक्टर 7 और 8 को पड़ोस और विरासत की स्थिति की अवधारणा पर पहले विशिष्ट क्षेत्र के रूप में बनाया गया है।

ऐसे किसी भी विकास की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए जो उनकी मूल अवधारणा को खतरे में डाल सके।

8. पड़ोस इकाई की अवधारणा का संरक्षण, एफ. ए. आर. में कोई और वृद्धि नहीं, एक कुशल सार्वजनिक परिवहन प्रणाली के साथ वी07 का पूरक, पैदल चलने वाले फुटपाथ और साइकिल पटरियों का निष्पादन, शहर में पार्किंग स्थानों को बढ़ाना, गाँवों का विकास और झुग्गी बस्तियों का पुनर्वास, नियमित रखरखाव।

9. समिति ने शहर की अंतर-राज्यीय क्षेत्रीय योजना के विनियमित विकास को सुनिश्चित करने के लिए चंडीगढ़ के लिए एक मास्टर प्लान और इसके कार्यान्वयन के लिए तंत्र, शहर विकास योजना, सौर शहर, शहर की मजबूत छवि को बहाल करने, शहरी डिजाइन, वास्तुकला नियंत्रण/फ्रेम नियंत्रण, डिजाइन, विज्ञापन नियंत्रण आदेश की बहाली के लिए भी सिफारिशें की हैं।

10. नगर केंद्र का पुनरोद्धार, ग्यारह मंजिला मीनार का निर्माण।

11. तत्काल और भविष्य की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए कैपिटोल परिसर की समग्र योजना, कैपिटोल परिसर की अधूरी परियोजनाओं को पूरा करने के लिए परिसर के भीतर अतिरिक्त भवनों के लिए कोई गुंजाइश नहीं है, जिसमें ज्ञान संग्रहालय, शहीद स्मारक, प्लाजा का पुनरोद्धार, परिसर की रोशनी और रोशनी शामिल हैं। चंडीगढ़ के उत्तर और कैपिटल परिसर के आसपास के परिधीय क्षेत्रों में विकास की चिंता।

12. सरकारी आवास के क्षेत्रों का पुनर्विकास मास्टर प्लान में पुनर्विकास की अवधारणा की सिफारिश नहीं की गई है। इसके बजाय विशेषज्ञ विरासत समिति द्वारा पहचाने गए क्षेत्रों को आवश्यकता पड़ने पर पुनः उपयोग के लिए अनुशंसित किया गया है। (आवास पर अध्याय देखें)।

13. चंडीगढ़ के सामंजस्यपूर्ण शहरी रूप को बनाए रखने के प्रमुख उद्देश्य के साथ पहचाने गए निजी और सरकारी भवनों के लिए पूर्व अवधारणा अनुमोदन और इसकी मूल अवधारणा को ध्यान में रखते हुए, नए भवनों की पूर्व अवधारणा अनुमोदन और/या चिन्हित निजी और सरकारी संपत्तियों के पुराने भवनों में परिवर्धन और परिवर्तन की सिफारिश की गई है। पूर्व अवधारणा अनुमोदन के विनियमन को लागू करने के लिए निम्नलिखित मानदंड हैं:।

* चूँकि कई निजी इमारतें महत्वपूर्ण धमनियों, अर्थात् वी3एस और वी4एस के साथ आती हैं, जो चंडीगढ़ की शहरी छवि का प्रमुख हिस्सा हैं, इसलिए वास्तुकला और शहरी डिजाइनों में विवेक बनाए रखने के अलावा शहर के मूल चरित्र को संरक्षित करने के लिए अजीब रूपों, मूर्खतापूर्ण ज्यामिति, सुंदर रंगों और गैर-सौंदर्य सामग्री के व्यक्तिगत/विशिष्ट उपयोग को विनियमित करने की तत्काल आवश्यकता है।

*दूसरा मानदंड इमारत का वास्तुशिल्प महत्व और वास्तुकारों की व्यक्तिगत पेशेवर स्थिति है जो वास्तुकारों की विदेशी टीम का गठन करते हैं।

*तीसरा मापदंड इमारत का स्थान है, जो महत्वपूर्ण है क्योंकि एक खराब डिज़ाइन की गई संरचना आंखों को दर्द दे सकती है, जबकि एक संवेदनशील डिज़ाइन जो इसकी वास्तुकला विरासत का सम्मान करता है, कई मायनों में एक ऐतिहासिक संपत्ति होगी।

*इसी तरह, हरित पट्टियों का विकास/परिवर्धन और परिवर्तन मूल संयंत्र की तरह ही संवेदनशील और उसी भावना से किया जाना चाहिए।

*शहरी डिजाइन के दृष्टिकोण से मोबाइल टावरों का स्थान बहुत महत्वपूर्ण है और इसलिए, इसे भी पूर्व अवधारणा अनुमोदन के लिए अनुशंसित किया गया है।

14. चंडीगढ़ धरोहर संरक्षण समिति का गठन।

15. निर्माण सामग्री की बहाली और संरक्षण-कंक्रीट और ईंट की इमारतें।

75. सीएमपी-2031 का खंड 19.11 अपने उत्कृष्ट सार्वभौमिक मूल्य के कारण चंडीगढ़ को यूनेस्को की विश्व धरोहर सूची में शामिल करने के बारे में बात करता है। उक्त सिफारिशों को संदर्भित करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार हैं:

"19.11 यूनेस्को की विश्व विरासत सूची में चंडीगढ़ का समावेश इसके वैश्विक मूल्य से परे है।

मास्टर प्लान समिति की सिफारिश

ऐसा माना जा रहा है कि विश्व धरोहर सूची में चंडीगढ़ के शिलालेख से कई लाभ होंगे क्योंकि यह शहर यूनेस्को की धरोहर सूची में वर्तमान में अंकित अन्य आधुनिक शहरों/शहरी क्षेत्रों की चुनिंदा सूची में शामिल हो जाएगा।

यूनेस्को की विरासत का दर्जा घरेलू और अंतर्राष्ट्रीय पर्यटन को बढ़ावा देगा और शहर की अर्थव्यवस्था के लिए संबंधित लाभ लाएगा और चंडीगढ़ की अनूठी आधुनिक विरासत के मूल्यों के बारे में जन जागरूकता पैदा करेगा।

यह न केवल महत्वपूर्ण विरासत भवनों और क्षेत्रों की उपेक्षा, जानबूझकर विनाश, विरूपण, अनुचित परिवर्तनों से सुरक्षा सुनिश्चित करेगा, बल्कि एक व्यापक शहरी विकास योजना तैयार करने का भी प्रावधान करेगा जो अंतर्राष्ट्रीय विरासत संरक्षण मानदंडों का सम्मान करती है, पर्यावरण की दृष्टि से टिकाऊ है और शहर की भविष्य की विकासात्मक आवश्यकताओं को भी संभालती है। इस कदम का उद्देश्य हमारे अधिकारियों को तकनीकी रूप से उपयुक्त मरम्मत और विरासत भवनों के संरक्षण के लिए प्रशिक्षित करना था।

चंडीगढ़ को गृह मंत्रालय और भारत के पुरातत्व सर्वेक्षण के साथ मिलकर विश्व विरासत स्थिति के लिए ठोस प्रयास करने चाहिए।

76. यह सीएमपी-2031 के खंड 20.3 के संदर्भ में भी प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार है:

20.3 चंडीगढ़ और क्षेत्र के लिए एक प्रभावी पर्यावरण प्रबंधन योजना

यह सिफारिश की जाती है कि चंडीगढ़ सहित इस क्षेत्र के लिए एक प्रभावी पर्यावरण प्रबंधन योजना तैयार की जाए जिसमें पर्यावरण रणनीति, निगरानी विनियमन, संस्थागत क्षमता निर्माण और आर्थिक प्रोत्साहन शामिल हैं। इस प्रस्ताव के लिए पर्यावरण और वन मंत्रालय, भारत सरकार के प्रस्ताव के अनुसार एक अंतर-राज्य उच्च शक्ति वाले "क्षेत्रीय पर्यावरण प्रबंधन बोर्ड" के गठन द्वारा क्षेत्रीय स्तर के प्रस्तावों/बड़े विकास की जांच करने के लिए एक कानूनी ढांचे और एक निगरानी समिति की आवश्यकता है।"

77. सीएमपी2031 में विभिन्न खंडों के अवलोकन से ही पता चलता है कि सीएमपी-2031 स्मारकीय वास्तुकला और सूर्य, अंतरिक्ष और वड्योर की नगर नियोजन अवधारणा के सिद्धांतों को बनाए रखने पर जोर देता है, जैसा कि ले कोर्बुज़ियर द्वारा प्रतिपादित किया गया है। यह इस बात पर भी जोर देता है कि कॉर्बुज़िए का चंडीगढ़, यानी शहर का पहला चरण, जो ली कॉर्बुज़िए के विचार का सबसे अधिक प्रतिनिधित्व करता है, वास्तव में अपनी आधुनिक विरासत मूल्य के योग्य है। इसे देखने के बावजूद, इसमें कहा गया है कि अंततः इन भूखंडों पर प्रति मंजिल एक आवास इकाई के साथ तीन मंजिला का निर्माण किया जाएगा।

IX. उद्धृत मामलों पर विचार:।

78. 1960 के नियमों के नियम 14 के साथ-साथ 2007 के नियमों के नियम 16 के प्रावधान इस न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय के समक्ष कुछ मामलों में विचार के लिए पड़े।

79. चंदर प्रकाश मल्होत्रा (उपरोक्त) के मामले में उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने घर संख्या 50, सेक्टर 10ए, चंडीगढ़ के संबंध में एक विवाद पर विचार किया, जो मूल मालिक की मृत्यु पर उनके बेटों और बेटियों को विरासत में मिला था। कुछ कानूनी उत्तराधिकारियों, यानी चंदर प्रकाश के भाइयों और बहनों ने संपत्ति के विभाजन के लिए एक मुकदमा दायर किया जिसमें 30 सितंबर 1983 को निचली अदालत द्वारा एक प्रारंभिक आदेश पारित किया गया। अपील में, विद्वान जिला न्यायाधीश ने निचली अदालत द्वारा दर्ज किए गए कुछ निष्कर्षों को संशोधित किया। इसके बाद, निचली अदालत द्वारा अंतिम आदेश पारित करने की कार्यवाही शुरू की गई। विभाजन के तरीके का सुझाव देने के लिए एक स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया गया था, जिन्होंने 7 फरवरी 1989 को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की। याचिकाकर्ता चंदर प्रकाश ने उक्त रिपोर्ट पर अपनी आपत्ति जताई। उक्त आपत्तियों को निचली अदालत ने खारिज कर दिया था। स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट इस आशय की थी कि विवादित संपत्ति को माप और सीमांकन करके द्विभाजित नहीं किया जा सकता है। निचली अदालत के आदेश को पुनरीक्षण के माध्यम से उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई। संशोधन में, 1960 के नियमों के नियम 14 की वैधता को भी चुनौती दी गई थी। विद्वान एकल न्यायाधीश ने 22 फरवरी 1991 के अपने फैसले के माध्यम से 1960 के नियमों के नियम 14 को भारत के संविधान के अधिकार क्षेत्र से बाहर और नियम बनाने वाले प्राधिकरण की शक्तियों से परे माना।

80. विद्वान एकल न्यायाधीश के उक्त निर्णय को चंडीगढ़ प्रशासन (उपरोक्त) के मामले में चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई। उक्त अपील के आधार 'जी' को संदर्भित करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार है:

"जी. कि पंजाब राजधानी (विकास और विनियमन) नियम पंजाब (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 की धारा 22 के तहत बनाए गए हैं। धारा 22 के प्रावधान संवैधानिक हैं और विधायी शक्ति के किसी भी अत्यधिक प्रत्यर्पण से ग्रस्त नहीं हैं। इसमें विशेष रूप से प्रावधान किया गया है कि अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए नियम बनाए जाएंगे और आगे विषय वस्तु को निर्धारित किया गया है जो नियमों को प्रदान करना है। जिन उद्देश्यों और उद्देश्यों के साथ इस अधिनियम को लागू किया गया है, वे राज्य सरकार को भवन स्थलों की बिक्री को विनियमित करने और नगर निगम के उपनियमों की तर्ज पर भवन नियम बनाने और शहर के नियोजित विकास के लिए कानूनी अधिकार प्रदान करना है। पूरे अधिनियम को उद्देश्यपूर्ण रूप से शहरीकरण पर एक उचित सामाजिक नियंत्रण प्रदान करने के लिए निर्देशित किया गया था, जिसकी

कल्पना राज्य के लिए एक पूरी तरह से नए राजधानी शहर के निर्माण द्वारा की गई थी। इनमें अंतर्निहित प्रमुख विचार थे:

- (i) एक पूरी तरह से नए स्थानों का निर्माण करने की आवश्यकता और प्रोत्साहन जहां अस्तित्व में नहीं था।
- (ii) वह भी कम से कम संभव समय के भीतर, और
- (iii) यह सुनिश्चित करने के लिए कि यह झुगियों के मशरूम विकास के अव्यवस्थित शहरीकरण के खिलाफ एक नियोजित शहर की एक आदर्श अवधारणा के अनुरूप है, जो अंतिम विश्लेषण में एक मौजूदा शहर का गला घोटकर विलुप्त होने तक ले जा सकता है। इन उद्देश्यों को प्रभावी बनाने के लिए नियमों ने स्थलों के विखंडन पर प्रतिबंध लगाया है और इसलिए संपत्ति के अधिकार पर एक उचित प्रतिबंध है। अधिनियम के उद्देश्य और प्रस्तावना और उसके तहत बनाए गए नियमों को ध्यान में रखते हुए, उन्हें एक व्यापक संभावना के रूप में देखा जाना चाहिए। संविधान के अनुच्छेद 14 और 19 के तहत मौलिक अधिकार पूर्ण अधिकार नहीं हैं। संविधान ने स्वयं आम जनता के हित में इसके प्रयोग पर उचित प्रतिबंध लगाए हैं। नतीजतन, अधिनियम के उद्देश्य को आगे बढ़ाने के लिए नियम 14 द्वारा लगाए गए प्रतिबंध को एक उचित प्रतिबंध के रूप में माना जाना चाहिए।

81. इस न्यायालय ने चंडीगढ़ प्रशासन (उपरोक्त) के मामले में 24 नवंबर 1992 को पारित आदेश के माध्यम से इस प्रकार टिप्पणी की:

"अनुमति प्रदान की गयी।

वर्तमान मामले में, प्रतिवादीगण नहीं चाहते थे कि भूखंड का माप और सीमांकन करके विभाजन किया जाए। वे बस इतना चाहते थे कि इमारत का विभाजन किया जाए और उसी इमारत में अलग-अलग रहने की इकाइयां बनाई जाएं। यहाँ तक कि यह विभाजन के साथ-साथ जोड़ भी उनके द्वारा चंडीगढ़ प्रशासन की मंजूरी के साथ किया जाना था। चूंकि भवन सहित किसी भी स्थल का कोई विखंडन शामिल नहीं था, इसलिए चंडीगढ़ प्रशासन (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 14 के उल्लंघन का कोई सवाल ही नहीं था।

इन परिस्थितियों में, नियम 14 को अमान्य घोषित करना आवश्यक नहीं था जैसा कि उच्च न्यायालय ने किया है। उस हद तक, हम उच्च न्यायालय के आदेश को दरकिनार कर देते हैं।

यह स्पष्ट किया जाता है कि इमारत का विभाजन करने या उसमें परिवर्धन और नवीनीकरण करने से पहले प्रतिवादीगण कानून के अनुसार चंडीगढ़ प्रशासन से अनुमति लेंगे। अपील का तदनुसार निपटारा किया जाता है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।"

82. इस न्यायालय ने विशेष रूप से उच्च न्यायालय के फैसले के उस हिस्से को दरकिनार कर दिया जिसने 1960 के नियमों के नियम 14 को असंवैधानिक ठहराया था। यह भी

देखा जा सकता है कि उक्त मामले में विवाद मूल आबंटित व्यक्ति के कानूनी उत्तराधिकारियों के बीच था।

83. ऐसा प्रतीत होता है कि मुकदमेबाजी से निराश होकर, चंदर प्रकाश के भाइयों और बहनों ने आर. बी. चहल और श्रीमती सुखराज चहल को संपत्ति बेच दी। श्री चंदर प्रकाश मल्होत्रा बनाम श्री. आर. बी. एस. चहल¹³ के मामले में दूसरी अपील के माध्यम से अंतिम डिक्री की कार्यवाही उच्च न्यायालय तक पहुंच गई। आर. बी. चहल और श्रीमती सुखराज चहल द्वारा सह-मालिकों के शेयर खरीदने के बाद उनके खिलाफ अभियोग लगाने के लिए एक आवेदन दिया गया था। विद्वान एकल न्यायाधीश ने 1 दिसंबर 1993 के अपने फैसले के माध्यम से दूसरी अपील का निपटारा करते हुए इस प्रकार टिप्पणी की:

"6. जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, संपत्ति को उपनियमों के अनुसार विभाजित नहीं किया जा सकता है। एकमात्र विकल्प यह बचा है कि पक्षों को आपस में बोली लगाने की अनुमति दी जाए और जो भी सबसे अधिक बोली लगाए, उसे संपत्ति खरीदने की अनुमति दी जाए। यदि यह तरीका स्वीकार्य नहीं है, तो निचली अदालत को बाजार मूल्य निर्धारित करना चाहिए और अपीलकर्ता को अतिरिक्त प्रतिवादीगण के हिस्से को खरीदने का विकल्प देना चाहिए। यदि वह उस समय के भीतर ऐसा करने में विफल रहता है जब निचली अदालत इस उद्देश्य के लिए अनुमति दे सकती है, तो अतिरिक्त प्रतिवादीगण को चंदर प्रकाश अपीलकर्ता के हिस्से की कीमत का भुगतान करने की अनुमति दी जाएगी।

84. तिलक राज बख्शी (ऊपर) के मामले में, चंडीगढ़ में स्थित संपत्ति का स्वामित्व कृपा राम बख्शी के पास था। उन्होंने 4 सितंबर 1974 को वादी, पहले प्रतिवादी और एक अन्य बेटे के पक्ष में एक पंजीकृत वसीयत को निष्पादित किया था जो मुकदमे में तीसरे प्रतिवादी थे। विवादित घर को संपदा अधिकारी द्वारा उपरोक्त तीन व्यक्तियों के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया गया था। वादी ने यह दावा करते हुए एक मुकदमा दायर किया था कि तीन भाइयों अर्थात् स्वयं, पहले प्रतिवादी और छोटे भाई, तीसरे प्रतिवादी के बीच एक समझौते को देखते हुए, वादी की सहमति के बिना, पहला प्रतिवादी मुकदमे की अनुसूचित संपत्ति को दूसरे प्रतिवादी को नहीं बेच सकता था। दूसरे प्रतिवादी, जो परिवार का हिस्सा नहीं था, ने तर्क दिया कि वादी को कोई तरजीही अधिकार नहीं था और वह एक वास्तविक खरीदार था। निचली अदालत ने पाया कि वादी विशिष्ट राहत का हकदार था और बिक्री इकाई को अमान्य घोषित कर दिया। दूसरे प्रतिवादी ने निचली अदालत के उक्त फैसले के खिलाफ अपील की। दूसरे प्रतिवादी की अपील को अपीलीय अदालत ने खारिज कर दिया

13 1993 एस. सी. सी. ऑनलाइन पी.एंड.एच 1179

था। अपीलीय न्यायालय ने वादी द्वारा दायर प्रति-अपील को भी अनुमति दी और दूसरे प्रतिवादी को अधिकार वादी को सौंपने का निर्देश दिया। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील को स्वीकार कर लिया, और वादी द्वारा दायर दीवानी मुकदमे को खारिज कर दिया गया। इसके बाद मामला इस अदालत तक पहुंच गया।

85. इस न्यायालय ने वादी की ओर से दी गई दलीलों पर विचार किया कि इसके परिणामस्वरूप 1952 के अधिनियम के तहत बनाए गए 1960 के नियमों का उल्लंघन होगा। इस न्यायालय ने 1952 के अधिनियम के कुछ प्रावधानों पर आगे विचार करते हुए इस प्रकार टिप्पणी की:

"59. उपरोक्त प्रावधानों के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाता है कि "स्थल" शब्द का अर्थ है कोई भी भूमि जो 1952 के अधिनियम की धारा 3 के तहत हस्तांतरित की जाती है। जब धारा 3 की शर्तों की बात आती है, तो यह केंद्र सरकार के साथ नीलामी, आवंटन या अन्यथा चंडीगढ़ में सरकार से संबंधित किसी भी भूमि या भवन को ऐसे नियमों और शर्तों पर हस्तांतरित करने की शक्ति पर विचार करता है जो अधिनियम के तहत बनाए गए किसी भी नियम के अधीन हो सकते हैं, जिसे सरकार लागू करना उचित समझती है। इस प्रकार, हालांकि केंद्र सरकार के लिए 1952 के अधिनियम की धारा 3 के तहत चंडीगढ़ में सरकार से संबंधित भूमि या भवन को हस्तांतरित करने का अधिकार है, लेकिन "स्थल" शब्द केवल उस भूमि तक सीमित है जिसे केंद्र सरकार द्वारा धारा 3 के तहत हस्तांतरित किया जाता है। वास्तव में, अधिनियम में परिभाषित "भवन" शब्द किसी भी निर्माण या निर्माण के हिस्से की ओर इशारा करता है जो धारा 3 के तहत हस्तांतरित किया जाता है। इसमें आउटहाउस, स्टेबल, पशुशाला और गैरेज शामिल हैं और इसमें केंद्र सरकार द्वारा हस्तांतरित किसी भी भूमि पर बनाई गई कोई भी इमारत भी शामिल है। निर्माण का उपयोग आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक या किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जाना चाहिए। "स्थल" और "भवन" के बीच एक स्पष्ट अंतर बनाए रखा जाता है। चंडीगढ़ (स्थलों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 बनाए गए। 1952 के अधिनियम की धारा 22 केंद्र सरकार को विभिन्न उद्देश्यों के लिए नियम बनाने की शक्ति प्रदान करती है, जिनका उल्लेख उप-धारा (2) में किया गया है। इसमें 1952 के अधिनियम की धारा 2 (ए), 2 (डी), 2 (ई) और 2 (एच) शामिल हैं, जो इस प्रकार हैं:

"22. (2) (क) वे नियम और शर्तें जिन पर इस अधिनियम के तहत केंद्र सरकार द्वारा किसी भी भूमि या भवन का हस्तांतरण किया जा सकता है;

* * *

(घ) वे नियम और शर्तें जिनके तहत किसी स्थल या भवन में किसी भी अधिकार के हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकती है;

(ङ) किसी भवन का निर्माण या किसी स्थल का उपयोग;

(ज) इस अधिनियम के तहत हस्तांतरित स्थलों पर बनाए जाने वाले भवनों के संबंध में शर्तें;

86. 2007 के नियमों के नियम 16 को पुनः प्रस्तुत करने के बाद, इस न्यायालय ने इस प्रकार टिप्पणी की:

"61. 1960 के नियमों के नियम 14 और 2007 के नियमों के नियम 16 में निहित प्रावधानों के बल पर अपीलकर्ता यह तर्क देगा कि पहले प्रतिवादी के हिस्से का आवंटन कानून का उल्लंघन है। दूसरी ओर, दूसरा प्रतिवादी बताएगा कि अदालतों के समक्ष विखंडन का कोई मुद्दा कभी नहीं उठाया गया था और अदालतों में इसका फैसला नहीं किया गया था।

62. दूसरे प्रतिवादी द्वारा यह तर्क दिया जाता है कि प्रतिवादी 1 के पक्ष में बिक्री विलेख विशेष रूप से कहता है कि बिक्री सेक्टर 19 ए, 73 चंडीगढ़ के आवासीय घर संख्या 13 में एक तिहाई हिस्से के संबंध में है। बिक्री विलेख के बाद, यह तर्क दिया जाता है कि पक्ष के एक तिहाई हिस्से को चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा प्रतिवादी 1 सेकंड प्रतिवादी के नाम पर विधिवत स्थानांतरित और उत्परिवर्तित किया गया था। उच्च न्यायालय, वास्तव में, अपीलकर्ता द्वारा इस आपत्ति पर यह इंगित करते हुए कि एक बार जब दूसरा प्रतिवादी पहले प्रतिवादी के स्थान पर कदम रखता है, तो वह एक सह-मालिक बन जाता है और उसका उपाय विभाजन के लिए मुकदमा करना है और जबकि संपत्ति का विखंडन "स्वीकार्य" नहीं है, संपत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जा सकता है, और विभाजन अधिनियम, 1893 की धारा 2,3 और 4 के प्रावधानों के अनुसार एक-दूसरे का हिस्सा खरीदा जा सकता है।

63. हालांकि यह सच नहीं हो सकता है कि विखंडन का मुद्दा अदालतों में नहीं उठाया गया था, हम सोचेंगे कि अपीलार्थी हमें यह ठहराने के लिए राजी करने में सक्षम नहीं है कि दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में कार्य इस आधार पर कमजोर है कि इसमें विखंडन शामिल है। हमने सदन को तीन भागों में विभाजित करने के बारे में वादी के बयान पर ध्यान दिया है। हमने इस तथ्य पर ध्यान दिया है कि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा प्रथम प्रतिवादी द्वितीय प्रतिवादी के नाम पर एक तिहाई हिस्से को विधिवत स्थानांतरित और उत्परिवर्तित किया गया है।"

64. दूसरे प्रतिवादी ने 1912-1997 का संचार प्रस्तुत किया है जो इंगित करता है कि विष्णु दत्त मेहता (प्रथम प्रतिवादी) द्वारा सेक्टर 19ए में रखे गए स्थल के अधिकारों का हस्तांतरण कुछ शर्तों के अधीन दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में नोट किया गया है। यह स्पष्ट रूप से 2007 के नियमों के लागू होने से पहले की बात है।

65. उपरोक्त तथ्यों के आलोक में, हम अपीलकर्ता को उक्त आधार पर लेन-देन को बाधित करने की अनुमति नहीं दे सकते।"

87. इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है कि, उक्त मामले में भी, संपत्ति वादी, पहले प्रतिवादी और एक अन्य भाई जो तीसरे प्रतिवादी थे, को विरासत में दी गई थी। दूसरे प्रतिवादी ने पहले प्रतिवादी से संपत्ति खरीदी थी और इस तरह वह सह-मालिक बन गया। न्यायालय ने पाया कि दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में कार्य इस आधार पर कमजोर नहीं था कि इसमें विखंडन शामिल था। हालाँकि, इसने सदन को तीन भागों में विभाजित करने के बारे में वादी के बयान को भी नोट किया। इसने यह भी नोट किया कि एक तिहाई हिस्से को चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा पहले प्रतिवादी/दूसरे प्रतिवादी के नाम पर विधिवत स्थानांतरित और उत्परिवर्तित किया गया था। इसने यह भी नोट किया कि पहले प्रतिवादी द्वारा आयोजित सेक्टर 19ए में साइट के अधिकारों के हस्तांतरण को 19 दिसंबर 1997 को कुछ शर्तों के अधीन दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में विधिवत नोट किया गया था। इसने नोट किया कि यह स्पष्ट रूप से 2007 के नियमों के लागू होने से पहले था।

88. अरविंद कपूर बनाम कुमुद कपूर और अन्य¹⁴ के मामले में उच्च न्यायालय के समक्ष एक और दूसरी अपील में, फिर से तीन भाई-बहनों-एक भाई और दो बहनों के बीच विवाद हुआ। यह विवाद मकान संख्या 2174, सेक्टर 44सी, चंडीगढ़ के संबंध में था। बहनों ने 13 जून 2000 के पारिवारिक समझौते पर निर्भर किया था। अरविंद कुमार ने एक मुकदमा दायर कर यह घोषणा करने की मांग की कि 13 जून 2000 का पारिवारिक समझौता धोखाधड़ी से प्राप्त किया गया था और इस तरह, उन पर बाध्यकारी नहीं था। बहनों में से एक संगीता चोपड़ा ने यह घोषणा करने की मांग की कि वह उक्त घर की पहली मंजिल की मालिक हैं और उन्हें मुनाफे/हर्जाने के साथ उक्त संपत्ति का कब्जा दिया जाना चाहिए, क्योंकि भाई अरविंद कपूर ने उस पर अवैध रूप से कब्जा कर लिया था। दूसरी बहन ने भी संगीता चोपड़ा के दावे का समर्थन किया। 1960 के नियमों के नियम 14 के दायरे के संबंध में, विद्वान एकल न्यायाधीश ने 28 मई 2019 के अपने फैसले के माध्यम से इस प्रकार टिप्पणी की:

"29.. फिर भी, भले ही यह माना जाए कि इस स्तर पर भी विशुद्ध रूप से कानूनी सवाल उठाया जा सकता है, इस अदालत को खुद इसे कानून के एक महत्वपूर्ण सवाल के रूप में तय करना है, मैं यह मानूंगा कि वास्तव में प्रतिवादी संगीता चोपड़ा द्वारा मुकदमे की संपत्ति के कानूनी विभाजन की मांग नहीं की गई है, जब उन्होंने इस तरह के विभाजन पर वैधानिक प्रतिबंध के कारण पहली मंजिल के

14 2012 की नियमित दूसरी अपील संख्या 1562 दिनांक 28.05.2019

स्वामित्व का अपना दावा वापस ले लिया था। पक्षों के बीच स्वेच्छा से किए गए पारिवारिक समझौते के संदर्भ में संपत्ति के एक विशेष तल पर कब्जा करना कानूनी रूप से आंशिक विभाजन नहीं होगा, विशेष रूप से इस तथ्य के बावजूद कि इस तरह का विभाजन किसी भी मामले में उपरोक्त नियम, यानी चंडीगढ़ (साइटों और भवनों की बिक्री) नियम, 1960 के नियम 14 द्वारा वैधानिक रूप से वर्जित है।

यह विशेष रूप से ध्यान दिया जाना चाहिए कि उक्त नियम या जिस अधिनियम के तहत नियम लागू किए गए हैं, उसकी प्रयोज्यता से किसी भी पक्ष द्वारा इनकार नहीं किया गया है।

इसके अलावा, जैसा कि ऊपर देखा गया है, जब तक संयुक्त स्वामित्व का विभाजन नहीं होता है, तब तक अलग-अलग मंजिलों के कब्जे पर कोई वैधानिक रोक नहीं है।"

89. इस प्रकार ऐसा प्रतीत होता है कि संगीता चोपड़ा ने इस तरह के विभाजन पर वैधानिक प्रतिबंध के कारण संपत्ति की पहली मंजिल के स्वामित्व के अपने दावे को वापस ले लिया और पारिवारिक निपटान के संदर्भ में संपत्ति के एक विशेष तल पर कब्जा करने के अपने दावे को प्रतिबंधित कर दिया। इसलिए उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यह कानूनी रूप से आंशिक विभाजन नहीं होगा। इसने अभिनिर्धारित किया कि जब तक संयुक्त स्वामित्व का विभाजन नहीं किया जाता है, तब तक अलग-अलग मंजिलों पर कब्जा/व्यवसाय पर कोई वैधानिक प्रतिबंध नहीं है।

90. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि उपरोक्त सभी मामले मूल आवंटी के कानूनी उत्तराधिकारियों के बीच विवाद से उत्पन्न हुए, जो मूल आवंटी की मृत्यु पर संपत्ति के सह-मालिक बने। जब भी सह-मालिक का कोई भी हिस्सा किसी बाहरी व्यक्ति को बेचा जाता था, तो यह माना जाता था कि ऐसा खरीदार सह-मालिकों में से किसी एक के स्थान पर आता है और सह-मालिक के रूप में वह संपत्ति के हिस्से का हकदार होता है।

91. जहाँ तक तिलक राज बख्शी (उपर्युक्त) के मामले का संबंध है, इस न्यायालय ने विशेष रूप से कहा है कि 2007 के नियम लागू होने से पहले ही पहले प्रतिवादी के अधिकार दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में स्थानांतरित कर दिए गए थे।

X. मुद्दों का ध्यान:

92. पारिवारिक व्यवस्था/निपटान के अनुसार किसी भवन और स्थल के सह-मालिकों को भवन के एक विशेष हिस्से पर कब्जा करने की अनुमति देना, एक भवन के निर्माण की अनुमति देने से पूरी तरह से अलग मामला है, जिसमें तीन अपार्टमेंट होंगे, और फिर उसे तीन अलग-अलग व्यक्तियों को बेच दिया जाएगा।

93. यह ध्यान देने योग्य है कि 2001 के नियमों ने चंडीगढ़ शहर में अपार्टमेंट की अवधारणा की शुरुआत की थी। उक्त नियमों ने संपदा अधिकारी द्वारा विधिवत मान्यता प्राप्त भवन के उपखंड की अनुमति दी। एक भवन के प्रत्येक उपखंड को एक विशिष्ट, पहचान योग्य संपत्ति के रूप में मान्यता दी गई थी, जिसके मालिक/पट्टेदार के पास घोषित सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं में आनुपातिक अधिकार के साथ स्वामित्व था। 2001 के नियमों ने आवासीय भूखंड पर स्थित किसी भी आवासीय भवन को अलग-अलग आवास इकाइयों में विभाजित करने की अनुमति दी, जिसमें प्रत्येक मंजिल पर एक से अधिक आवास इकाई न हो।

94. चूँकि चंडीगढ़ के नागरिकों ने आवास निर्माण का विरोध किया था, इसलिए 2001 के नियमों को 1 अक्टूबर 2007 को निरस्त कर दिया गया। इसके तुरंत बाद 7 नवंबर 2007 को 2007 के नियमों को अधिसूचित किया गया। 2007 के नियमों का नियम 16 विशेष रूप से किसी स्थल या भवन के विखंडन को प्रतिबंधित करता है। हालाँकि किसी भी स्थल के विखंडन की अनुमति दी जा सकती है, यदि प्रशासन द्वारा अधिसूचित किसी भी योजना के तहत इस तरह के विखंडन की अनुमति दी गई थी; बेशक, ऐसी कोई योजना अधिसूचित नहीं की जाती है। इस प्रकार, प्रभाव यह है कि हालांकि वर्ष 2001 और 2007 के बीच एक इमारत को अपार्टमेंट में बदलने की अनुमति दी गई थी, लेकिन वर्ष 2007 के बाद इसकी अनुमति नहीं है।

95. जब सीएमपी 2031 का मसौदा प्रकाशित किया गया था, तो 2001 के नियमों को फिर से लागू करने का प्रस्ताव किया गया था, जिसके माध्यम से 1000 वर्ग गज और उससे अधिक के आवासीय भूखंडों के उप विभाजन को प्रत्येक मंजिल पर दो आवासीय

इकाइयों में विभाजित करने की अनुमति दी जानी थी। 1000 वर्गगज से कम के भूखंडों पर आवासीय भवनों को फर्श के अनुसार उपखंड के साथ अलग-अलग आवास इकाइयों में अनुमति दी जानी थी, जिसमें भवन की प्रत्येक मंजिल पर एक से अधिक आवास इकाई नहीं होनी चाहिए। उक्त बोर्ड का गठन सीएमपी 2031 के मसौदे पर आपत्तियों/सुझावों पर विचार करने के लिए किया गया था। उक्त बोर्ड ने विरासत समिति की सिफारिशों जैसे विभिन्न पहलुओं पर विचार किया, जिन्हें भारत सरकार ने स्वीकार कर लिया था। इसने विरासत समिति की सिफारिशों पर भी विचार किया कि चंडीगढ़ (कॉर्बूसियन चंडीगढ़) के उत्तरी क्षेत्रों को उनके वर्तमान रूप में यथासंभव संरक्षित किया जाना चाहिए, ताकि एफ. ए. आर. में आगे कोई वृद्धि नहीं की जा सके। उक्त बोर्ड ने माना कि सामान्य रूप से पुनर्वितरण की अवधारणा शहर की विरासत के खिलाफ जाएगी।

96. उक्त बोर्ड ने यह भी माना कि भूखंडों में अपार्टमेंट के व्यक्तिगत विकास के परिणामस्वरूप शहर के उन क्षेत्रों में घनत्व में वृद्धि होगी जो डेवलपर्स के लिए सबसे अधिक लाभदायक हैं, न कि जहां ये आवास इकाइयाँ वास्तव में हैं। इसने माना कि 2001 के नियमों की शुरुआत से अनिवार्य रूप से बिक्री योग्य इकाइयों के उच्च लागत वाले वर्ग में अपार्टमेंट बनाए जाएंगे, और कम आय या मध्यम आय वाले आवास बनाने की संभावना नहीं है। इसने यह भी माना कि शहर में अमीर और समृद्ध लोगों के लिए आवास के बजाय कम आय और मध्यम आय वाले आवास की मांग थी। इसने यह भी माना कि यदि 2001 के नियमों को फिर से लागू करने की अनुमति दी जाती है, तो इससे उच्चतम आय वर्ग के लोगों के उच्च घनत्व की सेवा के लिए आवश्यक झुगियों का प्रसार होगा।

97. यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि ले कोर्बुज़िए के डिजाइन की एक मुख्य विशेषता यह थी कि उत्तरी क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व कम होना था, जो दक्षिणी क्षेत्रों की ओर बढ़ता है। चंडीगढ़ शहर को एक कम ऊंचाई वाले शहर के रूप में नियोजित किया गया है और इसे इस तरह से विकसित किया गया है कि अपनी स्थापना के साठ वर्षों के बाद भी, यह अपनी मूल अवधारणा को काफी हद तक बरकरार रखता है।

98. उक्त बोर्ड के मार्गदर्शक सिद्धांतों में से एक यह था कि चंडीगढ़ का विरासत मूल्य था, और सूर्य, अंतरिक्ष और वर्धर की मूल अवधारणाओं और योजना अभिधारणाओं की अखंडता को संरक्षित और बनाए रखना महत्वपूर्ण था। उक्त बोर्ड के साथ एक अन्य सिद्धांत यह था कि उत्तरी क्षेत्रों (चरण I) में कोई भी पुनर्विकास केवल विरासत समिति की सिफारिशों को ध्यान में रखते हुए किया जाना चाहिए। एक अन्य मार्गदर्शक कारक यह था कि चंडीगढ़ शहर के संबंध में नई दिल्ली नगरपालिका क्षेत्र (लुटियन दिल्ली) के विकास के दौरान अपनाई जाने वाली प्रथाओं का पालन किया जाना चाहिए। ली कोर्बुज़िए के दृष्टिकोण के अनुरूप शहर की वास्तुकला को संरक्षित और बनाए रखा जाना था। शहर के निचले स्तर को बनाए रखने की आवश्यकता है। सीएमपी-2031 को अधिसूचित करते समय उक्त बोर्ड की सिफारिशों को स्वीकार कर लिया गया था।

99. यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि सीएमपी-2031 में ही कहा गया है कि पहले चरण के क्षेत्रों को विरासत का दर्जा देने की सिफारिश की गई है और पहले चरण में चिन्हित आवास/संस्थागत क्षेत्रों का पुनः उपयोग विरासत समिति की पूर्व मंजूरी के साथ किया जाना है। एक स्थान पर इसे देखने के बाद, यह समझना मुश्किल है कि कैसे, हालांकि सीएमपी-2031 ने देखा कि वर्ष 2001 तक ही, 82 चरण I में 16 प्रति एकड़ के नियोजित घनत्व को पार कर लिया गया है, इसने धारण क्षमता 34 प्रति एकड़ होने का अनुमान लगाया है। यह भी दर्ज करता है कि 2001 की जनगणना के अनुसार, पहले चरण में घनत्व 26 प्रति एकड़ था।

100. इसके बाद सीएमपी-2031 का मानना है कि नियमों के तहत, सभी निजी भूखंड तीन मंजिलों तक का निर्माण कर सकते हैं, जिसमें प्रत्येक मंजिल में एक स्वतंत्र इकाई होने की क्षमता है। यह आगे बताता है कि चंडीगढ़ मास्टर प्लान के क्षेत्रीय ग्रिड के भीतर सभी श्रेणियों के लगभग 23000 निजी भूखंड हैं। यह माना जाता है कि प्रत्येक भूखंड को अंततः प्रति मंजिल एक इकाई के साथ 3 मंजिला तक बनाया जाएगा, जिससे आवास इकाइयों की संख्या लगभग 69000 हो जाएगी।

101. इसने यह भी माना कि शहर के पहले चरण को दिया गया "कॉर्बुशियन चंडीगढ़" शीर्षक, जो ली कॉर्बुज़ियर के विचार और दर्शन का सबसे अधिक प्रतिनिधित्व करता है, वास्तव में अपने आधुनिक विरासत मूल्य के लिए मान्यता के योग्य है। यह आगे दर्ज करता है कि जीवन, कार्य, शरीर और आत्मा की देखभाल और परिसंचरण के सी. आई. ए. एम. सिद्धांतों की पूर्ति में मूल दल द्वारा 1 से 30 तक के सेक्टर्स की योजना बनाई जाती है और उनका विस्तार किया जाता है।

102. सीएमपी-2031 में यह भी सिफारिश की गई है कि गृह मंत्रालय और भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण के परामर्श से चंडीगढ़ को विश्व धरोहर का दर्जा दिलाने के लिए ठोस प्रयास किए जाने चाहिए। यह भी दर्ज किया गया है कि यह माना जाता है कि विश्व धरोहर सूची में चंडीगढ़ के शिलालेख से कई लाभ होंगे क्योंकि यह शहर वर्तमान में यूनेस्को की धरोहर सूची में अंकित अन्य आधुनिक शहरों/शहरी क्षेत्रों की चुनिंदा सूची में शामिल हो जाएगा।

103. यह ध्यान देने योग्य होगा कि चंडीगढ़ प्रशासन (उपरोक्त) के मामले में इस अदालत के समक्ष दायर अपील में, जिसे चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा 1960 के नियमों के नियम 14 को असंवैधानिक ठहराने वाले उच्च न्यायालय के फैसले को चुनौती देते हुए दायर किया गया था, यह विशेष रूप से प्रस्तुत किया गया था कि 1960 के नियमों के नियम 14 को चंडीगढ़ शहर के आगे के विकास को रोकने के लिए अधिनियमित किया गया था। यह प्रस्तुत किया गया था कि 1960 के नियम स्थलों के विखंडन पर प्रतिबंध प्रदान करते हैं और इस तरह, संपत्ति के अधिकार पर एक उचित प्रतिबंध था। यह भी ध्यान देने योग्य है कि उच्च न्यायालय के समक्ष वर्तमान कार्यवाही में चंडीगढ़ प्रशासन की ओर से दायर जवाब में भी यह इस प्रकार कहा गया था:

'10. कि अनुच्छेद 10 की सामग्री, जैसा कि कहा गया है, गलत है और अस्वीकार की गई है। चंडीगढ़ प्रशासन एक आवासीय घर को एक अपार्टमेंट में बदलने की अनुमति नहीं देता है क्योंकि "चंडीगढ़ अपार्टमेंट नियम 2001" अब निरस्त कर दिया गया है। हालांकि, वास्तुकला नियंत्रण और भवन उपनियम उच्चतम मानकों के हैं, अन्यथा एस्टेट कार्यालय केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ में निर्माण गतिविधियों/नियमों और भवन उपनियमों के अनुपालन पर कड़ी निगरानी रखता है। इसलिए, याचिकाकर्ता के दावों के विपरीत, चंडीगढ़ का चरित्र बरकरार है।

11. कि पैराग्राफ 11 की सामग्री, जैसा कि कहा गया है, गलत है और अस्वीकार की गई है। हालांकि, एक सच्चे मालिक द्वारा संपत्ति में किसी हिस्से के हस्तांतरण/हस्तांतरण पर कोई रोक नहीं है, क्योंकि यह अधिनियमों के प्रावधानों और ऊपर उल्लिखित नागरिक कानून के मान्यता प्राप्त सिद्धांतों के अनुसार अनुमत है। इसलिए, एक फ्रीहोल्ड आवासीय घर के मालिक को उक्त घर में अपने हिस्से या शेयरों के एक हिस्से को बेचने की अनुमति है। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि पंजाब की राजधानी (विकास और विनियम) अधिनियम, 1952 के तहत संपत्ति की किसी भी प्रकार की बिक्री की अनुमति नहीं है। प्रारंभिक आपत्तियों के साथ-साथ प्रारंभिक प्रस्तुतियों की सामग्री को भी इस अनुच्छेद के एक भाग के रूप में पढ़ा जा सकता है।"

104. इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से देखा जा सकता है कि चंडीगढ़ प्रशासन ने अपने रुख को दोहराया है कि वह इस तथ्य के कारण आवासीय घर को अपार्टमेंट में बदलने की अनुमति नहीं देता है कि 2001 के नियम अब निरस्त हो गए हैं। हालांकि इसमें कहा गया है कि एक सच्चे मालिक द्वारा संपत्ति में हिस्से के हस्तांतरण/हस्तांतरण पर कोई रोक नहीं है, क्योंकि यह अधिनियमों के प्रावधानों और नागरिक कानून के मान्यता प्राप्त सिद्धांतों के अनुसार अनुमेय है। यह कहा गया है कि एक फ्रीहोल्ड आवासीय घर के मालिक को उक्त घर में अपने हिस्से या शेयरों के एक हिस्से को बेचने की अनुमति है। हालांकि, यह दोहराया जाता है कि 1952 के अधिनियम के तहत संपत्ति की किसी भी तरह की बिक्री की अनुमति नहीं है।

105. उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने 27 जुलाई 2021 के एक अंतरिम आदेश के माध्यम से चंडीगढ़ प्रशासन के रुख को दोहराया। इसने यह भी देखा कि सहायक संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ के 20 जुलाई 2021 के बाद के हलफनामे में, यह विशेष रूप से कहा गया था कि भवन के परिभाषित हिस्से/भूखंड की कोई बिक्री अनुमत नहीं है, और न ही चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा ऐसी किसी भी बिक्री को मान्यता दी गई है, सिवाय उन लोगों के जो वर्ष 2001 से 2007 के दौरान पंजीकृत थे जब 2001 के नियम प्रचलन में थे।

106. चूंकि डिवीजन बेंच ने इस मामले को अपने हाथ में ले लिया था, इसलिए उसने सोचा कि हाल के दिनों में समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञापनों को स्कैन करना उचित है, जो शहर में प्रसारित हो रहे हैं, ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या आवास इकाइयों की किसी भी फ्लोरवाइज बिक्री का विज्ञापन किया गया है। यह देखा कि 25 जुलाई 2021 के संडे ट्रिब्यून

में ही खरीदारों/निवेशकों को स्वतंत्र मंजिलें खरीदने के लिए आमंत्रित करते हुए 24 विज्ञापन प्रकाशित किए गए थे। इस आदेश में ही उच्च न्यायालय ने ऐसे विज्ञापनों को पुनः प्रस्तुत किया है। इस तरह के विज्ञापनों को पुनः प्रस्तुत करने के बाद, खंड पीठ ने इस प्रकार टिप्पणी की:

पीठ ने कहा, "पहले से प्रस्तुत विज्ञापन याचिकाकर्ताओं की ओर से उठाए गए इस दावे को विश्वास दिलाते हैं कि आवासीय इकाई के कुछ प्रतिशत हिस्से की बिक्री की आड़ में स्वतंत्र मंजिलें बेची जा रही हैं।"

हम पाते हैं कि आधिकारिक उत्तरदाताओं/चंडीगढ़ प्रशासन की ओर से दायर लिखित बयान और सहायक संपदा अधिकारी का बाद का हलफनामा भी इस तरह के पहलू पर पूरी तरह से चुप है। हमारे विचार में, चंडीगढ़ प्रशासन को ऐसी स्थिति के प्रति सचेत रहना चाहिए था और विशेष रूप से जब वर्तमान याचिका में विशिष्ट कथन किए गए थे जो वर्ष 2016 में दायर की गई थी। कागज पर इनकार करने की स्थिति में होना पर्याप्त नहीं होगा। चीजों की योग्यता में, प्रशासन को यह पता लगाने के लिए किसी प्रकार का भौतिक सत्यापन करना चाहिए था कि क्या अपार्टमेंट नियम, 2001 को निरस्त करने के बाद इस तरह की कार्यप्रणाली का सहारा लिया गया था। एक विशिष्ट प्रश्न पर वरिष्ठ स्थायी वकील श्री पंकज जैन स्वीकार करते हैं कि ऐसा कोई सत्यापन नहीं किया गया है।

हम यह देखने के लिए विवश हैं कि केंद्र शासित प्रदेश प्रशासन ने तत्काल याचिका में उठाए गए एक महत्वपूर्ण मुद्दे को टाल दिया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए हम केंद्र शासित प्रदेश प्रशासन को तुरंत एक ऐसी कवायद करने का निर्देश देते हैं जिसके तहत पहली बार में संपत्ति/भवनों की पहचान एस्टेट अधिकारी के कार्यालय से की जाएगी, जहां अधिकारों का रिकॉर्ड रखा जाता है, जिसमें 50 प्रतिशत, 30 प्रतिशत या 20 प्रतिशत की बिक्री मूल मालिक/शेयरधारक के परिवार से बाहर के व्यक्ति को बेची/हस्तांतरित की गई है। दूसरा कदम ऐसे चिह्नित भवनों/आवास इकाइयों का भौतिक निरीक्षण करना होगा ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या शेयर (ओं) की बिक्री वास्तव में खरीदार में परिवर्तित हो गई है जो अन्यथा समग्र आवास इकाई में एक स्वतंत्र मंजिल पर कब्जा कर रहा है या यह पता लगाने के लिए कि क्या स्वतंत्र मंजिलें ऐसी आवास इकाई में खरीदे गए शेयर (ओं) के अनुरूप निर्माण की प्रक्रिया में हैं। आधिकारिक प्रतिवादीगण के लिए यह खुला रहेगा कि वे संबंधित पुलिस अधिकारियों/कानून प्रवर्तन एजेंसियों का सहयोग/सहायता लें ताकि संबंधित परिसरों का भौतिक निरीक्षण किया जा सके। हम आगे निर्देश देते हैं कि यह पूरी कवायद मुख्य वास्तुकार, केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ की देखरेख में की जाए।

यह सुनिश्चित करने के लिए कि इस तरह के अभ्यास में अत्यधिक समय न लगे और उद्देश्य केवल एक तथ्य खोजने के अभ्यास की ओर हो, हमारा विचार है कि यह एक नमूना अभ्यास होना चाहिए। तत्काल याचिका दायर करने की तारीख से 31.12.2019 तक इसे सीमित किया जाए। फिर भी केवल आवासीय भवनों के संबंध में सीमित करने की कवायद आगे बढ़ेगी।"

107. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि डिवीजन बेंच ने पाया कि चंडीगढ़ प्रशासन की ओर से दायर लिखित बयान और सहायक संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ का बाद का हलफनामा स्वतंत्र मंजिलों की बिक्री के विज्ञापनों के पहलू पर पूरी तरह से चुप है। इसने कहा कि चंडीगढ़ प्रशासन को ऐसी स्थिति के प्रति सचेत रहना चाहिए था, और विशेष रूप से जब वर्ष 2016 में दायर की गई रिट याचिका में इस आशय के विशिष्ट कथन किए गए थे। डिवीजन बेंच ने कहा कि चंडीगढ़ प्रशासन को यह पता लगाने के लिए किसी तरह का भौतिक सत्यापन करना चाहिए था कि क्या 2001 के नियमों को निरस्त करने के बाद उपरोक्त कार्यप्रणाली का सहारा लिया गया था। उच्च न्यायालय ने चंडीगढ़ प्रशासन की ओर से वरिष्ठ स्थायी वकील की दलील दर्ज की कि ऐसा कोई सत्यापन नहीं किया गया है। इसके बाद डिवीजन बेंच ने चंडीगढ़ प्रशासन को दो चरणों में एक अभ्यास करने का निर्देश जारी किया। पहले चरण में, संपत्ति अधिकारी के कार्यालय से उन संपत्तियों/भवनों की पहचान की जानी थी, जहां अधिकारों का रिकॉर्ड रखा जाता है, जिसमें 50 प्रतिशत, 30 प्रतिशत या 20 प्रतिशत की सीमा तक का हिस्सा मूल मालिक/शेयरधारक के परिवार के बाहर के व्यक्ति को बेचा/हस्तांतरित किया गया है। दूसरा कदम ऐसे चिह्नित भवनों/आवास इकाइयों का भौतिक निरीक्षण करना था ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या शेयर (ओं) की बिक्री वास्तव में खरीदार में परिवर्तित हो गई है जो अन्यथा समग्र आवास इकाई में एक स्वतंत्र मंजिल पर कब्जा कर रहा है या यह पता लगाने के लिए कि क्या स्वतंत्र मंजिलों का निर्माण होने की प्रक्रिया में है, जो ऐसी आवास इकाई में खरीदे गए हिस्से (ओं) के अनुरूप है।

108. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि जब 27 जुलाई 2021 को अंतरिम आदेश पारित किया गया था, तो डिवीजन बेंच इस तथ्य से अवगत थी कि चंडीगढ़ प्रशासन के अनुसार भी आवंटित स्थलों पर अपार्टमेंट बनाने और इसे अलग-अलग व्यक्तियों को बेचने की अनुमति नहीं थी। यह सूचित किया जाता है कि 27 जुलाई 2021 के उच्च न्यायालय के निर्देशों के अनुसरण में एक सर्वेक्षण किया गया था और यह पाया गया कि 891 स्थलों को तीन-तीन आवासों में परिवर्तित किया गया था।

109. अभिलेख पर रखी गई सामग्री से, ऐसा प्रतीत होता है कि डेवलपर्स द्वारा तैयार की गई कार्यप्रणाली यह है कि घर का आवंटित व्यक्ति 50 प्रतिशत हिस्सेदारी पहले खरीदार को, 30 प्रतिशत दूसरे खरीदार को और 20 प्रतिशत तीसरे खरीदार को देगा। इसके बाद, तीनों

खरीदार या तो एक समझौता पत्र या एक समझौता ज्ञापन (एमओयू) में प्रवेश करेंगे, जिसके तहत घर का 50 प्रतिशत हिस्सा रखने वाला पक्ष पीछे के आंगन सहित तहखाने के साथ पूरे भूतल का हकदार है, लेकिन सामने के आंगन और सीढ़ियों को छोड़कर। घर में 30 प्रतिशत हिस्सेदारी रखने वाला दूसरा खरीदार सीढ़ी को छोड़कर पूरी पहली मंजिल का हकदार होगा। घर का 20 प्रतिशत हिस्सा रखने वाला तीसरा खरीदार दूसरी मंजिल की छत सहित पूरी दूसरी मंजिल का हकदार होगा, लेकिन सीढ़ियों को छोड़कर।

110. 2 मई 2013 को निष्पादित किए गए ऐसे निपटान विलेखों में से एक में पाठ का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार है:

"जबकि संपदा कार्यालय के वर्तमान नियमों के अनुसार बिक्री विलेख में यह उल्लेख नहीं किया जा सकता है कि किस मंजिल/हिस्से/क्षेत्र का कब्जा खरीदार को दिया गया है, ताकि इस एमओयू को पक्षों के बीच निष्पादित किया गया है ताकि भविष्य में उक्त घर के सभी सह-मालिकों के बीच उक्त घर में अपने-अपने शेयरों के बदले में उक्त घर में अपने-अपने कब्जे के संबंध में किसी भी गलतफहमी/मुकदमेबाजी से बचा जा सके इस एमओयू को पक्षों के बीच निष्पादित किया गया है और सभी पक्षों ने निम्नलिखित नियमों और शर्तों पर एक-दूसरे के साथ सहमति व्यक्त की है।"

111. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि इस तरह के समझौता ज्ञापन में प्रवेश करने वाले पक्ष इस तथ्य से अवगत थे कि संपदा कार्यालय के नियमों के अनुसार, बिक्री विलेख में यह उल्लेख नहीं किया जा सकता है कि विशेष तल का कब्जा खरीदार को दिया गया है। यह दावा करता है कि उक्त घर में अपने-अपने शेयरों के बदले में उक्त घर में अपने-अपने कब्जे के संबंध में उक्त घर के सभी सह-मालिकों के बीच भविष्य में किसी भी गलतफहमी/मुकदमेबाजी से बचने के लिए पक्षों के बीच एमओयू को निष्पादित किया गया है।

112. 2 मई 2013 के उक्त निपटान विलेख के खंड 12 का उल्लेख करना भी प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार है:

"12. कि अब से सभी पक्ष बिना किसी बाधा, व्यवधान, दावा या एक-दूसरे से किसी भी तरह की मांग के शांतिपूर्वक अपनी संपत्ति के रूप में अपने-अपने हिस्से का उपयोग करेंगे और आनंद लेंगे। लेकिन चूंकि दोनों पक्ष एक ही घर के अलग-अलग हिस्सों के मालिक हैं, इसलिए वे अपने दैनिक जीवन में कई मायनों में एक-दूसरे पर निर्भर रहेंगे। इसलिए उन्हें भाई-बहन और परिवार के सदस्यों के रूप में एक-

दूसरे के साथ सौहार्दपूर्ण सह-अस्तित्व रखने का प्रयास करना चाहिए, हमेशा एक-दूसरे की आवश्यकताओं, सुख-सुविधाओं, अधिकारों और भावनाओं को ध्यान में रखना चाहिए और किसी भी मतभेद, असुविधा और असंतोष को शांतिपूर्ण और सम्मानजनक तरीके से हल करने का प्रयास करना चाहिए।

113. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि एमओयू में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि सभी पक्ष, इस तरह के दस्तावेज में प्रवेश करने के बाद, बिना किसी बाधा, बाधा के शांतिपूर्वक अपनी संपत्ति के रूप में अपने-अपने हिस्से का उपयोग करेंगे और आनंद लेंगे। इसमें कोई संदेह नहीं है कि चूंकि दोनों पक्ष अलग-अलग भागों के मालिक हैं और कई मायनों में एक-दूसरे पर निर्भर होंगे, इसलिए उन्हें भाई-बहन और परिवार के सदस्यों के रूप में एक-दूसरे के साथ सौहार्दपूर्ण सह-अस्तित्व रखने का प्रयास करना चाहिए।

114. उच्च न्यायालय के अनुसार, उक्त विखंडन नहीं है, जो 2007 के नियमों के नियम 16 द्वारा निषिद्ध है। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि विखंडन केवल वही होगा जहां भूखंड का विभाजन या भवन का विभाजन विशेष स्वामित्व के एक तत्व के साथ होगा जो सीमा द्वारा विभाजन द्वारा होता है।

115. वेबस्टर के एनसाइक्लोपेडिक अनएब्रिज्ड डिक्शनरी ऑफ द इंग्लिश लैंग्वेज के अनुसार, "टुकड़े" और "विखंडन" के अर्थ को संदर्भित करना प्रासंगिक होगा, जो इस प्रकार है:

"फ्रेग. मेंट (फ्रेगमेंट), एन.--1. एक हिस्सा टूट गया या अलग हो गया: चट्टान के बिखरे हुए टुकड़े। 2. एक हिस्सा जो अधूरा या अपूर्ण है: उनके नवीनतम उपन्यास के टुकड़ों को विषम स्थानों पर अंकित किया गया था। 3. एक अजीब टुकड़ा, बिट, या स्कैप।- वी.आई. 4. विघटित होना; गिरना या टुकड़ों में टूटना: कुर्सी उसके वजन के नीचे खंडित हो गई।- वी. टी. 5. टुकड़ों या टुकड़ों में (कुछ) तोड़ना; विघटित होने का कारण: फूलदान को माल में टुकड़ों में बांटा गया था। बाहरी प्रभावों ने जल्द ही संस्कृति को खंडित कर दिया। 6. टुकड़ों में विभाजित करना; विघटित करना। [एम. ई. <एल. टुकड़ा (उम) एक टूटा हुआ टुकड़ा, अवशेष, समतुल्य. टुकड़े करने के लिए-(टुकड़ों के टुकड़ों को तोड़ने के लिए) + मेंट-मेंट]

फ्रेग. मेन. ता. टियन (फ्रेग 'मेन्टा' शैन), एन. -1. विखंडन की क्रिया या प्रक्रिया; विखंडित होने की स्थिति।

2. विचार, व्यवहार या सामाजिक संबंधों के मानदंडों का विघटन, पतन या टूटना।

3. विस्फोटित विखंडन बम या ग्रेनेड के टुकड़े।{टुकड़ा + शना}"

116. निपटान विलेखों से उपरोक्त खंडों का अवलोकन, जिन्हें यहाँ ऊपर पुनः प्रस्तुत किया गया है, यह स्पष्ट है कि पक्षों के बीच समझ यह है कि वे विभिन्न मंजिलों के स्वतंत्र मालिक हैं।इससे यह भी पता चलेगा कि उनकी समझ के अनुसार, संपदा कार्यालय के वर्तमान नियम, बिक्री विलेख में यह उल्लेख करने की अनुमति नहीं देंगे कि किस मंजिल/हिस्से/क्षेत्र का कब्जा खरीदार को दिया गया है।किसी भी मामले में, जो पाया जाना है वह लेन-देन के पीछे का वास्तविक इरादा है।जब लेन-देन से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि इसे प्रत्येक मंजिल पर तीन अलग-अलग अपार्टमेंट बनाने के उद्देश्य से किया जा रहा है और यह भी उल्लेख किया गया है कि मौजूदा नियमों के तहत इसकी अनुमति नहीं है, तो पक्षों का इरादा तीन अलग-अलग इकाइयों का निर्माण करना है जो विघटित हैं।यह और कुछ नहीं बल्कि विखंडन है। हमारे विचार में, यह वैधानिक निषेध को दरकिनार करने का एक प्रयास है।

117. यह एक उपक्रम को संदर्भित करने के लिए भी प्रासंगिक होगा जिसे मालिक को व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए एक आवेदन में प्रस्तुत करना आवश्यक है:

"स्वामी को समझना

.....

6. हम एतद्वारा प्रमाणित करते हैं कि भवनों का उपयोग आवंटन पत्र के अनुसार आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाएगा और सक्षम प्राधिकारी से लिखित अनुमति प्राप्त किए बिना इसका उपयोग अपार्टमेंट में परिवर्तित या परिवर्तित नहीं किया जाएगा।"

118. उक्त प्रारूप में किया जाने वाला आवेदन अभी भी प्रचलन में है।इस तरह के एक उपक्रम और चंडीगढ़ प्रशासन के विशिष्ट रुख के कारण कि वह अपार्टमेंट के निर्माण की अनुमति नहीं देता है, यह समझना मुश्किल है कि कैसे निर्माण योजनाओं को मंजूरी दी गई है जो दिखाता है कि वे अपार्टमेंट के अलावा और कुछ नहीं हैं।

119. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि विकासकर्ताओं की कार्यप्रणाली, वास्तव में, इमारतों के आवासीयकरण के परिणामस्वरूप है। 1 अक्टूबर 2007 को 2001 के नियमों को निरस्त करने और 2007 के नियमों के नियम 16 को लागू करने के बाद कानून में जिसकी अनुमति नहीं है, उसे अप्रत्यक्ष रूप से शेयरों की बिक्री और उसके बाद के समझौता ज्ञापनों की आड़ में अनुमति दी जा रही है। यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि हालांकि सी. एम. पी. 2031 के मसौदे में अपार्टमेंट के प्रावधान को फिर से शुरू करने का प्रयास किया गया था, आपत्तियों पर विचार करने के बाद, अंतिम सी. एम. पी. 2031 से इसे हटाने का निर्णय लिया गया था। जैसा कि पहले ही ऊपर बताया गया है, इस तरह के लेन-देन के कारण, उपरोक्त कार्यप्रणाली के माध्यम से कई स्थल खरीदे गए हैं; इमारतों को ध्वस्त कर दिया गया था और उन पर तीन अपार्टमेंट का निर्माण किया गया था।

120. उच्च न्यायालय ने विवादित निर्णय में हालांकि यह अभिनिर्धारित किया है कि 2001 के नियमों के निरसन को देखते हुए अपार्टमेंट का निर्माण करने की अनुमति नहीं है, लेकिन यह अभिनिर्धारित करता है कि उक्त अपार्टमेंट आवास के बराबर नहीं होगा, क्योंकि सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं में आनुपातिक हिस्से के साथ एस्टेट अधिकारी द्वारा विधिवत मान्यता प्राप्त भवन का कोई उपखंड नहीं है। इसका मानना है कि सह-मालिक द्वारा शेयर की बिक्री के आधार पर और उसके बाद, आंतरिक व्यवस्था/समझ के आधार पर इमारत के एक विशिष्ट हिस्से पर कब्जा करने वाले खरीदार/विक्रेता, 2001 के नियमों के तहत विचार किए गए "भवन का उपखंड" नहीं होता है। हमारे सुविचारित विचार में, उक्त तर्क 2007 के नियमों के नियम 16 के अनुसार टिकाऊ नहीं है।

121. यदि उच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए तर्क को स्वीकार किया जाता है, तो यह ऐसी स्थिति पैदा करेगा जिसमें, जैसा कि ऊपर बताया गया है, जिसकी कानून में प्रत्यक्ष रूप से अनुमति नहीं है, अप्रत्यक्ष रूप से अनुमति दी जा रही है। इसलिए, हमारे विचार में, उच्च न्यायालय का तर्क कानूनी रूप से मान्य नहीं होगा।

122. जैसा कि ऊपर कहा गया है, सीएमपी-2031 में ही कहा गया है कि चूंकि पहले चरण के क्षेत्रों को विरासत का दर्जा देने की सिफारिश की गई है, इसलिए पहले चरण में चिन्हित आवास/संस्थागत क्षेत्रों का पुनः उपयोग विरासत समिति की पूर्व मंजूरी के साथ ही किया

जाना है। यहां तक कि उक्त बोर्ड की रिपोर्ट में भी यह विशेष रूप से कहा गया है कि विरासत समिति ने सिफारिश की है कि चंडीगढ़ (कार्बूसियन चंडीगढ़) के उत्तरी क्षेत्रों को उनके वर्तमान रूप में यथासंभव संरक्षित किया जाना चाहिए। यह भी कहा गया है कि सामान्य पुनर्वर्धन की अनुशंसा नहीं की जाती है। इसने माना है कि विरासत समिति ने एफ. ए. आर. और भवन नियंत्रणों में पहले से दी गई छूट पर गंभीरता से ध्यान दिया है और सिफारिश की है कि आगे कोई छूट नहीं दी जानी चाहिए और यह भी सिफारिश की है कि पहले से दी गई छूट को रद्द कर दिया जाना चाहिए।

123. बेंगलोर मेडिकल ट्रस्ट बनाम बी. एस. मुद्दप्पा और अन्य¹⁵ मामले में इस न्यायालय ने बेंगलोर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1976 के प्रावधानों पर विचार करते हुए, विधिवत स्वीकृत योजना से विचलन के संबंध में एक मुद्दे पर विचार किया है, जिससे पर्यावरण के संरक्षण और संरक्षण में सार्वजनिक हित का त्याग किया गया है। उपरोक्त निर्णय में की गई कुछ टिप्पणियों को पुनः प्रस्तुत करना उचित होगा, जो इस प्रकार हैं:

“ 18. उद्यानों और खेल के मैदानों और 'वेंटिलेशन' के लिए खुली जगह के माध्यम से पर्यावरण के संरक्षण और सुरक्षा में सार्वजनिक हित का त्याग करके विधिवत स्वीकृत योजना से कोई भी अनधिकृत विचलन विधायी इरादे के विपरीत होगा, और अधिकारियों में निहित वैधानिक शक्ति का दुरुपयोग होगा।”

24. पर्यावरण की सुरक्षा, मनोरंजन और ताजी हवा के लिए खुली जगह, बच्चों के लिए खेल का मैदान, निवासियों के लिए सैरगाह, और अन्य सुविधाएँ या सुविधाएं बहुत सार्वजनिक चिंता के विषय हैं और विकास योजना में महत्वपूर्ण रुचि के विषय हैं। यह वह जनहित है जिसे बी. डी. ए. की स्थापना करके अधिनियम द्वारा बढ़ावा देने की कोशिश की जाती है। उद्यानों और खेल के मैदानों के लिए खुले स्थानों के आरक्षण और संरक्षण में सार्वजनिक हित को किसी अन्य उपयोगकर्ता को परिवर्तित करने के लिए ऐसे स्थलों को निजी व्यक्तियों को पट्टे पर देकर या बेचकर त्याग नहीं किया जा सकता है। ऐसा कोई भी कार्य विधायी इरादे के विपरीत और वैधानिक आवश्यकताओं के साथ असंगत होगा। इसके अलावा, यह सुनिश्चित करना संवैधानिक जनादेश के साथ सीधे टकराव में होगा कि कोई भी राज्य कार्रवाई व्यक्तिगत स्वतंत्रता और गरिमा के बुनियादी मूल्यों से प्रेरित है और

15 (1991) 4 एससीसी 54

जीवन की गुणवत्ता की प्राप्ति के लिए संबोधित है जो सभी नागरिकों के लिए गारंटीकृत अधिकारों को एक वास्तविकता बनाता है।

36. खुली हवा और हरियाली पर जोर कई गुना बढ़ गया है और विभिन्न राज्यों के शहर या नगर योजना या विकास अधिनियमों में निजी मकान मालिकों को भी लॉन और ताजी हवा के लिए आगे और पीछे खुली जगह छोड़ने की आवश्यकता होती है।

124. शांति स्पोर्ट्स क्लब और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य¹⁶ मामले में, इस न्यायालय ने नियोजित विकास की तुलना में विकसित और विकासशील देशों के बीच अंतर को स्पष्ट किया और कहा कि नियोजित विकास का उद्देश्य विकसित देशों द्वारा जटिल मुद्दों, वैज्ञानिक अनुसंधान और कानूनों के तर्कसंगतकरण के सावधानीपूर्वक अध्ययन के बाद तैयार की गई मास्टर योजनाओं के कठोर प्रवर्तन द्वारा प्राप्त किया गया था और यह निष्कर्ष निकाला कि विकसित देशों ने शहरों के नियोजित विकास पर बहुत जोर दिया था।

125. यह भी देखा गया कि विकसित देशों के लोगों ने योजना कानूनों, मास्टर प्लान आदि का सख्ती से पालन करके शहरों के नियोजित विकास की अवधारणा में बहुत योगदान दिया है और वे शहरों के नियोजित विकास को विनियमित करने के लिए विधायिका द्वारा अधिनियमित कानूनों का सम्मान करते हैं और शायद ही कभी आवासीय, संस्थागत या वाणिज्यिक भवनों के निर्माण में मास्टर प्लान आदि के उल्लंघन की शिकायत होती है। दूसरी ओर, हमारे जैसे विकासशील देशों में परिदृश्य काफी अलग था। हालांकि, सक्षम विधानसभाओं ने समय-समय पर शहरों और शहरी क्षेत्रों के नियोजित विकास को सुनिश्चित करने के लिए कानून बनाए हैं, लेकिन उनका प्रवर्तन बेहद खराब रहा है और लोगों ने मास्टर प्लान, ज़ोनिंग प्लान और भवन विनियमों और उपनियमों का उल्लंघन किया है। इस न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की:

16 (2009) 15 एससीसी 705

"74. अवैध या अनधिकृत निर्माण के अधिकांश मामलों में, नगरपालिका और अन्य नियामक निकायों के अधिकारी या तो राज्य के उच्च अधिकारियों के प्रभाव या अन्य बाहरी कारणों से आंखें मूंद लेते हैं। जो लोग प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों, मास्टर प्लान आदि का उल्लंघन करते हुए भवनों का निर्माण करते हैं और जो प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से इस तरह के उल्लंघनों को बढ़ावा देते हैं, वे देश की वर्तमान और भावी पीढ़ियों पर अपने कार्यों और/या चूक के गंभीर परिणामों से पूरी तरह अनजान हैं जो अनियोजित शहरों और शहरी क्षेत्रों में रहने के लिए मजबूर होंगे। इस वर्ग के लोगों को यह एहसास नहीं है कि संबंधित कानूनों, मास्टर प्लान या क्षेत्रीय विकास योजना या स्वीकृत भवन योजना या भवन का उल्लंघन करके किए गए निर्माण का उपयोग संबंधित कानून या मास्टर प्लान आदि में निर्दिष्ट उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जाता है, ऐसे निर्माण सड़कों पर अराजकता पैदा करने के अलावा सार्वजनिक सुविधाओं/सुविधाओं जैसे पानी, बिजली, सीवरेज आदि पर असहनीय बोझ डालते हैं.....

75. दुर्भाग्य से, इस न्यायालय और उच्च न्यायालयों द्वारा बार-बार निर्णय दिए जाने के बावजूद, निर्माण गतिविधियों में लगे बिल्डरों और अन्य समृद्ध लोगों, जिन्होंने वर्षों से नगरपालिका और अन्य समान कानूनों में परिकल्पित नियामक तंत्र के लिए बहुत कम सम्मान दिखाया है, साथ ही मास्टर प्लान, क्षेत्रीय विकास योजनाएं, स्वीकृत योजनाएं आदि को राज्य तंत्र से प्रोत्साहन और समर्थन मिला है। जैसे-जैसे अदालतों ने आदेश पारित किए हैं या स्थानीय और अन्य निकायों के अधिकारियों ने शहरों और शहरी क्षेत्रों के नियोजित विकास से संबंधित कानूनों का कठोर अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए कार्रवाई की है और अवैध/अनधिकृत निर्माणों को ध्वस्त करने के लिए निर्देश जारी किए हैं, वे सत्ता में हैं जो या तो प्रशासनिक आदेश जारी करके या करुणा और कठिनाई के नाम पर अवैध और अनधिकृत निर्माणों को नियमित करने के लिए कानून बनाकर गलत करने वालों की रक्षा के लिए आगे आए हैं। इस तरह के कार्यों ने शहरों और शहरी क्षेत्रों के नियोजित विकास की अवधारणा को अपूरणीय क्षति पहुंचाई है। यह सही समय है कि राज्य के कार्यकारी और राजनीतिक तंत्र अवैध और अनधिकृत निर्माणों के खतरे को गंभीरता से लें और बिल्डरों के समृद्ध वर्ग और अन्य लोगों की लॉबियों को अपना समर्थन देना बंद कर दें, अन्यथा देश के ग्रामीण क्षेत्रों में भी जल्द ही इसी तरह की अराजक स्थिति देखी जाएगी।"

[जोर दिया गया]

126. 2017 के नियमों के प्रावधानों पर प्रतिवादीगण की ओर से एक मजबूत निर्भरता रखी गई है। यह प्रस्तुत किया गया है कि 2017 के नियम स्पष्ट रूप से तीन मंजिला के निर्माण की अनुमति देते हैं। यह प्रस्तुत किया जाता है कि 'मंजिला' को एक इमारत के किसी भी क्षैतिज विभाजन के रूप में परिभाषित किया गया है जो एक रहने वाले अपार्टमेंट के रूप में उपयोग करने में सक्षम है, हालांकि इस तरह के क्षैतिज विभाजन इमारत की पूरी गहराई या चौड़ाई

पर नहीं फैल सकता है, लेकिन इसमें मेजेनाइन फर्श शामिल नहीं होगा। इसलिए यह प्रस्तुत किया जाता है कि जब 2017 के नियम स्वयं स्वतंत्र रसोई आदि वाले तीन मंजिला के निर्माण की अनुमति देते हैं और 2017 के नियमों को चुनौती नहीं दी गई है, तो अपीलकर्ताओं के लिए यह तर्क देने की अनुमति नहीं है कि तीन व्यक्तियों को प्रत्येक मंजिल पर तीन अलग-अलग आवास इकाइयों पर कब्जा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

127. हम उक्त तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं। यह एक अलग बात है कि तीन सह-भागीदार आवासीय घर के लिए एक इमारत का निर्माण करने और प्रत्येक सह-भागीदार द्वारा व्यवसाय के लिए तीन मंजिला का निर्माण करने का निर्णय लेते हैं। हालांकि, इस तरह की कार्यप्रणाली को जारी रखने की अनुमति देना, जो प्रभावी रूप से 2001 के नियमों के निरसन, 2007 के नियमों के अधिनियमन और सीएमपी 2031 के मसौदे में आवासीयकरण को फिर से शुरू करने के प्रयास को रद्द कर देता है, अप्रत्यक्ष रूप से कुछ ऐसा करने की अनुमति देना होगा जिसकी कानून में अनुमति नहीं है।

128. एक अन्य पहलू जिस पर विचार करने की आवश्यकता है, वह यह है कि सीएमपी-2031 के साथ-साथ उक्त बोर्ड की रिपोर्ट में इस बात पर जोर दिया गया है कि चंडीगढ़ के पहले चरण की "कार्बूसियन चंडीगढ़" स्थिति को बनाए रखने के लिए, विरासत समिति की अनुमति के बिना कोई पुनः संवर्द्धन नहीं किया जाना है। निर्विवाद रूप से, एक आवास इकाई में तीन अपार्टमेंट बनाने की अनुमति देने से ले कोर्बुज़िए क्षेत्र में जनसंख्या घनत्व में वृद्धि होगी। हमारे विचार में, यह विरासत समिति और केंद्र सरकार द्वारा अनुमोदित किए बिना नहीं किया जा सकता है।

129. यह भी ध्यान देने की आवश्यकता है कि उक्त बोर्ड द्वारा जिन मार्गदर्शक सिद्धांतों पर विचार किया गया है, उनमें से एक यह है कि चंडीगढ़ शहर के संबंध में नई दिल्ली नगरपालिका क्षेत्र (लुटियन दिल्ली) के विकास के दौरान जिन प्रथाओं का पालन किया गया था, उनका पालन किया जाना चाहिए। जहां तक नई दिल्ली नगरपालिका क्षेत्र (लुटियन दिल्ली) का विकास करते समय अपनाई जाने वाली प्रथाओं का संबंध है, इस न्यायालय के तीन विद्वान न्यायाधीशों की एक पीठ को नई दिल्ली नगर परिषद और अन्य बनाम तन्वी

ट्रेडिंग एंड क्रेडिट प्राइवेट लिमिटेड और अन्य¹⁷ के मामले में इसी पर विचार करने का अवसर मिला, जिसमें इस न्यायालय ने इस प्रकार टिप्पणी की:

“ 6. 1.8.1990 में, मास्टर प्लान, 2001 को मंजूरी दी गई थी जिसमें यह विशेष रूप से उल्लेख किया गया था कि एल. बी. जेड. के बंगले के चरित्र को संरक्षित करने की आवश्यकता है। मास्टर प्लान ने विशेष रूप से एल. बी. जेड. दिशानिर्देशों का उल्लेख किए बिना भी एल. बी. जेड. के समान उपचार की कल्पना की ताकि क्षेत्र में हरित आवरण पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना कम घनत्व वाले क्षेत्र को बनाए रखा जा सके। 27.7.1993 को क्षेत्रीय विकास योजना पर आपत्तियां आमंत्रित की गईं, जबकि 25.5.1994 को नई दिल्ली नगर परिषद अधिनियम, 1994 लागू हुआ।”

130. उक्त मामले में, यह न्यायालय उच्च न्यायालय की खंड पीठ के फैसले को चुनौती देने वाली एक अपील पर विचार कर रहा था, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि लुटियंस बंगला क्षेत्र (एल. बी. जेड.) में 15 मंजिला इमारत के निर्माण के लिए प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत भवन योजनाओं को खारिज करने का आदेश अवैध था। उच्च न्यायालय के उक्त फैसले के अनुसार, नई दिल्ली नगर परिषद को आदेश में निर्दिष्ट समय के भीतर प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत भवन योजनाओं को "स्वीकृत" समर्थन के साथ वापस करने का निर्देश दिया गया था। हालांकि, इस न्यायालय ने 28 अगस्त 2008 के फैसले के माध्यम से उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार कर दिया और निम्नलिखित शर्तों में अपील की अनुमति दी:

“ 47. तथ्यों और मामले की परिस्थितियों पर, इस न्यायालय की राय है कि प्रतिवादीगण दिनांक 8.2.1988 के दिशानिर्देशों के संदर्भ में अपनी भूमि के भूखंड पर बंगला बनाने के हकदार होंगे और वे पंद्रह आवास इकाइयों के निर्माण के हकदार नहीं होंगे जो उन दिशानिर्देशों के बिल्कुल विपरीत है। अभिलेख इस बात का संकेत नहीं देता है कि प्रतिवादीगण की निर्माण योजनाएं दिल्ली मास्टर प्लान, 2001 और दिल्ली उपनियम, 1983 की आवश्यकताओं के साथ पूरी तरह से अनुरूप हैं और इसलिए, विवादित निर्णय को दरकिनार किया जाना चाहिए।”

131. हालांकि, एल. बी. जेड. में पालन की जाने वाली प्रथाओं का पालन करना सख्ती से संभव नहीं हो सकता है, जब उक्त बोर्ड की रिपोर्ट के साथ-साथ सी. एम. पी. 2031 में ली कॉर्बुज़ियर क्षेत्र में किसी भी पुनर्वर्गीकरण की अनुमति देने से पहले विरासत समिति की

17 (2008) 8 एससीसी 765

मंजूरी पर जोर दिया गया है, तो चंडीगढ़ प्रशासन विरासत समिति की मंजूरी के बिना पुनर्वर्गीकरण की अनुमति देने के लिए सी. एम. पी. 2031 में प्रावधान नहीं कर सकता था।

132. सीएमपी-2031 के अवलोकन से ही पता चलेगा कि विशेषज्ञ समिति का मानना है कि यूनेस्को की विश्व धरोहर सूची में चंडीगढ़ के शिलालेख से कई लाभ होंगे क्योंकि यह शहर वर्तमान में अंकित अन्य आधुनिक शहरों/शहरी क्षेत्रों की चुनिंदा सूची में शामिल हो जाएगा। हमारे विचार में, इस पृष्ठभूमि में, कुछ ऐसा प्रदान करना जो विरासत समिति की मंजूरी के बिना ली कॉर्बुज़ियर क्षेत्र की विरासत की स्थिति को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करेगा, अनुमति नहीं होगी।

133. अभिलेख पर रखी गई सामग्री से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि चरण I को उत्तर पूर्व से दक्षिण पूर्व तक चलने वाले केंद्र में एक ग्रीनबेल्ट के साथ एक कम ऊंचाई वाले प्लॉट वाले विकास के लिए डिज़ाइन किया गया था। एक व्यवस्थित पदानुक्रम में नियोजित चौड़ी सड़कें शहर को संरचना प्रदान करती हैं जिसमें सुनियोजित सुविधाएं होती हैं। भू-दृश्य वाले हरे रास्ते इसे सुविधा मूल्य देते हैं। हमारे विचार में, विरासत समिति की मंजूरी के बिना शहर की विरासत की स्थिति पर प्रतिकूल प्रभाव डालने वाली किसी भी चीज़ की अनुमति देना सीएमपी2031 और उक्त बोर्ड की रिपोर्ट के विपरीत होगा।

134. जहाँ तक प्रतिवादीगण की ओर से यह तर्क उठाया गया है कि टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों को देखते हुए संपत्ति के हस्तांतरण पर प्रतिबंध की अनुमति नहीं होगी, यह ध्यान देने योग्य है कि चंद्र प्रकाश मल्होत्रा (उपरोक्त) के मामले में, उच्च न्यायालय ने 1960 के नियमों के नियम 14 को भारत के संविधान के अधिकार क्षेत्र से बाहर माना था। हालाँकि, चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा दायर एक अपील में, इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय के उक्त आदेश को खारिज कर दिया। इसके अलावा, यह ध्यान देने योग्य है कि 1960 के नियमों के नियम 14 और 2007 के नियमों के नियम 16 को 1952 के अधिनियम के तहत अधिनियमित किया गया है। यह एक तय कानून है कि किसी विशेष प्रावधान और सामान्य प्रावधान के बीच टकराव के मामले में, विशेष प्रावधान सामान्य प्रावधान पर लागू होता है और सामान्य प्रावधान केवल ऐसे मामलों पर लागू होता है जो विशेष प्रावधान के दायरे में नहीं आते हैं।

इस संबंध में जे. के. कॉटन स्पिनिंग एंड वीविंग मिल्स कंपनी लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य¹⁸ के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया जाना है, जिसका इस न्यायालय द्वारा लगातार पालन किया गया है।

135. हम लाभप्रद रूप से धीरा सिंह बनाम यू. टी. चंडीगढ़ प्रशासन और अन्य¹⁹ के मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ की टिप्पणियों का भी उल्लेख कर सकते हैं, जिसमें पूर्ण पीठ ने यह अभिनिर्धारित किया है कि "संसद ने पंजाब नगर निगम (चंडीगढ़ तक विस्तार) अधिनियम, 1994 की धारा 424ए में निहित एक अबाधित खंड के माध्यम से बिना किसी अनिश्चितता के व्यक्त किया है कि 1952 के अधिनियम के प्रावधान संचालित होंगे और उनका एक प्रबल प्रभाव होगा। पीठ ने कहा, "हम पूर्ण पीठ द्वारा लिए गए विचार से सम्मानपूर्वक सहमत हैं।

136. एक अन्य पहलू जिस पर विचार करने की आवश्यकता है, वह यह है कि, जैसा कि 27 जुलाई 2021 के उच्च न्यायालय के अंतरिम आदेश में कहा गया है, चंडीगढ़ प्रशासन स्थिति से अवगत नहीं है। मामले के महत्व को ध्यान में रखते हुए, हमने संपदा अधिकारी को सुनवाई की कार्यवाही के दौरान उपस्थित रहने का निर्देश दिया था। तदनुसार, संपदा अधिकारी श्री विनय प्रताप सिंह व्यक्तिगत रूप से उपस्थित थे। एस्टेट अधिकारी ने इस बात पर भी सहमति व्यक्त की कि हालांकि सी. एम. पी. 2031 आवास और पुनर्वर्गीकरण का विरोध करता है, लेकिन 2017 के नियमों के तहत सह-मालिकों द्वारा तीन स्वतंत्र इकाइयों के निर्माण पर कोई प्रतिबंध नहीं था। एक पहलू जिस पर ध्यान देने की आवश्यकता है, वह यह है कि हालांकि 2017 के नियमों के तहत, एक आवास इकाई को तीन आवास इकाइयों में परिवर्तित करने की अनुमति दी जा रही है, लेकिन पार्किंग के लिए पर्याप्त प्रावधान नहीं है। एस्टेट अधिकारी ने इस बात पर भी सहमति व्यक्त की कि चंडीगढ़ शहर में पार्किंग की एक बड़ी समस्या है। 2017 के नियमों को अधिसूचित करते समय इस पहलू पर भी ध्यान नहीं दिया गया था। यह समझना मुश्किल है कि कैसे एक ओर, चंडीगढ़ प्रशासन यह रुख अपना रहा है कि आवास बनाने की अनुमति नहीं है और दूसरी ओर, नेल्सन की नज़र तब घुमा दी जब योजनाएं, जो कि आवास बनाने के समान हैं, प्रस्तुत की जा रही हैं और उनकी नाक के नीचे ही स्वीकृत की जा रही हैं।

18 [1961] 3 एससीआर 185

19 2012 एससीसी ऑनलाइन पी एंड एच 21473

137. यह भी ध्यान देने योग्य है कि सीएमपी2031 में ही विशेषज्ञ समिति ने इस प्रकार की सिफारिश की है:

“ मास्टर प्लान समितियों की सिफारिशों की तैयारी और विरासत विनियमों की अधिसूचना को प्राथमिकता दी जानी चाहिए। यूनेस्को नामांकन दस्तावेज़ और भारत सरकार द्वारा जारी मॉडल विरासत विनियमों की तैयारी के समय तैयार की गई पहले से अनुमोदित मसौदा अधिसूचना का उपयोग संदर्भ के रूप में किया जा सकता है।

ली कोर्बुज़िए के शहरीकरण के ऐतिहासिक और सांस्कृतिक मूल्य में अनुचित परिवर्तन या क्षति को रोकने के लिए, भारत सरकार द्वारा अनुमोदित विरासत क्षेत्रों, परिसंचरण संरचना, सामान्य क्षेत्र, वास्तुकला नियंत्रण और वृक्षारोपण में कोई संशोधन नहीं करने के लिए अंतरिम आदेश जारी किए जाने चाहिए जब तक कि विरासत नियमों को अंतिम रूप नहीं दिया जाता है।”

138. यह सिफारिश की गई है कि ली कोर्बुज़िए के शहरीकरण के ऐतिहासिक और सांस्कृतिक मूल्य में अनुचित परिवर्तन या क्षति को रोकने के लिए, भारत सरकार द्वारा अनुमोदित विरासत क्षेत्रों, परिसंचरण संरचना, सामान्य क्षेत्र, वास्तुकला नियंत्रण और वृक्षारोपण में कोई संशोधन करने के लिए अंतरिम आदेश जारी नहीं किए जाने चाहिए।

139. ब्राजील की राजधानी के रूप में ब्रासीलिया शहर के निर्माण का न्यायिक नोटिस लिया जा सकता है। "यूनेस्को विश्व धरोहर सम्मेलन" की वेबसाइट से यह देखा जा सकता है कि शहर की योजना शहरी योजनाकार लुसियो कोस्टा और वास्तुकार ऑस्कर निमेयर ने बनाई थी। यह ध्यान रखना दिलचस्प होगा कि उक्त शहर की योजना बनाते समय, ले कोर्बुज़िए द्वारा प्रचारित शहरी जीवन और "हाउ टू कॉन्सेव अर्बनिज़्म" नामक उनके ग्रंथ ने एक प्रेरणा के रूप में काम किया। यह ध्यान देने योग्य है कि विभिन्न परिवर्तनों के बावजूद, लुसियो कोस्टा की पायलट परियोजना (प्लानो पिलोटो) अभी भी संरक्षित है। उक्त वेबसाइट से निम्नलिखित उद्धरण का उल्लेख करना उचित होगा:

"ब्रासीलिया के शहरी ढांचे में उत्कृष्ट सार्वभौमिक मूल्य प्रदर्शित करने के लिए आवश्यक सभी तत्व शामिल हैं। ब्रासीलिया ने अपने मूल मार्गदर्शक सिद्धांतों को बरकरार रखा है, जैसा कि अपने शहरी पैमाने के संरक्षण में परिलक्षित होता है, जो देश की सरकार के स्थानीय और संघीय संगठनों द्वारा कानूनी रूप से संरक्षित है।

यह शहर आज नई शहरी सेवाओं और संरचनाओं के निरंतर कार्यान्वयन के माध्यम से शहर और राजधानी के रूप में अपने दोहरे कार्य के अनुसार खुद को

समेकन की प्रक्रिया के बीच पाता है। विश्व धरोहर संपत्ति शहरी विकास के दबाव के प्रति संवेदनशील है जिसमें यातायात में वृद्धि और सार्वजनिक परिवहन की आवश्यकताएं शामिल हैं। शहर के विभिन्न क्षेत्रों, जैसा कि प्रारंभिक योजना में निर्धारित किया गया है, अब पूरक होने की प्रक्रिया में हैं और वास्तव में, मूल शहरी सिद्धांतों के अनुरूप हैं। ये परिवर्तन किसी भी तरह से लुसियो कोस्टा की पायलट परियोजना (प्लानो पिलोटो) के एकल और उत्कृष्ट मूल्य को खतरे में नहीं डालते हैं, जो भौतिक और प्रतीकात्मक दोनों रूप से पूरी तरह से संरक्षित है।

ब्रासीलिया के आसपास अभी भी अविकसित क्षेत्रों, आसपास के हरे-भरे स्थानों और स्थान की स्थलाकृति के आधार पर, शहर की सीमाओं को उस क्षेत्रीय विस्तार से स्पष्ट रूप से अलग करना संभव है जिसमें इसे पेश किया गया था, एकल विशेषताएँ जो किसी भी बुनियादी जानकारी को खोए बिना साइट के विश्लेषण को सक्षम करती हैं जो इसके निरंतर उत्कृष्ट सार्वभौमिक मूल्य को प्रसारित करने के लिए महत्वपूर्ण है।"

140. उक्त वेबसाइट से निम्नलिखित अंश को निकालना भी प्रासंगिक होगा, जो ब्रासीलिया के शहरी ढांचे की सुरक्षा के लिए उठाए गए कदमों को दिखाएगा:

ब्रासीलिया के शहरी ढांचे का संरक्षण तीन परिचालन स्तरों पर इसके संरक्षण को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से कानूनी उपकरणों की एक श्रृंखला द्वारा नियंत्रित किया जाता है: स्थानीय, संघीय और वैश्विक। स्थानीय स्तर पर, विरासत स्थल की सुरक्षा के उद्देश्य से विशिष्ट कानूनों के साथ-साथ संघीय जिले की शहरी और भूमि निपटान नीति के आधार पर तकनीकी और परिचालन शहरी कानून के अत्यधिक जटिल निकाय से युक्त एक मानक उपकरण स्थापित किए गए हैं।"

141. उक्त वेबसाइट से यह भी पता चलेगा कि ऑगस्टे पेरेट द्वारा पुनर्निर्मित व्हाइट सिटी ऑफ टेलअविव और ले हावरे शहर की सुरक्षा के लिए भी इसी तरह के कदम उठाए गए हैं।

142. हम पाते हैं कि ली कॉर्बुज़िए के चंडीगढ़ की विरासत की स्थिति की रक्षा के लिए चंडीगढ़ प्रशासन के साथ-साथ भारत सरकार द्वारा भी इसी तरह के कदम उठाने की आवश्यकता है।

143. इस संबंध में, हम भारत के संविधान के अनुच्छेद 49 और 51ए (एफ) और (जी) में निहित निदेशक सिद्धांतों का भी उल्लेख कर सकते हैं, जो इस प्रकार हैं:

“ 49. राष्ट्रीय महत्व के स्मारकों और स्थानों और वस्तुओं का संरक्षण। कलात्मक या ऐतिहासिक हित के प्रत्येक स्मारक या स्थान या वस्तु, जिसे संसद द्वारा या उसके अधीन राष्ट्रीय महत्व का घोषित किया गया है, को लूट, विरूपण, विनाश, हटाने, निपटान या निर्यात से बचाना राज्य का दायित्व होगा।

51ए. मौलिक कर्तव्य- यह भारत के प्रत्येक नागरिक का कर्तव्य होगा-

.....

(च) हमारी मिश्रित संस्कृति की समृद्ध विरासत को महत्व देना और संरक्षित करना;

(छ) वनों, झीलों, नदियों और वन्यजीवों सहित प्राकृतिक पर्यावरण की रक्षा और सुधार करना और जीवित प्राणियों के प्रति करुणा रखना;”

144. उपरोक्त प्रावधानों को एक साथ पढ़ने से पता चलता है कि विरासत की रक्षा और संरक्षण करने की जिम्मेदारी राज्य के साथ-साथ नागरिकों पर भी है। निर्विवाद रूप से, चंडीगढ़ का चरण I, यानी कार्बूसियन चंडीगढ़, उत्तरदाता प्राधिकरणों के अनुसार भी, एक विरासत का दर्जा रखता है। सीएमपी2031 स्वयं इस बात पर जोर देता है कि चंडीगढ़ को इसके उत्कृष्ट सार्वभौमिक मूल्य के कारण यूनेस्को की विश्व धरोहर सूची में शामिल किया जाना चाहिए। जैसा कि यहाँ पहले ही चर्चा की जा चुकी है, चंडीगढ़ के पहले चरण में आवासीय इकाइयों का विखंडन/आवासीयकरण ली कॉर्बुज़िए की दृष्टि के लिए विनाशकारी है। यह कॉर्बूसियन चंडीगढ़ की विरासत की स्थिति की रक्षा और संरक्षण की अवधारणा का भी विरोध करता है। इस प्रकार, यह आवश्यक है कि प्रतिवादी प्राधिकरणों को कार्बूसियन चंडीगढ़ की विरासत की स्थिति को संरक्षित करने के लिए हर संभव कदम उठाना चाहिए।

XI. पर्यावरणीय मुद्दे:

145. एक अन्य महत्वपूर्ण पहलू जिस पर ध्यान देने की आवश्यकता है, वह है अव्यवस्थित शहरीकरण के कारण पर्यावरण पर प्रतिकूल प्रभाव। सीएमपी2031 के खंड 20.3 का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा जिसे हम पहले ही यहाँ पुनः प्रस्तुत कर चुके हैं। यह सिफारिश की गई है कि चंडीगढ़ सहित क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी पर्यावरण प्रबंधन योजना तैयार की जाए, जिसमें पर्यावरण रणनीति, निगरानी विनियमन, संस्थागत क्षमता निर्माण और आर्थिक प्रोत्साहन शामिल हैं। यह देखा गया है कि इस प्रस्ताव के लिए पर्यावरण और वन मंत्रालय, भारत सरकार के प्रस्ताव के अनुसार, एक अंतर-राज्य उच्च शक्ति वाले क्षेत्रीय पर्यावरण

प्रबंधन बोर्ड के गठन द्वारा क्षेत्रीय स्तर के प्रस्तावों/बड़े विकास की जांच करने के लिए एक कानूनी ढांचे और एक निगरानी समिति की आवश्यकता है।

146. संयुक्त राष्ट्र पर्यावरण कार्यक्रम (यू. एन. ई. पी.) ने "शहरी योजना और प्रबंधन में पर्यावरण का एकीकरण-21वीं सदी में शहरों के लिए प्रमुख सिद्धांत और दृष्टिकोण" शीर्षक वाले अपने प्रकाशन में कहा है कि दुनिया की आधी से अधिक आबादी अब शहरी क्षेत्रों में रह रही है। इसने आगे उल्लेख किया कि वर्ष 2050 तक अफ्रीका और एशिया की आधी से अधिक आबादी कस्बों और शहरों में रहेगी। इसने माना कि शहर विकास रणनीतियों (सी. डी. एस.) ने दिखाया है कि दीर्घकालिक शहर दृष्टि अभ्यासों में पर्यावरणीय चिंताओं को कैसे एकीकृत किया जाए। इसमें कहा गया है कि पर्यावरण की मुख्यधारा संस्थानों के निर्णयों में प्रासंगिक पर्यावरणीय चिंताओं को शामिल करने में मदद कर सकती है, जबकि हरित शहरी अर्थव्यवस्था के बारे में उभरते विचार बताते हैं कि घनत्व पर्यावरण और सामाजिक अवसरों को कैसे उत्पन्न कर सकता है। इसमें कहा गया है कि रणनीतियों को शासन संरचनाओं के साथ रेखांकित करने की आवश्यकता है जो योजना प्रक्रिया में पर्यावरणीय चिंताओं के एकीकरण की सुविधा प्रदान करते हैं।

147. उक्त प्रकाशन ई. आई. ए. को एक विश्लेषणात्मक प्रक्रिया या प्रक्रिया के रूप में परिभाषित करता है जो किसी दी गई गतिविधि (परियोजना) के कार्यान्वयन के संभावित पर्यावरणीय परिणामों की व्यवस्थित रूप से जांच करता है। इसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि निर्णय लेने से पहले किसी गतिविधि से संबंधित निर्णयों के पर्यावरणीय प्रभावों को ध्यान में रखा जाए।

148. राज चेंगप्पा द्वारा अजय सुकुमारन के साथ 24 अक्टूबर 2022 को साप्ताहिक, "इंडिया टुडे" में प्रकाशित कवर स्टोरी का भी न्यायिक नोटिस लिया गया है, जिसका शीर्षक है "बेंगलुरु-हाउ टू रुइन इंडियाज बेस्ट सिटी" उक्त लेख इस दुखद स्थिति को दर्शाता है कि कैसे बेंगलुरु शहर, जिसे कभी भारत के सर्वश्रेष्ठ शहरों में से एक माना जाता था, अव्यवस्थित शहरी विकास के कारण एक 'गार्डन सिटी' बर्बाद हो गया है। यह इस बात पर ध्यान देता है कि कैसे सितंबर 2022 में बारिश के एक बड़े दौर के कारण, शहर को प्रकृति के प्रकोप का

खामियाजा भुगतना पड़ा। भारी बारिश से शहर के कई इलाके जलमग्न हो गए। अकेले आउटर रिंग रोड टेक कॉरिडोर को बाढ़ के कारण हुए नुकसान का अनुमान Rs.225 करोड़ से अधिक था।

149. लेख में कहा गया है कि जहां एक ओर भारी बारिश के कारण कई घर पानी में डूब गए थे, वहीं दूसरी ओर शहर को पीने के पानी की भारी कमी का सामना करना पड़ा।

150. लेख में आगे कहा गया है कि परिवहन और गतिशीलता में आसानी के बारे में कोई उचित विचार किए बिना शहर के तेजी से विस्तार के कारण इसकी मुख्य सड़कों पर भयावह यातायात जाम हो गया है। यह नोट करता है कि, लगभग रातोंरात, बेंगलुरु का नगरपालिका अधिकार क्षेत्र 200 वर्ग कि.मी. से बढ़कर 800 वर्ग कि.मी. हो गया। यह देखता है कि केवल राजनेता व्यवसायी-निर्माता सांठगांठ ही लाभान्वित हुई, जो फल-फूल रही है। इसने आगे उल्लेख किया कि हालांकि नए क्षेत्रों में पॉश कॉलोनियां बन गईं, लेकिन बुनियादी ढांचे में कमी आई, क्योंकि सड़कें संकीर्ण रहीं, जल निकासी खराब रही और कचरे के निपटान के लिए भी पर्याप्त प्रावधान नहीं था।

151. लेख में कहा गया है कि स्थानीय रूप से राजकलुवे के रूप में जानी जाने वाली प्राथमिक नहरें कभी प्राकृतिक वर्षा आधारित धाराएँ थीं, जिन पर किसानों ने समय के साथ पानी के प्रवाह को रोकने और झीलों का निर्माण करने के लिए छोटे बांध बनाए। यह आगे नोट करता है कि ये आपस में जुड़ी मानव निर्मित झीलें एक तूफानी जल निकासी नेटवर्क के रूप में काम करती थीं। झीलें, जिनकी संख्या कभी एक हजार के आसपास थी, अब बहुत कम हो गई हैं। इससे भी बदतर, तूफानी पानी को प्रवाहित करने वाले राजकालुवों के ऊपर इमारतें बनाई गई थीं।

152. बेंगलुरु शहर द्वारा दी गई चेतावनी पर विधायिका, कार्यपालिका और नीति निर्माताओं को उचित ध्यान देने की आवश्यकता है। यह सही समय है कि शहरी विकास की अनुमति देने से पहले, इस तरह के विकास का ई.आई.ए किया जाना चाहिए।

XII. निष्कर्ष:

153. इस मामले को समग्र रूप से देखते हुए, हमारा विचार है कि पहले चरण में, जिसका विरासत मूल्य है, "कार्बूसियन चंडीगढ़" होने के कारण इसे विरासत समिति द्वारा अनुमोदित किए बिना पुनः संवर्द्धन की अनुमति देना, स्वयं सीएमपी2031 के विपरीत है। सी. एम. पी.-2031 एक ओर आवास निर्माण की अनुमति नहीं देता है, लेकिन दूसरी ओर, यह आवास इकाइयों की संख्या उपलब्ध भूखंडों की तुलना में तीन गुना होने का अनुमान लगाता है। यद्यपि वर्ष 2007 में 2001 के नियमों को निरस्त करने और 2007 के नियमों के नियम 16 के कारण, उच्च न्यायालय ने स्वयं यह अभिनिर्धारित किया है कि आवास-निर्माण की अनुमति नहीं है; यह अभिनिर्धारित करता है कि यद्यपि विकासकर्ता/बिल्डर प्रभावी रूप से एक भवन में तीन आवासों के निर्माण में लिप्त हैं, लेकिन यह आवास-निर्माण के बराबर नहीं है। हमारे विचार में, यह अप्रत्यक्ष रूप से कुछ अनुमति देने के बराबर होगा जिसकी प्रत्यक्ष रूप से अनुमति नहीं है। चंडीगढ़ प्रशासन के अधिकारी आंख मूंदकर भवन योजनाओं को मंजूरी दे रहे हैं, जबकि भवन योजनाओं से ही यह स्पष्ट है कि वे प्रभावी रूप से एक आवास इकाई को तीन अपार्टमेंट में परिवर्तित कर रहे हैं। इस तरह की बेतरतीब वृद्धि चंडीगढ़ के पहले चरण की विरासत की स्थिति को प्रतिकूल रूप से प्रभावित कर सकती है, जिसे यूनेस्को के विरासत शहर के रूप में दर्ज करने के लिए की मांग की गई है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि हालांकि चंडीगढ़ प्रशासन एक आवास इकाई को तीन अपार्टमेंट में बदलने की अनुमति दे रहा है, लेकिन यातायात पर इसके प्रतिकूल प्रभाव को दूर नहीं किया गया है। आवासीय इकाइयों की संख्या में वृद्धि के साथ, वाहनों में इसी तरह की वृद्धि होना तय है। हालांकि, उक्त पहलू पर विचार किए बिना, एक आवास इकाई को तीन अपार्टमेंट में बदलने की अनुमति है।

154. हम पाते हैं कि उच्च न्यायालय इन सभी पहलुओं पर विचार करने में विफल रहा है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि उच्च न्यायालय ने घर खरीदारों के हितों की रक्षा के लिए कुछ निर्देश जारी किए हैं। इसने यह भी देखा है कि "चंडीगढ़ प्रशासन कागज पर यह रुख अपनाते हुए सुस्त रहने का विकल्प चुनता है कि आवासीय भवनों की फर्श की दिशा में बिक्री की अनुमति नहीं है, जबकि आवासीय मंजिलों को उनकी नाक के ठीक नीचे बिक्री के लिए विज्ञापित किया जा रहा है।" इसलिए इसने चंडीगढ़ प्रशासन को निर्देश दिया कि वह समय-समय पर समाचार पत्रों में एक नोटिस जारी करे ताकि ऐसे घर खरीदारों को सचेत किया जा सके जिन्होंने पहले ही आवासीय इमारत/साइट में हिस्सेदारी खरीद ली है और

साथ ही संभावित घर खरीदारों को भी शिक्षित किया जा सके। उच्च न्यायालय ने चंडीगढ़ प्रशासन को उक्त नोटिस में यह उल्लेख करने का भी निर्देश दिया कि 2007 के नियमों के तहत स्थल/भवन का विखंडन विशेष रूप से निषिद्ध है। इसने उक्त नोटिस में यह उल्लेख करने का निर्देश दिया कि चंडीगढ़ प्रशासन इस तरह के लेनदेन के आधार पर किसी भी साइट/भवन के किसी भी तल/हिस्से पर स्वामित्व अधिकारों को मान्यता नहीं देता है। एक सावधानी बरतने का भी निर्देश दिया गया था, कि यदि साझेदारी करने वालों/सह-मालिकों के बीच कोई विवाद उत्पन्न होता है, तो एकमात्र उपाय यह होगा कि संपत्ति की नीलामी की जाए और उसके बाद बिक्री से प्राप्त आय को वितरित किया जाए क्योंकि भवन/स्थल का विखंडन/विभाजन विशेष रूप से निषिद्ध है।

155. हमारे विचार में, उच्च न्यायालय को यहीं नहीं रुकना चाहिए था। चंडीगढ़ प्रशासन के इस रुख को ध्यान में रखते हुए कि 2007 के नियमों के नियम 16 को देखते हुए आवासीय भवन का निर्माण और फर्श की दिशा में बिक्री की अनुमति नहीं थी, उच्च न्यायालय को यह मानना चाहिए था कि 1952 के अधिनियम के तहत बनाए गए वैधानिक नियम चंडीगढ़ के पहले चरण में आवासीय इकाइयों के विखंडन/विभाजन/विभाजन/अपार्टमेंटलीकरण को स्पष्ट रूप से प्रतिबंधित करते हैं। 1960 के नियमों के नियम 14 में पाए गए विधायी इरादे को 2007 के नियमों के नियम 16 में स्पष्ट रूप से दोहराया गया है, जिसे 1952 के अधिनियम की धारा 22 के साथ पठित धारा 5 के तहत अधिनियमित किया गया है। हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय ने इस पर विचार नहीं करने में गलती की है।

156. श्री पटवालिया ने उचित रूप से स्वीकार किया कि उक्त अभ्यास ने एक निवारक के रूप में काम किया है और इस तरह के लेन-देन की संख्या में काफी कमी आई है।

157. इसमें कोई संदेह नहीं है कि उच्च न्यायालय ने घर खरीदारों के हितों की रक्षा के लिए निर्देश जारी किए हैं। हालाँकि, हम पाते हैं कि उच्च न्यायालय ने स्वयं यह पाया है कि 2001 के नियमों के निरसन और 2007 के नियमों के अधिनियमन के बाद, आवासीयकरण की अनुमति नहीं थी, उसे ऐसी कार्यप्रणाली की अनुमति नहीं देनी चाहिए थी जो अप्रत्यक्ष रूप से ऐसा करने की अनुमति देती है जो कानून में अनुमत नहीं था। किसी भी मामले में, पहले चरण

की विरासत की स्थिति को ध्यान में रखते हुए, उच्च न्यायालय को इस मामले पर सही परिप्रेक्ष्य में विचार करना चाहिए था।

158. हम लाभप्रद रूप से 11 दिसंबर 2015 को जोनाथन ग्लैसी के एक लेख का उल्लेख कर सकते हैं जिसका शीर्षक था "क्या यह सही शहर है?", बीबीसी द्वारा प्रकाशित, जो इस प्रकार है:

"दुनिया के सभी आदर्श शहरों में से, चंडीगढ़ ने उल्लेखनीय रूप से अच्छा प्रदर्शन किया है, जो आकर्षक स्मारकीय वास्तुकला, आत्मनिर्भर पड़ोस का एक ग्रिड, शायद किसी भी भारतीय शहर की तुलना में अधिक पेड़ और जीवन शैली प्रदान करता है जो परंपरा को आधुनिकता के साथ जोड़ता है। जबकि इतिहास हमें बताता है कि आदर्श शहर ज्यादातर कागज पर छोड़ दिए गए हैं, चंडीगढ़-शायद सबसे कम संभावनाओं में से एक अनाज के मुकाबले सफल हुआ है।

159. जैसा कि उक्त लेख से देखा जा सकता है, चंडीगढ़ ने उल्लेखनीय रूप से अच्छा प्रदर्शन किया है, जिसमें आकर्षक स्मारकीय वास्तुकला, आत्मनिर्भर पड़ोस का एक ग्रिड, शायद किसी भी भारतीय शहर की तुलना में अधिक पेड़ और जीवन शैली है जो परंपरा को आधुनिकता के साथ जोड़ती है।

160. दोहराव की कीमत पर, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि सीएमपी2031 में ही, एक से अधिक स्थानों पर, कहा गया है कि चंडीगढ़ को खुले स्थान की प्रचुरता के साथ एक हरित शहर के रूप में योजनाबद्ध किया गया है और यह सुनिश्चित करने के लिए कि प्रत्येक आवास का सूर्य, अंतरिक्ष और वर्धर के तीन तत्वों में पर्याप्त हिस्सा हो। चंडीगढ़ के पहले चरण में एकल आवासीय इकाइयों का विखंडन/आवासीयकरण, हमारे विचार में, ली कॉर्बुज़िए द्वारा परिकल्पित शहर के 'फेफड़ों' को नुकसान पहुंचाएगा। इस संबंध में, ग्रेटर मुंबई नगर निगम और अन्य बनाम कोहिनूर सी. टी. एन. एल. इन्फ्रास्ट्रक्चर कंपनी प्राइवेट लिमिटेड और अन्य²⁰ के मामले में इस न्यायालय की टिप्पणियां अत्यधिक शिक्षाप्रद हैं। उक्त मामले में, इस न्यायालय ने शहरों की भीड़भाड़ के प्रभावों के बारे में निम्नलिखित निर्णय दिया:

20 (2014) 4 एससीसी 574

“ 13.जब शहरों में भीड़भाड़ होगी, सड़कें संकरी होंगी और यातायात बढ़ रहा होगा, तो बच्चों और वरिष्ठ नागरिकों के लिए स्थिति बेहद खतरनाक होगी। इमारतों में कोई हरियाली नहीं होगी और लोग हमेशा ताजी और शुद्ध हवा के लिए लालायित रहेंगे। हरियाली के बिना इमारतें भीड़भाड़ वाले शहरों और शहरी क्षेत्रों के बढ़ते तापमान में वृद्धि करेंगी। इसे अलग तरीके से कहें तो पर्याप्त हरित और मनोरंजक क्षेत्रों के बिना सभी निर्माणों का पर्यावरण और मानव जीवन पर गंभीर प्रभाव पड़ेगा.....”

161. उच्च न्यायालय को चंडीगढ़ की विशिष्ट स्थिति के प्रति सचेत रहना चाहिए था और उस दृष्टिकोण से मामले पर विचार करना चाहिए था।

162 एक अन्य पहलू जिस पर ध्यान देने की आवश्यकता है, वह यह है कि चंडीगढ़ प्रशासन के कुछ कृत्यों और चूक के कारण कुछ क्षेत्रों में अराजक स्थिति पैदा हो गई है। जैसा कि यहाँ पहले ही बताया जा चुका है, एक ओर 2001 के नियमों को वर्ष 2007 में निरस्त कर दिया गया है और 2007 के नियमों को अधिनियमित किया गया है। 2007 के नियमों के नियम 16 को ध्यान में रखते हुए, स्थलों या भवनों के विखंडन पर एक विशिष्ट प्रतिबंध है। चंडीगढ़ प्रशासन का यह विशिष्ट रुख है कि आवासों के निर्माण की अनुमति नहीं है। दूसरी ओर, 2017 के नियमों को इस तरह से लागू किया गया है कि अपार्टमेंट के निर्माण की गुंजाइश है। इतना ही नहीं, चंडीगढ़ प्रशासन उन योजनाओं को भी मंजूरी दे रहा है जो वास्तव में आवास निर्माण की अनुमति देती हैं।

163. हम लाभप्रद रूप से धीरा सिंह (उपरोक्त) के मामले में उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा की गई निम्नलिखित टिप्पणियों का उल्लेख कर सकते हैं, जो इस प्रकार हैं:”

103. तत्काल मामले में कार्यपालिका, 1952 के अधिनियम के संदर्भ में, निवासियों की अपेक्षाओं पर खरा उतरने में विफल रही है क्योंकि 1952 के अधिनियम को पुनर्जीवित करने और इसे व्यावहारिक मुद्दों के लिए अधिक जीवंत और जीवंत बनाने के लिए विधायिका के आगे के विचार के लिए डेटाबेस आधारित जानकारी पर एक ठोस प्रस्ताव के साथ संबंधित मंत्रालय से संपर्क करने के बजाय, वह अधिनियम की धारा 22 के तहत शरण लेते हुए तदर्थ समाधान के लिए गई है। आश्चर्य की बात है कि विधानमंडल द्वारा वर्ष 1952 (धारा 8, 13 और 15) में निर्धारित जुर्माने या जुर्माने की राशि को 60 साल की समाप्ति के बाद भी संशोधित नहीं किया गया है।

104. प्रत्यायोजित विधान की शक्तियों को नियंत्रित करने वाले सिद्धांत उचित रूप से तय किए गए हैं। इस तरह की शक्ति का प्रयोग विधायी नीति के ढांचे के भीतर एक क़ानून के उद्देश्यों को लागू करने और प्राप्त करने के लिए किया जा सकता है; प्रत्येक प्रतिनिधि प्रिंसिपल के अधिकार और नियंत्रण के अधीन है जो हमेशा अधीनस्थ विधान की कार्रवाई को निर्देशित, सही या रद्द कर सकता है; नियम बनाने की आड़ में प्रतिनिधि अधिनियम के दायरे में आने वाले क्षेत्रों पर कानून नहीं बना सकता है।"

164. इसलिए हम कुछ निर्देश जारी करने के लिए इच्छुक हैं ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि आवास संबंधी मुद्दे की पहले विरासत समिति द्वारा जांच की जाए ताकि कार्बूसियन चंडीगढ़ की विरासत की स्थिति को संरक्षित किया जा सके। हम चंडीगढ़ प्रशासन को विरासत समिति द्वारा इस मुद्दे को संबोधित करने के बाद सीएमपी-2031 और 2017 के नियमों में संशोधन के लिए कदम उठाने का निर्देश देने के लिए भी इच्छुक हैं। हालाँकि, हम महसूस करते हैं कि ऐसे महत्वपूर्ण मुद्दों को केवल चंडीगढ़ प्रशासन के विवेक पर नहीं छोड़ा जा सकता है। इसलिए हमें यह निर्देश देना आवश्यक लगता है कि चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा प्रावधानों में संशोधन करने का निर्णय लेने के बाद, इसे केंद्र सरकार के समक्ष विचार और अंतिम निर्णय के लिए रखा जाएगा। हम पाते हैं कि कार्बूसियन चंडीगढ़ की विरासत की स्थिति की रक्षा के लिए, यह आवश्यक है कि हम भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करें और कुछ निर्देश जारी करें।

165. मामले के उस दृष्टिकोण से, हम मानते हैं कि 1960 के नियमों के नियम 14, 2007 के नियमों के नियम 16 और 2001 के नियमों के निरसन को देखते हुए, चंडीगढ़ के पहले चरण में एक आवासीय इकाई का विखंडन/विभाजन/विभाजन/अपार्टमेंटलीकरण निषिद्ध है।

166. हम आगे निम्नलिखित निर्देश जारी करते हैं:

(i) विरासत समिति को चंडीगढ़ शहर के पहले चरण में पुनर्विकास के मुद्दे पर विचार करने का निर्देश दिया गया है;

(ii) यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि विरासत समिति अपनी स्वयं की सिफारिशों पर विचार करेगी कि चंडीगढ़ (कार्बूसियन चंडीगढ़) के उत्तरी क्षेत्रों को उनके वर्तमान रूप में संरक्षित किया जाना चाहिए।

(iii) विरासत समिति पार्किंग/यातायात के मुद्दों पर इस तरह के पुनर्वितरण के प्रभाव को भी ध्यान में रखेगी;

(iv) विरासत समिति द्वारा मुद्दों पर विचार करने के बाद, चंडीगढ़ प्रशासन सीएमपी2031 और 2017 के नियमों में संशोधन करने पर विचार करेगा क्योंकि वे विरासत समिति की सिफारिशों के अनुसार पहले चरण पर लागू होते हैं।

(v) ऐसे संशोधनों को केंद्र सरकार के समक्ष रखा जाएगा, जो ली कॉर्बुज़ियर क्षेत्र की विरासत स्थिति को बनाए रखने की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए ऐसे संशोधनों के अनुमोदन के संबंध में निर्णय लेगी;

(vi) केंद्र सरकार द्वारा उपरोक्त अंतिम निर्णय लिए जाने तक:

क. चंडीगढ़ प्रशासन एक ऐसी इमारत की किसी भी योजना को मंजूरी नहीं देगा जो पूर्व दृष्ट्या से एक एकल आवास इकाई को तीन अलग-अलग अपार्टमेंट में बदलने के लिए एक कार्यप्रणाली प्रतीत होती है, जिसमें तीन अजनबी रहते हैं; और

ख. किसी आवासीय इकाई के सह-मालिकों के बीच कोई समझौता ज्ञापन (एमओयू) या समझौता या समझौता पंजीकृत नहीं किया जाएगा और न ही यह किसी एकल आवासीय इकाई को फर्श के अनुसार अपार्टमेंट में विभाजित करने के उद्देश्य से कानून में लागू करने योग्य होगा।

(vii) हम आगे निर्देश देते हैं कि इसके बाद केंद्र सरकार और चंडीगढ़ प्रशासन एफ. ए. आर. को रोक देंगे और इसे और नहीं बढ़ाएंगे;

(viii) कि पहले चरण की विरासत की स्थिति को बनाए रखने की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए विरासत समिति द्वारा उचित समझी जाने वाली समान अधिकतम ऊंचाई के साथ पहले चरण में मंजिलों की संख्या तीन तक सीमित कर दी जाएगी; और

(ix) कि चंडीगढ़ प्रशासन विरासत समिति के पूर्व परामर्श और केंद्र सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना नियम या उपनियम तैयार करने का सहारा नहीं लेगा।

167. फैसला देने से पहले, हम देखते हैं कि यह सही समय है कि केंद्र के साथ-साथ राज्य स्तर पर विधायिका, कार्यपालिका और नीति निर्माता अव्यवस्थित विकास के कारण पर्यावरण को होने वाले नुकसान पर ध्यान दें और यह सुनिश्चित करने के लिए आवश्यक उपाय करें कि विकास से पर्यावरण को नुकसान न हो। यह आवश्यक है कि सतत विकास और पर्यावरण संरक्षण के बीच एक उचित संतुलन बनाया जाए। इसलिए हम केंद्र के साथ-साथ राज्य स्तर पर विधानमंडल, कार्यपालिका और नीति निर्माताओं से शहरी विकास की अनुमति देने से पहले पर्यावरण प्रभाव मूल्यांकन अध्ययन करने के लिए आवश्यक प्रावधान करने की अपील करते हैं।

168. हम इस निर्णय की प्रति को भारत संघ के कैबिनेट सचिव और सभी राज्यों के मुख्य सचिवों को उपरोक्त टिप्पणियों पर ध्यान देने के लिए भेजने का निर्देश देते हैं। हम आशा करते हैं कि भारत संघ के साथ-साथ राज्य सरकारें भी इस संबंध में गंभीर कदम उठाएंगी।

169. अपीलकर्तागण की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री पी. एस. पटवालिया और श्री रंजीत कुमार और प्रतिवादीगण की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री के. एम. नटराज, विद्वान ए. एस. जी. श्री कपिल सिब्बल, श्री अजय तिवारी और श्री गौरव चोपड़ा द्वारा प्रदान की गई बहुमूल्य सहायता के लिए हमें अपनी गहरी प्रशंसा दर्ज करनी चाहिए।

170. परिणामस्वरूप, अपीलों को उपरोक्त शर्तों में अनुमति दी जाती है।

171. लंबित आवेदन, यदि कोई हो, उपरोक्त शर्तों में निपटाए जाएंगे। कॉस्ट के बारे में कोई आदेश नहीं।

.....जे.
[बी. आर. गवई]

.....जे.
[बी. वी. नागरत्ना]

नई दिल्ली;
10 जनवरी, 2023

अस्वीकरण:

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