प्रतिवेद्य

**भारतीय सर्वोच्च न्यायालय**

**सिविल अपीलीय अधिकारिता**

**सिविल अपील सं 5041 वर्ष 2021**

**(एसएलपी (सी) सं. 11959 वर्ष 2014 से उद्भूत)**

**सुपरटेक लिमिटेड ... .अपीलकर्ता**

**बनाम**

**एमराल्ड कोर्ट निवासी–स्वामी कल्याण संघ एवं अन्य .... उत्तरदाता**

सह

**सिविल अपील सं 5042 वर्ष 2021**

**(एसएलपी (सी) संख्या 14314 वर्ष 2014 से उद्भूत)**

सह

**सिविल अपील सं 5043 वर्ष 2021**

**(एसएलपी (सी) संख्या 12470 वर्ष 2014 से उद्भूत)**

सह

**सिविल अपील सं 5044 वर्ष 2021**

**(एसएलपी (सी) संख्या 14262 वर्ष 2014 से उद्भूत)**

***उद्घोषणा***

*"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।*

सह

**सिविल अपील सं 5045 वर्ष 2021**

**(एसएलपी (सी) संख्या 21035 वर्ष 2014 से उद्भूत)**

सह

**सिविल अपील सं 5046 वर्ष 2021**

**(एसएलपी (सी) संख्या 31117 वर्ष 2014 से उद्भूत)**

सह

**सिविल अपील सं 5047 वर्ष 2021**

**(एसएलपी (सी) संख्या 12427 वर्ष 2015 से उद्भूत)**

सह

**सिविल अपील सं 5048 वर्ष 2021**

**( एसएलपी (सी) संख्या 12947 वर्ष 2015 से उद्भूत)**

सह

**सिविल अपील सं 5049 वर्ष 2021**

**( एसएलपी (सी) संख्या 12948 वर्ष 2015 से उद्भूत)**

सह

**सिविल अपील सं 5050 वर्ष 2021**

**एसएलपी (सी) संख्या 12191 वर्ष 2021 से उद्भूत**

***उद्घोषणा***

*"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।*

**(डायरी संख्या 28571 वर्ष 2018 )**

सह

**अवमानना याचिका (सी) संख्या 380 वर्ष 2021**

अन्तर्गत

**विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 14314 वर्ष 2014**

सह

**अवमानना याचिका (सी) संख्या 381 वर्ष 2021**

अन्तर्गत

**विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 14314 वर्ष 2014**

सह

**अवमानना याचिका (सी) संख्या 382 वर्ष 2021**

अन्तर्गत

**विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 14314 वर्ष 2014**

सह

**अवमानना याचिका (सी) संख्या 383 वर्ष 2021**

अन्तर्गत

**विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 14314 वर्ष 2014**

एवं सह

***उद्घोषणा***

*"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।*

**अवमानना याचिका (सी) संख्या 384 वर्ष 2021**

अन्तर्गत

**विशेष अनुमति याचिका (सी) संख्या 14314 वर्ष 2014**

# निर्णय

**न्यायमूर्ति डॉ. धनंजय वाई. चंद्रचूड़**

**सूची**


**एक तथ्यात्मक और प्रक्रियात्मक इतिहास**

क. 1 अपीलें

क. 2 एमराल्ड कोर्ट परियोजना ए

क. 3 पहली संशोधित योजना

क. 4 दूसरी संशोधित योजना

क. 5 तीसरी संशोधित योजना

क. 6 संशोधित योजनाओं के खिलाफ शिकायतें

क. 7 इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाहियां

क. 8 इस न्यायालय के समक्ष कार्यवाहियां

**ख–अधिवक्ता के तर्क**

**ग. आरंभिक टिप्पणियां**



***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

**घ–भवन निर्माण विनियमों के तहत दूरी की आवश्यकता का उल्लंघन**

घ. 1 एनबीआर 2006 और 2010 का उल्लंघन

घ 1.1 "बिल्डिंग ब्लॉकों" की व्याख्या

घ 1. 2 "इमारतों के अंतिम छोर" की व्याख्या

घ. 2 एनबीसी 2005 का उल्लंघन

घ. 3 अग्नि सुरक्षा मानदंडों का उल्लंघन

**ङ–आरडब्ल्यूए की सहमति**

ङ. 1 उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम की प्रयोज्यता

ङ. 2 उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 की प्रयोज्यता

ङ. 3 आरडब्ल्यूए की सहमति की आवश्यकता

**च मिलीभगत और अवैध निर्माण**

**छ सारांश**

**ज अंतर्वर्ती आवेदन**

1. अनुमति प्रदान की गई।

**क. तथ्यात्मक और प्रक्रियात्मक इतिहास**

**क. 1 – अपीलें**

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

2. ये अपीलें एक रिट याचिका[1] में इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा दिये गये 11 अप्रैल, 2014 दिनांकित निर्णय से उद्भूत हैं जो प्रथम प्रतिवादी, एमराल्ड कोर्ट ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी[2] के आवासीय कल्याण संघ[3] द्वारा संस्थित की गयी थी।

3. अपने निर्णय द्वारा उच्च न्यायालय ने निर्देश दिया:

(i) प्लॉट नंबर 4, सेक्टर 93 ए, नोएडा में एमराल्ड कोर्ट में स्थित टावर –16[4] और 17[5] का तीसरे प्रतिवादी न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण[6] द्वारा ध्वस्तीकरण, जिसका निर्माण अपीलकर्ता, सुपरटेक लिमिटेड[7] द्वारा किया गया था।

(ii) ध्वस्तीकरण और हटाने की लागत अपीलकर्ता द्वारा वहन की जाएगी, जिसमें विफल रहने पर **नोएडा** इसे भूमि राजस्व बकाया के रूप में वसूल करेगा

(iii) *उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976*[8] की धारा 12 द्वारा यथा समाविष्ट *उत्तर प्रदेश शहरी विकास अधिनियम, 1973*[9] की धारा 49 के तहत अभियोजन के लिए मंजूरी, अपीलकर्ता के अधिकारियों और **नोएडा** के अधिकारियों के द्वारा यूपीआईएडी अधिनियम 1976 और *उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट*

---

1 Writ Petition (Civil) No 65085 of 2012

2 "RWA"

3 "Emerald Court"

4 "T-16"/"Ceyane"

5 **"T–17"/"Apex"**

6 **"NOIDA"**

7 Supertech"

8 "UPIAD Act 1976"

9 "UPUD Act 1973"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

*(निर्माण, स्वामित्व एवं रखरखाव का संवर्धन) अधिनियम 2010*[10] के संभावित उल्लंघन के लिए दी जाएगी; और

(iv) अपीलकर्ता द्वारा टी–16 और टी–17 में अपार्टमेंट बुक करने वाले खरीदारों द्वारा निवेश की गई राशि का प्रतिदाय, 14 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ वापसी।

4. वर्तमान अपीलों में इन निदेशों की युक्तियुक्तता को इस न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई है।

**क. 2 – एमराल्ड कोर्ट परियोजना**

5. 23 नवंबर 2004 को, **नोएडा** ने अपीलकर्ता को 48,263 वर्ग मीटर भूमि का एक भूखंड आवंटित किया। यह जमीन एमराल्ड कोर्ट के नाम से एक ग्रुप हाउसिंग सोसायटी के विकास के लिए आवंटित की गई थी।

6. पट्टे का पहला विलेख अपीलकर्ता और **नोएडा** के बीच 16 मार्च 2005 को निष्पादित किया गया था। कब्जा प्रमाण पत्र 17 मार्च 2005 को जारी किया गया था।

7. 20 जून 2005 को, **नोएडा** ने चौदह टावरों और नौ मंजिलों (जी + 9) वाले एमराल्ड कोर्ट के निर्माण के लिए भवन योजना को मंजूरी दी।यह मंजूरी *न्यू ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन निर्माण विनियम एवं निर्देश 1986*[11] के तहत दी गई थी। इन चौदह टावरों का निर्माण शुरू हुआ।

**क. 3 पहली संशोधित योजना**

---

10"UP Apartments Act 2010"

11 "NBR 1986"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

8. 21 जून 2006 को, **नोएडा** द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में उसी भूखण्ड प्लॉट नंबर 4 में 6556.51 वर्गमीटर के अतिरिक्त भूमि क्षेत्र के लिए एक पूरक पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था। प्रथम पट्टा विलेख के तहत आवंटित मौजूदा होल्डिंग को मिलाकर, अपीलकर्ता के पास आवंटित कुल पट्टा क्षेत्र बढ़कर 54,819.51 वर्ग मीटर हो गया। पूरक पट्टा विलेख में कहा गया है कि :

(I) ध्वस्त परिसर अपीलार्थी को पहले से लीज पर दिए गए नोएडा के सेक्टर 93 ए के प्लॉट नंबर 4 का हिस्सा माना जाएगा;

(II) मूल पट्टा विलेख और आवंटन की सभी अन्य शर्तें अपरिवर्तित रहेंगी और नए ध्वस्त परिसरों पर लागू होंगी और अपीलार्थी पर बाध्यकारी होगीं;

(III) लीज की अवधि 16 मार्च, 2005 से शुरू होगी; और

(IV) नोएडा के सेक्टर 93 ए में प्लॉट नंबर 4 का कुल क्षेत्रफल 54,819.51 वर्ग मीटर है।

अतिरिक्त भूमि के संबंध में अपीलकर्ता को कब्जा प्रमाण पत्र 23 जून 2006 को जारी किया गया।

9. 5 दिसंबर 2006 को, न्यू ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियम एवं निर्देश 2006[12] को अधिसूचित किया गया था। एनबीआर 2006 के तहत, 2006 के बाद नए आवंटियों के लिए तल क्षेत्र–अनुपात[13] को 1.5 से बढ़ाकर 2 कर दिया गया। विनियमन 33.2.3(i) में निम्नलिखित प्रावधान किया गया है:

"33. 'फ्लोर एरिया रेशियो' जमीनी कवरेज और ऊंचाई सीमाएं।

---

12 "NBR 2006"

13 "FAR"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

[... ]

33.2.3 आवश्यकता के आधार पर मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा तय की गई कोई अन्य उपयोगिता।

I. दो निकटवर्ती भवन खंडों के बीच की दूरी सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई के आधे से कम नहीं होनी चाहिए।"

10. 29 दिसंबर 2006 को, नोएडा ने एनबीआर 2006 के तहत एमराल्ड कोर्ट के लिए पहली संशोधित योजना को मंजूरी दी, जिसके द्वारा मूल चौदह टावरों में पहले से स्वीकृत जी + 9 मंजिलों के अलावा दो अतिरिक्त मंजिल परिकल्पित थे जिससे उन सभी में भूतल और ग्यारह मंजिल (जी + 11) में हो गयी। इसके अलावा, अतिरिक्त भवनों को भी मंजूरी दी गई, नामतः(i) टावर–15 (भूतल और 11 मंजिलों से मिलकर) (जी + 11) (ii) टी–16 (भूतल के 1 विंग और ग्यारह मंजिलों सहित) और भूतल के 3 विंग और चार मंजिलों (जी + 4) (iii) एक शॉपिंग कॉम्प्लेक्स (भूतल और पहली मंजिल) (जी + 1)। नतीजतन, पहली संशोधित योजना के तहत, नोएडा ने कुल सोलह टावरों (जी + 11) (जिसमें प्रत्येक की ऊंचाई 37 मीटर होगी) और एक शॉपिंग कॉम्प्लेक्स (जी + 1) की अनुमति दी। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि अपीलकर्ता उस क्षेत्र के कारण यह अतिरिक्त निर्माण करने में सक्षम हुआ जो उसे पूरक पट्टा विलेख के तहत उपलब्ध कराया गया था, और इसके अलावा, जब अपीलकर्ता ने खरीदारों को फ़्लैट आवंटित किए, उस समय अतिरिक्त पट्टा भूमि पर केवल एक छोटी इमारत की ही अनुमति दी गयी थी। इस बात पर प्रकाश डालना भी आवश्यक है कि पहली संशोधित योजना में टावर–1[14] के सामने एक हरित क्षेत्र की परिकल्पना की गई थी। खरीदारों के अनुसार, जब फ़्लैट बेचे गए थे, तो

14 "T–1"/ "Aster 2"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

अपीलकर्ता के ब्रोशर में 29 दिसंबर, 2006 को पहली संशोधित योजना के अनुसार जानकारी प्रदान की गयी थी, जिसमें टी–1 के सामने के क्षेत्र को एक हरित क्षेत्र के रूप में दिखाया गया था।

11. 10 अप्रैल 2008 को, पहले आठ टावरों (जी + 11) के संबंध में एक पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था। इसके बाद, विभिन्न फ़्लैटों के मालिकों को अपीलकर्ता द्वारा कब्जा प्रदान किया गया। महत्वपूर्ण बात यह है कि पूर्णता मानचित्र में भी टी–1 के सामने एक हरित क्षेत्र दर्शाया गया था, जहां वर्तमान में टी–16 और टी–17 का निर्माण किया जा रहा है।

**क. 4 दूसरी संशोधित योजना**

12. 28 फरवरी, 2009 को उत्तर प्रदेश राज्य द्वारा एक अधिसूचना जारी की गई थी, जिसमें नए आवंटियों के लिए एफएआर को 2 (एनबीआर 2006 द्वारा यथा उपबंधित) से बढ़ाकर 2.75 कर दिया गया था। इसके अलावा, अधिसूचना में खरीदे जाने योग्य एफएआर का भी प्रावधान किया गया है, जिसके अनुसार पुराने आवंटी (जैसे कि अपीलकर्ता) अपने मौजूदा एफएआर 1.5 के आधार के अधिकतम 33 प्रतिशत तक एफएआर खरीद सकते थे।

13. 3 जुलाई, 2009 को नोएडा ने निर्णय लिया कि 28 फरवरी, 2009 की अधिसूचना के तहत पुराने आवंटियों के लिए मौजूदा आधार एफएआर के 33 प्रतिशत एफएआर की खरीद को अन्य आवंटियों के बराबर लाया जाना चाहिए। इसके परिणामस्वरूप पुराने आवंटियों के लिए खरीद योग्य एफएआर को बढ़ाकर 2.75 प्रतिशत कर दिया जाएगा। हालांकि इस संबंध में उत्तर प्रदेश सरकार की अधिसूचना का इंतजार किया जा रहा था। अपीलकर्ता का कहना है कि, किसी भी मामले में, नोएडा के निर्णय के आधार पर, उसने टी–16 और टी–17 के निर्माण

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

की योजना इस तरह से बनाई जिससे अतिरिक्त एफएआर को पूरा किया जा सके जो बाद की तारीख में खरीद के लिए उपलब्ध हो सके।

14. 19 नवंबर 2009 को, 28 फरवरी 2009 की अधिसूचना का अवलंब लेते हुए, अपीलकर्ता ने आठ करोड़ रुपये की लागत से अपने मौजूदा आधार 1.5 एफएआर का तैंतीस प्रतिशत खरीदा, जिससे इसका उपलब्ध एफएआर बढ़कर 1.995 हो गया।

15 हालांकि, रिकॉर्ड से यह प्रतीत होता है कि अपीलकर्ता ने नोएडा द्वारा इस मंजूरी से पहले ही विवादित टावरों–एपेक्स और सियान–का निर्माण शुरू कर दिया था। 16 जुलाई 2009 को, अपीलकर्ता ने फ़्लैट मालिकों को सूचित किया किः

> "1. हमने लगभग 48000 वर्ग मीटर और 6500 वर्ग मीटर के दो अलग–अलग प्लॉट खरीदे हैं और उन्हें क्रमशः मार्च 2005 और मई 2006 में अलग–अलग पंजीकृत कराया है।
>
> 2. निर्माण किए जा रहे नए टावरों में प्रवेश, निकास, स्विमिंग पूल, क्लब और बुनियादी ढांचा बिल्कुल अलग होगा। हम दो संरचनाओं यानी मौजूदा 15 टावरों और एपेक्स सियान को अलग करने के लिए बाउंड्री वॉल का निर्माण भी करेंगे।"

16. अपीलकर्ता की उपरोक्त संसूचना इंगित करती है किः

(i) T–16 और T–17 का निर्माण पहले ही 16 जुलाई 2009 को प्रारंभ हो चुका था;

(ii) अपीलकर्ता के अनुसार, इन नए टावरों में अलग –अलग प्रवेश–निकास, सुविधाएं और बुनियादी ढांचा होगा और

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(iii) नए टावरों को मौजूदा पंद्रह टावरों से एक चारदीवारी के निर्माण द्वारा अलग किया जाएगा।

अपीलकर्ता ने फ़्लैट मालिकों को यह दर्शाया कि मौजूदा टी –16 (जी + 11) और शॉपिंग कॉम्प्लेक्स (जी + 1) को बदलने के लिए एक संशोधित भवन योजना को मंजूरी दी गई थी, जिसमें जुड़वां टावरों टी–16 और टी–17, प्रत्येक जी + 24 मंजिलें और 73 मीटर की ऊंचाई वाली होगी।

17. 11 सितंबर 2009 को, गौतम बुद्ध नगर के मुख्य अग्निशमन अधिकारी[15], चौथे प्रतिवादी, ने टी–16 और टी–17 के लिए अनंतिम अनापत्ति प्रमाण पत्र[16] की मंजूरी के लिए प्रभारी (भवन प्रकोष्ठ), नोएडा, सेक्टर 6 को एक रिपोर्ट जारी की। अनंतिम फायर एनओसी राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 [17] की शर्तों के अनुपालन के अधीन बनाया गया था।

18. 16 सितम्बर, 2009 को अन्य छह टावरों (जी + 11) के संबंध में एक पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया। इस प्रमाण पत्र के साथ पूर्णता मानचित्र में फिर से टी–1 के सामने का हरा क्षेत्र दिखाया गया, जहां वर्तमान में टी–16 और टी–17 का निर्माण किया जा रहा है।

19. 26 नवंबर 2009 को, नोएडा ने एनबीआर 2006 के तहत एमराल्ड कोर्ट के लिए दूसरी संशोधित योजना को मंजूरी दी। इस योजना में, पहले के टी–16 (जी + 11) को टी–16 (जी + 24) के साथ प्रतिस्थापित किया गया था जिसमें भूतल और चौबीस मंजिलें शामिल थी। इसी तरह, शॉपिंग कॉम्प्लेक्स (जी + 1) को टी–17 के साथ प्रतिस्थापित किया गया जिसमें भूमि तल और चौबीस मंजिल (जी + 24) शामिल थे। टी–16 और टी–17 की ऊंचाई 73 मीटर

---

15"CFO"
16 "NOC"
17 "NBC 2005"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

प्रस्तावित थी। योजना के अनुसार, टी–17 को टी–1 से 9 मीटर की दूरी पर होना था और वहाँ ऊपरी स्तर पर एक स्पेस फ्रेम के माध्यम से उनको जोड़ने का एक प्रावधान था। इस योजना को नोएडा द्वारा इस आधार पर मंजूरी दी गई थी कि अपीलकर्ता ने एफएआर का तैंतीस प्रतिशत (27,135.657 वर्ग मीटर) खरीदा है, इसके अलावा 1.5 एफएआर (82,229.265 वर्ग मीटर), कुल मिलाकर 1.995 एफएआर (1,09,364.922 वर्ग मीटर)। दूसरी संशोधित योजना में अन्य शर्तों के साथ स्पष्ट रूप से निम्नलिखित प्रावधान किया गया था:

> "2.भवन योजना की इस मंजूरी के कारण, किसी भी सरकारी प्राधिकरण (नगरपालिका, नोएडा) जैसे किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार और स्वामित्व प्रभावित नहीं होगा।
>
> [... ]
>
> **8. स्वीकृत भवन योजना का एक सेट निर्माण स्थल पर रखा जाएगा ताकि किसी भी समय स्थल पर इसकी जांच की जा सके और नोएडा भवन विनियमन के नियमों के अनुसार स्वीकृत भवन योजना दिशानिर्देश के अनुसार निर्माण कार्य किया जाएगा। आबंटित व्यक्ति** बेसमेंट का कार्य पूरा होने पर भवन खंड विभाग, नोएडा द्वारा बेसमेंट के निरीक्षण कर लिए जाने के बाद ही ग्राउंड फ्लोर का निर्माण कार्य प्रारंभ करेगा।अन्यथा स्वीकृत नक्शा रद्द माना जाएगा।
>
> (जोर दिया गया)

## क. 5 तीसरी संशोधित योजना

20. 20 फरवरी, 2010 को उत्तर प्रदेश राज्य द्वारा एक अधिसूचना जारी की गई थी, जिससे पुराने आवंटियों को 2.75 प्रतिशत तक के एफएआर की खरीद करने

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

में सक्षम बनाया गया और इसके परिणामस्वरूप मौजूदा आधार एफएआर के 33 प्रतिशत के अधिकतम खरीद योग्य एफएआर की सीमा को हटा दिया गया। अधिसूचना में यह बात परिकल्पित थी कि "खरीदे जाने योग्य एफएआर की अनुमति प्रयोज्य एफएआर की अधिकतम सीमा तक होगी। अधिसूचना में एनबीआर 2006 में भी संशोधन किया गया है, जिसमें स्पष्ट रूप से उपबंध था किः

> "खरीद योग्य एफएआर एक सक्षम प्रावधान है।अधिकार के रूप में किसी भी आवंटी को इसकी अनुमति नहीं दी जाएगी।"

21. 19 मार्च, 2010 को उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 लागू हुआ। इस अधिनियम की धारा 4 (4) और धारा 5 में स्वीकृत योजनाओं में किसी भी परिवर्तन से पहले फ्लैट के मालिकों की सहमति का प्रावधान है और यह भी परिकल्पना की गई है कि उनकी सहमति के बिना फ्लैट के मालिकों के अविभाजित साझा हित का प्रतिशत नहीं बदला जा सकता है।

22. 30 नवम्बर, 2010 को न्यू ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियम 2010[18] लागू हुआ। विनियम 24.2.1. (6) में निम्नलिखित शर्तें हैंः

> "(6).दो निकटवर्ती भवन ब्लॉकों के बीच की दूरी
>
> दो निकटवर्ती भवन ब्लॉकों के बीच की दूरी ब्लॉक की ऊंचाई के आधार कम से कम 6 मीटर से 16 मीटर तक होनी चाहिए। राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता, 2005 के अनुसार 18 मीटर तक की ऊंचाई के भवन के लिए प्रत्येक 3 मीटर की वृद्धि पर अतिरिक्त अंतराल में 1 मीटर की वृद्धि की

18"NBR 2010"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

जाएगी। यदि खंडों के अंतिम छोर एक दूसरे के आमने–सामने होंगे तो अंतराल 16 मीटर के बजाय अधिकतम 9 मीटर होगा। इसके अलावा, आवंटी दो ब्लॉकों के बीच 16 मीटर से अधिक स्थान दे सकता है या प्रस्तावित कर सकता है।"

23. 18 अगस्त 2011 को, सीएफओ ने 121.5 मीटर की ऊंचाई के लिए टी–16 और टी–17 के संबंध में एक अस्थायी अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया। प्रस्तावित भूतल और अड़तीस मंजिलों (जी + 38) के साथ। यह पाया गया कि भवनों का निर्माण हो जाने और उचित अग्नि सुरक्षा उपकरण स्थापित हो जाने के बाद, उनका इस बात के लिए मूल्यांकन किया जाएगा कि क्या स्थायी एनओसी दी जानी चाहिए या नहीं।

24. 25 अक्टूबर 2011 को, 20 फरवरी 2010 दिनांकित अधिसूचना के मद्देनजर, अपीलकर्ता ने 15 करोड़ रुपये की लागत से एक अतिरिक्त एफएआर खरीदा, ताकि उपलब्ध एफएआर को 1.995 से बढ़ाकर 2.75 (1,50,753.652 वर्ग मीटर) किया जा सके। उसी दिन, नोएडा ने एफएआर की खरीद के संबंध में अपीलकर्ता को एक पत्र जारी किया , जिसमें यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के प्रावधानों के अनुपालन सहित कई शर्तों को अधिरोपित किया गया था।

25. 2 मार्च 2012 को, एमराल्ड कोर्ट के लिए नोएडा द्वारा तीसरी संशोधित योजना मंजूरी दी गयी। इस मंजूरी के माध्यम से, टी–16 और टी–17 की ऊंचाई को 24 मंजिलों से बढ़ाकर 40 मंजिलों (जी + 40) तक बढ़ाने की अनुमति दी गई थी, जिसके परिणामस्वरूप इमारत की ऊंचाई 121 मीटर हो गई। इसके अलावा, टी–16 और टी–17 में अन्य बातों के साथ साथ साथ–साथ दो बेसमेंट और टावरों के नीचे पार्किंग के लिए खुली जगह भी होगी। तीसरी संशोधित योजना

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के अनुपालन की आवश्यकता के साथ–साथ इसी तरह की शर्तें भी शामिल थीं, जो दूसरी संशोधित योजना में मौजूद थीं।

**क. 6 संशोधित योजनाओं के खिलाफ शिकायतें**

26. 9 मार्च 2012 को, अपीलकर्ता ने पहले प्रतिवादी को यह संसूचना दी कि टी–16 और टी–17 के फ्लैट खरीदारों के पास, जो निर्माणाधीन थे, में प्रवेश–निकास, सुविधाएं और बुनियादी ढांचा बिल्कुल अलग होगा।

27. 29 मार्च 2012 को, सीएफओ के कार्यालय ने, पहले प्रतिवादी की शिकायत के आधार पर, अग्नि सुरक्षा शर्तों के अनुपालन में कुछ कमियों और उल्लंघनों के संबंध में अपीलकर्ता को एक नोटिस जारी किया।

28. 24 अप्रैल 2012 को, पहले प्रतिवादी द्वारा की गई एक अन्य शिकायत के आधार पर, सीएफओ ने टी–1 और टी–17 के बीच न्यूनतम दूरी के उल्लंघन के संबंध में नोएडा को एक संसूचना भेजी। पत्र में अन्य बातों के साथ साथ साथ – साथ कहा गया है:

> "जब उपरोक्त के संबंध में रिकॉर्ड का अवलोकन किया गया, तो यह पाया गया कि:
>
> [... ]
>
> 2. भवन निर्माण विनियम, 2006 के खंड 33.2.3 के अनुसार दो भवन खंडों के बीच न्यूनतम दूरी इमारत की ऊंचाई की आधी होनी चाहिए और नोएडा विनियम, 2010 के अनुसार ऐसे भवनों के बीच 16 मीटर की दूरी होनी चाहिए, जिनकी ऊंचाई 50 मीटर से अधिक हो।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

3. भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता–2005 के अनुसार दो इमारतों के बीच 16 मीटर की दूरी होनी चाहिए।

इसलिए आपसे अनुरोध है कि उपरोक्त के आलोक में कृपया सूचित करें कि विशेष श्रेणी में संबंधित भवन को छूट प्रदान करने के बाद भवन निर्माण के लिए लाइसेंस प्रदान किया गया था या संबंधित द्वारा निर्माण मानकों के विपरीत किया जा रहा है।"

29. 3 मई 2012 और 22 मई 2012 को, पहले अपीलकर्ता ने सेक्टर 93 ए के प्लॉट नंबर 4 के संबंध में स्वीकृत योजनाओं को प्राप्त करने के लिए नोएडा के यहाँ साथ एक आरटीआई आवेदन दायर किया। यद्यपि कि स्वीकृत योजना की शर्तों के अनुसार अपीलार्थी द्वारा अपनी साइट पर स्वीकृत नक्से को दर्शित करना अपेक्षित था, फिर भी नोएडा ने अपीलकर्ता को यह सत्यापित करने के लिए लिखा कि क्या स्वीकृत योजनाएं और मानचित्र पहले प्रतिवादी को उपलब्ध कराए जा सकते हैं। इसके प्रत्युत्तर में अपीलकर्ता ने पहले प्रतिवादी को स्वीकृत योजनाओं और मानचित्रों को जारी करने के लिए अपनी सहमति देने से इनकार कर दिया। इसलिए, नोएडा ने पहले प्रतिवादी को स्वीकृत योजनाएं प्रदान करने से इनकार कर दिया।

30. 19 जून 2012 को, नोएडा द्वारा अपीलकर्ता को एक कारण बताओ नोटिस जारी किया गया जिसमें कहा गया थाः(i) निर्माण तीसरी संशोधित योजना के अनुसार नहीं था क्योंकि अन्य बातों के साथ साथ टी –1 और टी–16/17 को एक स्पेस फ्रेम द्वारा जोड़ा नहीं किया गया था। अपीलकर्ता ने 26 जून 2012 को कारण बताओ नोटिस का जवाब देते हुए कहा कि टी–16 और टी–17 अभी भी निर्माणाधीन हैं और निर्माण के समय स्पेस फ्रेम का निर्माण किया जाएगा।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

31. 26 जून 2012 को, नोएडा ने टावर–15 (जी + 11) के संबंध में अपीलकर्ता को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया।

32. 28 जून 2012 को, पहले प्रतिवादी ने अपीलकर्ता द्वारा मालिकों के प्रति किए गए उल्लंघनों और गलत प्रस्तुतियों की शिकायत करते हुए नोएडा को एक संसूचना दी और दो नए टावरों, टी–16 और टी–17 की ले–आउट योजना को रद्द करने की मांग की। पहले प्रतिवादी ने सूचना की मांग करते हुए 9 और 29 अगस्त, 2012, दिनांकित पत्रों के साथ अपने पहले संसूचना की जानकारी ली, और सूचित किया कि अपीलकर्ता द्वारा मानदंडों का उल्लंघन करते हुए निर्माण किया जा रहा था।

**क. 7 इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाहियां**

33. 10 दिसंबर 2012 को, पहले प्रतिवादी ने अन्य बातों के साथ–साथ निम्नलिखित अनुतोष के लिए उच्च न्यायालय के समक्ष संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक रिट याचिका दायर की:

> "i. प्लॉट नंबर 4, सेक्टर 93–ए में टॉवर अपेक्स और सेयान नामक नए टावरों के निर्माण के लिए प्रतिवादी 2 द्वारा अनुमोदित संशोधित योजना को रद्द करते हुए एक रिट, आदेश या निर्देश जारी करें और उपर्युक्त टावरों को ध्वस्त किये जाने के लिए निर्देश जारी करें, क्योंकि अनुमोदन और निर्माण उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के प्रावधानों का पूर्ण उल्लंघन है।
>
> ii. सभी निवासियों की सहमति प्राप्त किए बिना प्रतिवाद 5 द्वारा विकसित की जा रही समूह आवास सोसाइटी के संबंध में किसी भी आगे की भवन योजनाओं में संशोधन को मंजूरी न देने के लिए प्रतिवादी 2 को निर्देश देते हुए एक रिट, आदेश या निर्देश जारी करें।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

iii. अंतरिक्ष फ्रेम के माध्यम से टॉवर टी–1 और टी अपेक्स/सियेन्स को जोड़ने के लिए प्रतिवादी 5 को दी गई अनुमति को रद्द करते हुए एक रिट, आदेश या निर्देश जारी करें।

iv. यह सुनिश्चित करने के लिए कि अग्नि सुरक्षा उपकरण और बुनियादी ढांचा एक निर्दिष्ट अवधि के भीतर प्रतिवादी 5 के खर्च पर स्थापित किया जाए, प्रतिवादी 2 और 3 को निर्देशित आदेश के लिए एक रिट, आदेश या निर्देश जारी करें।

v. 19.06.2012 और 17.07.2012 के नोटिस के अनुसार बेसमेंट और झटके वाले क्षेत्र में किए गए अवैध निर्माण को गिराने के लिए प्रतिवादी 2 को निर्देश देने के लिए एक रिट, आदेश या निर्देश जारी करें।

vi. एनबीसी 2005 के प्रावधानों के अनुसार सुपरटेक एमराल्ड कोर्ट कॉम्प्लेक्स, प्लॉट 4, खंड 93–ए नोएडा के सभी कानूनी आवंटियों/निवासियों को कार पार्किंग स्थान (दोनों जमीन के ऊपर और बेसमेंट में) प्रदान करने के लिए प्रतिवादी नं. 2 और 5 को निर्देश जारी करें।"

34. पहले प्रतिवादी ने केवल अनुतोष i और iii पर जोर दिया, जिसमें टी–16 और टी–17 के निर्माण को मंजूरी देने वाली संशोधित योजना को रद्द करने और उन्हें ध्वस्त करने का निर्देश देने की मांग की गई थी। पहले प्रतिवादी ने स्पेस फ्रेम के माध्यम से टी–1 और टी–16/टी–17 को जोड़ने के लिए दी गई अनुमति को भी रद्द करने की मांग की। रिट याचिका के विलंबन के दौरान उच्च न्यायालय के एक विशिष्ट आदेश के अनुसरण में, आरडब्ल्यूए को स्थल पर निर्माण के संबंध में संबंधित जानकारी और दस्तावेजों के साथ स्वीकृत नक्शे प्रदान किए गए थे। बाद में दोनों पक्षों के बीच अभिवचनों का आदान–प्रदान किया गया।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

35. अपीलकर्ता ने 27 जनवरी 2013 को एक प्रतिशपथ पत्र दायर किया जिसमें यह कहा गया कि :

(i) प्रथम प्रतिवादी को उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 के तहत अपीलकर्ता द्वारा मान्यता नहीं दी गई है।

(ii) पहले प्रतिवादी को पहले नोएडा के मुख्य कार्यकारी अधिकारी से संपर्क करना चाहिए था, जो यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के तहत सक्षम प्राधिकारी है, और फिर रिट क्षेत्राधिकार के तहत उच्च न्यायालय जाने से पहले राज्य सरकार के पास जाना चाहिए था।

(iii) टी–16 और टी–17 के निर्माण को 26 नवंबर 2009 को मंजूरी दी गई थी, लेकिन रिट याचिका दिसंबर 2012 में तीन साल बाद दायर की गई थी, जब इमारत निर्माण के अग्रिम चरण में थी। इसलिए, रिट याचिका विलंब से बाधित है; और

(iv) टी–16 और टी–17 को एनबीआर 2006 के तहत 2009 में मंजूरी दी गई थी। 2 मार्च 2012 को दी गई अंतिम मंजूरी ने अपीलकर्ता द्वारा अतिरिक्त एफएआर खरीदने के बाद टावरों की ऊंचाई को चौबीस मंजिलों से बढ़ाकर चालीस मंजिलों तक बढ़ा दिया गया था। एनबीआर 2006 के तहत दो भवन ब्लाकों के बीच न्यूनतम दूरी संबंधी कोई प्रावधान नहीं था। चूंकि एनबीआर 2006 में एनबीसी 2005 को शामिल नहीं किया गया था, इसलिए 55 मीटर से अधिक ऊंची इमारतों के दो बिल्डिंग ब्लॉकों के बीच 16 मीटर की अनिवार्य शर्त का पालन करने की जरूरत नहीं थी। दो भवन ब्लॉकों के बीच दूरी की आवश्यकता केवल एनबीआर 2010 द्वारा अनिवार्य की गई थी, जो लागू नहीं है क्योंकि टी–16 और टी–17 के लिए प्रारंभिक मंजूरी एनबीआर 2006 के तहत दी गई थी।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

36. नोएडा ने 7 फरवरी, 2013 दिनांकित अपने प्रतिशपथ पत्र में कहा कि:

(i) इसने एनबीआर 2010 का अनुपालन करते हुए अपीलकर्ता को प्लॉट आवंटित किया। यह मंजूरी विशिष्ट शर्त के साथ दी गई थी कि उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 का अनुपालन किया जाना चाहिए;

(ii) प्लॉट नंबर 4 को दो परियोजनाओं में विभाजित नहीं किया गया है। यह एकीकृत है और एक ही परियोजना से संबंधित है

(iii) टी–1 को टी–16/टी–17 से जोड़ने वाले स्पेस फ्रेम के निर्माण की अनुमति आईआईटी रुड़की द्वारा डिजाइन को मंजूरी दिए जाने के बाद ही दी गई थी।

37. उच्च न्यायालय ने 11 अप्रैल 2014 को रिट याचिका की अनुमति दी और टी–16 और टी–17 को गिराने का निर्देश दिया, जिसमें विध्वंस का खर्च अपीलकर्ता द्वारा वहन किया जाएगा। न्यायालय ने सक्षम प्राधिकारी को यह भी निर्देश दिया कि वह तीन महीने की अवधि के भीतर उत्तर प्रदेश शहरी विकास अधिनियम 1973 के तहत नोएडा के अधिकारियों के खिलाफ मुकदमा चलाने के लिए मंजूरी प्रदान करे। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता को टी–16 और टी–17 में अपार्टमेंट बुक कराने वाले फ्लैट खरीदारों को प्रतिफल वापस करने का भी निर्देश दिया। रिट याचिका को मंजूर करते हुए उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की:

(i) प्रथम प्रतिवादी को संविधान के अनुच्छेद 226 के अधीन कार्यवाहियां संस्थित करने का अधिकार था। खरीदारों को फ्लैट सितंबर 2009 तक सौंपे गए थे। आरडब्ल्यूए का गठन किया गया और उसी वर्ष इसे सोसायटी रजिस्ट्रार के पास पंजीकृत कराया गया था। उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के तहत

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

मॉडल उपनियमों को सरकार द्वारा 16 नवम्बर, 2011 को अधिसूचित किया गया था। तथापि, उप रजिस्ट्रार फर्म, सोसायटी और चिट, मेरठ, उत्तर प्रदेश ने 14 दिसम्बर, 2012 को एक पत्र जारी करते हुए कहा कि रजिस्ट्रार से प्राप्त अनुदेशों के लंबित होने के कारण मॉडल उपनियमों और पंजीकरण के संबंध में कोई निर्णय नहीं लिया जा सका। रजिस्ट्रार ने 5 दिसंबर 2013 के एक परिपत्र द्वारा उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के तहत पहले प्रतिवादी के पंजीकरण के लिए निर्देश जारी किए। 20 अक्टूबर 2013 को, पहले प्रतिवादी ने अपने प्रस्ताव द्वारा मॉडल उप–नियम अपनाया और अपने चुनाव आयोजित किए। इसके अलावा, किसी भी स्थिति में, अपीलकर्ता ने अपनी स्थापना के बाद से पहले प्रतिवादी को मान्यता दी थी और उसके साथ लगातार पत्राचार किया था। अपीलकर्ता ने फ़्लैट खरीदारों का प्रतिनिधित्व करने की अपनी क्षमता पर कभी आपत्ति नहीं जताई थी। प्रासंगिक भवन नियमों का उल्लंघन करते हुए नोएडा द्वारा दी गया मंजूरी प्रत्येक अपार्टमेंट के मालिक के अधिकारों को प्रभावित करती है, जिसका प्रतिनिधित्व पहले प्रतिवादी के माध्यम से किया गया है। इसलिए, पहला प्रतिवादी एक 'व्यथित व्यक्ति' है और वह रिट कार्यवाही शुरू करने का हकदार था।

(ii) अनुच्छेद 226 के तहत पहला प्रतिवादी प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के तहत सीएफओ, नोएडा या यूपीआईएडी अधिनियम 1976 की धारा 27 के तहत राज्य से संपर्क करने के उपलब्ध उपचार से वर्जित नहीं था। हालांकि पहले प्रतिवादी ने नोएडा के समक्ष अपनी शिकायत दर्ज कराई, कोई नोटिस जारी नहीं किया गया और कोई अनुवर्ती कार्रवाई नहीं की गई। केवल यदि नोएडा ने एक आदेश जारी किया होता, तो पहला प्रतिवादी यूपीआईएडी अधिनियम 1976 की धारा 27 के तहत राज्य सरकार से संपर्क कर सकता था। इस प्रकार, पहले

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

प्रतिवादी के पास रिट कार्यवाही शुरू करने के अलावा कोई अन्य वैकल्पिक उपचार उपलब्ध नहीं था।

(iii) अपीलकर्ता को उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 के तहत भवन के निर्माण के संबंध में सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में एक उद्घोषणा प्रस्तुत करनी चाहिए। उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और रखरखाव का संवर्धन) विनियम 2011 के नियम 4 में कहा गया है कि जब सक्षम प्राधिकारी उद्घोषणा में संशोधन के लिए आवेदन प्राप्त करता है, तो वह भवन मालिकों के संघ को एक लिखित नोटिस जारी करेगा और एसोसिएशन को सुनवाई का अवसर दिए जाने के बाद ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा आदेश पारित किया जाएगा।चूंकि एसोसिएशन को इस तरह का कोई नोटिस नहीं दिया गया था, इसलिए यह एक 'व्यथित व्यक्ति' है और इसलिए इसे रिट कार्यवाही शुरू करने का अधिकार है।

(iv) मूल भवन योजना को तब मंजूरी दी गई थी जब एनबीआर 2006 लागू था। हालांकि, अतिरिक्त एफएआर की खरीद के लिए 2011 में मंजूरी दी गई थी। यह विधि का एक स्थापित सिद्धांत है कि मंजूरी की तारीख को लागू नियम और विनियम पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण करेंगे। 2 मार्च 2012 को दी गई मंजूरी में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के लागू होने की शर्त लगाई गई थी। इसलिए एनबीआर 2010 (और एनबीसी 2005, चूंकि एनबीआर 2010 इसे लागू करता है) और यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 दोनों ही लागू होंगे।

(v) अपीलकर्ता का यह तर्क कि परियोजना दो चरणों में थी , रिकॉर्ड से साबित नहीं होता है क्योंकि नोएडा ने अतिरिक्त एफएआर की खरीद की अनुमति दी है और परियोजना को एकल परियोजना मानते हुए बाद में मंजूरी दी है। प्रस्तुत की गई और मंजूर की गई योजनाएं एक ही परियोजना के लिए थीं, और अपीलकर्ता द्वारा अदालत को गुमराह करने का प्रयास किया गया है।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(vi) एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1 (6) में कहा गया है कि 18 मीटर की ऊंचाई तक की इमारतों के लिए दो निकटवर्ती बिल्डिंग ब्लॉकों के बीच का अंतर 6 मीटर होगा और 18 मीटर से ऊपर अंतर को प्रत्येक 3 मीटर के पर 1 मीटर बढ़ाया जाएगा जो अधिकतम 16 मीटर से अधिक नहीं होगा। एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.1 में कहा गया है कि 55 मीटर से अधिक इमारतों के लिए 16 मीटर खाली स्थान बगल और पीछे छोड़ा जाना चाहिए। चूंकि टी–17 की ऊंचाई 121 मीटर है, इसलिए बिल्डिंग ब्लॉक के बीच की दूरी कम से कम 16 मीटर होनी चाहिए। लेकिन, यह दूरी केवल 9 मीटर है और यह 7 मीटर कम है।

(vii) अपीलकर्ता ने, नोएडा के साथ मिलीभगत करके, बिल्डिंग ब्लॉकों और खाली स्थान के बीच दूरी बनाए रखने की अनिवार्य आवश्यकता का उल्लंघन करते हुए लेआउट नक्शे के लिए मंजूरी प्राप्त की।

(viii) उत्तर प्रदेश अग्नि निवारण और अग्नि सुरक्षा अधिनियम 2005[19] के प्रावधानों का अनुपालन किया जाना आवश्यक था, जिसके अनुसार बिल्डिंग ब्लॉक और खाली स्थान के बीच 7.5 मीटर की न्यूनतम दूरी दी जानी चाहिए जिसका 2012 की तीसरी संशोधित योजना में उल्लंघन किया गया है

(ix) अपीलकर्ता की यह दलील कि एनबीआर 2010 में 'बिल्डिंग ब्लॉक्स' अभिव्यक्ति को परिभाषित नहीं किए जाने से, प्लॉट नंबर 4 पर भवनों का पूरा सेट एनबीआर 2006 और एनबीआर 2010 के विपरीत है। स्वीकृत योजनाओं से पता चलता है कि अपीलकर्ता को अलग ब्लाक्स वाले ले–आउट की मंजूरी मिली थी। ब्लॉकों का नाम बाद में प्रत्येक क्रमिक योजना में बदल दिया गया और अंत में इमारतों को टी–1 से टी–17 के रूप में नंबर दिया गया। स्वीकृत

19 "Fire Safety Act"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

योजनाएं स्पष्ट रूप से दर्शाती हैं कि टी –1 और टी–16/17 अलग–अलग बिल्डिंग ब्लॉक हैं; और

(x) नोएडा द्वारा मंजूर की गई योजना निम्नलिखित के विपरीत थीः (क) भवन विनियमन (ख) बिल्डिंग ब्लाक्स के बीच अनिवार्य दूरी (ग) आवाजाही के लिए आवश्यक स्थान, जिसके परिणामस्वरूप अपार्टमेंट मालिकों के अधिकार और उनके अपार्टमेंट ब्लॉकों की सुरक्षा गंभीर रूप से प्रभावित हुई।

**क.8 इस न्यायालय के समक्ष कार्यवाहियां**

38. अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के निर्णय पर आक्षेप करते हुए 28 अप्रैल, 2014 को संविधान के अनुच्छेद 136 के अधीन एक विशेष अनुमति याचिका दायर की। 5 मई 2014 को, इस न्यायालय ने टी–16 और टी–17 के संबंध में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया, जिसमें यह निर्देश दिया गया कि न तो बिल्डर और न ही खरीदार संपत्ति को अलग–थलग करेगा और न ही तीसरे पक्ष के अधिकारों का निर्माण करेगा। 19 जुलाई, 2016 और 27 जुलाई, 2016 को सुनवाई के दौरान अपीलकर्ता और नोएडा ने यह तर्क दिया कि न्यायालय इस मुद्दे पर एक विशेषज्ञ एजेंसी की राय ले सकता है और इस उद्देश्य के लिए किसी विशेषज्ञ की सेवाएं ले सकता है। अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल की दलील पर नेशनल बिल्डिंग्स कंस्ट्रक्शन कॉरपोरेशन लिमिटेड[20] को विवाद के संबंध में विभिन्न तथ्यों की जांच करने के लिए नियुक्त किया गया था, विशेष रूप से उन तथ्यों की जांच करने कि क्या टावर (टी–1 और टी–17) के एक–दूसरे के आमने–सामने हैं। एनबीसीसी ने 13 अक्टूबर, 2016 को अपनी रिपोर्ट में यह निष्कर्ष निकाला था कि यह दो टावर नहीं हैं और यह एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1.6 के अनुरूप है। एनबीसीसी द्वारा दी गई रिपोर्ट के अलावा,

20 "NBCC"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

पहले प्रतिवादी ने 'डेड एंड' के विवादित मुद्दे पर रिपोर्ट करने के लिए आईआईटी दिल्ली और आईआईटी रुड़की को नियुक्त किया था। उनकी रिपोर्टों को रिकॉर्ड पर रखा गया है।

39. दिनांक 6 सितंबर 2016 और 11 जनवरी 2017 के अपने अंतरिम आदेशों द्वारा, इस न्यायालय ने निर्देश दिया कि आवेदकों के एक समूह को निवेश की वापसी के लिए प्रति माह दस प्रतिशत दिया जाए[21]। 22 सितंबर 2017 को, इस न्यायालय ने श्री गौरव अग्रवाल, न्यायालय मित्र को निर्देश दिया कि वे रिफंड से संबंधित मुद्दों पर अपीलकर्ता और फ़्लैट खरीदारों के साथ समन्वय करने के लिए एक पोर्टल लिंक बनाएं। इसके अलावा, इस न्यायालय ने निर्देश दिया कि मूल राशि चौदह प्रतिशत के ब्याज के साथ उन फ़्लैट खरीदारों को प्रदान की जाएगी जिन्होंने वर्तमान विशेष अनुमति याचिका में इस न्यायालय के फैसले का इंतजार नहीं करने का विकल्प चुना है।

40. 30 जुलाई 2018 के एक आदेश द्वारा, न्यायालय मित्र की सहायता से इस न्यायालय ने घर खरीदारों को उनके द्वारा चुने गए रिफंड विकल्प के आधार पर निम्नलिखित समूहों में वर्गीकृत किया:

(i) मूल राशि का प्रतिवर्ष बारह प्रतिशत साधारण ब्याज (एक सौ एक घर खरीदार) के साथ वापसी।

(ii) घर खरीदार जो अभी भी चौदह प्रतिशत (चौबीस घर खरीदार) की दर से ब्याज प्राप्त करने पर जोर देते हैं–क्योंकि घर खरीदारों की एक बड़ी संख्या जो बारह प्रतिशत ब्याज दर स्वीकार करने पर सहमत हो गयी है, इन चौबीस खरीददारों को भी बारह प्रतिशत की दर से ब्याज स्वीकार करने का निर्देश दिया गया है।

---

21 "ROI"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(iii) छूट योजना के माध्यम से घर खरीदारों को–ऐसे मामलों में, ईएमआई का भुगतान अपीलकर्ता द्वारा तब तक किया जाएगा जब तक कि कब्जा नहीं दे दिया जाता।

(iv) विवादित मामले– श्री संजीव अग्रवाल और सुश्री रश्मि अरोड़ा ने चेक द्वारा क्रमशः 38,51,009 रुपये और 17,43,162 रुपये का भुगतान किया है। उक्त राशि को प्रतिवर्ष बारह प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज के साथ वापस किया जाएगा।

**ख–अधिवक्ता के तर्क**

41. अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित वरिष्ठ विद्वान अधिवक्ता श्री विकास सिंह, ने निम्नलिखित तर्क प्रस्तुत किए :–

(i) टी–16 और टी–17 की मंजूरी और निर्माण एनबीआर 2010 के तहत दूरी के नियम का उल्लंघन नहीं हैः

क. एनबीआर 2010 टी–16 और टी–17 पर लागू नहीं होता है, क्योंकि उन्हें पहली बार एनबीआर 2006 के तहत जारी दूसरी संशोधित योजना में मंजूरी दी गई थी। एनबीआर 2006 के तहत, नियम 33.2.3 (i) में दूरी का प्रावधान अनिवार्य नहीं था और सीईओ के पास यह विकल्प था कि वे योजना की अनिवार्यताओं के आधार पर दूरी की आवश्यकता को निर्धारित करें। किसी भी स्थिति में, यह विनियमन दो बिल्डिंग ब्लॉकों के बीच की दूरी पर लागू होता है और टी–1 और टी–17 के बीच की दूरी को नियंत्रित नहीं करता है, जो एक ही ब्लॉक का एक हिस्सा है। इसके अलावा, यदि इस प्रावधान को अनिवार्य रूप से लागू किया जाता है, तो यह पहली संशोधित योजना को भी प्रभावित करेगा, जिसमें पंद्रह अन्य टावरों की ऊंचाइयां 37.5 मीटर है। जबकि निकटवर्ती

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

ब्लॉकों के साथ दूरी उनकी उंचाई से आधे से कम थी, यानी 18.75 मीटर से कम।

ख. यदि एनबीआर 2010 लागू हो तो भी, टी–16 और टी–17 एक ही बिल्डिंग ब्लॉक का हिस्सा हैं, जिसमें टी–1, टॉवर–2, टॉवर–3 और टी–17 शामिल हैं, जो एक स्पेस फ्रेम द्वारा टी–1 से जुड़ा हुआ है। इसलिए, एनबीआर 2010 का विनियम 24.1.2 (6), जो निकटवर्ती बिल्डिंग ब्लॉकों (भवन समूह/भवनों के समूह) के बीच दूरी बनाए रखने का प्रावधान करता है, टी–17 और टी–1 के बीच की दूरी के संबंध में लागू नहीं होता है।

ग. बिल्डिंग ब्लॉक की अवधारणा को नोएडा द्वारा उच्च न्यायालय में दिए गए एक नोट में स्पष्ट किया गया है। एफएआर का उपयोग करते समय, एक निश्चित प्रतिशत को खुले/हरित क्षेत्र के रूप में बनाए रखने की आवश्यकता है। इमारतों को कुल परियोजना क्षेत्र में फैलाने के बजाय, समूह आवास परियोजनाएं आसपास के टावरों या यहां तक कि टावरों के एक ब्लॉक की परिकल्पना कर सकती हैं ताकि परियोजना में चारों ओर फैले हुए छोटे स्थानों के बजाय एक बड़ी खुली हरित जगह सुनिश्चित की जा सके।

घ. वैकल्पिक रूप से, भले ही वे एक ही बिल्डिंग ब्लॉक का हिस्सा न हों, टी–17 एक 'टावर जैसी संरचना' होने के कारण, विनियम 24.2.1 (6) के तहत एनबीसी 2005 का पैरा 8.2.2 लागू होता है। पैरा 8.2.3.2 के अनुसार, 37.5 मीटर से कम ऊंचाई के भवनों के लिए न्यूनतम दूरी 9 मीटर है। जबकि अधिक ऊंचाई वाली इमारतों के लिए यह 12 मीटर है। इसके अलावा, पैरा 8.2.3.2 (डी) के अनुसार, जमीनी स्तर पर इस दूरी की कमी को ऊपरी स्तर पर पूरा किया जा सकता है। अतः, "टॉवर जैसी संरचनाओं" के बीच 16 मीटर की न्यूनतम दूरी बनाए रखना एक अलंघनीय शर्त नहीं है।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(ङ) वर्तमान मामले में टी–1 और टी–17 के बीच की न्यूनतम दूरी 9.88 मीटर (जमीनी स्तर पर) से 25.75 मीटर (ऊपरी स्तर पर) तक है, क्योंकि टी–1 की कुल ऊंचाई 27.61 मीटर है।जबकि टी–17 का 84.5 मीटर है। इस प्रकार यह एनबीसी 2005 के अनुरूप है; और

(च) भारत सरकार के शहरी विकास मंत्रालय द्वारा जारी मॉडल उपनियम 2016 में 40 मीटर से अधिक ऊंचाई होने के बावजूद इमारत के चारों ओर 9 मीटर की दूरी निर्धारित की गई है।

(ii) टी–16 और टी–17 के निर्माण की मंजूरी उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 का उल्लंघन नहीं हैः

क. टी–16 और टी–17 को 26 नवंबर 2009 को मंजूरी दी गई थी, और इसलिए पूर्व सहमति की आवश्यकता नहीं थी, क्योंकि अधिनियम तब लागू नहीं था।

ख. टी–1 से टी–15 के फ्लैट मालिक, जिनके पास पहले से ही अपने फ्लैटों का कब्जा था, वे उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 की धारा 4 (4) के प्रावधान के तहत खरीदार नहीं माने जाएंगे और टी–16 और टी–17 में अतिरिक्त मंजिलों के निर्माण के लिए उनकी सहमति की आवश्यकता नहीं थी।

ग. सभी फ्लैट मालिकों की सहमति अव्यावहारिक होगी और अधिकतम आरडब्ल्यूए की सहमति पर्याप्त होगी। 2 मार्च 2012 को, जब तीसरी संशोधित योजना को मंजूरी दी गई थी, आरडब्ल्यूए काम नहीं कर रहा था और 20 अक्टूबर 2013 को आरडब्ल्यूए ने यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के तहत मॉडल बाय–लॉज को अपनाया।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

घ. टी–16 और टी–17 के निर्माण द्वारा टी–1 से टी–15 के फ्लैट मालिकों की सामान्य क्षेत्र सुविधाओं का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है, क्योंकि उनकी योजना अलग–अलग प्रविष्टियों और निकास सुविधाओं के साथ बुनियादी ढांचे के साथ बनाई गई है।

ङ. टी–1 से टी–15 के अधिकांश फ्लैट मालिक टी–16 और टी–17 के निर्माण की मंजूरी से पूरी तरह अवगत थे। क्योंकि (i) वर्ष 2006 तक 245 फ्लैट बुक किये गये थे। (ii) 2006 से 2009 में दूसरी संशोधित योजना आने तक 141 फ्लैट बुक किये गये थे। (iii) दूसरी संशोधित योजना से 2012 में तीसरी संशोधित योजना तक 114 फ्लैट बुक किये गये थे और (iv) 2012 में तीसरी संशोधित योजना से 2 अगस्त 2021 तक 159 फ्लैट बुक किये गये थे।

(iii) अग्नि सुरक्षा मानदंडों का कोई उल्लंघन नहीं हुआ हैः

क. 26 नवम्बर, 2009 को मंजूरी से पहले 11 सितम्बर, 2009 को एक अनंतिम अग्नि सुरक्षा एनओसी प्राप्त की गई थी। इसके बाद अग्निशमन विभाग ने दिनांक 2 मार्च 2012 की मंजूरी से पहले 18 अगस्त 2012 को टी–16 और टी–17 के लिए एक और अस्थायी अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया।

ख. एनबीआर 1986 और एनबीआर 2006 के तहत इमारतों को एनबीसी 2005 के भाग–4 में निर्धारित अग्नि सुरक्षा मानदंडों का अनुपालन करना आवश्यक था। एनबीसी 2005 के पैरा 4.6 (बी) में यह प्रावधान किया गया है कि ऊंची इमारतों के लिए 6 मीटर चौड़ाई तक सभी तरफ अग्निकर्मियों के लिए खुले स्थान होंगे। वर्तमान मामले में, 9 मीटर का एक स्पष्ट स्थान टी–1 और टी–17 के बीच है जो अग्निकर्मियों के सुगम आवागमन को सुनिश्चित करता है।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(iv)उत्तर प्रदेश फ्लैट स्वामित्व अधिनियम 1975[22] प्रयोज्य नहीं है :

क. धारा 2 के तहत, अधिनियम केवल उन संपत्तियों पर लागू होता है, जिनके मालिक उद्घोषणा द्वारा अधिनियम के प्रावधानों को स्वीकार करते हैं। इस प्रकार, यह अधिनियम स्वतः सभी संपत्तियों पर लागू नहीं होता है और किसी भी फ्लैट मालिक ने वर्तमान में इस तरह की कोई उद्घोषणा नहीं की है।

ख. 26 मार्च 2005 दिनांकित पट्टा विलेख का खंड ॥ (एच) रखरखाव से संबंधित है, और इसका यह अर्थ नहीं लगाया जा सकता है कि उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम लागू होता है।

ग. यदि पहले प्रतिवादी के तर्क को स्वीकार कर लिया जाता है, तो टी–1 से टी–15 में पहली संशोधित योजना द्वारा किए गए परिवर्तन, जिसमें सभी टावरों की ऊंचाई को नौ से ग्यारह मंजिलों तक बढ़ाना शामिल है, भी अवैध होगा।

(v) टी–16 और टी–17 की मंजूरी में कोई हरित क्षेत्र उल्लंघन नहीं हुआ हैः

क. नए प्रस्तावित टी–16 (जी + 11) और शॉपिंग कॉम्प्लेक्स (जी + 1) के लिए पहली संशोधित योजना में एक त्रिकोणीय हरित स्थान की योजना बनाई गई थी। यह क्षेत्र एनबीआर 2006 के तहत भूखंडों पर बनाए रखने के लिए आवश्यक अनिवार्य हरित क्षेत्र (सॉफ्ट लैंडस्केप) के अलावा था।

ख. केंद्रीय हरित क्षेत्र को 2005 की मूल योजना में मंजूरी दी गई थी। एनबीआर 2006 के विनियम 38 के तहत आवश्यक हरित क्षेत्र खुले क्षेत्र का 25 प्रतिशत था, जो 11,538,02 वर्ग मीटर होगा। जबकि अपीलकर्ता ने केंद्रीय पार्क के रूप में 12,064.91 वर्ग मीटर का हरित क्षेत्र दिया था।

---

22 उ. प्र. 1975 अधिनियम

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

ग. टी–1 को उसके सामने एक हरित स्थान के वादे पर नहीं बेचा गया था और किसी भी खरीदार से वरीयता स्थान शुल्क नहीं लिया गया था।

घ. पहली संशोधित योजना की मंजूरी के बाद और दूसरी संशोधित योजना से पहले कुल 44 में से टी–1 में केवल 11 फ़्लैटों की बुकिंग की गई थी। इन ग्यारह फ़्लैटों में से केवल सात फ़्लैटों का सामना टी–17 की ओर था। यहां तक कि इन सातों में भी टी–17 के सामने कोई खिड़की/बालकनी नहीं थी, लेकिन केवल बाथरूम की छोटी खिड़कियां थीं।

(vi) टी–16 और टी–17 की मंजूरी टावरों के संरचनात्मक डिजाइन के संबंध में एक वैध प्रमाण पत्र पर आधारित है

(vii) अपीलकर्ता ने नोएडा को देय संपूर्ण पट्टे का किराया केवल टी–1 से टी–15 के फ़्लैट मालिकों से नहीं लिया है। इसने केवल 7.5 करोड़ रुपये एकत्र किए हैं, जबकि इसने स्वयं लगभग 14 करोड़ रुपये का भुगतान किया है।

(viii) टी–16 और टी–17 को गिराने के आदेश को साम्यता के आधार पर अपास्त किए जाने योग्य है :

क. निर्माण अधिकारियों की मंजूरी से किया गया था।

ख. 600 व्यक्तियों ने इन टावरों में फ़्लैट खरीदे थे।

ग. निर्माण कार्य दिसंबर, 2009 में शुरू हुआ और खरीदारों के पक्ष में तीसरे पक्ष के अधिकारों को निश्चित किया गया।

घ. याचिका उच्च न्यायालय के समक्ष दिसंबर 2012 में दाखिल की गई थी।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

ङ. टी–17 में 28 और टी–16 में 26 मंजिलों का निर्माण 20 दिसंबर 2013 को किया गया था, जब उच्च न्यायालय के समक्ष बहस पूरी हो गई थी और जब तक फैसला सुनाया गया, तब तक 32 मंजिलों का निर्माण हो चुका था।

इसलिए, विध्वंस का आदेश कठोर और अनुचित होगा।

42. श्री विकास सिंह की दलीलों के अनुपूरक के रूप में, नोएडा की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री रविन्द्र कुमार ने निम्नलिखित दलीलें प्रस्तुत की:

(i) एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.2 में 24 मीटर से 37.5 मी. की ऊंचाई वाले भवनों के लिए प्रावधान है कि जमीनी स्तर पर खुला स्थान 9 मीटर से कम नहीं होगा। चूंकि मौजूदा टॉवर एस्टर–2 (टी–1) की ऊंचाई 37.5 मीटर से कम है, इसलिए इस टॉवर और टी–17 के बीच आवश्यक न्यूनतम स्थान केवल 9 मीटर है। इसके अलावा, ऊपरी स्तर पर सेट–बैक के माध्यम से खुले स्थान की कमी को पूरा किया जा सकता है। हालांकि, चूंकि टी–1 की ऊंचाई बढ़ाने का प्रस्ताव नहीं है और टॉवर तीनों तरफ से खुला है, इसलिए इस शर्त को पूरा करने की आवश्यकता नहीं है।

(ii) विभिन्न नोएडा भवन विनियमों का उल्लंघन नहीं किया गया है क्योंकि वे दो टावरों के बीच न्यूनतम दूरी निर्धारित नहीं करते हैं। यह केवल एनबीसी 2005 के संदर्भ में 'बिल्डिंग ब्लॉक्स' के बीच की दूरी को संदर्भित करता है।

(iii) यदि बिल्डिंग ब्लॉकों के किनारे एक दूसरे के आमने –सामने हैं, तो एनबीआर 2010 के अनुसार दो बिल्डिंग ब्लॉकों के बीच अधिकतम 9 मीटर का स्थान होगा। इसी तरह के प्रावधान शहरी विकास मंत्रालय द्वारा बनाए गए दिल्ली भवन उप–नियमों, भुवनेश्वर विकास प्राधिकरण बिल्डिंग उपनियम और मॉडल बिल्डिंग उपनियम में भी पाए जाते हैं।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(iv) अग्नि सुरक्षा अधिनियम का भी पालन किया गया है, क्योंकि इसके लिए दो टावरों के बीच फायर टेंडरों की आवाजाही के लिए जगह प्रदान करने के लिएन्यूनतम 6 मीटर की दूरी की आवश्यकता होती है।

(v) इमारतों के निर्माण पर उच्च न्यायालय द्वारा रोक नहीं लगाई गई थी, जिसने अब तीसरे पक्षों के अधिकारों को खतरे में डाल दिया है, जो अब विध्वंस के आदेश से व्यथित होंगे।

(vi) 26 नवम्बर, 2009 को दूसरी संशोधित योजना की स्वीकृति के समय उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 अधिनियमित नहीं किया गया था। तीसरी संशोधित योजना को मंजूरी देने के संबंध में, योजनाओं या संशोधनों को मंजूरी देने की शक्ति नोएडा में निहित है और यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 द्वारा इसमें कटौती नहीं की गई है।

(vii) उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 में योजनाओं की मंजूरी से पहले आरडब्ल्यूए से कोई सहमति या अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने का प्रावधान नहीं है। इसके बावजूद, अपीलकर्ता पर उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के प्रावधानों का पालन करने की बाध्यता रखी गई, जब 2 मार्च 2012 को तीसरी संशोधित योजना को मंजूरी दी गई।

(viii) तीसरी संशोधित योजना को मंजूरी देते समय, टी–16 और टी–17 के ग्राउंड कवरेज क्षेत्र में कोई बदलाव नहीं किया गया था और केवल उनकी प्रस्तावित ऊंचाइयों को बढ़ाया गया था।

(ix) यह निष्कर्ष निकालने के लिए कोई तथ्यात्मक आधार नहीं है कि अपीलकर्ता और नोएडा के बीच कोई मिलीभगत थी.

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

43. आरडब्ल्यूए की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत भूषण ने आग्रह किया कि आरडब्ल्यूए के सदस्यों ने एक लेआउट दिखाए जाने के बाद अपने फ़्लैट खरीदे, जिसमें टी–1 के सामने एक बगीचा सहित सीमित संख्या में फ़्लैट और उद्यान शामिल थे। अधिकांश आवंटी सेवानिवृत्त व्यक्ति हैं जो अपीलकर्ता द्वारा किए गए एकतरफा परिवर्तनों के परिणामस्वरूप पीड़ित हुए हैं, जिसके परिणामस्वरूप फ़्लैटों की संख्या 689 से बढ़कर 1573 हो गई है। टी–1 के सामने के उद्यान क्षेत्र को पूरी तरह से हटा दिया गया है और 11 मंजिला इमारतों के परिसर के बजाय, दो लंबी और ऊंची संरचनाओं को मौजूदा आवंटियों की सहमति के बिना मंजूरी दी गई है, जिससे उनकी सुरक्षा खतरे में पड़ गई है। श्री भूषण ने कहा किः

(i) 2009 और 2012 की मंजूरी दो इमारतों के बीच बनाए रखने के लिए आवश्यक न्यूनतम दूरी मानदंडों का उल्लंघन है। एनबीआर 2006 के नियम 32.3.1 (i) के तहत, अपेक्षित दूरी सबसे ऊंची इमारत की आधी ऊंचाई के बराबर होती है। 2009 की दूसरी संशोधित योजना के तहत सबसे ऊंची इमारत टी–17 की उँचाई 73 मीटर है। इसलिए न्यूनतम दूरी 36.5 मीटर होनी चाहिए। यह टी–1 और टी–17 के बीच आवश्यक था। यहां तक कि मौजूदा टी–1 भी 37 मीटर का है। इसलिए टी–1 से छोटी इमारत भी टी–1 से कम से कम 18.5 मीटर की दूरी पर ही बन सकती है।

(ii) एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1 (6) के तहत किनारों पर टी–1 और टी–17 के बीच 9 मीटर की दूरी के विपरीत न्यूनतम 16 मीटर की दूरी की अपेक्षा है।

(iii) एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.1 के तहत इमारतों के बीच की दूरी 16 मीटर होनी चाहिए। इसके अलावा इमारत की लंबाई का 10 प्रतिशत माइनस 4

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

मीटर। प्रस्तावित टॉवर की लंबाई 84.5 मीटर है और इसलिए आवश्यक दूरी (16 + (84.5 का 10 प्रतिशत) –4) जो 20.45 मीटर के बराबर है।

(iv) एनबीसी 2005 के अनुपालन की आवश्यकता एनबीआर 2010 और सीएफओ द्वारा 2009 में जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र द्वारा निर्धारित की गई है।इस संबंध में, 24 अप्रैल 2012 को, सीएफओ ने नोएडा से पूछा कि एनबीआर 2006 और 2010 और एनबीसी 2005 में निर्धारित दूरी के मानदंडों का उल्लंघन करते हुए नए भवनों को मंजूरी कैसे दी गई, जिसका जवाब नोएडा द्वारा नहीं दिया गया।

(v) एनबीसीसी, जिसे अपीलकर्ता के अनुरोध पर इस न्यायालय द्वारा नियुक्त किया गया था, ने अपनी रिपोर्ट में कहा है कि दूरी की आवश्यकता का उल्लंघन किया गया है।

(vi) अपीलकर्ता के इस तर्क के जवाब में कि टी –1, टी–16 और टी–17 के बीच न्यूनतम दूरी की आवश्यकता नहीं है क्योंकि वे एक भवन ब्लॉक का हिस्सा हैं, यह कहा गया कि:

> क. एनबीसी 2005 इमारतों के बीच की दूरी को संदर्भित करता है न कि बिल्डिंग ब्लॉक के बीच की दूरी को।
>
> ख. हालांकि एनबीआर 2006 और 2010 में 'बिल्डिंग ब्लॉक' शब्द का इस्तेमाल किया गया है, लेकिन दोनों में से किसी भी नियम में इसे परिभाषित नहीं किया गया है। बिल्डिंग ब्लॉकों के बीच दूरी का औचित्य अग्नि सुरक्षा निकासी, प्रकाश और वेंटिलेशन सुनिश्चित करना है। इमारतों के समूहों को एक भवन खंड के रूप में नामित करना बिल्डर पर नहीं छोड़ा जा सकता है क्योंकि इससे न्यूनतम दूरी बनाए रखने का उद्देश्य के

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

साथ गंभीर समझौता किया जाएगा। पद को एनबीसी 2005 से अपना स्वरूप लेना चाहिए और प्रत्येक इमारत को एक बिल्डिंग ब्लॉक होना चाहिए। और

ग. दिल्ली और रुड़की के आईआईटी द्वारा प्रस्तुत की गई रिपोर्टों में भवनों के बीच दूरी की कार्यात्मक आवश्यकताओं को निर्दिष्ट किया गया है, जिनमें शामिल हैंः

i. इमारतों के बीच संचरण से बचने के लिए अग्नि पृथक्करण

ii. आग लगने के दौरान सुरक्षित बचाव और निकास

iii.वेंटिलेशन  और

iv. दिन का उजाला

टी–1 और टी–17 के बीच न्यूनतम दूरी की कमी के कारण इन आवश्यकताओं के साथ गंभीर समझौता किया गया है।

घ. एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1 (6) में एनबीसी 2005 को दूरी की आवश्यकता के स्रोत के रूप में संदर्भित किया गया है। एनबीआर 2010 और 2006 में 'बिल्डिंग ब्लॉक' वाक्यांश की व्याख्या एनबीसी 2005 के अनुरूप होनी चाहिए।

ङ 2006 की पहली संशोधित योजना से पता चलता है कि प्रत्येक इमारत को एक अलग ब्लॉक के रूप में रखने का इरादा था

च. अपीलकर्ता का प्रारंभिक तर्क यह था कि टी–1 और टी–17 अलग–अलग भूखंडों पर हैं और एक ही ब्लॉक के रूप में कभी नहीं रखे जाने थे।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी  संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

बाद में, अपीलकर्ता ने दावा किया कि उनका निर्माण अलग–अलग चरणों में किया गया था और उन्हें अलग–अलग सुविधाएं देनी थीं। बाद में, इसने एक झूठे और अस्वीकृत नक्शे को पेश किया जिसमें टी–1, टी–2, टी–3, टी–16 और टी–17 को एक ब्लॉक के रूप में दिखाया गया है।

छ. इस न्यायालय के समक्ष 4 अगस्त, 2021 को प्रस्तुत अपीलकर्ता के शपथ पत्र में कहा गया है कि टी–16 और टी–17 में प्रवेश और निकास सहित अलग–अलग सुविधाएं होंगी।

ज. 2006 की पहली संशोधित योजना में स्वीकृत टी–1, टी–16 और शॉपिंग कॉम्प्लेक्स को दूर कर दिया गया था और वे सभी अलग–अलग ब्लॉक थे।

झ. टी–1 का निर्माण अप्रैल 2008 में पूरा हुआ था और आवंटियों को कब्जा दिया गया था। 2008 में टी–17 का निर्माण कानूनी रूप से संभव नहीं था क्योंकि इसे पहली बार नवंबर 2009 में ही मंजूरी दी गई थी।

ञ. टी–1 और टी–17 के बीच की सड़क समाज के लिए मुख्य सड़क है और बेसमेंट और पार्किंग की ओर जाती है

ट. टी–1 के तहखाने में एक स्तर है जबकि टी–17 में दो स्तर हैं।

ठ. टी–1 का आधार केवल ग्यारह मंजिलों का भार वहन करने के लिए बनाया गया है। अपीलकर्ता ने दावा किया है कि हालांकि टी–17 की नींव 2009 में रखी गई थी, जब केवल चौबीस मंजिलों को मंजूरी दी गई थी, इस पर चालीस मंजिलों का भार वहन के लिए बनाया गया था जिसकी मंजूरी 2012 में दी गई थी।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

ड. अंतरिक्ष फ्रेम के साथ दो बिल्डिंग ब्लॉकों का संबंध इसे एक बिल्डिंग ब्लॉक नहीं बनाएगा।

ढ. अपीलकर्ता स्वयं बिल्डिंग ब्लॉक तर्क से सहमत नहीं था और 'डेड एंड' पक्ष का मुद्दा उठाया, जिसके कारण इस न्यायालय द्वारा तथ्यों की पुष्टि करने के लिए एनबीसीसी की नियुक्ति की गई। एनबीसीसी की एक नकारात्मक रिपोर्ट के बाद, अपीलकर्ता ने एक बार फिर बिल्डिंग ब्लॉक तर्क पर जोर दिया है कि डेवलपर के विवेक पर ब्लॉकों को परिभाषित किया जा सकता है।

(vii) अपीलकर्ता के इस कथन के उत्तर में कि इमारतें एनबीसी 2005 के तहत 'टावर जैसी संरचनाएं' हैं और इस प्रकार, अनिवार्य न्यूनतम दूरी को पूरा करती हैं, यह कहा गया किः

क. एनबीआर 2006,2010 और एनबीसी 2005 की आवश्यकताएं स्वतंत्र हैं और इसलिए एनबीसी 2005 के तहत टावर जैसी संरचना का बचाव एनबीआर के उल्लंघन के मामलों को सुधार नहीं सकती है।

ख. टी–17 के पास कोई सेट–बैक नहीं है और इसकी पूरी चौड़ाई समान है।

ग. टॉवर जैसी संरचनाओं के लिए भी जमीनी स्तर पर कम से कम 12 मीटर दूरी की आवश्यकता होती है और

घ. एनबीसी 2005 के तहत टॉवर जैसी संरचनाओं के विषय में 16 मीटर के अनिवार्य खुले स्थान की कमी को ऊपरी स्तरों पर सेट–बैक द्वारा ठीक किया जा सकता है। हालांकि, जमीनी स्तर पर 12 मीटर की दूरी अनिवार्य है।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(viii) टी–1 में फ़्लैटों का कब्जा 2008 में खरीदारों को दिया गया था। 2009 और 2012 की दूसरी और तीसरी संशोधित योजनाओं ने क्रमशः टी–1 और टी–17 को जोड़ने के लिए एक स्पेस फ्रेम का प्रस्ताव दिया, जब निवासियों ने टी–1 में रहना शुरू कर दिया था। यह गैरकानूनी है और सुरक्षा के लिए खतरा है।

(ix) पट्टे के तहत, सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित हित संबंधित आवंटियों को हस्तांतरित कर दिया गया। मौजूदा फ़्लैटों के मालिकों ने पूरी लीज राशि और उससे अधिक का भुगतान कर दिया था। जबकि अपीलकर्ता ने एकमुश्त पट्टे के रूप में 13 करोड़ रुपये का भुगतान किया, मौजूदा फ़्लैटों (टी–16 और टी–17 को छोड़कर) के खरीदारों से 16 करोड़ रुपये से अधिक का किराया लिया गया।

(x) स्वीकृत योजना में परिवर्तन से पहले उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के तहत फ़्लैट मालिकों की सहमति आवश्यक थी:

क. उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 की धारा 4 (4) और धारा 5 (3) के तहत स्वीकृत योजना/ अविभाजित हित में बदलाव से पहले सभी आवंटियों की सहमति आवश्यक है। हरित क्षेत्र को हटाने से उभय क्षेत्र में कमी आई और फ़्लैटों की संख्या 689 से बढ़कर 1573 हो गई।

ख. उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 इसके बावजूद प्रयोज्य है कि सोसाइटी का गठन किया गया है या नहीं। अधिकार अपार्टमेंट के मालिकों के पास हैं न कि एसोसिएशन के पास।

ग. उद्यान के साथ–साथ भूमि को उन उभय क्षेत्रों की परिभाषा में शामिल किया गया है जिन पर सभी निवासियों के अधिकार हैं।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(xi) उत्तर प्रदेश 1975 के अधिनियम के तहत स्वीकृत योजना में परिवर्तन करने से पहले फ्लैट मालिकों की सहमति प्राप्त की जानी चाहिए।

क. धारा 5 (2) और 5 (3) के तहत अविभाजित हित को सभी फ्लैट मालिकों की सहमति के बिना नहीं बदला जा सकता है

ख. पट्टा विलेख का खंड ॥ (ज) उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम की प्रयोज्यता को परिकल्पित करता है। यह केवल रखरखाव तक ही सीमित नहीं है। नोएडा, अपीलकर्ता और आवंटियों के बीच त्रिपक्षीय उप–पट्टा भी उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम की प्रयोज्यता को अनिवार्य करता है और

ग. अपीलकर्ता यह सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी था कि उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम के तहत उद्घोषणा की गई थी। यह उद्घोषणा पत्र प्रस्तुत करने में विफल रहने में अपनी गलती का लाभ नहीं उठा सकता है

(xii) अपीलकर्ता और नोएडा ने भवन विनियमों को बाईपास करने के लिए सांठगांठ की हैः

क. दूरी के मानदंडों का उल्लंघन करने वाली संशोधित योजनाओं के बावजूद, नोएडा ने उक्त संशोधनों को मंजूरी दी। आरडब्ल्यूए की ओर से बार–बार याद दिलाए जाने के बावजूद योजनाएं रद्द नहीं की गईं।

ख. दूरी के मानदंडों के उल्लंघन को उजागर करने वाले 24 अप्रैल 2012 के सीएफओ के पत्र के बावजूद नोएडा ने कोई कार्रवाई नहीं की।

ग. अपीलकर्ता पहले से ही इस बात से अवगत था कि उसकी योजना भविष्य में मंजूर की जाएगी, और इसलिए टी–16 और टी–17 के लिए

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

चालीस मंजिला भवनों को समर्थन देने के लिए 2009 में एक मजबूत नींव का निर्माण किया, जिसे 2012 में मंजूरी मिली।

घ. अनुमोदन की शर्तों के तहत, स्वीकृत योजना को प्रदर्शन के लिए स्थल पर रखा जाना था। इसके बावजूद, योजना प्रदर्शित करने में अपीलकर्ता की विफलता थी। जब आरडब्ल्यूए द्वारा नोएडा को योजनाओं की एक प्रति प्रदान करने का अनुरोध किया गया, तो नोएडा ने अपीलकर्ता से पूछा कि क्या वह योजनाओं की आपूर्ति कर सकता है।अपीलकर्ता द्वारा इनकार करने पर, नोएडा ने योजनाओं को प्रदान करने से इनकार कर दिया और

ङ. फ्लैट मालिकों की शिकायत के आधार पर अपीलकर्ता को न्यूनतम दूरी की आवश्यकता के उल्लंघन के लिए एक कारण बताओ नोटिस जारी करने के बाद नोएडा द्वारा कोई कार्रवाई नहीं की गई थी।

(xiii) 2009 की दूसरी संशोधित योजना के किसी भी हिस्से को बचाया नहीं जा सकता है क्योंकि यह एनबीआर 2006 में निहित दूरी के मानदंडों का उल्लंघन है और यह उत्तर प्रदेश 1975 के अधिनियम के भी विपरीत है।

(xiv) अपीलकर्ता उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 और रियल एस्टेट विनियमन और विकास अधिनियम 2016 के तहत मौजूदा फ्लैट मालिकों की सहमति के बिना आगे कोई निर्माण नहीं कर सकता है।

(xv) नई इमारतों (टी–16 और टी–17) में फ्लैट खरीदारों के पक्ष में कोई इक्विटी नहीं है, जिन्होंने अपने फ्लैटों को बनाए रखने का फैसला किया है, विशेष रूप से जब इस न्यायालय ने कई आदेशों के माध्यम से खरीदारों को रिफंड पाने का अवसर प्रदान किया था।

(xvi) टी–16 और टी–17 को सुरक्षित रूप से ध्वस्त किया जा सकता है और

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(xvii) उच्च न्यायालय और इस न्यायालय के समक्ष अपने अभिवचनों के दौरान अपीलकर्ता द्वारा झूठे और भ्रामक बयान दिए गए हैं।

## ग. आरंभिक टिप्पणियाँ

44 आरंभ में, यह नोट किया जाना चाहिए किः

(i) वह क्षेत्र जो मूल रूप से अपीलकर्ता को पट्टे पर दिया गया था, 48,263 वर्ग किलोमीटर में फैला हुआ था।मीटर.अगेंस्ट

पूरक पट्टे के परिणामस्वरूप क्षेत्र बढ़कर 54,816 वर्ग किलोमीटर हो गया।मीटर.

उठाए गए मुद्दों पर स्पष्टता लाने के लिए, मंजूरी की तारीख और निर्माण का विवरण नीचे आदेश किया गया हैः

| शीर्षक | मंजूरी की तिथि | इमारतें | विवरण |
|---|---|---|---|
| मूल योजना | 20 जून 2005 | टॉवर्स 1–14 | जी + 9 मंजिल |
| पहली संशोधित योजना | 29 दिसम्बर 2006 | टॉवर्स 1–15 | जी + 11 मंजिलों की प्रत्येक टावर की ऊंचाई 37 मीटर है। |
| | | टॉवर्स 1–16 | T–16 में 37 मीटर की ऊंचाई के साथ 1 (G+ 11 मंजिल) और 3 (G+ 4 मंजिल) वाले पंखों का एक समूह शामिल होना था। |
| | | शॉपिंग कॉम्प्लेक्स | जी + 1 मंजिल |
| दूसरी संशोधित योजना | 26 नवम्बर, 2009 | टावर्स 1–15 | जी + 11 मंजिलों की प्रत्येक टावर की ऊंचाई 37 मीटर है। |
| | | टॉवर्स 16–17 | जी + 24 मंजिलों, प्रत्येक टॉवर की ऊंचाई बढ़कर 73 मीटर हो गई। |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | | |
|---|---|---|---|
| तीसरी संशोधित योजना | 2 मार्च 2012 | टावर्स 1–15 | जी + 11 मंजिलों की प्रत्येक टावर की ऊंचाई 37 मीटर है। |
| | | टॉवर्स 16–17 | जी + 40 मंजिलों की प्रत्येक टावर की ऊंचाई बढ़ाकर 121 मीटर कर दी गई है। |

निर्माण के लिए योजना मूल रूप से 20 जून 2005 को मंजूर की गई थी। इसके बाद 29 दिसंबर 2006, 26 नवंबर 2009 और 2 मार्च 2012 को तीन संशोधनों को मंजूरी दी गई।

45. संशोधित योजनाओं की मंजूरी और टी–16 और टी–17 के निर्माण को निम्नलिखित के उल्लंघन के आधार पर चुनौती दी गई है:

(i) एनबीआर 2006

* पहले जी + 1 शॉपिंग कॉम्प्लेक्स को टी–16 के रूप में अंकित किया गया है, जबकि मूल टी–16 को टी–17 के रूप में अंकित किया गया है। इसके अलावा, टी–1 और टी–17 को ऊपरी स्तर पर एक अंतरिक्ष फ्रेम द्वारा जोड़ा जाना था।

* तीसरी संशोधित योजना दिनांकित 2 मार्च 2012 के अनुसार, टी–16 और टी–17 के लिए प्रस्तावित तल जी + 40 थे। तथापि, हम देखते हैं कि वरिष्ठ अधिवक्ता श्री विकास सिंह द्वारा प्रस्तुत स्वीकृत योजनाओं के ब्यौरे में टी–17 के लिए परिकल्पित मंजिलों की संख्या जी + 39 और टी–16 के लिए जी + 40 थी। इसके अलावा 18 अगस्त, 2011 की अनंतिम फायर एनओसी के अनुसार टी–16 और टी–17 के लिए प्रस्तावित निर्माण जी + 38 मंजिलों के लिए था।

(ii)एनबीआर 2010

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(iii)एनबीसी 2005

(iv)उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम

(v) उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010

(vi)अग्नि सुरक्षा मानदंड

अपीलकर्ता उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम की प्रयोज्यता पर विवाद करता है। इस पर निर्णय के दौरान विचार किया जाएगा।

46. उच्च न्यायालय के समक्ष मांगे गए अनुतोष के संबंध में आधार को स्पष्ट करना आवश्यक हो जाता है। उच्च न्यायालय के समक्ष याचिका में मांगा गया अनुतोष निम्नलिखित के लिए थीः

(i) टी–16 (सियान) और टी–17 (एपेक्स) के निर्माण के लिए संशोधित योजना को रद्द करना और योजना के अनुसार निर्मित संरचनाओं को ध्वस्त करना

(ii) नोएडा को निर्देश देना कि वह सभी निवासियों की सहमति प्राप्त किए बिना एमराल्ड कोर्ट के संबंध में आगे किसी भी भवन योजना को मंजूरी न दे

(iii) टी–1 को टी–16/टी–17 के साथ जोड़ने की अनुमति को रद्द करना

(iv) अग्नि सुरक्षा उपकरण और बुनियादी ढांचे की स्थापना का निर्देश देना

(v) बेसमेंट और सेट बैक एरिया में अवैध निर्माण को गिराने का निर्देश देना और

(vi) नोएडा और अपीलकर्ता को एनबीसी 2005 के अनुसार कार पार्किंग स्थान प्रदान करने का निर्देश देना।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

उपर्युक्त अनुतोष में से, उच्च न्यायालय ने अभिलिखित किया कि केवल (i) और (iii) प्रार्थनाओं पर बल दिया गया था।

47. उपरोक्त वर्णन से स्थापित होता है कि संशोधित योजनाओं को चुनौती दी गयी थी जिसके द्वारा टी–17 (एपेक्स) और टी–16 (सियान) के निर्माण और ऊंचाई में वृद्धि की परिकल्पना की गई थी। जैसा कि उपरोक्त तालिका संकेत देती है, 29 दिसंबर 2006 की पहली संशोधित योजना में, टी–16 में आंशिक रूप से जी + 11 शामिल था, शेष जी + 4 था। एक शॉपिंग कॉम्प्लेक्स की परिकल्पना की गई थी जिसमें जी + 1 फ्लोर होंगे। टी–1 के सामने 29 दिसंबर 2006 की पहली संशोधित योजना में एक त्रिकोणीय हरित क्षेत्र का संकेत दिया गया है। 26 नवम्बर, 2009 की दूसरी संशोधित योजना में टी–17 (एपेक्स) और टी–16 (सियान) प्रत्येक को 24 मंजिलों और 73 मीटर की ऊंचाई के साथ परिकल्पित किया गया था। 2 मार्च, 2012 की तीसरी संशोधित योजना में टी–16 और टी–17 के फर्शों की संख्या चौबीस से बढ़ाकर चालीस मंजिल (टी–16 के लिए) और उनतीस मंजिल (टी–17 के लिए) कर दी गई और प्रत्येक टावर की ऊंचाई 73 मीटर से से 121 मी. बढ़ा दी गई। इस पृष्ठभूमि में अनुतोष की मांग की गई थी। (i) दो नए टावरों टी–17 (एपेक्स) और टी–16 (सियान) के निर्माण की संशोधित योजना को रद्द करने के लिए प्रार्थना की गई थी। यह 26 नवम्बर, 2009 की दूसरी संशोधित योजना और 2 मार्च, 2012 की तीसरी संशोधित योजना के लिए स्पष्ट रूप से एक चुनौती है।

48. अपीलकर्ता और नोएडा द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष पहले प्रतिवादी को रोकने का एक प्रयास किया गया था। स्वीकृत योजनाओं में इस शर्त को शामिल किया गया है कि प्रत्येक योजना की एक प्रति स्थल पर उपलब्ध कराई जाएगी। इसके बावजूद, जब पहले प्रतिवादी ने स्वीकृत योजनाओं और अन्य जानकारी

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

की प्रतियां मांगी, तो नोएडा ने अपीलकर्ता को पत्र लिखकर प्रतिवादी को योजना प्रदान करने के लिए उनकी सहमति मांगी। जब अपीलकर्ता ने इंकार कर दिया तो नोएडा द्वारा आरडब्ल्यूए को इनकार करने का अनुसरण किया गया। उच्च न्यायालय के अंतरिम निर्देशों के अनुसरण में ही स्वीकृत योजनाएं और दस्तावेज पहले प्रतिवादी को प्रदान किए गए थे। दूसरी और तीसरी संशोधित योजनाओं की वैधता को चुनौती देने वाला अनुतोष मांगा गया है, जिसके तहत दो टावरों टी–17 (एपेक्स) और टी–16 (सियान) का निर्माण किया जा रहा था।

**घ–भवन निर्माण विनियमों के तहत दूरी की आवश्यकता का उल्लंघन**

49. पहला मुद्दा यह है कि क्या नोएडा द्वारा टी–16 और टी–17 के निर्माण के लिए मंजूरी लागू भवन विनियमों के तहत दूरी की आवश्यकता का उल्लंघन है।

**20 जून, 2005 दिनांकित मूल मंजूरी**

50. जब योजना को मूल रूप से 20 जून 2005 को मंजूरी दी गई थी, तब एनबीआर 2006 को लागू किया जाना शेष था। 20 जून 2005 की मंजूरी एनबीआर 1986 के शासन के तहत थी। एनबीआर 1986 ने सामने से 15 मीटर लंबे सेटबैक सभी तरफ से 9 मीटर की परिकल्पना की थी। चूंकि मूल योजना में टी–16 और टी–17 के निर्माण की परिकल्पना नहीं की गई थी, इसलिए संबंधित भवन नियमों के उल्लंघन के लिए उक्त योजना को चुनौती नहीं दी गई है।

**29 दिसंबर, 2006 दिनांकित पहली संशोधित मंजूरी**

51. एनबीआर 2006, 16 दिसंबर, 2006 को लागू हुआ। इस परियोजना के लिए स्वीकृत योजना को पहली बार 29 दिसंबर, 2006 को संशोधित किया गया था और इसका कुल क्षेत्रफल 54,819 वर्ग मीटर है जो पट्टा विलेख और पूरक

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

पट्टा विलेख के तहत अपीलकर्ता को पट्टे पर दिया गया। पहली संशोधित योजना में दो अतिरिक्त टावरों (टी–15 और टी–16) और एक शॉपिंग कॉम्प्लेक्स (जी + 1 मंजिल) के निर्माण के लिए प्रावधान किया गया था। सभी 16 टावर जी + 11 मंजिल और 37 मीटर ऊंचाई वाले होने थे।

52. पहली संशोधित योजना एनबीआर 2006 द्वारा शासित थी। नियम 33 में स्वीकार्य एफएआर, जमीनी कवरेज और भवनों की ऊंचाई का प्रावधान है। विनियम 33.2 समूह आवास के बारे में था। इसके साथ संलग्न तालिका इस प्रकार हैः

**33. 2 समूह आवास**

| ग्रुप हाउसिंग | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | अधिकतम ग्राउंड कवरेज | एफएआर | | उंचाई |
| 1 | कवरेज | 30 | 200 | कोई सीमा नहीं |
| 2 | घनत्व | योजना में यथाउल्लिखित खंड | | |

विनियम 32 सैट–बैक से संबंधित है, जिसे प्लॉट सीमाओं के समानांतर रेखा के रूप में परिभाषित किया गया है, जिसके बाद प्लॉट सीमाओं की ओर कुछ भी निर्माण नहीं किया जा सकता है। विनियम 32.3 में कहा गया है कि जहां एक भूखंड का आकार 40,000 वर्ग मीटर से अधिक है, वहां भूमि का आकार 35,000 वर्ग मीटर से अधिक है। वहां सामने का सेटबैक 25 मीटर का होगा, जबकि पीछे और चारों ओर 9 मीटर का सेटबैक होगा। वर्तमान मामले में विवाद

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

के लिए विनियमन 33.2.3 प्रासंगिक होगा और यह निम्नलिखित रूप में जहां तक प्रासंगिक हैः

**"दो निकटवर्ती भवन खंडों के बीच की दूरी सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई के आधे से कम नहीं होनी चाहिए।"**

**(प्रभाव वर्धित)**

**<u>26 नवंबर, 2009 दिनांकित दूसरी संशोधित मंजूरी</u>**

53. मूल योजना में दूसरा संशोधन एनबीआर 2006 के तहत 26 नवंबर, 2009 को मंजूर किया गया था। दूसरी संशोधित योजना में टी–16 (जी + 11 फ्लोर और जी + 4 फ्लोर) और एक शॉपिंग कॉम्प्लेक्स (जी + 1 फ्लोर) के निर्माण के बजाय, दो टॉवर, टी–16 और टी–17 का निर्माण किया जाना था, जिनमें से प्रत्येक में जी + 24 फ्लोर और 73 मीटर उँचा निर्माण किया जाना था। संशोधन के अनुसार, जमीनी स्तर पर टी–17 और टी–1 के बीच 9 मीटर दूरी बनाए रखी जानी थी, और टी–1 और टी–17 को ऊपरी स्तर पर एक अंतरिक्ष फ्रेम के माध्यम से जोड़ा जाना था। दूसरी संशोधित योजना में 15 मीटर का फ्रंट सेट बैक और 9 मीटर का रियर और साइड सेट बैक दिया गया है। प्रत्येक को मंजूरी दी गई है।

54. मुद्दा यह है कि क्या 73 मीटर की उंचाई वाली टी–16 और टी–17 का निर्माण जो टी–1 से 9 मीटर की दूरी पर हों तत्समय प्रयोज्य विनियमन अर्थात एनबीआर 2006 के अनुपालन में है। हम अगले खंड में इसका उल्लेख करेंगे।

**<u>2 मार्च, 2012 दिनांकित तीसरी संशोधित मंजूरी</u>**

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

55. योजना में तीसरा संशोधन 2 मार्च 2012 को मंजूर किया गया था, जिसके द्वारा टी–16 और टी–17 की ऊंचाई 73 मीटर से बढ़ा दी गई थी।टी–16 और टी–17 में फर्शों की संख्या चौबीस से बढ़ाकर चालीस कर दी गई थी।

56. तीसरी संशोधित योजना की मंजूरी के समय, एनबीआर 2010 लागू हो गया था। एनबीआर 2010 के नियम 1.6 और 1.7 इस प्रकार हैंः

> "1.6 वह भूखंड जिस पर नक्शा पहले ही मंजूर किया जा चुका है और निर्माण कार्य शुरू हो चुका है या पूरा हो चुका है, आवंटी को **उसी भवन योजना को संशोधित करने या भवन के उस हिस्से के लिए प्रचलित नियमों के अनुसार नई योजना प्रस्तुत करने की अनुमति दी जा सकती है, जहां निर्माण नहीं हुआ है** या भवन में कोई नया परिवर्धन आवश्यक है।
>
> 1.7 विनियमों में यथा इंगित एफएआर, ग्राउंड कवरेज, सेटबैक्स और घनत्व उन प्लॉटों के संबंध में लागू नहीं होंगे जो नीलामी या निविदा के आधार पर आवंटित किए गए थे और इनके प्रवर्तन से पहले के समूह आवास थे। **हालांकि, ऐसे भूखंडों में नई इमारतों में एफएआर और ग्राउंड कवरेज की गणना इन नियमों के अनुसार की जाएगी।** क्रय योग्य एफ.ए.आर. और जमीनी कवरेज प्रयोज्यता के अनुसार अनुमन्य हो सकती है।"

**(प्रभाव वर्धित)**

57. विनियम 24.2 के तहत, समूह आवास के लिए निम्नलिखित शर्तों का प्रावधान किया गया हैः

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(II) अधिकतम अनुमन्य –

| | |
|---|---|
| (i) ग्राउंड कवरेज | 40000 वर्ग मीटर तक 35 प्रतिशत और 40, 000 वर्ग मीटर से अधिक पर 40% । |
| (ii) तल क्षेत्र अनुपात | 2.75 |
| (iii) ऊंचाई | कोई सीमा नहीं है। 30 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों के लिए, हवाई अड्डा प्राधिकरण से मंजूरी लेनी होगी। |
| (iv) घनत्व (परिवार आकार) | जैसा कि सेक्टर लेआउट में उल्लेख किया गया हो या किसी विशेष योजना के लिए प्राधिकारी द्वारा तय किया गया हो। |

एनबीआर 2010 की सारणी संख्या 2 में विनियमन 24 के संबंध में सेटबैक आवश्यकता विहित की गयी है। 40,000 वर्ग मीटर से अधिक के सभी भूखंडों के लिए सामने की तरफ 16 मीटर का सेट–बैक और पीछे की तरफ और दोनों तरफ 12 मीटर का होता है।

58. विनियम 24.2.1(1) (vi) में 6 मीटर की दूरी का प्रावधान है। इसे अग्निशमन कर्मियों के लिए खुला छोड़ा जाना है। उक्त विनियम नीचे उद्धृत किया गया हैः

> "अग्निशमन कर्मियों के लिए न्यूनतम 6 मीटर खुला गलियारा छोड़ने के बाद निम्नलिखित विशेषताओं की अनुमति दी जाएगी।
>
> (क) विद्युत प्राधिकरण के मानदंडों के अनुसार मीटर रूम।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(ख) आवश्यक सुरक्षा आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए बिना किसी स्थायी बाड़े के खुले ट्रांसफार्मर।

(ग) सारणी 3 में उल्लिखित अन्य विशेषताएं।

(घ) रॉकरी, कुआं और कुएं की संरचनाएं, वाटर पूल, स्विमिंग पूल (यदि अनावृत है), पेड़ के आसपास खुला हुआ प्लेटफार्म, टैंक, फव्वारा, बेंच, चबूतरा, खुले शीर्ष के साथ और नालियों पर बगल की दीवारों, कंपाउंड–वॉल, गेट, स्लाइड–स्विंग, पुलियों से घिरा हुआ।

(ङ) मुख्य कार्यकारी अधिकारी द्वारा मामले के आधार पर किसी भी विशेषता, प्राथमिक रूप से सजावटी, जो वाणिज्यिक उपयोग के स्थान को न घेरता हो, अनुमति दी जा सकती है।

(च) ऑपरेशन ईएनजी जनरेटर सेट, फिल्ट्रेशन प्लांट, विद्युत वितरण उपकरण, फीडर पिलर, टेलीफोन वितरण उपकरण को खुले तौर पर अनुमति दी जा सकती है क्योंकि अग्निशमन कर्मियों के लिए खाली जगह छोड़ने के बाद सेवा यूटिलिटी प्रदान की जाती है।

दो निकटवर्ती भवन खंडों के बीच की दूरी के संबंध में, विनियम 24.2.1.6 में निम्नलिखित प्रावधान किया गया हैः

**"दो निकटवर्ती भवन खंडों के बीच की दूरी**

दो निकटवर्ती भवन खंडों के बीच की दूरी कम से कम 6 मीटर से 16 मी. होगी जो ब्लॉकों की ऊंचाई पर निर्भर होगी। 18 मीटर तक की

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

ऊंचाई के निर्माण के लिए 6 मीटर की दूरी होगी और उसके बाद राष्ट्रीय भवन संहिता–2005 के अनुसार अधिकतम 16 मीटर की दूरी के अध्यधीन भवन की ऊंचाई में 3 मीटर की प्रत्येक वृद्धि के लिए 1 मीटर की दूरी बढ़ाई जाएगी। यदि खंडों के अंतिम छोर एक दूसरे के आमने–सामने हैं, तो अंतर अधिकतम 16 मी. के बजाय 9 मीटर होगा। इसके अलावा, आवंटी दो ब्लॉकों के बीच 16 मीटर से अधिक का प्रावधान या प्रस्ताव कर सकता है।"

59. उपरोक्त विनियम इंगित करता है किः

(i) दो निकटवर्ती भवन खंडों के बीच की दूरी कम से कम 6 मीटर होनी चाहिए। जो ब्लॉक की ऊंचाई के आधार पर 16 मीटर तक जा रहा है।

(ii) 18 मीटर तक की इमारत की ऊंचाई के लिए, अंतर 6 मीटर होगा, जिसमें प्रत्येक 3 मीटर की वृद्धि के लिए भवन की ऊंचाई तक 1 मीटर की वृद्धि की जाएगी। (एनबीसी 2005 के तहत अधिकतम 16 मीटर की दूरी के अध्यधीन)

(iii) यदि खंडों के अंतिम छोर एक–दूसरे के आमने–सामने होंगे तो अंतर 16 मीटर के बजाय अधिकतम 9 मीटर का होगा।

(iv) तथापि, आवंटी दो ब्लॉकों के बीच 16 मीटर से अधिक की दूरी का प्रस्ताव कर सकता है।

60. एनबीआर 2010 का विनियमन 24.2.1.6 न्यूनतम दूरी की आवश्यकता के लिए एनबीसी 2005 का उल्लेख करता है। एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.1 में निम्नलिखित शर्तें शामिल हैंः

"8.2.3.1 ...10 मीटर से अधिक ऊंचाई की इमारतों के लिए, खुले स्थान (साइड और रियर) तालिका 2 में दिए गए अनुसार होंगे।इमारतों

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

की ऊंचाई बढ़ाने के लिए सामने के खुले स्थानों को 9.4.1 (ए) द्वारा नियंत्रित किया जाएगा।

**तालिका 2 विभिन्न इमारतों के लिए साइड और रियर ओपन स्पेस**

(खंड 8.2.3.1)

| क्रम सं. | इमारतों की ऊंचाई | इमारत के चारों ओर साइड और रियर ओपन स्पेस को छोड़ा जाएगा |
|---|---|---|
| (1) | एम (2) | एम (3) |
| i) | 10 | 3 |
| ii) | 15 | 5 |
| iii) | 18 | 6 |
| iv) | 21 | 7 |
| v) | 24 | 8 |
| vi) | 27 | 9 |
| vii) | 30 | 10 |
| viii) | 35 | 11 |
| ix) | 40 | 12 |
| x) | 45 | 13 |
| xi) | 50 | 14 |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | |
|---|---|---|
| xii) | 55 और उससे अधिक | 16 |

नोट्स

1. 24 मीटर से अधिक ऊंचाई की इमारतों के लिए 6 मीटर की न्यूनतम खुली जगह होगी।

2 जहां कमरे बाहरी खुले स्थान से प्रकाश और वेंटिलेशन प्राप्त नहीं करते हैं, वहां कॉल 3 में दिए गए ऐसे बाहरी खुले स्थान की चौड़ाई को न्यूनतम 3 मीटर और अधिकतम 8 मीटर के अध्यधीन 1 मीटर कम किया जा सकता है। आगे के अनुमानों की अनुमति नहीं दी जाएगी।

**3 यदि इमारत की लंबाई या गहराई 40 मीटर से अधिक है, तो कॉलम (3) की लंबाई में लंबाई या गहराई से 4 मीटर की घटाकर 10 प्रतिशत जोड़ें।"**

(जोर दिया गया)

पैरा 8.2.3.2 में निम्नलिखित प्रावधान किया गया है:

" 8.2.3.2 टॉवर जैसी संरचनाओं के लिए 8. 2. 3.1 के विकल्प के तौर पर, खुले स्थान इस प्रकार होंगे:

(क) 24 मीटर की ऊंचाई तक, एक सेट–बैक के साथ, जमीनी स्तर पर खुला स्थान 6 मीटर से कम नहीं होगा।

(ख) एक सेट बैक के साथ 24 मीटर और 37.5 मीटर के बीच की ऊंचाई के लिए, जमीनी स्तर पर खुला स्थान 9 मीटर से कम नहीं होगा।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

**(ग) दो सेट–बैक के साथ 37.5 मीटर से अधिक की ऊंचाई के लिए, जमीनी स्तर पर खुला स्थान 12 मीटर से कम नहीं होगा।**

**(घ) खुले स्थानों की कमी को ऊपरी स्तर पर सेटबैक्स के माध्यम से 8.2.3.1 को पूरा किया जाएगाः इन स्तरों पर अलग –अलग कमरों/फ्लैटों से इन सेटबैक्स तक पहुंच नहीं होगी।"**

(जोर दिया गया)

एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.1 से पता चलता है कि जहां इमारत की ऊंचाई 55 मीटर है। भवन के चारों ओर बची खुली जगह 16 मीटर होनी चाहिए। नोट 3 इंगित करता है कि यदि इमारत की लंबाई या गहराई 40 मीटर से अधिक है, तो आवशयक दूरी में कॉलम 3 में निर्दिष्ट ऊंचाई के अलावा, लंबाई का दस प्रतिशत में इमारत की गहराई से 4 मीटर कम जोड़ा जाना है। इस प्रकार, 55 मीटर की ऊंचाई (जैसा कि वर्तमान मामले में है) के मामले में है, इसके अलावा 8.45 मीटर की अतिरिक्त दूरी (84.5 मीटर का 10 प्रतिशत) को 16 मीटर में जोड़ा जाता है और 4 मीटर की कटौती की जानी है जिससे आवश्यक दूरी 20.45 मिलती है। तथापि, टावर जैसी संरचनाओं के लिए एक विकल्प पैरा 8.2.3.2 द्वारा उपलब्ध कराया गया है। 5 मीटर से अधिक की ऊंचाई के लिए, जमीनी स्तर पर खुला स्थान 12 मीटर से कम नहीं होगा। इसके अलावा, पैरा 8.3.2.1 के तहत आवश्यक खुले स्थान की कमी को ऊपरी स्तरों पर सेट –बैक के माध्यम से पूरा किया जा सकता है, बशर्ते कि इन स्तरों पर व्यक्तिगत कमरों/फ्लैटों से सेट–बैक तक पहुंच न हो।

**घ. 1 एनबीआर 2006 और 2010 डी का उल्लंघन**

**घ 1.1 बिल्डिंग ब्लॉकों की व्याख्या**

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

62. पहला पहलू जिस पर विचार करने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या टी–17 और टी–1 दो निकटवर्ती भवन ब्लॉक हैं या अपीलकर्ता द्वारा दावा किए गए एक ही भवन ब्लॉक का हिस्सा हैं। एनबीआर 2006 के नियम 33.2.3 में कहा गया है कि दो निकटवर्ती भवन खंडों के बीच की दूरी सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई के आधे से कम नहीं होनी चाहिए।

63. नोएडा प्राधिकरण की ओर से उपस्थित विद्वत वरिष्ठ अधिवक्ता श्री विकास सिंह और श्री रविन्द्र कुमार का तर्क यह है कि एनबीआर 2006 का विनियम 33.2.3, जो 26 नवम्बर, 2009 को दूसरी संशोधित योजना के अनुमोदन के समय प्रभावी था (टी–16 और टी–17 के निर्माण पर विचार करते हुए), दो निकटवर्ती भवन खंडों के बीच दूरी निर्धारित करता है। श्री विकास सिंह ने कहा कि यह पूरी तरह से डेवलपर के विवेकाधिकार पर निर्भर करता है कि क्या एक या अधिक भवनों को बिल्डिंग ब्लॉक के रूप में माना जाना चाहिए, क्योंकि एनबीआर 2006 में बिल्डिंग ब्लॉक की कोई परिभाषा नहीं है। यह आग्रह किया गया है कि अपीलकर्ता यह दावा करने का हकदार है कि स्वीकृत योजना में भवन ब्लॉक शामिल हैं, और यह कि टी–16 और 17 टी–1, टी–2 और टी–3 के साथ एक भवन ब्लॉक का हिस्सा हैं। इस प्रकार, यह कहा गया है कि ये सभी टावर (टी–1, टी–2, टी–3, टी–16 और टी–17) एक एकल भवन खंड का गठन करते हैं। इस तर्क को पुष्ट करने के लिए, टी–1 और टी–17 को जोड़ने वाले स्पेस फ्रेम का उल्लेख किया गया है। यह आग्रह किया गया है कि विनियम 33.2.3 द्वारा प्रदान की गई न्यूनतम दूरी को बनाए रखने की कोई आवश्यकता नहीं है, जो केवल दो निकटवर्ती भवनखंडों के बीच की दूरी के संबंध में लागू होता है। चूंकि टी–1 को एक अंतरिक्ष फ्रेम द्वारा टी–17 से जोड़ा जाना था, इसलिए दो नए टावरों (टी–17 और टी–16) को एक ही भवन ब्लॉक का एक

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

हिस्सा बनाया जाएगा, जिससे उनके बीच न्यूनतम दूरी बनाए रखने की आवश्यकता समाप्त हो जाएगी। इस तर्क का समर्थन करने के लिए विनियम 33.2.3 के मूल हिंदी संस्करण को संदर्भित करने की माँग की गयी जिसमें " दो भवन समूहों के बीच की दूरी" पद का प्रयोग किया गया है। इस संदर्भ में यह कहा गया है कि एनबीआर 2010 के लागू होने के बाद टी–16 और टी–17 की ऊंचाई चौबीस से बढ़ाकर चालीस मंजिल कर दी गई है।एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1. (6) में भी दो निकटवर्ती भवन खंडों का प्रयोग किया गया है। इस प्रकार, एनबीआर 2006 और 2010 दोनों के आधार पर, यह आग्रह किया गया है कि अपीलकर्ता टी–16 और टी–17 को एक क्लस्टर के हिस्से के रूप में मानने का हकदार था जिसमें टी–1 शामिल होगा। इसलिए, तर्क यह है कि चूंकि ये सभी एक ही भवन ब्लॉक का गठन करते हैं, इसलिए न्यूनतम दूरी की आवश्यकता को बनाए रखने की आवश्यकता नहीं है।

64. अपीलकर्ता की ओर से दिये गये तर्कों को नोएडा की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री रविन्दर कुमार की दलीलों से समर्थन मिलता है। नोएडा की ओर से दिए गये तर्कों का सार है :

(i) एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1 (6) के अंग्रेजी संस्करण के अलावा, जिसमें 'बिल्डिंग ब्लॉक्स' अभिव्यक्ति का उपयोग किया गया है, हिंदी संस्करण में 'भवन समूह' शब्द का उपयोग किया गया है, जो इमारतों के समूह की अवधारणा पर जोर देता है।

(ii) जब विनियमों में "भवन समूह" की बात की जाती है, तो यह टावरों के बीच की दूरी नहीं है, बल्कि ब्लॉक के बीच की दूरी है जो बताई गयी है।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(iii) टी–1, टी–16 और टी–17 एक समूह या ब्लॉक का हिस्सा हैं और इसलिए एक ब्लॉक के हिस्से के रूप में बनने वाली इमारतों के बीच दूरी बनाए रखने की कोई आवश्यकता नहीं है

(iv) टी–1 और टी–7 के बीच न्यूनतम दूरी की अनुपस्थिति का कोई परिणाम नहीं होगा

(v) न्यूनतम दूरी की आवश्यकता के कथित भंग के अलावा, निम्नलिखित मानदंडों के संदर्भ में सभी मानकों को पूरा किया गया है :

क. ग्राउंड कवरेज एंगेलमेंट

ख. एफ. ए. आर.

ग. खुला क्षेत्र और

घ. हरित क्षेत्र और

(vi) बिल्डिंग ब्लॉकों के मुद्दे के संबंध में नोएडा द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष एक व्याख्यात्मक नोट प्रस्तुत किया गया था और नीचे उद्धृत किया गया हैः

<u>"किसी समूह आवास परियोजना में बिल्डिंग ब्लॉकः</u>

मुख्य बिन्दुः

1. नोएडा भवन विनियम, 2010: भवन समुह, जिसका अंग्रेजी में अनुवाद बिल्डिंग ब्लॉक के रूप में किया जाता है, किसी भी क्षेत्र/प्लॉट में इमारतों का एक संयोजन या समूह है।

2. उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व, रखरखाव का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की धारा 3 (जी) भवन को परिभाषित करती है।अधिनियम के अनुसार 'भवन'

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

का अर्थ किसी भूमि पर निर्मित भवन से है, जिसमें चार या अधिक अपार्टमेंट हैं, या ब्लॉक के रूप में नामित किसी क्षेत्र में दो या अधिक भवन हैं, जिनमें से प्रत्येक में दो या अधिक अपार्टमेंट हैं और ऐसी सभी इमारतों में चार या अधिक अपार्टमेंट हैं बशर्ते कि स्वतंत्र प्रवेश और निकास के साथ एक पंक्ति में निर्मित घर, चाहे वह अन्य स्वतंत्र घरों से सटा हुआ हो या नहीं, एक भवन का गठन नहीं करेगा।

इसलिए, यह स्पष्ट है कि ब्लॉक को किसी भी क्षेत्र में दो या अधिक भवनों के रूप में नामित किया गया है और भवन को किसी भी भूमि पर चार या अधिक अपार्टमेंट के रूप में परिभाषित किया गया है।

3. जोनिंग ग्लोसरी आफ न्यूयार्क सिटी प्लानिंग के अनुसार "ब्लॉक" को सड़कों, सार्वजनिक पार्कों, रेलमार्ग के अधिकारों, पीरहेड लाइनों या हवाई अड्डे की सीमाओं के संयोजन से चारों ओर से घिरा हुआ भूमि के एक क्षेत्र के रूप में परिभाषित किया गया है। भवन को एक ऐसी संरचना के रूप में परिभाषित किया गया है जिसमें एक या एक से अधिक मंजिलें और एक छत हो, जो स्थायी रूप से भूमि से जुड़ी हो और खुले क्षेत्रों या जोनिंग लॉट की लॉट लाइनों से घिरी हो।

4. किसी ब्लॉक की इमारतें आपस में जुड़ी नहीं भी हो सकती हैं, आंशिक रूप से जुड़ी हो सकती हैं या पूरी तरह जुड़ी हो सकती हैं, जैसा कि उपरोक्त प्रावधानों से स्पष्ट है।

5. भूमि का इष्टतम उपयोग करने के लिए विभिन्न प्रयोजनों के लिए ऊंची इमारतों का निर्माण करना भारत के सभी महानगरों और दुनिया भर में एक सामान्य प्रथा है। किसी भी दिए गए क्षेत्र में, अधिक खुली और हरित जगह केवल ऊंची इमारतों के प्रावधान के साथ प्रदान की जा सकती है जो कम भूमि कवरेज और अधिक खुली जगह के साथ उच्च घनत्व को समायोजित करने में सक्षम है। बड़े आकार की परियोजनाओं में आमतौर पर कई इमारतें होती हैं, जिन्हें सामान्य स्थान, सामान्य सुविधाओं, प्राकृतिक प्रकाश, वेंटिलेशन, खुली जगह और किसी भी आपात स्थिति में जल्द

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

निकासी के लिए अधिकतम संभावित निकास मार्गों की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए योजनाबद्ध, व्यवस्थित और डिजाइन किया जाता है। इन सभी बातों को ध्यान में रखते हुए आम तौर पर विभिन्न बिल्डिंग ब्लॉकों या इमारतों के समूहों की आपस में सुगम्यता, सुविधाओं और सेवाओं को डिजाइन किया जाता है, जो परियोजना क्षेत्र के भीतर अलगाव में स्थित सभी इमारतों की एक प्रणाली की तुलना में बेहतर रहने का वातावरण प्रदान करते हैं। भारत और दुनिया के सभी महानगरों में भूमि का इष्टतम उपयोग करने के लिए विभिन्न उद्देश्यों के लिए ऊंची इमारतों का निर्माण करना आम बात है। किसी भी क्षेत्र में अधिक खुली और हरित जगह केवल ऊंची इमारत के प्रावधान के भीतर प्रदान की जा सकती है जो अपेक्षाकृत कम जमीनी कवरेज और अधिक खुले स्थान के भीतर उच्च घनत्व को समायोजित करना संभव बनाती है। बड़े आकार की परियोजनाओं में आमतौर पर कई भवन होते हैं जो सामान्य स्थान, सामान्य सुविधाओं, प्राकृतिक प्रकाश, वेंटिलेशन, खुली जगह और किसी भी आपात स्थिति में जल्द निकासी के लिए अधिकतम संभावित निकास मार्गों की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए योजनाबद्ध, व्यवस्थित और डिजाइन किए जाते हैं। इन सभी बातों को ध्यान में रखते हुए आम तौर पर विभिन्न बिल्डिंग ब्लॉकों या आपस में जुड़ी सुविधाओं वाले बिल्डिंग क्लस्टर का निर्णय लिया जाता है, जो परियोजना क्षेत्र के भीतर अलगाव में स्थित सभी बिल्डिंग की एक प्रणाली की तुलना में बेहतर रहने का वातावरण प्रदान करते हैं।

6. अलग–थलग पड़े भवनों में सुरक्षा, प्रावधान और सामान्य सेवाओं से संबंधित समस्याओं के रखरखाव की अधिक समस्या होती है। किसी ऐसे भवन में आग लगने की स्थिति में, जहां से बाहर निकलने का कोई अतिरिक्त रास्ता नहीं है, मानव जीवन को खतरा होने की संभावना अधिक होती है। आम तौर पर किसी परियोजना में भवनों के एक समूह का निर्माण कॉमन बेसमेंट यानी सभी भवनों के लिए एक बेसमेंट के प्रावधान के साथ किया जाता है। यह बेहतर पहुंच, आवाजाही और सामान्य सुविधाओं के प्रावधान के लिए किया जाता है। भारत और विदेशों में ऊंची इमारतों को

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

अंतरिक्ष फ्रेम पुलों के माध्यम से जोड़ना एक बहुत ही सामान्य प्रथा है , जो आपातकाल की स्थिति में जल्द निकासी के लिए अतिरिक्त निकास मार्ग प्रदान करती है। नई दिल्ली के कनॉट प्लेस में गोपाल टॉवर में आग लगने की घटना के बाद यह चलन बढ़ गया है और कई लोगों की जान बचाने के लिए ऊंचाई पर स्थित टॉवर को पास के टॉवर से जोड़ने के लिए अस्थायी स्पेस फ्रेम बनाया गया था।

8. एनबीसी ऑफ इंडिया 2005: इमारत की विभिन्न ऊंचाई के लिए साइड और रियर ओपन स्पेस एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.1 के अनुसार नियंत्रित है, जिसमें कहा गया है कि इमारत की ऊंचाई के लिए

| ऊंचाई | साइड और रियर ओपन स्पेस |
|---|---|
| 35 मीटर | 11 मीटर |
| 40 मीटर | 12 मीटर |
| 55 मीटर और उससे अधिक | 16 मीटर |

लेकिन पैरा 8.2.3 के अनुसार, पैरा 8.2.3.1 के विकल्प के तौर पर टॉवर जैसी संरचनाएं निम्नानुसार हैंः

24 मीटर से लेकर 37.50 मीटर तक की ऊंचाई के लिए एक सेट बैक के साथ खुला स्थान

जमीनी स्तर पर यह 9 मीटर से कम नहीं होगा।

9. यह कहा गया है कि नोएडा भवन विनियमन का इरादा भवन ब्लॉकों की ऊंचाई के आधार पर 6 मीटर से 16 मीटर के बीच दो निकटवर्ती भवन ब्लॉकों के बीच की दूरी प्रदान करना है। इसमें दो इमारतों के बीच दूरी की कोई विशिष्ट आवश्यकता नहीं है। एक ब्लॉक के दो हाई राइज बिल्डिंग के बीच आवश्यक न्यूनतम दूरी की अवधारणा आवश्यक रूप से वही नहीं हो सकती है जो दो बिल्डिंग ब्लॉकों के बीच आवश्यक है। उदाहरण के लिए एक बिल्डिंग ब्लॉक में पूरे ब्लॉक क्षेत्र के लिए तीन

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

या चार मंजिलें हो सकती हैं और अलग–अलग ऊंचाई के कुछ टॉवर और एक ही ब्लॉक में अलग–अलग स्थानों पर डिजाइन की गई अलग–अलग ऊपरी मंजिल हो सकती हैं।

10. दो बिल्डिंग ब्लॉकों के बीच न्यूनतम दूरी की अवधारणा का उद्देश्य मुक्त फायर टेंडर मूवमेंट (नियमों के अनुसार न्यूनतम 6 मीटर का सेटबैक), एयर वेंटिलेशन, सूर्य की रोशनी आदि है। न्यूनतम दूरी की आवश्यकता किसी भी तरह से भवन की संरचनात्मक सुरक्षा से नहीं जुड़ी है।

11. यहां यह बताया गया है कि निर्माणाधीन नई इमारत का क्षेत्रफल लगभग 230 वर्ग मीटर है। पूरे भवन के आसपास पर्याप्त खुला क्षेत्र यानी 16 मीटर से अधिक है, सिवाय एक स्थान के जहां इमारत को आपातकालीन निकासी के उद्देश्य से एक अतिरिक्त निकास मार्ग प्रदान करने के लिए एक प्रस्तावित कनेक्टिंग ब्रिज के रास्ते से आसपास की इमारत के ब्लॉक का एक हिस्सा बनाया गया है। यहां भी पुरानी इमारत और नई इमारत के बीच न्यूनतम अंतर 6.80 मीटर लंबाई के लिए 9 मीटर है, जो अग्नि सुरक्षा प्रावधानों की आवश्यकताओं को पूरा करता है। यह अग्नि सुरक्षा और वायु परिसंचरण के संबंध में किसी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करता है।"

65. अनिवार्य रूप से, अपीलकर्ता और नोएडा दोनों की ओर से यह दलील दी गई है कि न्यूनतम दूरी बनाए रखने की आवश्यकता केवल निकटवर्ती भवन ब्लॉकों पर लागू होती है, जो आसपास की इमारतों के बराबर नहीं है। इसे अलग तरीके से कहें तो यह तर्क इस आधार पर दिया जाता है कि जहां इमारतों का एक समूह है, वहां न्यूनतम दूरी की आवश्यकता को क्लस्टर का हिस्सा बनने वाली इमारतों के बीच नहीं देखा जा सकता, बल्कि केवल दो निकटवर्ती बिल्डिंग ब्लॉकों/क्लस्टरों के बीच देखा जा सकता है। तर्क की इस पंक्ति में प्रत्येक भवन खंड में भवनों का संग्रह हो सकता है और यह तर्क दिया जाता है कि न तो

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

एनबीआर 2006 और न ही एनबीआर 2010 क्लस्टर में भवनों के बीच न्यूनतम दूरी को आवश्यक बनाता है।

66. 'बिल्डिंग ब्लॉक' पद को न तो एनबीआर 2006 में और न ही एनबीआर 2010 में परिभाषित किया गया है। पद की सामग्री को दिया गया अर्थ उक्त विनियमों के उद्देश्य और लक्ष्य को आगे बढ़ाना चाहिए। न्यूनतम दूरी निर्धारित करने का उद्देश्य नियोजित विकास में जनहित का विषय है। किसी आवासीय परियोजना में निर्मित क्षेत्रों में रहने वाले लोग वेंटिलेशन, प्रकाश और हवा तथा अग्नि सुरक्षा मानदंडों के पालन के हकदार हैं। न्यूनतम दूरी निर्धारित करने के उद्देश्य में कई चिंताएं शामिल हैं। इनमें निवासियों की गोपनीयता की रक्षा करना और बुनियादी नागरिक सुविधाओं का आनंद लेना शामिल है, जिसमें अच्छी तरह से हवादार क्षेत्रों तक पहुंच शामिल है, जहां हवा और प्रकाश को नजदीकी निर्माण की उपस्थिति से अवरुद्ध नहीं किया जाता है। इन सुविधाओं तक पहुंच आवश्यकता के बजाय विलासिता बन रही है। न्यूनतम दूरी के नुस्खे का अग्नि सुरक्षा पर भी प्रभाव पड़ता है। आग लगने की स्थिति में, इस बात का खतरा होता है कि आग तेजी से एक ढांचे से दूसरे ढांचे में फैल जाएगी। इसके अतिरिक्त, नजदीकी ढांचों से अग्नि शमन मशीनरी के लिए गंभीर बाधाएं पैदा होती हैं, जिन्हें नगर निकाय द्वारा तैनात किया जाना होता है।

67. यदि किसी डेवलपर पर 'बिल्डिंग ब्लॉक' पद की सामग्री को परिभाषित करने के बेलगाम विवेकाधिकार को छोड़ दिया जाता है, तो यह न्यूनतम दूरी निर्धारित करने के उद्देश्य को विफल कर देगा और फ़्लैट खरीदारों के स्वास्थ्य, सुरक्षा और जीवन की गुणवत्ता को डेवलपरों की दया पर छोड़ देगा ।इस न्यायालय के समक्ष यह दलील दी गई है कि भूखंड में स्थित सत्रह टावरों में से चार टावरों को एक बिल्डिंग ब्लॉक का हिस्सा बनाया गया है और इन्हें न्यूनतम

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

दूरी बनाए रखने की आवश्यकता नहीं है। उच्च न्यायालय के समक्ष, अपीलकर्ता ने यह तर्क देने का प्रयास किया कि नोएडा के सेक्टर 93 ए के प्लॉट नंबर 4 पर स्थित सभी इमारतें (जो सभी सत्रह टावर हैं) एक 'बिल्डिंग ब्लॉक' की होंगी। उच्च न्यायालय और इस न्यायालय के समक्ष बिल्डिंग ब्लॉकों पर अपीलकर्ता के तर्क की असंगतता इसमें स्पष्ट दोष को इंगित करती है–कि डेवलपर द्वारा कितनी बिल्डिंग का पदनाम एक बिल्डिंग ब्लॉक का गठन करता है, यह भवन विनियमों द्वारा निर्धारित आवश्यकताओं को कमजोर करेगा। पहले सिद्धांत के रूप में, हम अपीलकर्ता द्वारा प्रस्तावित निर्माण को अपनाने के इच्छुक नहीं हैं। यह शहरी क्षेत्रों के निवासियों को प्रकाश, वायु और वायु संचार की उन सुविधाओं से वंचित करेगा जो जीवन की बुनियादी गुणवत्ता को बनाए रखने के लिए आवश्यक हैं। इससे अग्नि सुरक्षा पर भी गंभीर प्रभाव पड़ेगा।डेवलपर को स्वतंत्र टावरों को बिल्डिंग ब्लॉकों के रूप में एकतरफा रूप से नामित करके भवन विनियमों में निर्धारित न्यूनतम दूरी बनाए रखने की आवश्यकता को तोड़ने की अनुमति नहीं दी जा सकती है, जैसा कि अपीलकर्ता ने इस न्यायालय के समक्ष सुझाव दिया है। एक स्पेस फ्रेम स्थापित करने या एक उभय प्रवेश या निकास की सुविधा प्रदान करने से दो अलग–अलग इमारतें एक समेकित ब्लॉक के रूप में नहीं होंगी।

68. एनबीआर 2006 के विनियम 33.2.3 निकटवर्ती 'बिल्डिंग ब्लॉक्स' के बीच की दूरी का उल्लेख करते हैं जो सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई के आधे से कम नहीं होगी। इस नियमन का उद्देश्य इसे केवल बिल्डिंग ब्लॉकों के बीच लागू करना नहीं है, जैसा कि एक ब्लॉक के भीतर इमारतों से अलग है। विनियम 33.2.3 के खंड (1) में उसी वाक्य में 'बिल्डिंग ब्लॉक्स' और 'सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई' पद का उपयोग किया गया है। इन अभिव्यक्तियों को ऐसा अर्थ दिया जाना चाहिए जो सामान्य बुद्धि के अनुरूप हो और उक्त विनियम के उद्देश्य

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

और प्रयोजन को आगे बढ़ाता हो। इस अभिव्यक्ति का सीधा अर्थ यह है कि जब दो निकटवर्ती ब्लॉक हों, तो सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई यह निर्धारित करेगी कि कितनी दूरी का पालन किया जाना चाहिए, जिसमें दूरी सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई के आधे से कम नहीं होगी। नतीजतन, जब दो या अधिक इमारतें निकटता में मौजूद होती हैं, तो वे विनियम 33.2.3 के खंड (1) के अर्थ में एक इमारत ब्लॉक मिलकर बनती हैं। ऐसी स्थिति में ब्लॉक में शामिल प्रत्येक इमारत के बीच की दूरी सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई के आधे से कम नहीं होनी चाहिए। सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई का उल्लेख स्पष्ट रूप से इसलिए किया गया है क्योंकि इस तरह की इमारत निकटतम निर्माण के समूह में कम ऊंचाई की इमारतों पर छाया करेगी। इसलिए, विनियमन में सबसे ऊंची इमारत की आधी ऊंचाई के संदर्भ में आवश्यक न्यूनतम दूरी को परिभाषित किया गया है। कोई अन्य निर्माण विनियम 33.2.3 के उद्देश्य को विफल कर देगा और इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

69. वर्तमान मामले के तथ्यों के लिए एनबीआर 2006 को लागू करते हुए, टी–16 और टी–17 के निर्माण की परिकल्पना दूसरी संशोधित योजना दिनांकित 26 नवंबर 2009 में की गई थी। उक्त टावरों की ऊंचाई 73 मीटर होनी थी, जबकि अन्य टावरों की ऊंचाई,टी–1 सहित, 37 मीटर होना था।इस प्रकार, एनबीआर 2006 के विनियम 33.2.3 के अनुसार, टी–17 और टी–1 के बीच की न्यूनतम दूरी सबसे ऊंची इमारत की ऊंचाई का आधा होना चाहिए, जो टी–17 की ऊंचाई का आधा है जो 36.5 मीटर है। यह रिकॉर्ड से स्पष्ट है कि टी –1 और टी–17 के बीच की दूरी मात्र 9 मीटर है। इस प्रकार, स्पष्ट रूप से दूसरी संशोधित योजना एनबीआर 2006 का उल्लंघन करने वाली थी।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

70. अब हम एनबीआर 2010 पर आएंगे। विनियमन 24.2.1(6) में दो निकटवर्ती ब्लॉकों के बीच कम से कम 6 मीटर की दूरी बनाए रखने की आवश्यकता निर्धारित की गई है। ब्लॉकों की ऊंचाई के आधार पर 16 मीटर तक का विस्तार हो सकता है। इस विनियमन के पहले वाक्य की सामग्री को इसके बाद की बातों द्वारा और अधिक विस्तारित किया जाता है। विनियमन के अगले भाग में यह निर्धारित किया गया है कि 18 मीटर तक की ऊंचाई वाले भवन के लिए अंतर 6 मीटर का होगा। इसके सरल शब्दों में 'अंतराल' का अर्थ है एक निर्धारित दूरी का पालन करना। जहां भवन की ऊंचाई 18 मीटर तक है, वहां स्थान 6 मीटर का होगा। इसके बाद 18 मीटर से अधिक की ऊंचाई के लिए तीन मीटर की अतिरिक्त ऊंचाई के लिए न्यूनतम दूरी एक मीटर बढ़ानी होगी। जो राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता–2005 के अनुसार अधिकतम 16 मीटर की दूरी के अधीन है।

71. नोएडा की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री रविन्द्र कुमार ने विशेष रूप से एनबीआर 2010 के हिंदी संस्करण पर यह तर्क देने के लिए जोर दिया है कि इसमें 'भवन समूह' शब्द का प्रयोग किया गया है जिसका अर्थ है कि इसे भवन शब्द से अलग अर्थ दिया गया है। विनियम 24.2.1 (6) का हिन्दी पाठ (हिन्दी में विनियम 24.2.1 (V) निम्नलिखित हैः

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(V) **दो अगल बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी**

दो अगल बगल के भवन खंडों के बीच की दूरी न्यूनतम 6.00 मीटर से 16.00 मीटर तक रखी जाएगी, जो भवन समूह की ऊँचाई पर निर्भर होगी । 18.00 मीटर ऊँचे भवनों की बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी तथा हर तीन मीटर की ऊँचाई पर भवनों की दूरी 1.00 मीटर रखी जाएगी । तथापि अधिकतम दूरी नेशनल विल्डिंग कोड.-2005 के अनुसार 16.00 मीटर रखी जाएगी । यदि भवन खंडों के बन्द हिस्से वाले भाग आमने समाने हो तो भवन खंडों के बीच की दूरी अधिकतम 16.00मीटर के स्थान पर 9.00 मीटर रखी जाएगी । तथापि आबंटी द्वारा दो भवन खंडों के बीच की दूरी 16.00 मीटर से अधिक रखी जा सकती है ।

जैसा कि स्पष्ट है, एनबीआर 2010 के हिंदी संस्करण में तीन अलग–अलग शब्दों का उपयोग किया गया है– "भवन खंडों", "भवन समूह" और "भवन"। जैसा कि श्री रविन्द्र कुमार ने सुझाव दिया है, विशुद्ध रूप से मूल पाठ की व्याख्या करने से हमें इनमें से प्रत्येक शब्द को तीन अलग –अलग अर्थ देना होगा। इस तर्क को आगे बढ़ाने का मतलब यह होगा कि पहला वाक्य, जिसमें कहा गया है कि दो निकटवर्ती बिल्डिंग ब्लॉकों के लिए न्यूनतम 6 मीटर की दूरी की आवश्यकता है जो अधिकतम 16 मीटर की दूरी तक, ब्लॉक की ऊंचाई पर निर्भर करेगा। दूसरा वाक्य, जो अंग्रेजी में सरल रूप से इस प्रकार है, "18 मीटर तक की इमारत की ऊंचाई के लिए, अंतर 6 मीटर होगा..." यह स्पष्ट नहीं करता है कि 'अंतर' शब्द का क्या मतलब है–क्या इसका मतलब इमारतों के बीच के ब्लॉक के बीच का अंतर है, या बगल के 'बिल्डिंग ब्लॉक' के बीच का अंतर है। श्री रविन्द्र कुमार सुझाव देते हैं कि इसका तात्पर्य बाद वाला है। हालांकि , विशुद्ध रूप से मूल पाठ के दृष्टिकोण से विनियमों के हिंदी संस्करण को देखने पर ऐसा प्रतीत होता है कि यह बताता है कि 18 मीटर की ऊंचाई वाली इमारतों के बीच

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

का अंतर 6 मीटर रखा जाएगा। अर्थात 18.00 मीटर उँचे भवनों के बीच की दूरी 6.00 मीटर रखी जाएगी। यहां इस्तेमाल किया गया शब्द "भवनों" है न कि "भवन खंडों" या "भवन समूह"। इस प्रकार, संदर्भरहित विनियमन के उद्देश्य को भूलकर, एनबीआर 2010 के पाठ पर अधिक जोर देना, एक बेतुकी व्याख्या का कारण बनेगा। जहां विनियम 24.2.1.6 का आरंभिक भाग भवन खंडों के बीच दूरी का प्रावधान करता है, जबकि दूसरे भाग में 18 मीटर से अधिक ऊंचाई की इमारतों के बीच की दूरी निर्धारित की गई है। तदनुसार, हम श्री रविन्द्र कुमार के इस तर्क को अस्वीकार करते हैं कि विनियम 24.2.1.6 में केवल 'बिल्डिंग ब्लॉक्स' के बीच की दूरी का प्रावधान है न कि ब्लॉक्स के भीतर इमारतों के बीच की दूरी का।

72. एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1.6 में उपबंध किया गया है कि एनबीसी 2005 के अनुसार 18 मीटर से अधिक उँचाई की इमारतों के बीच अधिकतम दूरी 16 मीटर होगी। 2 मार्च 2012 की तीसरी संशोधित योजना में टी–16 और टी–17 की ऊंचाई बढ़ाकर 121 मीटर कर दी गई थी। नियम 24.2.1.6 के अनुसार, 121 मीटर की ऊंचाई वाले भवन से अन्य इमारत के बीच का अंतर 16 मीटर की होगा। (एनबीसी 2005 के अनुसार अधिकतम सीमा)। इस प्रकार, टी–1 और टी–17 के बीच की दूरी 9 मीटर के विपरीत 16 मीटर होनी चाहिए। नतीजतन, हम पाते हैं कि दिनांक 2 मार्च 2012 की तीसरी संशोधित योजना एनबीआर 2010 का उल्लंघन थी।

73. टी–16 और टी–17 की ऊंचाई जी + 24 से जी + 40 (या 39, जैसा भी मामला हो) की अनुमति देने से पहले नोएडा, इस बात पर ध्यान देने के लिए बाध्य था कि क्या विनियमन 24.2.1.6 के प्रावधानों का अनुपालन किया गया था। तीसरी संशोधित योजना, जिसे 2 मार्च, 2012 को मंजूर किया गया था, में

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

स्पष्ट रूप से एनबीआर 2010 के संदर्भ में खुली जगह की स्पष्ट कमी का उल्लेख किया गया है, जिसके परिणामस्वरूप टावरों की ऊंचाई को चौबीस मंजिलों से बढ़ाकर चालीस मंजिलों तक बढ़ाने के प्रस्ताव को अस्वीकार कर दिया गया होगा। फिर भी नोएडा ने कानून के प्रावधानों की स्पष्ट अवहेलना में अपीलकर्ता को अपना समर्थन देने का विकल्प चुना है।

74. टी–1, टी–16 और टी–17 के साथ मिलकर एक क्लस्टर बनता है या नहीं, इस मुद्दे को श्री विकास सिंह की परिकल्पना का परीक्षण करने के लिए दूसरे परिप्रेक्ष्य से देखा जा सकता है। 20 जून, 2005 की मूल स्वीकृत योजना में यह प्रावधान था किः

| | |
|---|---|
| भूखंड का कुल क्षेत्र | 48263.00 वर्ग मी |
| अनुमन्य कवरेज | 16892.05 वर्ग मी |
| स्वीकृत कवरेज | 6773.25 वर्ग मी |
| अनुमन्य एफएआर | 72394.50 वर्ग मी |
| स्वीकृत एफएआर | 64810.04 वर्ग मी |
| भवन की स्वीकृत उँचाई | 30.00 मी |

सेटबैक

भवन की सेटबैक

| | अनुमन्य | स्वीकृत |
|---|---|---|
| सामने | 9.66 मी. | 15.00 मी. |
| पीछे | 9.66 मी. | 09.70 मी. |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | |
|---|---|---|
| बगल | 9.66 मी. | 09.70 मी. |
| बगल | 9.66 मी. | 09.70 मी. |

75. मूल स्वीकृत योजना में 48,263 वर्ग मीटर के कुल भूखंड क्षेत्र को कवर किया गया था। इसके बाद 6556.61 वर्ग मीटर का अतिरिक्त क्षेत्र 21 जून, 2006 दिनांकित एक अनुपूरक पट्टा विलेख द्वारा अपीलकर्ता को पट्टे पर दिया गया था, ताकि प्लॉट का कुल क्षेत्र बढ़कर 54,819.51 वर्ग मीटर हो जाए।इसके परिणामस्वरूप, पहली संशोधित योजना को 29 दिसंबर 2006 को मंजूरी दी गई थी, जहां स्वीकृत क्षेत्र को 64,810.04 वर्ग मीटर से 81,943.216 वर्ग मीटर बढ़ाया गया। गणना इस प्रकार हैः

"स्वीकृत क्षेत्र

भूखंड का कुल क्षेत्रफल : 54819 वर्ग मीटर

| फर्श | मौजूदा | परिवर्धन | कुल मिलाकर |
|---|---|---|---|
| भूतल | 6773.25 वर्ग मीटर | 1025.313 वर्ग मीटर माउंट | 7798.563 वर्ग मीटर |
| पहली मंजिल | 6672.17 वर्ग मीटर | 1010.673 वर्ग मीटर माउंट | 7682.843 वर्ग मीटर |
| दूसरी मंजिल | 6672.17 वर्ग मीटर | 1010.673 वर्ग मीटर माउंट | 7682.843 वर्ग मीटर |
| तीसरी मंजिल | 6672.17 वर्ग मीटर | 1010.673 वर्ग मीटर माउंट | 7682.843 वर्ग मीटर |
| चौथी मंजिल | 6672.17 वर्ग मीटर | 778.737 वर्ग मीटर माउंट | 7450.907 वर्ग मीटर |
| पांचवीं मंजिल | 6672.17 वर्ग मीटर | –177.574 वर्ग मीटर | 6494.596 वर्ग मीटर |
| छठी मंजिल | 6672.17 वर्ग मीटर | –177.574 वर्ग मीटर | 6494.596 वर्ग मीटर |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | | |
|---|---|---|---|
| सातवीं मंजिल | 6672.17 वर्ग मीटर | –177.574 वर्ग मीटर | 6494.596 वर्ग मीटर |
| आठवीं मंजिल | 6522.89 वर्ग मीटर | –28.294 वर्ग मीटर | 6494.596 वर्ग मीटर |
| नौवीं मंजिल | 4808.71 वर्ग मीटर | 1685.886 वर्ग मीटर | 6494.596 वर्ग मीटर |
| दसवीं मंजिल | | 6312.410 वर्ग मीटर | 6312.410 वर्ग मीटर |
| ग्यारहवीं मंजिल | | 4448.677 वर्ग मीटर | 4448.677 वर्ग मीटर |
| | | | |
| व्यवसायिक | | 411. 15 वर्ग मीटर | 411. 15 वर्ग मीटर |
| कुल मिलाकर | 64810.04 | 17133.176 | 81943.216 |
| बेसमेंटः 32352.71 + 8189.67 = 40542.38 | | | |
| कुल मिलाकर | 97162.75 | 25528.41 | 122485.6 |

76. दिनांक 29 दिसंबर, 2006 की पहली संशोधित योजना 6556.61 वर्ग मीटर से संबंधित है। यह इंगित करता है कि भूखंड के दक्षिण–पश्चिम कोने में एक अतिरिक्त निर्माण किया जाएगा, जिसमें एक टॉवर और एक शॉपिंग सुविधा होगी और सीधे टी–1 के सामने एक हरा क्षेत्र होगा, जिसे स्वीकृत योजना में दर्शाया गया है।

77. 26 नवंबर 2009 को, अनुमेय 1.5 एफएआर के तैंतीस प्रतिशत के क्रय योग्य एफएआर के अधिग्रहण के परिणामस्वरूप दूसरी संशोधित मंजूरी दी गई थी। क्षेत्रफल की गणना निम्नलिखित है : –

प्लाट का क्षेत्र : 54819.510 वर्ग मीटर

अनुमन्य एफएआर 1.50% : 82229.265 वर्ग मीटर

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

खरीद योग्य एफएआर 33% : 27135.657 वर्ग मीटर

कुल एफएआर 82229.265 + 27135.657 = 109364.922 वर्ग मीटर
पहले जारी उपयोग का क्षेत्र : 78019.956 वर्ग मीटर

पहले जारी ऊपरी बेसमेंट का क्षेत्रः 40542.380 वर्ग मीटर (ध्वस्त ऊपरी बेसमेंट के साथ 3397.0990)

| फर्श | अनुमत क्षेत्र (वर्ग मीटर में) | प्रस्तावित क्षेत्र (वर्ग मीटर में) |
|---|---|---|
| भूतल | 19186.82 | 1751.32 |
| पहली मंजिल | बाकी एफएआर | 228.23 |
| दूसरी मंजिल | | 2249.22 |
| तीसरी मंजिल | | 2249.22 |
| चौथी मंजिल | | 2249.22 |
| पांचवीं मंजिल | ... | 2249.22 |
| छठी मंजिल | ... | 2249.22 |
| सातवीं मंजिल | ... | 2249.22 |
| आठवीं मंजिल | | 2249.22 |
| नौवीं मंजिल | ... | 2249.22 |
| दसवीं मंजिल | | 1358.786 |
| ग्यारहवीं मंजिल | ... | 1186.914 |
| बारहवीं मंजिल | ... | 740.162 |
| तेरहवीं मंजिल | ... | 740.162 |
| चौदहवीं मंजिल | ... | 740.162 |
| पंद्रहवीं मंजिल | ... | 740.162 |
| सोलहवीं मंजिल | ... | 447.955 |
| सत्रहवीं मंजिल | ... | 447.955 |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | |
|---|---|---|
| 18 वीं मंजिल | ... | 447.955 |
| उन्नीसवीं मंजिल | ... | 447.955 |
| बीसवीं मंजिल | ... | 447.955 |
| इक्कीसवीं मंजिल | ... | 383.168 |
| 22 वीं मंजिल | ... | 383.168 |
| 23 वीं मंजिल | ... | 383.168 |
| चौबीसवीं मंजिल | ... | 383.168 |
| कुल अब तक..... | | 31312.081 |
| ऊपरी तहखाना | ... | 3397.09 |
| निचला बेसमेंट | 40542.38 | 3397.09 |
| कुल क्षेत्र | | 43939.47 |

| सेट बैक | अनुज्ञेय | स्वीकृत |
|---|---|---|
| सामने | 15.00 मी. | 15.00 मी. |
| पीछे | 9.00 मी. | 9.00 मी. |
| बगल | 9.00 मी. | 9.00 मी. |
| बगल | 9.00 मी. | 9.00 मी. |

78. जैसा कि दूसरी संशोधित योजना से पता चलता है, मौजूदा टावरों में अब 11 मंजिलों के बजाय 24 मंजिलों की परिकल्पना की गई है। 2 मार्च, 2012 की तीसरी संशोधित योजना में 2.75 प्रतिशत स्वीकृत एफएआर के साथ खरीदारी योग्य एफएआर के परिणामस्वरूप निर्मित क्षेत्र में वृद्धि की परिकल्पना की गई थी। टी–16 और टी–17 में तलों की संख्या बढ़ाकर चालीस कर दी गई, प्रासंगिक गणना इस प्रकार है:

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

भूखंड का कुल क्षेत्रफल : 54819.510 वर्ग मीटर

अनुमन्य कवरेज 35% : 19186.828 वर्ग मीटर

स्वीकृत कवरेज 14.03% : 6773.25 वर्ग किमी.

1.5 प्रतिशत की दर से स्वीकार्य एफएआर : आवंटन के समय 82229.265 वर्ग मीटर

25.10.10 को खरीदे जाने योग्य एफएआर स्वीकृत एफएआर @2.75 के साथ 150753.652 वर्ग मीटर

विभिन्न मंजिलों के प्रस्तावित क्षेत्र का फ्लोरवार विवरण इस प्रकार है–

| **तल** | **अनुमन्य एरिया (वर्ग मीटर में)** | **16.10.09 को निर्मित क्षेत्र (टॉवर 1 से 14) उपयोगिता प्रमाण पत्र पर जारी किया गया वर्गमीटर** | **पिछले स्वीकृत क्षेत्र टॉवर 15,16 और 17 दिनांक 26.11.09** | **प्रस्तावित एफएआर टॉवर 15,16 और 17 (वर्ग मीटर में)** | **संशोधित क्षेत्र टॉवर 15,16 और 17 (वर्ग मीटर) (3 + 4)** | **कुल क्षेत्र (वर्ग मीटर) (2 + 5)** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| अंतरिक्ष फ्रेम | --- – | --- – | --- – | 24..00 | 24.00 | 24.00 |
| पोडियम (टी–1 से टी–14) | --- – | 288. 983 | --- – | --- – | --- – | --- – |
| भूतल | 19186.825 | 6823.429 | 1751.32 | 1125.302 | 2876. 622 | 9700.051 |
| प्रथम मंजिल | विश्राम एफएआर | 6722.349 | 2288.23 | 075 | 2366.305 | 9088.654 |
| द्वितीय मंजिल | --- – | 6722.349 | 2249.22 | 555 | 2307.775 | 9030.124 |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| तृतीय मंजिल | --- - | 6722.349 | 2249.22 | 555 | 2307.775 | 9030.124 |
| चतुर्थ मंजिल | --- - | 6722.349 | 2249.22 | 38. 4 | 2287.62 | 9009.969 |
| 5 वीं मंजिल | --- - | 6722.349 | 2249.22 | 38. 4 | 2287.62 | 9009.969 |
| 6 वीं मंजिल | | 6722.349 | 2249.22 | - 12.397 | 2236.823 | 8959.172 |
| 7 वीं मंजिल | | 6722.349 | 2249.22 | - 12.397 | 2236.823 | 8959.172 |
| 8 वीं मंजिल | | 6722.349 | 2249.22 | - 12.397 | 2236.823 | 8959.172 |
| 9 वीं मंजिल | | 6722.349 | 2249.22 | - 12.397 | 2236.823 | 8959.172 |
| 10 वीं मंजिल | | 6423. 737 | 1358.786 | 878.037 | 2236.823 | 8660.56 |
| 11 वीं मंजिल | | 3982.669 | 1186.94 | 910. 301 | 2097. 215 | 6079.884 |
| 12 वीं मंजिल | | | 740.162 | 851.205 | 1591.367 | 1591.367 |
| 13 वीं मंजिल | | | 740.162 | 851.205 | 1591.367 | 1591.367 |
| 14 वीं मंजिल | | | 740.162 | 851.205 | 1591.367 | 1591.367 |
| 15 वीं मंजिल | | | 740.162 | 851.205 | 1591.367 | 1591.367 |
| 16 वीं मंजिल | | | 447.995 | 1162.568 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 18 वीं मंजिल | | | 447.995 | 1162.568 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 19 वीं मंजिल | | | 447.995 | 1162.568 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 20 वीं मंजिल | | | 447.995 | 1165.568 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 21 वीं मंजिल | | | 383.168 | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 22 वीं मंजिल | | | 383.168 | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 23 वीं मंजिल | | | 383.168 | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 24 वीं मंजिल | | | 383.168 | | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 25 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 26 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 27 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 28 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 29 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 30 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 31 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 32 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 33 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 34 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 35 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 36 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 37 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 38 वीं मंजिल | | | | 1610. 523 | 1610. 523 | 1610. 523 |
| 39 वीं मंजिल | | | | 859.055 | 859.055 | 859.055 |
| 40 वीं मंजिल | | | | 439.106 | 439.106 | 439.106 |
| कुल एफएआर | 150753.652 | 78019.956 | 31312.105 | 41132.6 | 72444.705 | 150464.664 |
| बेसमेंट अपर बेसमेंट लोअर बेसमेंट टोटल एरिया | | सेट बैक छोड़ने के बाद, बाकी का क्षेत्र (पार्किंग, सेवाओं के लिए) 40542.38 40542.38 | 39. 09 3397.09 | 1511. 144 41.68 1552.824 | | 524 3438.77 45942.294 |
| सेवाएं | 15% सेवाएं | शून्य | शून्य | 6396.896 | | 6396.896 |
| कुल क्षेत्र (बेसमेंट और | | 118562.33 6 | 34709.195 | 49082.32 | 83791.515 | 202353.85 4 |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| सेवाओं सहित) | | | | | | |

प्रस्तावित भूमि कवरेज क्षेत्र = 10648.503 वर्ग मीटर (19.425 %) संशोधित एफएआर (निर्मित + संशोधित) = 150464.664 वर्ग मीटर"

79. 24 अप्रैल 2012 को, सीएफओ ने बिल्डिंग सेल, नोएडा के प्रभारी का ध्यान न्यूनतम दूरी के उल्लंघन की ओर आकर्षित किया, जिसे अपीलकर्ता द्वारा किए जा रहे निर्माण में बनाए रखने की आवश्यकता थी।पत्र का विषय इस प्रकार हैः

> "मेसर्स सुपरटेक लिमिटेड द्वारा नोएडा के सेक्टर–93 ए में प्लॉट नं. 4 में स्थित निर्माणाधीन (टॉवर नं. 17) और पुरानी निर्मित इमारतों के बीच की दूरी के संबंध में"

पत्र (जो भाग क. 5 के पैरा 28 के ऊपर उद्धृत किया गया है) का इन कार्यवाहियों पर महत्वपूर्ण प्रभाव है। सीएफओ ने उन दूरी आवश्यकताओं का स्पष्ट उल्लेख किया जिनका एनबीआर 2006, एनबीआर 2010 और एनबीसी 2005 के संदर्भ में पालन किया जाना था। सीएफओ ने नोएडा से पूछा कि क्या एक विशेष श्रेणी में बिल्डर को छूट देने के बाद निर्माण के लिए लाइसेंस दिया गया था या क्या निर्माण मानकों के विपरीत किया जा रहा था। इस पत्र का नोएडा से कोई जवाब नहीं मिला।

80. जब नए अधिग्रहीत पट्टे वाले क्षेत्र में दो टावरों का निर्माण जुलाई 2009 में शुरू हुआ, तो अपीलकर्ता की ओर से (इसके निदेशक द्वारा) एमराल्ड कोर्ट समूह सह–समन्वयक को एक पत्र भेजा गया था (पत्र भाग ए 4 के पैरा 15 में उद्धृत किया गया है)। स्पष्ट है कि निवासी नए टावरों के निर्माण के बारे में चिंतित थे।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

कथित पत्र स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि 2009 में, अपीलकर्ता का विचार था कि नए टावरों का निर्माण किया जा रहा था जिसमें अलग–अलग प्रविष्टियां और निकास, सुविधाएं और बुनियादी ढांचा होगा और यह कि डेवलपर मौजूदा 15 टावरों को एपेक्स और सियान से अलग करते हुए एक सीमा दीवार का निर्माण करेगा। इस अभ्यावेदन को 9 मार्च 2012 को अपीलकर्ता द्वारा आरडब्ल्यूए के अध्यक्ष को लिखे गए एक पत्र में दोहराया गया था।

81. उपरोक्त पत्र के पहले पैराग्राफ से पता चलता है कि अपीलकर्ता ने लगभग 48,650 वर्ग मीटर के दो अलग–अलग प्लॉट प्राप्त किए थे। उन्होंने मार्च 2005 और मई 2006 में अलग–अलग पंजीकरण कराया था।निवासियों का यह अभ्यावेदन कि ये अलग–अलग प्लॉट थे, जो डेवलपर को पट्टे पर दिए गए थे, स्पष्ट रूप से पूरक लीज डीड के प्रावधानों के विपरीत था, जिसमें निर्धारित किया गया था कि नया लीज पर दिया गया एरिया 6556.61 वर्ग मीटर का है जो मूल भूखंड का एक हिस्सा होगा जिसे अपीलकर्ता को आवंटित किया गया था। पूरक पट्टा विलेख में निम्नलिखित अनुबंध शामिल हैं:

> "[...]
>
> यह कि पट्टादाता पट्टेदार को 6556.61 वर्ग मीटर अतिरिक्त स्थान 14,48,98,871/– (चौदह करोड़ अड़तालीस लाख अट्ठानवे हजार आठ सौ एकहत्तर रू.) के प्रतिफल के सापेक्ष पट्टे पर देने के लिए सहमत हो गया है। जो पहले ही पट्टेदार द्वारा पट्टादाता को दिया जा चुका है और वार्षिक पट्टा किराया 1,59,38,876 का 1 प्रतिशत बढ़े हुए स्थान के लिए पट्टेदार द्वारा पट्टादाता को एक मुश्त पट्टा किराया ( 11 वर्ष के पट्टा किराया के बराबर) के रूप में दिया जा चुका है। यह कि पट्टे पर दिया गया परिसर प्लॉट नंबर 04,

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

सेक्टर 93–ए, नोएडा का हिस्सा माना जाएगा जो पहले से ही पट्टेदार को पट्टे पर दिया गया है।

यह कि मूल पट्टा विलेख और आवंटन की अन्य सभी शर्तें अपरिवर्तित रहेंगी और समान रूप से इस सम्पत्ति परिसर के लिए लागू होगी और पट्टेदार पर बाध्यकारी होगी।

यह कि 90 वर्ष के पट्टे की अवधि 16.03.2005 से शुरू होगी।

यह कि पट्टे पर दिया गया परिसर मूल आवंटित प्लॉट नंबर 04 सेक्टर नोएडा का हिस्सा होगा। संरचना में आवश्यक परिवर्धन या परिवर्तन पट्टा देने वाले के भवन उपनियम और हस्तांतरण पट्टा विलेख की शर्तों के अधीन हो सकते हैं।

यह कि प्लॉट संख्या 94, सेक्टर 93–ए, नोएडा का कुल क्षेत्रफल 54819.51 वर्ग मीटर है।

यह कि प्लॉट संख्या 04, सेक्टर 93–ए का कुल प्रीमियम 1,06,66,12,000 रुपये (एक सौ छह करोड़ छियासठ लाख बारह हजार तीन सौ रुपये) के बजाय 1,21,15,11,171 रुपये (एक सौ इक्कीस करोड़ पंद्रह लाख ग्यारह हजार एक सौ इकहत्तर रुपये) है।

पट्टेदार पट्टादाता के भवन उपनियमों के अनुसार इस परिसर में भवन का निर्माण करेगा।"

पूरक पट्टा विलेख की स्पष्ट शर्तों के बावजूद, जिसके तहत इसके अन्तर्गत आवंटित अतिरिक्त भूमि मूल भूखंड का एक हिस्सा है, मौजूदा टावरों के फ़्लैट खरीदारों को संबोधित संसूचना में यह कहा गया है कि नए टावरों को पहले विकसित किए गए पंद्रह टावरों से पूरी तरह से अलग कर दिया गया था। इस पत्र

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है क्योंकि अपीलकर्ता द्वारा दाखिल जवाबी शपथ पत्र के पैराग्राफ 32 में उच्च न्यायालय के समक्ष इसी तरह की स्थिति की पुष्टि की गई थी, जो इस प्रकार हैः

> "32. पैरा 12 की विषयवस्तु जो अब तक अभिलेख के विषय से संबंधित है, उसका कोई उत्तर देने की आवश्यकता नहीं है और अन्य विषयवस्तु गलत है और इससे इंकार किया गया है। प्रतिवादी नं. 5 द्वारा दिनांक 16. 07. 2009 और 9. 03. 2012 को दिए गए पत्र में वही स्थिति है, जो वर्तमान प्रति–शपथ पत्र में है, कि एपेक्स और सियान परियोजना का दूसरा चरण है। इसी तरह, पुलिस अधिकारियों के समक्ष प्रतिवादी नं. 5 द्वारा दाखिल 31.01.2012 और 13.02.2012 दिनांकित पत्र पर प्रतिवादी सं. 5 के समर्थन में अवलंब लिया जा सकता है।"

82. उपरोक्त खुलासों से जो एकमात्र तर्कसंगत परिकल्पना सामने आती है वह यह है कि टावर्स 1,16 और 17 एक ब्लॉक के भीतर स्थित इमारतों के समूह का हिस्सा हैं, इस प्रकार उनके बीच न्यूनतम दूरी बनाए रखने की आवश्यकता को समाप्त करने वाला तर्क एक बाद का विचार है। यह उस कथित स्थिति के विपरीत है जिसे अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपने शपथ पत्र में अपनाया है। इस न्यायालय के समक्ष रिकॉर्ड यह भी इंगित करता है कि अपीलकर्ता ने यह निवेदन करने में सच्चाई को तोड़ा मरोड़ा है कि परियोजना में टावरों का एक समूह एक ब्लॉक का गठन करता है जो अपीलकर्ता को न्यूनतम दूरी की आवश्यकता को खत्म करने की अनुमति देता है।

83. अतिरिक्त दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए आइ.ए. संख्या 54807 वर्ष 2021 के रिकॉर्ड से उपरोक्त निष्कर्ष स्पष्ट रूप से सामने है। अनुलग्नक ए –1, ए–2, ए–3 और ए–4 इस प्रकार हैंः

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(i) 29 दिसंबर 2006 की पहली संशोधित योजना की एक सत्य प्रति जिसमें नोएडा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत विभिन्न ब्लॉकों को दर्शाया गया है

(ii) एक फ्लैट खरीदार के पक्ष में अपीलकर्ता द्वारा 17 मार्च 2007 को जारी किए गए आवंटन पत्र की एक सत्य प्रति

(iii) टी–1 से 8 के संबंध में 10 अप्रैल, 2008 के पूर्णता मानचित्र की एक सत्य प्रति और

(iv) टी–9 से 14 के संबंध में 16 सितम्बर, 2009 के पूर्णता मानचित्र की एक सत्य प्रति।

84. उपरोक्त संलग्नक ए–1, जो 2006 की पहली संशोधित योजना का हिस्सा है, स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि प्रत्येक ब्लॉक में दो इमारतों का एक क्लस्टर शामिल है। अनुबंध ए–2, जो संलग्नक है, यह स्पष्ट करता है कि ब्लॉक का मतलब एस्टर–2 से बना टावर था। संलग्नक ए–3, 2008 का पूर्णता चित्र दर्शाता है कि प्रत्येक टॉवर में चार विंग हैं। दूसरे शब्दों में, टॉवर अपने आप में चार विंग वाला एक ब्लॉक है और टॉवरों को संख्या के संदर्भ में स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट किया गया है। उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही के दौरान, अपीलकर्ता ने 2009 की दूसरी संशोधित योजना के लिए एक दस्तावेज दाखिल किया, जिसमें कई ब्लॉकों का चित्रण किया गया था। जो योजना उच्च न्यायालय के समक्ष दाखिल की गयी थी उसमें नोएडा के सक्षम प्राधिकारी के हस्ताक्षर नहीं है। उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलकर्ता द्वारा दाखिल प्रतिशपथ पत्र में यह कहा गया था–

> "3. यह कि नोएडा बिल्डिंग बाय–लॉ बिल्डिंग ब्लॉक्स की बात करता है। यहां तक कि उक्त उप –नियमों में केवल दो बिल्डिंग ब्लॉकों के बीच अनिवार्य दूरी का उपबंध किया गया है। यह कहा गया है कि एक भवन

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

ब्लॉक से भवनों का समूह, बशर्ते कि ये भवन एक दूसरे से जुड़े हों और एक भवन ब्लॉक का निर्माण करें।इसके अलावा एक भवन खंड के भीतर इमारतों की संख्या विभिन्न कारकों पर निर्भर करती है जैसे कि परियोजना का विषय, इसकी वास्तुकला की विशेषताएं, भूखंड के आयाम आदि।

4. एमराल्ड कोर्ट (प्रथम चरण) में पांच भवन खंड हैं जिनमें से प्रत्येक में तीन भवन हैं। अतिरिक्त भूमि के अधिग्रहण के बाद 6556 वर्ग मीटर भूमि का अधिग्रहण किया गया। नोएडा द्वारा दिनांक 26.11.2009 की मंजूरी योजना के अनुसार टॉवर एपेक्स और एस्टर–2 के बीच स्पेस फ्रेम के प्रावधान के साथ एपेक्स और एस्टर–1 को मौजूदा बिल्डिंग ब्लॉक के भीतर जोड़ा गया था, जिसमें एस्टर–2, एस्पायर–1 और एस्टर–1 शामिल थे। आईआईटी–रुड़की द्वारा संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण पत्र जारी करने के बाद ही नोएडा द्वारा दिनांक 26.11.2009 को मंजूरी दी गई थी।

**भवन ब्लॉक दर्शाने वाली स्वीकृत योजना की प्रति संलग्नक–1 के रूप में संलग्न है।"**

(प्रभाव वर्धित)

85. आरडब्ल्यूए की ओर से उपर्युक्त शपथ पत्र में दाखिल प्रत्युत्तर में, उपर्युक्त योजना की सामग्री को गंभीर रूप से विवादित किया गया था और इसका प्रकथन किया गया थाः

"5. यह कि पूरक काउंटर शपथ पत्र पैराग्राफ 4 की सामग्री गलत है क्योंकि एस्टर टाइप–ए पहले से ही 6556 वर्ग मीटर की अतिरिक्त भूमि पर परिकल्पित था। कुछ विशेष हरित क्षेत्रों के साथ प्लाट के कुल क्षेत्र 54800 वर्ग मी. पर, जैसा कि नोएडा द्वारा दिसंबर 2006 में अनुमोदित योजना (डब्ल्यूपी के अनुलग्नक 2) में स्पष्ट है।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

**प्रतिवादी ने एससीए–1 के रूप में चिह्नित एक दस्तावेज प्रस्तुत किया है जिसे स्वीकृत भवन योजना कहा गया है। यह पूरी तरह से प्रतिवादी 5 द्वारा प्रस्तुत एक नया दस्तावेज है और याचिकाकर्ता के लिए एक चौंकाने वाला और आश्चर्यजनक है क्योंकि अतीत में इसका कभी खुलासा या विज्ञापन नहीं किया गया है। अतीत में साझा किए गए और प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों की तुलना में दस्तावेजों में स्पष्ट विचलन है। पहली बार प्रतिवादी 5 ने एक योजना प्रस्तुत की है जिसमें ब्लॉक्स का संदर्भ शामिल है। अतीत में इस तरह के दस्तावेज कभी साझा नहीं किए गए थे।इसके अलावा अब प्रत्येक टॉवर को केवल एक टॉवर नंबर दिया गया है और शीर्षक दस्तावेजों और लोकप्रिय उपयोग में उपयोग किए जाने प्रतिवादी नामकरण को हटा दिया गया है जैसे एस्पायर/एस्टर/एम्परर आदि।इसके अलावा, इसका कहीं भी नोएडा (प्रत्यर्थी नं. 2) द्वारा ब्लॉक 1 से 5 के रूप में स्वीकृति समर्थन नहीं है। यह बिल्कुल स्पष्ट है कि प्रतिवादी 5 झूठे प्रतिनिधित्व और दस्तावेजों का उपयोग कर रहा है और कमजोर आधारों भ्रम पैदा करने की कोशिश कर रहा है।** वे इस न्यायालय का समय और प्राप्त करने की कोशिश कर रहे हैं और इनका उपयोग देरी करने की रणनीति के रूप में कर रहे हैं, जो याचिका के हित के खिलाफ है। देरी की रणनीति के साथ प्रतिवादी 5 दिन – रात, विशेष रूप से याचियों द्वारा रिट याचिका दायर करने के बाद, एपेक्स और साइने टावरों के अनधिकृत निर्माण के साथ तेजी से आगे बढ़ रहा है, क्योंकि अभी तक कोई निषेधाज्ञा जारी नहीं की गई है। प्रतिवादी 5 निवेशकों और वित्तीय संस्थानों/बैंकों की जनहित याचिका का उपयोग अवैध और अनधिकृत निर्माण को छिपाने के लिए कर रहा है और आगे भी करेगा जैसा कि पूरक काउंटर एफिडेविट के पैरा 19 से स्पष्ट है।"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(**प्रभाव वर्धित**)

86. यह ध्यान देने योग्य बात है कि 2009 की दूसरी संशोधित योजना, जिसे अभिलेख पर रखा गया है, में खंडों का अस्तित्व नहीं दर्शाया गया है और नोएडा द्वारा इसका विधिवत समर्थन किया गया है। इसलिए, हमें यह निष्कर्ष निकालने में कोई संदेह नहीं है कि इन कार्यवाहियों के दौरान जो तर्क विकसित करने की मांग की गई थी कि योजना में अलग–अलग ब्लॉक थे, वह एक बाद की बात थी। यह उस कथित स्थिति के विपरीत है जो अपीलकर्ता द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष शपथ पत्र पर अपनाई गई है। यह स्वीकृत योजनाओं के विपरीत है। इससे भी बदतर यह है कि उच्च न्यायालय के समक्ष संदिग्ध मूल की एक कथित योजना को 2009 की दूसरी संशोधित योजना के रूप में पारित करने का प्रयास किया गया।

87 उच्च न्यायालय के समक्ष अपने शपथ पत्र में, अपीलकर्ता ने कहा किः

> **"9. यहां यह उल्लेख करना उचित है कि एपेक्स और सियान के नाम से परियोजना के दूसरे चरण में स्वीमिंग पूल, व्यायामशाला, अलग पावर बैकअप, अलग एल. टी. पैनल और अलग प्रवेश और निकास द्वार जैसी अलग–अलग सुविधाओं का प्रावधान करने की योजना बनाई गई है।** इसलिए एमराल्ड कोर्ट (फेज–1) की याचिकाकर्ता सोसायटी के सदस्यों के पास एपेक्स एंड सियान (फेज–2) के टावरों से संबंधित किसी भी मुद्दे को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है।

(**प्रभाव वर्धित**)

88. उपरोक्त प्रकथन इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किए जाने वाले इस कथन का खंडन करेंगे कि एपेक्स और सियान एक ब्लॉक के भीतर स्थित भवनों के एक

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

समूह का हिस्सा हैं। उच्च न्यायालय ने प्रतिवेदन को नामंजूर करते हुए यह मत व्यक्त कियाः

> "प्रतिवादी कंपनी के विद्वत अधिवक्ता ने अंततः यह तर्क देने का प्रयास किया कि इन उपनियम के तहत ''निर्माण खंडों'' को परिभाषित नहीं किया गया है और विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के अनुसार ''निर्माण खंडों'' का अर्थ सेक्टर 93ए नोएडा के भूखंड संख्या 4 पर पूरी इमारत से होगा। भवन खंडों का अर्थ होता है, भूखंड/स्थल पर भवन का समूह होना। स्वीकृत नक्शे से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि प्रतिवादी कंपनी ने अलग–अलग ब्लॉकों से मिलकर ले–आउट को मंजूरी दी है। प्रत्येक क्रमिक योजना में प्रतिवादी कंपनी द्वारा ब्लॉकों का नाम बाद में बदल दिया गया और अंत में भवनों को टॉवर (1–17) के रूप में संख्यांकित किया गया। मंजूर किए गए मानचित्रों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि विवादित एस्टर II (टॉवर 1) और एपेक्स और सियान (टॉवर 16 और 17) अलग–अलग बिल्डिंग ब्लॉक हैं। यह तर्क बिना किसी आधार के प्रस्तुत किया गया है।अभिवचन के बिना तर्क को आगे नहीं बढ़ाया जा सकता है।"

89. भवन विनियमों में 'बिल्डिंग ब्लॉक्स' की व्याख्या के आधार पर, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, और तथ्य एवं अपीलकर्ता के तर्क में असंगतता के आधार पर, हम उच्च न्यायालय के उपरोक्त निष्कर्ष की पुष्टि करते हैं।

## घ.1. 2 इमारतों के अंतिम छोर की व्याख्या

90. नोएडा के अधिवक्ता श्री रविन्द्र कुमार द्वारा एक वैकल्पिक तर्क दिया गया है कि एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1.6 में 16 मीटर की न्यूनतम दूरी की आवश्यकता के अपवाद का प्रावधान है यदि भवन खंडों के अंतिम छोर एक दूसरे के आमने–सामने हों। इसमें यह निर्धारित किया गया है कि यदि खंडों में एक –

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

दूसरे के आमने–सामने डेडएंड साइड्स हैं, तो अंतर 16 मीटर के बजाय कम से कम 9 मीटर होना चाहिए। श्री रविन्द्र कुमार ने कहा कि टी–1 और टी–17 एक–दूसरे के आमने–सामने हैं और इस प्रकार 16 मीटर की दूरी की आवश्यकता का प्रावधान प्रयोज्य नहीं है। कार्यवाही के दौरान अपीलकर्ता की दलीलों में 'डेड एंड' तर्क का अंत हो गया है। अपीलकर्ता के विद्वत वरिष्ठ अधिवक्ता श्री विकास सिंह ने विशेष रूप से स्पष्ट किया है कि वह दलीलों पर जोर नहीं दे रहे हैं। हम इस पर विचार करेंगे क्योंकि नोएडा के वकील ने इस न्यायालय के समक्ष इसे उठाया है।

91. एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.6 में कहा गया है कि यदि ब्लॉकों का अंतिम छोर एक–दूसरे के आमने–सामने है तो अंतर 16 मीटर के बजाय अधिकतम 9 मीटर का होगा। डेड–एंड साइड्स का सवाल केवल ब्लॉकों के बीच उठता है, इस मामले में आवश्यक न्यूनतम दूरी 9 मीटर है।

92. इस न्यायालय ने 27 जुलाई, 2016 को एनबीसीसी को यह सुनिश्चित करने का आदेश दिया था कि क्या टी–1 और टी–17 के अंतिम छोर एक–दूसरे के आमने–सामने हैं, ताकि यह तय किया जा सके कि क्या टावरों को एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1 (6) में अपवाद के भीतर लाया जा सकता है। संदर्भ की शर्तें इस प्रकार थीं:

> "यह पता लगाने के लिए कि क्या दो टॉवरों–टॉवर–1 (एस्टर–2) और टॉवर–17 नोएडा भवन विनियम 2010 के 24.2.1 (6) के उद्देश्य के लिए एक–दूसरे के आमने–सामने हैं।"

एनबीसीसी को 'एक–दूसरे के आमने–सामने छोर वाले' वाक्यांश के अर्थ का निर्धारण करने का काम सौंपा गया था, और क्या टी–1 और टी–17 को अपवाद के भीतर लाया जा सकता है। न्यायालय ने विशेष रूप से यह भी निर्देश दिया कि

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

एनबीसीसी को सौंपे गए मुद्दे से आगे नहीं जाना चाहिए।93. अपीलकर्ता ने 'इमारत का अंतिम छोर' वाक्यांश के अर्थ पर एनबीसीसी के समक्ष अपनी दलीलें दाखिल किया। यह निवेदन किया गया कि:

(i) मॉडल उपनियम 2004, मॉडल उपनियम 2016 और दिल्ली विकास प्राधिकरण भवन उपनियम 2016 में 16 मीटर की दूरी के नियम में ढील देकर 9 मीटर की दूरी का नियम दिया गया है। उस स्थित में जब 'सामने रहने योग्य कमरे नहीं हैं'चाहे ऊंचाई कुछ भी हो। ऐसा ही एक प्रावधान एनबीआर 2010 में भी शामिल किया गया है। हालांकि, "सामने रहने योग्य कमरे न हों" वाक्यांश के बजाय,"डेड एंड" वाक्यांश का उपयोग किया गया है। इसलिए, वाक्यांश "डेड एंड" को उप–नियमों से समझना चाहिए और इसका अर्थ 'रहने योग्य कमरों' की अनुपस्थिति के रूप में किया जाना चाहिए।

(ii) एनबीआर 2006 के खंड 3.46 में 'रहने योग्य कमरे' की परिभाषा इस प्रकार की गई है, "एक ऐसा कमरा जो अध्ययन, रहने, सोने, खाने, रसोई के लिए एक या एक से अधिक व्यक्तियों के कब्जे में हो या उनके रहने के लिए डिजाइन किया गया हो, यदि इसका उपयोग एक लिविंग रूम के रूप में किया जाता है, लेकिन इसमें बाथरूम, वाटर क्लोसेट, कंपार्टमेंट लॉन्ड्री, सर्विंग और स्टोरेज पैंट्री, गलियारे, तहखाने, अटारी और स्थान शामिल नहीं हैं, जिनका उपयोग अक्सर या विस्तारित अवधि के दौरान नहीं किया जाता है।"

94. 'इमारत के अंतिम छोर' शब्द को एनबीआर 2006, एनबीआर 2010 और एनबीसी 2005 में परिभाषित नहीं किया गया है। एनबीआर 2010 के विनियम 3 में कहा गया है कि जिन शब्दों को विनियमों में परिभाषित नहीं किया गया है , उनका वही अर्थ होगा जो यूपीआईएडी 1976 में है। यदि यूपीआईएडी 1976 में शब्द का कोई अर्थ नहीं दिया गया है, तो मास्टर प्लान/विकास योजना, विकास

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

योजना, राष्ट्रीय भवन संहिता, भारतीय मानक संस्थान संहिता में दिए गए शब्द के अर्थ का उल्लेख किया जाएगा।

हालांकि, उपरोक्त में से कोई भी अधिकारी 'इमारत के अंतिम छोर' वाक्यांश को परिभाषित नहीं करता है। हालांकि, एनबीसी 2005 में सड़क, गलियारे, जलापूर्ति आदि की अंतिम स्थिति के संदर्भ में इस वाक्यांश का उपयोग किया गया है, लेकिन 'इमारत के अंतिम छोर' के संबंध में कोई संदर्भ नहीं दिया गया है।

95. इसलिए, एनबीसीसी ने भारतीय मानक ब्यूरो[23] और नोएडा को क्रमशः 3 सितंबर 2016 और 30 अगस्त 2016 को पत्र लिखकर 'इमारत के अंतिम छोर' वाक्यांश के अर्थ पर स्पष्टीकरण की मांग की। बीआईएस ने दिनांक 9 सितंबर 2016 के एक पत्र के माध्यम से कहा कि यह वाक्यांश केवल एनबीआर 2010 में उपयोग किया गया था, न कि एनबीसी 2005 में जो बीआईएस द्वारा लाया गया था, और इसलिए, इस वाक्यांश की व्याख्या प्रदान करने के लिए यह सबसे उपयुक्त नहीं था। नोएडा ने 30 अगस्त, 2016 को एक पत्र के माध्यम से कहा था कि यह किसी इमारत के उस हिस्से/हिस्से को संदर्भित करता है जहां कोई प्रवेश/प्रवेश या निकास नहीं है, इमारत का अंतिम छोर/हिस्सा बन जाता है, हालांकि इसमें वेंटिलेशन के लिए दरवाजे हो सकते हैं।

96. एनबीसीसी ने 13 अक्टूबर 2016 को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की। रिपोर्ट में टी–1 और टी–17 की संरचना, 'इमारत का अंतिम छोर' पर चर्चा की गई है, और यह निष्कर्ष निकाला गया है कि टी–1 और टी–17 एक–दूसरे के आमने–सामने हैं और इमारतों के अंतिम छोर नहीं हैं। एनबीसीसी ने स्थल सत्यापन के बाद टी–1 और टी–17 की संरचना पर निम्नलिखित टिप्पणियां की :

---

23 BIS

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(i) टी–17 के भूतल को वाणिज्यिक दुकानों के लिए आवंटित किया गया है। टी–17 में शेष मंजिलों पर सभी तरफ खिड़कियों /बालकनी/वेंटिलेटर के साथ आवासीय फ्लैट होंगे। फायर एक्जिट के लिए एक ओपनिंग को छोड़कर, टी–1 का सामना करने वाले साइड में ग्राउंड फ्लोर पर कोई ओपनिंग नहीं होगी। हालांकि, अन्य सभी फ्लोर (यानी, ग्राउंड फ्लोर को छोड़कर) को टी–1 वाले हिस्से में खोला जाएगा।

(ii) टी–17 में प्रवेश उस तरफ है जो टी–1 का सामना कर रहे पक्ष के लंबवत है।

(iii) टी–1 के आवासीय फ्लैटों में प्रवेश टी–17 की तरफ से है।

(iv) टी–1 के पास ऑफसेट हैं। इसलिए, टी–1 और टी–17 के बीच की दूरी 9.3 मीटर से 25 मीटर तक है।

(v) टी–1 और टी–17 में बाल्कनी के साथ रहने योग्य कमरे एक दूसरे के आमने–सामने हैं और

(vi) किसी भी टॉवर विंग की ऊंचाई अलग–अलग नहीं है।

97. चूंकि 'इमारत के अंतिम छोर' के अर्थ पर कोई स्पष्टता नहीं है, इसलिए एनबीसीसी ने एनबीसी 2005 में सड़कों, जल आपूर्ति नेटवर्क आदि के संदर्भ में प्रयुक्त 'अंतिम छोर' वाक्यांश का उपयोग किया, जहां मार्ग सीमित है। रिपोर्ट में कहा गया है कि गलियारे या मार्ग में एक डेड एंड मौजूद है जहां से बाहर निकलने के लिए केवल एक दिशा है। एक संदर्भ के रूप में इस अर्थ का उपयोग करते हुए, एनबीसीसी ने 'इमारत के डेड एंड साइड' के वाक्यांश की व्याख्या की, ताकि यह माना जा सके कि टी–1 और टी–17 में एक–दूसरे का सामना करने वाले डेड एंड साइड नहीं हैं। इसके अलावा, एनबीसीसी ने यह भी पाया कि टी–1 और

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

टी–17 के बीच की दूरी एनबीसी 2005 में निर्दिष्ट दूरी के नियम का पालन नहीं करती है:

> "6. एनबीआर 2010 के नियम 24.2.1 (6) के अनुसार अंतिम छोर का मतलब होगा कि **भवन के रहने योग्य कमरे जहाँ एक दूसरे का सामना न करें** और दो निकटवर्ती भवन ब्लाक के बीच की दूरी 9 मीटर होगी या अन्यथा यह एनबीसी 2005 के अनुसार 16 मीटर होगा। **वर्तमान मामले में दोनों इमारतों यानी टी–1 और टी–17 में एक–दूसरे के सामने रहने योग्य कमरे (बालकनी के साथ) हैं, इसलिए ये अंतिम छोर नहीं हैं।**"
>
> 7. क्या टी–1 का सामना कर रहा टी–17 का हिस्सा इसका अंतिम छोर है:
>
> (क) टी–17 में टी–1 का सामना करने वाले पक्ष के लंबवत तरफ प्रवेश और निकास मार्ग हैं। इसलिए, टी–1 का सामना करने वाला टॉवर टी–17 का छोर सामने का पक्ष नहीं है, और इसलिए, टी–1 और टी–17 के बीच 'बिल्डिंग सेपरेशन' को एनबीसी 2005 में उन खंड/खंडों द्वारा निर्देशित किया जाना चाहिए जो किसी इमारत के किनारों के लिए खुले स्थानों का मार्गदर्शन करते हैं।
>
> (ख) भूतल पर, टी–17 टॉवर में वाणिज्यिक स्थान/दुकानें हैं जिसमें एक सामान्य दिन के दौरान अधिकांश समय लोगों की भीड़ रहती है।
>
> (ग) ऊपरी मंजिलों पर रहने योग्य कमरों के चारों ओर बालकनी और टेरेस है।
>
> अनुमानः उपरोक्त (i), (ii) और (iii) से, टी–17 के जिस तरफ टी–1 का सामना पड़ता है, स्वाभाविक रूप से वर्ष के प्रत्येक दिन और रात, जमीन और ऊपरी मंजिलों (रहने योग्य कमरों की बालकनी और छत)

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

दोनों में अक्सर मानवीय उपस्थिति और उपयोग होगा। इसलिए यह निष्कर्ष निकालना सुरक्षित होगा कि यह टी–17 का अंतिम छोर नहीं है।

8. क्या टी–1 का पक्ष, जिसका सामना टी–17 है, इसका अंतिम छोर है: टी–17 की तरफ टी–1 के तीन खंड हैं और इसके मध्य खंड को टॉवर टी–17 से दूर ऑफसेट किया गया है, जबकि छोर पर दो खंड एक ही रेखा में हैं। तथापि,यह खंड टॉवर के लिए मुख्य प्रवेश/ निकास द्वार है। **टॉवर टी–17 के सामने का शेष हिस्सा भी निष्क्रिय नहीं है क्योंकि इसमें रहने योग्य कमरों और/या शौचालयों से जुड़ी बालकनी और छत है।**

अनुमानःटॉवर टी–1 में प्रवेश **टॉवर–17 की** तरफ से होता है जिसका सामना करना पड़ता है। **टॉवर–17 के सामने वाले टॉवर–1 के इस हिस्से को टॉवर–1 के अंतिम छोर के रूप में नहीं माना जा सकता है।"**

(प्रभाव वर्धित)

98. अपीलकर्ता ने एनबीसीसी की रिपोर्ट पर अपनी आपत्तियां दाखिल की,जिसमें निम्नलिखित तर्क दिया गयाः

(i) इस न्यायालय द्वारा जांच का दायरा इस मुद्दे तक सीमित कर दिया गया था कि क्या टी–1 और टी–17 एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1 (6) के प्रयोजन के लिए एक–दूसरे के आमने–सामने हैं। हालांकि, एनबीसीसी ने जांच का दायरा बढ़ा दिया है और यह निर्धारित किया है कि क्या मंजूरी एनबीसी 2005 के नियम के अनुरूप है;

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(ii) टी–17 के भूतल में प्रवेश दोनों तरफ उपलब्ध है। वाणिज्यिक दुकानों के लिए, प्रवेश टी–1 की तरफ वाली तरफ के लंबवत है, और अन्य सुविधाओं के लिए यह टी–16 की तरफ और खुली जगह की तरफ खुलती है;

(iii) टी–1 और टी–17 के बीच के मार्ग का उपयोग केवल टी–1 से टी–15 में घरों के लिए आवंटित पार्किंग स्थान में प्रवेश करने के लिए किया जाता है। टी–17 की पार्किंग में प्रवेश करने के लिए, एक और मार्ग का उपयोग किया जाता है;

(iv) टी–17 के सामने टी–1 में अपार्टमेंट के पांच बाहरी किनारों में से चार डेड एंड (दो प्लंबिंग शाफ्ट, टॉयलेट डेड वॉल, बेडरूम डेड वॉल) हैं। टी–1 का केवल पांचवां बाहरी हिस्सा, जो लिविंग रूम से जुड़ा हुआ एक बालकनी है, टी–17 की ओर है;

(v) यद्यपि टी–1 में प्रवेश टी–17 के सामने है लेकिन प्रवेश टी–17 से 20 मीटर दूर है;

(vi) एनबीसीसी टी–1 और टी–17 के संबंध में विभिन्न स्थितियों पर विचार करने में विफल रही है। टी–1 और टी–17 के किनारों की सोलह लाइन पोजीशन हैं जो एक दूसरे का सामना कर रहे हैं और वे मुख्य रूप से अंतिम छोर हैं। सोलह लाइन स्थितियों में से:

क. ग्यारह पंक्ति की स्थितियों में बंद दीवारें एक–दूसरे के आमने–सामने होती हैं;

ख. दो पंक्ति की स्थितियों में टी–1 की बंद दीवारें टी–17 के आमने–सामने हैं। हालांकि दोनों के बीच 16 मीटर की दूरी है;

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

ग. दो पंक्ति की स्थितियों में टी–1 की सामान्य लिफ्ट लॉबी की रेलिंग है जो टी–17 की बेडरूम खिड़की के सामने है। हालांकि इनके बीच में 3 मीटर का खुला स्थान है; और

घ. एक लाइन स्थिति जहां टी–1 की बंद दीवार टी–17 में बालकनी की रेलिंग के सामने है, वहां 9.30 मीटर खाली स्थान है। इस लाइन स्पेस में दोनों इमारतों की दीवारों के बीच 10.80 मीटर की खुली जगह है।

99 पहले प्रतिवादी ने इस पर विशेषज्ञ की राय भी मांगी कि क्या टी–1 और टी–17 के अंतिम छोर आईआईटी दिल्ली से एक दूसरे के आमने–सामने हैं।रिपोर्ट 6 सितंबर, 2016 को इस न्यायालय को प्रस्तुत की गई थी और यह निष्कर्ष निकाला गया था कि टी–1 और टी–17 के जो हिस्से एक–दूसरे का सामना करते हैं, उन्हें इमारत के अंतिम छोर के रूप में नहीं माना जा सकता है। यह देखा गया कि जब बालकनी और खिड़कियां (या कोई अन्य निकास) प्रदान किया जाता है, तो निर्धारित न्यूनतम दूरी का पालन नहीं करने पर कार्यात्मक प्रभावशीलता प्रभावित होगी। आगे विस्तार से बताते हुए, यह कहा गया कि न्यूनतम दूरी को कम किया जा सकता है जब इमारत के संबंधित पक्ष पर कोई निकास नहीं होगा क्योंकि तब एक कार्यात्मक समझौते की कोई संभावना नहीं होगी। रिपोर्ट में दिए गए कारणों का सारांश इस प्रकार हैः

(i) 'डेड एंड' का शब्दकोश में अर्थ है 'नो एक्जिट' यानी कोई निकास या बिना दरवाजे के। इसलिए, बालकनी की खिड़कियों के रूप में किसी भी खुलने की उपस्थिति इमारत के किनारे को डेड एंड नहीं बनाती है;

(ii) दो इमारतों के बीच न्यूनतम दूरी की आवश्यकता को निर्धारित करने का उद्देश्य आग के संचरण को रोकना आपदाओं के दौरान सुरक्षित निकास,

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

न्यूनतम वेंटिलेशन और प्राकृतिक दिन की रोशनी प्राप्त करना है। यदि किसी अन्य भवन का सामना करने वाली इमारतों के बीच न्यूनतम दूरी की आवश्यकता का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो निम्नलिखित कारणों से निर्गम (खिड़की या बालकनी के माध्यम से) का कार्य प्रभावित होगा :

क. <u>आग के प्रसार से बचने के लिएः</u> एनबीसी 2005 के अनुसार अग्नि पृथक्करण को इमारत की बाहरी दीवार से दूसरी इमारत की बाहरी दीवार की दूरी के रूप में परिभाषित किया गया है। खिड़कियों के माध्यम से बगल की इमारत में आग फैलने की संभावना बढ़ जाती है। हालांकि, अगर दीवारों में कोई ओपनिंग नहीं है, तो इमारतों के बीच की दूरी कम हो सकती है क्योंकि आग लगने की संभावना कम होती है;

ख. <u>सुरक्षित निकास एवं बचाव :</u> जैसे–जैसे इमारत की ऊंचाई बढ़ती जाती है, आपात स्थितियों में निवासियों को बचाने में कठिनाई होती है।ऐसे मामलों में, खुली बालकनी का उपयोग बचाव कार्यों की सुविधा के लिए किया जा सकता है बशर्ते कि सड़क की चौड़ाई पर्याप्त हो। जैसे–जैसे इमारत की ऊंचाई बढ़ती है, सीढ़ी के अधिकतम सुरक्षित झुकाव के लिए, सड़क को व्यापक होना चाहिए;

ग. <u>न्यूनतम वेंटिलेशनः</u> ठंड व गर्म हवा के आदान–प्रदान एवं इमारत को ठंडा करने के लिए और स्वच्छ वेंटिलेशन (यानी, सीओ 2, शरीर की गंध आदि को हटाने) के लिए न्यूनतम प्राकृतिक वेंटिलेशन की आवश्यकता होती है।),

घ. <u>प्राकृतिक दिन की रोशनी</u>: जब दो इमारतों के बीच की दूरी अधिक होती है, तो इमारत को सीधे सूरज की रोशनी प्राप्त होती है

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(iii) टी–1 का मुख्य प्रवेश/निकास टी–17 के सामने है। यह एकमात्र प्रविष्टि है जो सड़क से गुजरती है और आवश्यकता पड़ने पर सभी संभव रूप से बचाव कार्यों के लिए उपयोग की जाएगी। टी–1 और टी–17 में रहने योग्य कमरों की बालकनी भी एक–दूसरे के आमने–सामने हैं। इसलिए, संबंधित भवन पक्षों (टी–17 का सामना करने वाले टी–1 और इसके विपरीत) को डेड एंड नहीं माना जा सकता है क्योंकि किनारे  निकलते हैं। इसके अलावा, न्यूनतम दूरी की आवश्यकता में कमी से इस तरह की निकासी प्रदान करने के उद्देश्य से गंभीर समझौता होगा।

100. प्रथम प्रतिवादी ने 6 अक्तूबर, 2016 के एक पत्र द्वारा इस बारे में भी आईआईटी रुड़की से विशेषज्ञ की राय मांगी कि क्या टी–1 और टी–17 एक–दूसरे के आमने–सामने हैं। अक्तूबर, 2016 में इस न्यायालय को एक रिपोर्ट प्रस्तुत की गई थी जिसमें कहा गया था कि टी–1 और टी–17 के एक–दूसरे के आमने–सामने के भवनों को निम्नलिखित कारणों से 'डेड एंड' नहीं कहा जा सकता हैः

(i) आवश्यक दूरी बनाने का वैज्ञानिक आधार यह है कि यह अग्निशमन सुरक्षा बढ़ाएगी और पर्याप्त दिन का प्रकाश व हवा प्रदान करेगी।

(ii) द मरियम वेबस्टर डिक्शनरी 'डेड एंड' को एक ऐसी सड़क के रूप में परिभाषित करती है जो किसी दूसरी सड़क से जुड़ने के बजाय इस प्रकार समाप्त हो जाती है कि इसमें आने–जाने का केवल एक ही रास्ता हो। 'डेड वॉल' को बिना दरवाजे, खिड़कियों के दीवार के रूप में परिभाषित किया गया है। इसलिए,

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी  संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

स्पष्ट रूप से, दरवाजे और बालकनी और खिड़कियों की उपस्थिति का मतलब होगा कि 'साइड' एक डेड एंड साइड नहीं है।

(iii) जब किसी अन्य भवन का सामना करने वाली इमारत के किनारे निकले हुए होते हैं तो विनियमों के तहत निर्दिष्ट न्यूनतम दूरी का पालन किया जाना चाहिए। अन्यथा, निकास का कार्यात्मक प्रदर्शन (यानी, बालकनी, खिड़की आदि) से समझौता करना होगा और

(iv) टी–1 का मुख्य प्रवेश द्वार, दरवाजे, खिड़कियां और बालकनी टी–17 के सामने है। चूंकि टी–17 के सामने वाला टी–1 का किनारा निकला हुआ है। इसलिए यह 'डेड एंड साइड' नहीं है।

101. अपीलकर्ता ने एक वास्तुशिल्प और डिजाइन फर्म, डिजाइन फोरम इंटरनेशनल[24] से संपर्क किया और वर्तमान मामले में उनकी सहायता का अनुरोध किया। डीएफआई ने अपनी रिपोर्ट के माध्यम से अंतिम छोर मुद्दे के बारे में एनबीसीसी की रिपोर्ट पर निम्नलिखित टिप्पणियां की :

(i) टी–1 और टी–17 डिजाइन में अलग–अलग हैं। टी–1 की तुलना में टी–17 की लंबाई लगभग तीन गुना है। इसके अलावा, टी–1 को ओवरलैप करने वाला टी–17 का हिस्सा पूरी लंबाई के साथ स्थिर नहीं है। टी–1 और टी–17 का प्रवेश एक–दूसरे के लंबवत है। इसलिए यह आवश्यक है कि एक दूसरे के अभिमुख पर्श्वों का परीक्षण विस्तार से किया जाए।

(ii) टी–1 और टी–17 का प्रवेश एक दूसरे के लम्बवत है।

(iii) टी–1 और टी–17 के पर्श्वों को निम्नलिखित तीन श्रेणियों में वर्गीकृत किया जा सकता हैः (क) डेड एंड फेसिंग डेड एंड (अर्थात, दीवार के सामने एक

24 "DFI"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

दीवार) (ख) डेड एंड फेसिंग अ नॉन डेड एंड (अर्थात, विंडो के सामने एक दीवार) और (ग) नॉन–डेड एंड फेसिंग नॉन डेड एंड (अर्थात, विंडो के सामने एक खिड़की)

(iv) एनबीआर 2010 के नियम 24.2.1 (6) के तहत स्थिति स्पष्ट है कि (ए) के तहत आने वाले भवनों के बीच की दूरी 9 मीटर होनी चाहिए। और (ग) के अंतर्गत आने वाले मामलों के लिए दूरी 16 मीटर होनी चाहिए।हालांकि, (बी) के तहत आने वाले मामलों के लिए, यह स्पष्ट नहीं है कि इमारत के बीच कितनी दूरी बनाए रखी जानी चाहिए

(v) टी–1 और टी–17 के बीच 13 विशिष्ट लाइन पोजीशन हैं। तेरह लाइन पोजीशन में से, छह लाइन पोजीशन में टी–1 का डेड एंड साइड टी–17 (टाइप (ए) के डेड एंड साइड का सामना करता है, चार लाइन पोजीशन में टी1/टी–17 का डेड एंड साइड दूसरे (टाइप बी) के नॉन–डेड एंड साइड का सामना करता है। तीन लाइन पोजीशन में, टी–1 और टी–17 का नॉन–डेड एंड साइड एक दूसरे (टाइप सी) का सामना करता है।

(vi) टाइप (ए) के अंतर्गत आने वाली लाइन पोजीशन के लिए दूरी 9.88 मीटर से 15.11 मी. है जो 9 मीटर की दूरी आवश्यकता का पालन करती है, टाइप (ख) के अंतर्गत आने वाली लाइन पोजीशन के लिए आवश्यक दूरी 10.8 मीटर से 15.3 मीटर है। टाइप (ग) के अंतर्गत आने वाली लाइन पोजीशन के लिए दूरी 14.62 मीटर से 15.5 मी. है जो अपेक्षित 16 मीटर की तुलना में ' थोड़ा कम' है।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(vii) चूंकि टी–1 और टी–17 के पक्षों के बीच की दूरी एक–दूसरे से काफी अलग है और एक समान नहीं है, इसलिए इस न्यायालय को ऐसी स्थिति को ध्यान में रखते हुए मुद्दे का गहन विश्लेषण करना होगा। और

(viii) टाइप (ग) और टाइप (ख) (यदि यह न्यायालय दूरी को कम घोषित करता है) के मामले में मामूली कमी को भवन में ढांचागत परिवर्तन करके दूर किया जा सकता है।

102. एनबीआर 2010 में 'ब्लॉक के अंतिम छोर' इस वाक्यांश की कोई परिभाषा नहीं दी गई है। एनबीआर 2006, एनबीसी 2005 और यूपीआईएडी अधिनियम 1976 भी इस वाक्यांश को परिभाषित नहीं करते हैं। न्यायालय को अभिव्यक्ति की व्याख्या करते समय 'ब्लॉक के अंतिम छोर' वाक्यांश को प्रासंगिक अर्थ देना होगा। उपर्युक्त रिपोर्टें इस वाक्यांश के दो अलग –अलग अर्थ अपनाती हैं। एनबीसीसी की रिपोर्ट और एनबीसीसी के समक्ष अपनी आपत्तियों में अपीलकर्ता ने कहा कि इमारत के अंतिम छोर का मतलब होगा जहां एक इमारत के 'रहने योग्य कमरे' एक दूसरे के आमने–सामने नहीं होंगे। हालांकि यह निर्दिष्ट नहीं किया गया है कि केवल 'खिड़कियों/बालकनी' वाले रहने योग्य कमरों को 'डेड एंड' नहीं माना जाएगा, यह स्पष्ट है कि तर्क यह है कि केवल तभी यह माना जाना चाहिए जब बाहर निकलने वाला आवास योग्य कमरा बगल की इमारत के किनारे का सामना करता है, इसे 'डेड एंड साइड' नहीं माना जाना चाहिए। निष्कर्ष यह है कि यदि स्टोर रूम या बाथरूम या खिड़की/निकास के साथ गलियारा बगल की इमारत के किनारे की ओर है, तो इसे भी एक डेड एंड माना जाना चाहिए। जबकि, आईआईटी दिल्ली और आईआईटी रुड़की की रिपोर्ट में 'रहने योग्य कमरों' के किसी भी संदर्भ के बिना किसी इमारत के डेड एंड को निर्गम (यानी

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

खिड़कियां, बालकनी या छिद्र) के साथ एक साइड के रूप में परिभाषित करके एक अन्य दृष्टिकोण अपनाया गया है।

103. इस वाक्यांश के निर्वचन पर दो अन्य तर्क भी उठाए गए हैं। यह तर्क दिया गया है कि यह वाक्यांश इस हद तक अस्पष्ट है कि यह इस बारे में स्पष्टता प्रदान नहीं करता है कि क्या बगल की इमारत की डेड दीवार का सामना करने वाली इमारत का एक निकास अपवाद के भीतर आएगा। यह भी तर्क दिया गया है कि चूंकि टी–1 और टी–17 की ऊंचाई समान नहीं है, इसलिए निकटवर्ती इमारतों में दो एग्रेस केवल कुछ लाइन पदों में एक दूसरे के सामने हैं, और इनके बीच न्यूनतम दूरी की आवश्यकता आस–पास की इमारतों की प्रत्येक पंक्ति की स्थिति के साथ अलग–अलग होना चाहिए, यह इस बात पर निर्भर करता है कि क्या वे विशिष्ट पंक्ति की स्थिति डेड एंड हैं।

104. इसलिए हमारे सामने इमारतों के अंतिम छोर की व्याख्या करते समय तीन प्रश्न हैं:

(i) क्या भवन के किसी भाग में निर्गम के साथ केवल रहने योग्य कमरे ही “भवनों के अंतिम छोर " वाक्यांश की परिधि से बाहर रखे जाने चाहिए।

(ii) क्या इमारतों के दोनों तरफ अंतिम छोर होना चाहिए, या क्या यह पर्याप्त है यदि इमारत का एक छोर अंतिम छोर है, और

(iii) क्या इमारत के अंतिम छोर और दो निकटवर्ती इमारतों के बीच की दूरी के निर्धारण के लिए सीधी रेखा स्थिति का उपयोग किया जाना चाहिए।105. हम इस दलील को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि इमारतों के डेड एंड के दायरे से बाहर केवल बाहर निकलने वाले (अर्थात खिड़कियों या बालकनी वाले) रहने योग्य कमरे ही आएंगे। सामान्य बोलचाल की भाषा में 'डेड एंड' का अर्थ होता है,

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

कोई निकास या पहुंच की अनुपस्थिति । एनबीआर 2010 में 'डेड एंड' वाक्यांश के संदर्भ में रहने योग्य और गैर–रहने योग्य कमरों के बीच वर्गीकृत करने का कोई संकेत नहीं दिया गया है।यह तर्क कि रहने योग्य और गैर –रहने योग्य कमरों के बीच वर्गीकरण दूरी की आवश्यकता के विशिष्ट संदर्भ के साथ मॉडल बाय–लॉज में किया गया है और इसलिए, इसे 'इमारत के अंतिम छोर' वाक्यांश की व्याख्या के लिए प्रयुक्त किया जाना चाहिए, असंतोषजनक है। यह सांविधिक निर्वचन का एक निर्धारित सिद्धांत है कि शब्दों को उनका सरल और साधारण अर्थ दिया जाना चाहिए जब तक कि इस तरह का निर्वचन अस्पष्टता या बेतुकी ओर न ले जाए या जब अधिनियम का उद्देश्य अन्यथा इंगित न करे। 'रहने योग्य कमरे' वाक्यांश का उपयोग करने वाले अन्य उपनियमों के बावजूद एनबीआर 2010 में 'इमारत के डेड एंड' वाक्यांश से यह स्पष्ट होता है कि इसका आशय अपवाद के दायरे को सीमित करना था। 'डेड एंड' शब्द के सामान्य अर्थ के संदर्भ में इस वाक्यांश की व्याख्या करने से कोई अस्पष्टता नहीं होती है बल्कि यह प्रावधान के पीछे के उद्देश्य और उद्देश्य के अनुसरण में है। जैसा कि आईआईटी दिल्ली और आईआईटी रुड़की द्वारा प्रस्तुत की गई रिपोर्टों में कहा गया है, इमारत के सामने वाले हिस्से के बाहर निकलने की स्थिति में आसपास की इमारतों के बीच एक उच्च न्यूनतम दूरी निर्धारित करने का उद्देश्य यह है कि निकास (या तो एक खिड़की या बालकनी) की कार्यात्मक उपयोगिता कम न हो। खिड़कियां/बालकनी, चाहे वे रहने योग्य या गैर–रहने योग्य कमरे से जुड़ी हों, कार्य करती हैं, जो पास की इमारत के पास होने पर बहुत कम हो जाती हैं और इस प्रकार हवा के प्रवाह को बाधित करती हैं और आग की स्थिति में संचरण की संभावना बढ़ाती हैं।इसके अलावा, फ्लैट में रहने वाले लोगों की निजता के साथ गंभीर समझौता होता है। खिड़कियों के साथ गैर–रहने योग्य कमरों को शामिल करने के लिए 'इमारत के डेड एंड' वाक्यांश के अर्थ का विस्तार विनियमन को

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

फिर से लिखने के बराबर होगा, जब एनबीआर 2006 या एनबीआर 2010 से इस तरह के किसी भी संकेत का अर्थ नहीं लगाया जा सकता है।

106. यह तर्क कि डेड एंड अपवाद लागू होगा, भले ही दो निकटवर्ती इमारतों के एक तरफ डेड एंड हो, गलत है। एनबीआर 2010 विनियम 24.2.1 (6) में कहा गया है कि यदि खंडों के किनारे एक–दूसरे के आमने–सामने हैं, तो अंतर 16 मीटर के बजाय अधिकतम 9 मीटर होगा।शब्द 'ब्लॉक' और 'साइड्स' का एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1 (6) में बहुवचन रूप में उल्लेख किया गया है। विनियम में यह नहीं कहा गया है कि क्या यह ब्लॉक का अंतिम छोर है। जब वाक्यांश या शब्द अस्पष्टता से मुक्त हों और जब उचित रूप से अर्थ किए जाने पर इस वाक्यांश का केवल एक ही अर्थ हो कि, तो इसका शाब्दिक अर्थ लगाना होगा, और अदालतों को उदार व्याख्या का सहारा नहीं लेना चाहिए जो योजना विनियमन के प्रावधान के इरादे और उद्देश्य को विफल करेगी।

107. डीएफआई द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट टी–1 और टी–17 की भिन्न ऊंचाइयों का उल्लेख करती है। तर्क यह है कि चूंकि टी–1 और टी–17 की संरचना अलग–अलग है, और चूंकि टॉवर एक–दूसरे के साथ क्षैतिज रूप से छोटे टॉवर (टी–1) की ऊंचाई की सीमा तक ही ओवरलैप करते हैं, टी–1 और टी–17 के बीच की दूरी को सीधी रेखा की स्थिति में मापा जाना चाहिए। इन सीधी लाइन स्थितियों को फिर तीन श्रेणियों में वर्गीकृत किया जाता है (श्रेणी (ए)–डेड एंड फेसिंग डेड एंड. श्रेणी (बी)–डेड एंड फेसिंग नॉन डेड एंड. श्रेणी (सी)–नॉन–डेड एंड फेसिंग नॉन डेड एंड। इनमें से प्रत्येक प्रकार के संबंध में टी–1 और टी–17 के बीच की दूरी को यह तर्क देने के लिए मापा गया है कि श्रेणी (ए) में आने वाली लाइनों के लिए, यह पर्याप्त है कि यदि श्रेणी (बी) के तहत आने वाली लाइनों के लिए 9 मीटर की दूरी है, तो आवश्यक दूरी और श्रेणी (सी) में आने

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

वाली लाइनों के लिए न्यूनतम 16 मीटर की दूरी पर कोई स्पष्टता नहीं है। यह तर्क दो आधारों पर आधारित हैः एनबीआर 2010 के नियम 24.2.1 (6) के तहत निर्धारित न्यूनतम दूरी की आवश्यकता दो भवनों के बीच की दूरी नहीं है, बल्कि दो निकटवर्ती भवनों के बीच की विभिन्न सीधी रेखा के बीच की दूरी है। 16 मीटर की दूरी के नियम को समान रूप से लागू किया जाने के लिए सम्पूर्ण निकटवर्ती ब्लाक का एक दूसरे से अभिमुख नॉन डेड एंड साइड वाला होना आवश्यक है।

108. एनबीआर 2010 के विनियम 24.2.1 (6) में प्रयुक्त वाक्यांश 'ब्लॉक' है न कि 'फ़्लैट'/'यूनिट'। इस प्रकार, विचार की इकाई ब्लॉक में व्यक्तिगत 'इकाइयां' नहीं हैं, बल्कि पूरे ब्लॉक में हैं। ब्लॉक का साइड डेड एंड वाला पक्ष नहीं होगा यदि कुछ भी अंडाकार हों। यदि सीधी रेखा स्थिति के तर्क को स्वीकार कर लिया जाता है, तो न्यूनतम दूरी की आवश्यकता प्रदान करने के पीछे का इरादा अनुत्पादक हो जाएगा। आईआईटी दिल्ली और आईआईटी रुड़की की रिपोर्ट में न्यूनतम दूरी की आवश्यकता को लागू करने का उद्देश्य वेंटिलेशन, प्रत्यक्ष सूर्य की रोशनी, बचाव के साधन और आग के प्रसार को रोकना है। यदि ब्लॉक में विशेष 'फ़्लैटों'/'इकाइयों' में निर्माण योजना के अनुसार वेंट है, तो न्यूनतम दूरी का पालन करना होगा, न केवल सीधी लाइन के संबंध में बल्कि 'पूरे ब्लॉक' के संबंध में।

109. भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान, दिल्ली और भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान, रुड़की की रिपोर्टों में ऊंची इमारतों में रहने वाले लोगों को निकालने में होने वाली कठिनाई को स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है।रिपोर्ट में कहा गया है कि ऊंची इमारतों के लिए आसपास की इमारतों के बीच की दूरी अधिक होनी चाहिए क्योंकि सीढ़ी के अधिकतम सुरक्षित झुकाव के लिए सड़क को व्यापक होना चाहिए। रिपोर्टों में इमारतों के बीच दूरी कम होने की स्थिति में वेंटिलेशन, सूरज की रोशनी और

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

गोपनीयता में कमी का भी उल्लेख किया गया है। इसलिए, इस बात पर ध्यान दिए बिना कि ब्लॉक की सभी या कुछ इकाइयों में बगल की इमारत के सामने एक निकास है, न्यूनतम दूरी 16 मीटर है। इसका अनुपालन करना होगा, अन्यथा वेंट प्रदान करने के उद्देश्य में बाधा आएगी।

110. उपर्युक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, 'ब्लॉक के डेड एंड' वाक्यांश की व्याख्या के लिए मार्गदर्शक सिद्धांत इस प्रकार हैं:

(I) 'ब्लॉक का डेड एंड' वाक्यांश का अर्थ होगा कि किसी भी इमारत में कुछ निकला हुआ नहीं है।

(ii) बाथरूम या स्टोर रूम जैसे गैर-रहने योग्य कमरे में प्रवेश को नॉन डेड एंड माना जाएगा

(iii) 'डेड एंड' अपवाद को लागू करने के लिए, यह आवश्यक है कि दोनों इमारतों के दोनों तरफ एक-दूसरे के सामने कोई निकास नहीं होना चाहिए

(iv) यह आवश्यक नहीं है कि दूसरी इमारत के सामने वाली इमारत की सभी इकाइयों में एक निकास होना चाहिए। यदि कुछ इकाइयों में निर्गम होता है तो ब्लॉक के उस पक्ष को निष्क्रिय पक्ष नहीं माना जाएगा।

(v) दो निकटवर्ती ब्लॉकों के बीच आवश्यक न्यूनतम दूरी को इकाइयों की सीधी लाइन स्थिति के माध्यम से नहीं, बल्कि जमीन के साथ मापा जाना चाहिए।

111. 'इमारत का डेड एंड साइड' अभिव्यक्ति की व्याख्या पर ऊपर दिए गए सिद्धांतों के लागू होने पर, टी-1 और टी-17 के एक-दूसरे के आमने-सामने आने वाले पक्षों को निम्नलिखित कारणों से अंतिम छोर नहीं माना जाता है:

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(i) ग्राउंड फ्लोर को छोड़कर सभी मंजिलों पर टी–17 की खिड़कियों/गलियारों में टी–1 के सामने की तरफ एक दरवाजा है। हालांकि यह अपीलकर्ता द्वारा चुनौती दी गई है, यह स्वीकार किया गया है कि टी–1 में टी–17 का सामना करने वाली कम से कम कुछ खिड़कियां/बालकनी हैं और इसके विपरीत भी हैं

(ii) टी–1 और टी–17 की प्रविष्टियां एक–दूसरे के आमने–सामने नहीं हैं, बल्कि एक–दूसरे के लंबवत हैं। हालांकि, टी–1 में प्रवेश टी–17 की तरफ से है

(iii) टी–1 के पांच बाहरी पक्षों में से चार, जो टी–17 का सामना करते हैं, अंतिम पक्ष हैं। हालांकि, पांचवां हिस्सा टी–17 का सामना करने वाले कमरे की बालकनी है। इमारतों के बिंदुओं के बीच की दूरी को चुनिंदा तरीके से मापा नहीं जा सकता है, ताकि वह दूरी के नियम के अनुपालन पर तर्क दे सके और

(iv) हालांकि टी–17 का सामना करने वाले टी–1 का प्रवेश 20 मीटर दूर है। दूरी के नियम का पालन नहीं किया जाता है क्योंकि अंतिम छोर से एक चयनात्मक माप नहीं किया जा सकता है। दूरी को जमीन के साथ मापा जाना चाहिए।

इस प्रकार, हम पाते हैं कि संशोधित योजनाएं एनबीआर 2010 का उल्लंघन कर रही हैं और अंतिम छोर वाले ब्लॉकों के लिए विनियम 24.2.1.6 में दिए गए अपवाद के अंतर्गत नहीं आती हैं।

**घ. 2 एनबीसी 2005 का उल्लंघन**

112. अब हम इस प्रश्न पर विचार करेंगे कि क्या तीसरी संशोधित योजना एनबीसी 2005 का उल्लंघन करती है। जैसा कि हमने ऊपर देखा है, एनबीसी 2005 को एनबीआर 2010 के नियम 24.2.1.6 में संदर्भित किया गया है। एनबीसी 2005 में खुले स्थानों के रखरखाव के संबंध में दो भाग हैं –पैरा 8.2.3.1 और पैरा

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

8.2.3.2। पैरा 8.2.3.1 में 10 मीटर से अधिक ऊंचाई वाली इमारतों के लिए खुली जगह का प्रावधान है, जो तालिका 2 में निर्दिष्ट है। तालिका 2 से पता चलता है कि बगल और पीछे के खुले स्थान इमारत की ऊंचाई के अनुरूप हैं और 3 मीटर से शुरू होकर उसी के अनुसार बढ़ते हैं। इस भवन की ऊंचाई 10 मीटर होगी और 16 मीटर तक होगी, जहां इमारत की ऊंचाई 55 मीटर या उससे अधिक है।इसके अलावा, नोट 3 में स्पष्ट किया गया है कि यदि इमारत की लंबाई और गहराई 40 मीटर से अधिक है, तो निर्धारित न्यूनतम दूरी को इमारत की लंबाई और गहराई माइनस 4 मीटर के दस प्रतिशत तक बढ़ाया जाना चाहिए। इस प्रकार, इमारत के चारों ओर बची हुई खुली जगह की गणना इस प्रकार होगीः

| भवन की ऊंचाई | तीसरा संशोधन | दूसरा संशोधन |
|---|---|---|
| कालम 3 में विहित सारणी 22 की न्यूनतम दूरी (55 मीटर से अधिक दूरी वाले भवनों के लिए | 84.5 मीटर[25] | 73 मीटर |
| नोट 3 के अनुसार दूरी | 16 मीटर | 16 मीटर |
| कालम 3 में दूरी + इमारत की दूरी या गहराई का 10% –4.0 मीटर | 16+ 10% (84.5)– 4= 20.45 मीटर | 16+ 10% (73)– 4= 19.3 मीटर |

इस प्रकार एनबीसी 2005 के अनुसार टी–1 और टी–17 के बीच का अंतर 20.45 मीटर होना चाहिए। जाहिर है कि दूसरी और तीसरी संशोधित योजनाएं एनबीसी 2005 के अनुसार नहीं थीं। इस निष्कर्ष को एनबीसीसी की रिपोर्ट से मजबूती मिली है, जो पैरा 5 में इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि टी –17 के

25 एनबीसीसी में यथा उल्लिखित T-17 की वास्तविक लंबाई परिकल्पित 121 मी के सापेक्ष 84.5 मी है।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

आसपास न्यूनतम खुली जगह 20.45 मीटर होनी चाहिए। इस प्रकार, टी–1 और टी–17 के बीच की दूरी एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.1 का अनुपालन नहीं करती है।

113. टावर जैसी संरचनाओं के लिए पैरा 8.2.3.1 का एक विकल्प पैरा 8.2.3.2 में उपलब्ध कराया गया है। पैरा 8.2.3.2 में 24 मीटर तक की ऊंचाई वाले ढांचे के लिए प्रावधान है। एक सेट बैक के साथ, जमीनी स्तर पर खुला स्थान 6 मीटर से कम नहीं होना चाहिए। यदि इसकी ऊंचाई एक सेट बैक पर 24 मीटर और 37.5 मीटर के बीच है, तो जमीनी स्तर पर खुला स्थान 9 मीटर से कम नहीं होना चाहिए और दो सेटबैक्स वाले 37.5 मीटर से अधिक ऊंचाई के लिए जमीनी स्तर पर खुला स्थान 12 मीटर से कम नहीं होना चाहिए। इसके अतिरिक्त, पैरा 8.2.3.1 के (डी) के तहत, टॉवर जैसी संरचनाओं के खुले स्थानों की कमी (पैरा 8.2.3.1 में 10 मीटर से अधिक ऊंचाई के सभी भवनों की तुलना में) को ऊपरी स्तरों पर सेट–बैक प्रदान करके पूरा किया जा सकता है, जब तक कि इन स्तरों पर व्यक्तिगत कमरों या फ्लैटों से सेट–बैक तक पहुंच न हो।

114. पैरा 8.2.3.2 का पठन इंगित करता है कि यह अपवाद केवल तभी लागू होता है जब खुले स्थानों की कमी को ऊपरी स्तर पर सेट बैक द्वारा पूरा किया जा सकता है। एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.2 किसी भी मामले में,स्वतः केवल इस कारण से लागू नहीं होता कि विवादित संरचना के अंदर ऊपरी स्तर पर सेटबैक्स नहीं है यहां तक कि पैरा 8.2.3.2 में यह प्रावधान है कि दो सेटबैक वाली 37.5 मीटर से अधिक ऊंची टावर जैसी संरचनाओं के लिए खुली जगह 12 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए। इस प्रकार, अपवाद अपीलकर्ता और नोएडा

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

जिसने टी–1 और टी–17 के बीच 9 मीटर की दूरी की परिकल्पना करने वाली तीसरी संशोधित योजना जारी की है, के लिए सहायक नहीं है।

**घ. 3 अग्नि सुरक्षा मानदंडों का उल्लंघन**

115. अपीलकर्ता ने टी–16 और टी–17 के निर्माण के लिए फायर एनओसी का अनुरोध किया। 11 सितम्बर, 2009 को सीएफओ को एक रिपोर्ट प्रस्तुत की गई जिसमें कहा गया कि यह सड़क आपातकालीन स्थिति में घटनास्थल पर पहुंचने के लिए अग्निशमन विभाग के वाहनों के लिए पर्याप्त चौड़ी है। तथापि, रिपोर्ट के खंड 10 में कहा गया है कि एनबीसी 2005 के भाग 3 और भाग 4 का अनुपालन भवन के निर्माण के दौरान करना होगा और अनुपालन न होने की स्थिति में अनापत्ति प्रमाण पत्र रद्द कर दिया जाएगा। एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.1 में इमारतों के किनारे और पीछे के खुले स्थानों के लिए न्यूनतम 16 मीटर का प्रावधान है जो 55 मीटर या अधिक ऊंची हैं।

116. 18 अगस्त 2011 को, सीएफओ ने टी–16 और टी–17 के निर्माण के लिए एक अस्थायी फायर एनओसी जारी की। इस पत्र में यह भी कहा गया है कि आवेदक को एनबीसी 2005 के अनुरूप अग्नि सुरक्षा की व्यवस्था करनी होगी। 29 मार्च 2012 को, सीएफओ ने अपीलकर्ता को अग्नि सुरक्षा प्रावधानों में विभिन्न कमियों को उजागर करते हुए एक नोटिस जारी किया। 24 अप्रैल 2012 को, सीएफओ ने नोएडा को लिखा कि टी–1 और टी–17 के बीच की दूरी केवल 9 मीटर है जो एनबीआर 2006, एनबीआर 2010 और एनबीसी 2005 का उल्लंघन करता है और पूछा कि क्या नोएडा ने अपीलकर्ता को दूरी के नियम में कोई छूट प्रदान की थी। सीएफओ ने 17 जुलाई 2012 को अपीलकर्ता को एक कारण बताओ नोटिस जारी करते हुए निर्देश दिया कि टी–16 और टी–17, जो निर्माणाधीन हैं, उन्हें भौतिक रूप से 'पुराने टावरों' से अलग किया जाए।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

117. पहले प्रतिवादी द्वारा सीएफओ को परिसर (टी 1 से टी 15 के लिए) के लिए अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए निर्धारित शर्तों का अनुपालन न करने पर एक शिकायत की गई थी। शिकायत पर गौर करने के लिए एक समिति का गठन किया गया और समिति ने निम्नलिखित टिप्पणियां की :

(i) दूसरी सीढ़ी के निर्माण के लिए कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था। सीढ़ियां अभी तक नहीं बनाई गयी थी।

(ii) लोग बेसमेंट में निर्मित क्वार्टरों में रह रहे हैं जो एनबीसी 2005 के प्रावधानों के अनुसार नहीं है।

(iii) सेट बैक का उपयोग पार्किंग के रूप में किया जाता है, इसलिए कुछ स्थानों पर प्रभावी सेट बैक में 2 मीटर की कमी है। इस प्रकार यह अपेक्षित 9 मीटर से कम है।

(iv) टॉवर के पीछे की ओर 6 मीटर का सेट बैक उपलब्ध नहीं है।

118. समिति द्वारा दिए गए इन सुझावों का छह महीने के भीतर अनुपालन किया जाना अपेक्षित था। चूंकि उनका अनुपालन नहीं किया गया, इसलिए कमियों का समाधान न करने के लिए 30 मई, 2014 को कारण बताओ नोटिस जारी किया गया।

119. एनबीआर 2006 के विनियम 76 में कहा गया है कि भवन की योजना राष्ट्रीय भवन संहिता 1970 के भाग 4 के अनुसार बनाई जानी चाहिए। एनबीसी 2005 के पैरा 4.6 में कहा गया है कि किसी ऊंची इमारत के सभी किनारों पर खुला स्थान 6 मीटर का होना चाहिए। हालांकि एनबीसी 2005 के पैरा 8.2.3.1 में 55 मीटर से अधिक ऊंची इमारतों के लिए साइड और रियर स्पेस न्यूनतम 16 मीटर की दूरी निर्धारित की गई है। इसलिए, एनबीसी 2005 को पढ़ने पर,

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

इमारत के चारों ओर और पीछे की जगह 16 मीटर होनी चाहिए। टी–1 और टी–17 के बीच की दूरी केवल 9 मीटर है, जो आवश्यक 16 मीटर से कम है।

120. सीएफओ द्वारा दी गई अस्थायी अनापत्ति प्रमाणपत्र में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि एनबीसी 2005 का अनुपालन किया जाना चाहिए।हालांकि, जैसा कि ऊपर दिखाया गया है, एनबीसी 2005 के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया है। इसलिए, यह देखते हुए कि एनबीसी 2005 के तहत पूर्वोक्त दूरी की आवश्यकता का अनुपालन नहीं किया गया है, सीएफओ द्वारा दी गई एनओसी रिपोर्ट दिनांकित 11 सितम्बर, 2009 और पत्र दिनांकित 18 अगस्त, 2011 के संदर्भ में यह स्वतः निरस्त हो जाएगी।

## ङ–आरडब्ल्यूए की सहमति

121. ऊपर अभिनिर्धारित करने के बाद कि टी–16 और टी–17 के निर्माण के लिए मंजूरी नोएडा द्वारा भवन विनियमों द्वारा प्रदान की गई न्यूनतम दूरी की आवश्यकता के उल्लंघन में दी गई थी, हम अगले विषय पर विचार करेंगे। आरडब्ल्यूए द्वारा यह तर्क दिया गया है कि मूल पंद्रह टावरों में फ्लैट खरीदारों की सहमति के बिना मंजूरी को संशोधित नहीं किया जा सकता था। इस मुद्दे का विश्लेषण करते समय, पहले अपीलकर्ता की प्रारंभिक आपत्ति पर विचार करना महत्वपूर्ण है कि उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम वर्तमान मामले में लागू नहीं है। प्रारंभिक आपत्ति पर विचार करने के पश्चात, हम विश्लेषण करेंगे कि क्या सहमति वास्तव में उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम और उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के तहत आवश्यक थी।

## ङ 1 उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम की प्रयोज्यता

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

122. उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम को अपने लंबे शीर्षक में" "चार या अधिक फ्लैटों वाले भवनों में व्यक्तिगत फ्लैटों के स्वामित्व और उपयोग से संबंधित मामलों के लिए एक अधिनियम के रूप में वर्णित किया गया है।अधिनियम की खंड 2 में कहा गया है कि अधिनियम केवल उन मालिकों पर लागू होगा जो उद्घोषणा निष्पादित करके अधिनियम के प्रावधानों का पालन करते हैं। खंड 2 इस प्रकार है:

> "2. **अधिनियम की प्रयोज्यता**–यह अधिनियम केवल उस संपत्ति पर लागू होता है, जिसके एकमात्र स्वामी या सभी स्वामी खंड 10 में निर्दिष्ट विवरणों का उल्लेख करते हुए उद्घोषणा को विधिवत निष्पादित और पंजीकृत करके इस अधिनियम के प्रावधानों के लिए इसे प्रस्तुत करते हैं:
>
> बशर्ते कि कोई भी संपत्ति इस अधिनियम के प्रावधानों के लिए प्रस्तुत नहीं की जाएगी, जब तक कि इसका वास्तव में उपयोग नहीं किया जाता है या आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयोग करने का प्रस्ताव नहीं किया जाता है:
>
> बशर्ते यह और कि जिस भूमि पर भवन अवस्थित है, उसका एकमात्र स्वामी या सभी मालिक इस शर्त के साथ ऐसी भूमि को इस अधिनियम के प्रावधानों के लिए प्रस्तुत कर सकते हैं कि वे इस तरह की भूमि का पट्टा फ्लैटों के मालिकों को प्रदान करेंगे , पट्टे के नियम और शर्तें उद्घोषणा में या तो उद्घोषणा को निष्पादित किए जाने वाले पट्टे के लिखत की एक प्रति संलग्न करके या अन्यथा प्रकट की जाएंगी।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

123. खंड 3 (घ)[26] में सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं की परिभाषा अंतर्विष्ट है। खंड 4[27] के अनुसार फ़्लैट हस्तांतरणीय और पैतृक संपत्ति होगी।प्रत्येक फ़्लैट का मालिक उद्घोषणा के अनुसार अपने फ़्लैट का विशेष स्वामित्व और कब्जा पाने का हकदार है। इसके अलावा, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अपने अविभाजित हित के साथ एक फ़्लैट विरासत और हस्तांतरणीय अचल संपत्ति होगी। इसके अलावा, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अपने अविभाजित हित के साथ एक फ़्लैट को किसी भी उद्देश्य के लिए विभाजित या उप–विभाजित नहीं किया जाएगा।

---

26(घ) "सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं" में शामिल हैं–

(1) वह भूमि जिस पर भवन अवस्थित है और भूमि और भवन से संबंधित सभी सुविधाएँ, अधिकार और अनुबन्ध

(2) इमारत की नींव, स्तंभ, गर्डर, बीम, समर्थन, मुख्य दीवार, छतें, हॉल, गलियारे, लॉबी, सीढ़ियां, आग से बचाव और प्रवेश द्वार और निकास।

(3) बेसमेंट, तहखाने, यार्ड, गार्डन, पार्किंग क्षेत्र और भंडारण स्थान

(4) संपत्ति के प्रबंधन के लिए नियोजित व्यक्तियों के ठहरने के लिए परिसर

(5) बिजली, प्रकाश, गैस, गर्म और ठंडा पानी, हीटिंग, रेफ्रिजरेशन, एयर कंडीशनिंग और सीवरेज जैसी सामान्य सेवाओं की स्थापना

(6) लिफ्ट, टैंक, पंप, मोटर, एक्सप्रेस, पाइप और नलिकाएं तथा सामान्य उपयोग के लिए विद्यमान सभी उपकरण और संस्थापन

(7) ऐसी अन्य सामान्य सुविधाएं, जिनके लिए घोषणा पत्र में विशेष रूप से प्रावधान किया गया है

(8) संपत्ति के अन्य सभी भाग, जो इसके अस्तित्व, रखरखाव और सुरक्षा के लिए आवश्यक या सुविधाजनक हैं या सामान्य उपयोग में हैं,

27[4].. फ़्लैट हस्तांतरणीय और विरासत योग्य संपत्ति होगी।– (1) फ़्लैट का प्रत्येक मालिक उद्घोषणा के अनुसार अपने फ़्लैट का अनन्य स्वामित्व और कब्जा पाने का हकदार होगा।

(2) खंड 2 के दूसरे परंतुक के उपबंधों के अधीन रहते हुए, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अपने अविभाजित हित के साथ एक फ़्लैट तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अर्थ में विरासत और अंतरणीय स्थावर संपत्ति का गठन करेगाः

बशर्ते कि किसी भी उद्देश्य के लिए किसी भी फ़्लैट और ऐसे फ़्लैट से संबंधित समान क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित की प्रतिशतता को विभाजित या उप–विभाजित नहीं किया जाएगा।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

124. खंड 5 निम्नलिखित शब्दों में समान क्षेत्रों और सुविधाओं के लिए उपबंध करती हैः

"सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं।– (1) एक फ़्लैट का प्रत्येक मालिक उद्घोषणा में व्यक्त प्रतिशत में समान क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित का हकदार होगा।

(2) घोषणा में अभिव्यक्त सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में एक फ़्लैट के प्रत्येक मालिक के अविभाजित हित के प्रतिशत को इस अधिनियम द्वारा यथा अपेक्षित विधिवत निष्पादित और पंजीकृत संशोधित घोषणा में अभिव्यक्त सभी फ़्लैटों के मालिकों की सहमति के बिना नहीं बदला जाएगा।

(3) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित की प्रतिशतता को उस फ़्लैट से अलग नहीं किया जाएगा जिससे यह संबंधित है और फ़्लैट के साथ सूचित या भारग्रस्त समझा जाएगा, भले ही ऐसा हित माध्यम या अन्य लिखत में स्पष्ट रूप से उल्लिखित न हो। (4) समान क्षेत्र और सुविधाएं अविभक्त बनी रहेंगी और फ़्लैट के किसी स्वामी या अन्य व्यक्ति के कहने पर उसके किसी हिस्से के विभाजन के लिए कोई वाद तब तक नहीं चलाया जाएगा जब तक कि संपत्ति को इस अधिनियम के उपबंधों से वापस न ले लिया गया हो।

(5) फ़्लैट का प्रत्येक मालिक सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का उपयोग उस उद्देश्य के लिए कर सकता है जिसके लिए वे अन्य फ़्लैटों के मालिकों के कानूनी अधिकारों में बाधा डाले बिना या अतिक्रमण किए बिना हैं।

(6) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के रखरखाव, मरम्मत और प्रतिस्थापन से संबंधित कार्य और उनमें कोई परिवर्धन या सुधार करना इस अधिनियम और उपविधियों के उपबंधों के अनुसार किया जाएगा।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(7) फ़्लैट मालिकों के संघ को एसोसिएशन की ओर से प्रबंधक या प्रबंधकों के बोर्ड द्वारा, जिसमें प्रबंधक या प्रबंधकों का बोर्ड जैसा आवश्यक समझे, जैसा भी मामला हो, उचित समय के दौरान, किसी भी सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं के रखरखाव, मरम्मत और प्रतिस्थापन के लिए या सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं या अन्य फ़्लैटों को किसी भी नुकसान को रोकने के लिए मरम्मत आपातकालीन रखरखाव के लिए प्रत्येक फ़्लैट तक आवश्यक पहुंच का अपरिवर्तनीय अधिकार होगा।

**(प्रभाव वर्धित)**

खंड 5 के उप–खंड (2) के तहत साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में एक फ़्लैट के प्रत्येक मालिक के अविभाजित हित के प्रतिशत को संशोधित घोषणा के माध्यम से व्यक्त सभी मालिकों की सहमति के बिना नहीं बदला जाएगा, जिसे अधिनियम के तहत निष्पादित और पंजीकृत किया जाएगा। धारा 10[28] ऐसी उद्घोषणा का सन्दर्भ प्रदान करती है। इसके अलावा, धारा 11[29] में प्रावधान किया गया है कि

---

28" 10. घोषणा की विषयवस्तु–(1) खंड 2 में निर्दिष्ट घोषणा को ऐसे प्ररूप में और ऐसे तरीके से प्रस्तुत किया जाएगा, जो निर्धारित किया जाए और इसमें निम्नलिखित विवरण शामिल होंगेः –

(क) संपत्ति का विवरण, अर्थात् उस भूमि का विवरण जिस पर भवन स्थित है या होना है, चाहे वह भूमि फ्रीहोल्ड है या लीजहोल्ड है और चाहे भूमि का कोई पट्टा खंड 2 के दूसरे परंतुक के अनुसार दिया जाना है, और भवन या प्रस्तावित भवन का विवरण जिसमें मंजिलों और तहखानों की संख्या और फ़्लैटों की संख्या बताई गई है।

(ख) संपत्ति में मालिक या मालिकों के हित की प्रकृति

(ग) संपत्ति को प्रभावित करने वाली मौजूदा देनदारी, यदि कोई हो

(घ) प्रत्येक फ़्लैट का विवरण जिसमें इसका स्थान, अनुमानित क्षेत्र, कमरों की संख्या, तत्काल साझा क्षेत्र जहां इसकी पहुंच है और इसकी उचित पहचान के लिए आवश्यक कोई अन्य डेटा शामिल है।

(ङ) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का विवरण

(च) सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का विवरण, यदि कोई हो, यह बताते हुए कि फ़्लैटों का उपयोग आरक्षित है

(छ) संपत्ति का और प्रत्येक फ़्लैट का मूल्य, और मतदान सहित सभी प्रयोजनों के लिए प्रत्येक फ़्लैट और उसके स्वामी से संबंधित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित का प्रतिशत.

29. "11 अधिनियम के प्रावधानों का हटना–(1) फ़्लैट के सभी मालिक इस आशय के निष्पादित लिखत द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों से किसी संपत्ति को वापस ले सकते हैं।

(2) इस अधिनियम के उपबंधों से संपत्ति वापस लिए जाने पर, यह फ़्लैट के मालिकों द्वारा सामान्य रूप से स्वामित्व में समझा जाएगा और संपत्ति में प्रत्येक ऐसे मालिक का हिस्सा सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में ऐसे मालिक के पूर्व स्वामित्व

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

सभी फ़्लैट मालिक अधिनियम के प्रावधानों से इस आशय के निष्पादित एक उपकरण द्वारा सपत्ति को वापस ले सकते हैं , जिसके बाद इसे फ़्लैटों के मालिकों द्वारा साझा स्वामित्व माना जाएगा, जिसमें प्रत्येक का हिस्सा अविभाजित हित का प्रतिशत होगा।

125. अपीलकर्ता की ओर से दिया गया तर्क यह है कि खंड 2 के उपबंधों को ध्यान में रखते हुए उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम वर्तमान मामले में कोई लागू नहीं है। जैसा कि हमने देखा है, खंड 2 में यह निर्दिष्ट किया गया है कि अधिनियम केवल ऐसी संपत्ति पर लागू होता है, जिसके एकमात्र स्वामी या सभी मालिक, खंड 10 में निहित विवरणों को दर्शाते हुए विधिवत निष्पादन और पंजीकरण करके इसे अधिनियम के प्रावधानों के लिए प्रस्तुत करते हैं।

126. निस्संदेह, इस मामले में खंड 2 के संदर्भ में कोई घोषणा नहीं की गई थी। हालांकि, महत्वपूर्ण रूप से, नोएडा द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में 16 मार्च 2005 को निष्पादित पट्टा विलेख में निम्नलिखित शर्तों में खंड II (h) में एक अनुबंध शामिल हैः

> **"II) और पट्टेदार ऐसी उद्घोषणा करता है और पट्टेदार के साथ की गई संधियों का विवरण नीचे दिया गया हैः**
>
> [... ]

---

वाले अविभाजित हित का प्रतिशत होगा।

(3) किसी भी फ़्लैट को प्रभावित करने वाले किसी भी विल्लंगम को संपत्ति में फ़्लैट के मालिक के अविभाजित हित की प्रतिशतता के लिए मौजूदा प्राथमिकता के अनुसार हस्तांतरित किया गया माना जाएगा, जैसा कि इसमें प्रदान किया गया है।

(4) उपधारा (1) में उपबंधित वापसी किसी भी तरह से इस अधिनियम के प्रावधानों के लिए संपत्ति के बाद के पुनः समर्पण पर रोक नहीं लगाएगी।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(ज) पट्टेदार/उप–पट्टेदार ऐसी व्यवस्था करेगा जो भवन और सामान्य सेवाओं के रखरखाव के लिए आवश्यक है और यदि भवन का उचित रखरखाव नहीं किया जाता है तो मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नोएडा या उनके द्वारा अधिकृत किसी अधिकारी को प्राधिकरण के माध्यम से रखरखाव कराने और पट्टेदार/उप–पट्टेदार से इस प्रकार खर्च की गई राशि की वसूली करने का अधिकार होगा। पट्टेदार/उप–पट्टेदार व्यक्तिगत रूप से और अलग–अलग रखरखाव की राशि भुगतान के लिए उत्तरदायी होंगे। **उत्तर प्रदेश फ्लैट स्वामित्व अधिनियम, 1975 का नियम/विनियमन पट्टेदार/उप–पट्टेदार पर लागू होगा।**

**(प्रभाव वर्धित)**

127. नोएडा की ओर से उपस्थित विद्वत अधिवक्ता श्री रविन्द्र कुमार ने यह प्रतिवेदन दिया कि खंड 2 (ज) के अंतिम वाक्य को संपूर्ण खंड के साथ पढ़ा जाना चाहिए, जो भवन और सामान्य सेवाओं के रखरखाव से संबंधित है। खंड ॥ (एच) में कहा गया है कि यदि भवन या सामान्य सेवाओं का उचित रखरखाव नहीं किया जाता है, तो नोएडा रखरखाव सुनिश्चित करने और पट्टेदार/उप–पट्टेदार से राशि की वसूली करने का हकदार होगा।

128. तथापि, खंड ॥ (ज) की प्रयोज्यता को इस आधार पर नकारा नहीं जा सकता है, विशेष रूप से क्योंकि पट्टेदार/उप–पट्टेदार पर उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम के लागू होने को अधिरोपित करने वाले दंडादेश का कुछ अर्थ और अंतर्वस्तु अवश्य होनी चाहिए। इस संदर्भ में, आरडब्ल्यूए की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत भूषण ने अपनी प्रस्तुतियों के दौरान नोएडा द्वारा त्रिपक्षीय आधार पर निष्पादित पंजीकृत उप–पट्टे की एक प्रति रिकॉर्ड पर रखी

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

है, जिसमें अपीलकर्ता को पट्टेदार और फ़्लैट खरीदार को उप–पट्टेदार के रूप में रखा गया है। उप–पट्टे के इस विलेख के कुछ महत्वपूर्ण प्रावधान इस प्रकार हैं:

(i) खंड 16 में विचार किया गया है कि भूतल पर रहने वाला व्यक्ति बैठक क्षेत्र का उपयोग करने का हकदार होगा, लेकिन उपयोगकर्ता का अधिकार उत्तर प्रदेश स्वामित्व फ़्लैट अधिनियम 1975 के प्रावधानों के अधीन होगा

(ii) खंड 17 उसी अधिनियम के उपबंधों के अधीन रहते हुए, ऊपर की मंजिल पर निवास करने वाले व्यक्ति के अधिकार को मान्यता देता है और

(iii) खंड 27 में यह परिकल्पना की गई है कि नोएडा द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में 16 मार्च, 2005 को निष्पादित पट्टे के सभी खंड उप–पट्टे विलेख पर भी लागू होंगे.

129. इस प्रावधान की पृष्ठभूमि में, विशेष रूप से, 16 मार्च 2005 को नोएडा द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में निष्पादित पट्टा विलेख के खंड ॥ (एच), अपीलकर्ता उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन करने के लिए बाध्य था। इस न्यायालय के समक्ष यह कहकर कि वह खंड 2 के तहत एक घोषणा के अभाव में अपने समझौते या अधिनियम की शर्तों से बाध्य नहीं है, अपीलकर्ता स्पष्ट रूप से अपनी गलती का लाभ उठाने का प्रयास कर रहा है।

## ङ. 2 उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 की प्रयोज्यता

130. वर्ष 2010 में, राज्य विधानमंडल ने उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 अधिनियमित किया। लंबे शीर्षक में इस विधायन का वर्णन इस प्रकार किया गया है:

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

"अपार्टमेंट से संबंधित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के भवन में एक व्यक्तिगत अपार्टमेंट के स्वामित्व का प्रावधान करने और इस तरह के अपार्टमेंट और हित को विरासत में प्राप्त करने योग्य और हस्तांतरणीय बनाने के लिए और उससे संबंधित मामलों या अनुषंगिक विषयों के लिए अधिनियम।"

131. अधिनियम का खंड 2 निम्नलिखित शब्दों में हैः

**"2. प्रयोज्यता**–इस अधिनियम के प्रावधान उन सभी भवनों पर लागू होंगे, जिनमें किसी निर्मित या अपार्टमेंट में परिवर्तित भवन में चार या अधिक अपार्टमेंट हैं और अपार्टमेंट से जुड़ी भूमि, जहां फ्रीहोल्ड है या शॉपिंग मॉल और मल्टीप्लेक्स को छोड़कर पट्टे पर है।"

इस प्रकार, उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 1975 की खंड 2 के विपरीत, उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 के संबंधित प्रावधान में कहा गया है कि यह अधिनियम किसी भी इमारत में चार या अधिक अपार्टमेंट वाले सभी भवनों और अपार्टमेंट से जुड़ी भूमि पर लागू होगा चाहे वह फ्रीहोल्ड, रखा गया या पट्टे पर लिया हो। इसके अलावा, उत्तर प्रदेश 1975 की खंड 2 के विपरीत, जिसके तहत अधिनियम को केवल तभी लागू किया जाना था जब खंड 10 के संदर्भ में एक उद्घोषणा प्रस्तुत की गई थी, इस अधिनियम को लागू करने के लिए किसी उद्घोषणा की आवश्यकता नहीं है।

132. 'अपार्टमेंट मालिक' पद को अधिनियम की खंड 3 (घ) द्वारा निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः

"(घ) "अपार्टमेंट मालिक" "से गैर बिके अपार्टमेंट के मामले में अपार्टमेंट के मालिक या प्रमोटर या उसके नामित व्यक्ति और अपार्टमेंट के विलेख में निर्दिष्ट प्रतिशत में ऐसे अपार्टमेंट से संबंधित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

में अविभाजित हित और भूमि का पट्टेदार शामिल है जिस पर अपार्टमेंट का निर्माण किया गया है, जहां ऐसी भूमि का पट्टा तीस वर्ष या उससे अधिक की अवधि के लिए है।"

133. अधिनियम की धारा 3 (i) में सामान्य क्षेत्रों और खंड 3 (s) में सीमित सामान्य क्षेत्रों की परिभाषा शामिल हैः

(i) " सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं " से अभिप्रेत है –

(i) वह भूमि जिस पर भवन अवस्थित है और भूमि और भवन से संबंधित सभी सुविधाएँ, अधिकार और अनुबन्ध

(ii) इमारत की नींव, स्तंभ, गर्डर, बीम, समर्थन, मुख्य दीवारें, छतें, हॉल, गलियारे, लॉबी, सीढ़ियां, आग से बचाव और प्रवेश द्वार और निकास।

(iii) तहखानों, यार्डों, पार्कों, बगीचों, सामुदायिक केंद्रों और आम उपयोग के पार्किंग क्षेत्र।

(iv) संपत्ति के प्रबंधन के लिए नियोजित व्यक्तियों या चौकीदारों के ठहरने के लिए परिसर

(v) केंद्रीय सेवाओं जैसे बिजली, प्रकाश, गैस, गर्म और ठंडा पानी, हीटिंग, रेफ्रिजरेशन, एयर कंडीशनिंग और सीवरेज की स्थापना

(vi) लिफ्ट, टैंक, पंप, मोटर, पंखे, केबल पाइप लाइन (टीवी, गैस, बिजली आदि) वर्षा जल संचयन प्रणाली, कंप्रेसर, नलिकाएं और सामान्य उपयोग के लिए विद्यमान सभी उपकरण और संस्थापन

(vii) ऐसी अन्य सामुदायिक और वाणिज्यिक सुविधाएं, जो उप–नियमों में विनिर्दिष्ट की जाएं और

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(viii) संपत्ति के अन्य सभी हिस्से जो इसके अस्तित्व, रखरखाव और सुरक्षा के लिए आवश्यक या सुविधाजनक हैं या सामान्य उपयोग में हैं

[... ]

(एस) "सीमित सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं" से वे सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं अभिप्रेत हैं जो किसी अपार्टमेंट के उपयोग के लिए आरक्षित किसी अपार्टमेंट के आवंटन, बिक्री या अन्य हस्तांतरण से पहले प्रमोटर द्वारा लिखित रूप में निर्दिष्ट किए जाते हैं।"

134. सामान्य देयताएं जो किसी अपार्टमेंट को बेचने के इरादे से प्रवर्तकों पर डाली गई हैं, वे खंड 4 (1) में दी गई हैं, जो इस प्रकार हैः

"4. प्रमोटर की सामान्य देनदारियां–(1) कोई प्रमोटर जो किसी अपार्टमेंट को बेचने का इरादा रखता है, तो इच्छुक क्रेता और सक्षम प्राधिकारी को निम्नलिखित का लिखित रूप में पूर्ण और सही प्रकटन करेगाः

(क) भूमि और भवन जिसमें अपार्टमेंट बनाए गए हैं या बनाए जाने का प्रस्ताव किया गया है, के अधिकार और उसका स्वत्व,

(ख) ऐसी भूमि या भवन में या उस पर किसी व्यक्ति के किसी अधिकार, हक, हित या दावे पर सभी प्रकार का विल्लंगम, यदि कोई हो,

(ग) स्थानीय प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित या अनुमोदन के लिए प्रस्तुत की गई संपूर्ण इमारत की योजना और विनिर्देश, जिसका ऐसा अपार्टमेंट एक हिस्सा है,

(घ) अनुमोदित ले–आउट योजना या भवन निर्माण योजना के अनुसार सभी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का विवरण,

(घ) निर्मित क्षेत्र और किसी अपार्टमेंट का सामान्य क्षेत्र,

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(ङ) फिक्स्चर, फिटिंग्स और सुविधाओं की प्रकृति, जो दी गई हैं या प्रदान किए जाने के लिए प्रस्तावित हैं

(च) संघ के पास उपलब्ध कराई जाने वाली बिजली, सीवेज, जल निकासी और जल आपूर्ति प्रणाली आदि की बाहरी और आंतरिक सेवाओं की योजना, सभी संरचनात्मक, वास्तुशिल्प रेखाचित्रों, ले–आउट योजनाओं, अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्रों के विवरण के साथ, भवन के निर्माण में उपयोग किए गए या प्रस्तावित सामग्री के कार्यों के डिजाइन और विनिर्देशों और मानकों का विवरण

(छ) भूमि का किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, जल और विद्युत प्रभार, राजस्व निर्धारण, रख–रखाव और अन्य प्रभार, ऐसी भूमि, भवन और अपार्टमेंट के संबंध में किसी बंधक या अन्य भार, यदि कोई हो, पर ब्याज सहित सभी व्यय

(ज) ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज, जो विहित किए जाएं."

खंड 4 की उप–खंड (4) में निम्नलिखित शर्तें हैं:

"(4) इस खंड में निर्दिष्ट योजनाओं, विनिर्देशों और अन्य विवरणों के बाद, जैसा कि निर्धारित मंजूरी प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किया गया है, इच्छुक क्रेता को प्रकट किया जाता है और बिक्री का एक लिखित समझौता किया जाता है और संबंधित पंजीकरण प्राधिकारियों के कार्यालय के साथ पंजीकृत किया जाता है। प्रमोटर ऐसे छोटे–छोटे बदलाव या बदलाव कर सकता है, जो मालिक या मालिकों द्वारा अपेक्षित हों, या ऐसे छोटे बदलाव या बदलाव कर सकता है, जो वास्तुकला और संरचनात्मक कारणों के कारण आवश्यक हों, जिनकी विधिवत सिफारिश और सत्यापन अधिकृत वास्तुकार या इंजीनियर द्वारा उचित घोषणा और मालिक को सूचित करने के बाद किया जाए।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

बशर्ते कि प्रमोटर इच्छुक खरीदार , परियोजना वास्तुकार, परियोजना इंजीनियर की पूर्व सहमति के बिना और निर्धारित मंजूरी प्राधिकारी से आवश्यक अनुमति प्राप्त किए बिना योजनाओं, विनिर्देशों और अन्य विवरणों में कोई परिवर्तन नहीं करेगा और किसी भी स्थिति में वह ऐसा परिवर्तन नहीं करेगा जो भवन उप–नियमों में अनुज्ञेय नहीं है।"

खंड 4 की उप–खंड (1) के खंड (सी) के तहत, एक प्रमोटर जो एक अपार्टमेंट बेचना चाहता है, उसे एक इच्छुक खरीदार और सक्षम प्राधिकारी को उस भवन की योजना और विनिर्देशों के के बारे में पूरा खुलासा करना होगा, जिसे मंजूरी के लिए स्थानीय प्राधिकारी को प्रस्तुत किया गया हो, जिसका अपार्टमेंट एक हिस्सा है। इसी तरह, खंड (डी) के तहत, अनुमोदित ले–आउट योजना या भवन योजना के अनुसार साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के संबंध में एक प्रकटीकरण करना होगा। एक बार इस तरह का खुलासा होने के बाद उप–धारा (4) में कहा गया है कि बिक्री के लिए लिखित समझौते के निष्पादन के बाद प्रवर्तक अधिकृत वास्तुकारों या इंजीनियरों द्वारा विधिवत अधिकृत और सत्यापित स्थापत्य और संरचनात्मक कारणों से आवश्यक या आवश्यक छोटे–छोटे बदलाव कर सकता है। उप–धारा (4) द्वारा अनुध्यात इन मामूली परिवर्धन या परिवर्तनों के अलावा, परंतुक में यह शर्त है कि प्रवर्तक इच्छुक क्रेता की पूर्व सहमति के बिना योजनाओं, विनिर्देशों और अन्य विवरणों में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। श्री विकास सिंह का यह कहना कि यह प्रावधान एपेक्स और सियान के इच्छुक खरीदारों पर लागू होगा, न कि उन व्यक्तियों पर जिन्होंने मौजूदा पंद्रह टावरों में अपार्टमेंट खरीदे थे, स्वीकार नहीं किया जा सकता।उपर्युक्त परंतुक स्पष्ट रूप से उन व्यक्तियों की रक्षा करने के लिए है, जिनके लिए योजनाएं और विनिर्देश उस समय प्रकट किए गए थे, जब वे 'इच्छुक क्रेता' थे। इसके अलावा, इसके विपरीत कोई निर्माण

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

अधिनियम के आशय और उद्देश्य के साथ–साथ इसके स्पष्ट प्रावधानों के खिलाफ होगा।

135 अधिनियम की खंड 5 निम्नलिखित शब्दों में अपार्टमेंट मालिकों के अधिकारों का प्रावधान करती है, जहां तक यह प्रासंगिक हैः

> "5. अपार्टमेंट मालिकों के अधिकार–(1) प्रत्येक व्यक्ति जिसको यदि कोई अपार्टमेंट बेचा जाता है या प्रमोटर द्वारा अन्यथा हस्तांतरित किया जाता है, तो उसके पास अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, इस प्रकार बेचे गए या हस्तांतरित किए गए अपार्टमेंट का अनन्य स्वामित्व और कब्जा होगा।
>
> (2) प्रत्येक व्यक्ति जो किसी अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार बन जाता है, वह अपार्टमेंट के विलेख में विनिर्दिष्ट सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के ऐसे प्रतिशत का हकदार होगा और ऐसा प्रतिशत इमारत के सभी अपार्टमेंट के कुल क्षेत्र के संबंध में अपार्टमेंट के क्षेत्र को आधार के रूप में लेते हुए संगणित किया जाएगा।
>
> (3) (क) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में प्रत्येक अपार्टमेंट मालिक के अविभाजित हित का प्रतिशत स्थायी चरित्र का होगा और सभी अपार्टमेंट मालिकों की लिखित सहमति और सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के बिना इसमें परिवर्तन नहीं किया जाएगा।
>
> (ख) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित की प्रतिशतता को उस अपार्टमेंट से अलग नहीं किया जाएगा जिससे वह संबंधित है और अपार्टमेंट से सूचित या भारग्रस्त समझा जाएगा, भले ही ऐसा हित साधन या अन्य लिखत में स्पष्ट रूप से उल्लिखित न हो।"

136. इस स्तर पर यह स्पष्ट करना महत्वपूर्ण है कि उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 पिछली तारीख से दूसरी संशोधित योजना पर लागू नहीं होगा,

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

जिसे 26 नवंबर, 2009 को मंजूरी दी गई थी। तथापि, यह कानून 19 मार्च, 2010 को उत्तर प्रदेश राजपत्र में प्रकाशित होने के बाद 2 मार्च, 2012 को स्वीकृत तीसरी संशोधित योजना के लिए प्रभावी होगा, जैसा कि नीचे विश्लेषण किया गया है।

**ङ 3 आरडब्ल्यूए की सहमति की आवश्यकता**

137. 2 मार्च 2012 को मंजूर की गई तीसरी संशोधित योजना के संदर्भ में, टी–16 और टी–17 की ऊंचाई को चौबीस से बढ़ाकर चालीस (या उनतालीस, जैसा भी मामला हो) तल करने की मांग की गई थी। इसके परिणामस्वरूप, फ़्लैट खरीददारों की कुल संख्या 650 से बढ़कर 1500 हो जाएगी। इसका स्पष्ट निहितार्थ यह होगा कि सामान्य क्षेत्रों में मौजूदा खरीदारों के अविभाजित हितों में कमी आएगी। वास्तव में, पहले प्रतिवादी की ओर से यह भी कहा गया है कि नोएडा को भुगतान किया गया अतिरिक्त पट्टा किराया भी मौजूदा फ़्लैट खरीदारों से 190 रुपये प्रति वर्ग मी की दर से वसूल करने की मांग की गई थी। इस आशय का एक बयान पहले प्रतिवादी की ओर से उच्च न्यायालय के समक्ष दायर एक शपथ पत्र में भी निहित था।अपीलकर्ता द्वारा अतिरिक्त एफएआर की खरीद का उपयोग मौजूदा खरीदारों के अधिकारों को कुचलने के लिए नहीं किया जा सकता है।

138. फ़्लैट इस आश्वासन पर बेचे गए थे कि टी–1 से लगा एक बगीचा क्षेत्र होगा। टी–1 से सटे बगीचे को 29 दिसंबर 2006 की पहली संशोधित योजना में स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है। 26 नवंबर, 2009 को जब दूसरी संशोधित योजना को मंजूरी दी गई थी, तब इस उद्यान क्षेत्र पर अतिक्रमण किया गया था।

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

139. हालांकि, अपीलकर्ता के अनुसार, टी–16 और टी–17 एमराल्ड कोर्ट के चरण–2 का हिस्सा हैं, जिसने चरण–1 के सामान्य क्षेत्रों के किसी भी हिस्से पर अतिक्रमण नहीं किया था, जिसके तहत अन्य सभी टावर गिर गए थे। इस संदर्भ में, अपीलकर्ता के निदेशक द्वारा, नोएडा के सर्कल अधिकारी, शहर 3 वीं, गौतम बुद्ध नगर को संबोधित 13 फरवरी, 2012, दिनांकित एक पत्र को नोट करना आवश्यक होगा, जिसमें यह कहा गया हैः

> "कृपया अपने दिनांक 10.02.2012 के पत्र को देखें, जो हमें 11.02.2012 को प्राप्त हुआ था, जिसके संबंध में मैसर्स सुपरटेक लिमिटेड की ओर से लिखित बयान निम्नानुसार प्रस्तुत किया गया हैः
>
> 1. यह, [ए] पेक्स और [सियान] बहुमंजिला आवासीय टॉवर का निर्माण लगभग 6500 वर्ग मीटर के भूखंड पर किया जा रहा है। जो मैसर्स सुपरटेक लिमिटेड द्वारा नोएडा विकास प्राधिकरण से वर्ष 2006 में खरीदा गया था जिसके संबंध में गौतमबुद्ध नगर के उप रजिस्ट्रार कार्यालय में इसकी पूरक लीज डीड को पंजीकृत किया था।
>
> **2. शुरुआत से ही अलग परिसर अर्थात् एपेक्स और [सियान] के निर्माण के लिए योजना थी और दोनों टावरों में स्विमिंग पूल, कार, क्लब, पार्किंग और जिम आदि के लिए अलग–अलग प्रावधान किए गए हैं।**
>
> [... ]
>
> कंपनी ने बेसमेंट के विस्तार के लिए दीवार खड़ी की है और ऊपर की दीवार कंपनी द्वारा अपनी जमीन पर खड़ी की गई थी और यह बेसमेंट क्षेत्र पुराने टॉवर के किसी भी निवासी को नहीं बेचा गया था, जिस पर कंपनी का पूर्ण स्वामित्व है। इस दीवार के निर्माण में किसी भी निवासी

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

के हितों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ता है, बल्कि इसके द्वारा पुराने टॉवर के निवासियों को आवंटित बेसमेंट क्षेत्र से हटा दिया गया है।कंपनी को अपनी जमीन पर निर्माण करने का पूरा अधिकार है।

5. कंपनी द्वारा पहले किया गया या किया जा रहा निर्माण पूरी तरह से कानूनी है और नियमों और कंपनी के अनुसार किसी के हित को प्रभावित नहीं किया गया है और कंपनी द्वारा किसी के साथ कोई धोखाधड़ी नहीं की गई है। इसलिए, ऐसा प्रतीत होता है कि शिकायतकर्ता ने दुर्भावना से प्रेरित होकर यह झूठी शिकायत प्रस्तुत की है और वह कंपनी को देय राशि का भुगतान नहीं करके अनुचित लाभ कमाना चाहता है।इसलिए, यह अनुरोध किया जाता है कि शिकायतकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई शिकायत को खारिज किया जाए। इसके अलावा, यह भी अनुरोध किया जाता है कि किसी भी पत्राचार या पूछताछ में किसी भी व्यक्तिगत नाम का उपयोग न किया जाए, बल्कि इसके निदेशक के माध्यम से कंपनी के नाम का उपयोग किया जाए।"

(**प्रभाव वर्धित**)

उपर्युक्त पत्र में इस मामले को सामने रखा गया है कि टी –16 और टी–17 का निर्माण उस क्षेत्र में एक अलग परियोजना के रूप में किया गया है जो पूरक पट्टा विलेख के तहत प्राप्त किया गया था, और इसमें सभी सुविधाओं और बुनियादी ढांचे के लिए अलग प्रावधान हैं। वास्तव में, यह इंगित करता है कि पुराने खरीदारों की सुविधाओं को ब्रोशर में दिखाया गया था, लेकिन उस प्रस्तुति को 'गलती' के रूप में 'स्पष्ट' किया गया था, जिसे संशोधित किया गया था।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

140. इस प्रकार, पूरक पट्टा विलेख का उल्लेख करना महत्वपूर्ण हो जाता है, जो 21 जून 2006 को अपीलकर्ता के पक्ष में दिया गया था। पूरक लीज डीड से यह स्पष्ट हो जाता है कि डीमाइज्ड परिसर 6556.51 वर्ग मीटर में फैला हुआ है। यह मूल रूप से आवंटित भूखंड का हिस्सा होगा। उच्च न्यायालय के समक्ष अपने शपथ पत्र के दौरान, अपीलकर्ता ने प्रतिवाद किया किः

> "7. याचिकाकर्ता सोसाइटी के पदाधिकारियों/सदस्यों का अधिकार है कि वे केवल एमराल्ड कोर्ट (चरण–1) के सामान्य क्षेत्रों में अपने फ्लैट और अविभाजित हित में अधिकार रखते हैं। अगर कोई अपने फ्लैट या कॉमन एरिया में अतिक्रमण करने की कोशिश कर रहा है, तो उसे चुनौती देने का अधिकार है। हालांकि, यहां ऐसा नहीं है। यह कहा गया है कि दो टावरों वाले एपेक्स एंड सियान (चरण–2) ने एमराल्ड कोर्ट (चरण–1) के साझा क्षेत्र का अतिक्रमण नहीं किया है। इसलिए याचिकाकर्ता सोसायटी के पास एपेक्स एंड सियान (चरण–II) से संबंधित मुद्दों को चुनौती देने का अधिकार नहीं है।"

दूसरे शब्दों में, जिस मामले को स्थापित करने की मांग की गई थी, वह यह था कि फ्लैट खरीदारों का एमराल्ड कोर्ट के चरण–1 के सामान्य क्षेत्रों में एक अविभाजित हित था, लेकिन चूंकि टी–16 और टी–17 चरण–2 का हिस्सा थे, इसलिए यह टी–1 से टी–15 के मूल फ्लैट खरीदारों के अधिकारों को प्रभावित नहीं करता था। यह विवाद स्पष्ट रूप से पूरक पट्टा विलेख को शासित करने वाली स्पष्ट शर्तों के विपरीत है, जो इंगित करता है कि क्षेत्र परिसर मूल भूखंड का हिस्सा होगा। इसके अलावा, अपीलकर्ता द्वारा पूरे प्लॉट के एफएआर का उपयोग करने के बाद, जिसमें वह क्षेत्र भी शामिल है जो मूल पट्टे और पूरक पट्टे का विषय है, उसे इसके विपरीत दावा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

141. इसलिए, यह पर्याप्त रूप से स्पष्ट है कि दूसरी संशोधित योजना और तीसरी संशोधित योजना के अनुसार टी–16 और टी–17 के निर्माण ने सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में प्रत्येक व्यक्तिगत फ्लैट मालिक द्वारा धारित अविभाजित हित के मूल्य को कम कर दिया, जिससे उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम की खंड 5 और उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 की खंड 5 का उल्लंघन होता है, क्योंकि फ्लैट मालिक की सहमति नहीं मांगी गई थी। इसके अलावा, तीसरी संशोधित योजना टी–1 के सामने बगीचे के क्षेत्र पर अतिक्रमण करती है, जिससे उस समय फ्लैट मालिकों को दिए गए आश्वासन से उनकी सहमति के बिना बचा जा सकता है जब उन्होंने टी–1 में फ्लैट खरीदे थे। इसलिए यह उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के खंड 4 (1) सपठित खंड 4 (4) के प्रावधान का उल्लंघन है।

142. अंत में, अपीलकर्ता ने यह तर्क देने की भी कोशिश की है किः (i)प्रत्येक व्यक्तिगत फ्लैट मालिक से सहमति नहीं ली जा सकती क्योंकि सहमति आरडब्ल्यूए से ली जानी थी। (ii)आरडब्ल्यूए 20 अक्टूबर 2013 को अस्तित्व में आया, जब इसने यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के तहत मॉडल बाय–लॉज को अपनाया (iii) कि यह तीसरी संशोधित योजना को मंजूरी मिलने के बाद था और (iv) इसलिए, सहमति लेने के लिए कोई एसोसिएशन नहीं था। उच्च न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय में इस तर्क पर विचार करते हुए कहाः

> " प्रत्यर्थी/कंपनी के कथनों के अनुसार, अपार्टमेंट मालिकों को सितम्बर, 2009 तक फ्लैट सौंप दिए गए थे। मालिकों ने तुरंत रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन (आरडब्ल्यूए) का गठन किया और उसी वर्ष इसे रजिस्ट्रार सोसायटी में पंजीकृत कराया। मॉडल उप–कानूनों को अपनाने का सवाल ही नहीं उठता था, क्योंकि यह 2011 तक लागू नहीं था। उप

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

रजिस्ट्रार फर्म, सोसायटी और चिट्स, मेरठ ने दिनांक 14.12.2012 के पत्र के माध्यम से अधिसूचित किया कि रजिस्ट्रार फर्म सोसायटी और चिट्स उत्तर प्रदेश से प्राप्त निर्देशों के लंबित होने के कारण मॉडल उप–नियमों और उनके पंजीकरण के संबंध में कोई निर्णय नहीं लिया जा सकता है। रजिस्ट्रार फर्म, सोसायटी और चिट्स उत्तर प्रदेश ने दिनांक 5.2.2013 के परिपत्र के माध्यम से सभी उप रजिस्ट्रारों /जिला रजिस्ट्रारों को अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 के तहत पंजीकरण के लिए निर्देश जारी किए और निर्देश दिया कि मौजूदा आरडब्ल्यूए के उप–नियमों में तदनुसार संशोधन किया जा ।याचिकाकर्ता /सोसायटी ने दिनांक 20.10.2013 के प्रस्ताव द्वारा मॉडल उपविधियों को अपनाया और चुनाव कराए तथा उसके बाद उप रजिस्ट्रार को सूचित किया।

प्रत्यर्थी/कंपनी ने शुरुआत से ही याचियों की सोसायटी को अपार्टमेंट मालिकों के आरडब्ल्यूए के रूप में मान्यता दी है और लगातार याचिकाकर्ता सोसायटी के साथ आरडब्ल्यूए के रूप में पत्राचार किया है। शिकायतों के समाधान के लिए याचिकाकर्ता सोसाइटी को संबोधित 9.10.2012 , 27.9.2012, 4.9.2012 और जनवरी, 2013 दिनांकित पत्र रिकॉर्ड पर है।"

अतः यह स्पष्ट है किः(i) आरडब्ल्यूए 2009 में अस्तित्व में आया था, जब अपार्टमेंट मालिकों का पहला समूह स्थानांतरित हुआ था (ii) अपीलकर्ता आरडब्ल्यूए के साथ तब से संवाद कर रहा था, (iii) आरडब्ल्यूए ने उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम, 2010 के तहत मॉडल उपविधियों को उसी समय अपनाया , जैसे ही संभव हुआ। अपीलकर्ता द्वारा मौखिक प्रस्तुतियों के दौरान इन प्रकथनों को इस न्यायालय के समक्ष चुनौती नहीं दी गई है, और इसलिए, इसे अपने स्वयं के आचरण से बाध्य माना जाएगा। किसी भी मामले में, उत्तर प्रदेश 1975

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

अधिनियम और उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के तहत अधिकार व्यक्तिगत फ्लैट मालिकों को प्रदान किए गए हैं, न कि आरडब्ल्यूए जैसे सामूहिक निकायों को। तथापि, वास्तव में, जब ऐसे आरडब्ल्यूए मौजूद हैं, डेवलपर सभी फ्लैट मालिकों से संपर्क करने के बजाय उनका उपयोग आम सहमति प्राप्त करने के लिए कर सकते हैं।

**च. मिलीभगत और अवैध निर्माण**

143. इस मामले का रिकॉर्ड ऐसे उदाहरणों से भरा हुआ है जो अपीलकर्ता और उसके प्रबंधन के साथ नोएडा के अधिकारियों के बीच मिलीभगत को उजागर करते हैं। इस मामले ने कानून के प्रावधानों के डेवलपर द्वारा उल्लंघन में योजना प्राधिकरण की घृणित मिलीभगत का खुलासा किया है।नोएडा की संलिप्तता, अन्य बातों के साथ–साथ, निम्नलिखित उदाहरणों से सामने आई हैः

(i) एनबीआर 2006 की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन करते हुए 26 नवंबर, 2009 को दूसरी संशोधित योजना को मंजूरी

(ii) सभी स्वीकृत योजनाओं में लगातार एक स्पष्ट अनुबंध के बावजूद कि योजना को अपीलार्थी के निर्माण स्थल पर प्रदर्शित करना होगा, नोएडा द्वारा प्रथम प्रतिवादी को भवन योजनाओं का खुलासा करने से इनकार करना।

(iii) नोएडा द्वारा स्वीकृत योजनाओं तक आरडब्ल्यूए की पहुंच के अनुरोध को अपीलकर्ता को संदर्भित करना और उसके इनकार करने पर, आरडब्ल्यूए के समक्ष उनका खुलासा करने में लगातार असफलता।

(iv) यहां तक कि जब सीएफओ ने एमराल्ड कोर्ट में न्यूनतम दूरी की आवश्यकताओं के उल्लंघन के संबंध में नोएडा को लिखा, तो उसने कोई प्रतिक्रिया नहीं दिखाई और उनकी ओर से कोई जांच नहीं की गई

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(v) 26 सितंबर 2009 की दूसरी संशोधित योजना के अनुसरण में, अपीलकर्ता ने चालीस और उनतालीस मंजिलों वाली दो इमारतों को सहारा देने के लिए एक नींव का निर्माण किया होगा जबकि चौबीस से चालीस या उनतालीस मंजिलों तक विस्तार के लिए मंजूरी केवल 2 मार्च 2012 को तीसरी संशोधित योजना के माध्यम से प्राप्त हुई थी।

(vi) टी–16 और टी–17 का निर्माण अपीलकर्ता द्वारा 26 नवंबर 2009 को दूसरी संशोधित योजना के लिए मंजूरी मिलने से पांच महीने पहले जुलाई 2009 में शुरू किया गया था, जिसके बावजूद नोएडा ने कोई कार्रवाई नहीं की।

144. उच्च न्यायालय ने नोएडा के अधिकारियों और अपीलकर्ता के बीच मिलीभगत पर विचार किया है। यह तथ्यों से स्पष्ट है क्योंकि वे इस न्यायालय के समक्ष भी सामने आए हैं। इन परिस्थितियों में उच्च न्यायालय सही निष्कर्ष पर पहुंचा है कि डेवलपर और योजना प्राधिकरण के बीच मिलीभगत थी।

145. दिनांक 2 मार्च 2012 की तीसरी संशोधित योजना की शर्त 15 में यह कहा गया है कि:

> "उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और रखरखाव का संवर्धन) अधिनियम, 2010 के प्रावधानों का अनुपालन और इसके तहत जारी निर्देशों का पालन सुनिश्चित किया जाए। इस पत्र के साथ स्वीकृत स्थल योजना/मानचित्र संलग्न है।यूटिलिटी सर्टिफिकेट के लिए आवेदन नक्शा/साइट प्लान की वैधता के भीतर निर्माण कार्य पूरा होने के बाद किया जाएगा और अनुमति और प्रमाणन के बिना भवन का उपयोग नहीं किया जाएगा।"

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

इस शर्त के बावजूद नोएडा ने उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए कोई प्रयास नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप फ़्लैट खरीदारों के अधिकारों का खुलेआम उल्लंघन किया गया है। यह नोएडा और अपीलकर्ता के बीच मिलीभगत के अलावा किसी निष्कर्ष की ओर संकेत नहीं कर सकता है, ताकि फ़्लैट खरीदारों के अधिकारों की कीमत पर मौद्रिक लाभ के लिए लागू कानून और विनियम के प्रावधानों का पालन करने से बचा जा सके ।

146. शहरी क्षेत्रों में, विशेष रूप से महानगरीय शहरों में अनधिकृत निर्माणों में तेजी से वृद्धि हुई है जहां भूमि की बढ़ती कीमतें के कारण संदिग्ध लेनदेने पर इस न्यायालय के कई निर्णयों में ध्यान दिया गया है। यह स्थिति अक्सर डेवलपर्स और योजना प्राधिकरणों के बीच मिलीभगत के कारण बहुत अधिक सामने आई है।

147. प्रारंभ से पूर्णता तक, डेवलपरों द्वारा निर्माण की प्रक्रिया कानून के ढांचे के भीतर विनियमित की जाती है। विनियामक ढांचे में निर्माण के सभी चरणों को शामिल किया गया है, जिसमें भूमि का आवंटन, निर्माण के लिए योजना की मंजूरी, निर्माणाधीन संरचनाओं की संरचनात्मक अखंडता का विनियमन, विभिन्न विभागों (आग, बगीचा, सीवेज आदि) से मंजूरी प्राप्त करना और अधिग्रहण और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करना शामिल है।हालांकि, विशेष रूप से महानगरों में लोगों के निरंतर प्रवाह को समायोजित करने के लिए आवास स्टॉक की उपलब्धता आवश्यक है, लेकिन इसे दो महत्वपूर्ण बातों –पर्यावरण की सुरक्षा और इन निर्माणों में रहने वाले लोगों की भलाई और सुरक्षा –के साथ संतुलित किया जाना चाहिए। इस पूरी प्रक्रिया के नियमन का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि उन निर्माणों को मंजूरी न दी जाए जिनका पर्यावरण पर गंभीर नकारात्मक प्रभाव पड़ेगा।इसलिए, जब डेवलपरों द्वारा इन विनियमों का खुलेआम उल्लंघन किया जाता है, तो अक्सर नियामक प्राधिकरणों की मिलीभगत से ही, यह शहरी

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

नियोजन के मूल पर हमला करता है, जिससे सीधे तौर पर पर्यावरण को नुकसान होता है और सुरक्षा मानकों को कमजोर किया जाता है।

इसलिए, कानून के शासन का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए अवैध निर्माण से सख्ती से निपटा जाना चाहिए।

148. पिछले चार दशकों के इस न्यायालय के निर्णयों में भवन योजनाओं को मंजूरी देते समय और उन मानदंडों के अनुरूप भवन निर्माण विनियमों और उप–नियमों को लागू करते समय योजना निकायों के कर्तव्य पर जोर दिया गया है जिनके द्वारा वे शासित होते हैं। भवन निर्माण विनियमों का अनुपालन सुनिश्चित करने के अपने दायित्व का आयोजना प्राधिकारी द्वारा उल्लंघन उन निवासियों के अनुरोध पर कार्रवाई योग्य है जिनके अधिकारों का उल्लंघन होता है। अनुपालन को लागू करने में योजना प्राधिकारी की विफलता से उनके जीवन की गुणवत्ता सीधे तौर पर प्रभावित होती है।दुर्भाग्य से फ्लैट खरीदारों के विविध और अनदेखे समूह को बिल्डरों और योजनाकारों के बीच अपवित्र गठजोड़ का खामियाजा भुगतना पड़ता है।उनके जीवन की गुणवत्ता सबसे अधिक प्रभावित होती है। फिर भी, डेवलपर्स की आर्थिक शक्ति और योजना निकायों द्वारा संचालित कानूनी प्राधिकार की शक्ति का सामना करते हुए, अपनी आवाज उठाने वाले कुछ लोगों को परिणामों की कम निश्चितता के साथ अधिकारों के लिए लंबी और महंगी लड़ाई लड़नी होगी। जैसा कि इस मामले से पता चलता है, उन्हें सूचना तक पहुंच से वंचित किया जाता है और वे गलत सूचना के शिकार होते हैं। इसलिए उनकी जायज चिंताओं की रक्षा के लिए कानून को आगे आना चाहिए।

149. **के. रामदास शेनॉय बनाम मुख्य अधिकारी, नगर पालिका परिषद**[30] के मामले में दो न्यायाधीशों की पीठ की ओर से बोलते हुए मुख्य न्यायाधीश ए. एन.

---

30

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

रे ने कहा कि नगरपालिका सार्वजनिक लाभ के लिए काम करती है और जब वह अधिनियम द्वारा प्रदत्त शक्तियों से अधिक कार्य करती है तो वह उन शक्तियों का दुरुपयोग नहीं करती जो उसे प्रदान की गयी है बल्कि वह उन शक्तियों को हड़पना रही है जो इसके पास नहीं हैं। इस न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया:

> "27... अपनी भूमि पर निर्माण करने का अधिकार उस भूमि के स्वामित्व का प्रासंगिक अधिकार है। नगरपालिका के भीतर उस अधिकार के प्रयोग को नगरपालिका समिति की सीमाओं के भीतर रहने वाले समुदाय के हित में विनियमित किया गया है।यदि किसी प्राधिकरण के बहाने, जो कानून नगरपालिका को देता है, वह अपने अधिकार क्षेत्र से बाहर जाता है और दूसरों के अधिकारों का उल्लंघन करता है, तो यह अन्य सभी व्यक्तियों की तरह न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र के लिए उत्तरदायी हो जाता है। यदि उप–कानून का उल्लंघन करते हुए निर्माण की मंजूरी दी जाती है, तो अदालतों के अधिकार क्षेत्र को इस आधार पर लागू किया जाएगा कि उस प्राधिकरण द्वारा बनाए गए उप–नियमों का उल्लंघन करने वाली भवन योजनाओं के किसी प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन अवैध और निष्प्रभावी है।(याबीकॉम बनाम किंग [(1899) 1 क्यूबी 444] देखें)।"

इस न्यायालय ने कहा कि एक अनियमित निर्माण आवासीय क्षेत्र में रहने वाले व्यक्तियों द्वारा संपत्ति के उपभोग के अधिकार को वस्तुतः प्रभावित करता है, और इसलिए, यह सुनिश्चित करना नगरपालिका प्राधिकरण का कर्तव्य है कि क्षेत्र अनधिकृत निर्माण से प्रतिकूल रूप से प्रभावित न हो।

150. इन सिद्धांतों की दो न्यायाधीशों की न्यायपीठ द्वारा **डॉ. जी. एन. खजुरिया बनाम दिल्ली विकास प्राधिकरण**[31] वाले मामले में पुनः पुष्टि की गई, जहां इस

---

31

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि दिल्ली विकास प्राधिकरण के लिए नर्सरी स्कूल के लिए पार्क बनाने के लिए एक स्थान बनाना संभव नहीं है। न्यायमूर्ति बी. एल. हंसारिया ने न्यायालय की ओर से कहा थाः

> "10. विदाई से पहले, हमें एक अवलोकन करना है वह भावना यह है कि जहां अदालतों के आदेश के बल पर अनधिकृत निर्माणों को ध्वस्त किया जाता है, वहां अवैधता का पूरी तरह ध्यान नहीं रखा जाता है जहां तक सांविधिक निकाय के अधिकारियों का सवाल है, जिन्होंने अनधिकृत निर्माण करने या अवैध आबंटन करने की अनुमति दी थी। लेकिन दो कारणों से ऐसा नहीं होना चाहिए था। पहला, यह अधिकारी का अवैध कार्य/आदेश है जो संबंधित नागरिक के गैरकानूनी कार्य के मूल में निहित है, जिसके कारण अवैध लाभ के प्राप्तकर्ता से अधिक अधिकारी को दोषी ठहराया जा सकता है। इसलिए, हमारे अनुसार, यह आवश्यक है कि अनधिकृत निर्माण को गिराने की आवश्यकता वाली शरारत को दूर करते हुए, अपचारी अधिकारी को भी कानून के अनुसार दंडित किया जाए। हालांकि ऐसा शायद ही कभी होता है। दूसरा, अन्याय को पूरी तरह से दूर करने के लिए, जिस अधिकारी ने अपनी शक्ति का दुरुपयोग किया है, उसे भी उचित सजा मिलनी चाहिए। अन्यथा, क्या होता है कि अधिकारी, वैसा अवसर पाकर वह कार्य किया (सिक), जो दूसरों को भी ऐसा करने के लिए लुभाता है। यह वास्तव में अपकृत्य को बढ़ावा देता है, जबकि लक्ष्य इसके विपरीत होना चाहिए।"

151. **फ्रेंड्स कॉलोनी डेवलपमेंट कमेटी बनाम उड़ीसा राज्य**[32] के मामले में इस न्यायालय ने एक ऐसे मामले पर विचार किया जिसमें बिल्डर ने स्वीकृत योजना के तहत स्वीकार्य निर्माण से अधिक निर्माण किया था और इमारत पर एक अतिरिक्त

---

32

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

मंजिल का निर्माण किया था, जो अनधिकृत था। मुख्य न्यायाधीश आर. सी. लाहोटी ने दो न्यायाधीशों की पीठ की ओर से अपने विचार व्यक्त करते हुए कहाः

> "24. संरचनात्मक और लॉट क्षेत्र विनियम नगरपालिका अधिकारियों को ऊंचाई, मंजिलों और अन्य संरचनाओं की संख्या को विनियमित करने और प्रतिबंधित करने के लिए अधिकृत करते हैं जिसमें भूखंड का प्रतिशत जिस पर कब्जा किया जा सकता है–यार्ड, कोर्ट और खुले स्थानों के आकार–जनसंख्या का घनत्व और इमारतों और संरचनाओं का स्थान और उपयोग शामिल हैं। ये सभी हमारे विचार में हैं और सार्वजनिक स्वास्थ्य, सुरक्षा या सामान्य कल्याण के व्यापक उद्देश्य को प्राप्त करते हैं। इसी तरह सामने के झटके के प्रावधान, औसत संरेखण और संरचनात्मक परिवर्तन भी हैं। जोनिंग और विनियमन कानूनों का कोई भी उल्लंघन जोखिम के अलावा सार्वजनिक कल्याण और सुविधा को भी नुकसान पहुंचाता है, और भवन में रहने वाले लोगों को होने वाली असुविधा और कठिनाई को बढ़ाता है।"

यह देखते हुए कि भवन और नगरपालिका विनियमों को लागू करते समय भूमि मालिकों का निजी हित सार्वजनिक हित के अधीन है, न्यायालय ने भवन विनियमों के उल्लंघन की प्रवृत्ति के खिलाफ चेतावनी जारी कीः

> "25....एक पेशेवर बिल्डर से अपेक्षा की जाती है कि वह कानूनों को बेहतर तरीके से समझे और ऐसे बिल्डरों द्वारा विचलन को सुरक्षित रूप से लाभ अर्जित करने के इरादे से जानबूझकर किया गया माना जा सकता है और इसलिए उससे सख्ती से निपटा जाना चाहिए ताकि भविष्य के लिए एक निवारक के रूप में कार्य किया जा सके। यह सर्वविदित है कि भवन निर्माता गुप्त लेन–देन करते हैं। चाहे जो भी हो, राज्य सरकारों को ऐसे बिल्डरों पर भारी जुर्माना लगाने के बारे में सोचना चाहिए और इसके लिए एक कल्याण कोष विकसित करना चाहिए, जिसका उपयोग ऐसे निर्दोष या

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

असावधान खरीदारों को मुआवजा देने और उनके पुनर्वास के लिए किया जा सकता है, जो अवैध निर्माण को गिराने के कारण विस्थापित हो गए हैं।"

152. **प्रियंका एस्टेट्स इंटरनेशनल (पी) लिमिटेड बनाम असम राज्य**[33] के मामले में दो न्यायाधीशों की पीठ की ओर से, न्यायमूर्ति दीपक वर्मा ने कहाः

"55. यह आम जानकारी का विषय है कि स्वीकृत योजनाओं से परे अवैध और अनधिकृत निर्माण बढ़ रहे हैं, जो बड़े शहरों में भूमि की कमी के कारण हो सकते हैं। इस तरह की गतिविधियों से कड़ाई से निपटने की आवश्यकता है अन्यथा बिल्डर/कॉलोनाईजर स्वीकृत और अनुमोदित योजनाओं से परे निर्माण या निर्माण जारी रखेंगे और फिर भी बच जाएंगे। अंततः फ़्लैट मालिक ही इस तरह की गतिविधियों का शिकार होते हैं क्योंकि आम आदमी की अंतिम इच्छा होती है कि उसका अपना घर हो। इस तरह के गैरकानूनी निर्माण निश्चित रूप से जनहित के खिलाफ हैं और बहुमंजिला इमारतों में रहने वाले लोगों की सुरक्षा के लिए खतरनाक हैं। कुछ हद तक दोनों पक्षों को इसके लिए समान रूप से जिम्मेदार कहा जा सकता है। फिर बिल्डर की तुलना में अधिक नुकसान उन फ़्लैट मालिकों को होगा जिनके फ़्लैट गिराए जाने हैं।"

न्यायालय ने इस बात पर खेद व्यक्त किया कि इस विषय पर पहले के निर्णयों के परिणामस्वरूप डेवलपरों द्वारा भवन निर्माण नियमों के अनुपालन में वृद्धि नहीं की गई थी। इसके अलावा, अदालत ने कहा कि अगर अनधिकृत निर्माण को खड़े होने की अनुमति दी जाती है या अदालत द्वारा मंजूरी की मुहर दी जाती है, तो इससे व्यापक रूप से जनता प्रभावित होगी। अदालत ने यह भी कहा कि किसी डेवलपर द्वारा बनाए गए अनधिकृत निर्माण से प्रभावित नागरिकों को क्षतिपूर्ति देने के लिए

---

33

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

अदालतों के अधिकार क्षेत्र और शक्ति का उपयोग आम नागरिकों को मुआवजा देने के लिए किया जा सकता है।

153. **ईशा एकता अपार्टमेंट कॉप हाउसिंग सोसाइटी लि. बनाम मुम्बई मुनिसिपल कॉर्पोरेशन**[34] न्यायमूर्ति जी. एस. सिंघवी ने दो न्यायाधीशों की पीठ के लिए लिखते हुए इस विषय पर पहले के निर्णयों को दोहराया और कहाः

> "8. सर्वप्रथम, हम कहना चाहते हैं कि स्वीकृत योजना के अनियंत्रित उल्लंघन में निर्मित मंजिलों के नियमितीकरण के लिए प्रार्थना को अस्वीकार करके, उप मुख्य अभियंता और अपीलीय प्राधिकारी ने देश की वाणिज्यिक राजधानी के नियोजित विकास को सुनिश्चित करने के लिए अपने दृढ़ संकल्प को प्रदर्शित किया है और उनके द्वारा पारित आदेशों ने कानून का पालन करने वाले नागरिकों को उम्मीद दी है कि प्रशासन के पदानुक्रम में कोई भी व्यक्ति बेईमान डेवलपरों/बिल्डरों को कानून को अपने हाथों में लेने और इससे बचने नहीं देगा।"

न्यायालय ने आगे कहा कि एक अनधिकृत निर्माण नियोजित विकास की अवधारणा को नष्ट कर देता है और सार्वजनिक प्राधिकरणों द्वारा उपलब्ध करायी गयी बुनियादी सुविधाओं पर असहनीय बोझ डालता है। अदालत ने कहा कि सार्वजनिक प्राधिकरण के लिए यह अनिवार्य है कि वह न केवल ऐसे निर्माणों को ध्वस्त करे बल्कि इसमें शामिल दोषियों पर जुर्माना भी लगाए। इस न्यायालय का यह विलाप, योजना निकायों के साथ मिलीभगत से कार्य करने वाले डेवलपर्स द्वारा भवन विनियमों के घोर उल्लंघन पर, सामने लाया गया था जब न्यायालय ने अपने फैसले की प्रस्तावना में निम्नलिखित टिप्पणियों का उल्लेख किया थाः

---

34

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

> "1. पिछले पांच दशकों में जिन क्षेत्रों के नियोजित विकास के लिए उनके विभिन्न नगरपालिका प्रावधानों के कानूनों में निहित इस तरह के कानून लागू हुए हैं, उनका सभी बड़े या छोटे शहरों में उल्लंघन किया गया है और जिन्हें मास्टर प्लान आदि का कार्यान्वयन सुनिश्चित करने का कार्य सौंपा गया, वे अपने कर्तव्यों का पालन करने में बुरी तरह से विफल रहे हैं। यह अत्यंत खेदजनक है कि इस तथ्य के बावजूद कि इस न्यायालय ने क्षेत्र की पारिस्थितिकी और पर्यावरण को संरक्षित करने और नागरिकों के अधिकारों की रक्षा करने की अनिवार्यताओं को ध्यान में रखते हुए, अवैध निर्माण को मनमाने ढंग से नियमित करने के खिलाफ संबंधित अधिकारियों को बार–बार आगाह किया है।"

अंत में, अदालत ने यह भी कहा कि स्वीकृत योजना का उल्लंघन करते हुए किए गए निर्माण को नियमित करने के लिए नगर निगम को निर्देश देने का कोई पक्ष नहीं बनाया गया है और ऐसा करने के खिलाफ आगाह किया गया है। इस संदर्भ में, उसने यह अभिनिर्धारित कियाः

> "56. हम दोहराना चाहते हैं कि नगरपालिका कानूनों और इसी तरह के अन्य कानूनों को लागू करने वाला कोई भी प्राधिकरण स्वीकृत योजना के उल्लंघन को प्रोत्साहित नहीं कर सकता है। अदालतों से यह भी उम्मीद की जाती है कि वे अवैध और अनधिकृत निर्माण को नियमित करने के लिए न्यायसंगत अधिकार क्षेत्र का उपयोग करने से बचें अन्यथा यह योजना कानूनों का उल्लंघन करने वालों को प्रोत्साहित करेगा और शहरी और ग्रामीण क्षेत्रों के नियोजित विकास के विचार और अवधारणा को नष्ट कर देगा।"

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

154. इन चिंताओं को न्यायालय ने **केरल राज्य तटीय क्षेत्र प्रबंधन प्राधिकरण बनाम केरल राज्य**[35], **केरल राज्य तटीय क्षेत्र प्रबंधन प्राधिकरण बनाम मराडू नगरपालिका, मराडू**[36] और **बिक्रम चटर्जी बनाम भारत संघ**[37] के मामलों में हाल में दिए गये फैसलों में दोहराया है।

155. वर्तमान मामले में, एक बार जब इस न्यायालय ने यह निर्धारित कर लिया है कि एपेक्स और सियान (टी–16 और टी–17) के लिए स्वीकृत योजना ने एनबीआर 2006, एनबीआर 2010, एनबीसी 2005, यूपी 1975 अधिनियम और यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 का उल्लंघन किया है, तो यह उसका कर्तव्य बन जाता है कि वह नोएडा के साथ साठगांठ में अपीलकर्ता द्वारा किए गए उल्लंघनों का जायजा ले।अपीलकर्ता ने गलत तर्क देकर न्यायालय को भ्रमित करने का कार्य किया है। जबकि नोएडा के अधिकारियों ने अपने कर्तव्य के निर्वहन में गलत कार्य नहीं किया। अपीलकर्ता एक मनगढ़ंत स्वीकृत योजना तैयार करने की हद तक झुक गया है। इसलिए, हम विध्वंस के आदेश और यूपीयूडी अधिनियम की खंड 49 के तहत अभियोजन को मंजूरी देने सहित उच्च न्यायालय के निर्देशों की पुष्टि करते है, जैसा कि अपीलकर्ता के अधिकारियों और नोएडा के अधिकारियों के खिलाफ यूपीआईएडी अधिनियम 1976 और यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के उल्लंघन के लिए यूपीआईएडी अधिनियम 1976 की खंड 12 द्वारा शामिल किया गया है।

## च. निष्कर्ष

---

35

36

37

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

156. हमारे निष्कर्षों को संक्षेप में प्रस्तुत करने के लिए, इस निर्णय में संदर्भित और विश्लेषण की गई दस्तावेजी सामग्री इंगित करती है किः

(i) मूल पट्टा करार और पूरक पट्टा विलेख के तहत अपीलकर्ता को आवंटित भूमि एक भूखंड का गठन करती है;

(ii) पूरक पट्टा विलेख के माध्यम से आवंटित भूमि मूल प्लॉट संख्या 4 का हिस्सा है और मूल पट्टा विलेख के समान नियमों और शर्तों द्वारा शासित होगी;

(iii) टी–16 और टी–17 के निर्माण के लिए 26 नवंबर 2009 और 2 मार्च 2012 को नोएडा द्वारा दी गई मंजूरी एनबीआर 2006, एनबीआर 2010 और एनबीसी 2005 के तहत न्यूनतम दूरी की आवश्यकता का उल्लंघन है;

(iv) टी–1 के साथ टी–16 और टी–17 को एक ही ब्लॉक में इमारतों का एक समूह बनाकर न्यूनतम दूरी की आवश्यकता का उल्लंघन करने का प्रयास किया गया था। इस बात को टी–1 और टी–17 के बीच एक स्पेस फ्रेम प्रदान करके मजबूत करने की मांग की गई थी। यह मामला कि टी–1, टी–16 और टी–17 एक ब्लॉक का हिस्सा हैं, फ्लैट खरीदारों के समक्ष अपने अभ्यावेदनों और उच्च न्यायालय के समक्ष जवाबी शपथ पत्र में अपीलकर्ता की कथित स्थिति के सीधे विपरीत है। यह सुझाव कि टी–1, टी–16 और टी–17 एक ब्लॉक का हिस्सा हैं, एक पश्चातवर्ती विचार है और रिकॉर्ड के विपरीत है;

(v) यह महसूस करने के बाद कि बिल्डिंग ब्लॉक तर्क नहीं चलेगा, एक और झूठे मामले को इस तर्क के साथ स्थापित करने की कोशिश की गई कि टी –1 और टी–17 डेड एंड साइड हैं, जिससे आवश्यक न्यूनतम दूरी के अनुपालन की आवश्यकता नहीं है। एनबीसीसी द्वारा दी गयी व्यापक रिपोर्ट इस बात को गलत

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

साबित करती है। टी–1 और टी–17 के एक–दूसरे के आमने–सामने वाले छोर डेड एंड साइड नहीं है क्योंकि दोनो तरफ इमारत के सामने छिद्र/एग्रेस हैं;

(vi) भवन विनियमों का पालन किए बिना टी–16 और टी–17 का निर्माण करके अग्नि सुरक्षा मानदंडों का भी उल्लंघन किया गया है;

(vii) 29 दिसंबर 2006 की पहली संशोधित योजना में टी–1 से सटे एक उद्यान क्षेत्र के लिए एक स्पष्ट प्रावधान था। 26 नवम्बर, 2009 की दूसरी संशोधित योजना में एपेक्स और सियान (टी–16 और टी–16) के निर्माण के लिए उद्यान क्षेत्र के प्रावधान को समाप्त कर दिया गया था। टी–1 के सामने के सामान्य उद्यान क्षेत्र को टी–16 और टी–17 के निर्माण द्वारा समाप्त कर दिया गया था। यह उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 का उल्लंघन है क्योंकि फ्लैट मालिकों से वादा की गई योजना को संशोधित करने से पहले फ्लैट मालिकों की सहमति नहीं ली गई थी; और

(viii) टी–16 और टी–17 अलग–अलग सुविधाओं और बुनियादी ढांचे वाले अलग और विशिष्ट चरण (चरण–2) का हिस्सा नहीं हैं। पूरक पट्टा विलेख में कहा गया है कि वे मूल परियोजना का हिस्सा हैं।इसलिए, मूल पंद्रह टावरों के व्यक्तिगत फ्लैट मालिकों की सहमति, व्यक्तिगत रूप से या आरडब्ल्यूए के माध्यम से, यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 और यूपी 1975 अधिनियम के तहत टी–16 और टी–17 के निर्माण से पहले एक आवश्यक आवश्यकता थी, क्योंकि उन्होंने नए फ्लैटों को जोड़कर और 650 से 1500 तक की संख्या बढ़ाकर कॉमन एरिया में व्यक्तिगत फ्लैट मालिकों के अविभाजित हितों को आवश्यक रूप से कम कर दिया था; और

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(ix) टी–16 और टी–17 का अवैध निर्माण नोएडा के अधिकारियों और अपीलकर्ता और इसके प्रबंधन के बीच मिलीभगत के कार्यों के माध्यम से प्राप्त किया गया है।

157. ऊपर इंगित किए गये कारणों से हम इस निष्कर्ष पर पहुँचे हैं कि:

(i) एपेक्स और सियान (टी–16 और टी–17) को ध्वस्त करने के उच्च न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है और उच्च न्यायालय द्वारा ध्वस्तीकरण के लिए जारी निर्देश की पुष्टि की जाती है;

(ii) ध्वस्तीकरण का काम इस फैसले की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर किया जाएगा;

(iii) ध्वस्तीकरण का कार्य अपीलार्थी की लागत पर नोएडा के अधिकारियों की निगरानी में किया जाएगा। यह सुनिश्चित करने के लिए कि ध्वस्तीकरण का कार्य मौजूदा अपीलकर्ता को प्रभावित किए बिना सुरक्षित तरीके से किया जाए, नोएडा अपने स्वयं के विशेषज्ञों और केंद्रीय भवन अनुसंधान संस्थान, रुड़की [38] के विशेषज्ञों से परामर्श लेकर करेगा;

(iv) ध्वस्तीकरण का कार्य सीबीआरआई की निगरानी में किया जाएगा। यदि सीबीआरआई ऐसा करने में असमर्थता व्यक्त करता है, तो नोएडा प्राधिकरण द्वारा एक अन्य विशेषज्ञ एजेंसी नामित की जाएगी;

(v) विध्वंस की लागत और विशेषज्ञों को देय शुल्क सहित सभी आनुषंगिक खर्च अपीलार्थी द्वारा वहन किए जाएंगे;

(vi) अपीलकर्ता एपेक्स और सियान (टी–16 और टी–17) में सभी मौजूदा फ़्लैट खरीदारों को दो महीने की अवधि के भीतर आवंटित फ़्लैटों के लिए निवेश की

38

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

गई सभी रकमों पर बारह प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज के साथ संबंधित जमा की तारीख से इस फैसले के भाग एच के संदर्भ में रिफंड की तारीख तक की अवधि के लिए रिफंड करेगा, उन लोगों को छोड़कर जिन्हें पहले से ही रिफंड किया जा चुका है; और

(vii) अपीलकर्ता आरडब्ल्यूए को इस निर्णय की प्राप्ति से एक महीने में भुगतान किए जाने वाले 2 करोड़ रुपये का भुगतान करेगा।

**ज. अन्तरवर्ती आवेदन**

158. श्री विकास सिंह, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने सुनवाई के दौरान निम्नलिखित स्थिति इंगित करने के लिए एक अतिरिक्त शपथ पत्र दिया हैः

(i) आरडब्ल्यूए का यह तर्क कि अपीलकर्ता ने 190 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से एकमुश्त पट्टा किराया एकत्र किया है। टी–1 से टी–15 के सभी फ्लैट मालिकों से 16.75 करोड़ रुपये एकत्र किए गए थे, लेकिन नोएडा को केवल 13.32 करोड़ रुपये का भुगतान किया जाना गलत है;

(ii) अपीलकर्ता ने टी–1 से टी–15 के सभी आवंटियों से नोएडा को देय पट्टे का किराया नहीं लिया। कुछ आवंटियों से 7.54 करोड़ रू. प्राप्त हुए थे;

(iii) नोएडा को भुगतान किया गया पट्टा किराया 14.49 करोड़ रुपये की राशि में था;

(iv) टी–1 से टी–14 में कुल 659 इकाइयां बुक की गईं; और

(v) इन इकाइयों में से 245 फ्लैटों की बुकिंग 28 दिसंबर, 2006 तक की गई थी और 29 दिसंबर, 2006 से 25 नवंबर, 2009 के बीच 141 फ्लैटों की बुकिंग की

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

गई थी। 26 नवंबर, 2009 से 1 मार्च, 2012 के बीच 114 फ़्लैट बुक किए गये जबकि 2 मार्च, 2012 के बाद 159 इकाइयों के लिए बुक की गई।

इस आधार पर, यह कहा गया है कि 518 इकाइयों की बुकिंग या तो 28 दिसंबर 2006 से पहले (पहली संशोधित योजना से पहले) या 26 नवंबर 2009 के बाद (दूसरी संशोधित योजना के बाद) की गई थी।अपीलकर्ता द्वारा दर्शाए गए आंकड़े दर्शाते हैं कि 29 दिसंबर, 2006, पर पहली संशोधित योजना और 25 नवंबर, 2009, पर दूसरी संशोधित योजना के बीच 141 फ़्लैट खरीदारों ने फ़्लैट बुक किए थे। उन्होंने स्वीकृत योजनाओं में निहित स्पष्ट आश्वासन के आधार पर ऐसा किया।

159. इन कार्यवाहियों विचाराधीन रहने के दौरान, इस न्यायालय द्वारा 6 सितंबर 2016 और 22 सितंबर 2017 को दो अंतरिम आदेश पारित किए गए थे। 6 सितंबर 2016 के आदेश द्वारा, इस न्यायालय ने अपीलकर्ता को उन फ़्लैट खरीदारों को दस प्रतिशत का रिटर्न देने का निर्देश दिया जो परियोजना में बने हुए हैं। 22 सितंबर, 2017 के आदेश द्वारा उन लोगों को एक निकासी विकल्प दिया गया था, जिन्होंने 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज के साथ निवेश की गई राशि लेने के लिए रिफंड की मांग की थी।

160. एपेक्स और सियान (टी–16 और 17) में फ़्लैटों के संबंध में श्री रविन्द्र कुमार, विद्वान अधिवक्ता द्वारा इस न्यायालय को इंगित स्थिति निम्नानुसार हैः

(i) फ़्लैटों की संख्याः 915

(ii) दुकानों की संख्याः 21

(iii) बुकिंग की संख्याः 633

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(iv) ऐसे व्यक्ति जिन्होंने डेवलपर की अन्य परियोजनाओं में पुनः निवेश किया हैः 133

(v) खरीददार जिन्हें रिफंड प्रदान किया गया हैः 248

(vi) शेष क्रेताः 252

161. उपरोक्त स्थिति इंगित करती है कि इस न्यायालय के आदेश के अनुसार प्रदान किए गए ऑप्ट–आउट के बाद 248 खरीदारों ने रिफंड का विकल्प चुना है, जबकि टी–16 और टी–17 में 252 खरीदार परियोजना के लिए प्रतिबद्ध रहे।

162. विद्वान न्यायमित्र श्री गौरव अग्रवाल, ने न्यायालय को व्यापक सहायता प्रदान की है। अपनी दलीलों को वस्तुनिष्ठ और निष्पक्ष तरीके से प्रस्तुत करने के अलावा,न्यायमित्र ने अधिवक्ता और न्यायालय की सुविधा के लिए अभिवचनों, दस्तावेजों और वैधानिक प्रावधानों का पालन किया है। हम न्यायालय मित्र द्वारा दी गई सहायता के लिए अपनी सराहना दर्ज करते हैं। न्यायमित्र ने घर खरीददारों द्वारा विभिन्न श्रेणियों में दायर किए गए आवेदनों के वर्गीकरण के लिए नोट भी बनाया है और कार्यवाही के आधार पर उन्हें दिए जाने वाले अनुतोष की श्रेणी बनायी है। ये श्रेणियां हैंः

**श्रेणी I**

163. खरीदार जिन्होंने आरओआई भुगतान प्राप्त किया हैः

(i) 6 सितंबर 2016 और 11 जनवरी 2017 के अपने आदेशों द्वारा, इस न्यायालय ने निर्देश दिया कि उन मकान खरीदारों को, जिन्होंने परियोजना के साथ बने रहने का विकल्प चुना है और रिफंड नहीं लेने का विकल्प चुना है उन्हें दस प्रतिशत वार्षिक की दर से आरओआई दिया जाना चाहिए और

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

() तेरह व्यक्तियों ने यह दावा करते हुए इस न्यायालय के समक्ष आवेदन दिया कि अपीलकर्ता ने उन्हें आरओआई भुगतान नहीं किया। अपीलकर्ता ने उस भुगतान की सूचना दी है जो जुलाई 2021 तक देय हैं। हालांकि, घर खरीदार अधिक रकम का दावा करते हैं, रकमों के संबंध में, न्यायालय मित्र ने अपीलकर्ता द्वारा दिए गए आंकड़ों पर कार्रवाई की है, जो निम्नलिखित रूप में सारणीबद्ध हैं:

| क्र. सं. | नाम | आइए नं. | सुपरटेक से प्राप्त ईमेल के अनुसार 1 जुलाई, 2021 तक देय ब्याज | एओआर का नाम |
|---|---|---|---|---|
| 1 | आरती पुरी | 55556/2021 | रु. 16, 78, 720 | निशे राजन सोनकर |
| 2 | दिव्य पुरी | 80599/2021 | रु. 16, 78, 548 | तदैव |
| 3 | जतिन वर्दी | 55562/2021 | रु. 11, 65, 686 | तदैव |
| 4 | अमित खन्ना | 56228/2021 | रु. 11, 65, 686 | तदैव |
| 5 | नरेंद्र ठाकुर | 55550/2021 | रु. 10, 41, 578 | तदैव |
| 6 | मंजू कोहली | 142969/2014 | रु. 6, 78, 524 | तदैव |
| 7 | नम्रता तुली | 142975/2018 | रु. 8, 26, 616 | तदैव |
| 8 | महेश जौरा | 80916/2019 | रु. 1, 11, 160 | तदैव |
| 9 | कविता जौरा | 80875/2019 | रु. 2, 01, 299 | तदैव |
| 10 | हेमेंद्र वार्ष्णेय | 80879/2019 | रु. 1, 33, 980 | तदैव |
| 11 | शशि वार्ष्णेय | 80881/2019 | रु. 1, 31, 988 | तदैव |
| 12 | बंदाना केडिया | 80918/2019 | रु. 1, 31, 700 | तदैव |
| 13 | सपना अहलूवालिया | 43555/2021 | रु. 19, 87, 020 | तदैव |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

164. न्यायालय मित्र का तर्क यह है कि यदि भवनों को खड़ा रहना होता , तो घर खरीदारों को उपर्युक्त आरओआई का भुगतान किया जा सकता है। दूसरी ओर इमारतों को ध्वस्त किया जाना है खरीददारों को ब्याज सहित रिफंड दिया जाना चाहिए। और वह राशि ब्याज में जुड़ जाएगी। चूंकि यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि भवनों को ध्वस्त किया जाना है, इसलिए ब्याज सहित रिफंड के संबंध में सामान्य निर्देश उपर्युक्त घर खरीदारों के दावों में शामिल करेंगे।

**श्रेणी 2**

165. वे घर खरीदार जिनको मूलधन का भुगतान कर दिया गया है लेकिन ब्याज का भुगतान नहीं किया गया हैः

(i) 30 जुलाई, 2018 के आदेश द्वारा, इस न्यायालय ने निर्देश दिया कि वे मकान खरीदार जिन्होंने पोर्टल पर पंजीकरण कराया था और जमा की तारीख से लेकर पूर्ण और अंतिम भुगतान के लिए भुगतान की तारीख तक प्रति वर्ष बारह प्रतिशत साधारण ब्याज लेने के इच्छुक थे, उन्हें इस आशय का शपथपत्र दाखिल आदेश पर उपरोक्त दर पर ब्याज के साथ मूल राशि वापस कर दी जाएगी।

(ii) रजिस्ट्री ने 13 मकान खरीदारों को मूल राशि वापस कर दी है, लेकिन चूंकि उनके हलफनामे समय के भीतर न्यायालय मित्र को नहीं मिले, इसलिए ब्याज का भुगतान किया जाना बाकी है। इसका विवरण न्यायालय मित्र द्वारा निम्नानुसार सारणीबद्ध किया गया हैः

| क्र. सं. | नाम | देय ब्याज | आइए नं. | एओआर का नाम |
|---|---|---|---|---|
| 1 | अनुज गोयल | रु. 31, 40, 704 | 69916-69917 वर्ष 2019 | अभिजीत सिन्हा |
| 2 | सुमित गोयल | रु. 28, 97, 199 | | |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | प्रिया गोयल | रु. 28, 97, 199 | | |
| 4 | मुक्ता जैन | रु. 30, 10, 253 | | |
| 5 | सुभाष चंद जैन | रु. 29, 05, 957 | | |
| 6 | अभिषेकजैन | रु. 30, 42, 129 | | |
| 7 | अभिषेकजैन | रु. 30,22,785 | | |
| 8 | हरबिंदर सिंह | रु. 32,84,789 | | |
| 9 | विनीत कपूर | रु. 28, 90, 491 | | |
| 10 | विशाल माहेश्वरी | रु. 22, 45, 399 | 24823/2020 | निशे राजन सोनकर |
| 11 | शिपली माहेश्वरी | रु. 15, 30, 585 | 24834/2020 | तदैव |
| 12 | पूनम लता कुशवाहा | रु. 29, 22, 513 | 120666/2019<br>120669/2019 | श्वेता रानी |
| 13 | परमिता रे | रु. 40, 65, 228 | | व्यक्तिगत रूप से |

166. न्यायालय मित्र ने तर्क दिया है कि अभिवचनों की नियति के बावजूद , अपीलकर्ता को ऊपर संगणित ब्याज को वापस करने के लिए निर्देशित किया जाना चाहिए क्योंकि उपरोक्त घर खरीदार परियोजना से बाहर हो गए हैं। हम इस तर्क को स्वीकार करते हैं और अपीलकर्ता को दो महीने के भीतर उपरोक्त सारणी के अनुसार तेरह घर खरीदारों को ब्याज भुगतान वापस करने के लिए निर्देश देते हैं।

**श्रेणी 3**

167. 'आर्थिक सहायता योजना' के तहत घर खरीदारः

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(i) आर्थिक सहायता योजना के तहत मकान खरीदने वाले के नाम पर होम लोन लिया जाता है, लेकिन कब्जा मिलने तक अपीलकर्ता को ईएमआई का भुगतान करना होता है। कुछ मकान खरीदार आर्थिक सहायता योजना द्वारा शासित होते हैं। अपीलकर्ता द्वारा ईएमआई के भुगतान में चूक की गई है।

(ii) 30 जुलाई 2018 दिनांकित आदेश द्वारा इस न्यायालय ने अपीलार्थी को ईएमआई भुगतान जारी रखने का निर्देश दिया। 16 मकान खरीदारों ने बकाया ईएमआई के भुगतान के आदेश के लिए इस न्यायालय में अपील किया।

(iii) न्यायालय मित्र ने घर खरीदारों को देय ब्याज को सारणीबद्ध किया है (जैसा कि उनके द्वारा और अपीलकर्ता द्वारा अलग–अलग संगणित किया है):

| **क्र. सं.** | **नाम** | **मकान खरीदार द्वारा इंगित ब्याज** | **सुपरटेक द्वारा इंगित ब्याज** | **आईए सं.** | **एओआर का नाम** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | परविंदर सिंह | रू. 11,71,110 | रू. 8,81,847 | 24814 24825, 24839, 24848, 24972, 24973, 24974, 24978, 24984, | खेतान एं. कं. |
| 2 | अमित मंगला | रू. 12,09,052 | रू. 12,09,052 | | |
| 3 | विनोद कुमार | रू. 11,73,902 | रू. 8,43,073 | | |
| 4 | शैलेश कुमार सिंह | रू. 11,69,640 | रू. 8,51,310 | | |
| 5 | देव वर्मा | रू. 11,73,919 | रू. 8,58,311 | | |
| ६. ६ | नवीन कुमार | रू. 16,08,467 | रू. 11,07,792 | | |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | वैभव मिश्रा | रू. 11,66,778 | रू. 8,37,666 | 24985, 24989, 249992,24996 24997, 29374 & 29386/2020 | |
| 8 | मंदार हस्तिकर | रू. 11,66,826 | रू. 8,53,381 | | |
| 9 | आशीष शर्मा | रू. 11,73,092 | रू. 8,25,030 | | |
| 10 | ऋषिकेश–क्षितिजा बावा | रू. 11,73,919 | रू. 8,39,984 | | |
| 11 | बब्नीत सिंह | रू. 11,74,308 | रू. 8,40,383 | | |
| 12 | रोमित अग्रवाल | रू. 11,66,182 | रू. 8,59,768 | | |
| 13 | भूपेंद्र–पूरन दास प्रुथी | रू. 11,51,855 | रू. 9,43,782 | | |
| 14 | निलय आष्मी | रू. 11,67,529 | रू. 8,29,579 | | |
| 15 | मनोज कुमार पमनेजा (*) | रू. 8,10,866 | Nil | 25950/18 | कृष्णमोहन के. |
| 16 | संदीप जैन (*) | रू. 8,10,866 | Nil | 67854 & 67856/2020 | अनुज गर्ग |

न्यायालय मित्र का कथन है कि उपरोक्त संगणित राशि का भुगतान किया जाए।

168. न्यायालय मित्र ने कहा कि यदि भवनों को ध्वस्त करने का आदेश दिया जाता है, तो अपीलकर्ता आवास ऋणों को खत्म कर सकता है और घर खरीदारों द्वारा योगदान की गई राशि को ऐसे ब्याज के साथ वापस कर सकता है जैसा कि

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

यह न्यायालय निर्धारित करे।दूसरी ओर, यदि इमारतें बनी रहती हैं , तो अपीलकर्ता को बकाया ईएमआई का भुगतान करने और उन्हें कब्जे तक भुगतान जारी रखने का निर्देश दिया जा सकता है। चूंकि वर्तमान फैसले में इस न्यायालय के निर्देशों के तहत भवनों को ध्वस्त करने का आदेश दिया गया है , इसलिए अपीलकर्ता होम लोन को बंद कर देगा और दो महीने के भीतर उपर्युक्त घर खरीदारों में से प्रत्येक द्वारा योगदान की गई राशि को बारह प्रतिशत वार्षिक की दर से वापस करेगा.

**श्रेणी 4**

169. ऐसे दो आईए हैं जिनमें घर खरीदारों का अपीलार्थी के साथ घर खरीदारों को देय राशियों के संबंध में विवाद हैः

(i) आइए नंबर 56187/2021 में, श्री डीपी त्रिपाठी को एपेक्स में फ्लैट नंबर 1105 आवंटित किया गया था। फ्लैट के लिए कुल 31,70,410 रुपये का भुगतान किया गया था। इस राशि में से 14,25,000 रुपये ऋण द्वारा वित्त पोषित किए गए थे। अपीलकर्ता ने इस न्यायालय के एक आदेश के अनुसार ऋण का भुगतान किया।हालांकि, आवेदक ने फ्लैट के लिए अपने कोष से 17,45,410 रुपये की शेष राशि और 6,58,700 रुपये ऋण पुनर्भुगतान के रूप में, अपीलकर्ता द्वारा इसका अंतिम रूप से निपटान किए जाने से पहले भुगतान किया है। 27 महीनों के लिए 5,20,315 रुपये का आरओआई भुगतान अपीलकर्ता से प्राप्त हुआ है। इस प्रकार, आवेदक का पक्ष यह है कि आवेदक द्वारा 18,83,795 रुपये की राशि निवेश की गई है, जिसे वापस करने का आदेश दिया जा सकता है। इसके विपरीत, अपीलकर्ता ने कहा है कि इस विवाद को ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा सुलझा लिया गया है और कुछ भी देय नहीं है; और

***उद्घोषणा***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

(ii) आइए नंबर 67028/2017 में, श्री राज किशोर ने फ़्लैट नंबर 3507 खरीदा था, जिसके संबंध में राशि ब्याज के साथ वापस कर दी गई है। अंतिम भुगतान के लिए 67,319 रुपये का चेक सं. 213233 चूक के कारण भुनाया नहीं जा सका। न्यायालय मित्र ने सुझाव दिया है कि अपीलकर्ता को इस भुगतान से संबंधित एक नया चेक जारी करने का निर्देश दिया जा सकता है।

170. आइए नंबर 56187/2021 के संबंध में, क्योंकि इस आइए में भुगतान से संबंधित अंतर्निहित विवाद लंबित है, इसे अलग किया गया है और अलग से सुनवाई की जाएगी। आइए सं. 67028/2017, में अपीलकर्ता को एक महीने के भीतर आवेदक को 67,319 रुपये की राशि के लिए एक नया चेक प्रदान करने का निर्देश दिया जाता है।

**श्रेणी 5**

171. घर खरीदने वालों का आवेदन जिसे निष्फल बना दिया गया है।न्यायालय मित्र में उन आवेदनों को सारणीबद्ध किया गया है , जिन्हें निष्फल घोषित किया गया है, जिसमें इसके कारणों को इंगित किया गया हैः

*घर खरीदारों के आवेदन जो निष्फल हो गए हैं*

| **क्र. सं.** | **घर खरीदने वालों का नाम आइए नं.** | **आईए सं.** | **एओआर का नाम** | **कारण** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | लियो VIII फिल्म प्राइवेट लिमिटेड | 18211/2018<br>18217/2018 | नीतीश मैसी | ब्याज सहित रिफंड प्राप्त। |
| 2 | राज किशोर | 67028/2017 | महिमा गुप्ता | ब्याज सहित रिफंड प्राप्त। |
| 3 | संजीव कटारिया | 24785/2017 | राजीव सिंह | ब्याज सहित रिफंड प्राप्त। |
| 4 | गिरीश अरुण सिंगपोते | 175122 & 175124 of | यूएनयूसी लीगल | आवेदकों ने पोर्टल में |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2018 | एलएलपी | आवेदन नहीं किया है। |
| 5 | दर्पण भार्गव | 137549/2018 | गोपाल झा | आवेदक ने पोर्टल पर आवेदन नहीं किया है। |
| 6 | 1) अरविंद कौर सोढी<br>2) अमरजीत सिंह राणा और जसजीत कौर | 18064–18066/2020 | गोपाल झा | आवेदकों ने पोर्टल में आवेदन नहीं किया है। |
| 7 | पूनम कुलबीर कृष्णन | 6919/2018 | अपर्णा भट्ट | यह इस परियोजना से संबंधित नहीं है, लेकिन यह गुड़गांव की परियोजना से संबंधित है। |
| 8 | संजय बहल | 24785/17 | राजीव सिंह | पहले ही 12 प्रतिशत की दर से रिफंड भुगतान किया गया। |
| 9 | मिनी कोहली और अन्य | 68049/17 | पीके जैन | ब्याज के साथ रिफंड पहले ही भुगतान किया गया। |
| 10 | विभव बिंदल | 96289/17 | पिंकी बेहरा | ब्याज के साथ रिफंड पहले ही भुगतान किया गया। |
| 11 | सैयद असद अहमद | 11/15 in SLP 14314/14 | शांतनु कृष्ण | आवेदक ने पोर्टल पर आवेदन नहीं किया है। |
| 12 | विवेक शर्मा और अन्य | 12/2015 in SLP 14314/14 | राजीव सिंह | आवेदक ने पोर्टल पर आवेदन नहीं किया है। |
| 13 | उषा रानी और अन्य | 14/16 in SLP 14314/14 | राजीव सिंह | इस आवेदन में कई आवेदक हैं। उनमें से कुछ को ब्याज सहित रिफंड मिला। अन्य ने आवेदन नहीं किया। |
| 14 | विशाल राज सिंह | IA 15/2016 in SLP 14314/14 | राजीव सिंह | आवेदक ने पोर्टल पर आवेदन नहीं किया है। |
| 15 | ईश्वर कुमार सिंह | IA 16/2016 | अमित आनंद तिवारी | ब्याज के साथ रिफंड पहले ही भुगतान किया गया। |
| 16 | संजीव कटारिया | IA 17/2016 in | राजीव सिंह | ब्याज के साथ रिफंड पहले |

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | SLP 14314/14 | | ही भुगतान किया गया। |
| 17 | सुश्री राज किशोर एवं अन्य | IA 18/2016 in SLP 14314/14 | महिमा गुप्ता | एक आवेदक ने पहले ही ब्याज के साथ रिफंड का भुगतान कर दिया है और दूसरे ने पोर्टल पर आवेदन नहीं किया है। |
| 18 | मिनी कोहली और अन्य | IA 21/17 in SLP 14314/14 | पीके जैन | कुछ आवेदकों ने पहले ही ब्याज के साथ रिफंड का भुगतान कर दिया है और अन्य ने पोर्टल पर आवेदन नहीं किया है। |
| 19 | रश्मि अरोड़ा | 121826,1218 28/17 | एम. सी. ढींगरा | ब्याज के साथ रिफंड पहले ही भुगतान किया गया। |
| 20 | जितेंद्र कुमार सभरवाल एवं अन्य | IA 121085/17 | राजीव सिंह | कुछ आवेदकों ने पहले ही ब्याज के साथ रिफंड का भुगतान कर दिया है और अन्य ने पोर्टल पर आवेदन नहीं किया है। |
| 21 | पूनम कुलबीर कृष्णन | 14898/18 | अपर्णा भट्ट | यह वर्तमान परियोजना से संबंधित नहीं है। |
| 22 | उषा रानी एवं अन्य | 35845/21 | अवजित मणि त्रिपाठी | अधिकांश आवेदकों को 12 प्रतिशत के साथ रिफंड मिल गया है। अब वे 14 प्रतिशत ब्याज चाहते हैं। |
| 23 | मनप्रीत कौर | IA 20/18 & 95793/16 in SLP 14314/14 | अनुपम लाल दास | रिफंड पहले ही ब्याज के साथ भुगतान किया जा चुका है। |
| 24 | संजीव अग्रवाल | IA 121841/17 & 121842/17 | एमसी ढींगरा | ब्याज के साथ रिफंड पहले ही भुगतान किया गया । |

172. उपर्युक्त आवेदनों का निस्तारण निष्फल के रूप में किया जाता है।

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***

173. उपर्युक्त के अन्तर्गत अपीलों का निस्तारण किया जाएगा।अवमानना याचिकाओं का निस्तारण तदनुसार किया जाता है।

174. लंबित आवेदन, यदि कोई हो, निस्तारित किए जाते हैं।

**... ... ... ... ... ... ... ... ... ... ... ... ... .**

**(न्यायमूर्ति डॉ. धनंजय वाई. चन्द्रचूड़)**

**... ... ... ... ... ... ... ... ... ... ... ...**

**(न्यायमूर्ति एम. आर. शाह)**

**नई दिल्ली**

**31 अगस्त, 2021**

***<u>उद्घोषणा</u>***

***"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।***