నివేదించదగినది

భారత అత్యున్నత న్యాయస్థానంలో

పౌర అప్పీల్ అధికార పరిధి

పౌర దరఖాస్తు No. ఆఫ్ 2023

(ఎస్ ఎల్ పి (సి) No. 4950 ఆఫ్ 2022 నుండి ఉత్పన్నమవుతుంది)

రెసిడెంట్స్ వెల్ఫేర్ అసోసియేషన్

మరియు మరొక**రు** **...**

అప్పీలుదారు**(లు)**

వెర్సస్

కేంద్రపాలిత ప్రాంతమైన చండీగఢ్

మరియు ఇతరులు **...**

ప్రతివాదు(లు)

తో

పౌర దరఖాస్తు No. ఆఫ్ 2023

(ఎస్ ఎల్ పి (సి) No. 5489 ఆఫ్ 2022 నుండి ఉత్పన్నమవుతుంది)

సూచిక

I. నేపథ్యం**.....**

పెరా లు 3 నుండి **12** వరకు

II. హైకోర్టులో కార్యవ్యవహారాలు .....

13 నుండి **19** వరకు

III. అప్పీలుదారుల సమర్పణలు..... **పెరా లు** **20** నుండి **29** వరకు

IV. ప్రతివాదుల సమర్పణలు..... **పెరా లు** 30 నుండి **40** వరకు

V. చట్టబద్దమైన నిబంధనలు..... **పెరా లు** 41 నుండి **51** వరకు

VI. హైకోర్టు తీర్పు ..... **పెరా లు** 52 నుండి **56** వరకు

VII. **'దర్యాప్తు మరియు విచారణ'** బోర్డ్ నివేదిక..... **లు** 57 నుండి **63**

VIII చండీగఢ్ మాస్టర్ **ప్లాన్ - 2031....** **పెరా లు** 64 నుండి **77** వరకు

IX. ఉదహరించిన కేసుల **పరిశీలన.....**

పెరా లు 78 నుండి **91** వరకు

X. సమస్యలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడం... **పెరా లు** 92 నుండి **144** వరకు

XI. **పర్యావరణ సమస్యలు.....** **పెరా లు** 92 నుండి 1**44** వరకు

XII. **నిర్ధారణ.....** **పెరా లు** 153

తీర్పు

బి. ఆర్. గవాయ్**, జె.**

1. అనుమతి మంజూరు చేశారు.

2. *"భారత దేశ స్వాతంత్ర్యనికి ప్రతీకగా గత సంప్రదాయాలకు అతీతంగా... భవిష్యత్తుపై జాతి విశ్వాసానికి వ్యక్తీకరణ గా ఇది ఒక కొత్త పట్టణం కావాలి".*

భారత తొలి ప్రధాని పండిట్ జవహర్ లాల్ నెహ్రూ పంజాబు రాష్ట్ర రాజధాని కోసం ఒక కొత్త నగరం యొక్క వ్యవస్థాపక సూత్రాలను నిర్దేశించినప్పుడు చెప్పిన మాటలు ఇవి.

I. నేపథ్యం:

3. 1947 లో భారతదేశానికి స్వాతంత్ర్యం వచ్చిన తరువాత, పంజాబ్ ప్రభుత్వం భారత ప్రభుత్వంతో సంప్రదింపులు జరిపి మార్చి 1948 లో రాష్ట్ర నూతన రాజధాని కోసం స్థలాన్ని ఆమోదించింది. ఫ్రెంచ్ ఆర్కిటెక్ట్ లె కోర్బుసియర్ ఇతర ఆర్కిటెక్ట్ లు పియరీ జీన్రెట్, జేన్ బి డ్రూ మరియు మాక్స్

వెల్ ఫ్రై సహకారంతో ఈ కొత్త నగరాన్ని రూపొందించారు. పట్టణ రూపకల్పన, ప్రకృతి దృశ్యం మరియు వాస్తు శిల్పానికి సజీవ ఉదాహరణగా ఈ నగరం ప్రణాళిక రూపొందించారు. ఇది సాధారణ నిర్మాణ సామగ్రిని ఉపయోగించి సృష్టించబడిన

మరియు సమగ్ర కళాకృతులతో అలంకరించబడిన నగరం. లె కోర్బుసియర్ సూచించిన విధంగా చండీగఢ్ యొక్క స్మారక వాస్తుశిల్పం సూర్యుడు, అంతరిక్షం మరియు పచ్చదనం యొక్క పట్టణ ప్రణాళిక భావన యొక్క సూత్రాలపై ఆధారపడి ఉంటుంది. లీ కోర్బుసియర్ ఈ ప్రణాళికలో కాంతి, అంతరిక్షం మరియు పచ్చదనం యొక్క సూత్రాలను చేర్చాడు మరియు మానవ శరీరాన్ని ఒక రూపకంగా ఉపయోగించాడు - 'తల' రాజధాని సముదాయం, 'గుండె' వాణిజ్య కేంద్రం, అనగా సెక్టార్ 17, ఊపిరితిత్తులు (విశ్రాంతి లోయ, అసంఖ్యాక బహిరంగ ప్రదేశాలు మరియు సెక్టార్ పచ్చదనం), మేధస్సు (సాంస్కృతిక మరియు విద్యా సంస్థలు), లోపలి అవయవాలు (పారిశ్రామిక ప్రాంతం), మరియు బహిరంగ ప్రాంగణాలు మొదలైన విద్యా మరియు విశ్రాంతి సౌకర్యాలను కలిగి ఉన్న 'చేతులు'. రక్త ప్రసరణ వ్యవస్థను 7 వి అని పిలువబడే ఏడు రకాల రహదారులుగా భావించారు.

4. చండీగఢ్ ను పరిపాలనా నగరంగా భావిస్తారు, జనాభా క్రమానుగత

పంపిణీ ఉంటుంది, ఉత్తర ప్రాంతాలలో జనసాంద్రత తక్కువగా ఉంటుంది, ఇది

దక్షిణ ప్రాంతాల వైపు పెరుగుతుంది. చండీగఢ్ ఒక తక్కువ ఎత్తు నగరంగా ప్రణాళిక

చేయబడింది, మరియు ఇది ప్రారంభమై అరవై సంవత్సరాల తరువాత కూడా, అది

చాలా వరకు అసలు భావనను నిలుపుకునెలా అభివృద్ధి జరిగింది. ఈ విధంగా

"అందమైన నగరం" అనే భావనా పుట్టింది.

5. పంజాబ్ రాష్ట్రాన్ని పంజాబ్, హర్యానా రాష్ట్రాలుగా విభజించి, ఈ నగరాన్ని కేంద్రపాలిత ప్రాంతం (యుటి) గా చేసి, రెండు రాష్ట్రాలకు రాజధానిగా చేశారు. చండీగఢ్ నగరాన్ని రెండు ఫేజ్ లలో అభివృద్ధి చేశారు, ఫేజ్-I లో1 నుండి 30 సెక్టార్లు మరియు ఫేజ్-II లో 31 నుండి 47 సెక్టార్లు ఉన్నాయి. ఫేజ్-I మొత్తం 1,50,000 జనాభా కోసం తక్కువ ఎత్తు ప్రణాళిక అభివృద్ధి కోసం రూపొందించబడింది. ఫేజ్ 1 సెక్టార్లతో పోలిస్తే ఫేజ్ 2 సెక్టార్లు చాలా ఎక్కువ సాంద్రతను కలిగి ఉండాలి.

6. 1952 సంవత్సరం లో, భారత యూనియన్, చండీగఢ్ నగరంలో అభివృద్ధిని నియంత్రించడానికి, పంజాబ్ రాజధాని (అభివృద్ధి మరియు నిబంధనలు) చట్టం, 1952 ను అమలు చేసింది (ఇకపై దీనిని "1952 చట్టం" అని పిలుస్తారు). 1952 చట్టంలోని సెక్షన్లు 5 మరియు 22 ద్వారా ప్రసాదించిన అధికారాలను ఉపయోగించి 1960 లో పంజాబ్ ప్రభుత్వం చండీగఢ్ (స్థలాలు మరియు భవనాల అమ్మకం) నిబంధనలు, 1960 ను రూపొందించింది (ఇకపై దీనిని "1960 నిబంధనలు" అని పిలుస్తారు). 1960 నిబంధనలు లోని

నిబంధన 14 ప్రకారం ఏదైనా స్థలాన్ని లేదా భవనాన్ని విభజన చేయడం లేదా విలీనం చేయడాన్ని నిషేధించారు. 1960 రూల్స్ లోని రూల్ 14 యొక్క చెల్లుబాటును

చందర్ ప్రకాశ్ మల్హోత్రా ***v.*** వేద్ ప్రకాశ్ మల్హోత్రా ***మరియు ఇతరులు***[1] కేసులో పంజాబ్ మరియు హర్యానా హైకోర్టులో (సంక్షిప్తంగా, "హైకోర్టు") సవాలు చేయబడింది. ఈ కేసులో హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులో పేర్కొన్న రూల్ 14 భారత రాజ్యాంగ పరిధికి మించినదిగా పేర్కొంది. అయితే, ఈ కోర్టు, చండీగఢ్ యంత్రాంగం ***v.*** చందర్ ప్రకాశ్ మల్హోత్రా ***మరియు*** ఇతరులు[2] 1960 *రూల్స్ లోని రూల్* 14 *ను* పరిధికి మించినదిగా ప్రకటిస్తూ హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును ఆ మేరకు వివర్యము చేశారు.

7. 1952 చట్టంలోని సెక్షన్లు 5, 22 కింద ప్రసాదించిన అధికారాలను ఉపయోగించి 2001 లో చండీగఢ్ అపార్ట్ మెంట్ రూల్స్ 2001 ను (ఇకపై దీనిని "2001 రూల్స్"గా పిలుస్తారు) చండీగఢ్ కేంద్రపాలిత ప్రాంతం పాలనాధికారి రూపొందించారు. 2001 నిబంధనల ప్రకారం ఒంటరి నివాస యూనిట్ల విషయంలో కూడా ఒకటి కంటే ఎక్కువ అపార్ట్ మెంట్లుగా విభజించడానికి అనుమతి ఉండేది. చండీగఢ్ కేంద్రపాలిత ప్రాంతం పౌరులు అపార్ట్మెంట్ల నిర్మాణాన్ని తీవ్రంగా వ్యతిరేకించారు, వారి ప్రకారం ఇది నగరం యొక్క స్వభావాన్ని నాశనం చేసే ప్రభావాన్ని కలిగి ఉంది. ప్రజల ఆగ్రహావేశాల దృష్ట్యా 2001 నాటి నిబంధనలను

---

1 1991 ఎస్ సి సి ఆన్ లైన్ **పి&హెచ్ 245**

[2] సివిల్ అప్పీల్ నెంబరు **4974** ఆఫ్ **1992** తేది **24** నవంబర్ **1992**

అక్టోబర్ 1, 2007 నాటి అధిసూచన ద్వారా రద్దు చేశారు. అదే ఏడాది అంటే 2007 లో 1960 నిబంధనలను కూడా రద్దు చేశారు. చండీగఢ్ కేంద్రపాలిత ప్రాంతం పాలనాధికారి, 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 22 కింద ప్రసాదించిన అధికారాలను ఉపయోగించి, చండీగఢ్ ఎస్టేట్ నిబంధనలు, 2007 ను (ఇకపై "2007 నిబంధనలు" అని పిలుస్తారు) 7 నవంబర్ 2007 న రూపొందించారు. 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 ప్రకారం ఏదైనా స్థలాన్ని లేదా భవనాన్ని విభజన చేయడం/విలీనం చేయడాన్ని నిషేధించారు.

8. 2009 సంవత్సరం లో, చండీగఢ్ మాస్టర్ ప్లాన్, 2031(సంక్షిప్తంగా, "సిఏంపి-2031") కోసం ఒక కమిటీ ని ఏర్పాటు చేయబడింది. 2010 సంవత్సరంలో, చండీగఢ్ నగరం యొక్క అసలు భావన మరియు చండీగఢ్ కేంద్రపాలిత ప్రాంతంలోని ముఖ్యమైన వారసత్వ భవనాల నిర్వహణ రెండింటినీ పరిశీలించడానికి నిపుణుల కమిటీ (సంక్షిప్తంగా, "నిపుణుల కమిటీ") ఏర్పడింది.

9. ముసాయిదా సిఏంపి-2031 లో 2001 నిబంధనలను తిరిగి

ప్రవేశపెట్టారు. సిఏంపి-2031 ఖరారుకు ముందే అభ్యంతరాలను ఆహ్వానించారు.

ప్రజల ఫిర్యాదులను పరిశీలించడానికి "దర్యాప్తు మరియు విచారణ" బోర్డు (ఇకపై దీనిని "సంబంధిత బోర్డు" అని పిలుస్తారు) ఏర్పాటు చేయబడింది.

ముసాయిదా సిఏంపి-2031 కు లేవనెత్తిన ప్రధాన అభ్యంతరాల్లో ఒకటి 2001 నిబంధనలను తిరిగి ప్రవేశపెట్టడానికి సంబంధించినది. అభ్యంతరాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తరువాత, 2001 నిబంధనలను తిరిగి ప్రవేశపెట్టడం తొలగించాలని, మరియు ఫేజ్ 1 సెక్టార్లలో ఏదైనా ప్రభుత్వ నివాస/సంస్థాగత ప్రాంతాలను తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడానికి చండీగఢ్ వారసత్వ పరిరక్షణ కమిటీ (సంక్షిప్తంగా, "వారసత్వ కమిటీ") యొక్క ముందస్తు అనుమతితో మాత్రమే చేయాలని బోర్డు సిఫార్సు చేసింది.

10. పైన పేర్కొన్న సిఫార్సులను కేంద్ర ప్రభుత్వం ఆమోదించింది మరియు ముసాయిదా సిఏంపి-2031 లోని అపార్ట్మెంట్లకు సంబంధించిన అన్ని సూచనలను తుది సిఎంపి 2031 నుండి తొలగించారు, ఇది 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 4 (1) (ఎఫ్) మరియు పంజాబ్ న్యూ క్యాపిటల్ (పరిధి) నియంత్రణ చట్టం, 1952 లోని సెక్షన్లు 3, 4, 5 మరియు 11 మరియు భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 239 ప్రకారం నోటిఫై చేయబడింది.

11. 2001 రూల్స్ రద్దు చేసినప్పటికీ, 2007 రూల్స్ లోని రూల్ 16 ప్రకారం ఆస్తిని మరింతగా విభజించడం నిషేధించబడినప్పటికీ, పెద్ద సంఖ్యలో

ఒంటరి నివాస యూనిట్లు రహస్యంగా అపార్ట్ మెంట్ లుగా మార్చబడుతున్నాయని గమనించిన అప్పీలుదారుల అసోసియేషన్ ప్రజా

ప్రయోజన వాజ్యం దాఖలు చేసింది హైకోర్టులో 2016 నాటి సిడబ్ల్యుపి నెంబరు 18559. కొందరు డెవలపర్లు ప్లాట్లను కొనుగోలు చేసి, అందులో మూడు అపార్ట్ మెంట్లు నిర్మించి, ఆ తర్వాత వాటిని ముగ్గురు వేర్వేరు వ్యక్తులకు విక్రయిస్తున్నారని అప్పీలుదారుల ఫిర్యాదులో పేర్కొన్నారు. 2001 నిబంధనలను రద్దు చేసినప్పటికి, తద్వారా ఒకే నివాసానికి ఉద్దేశించిన ప్లాట్లలో అపార్ట్ మెంట్ ల నిర్మాణాన్ని నిషేధించినప్పటికీ, 1960 నిబంధనలు మరియు 2007 నిబంధనలు విభజన/విలీనాన్ని నిషేధించినప్పటికీ, కొన్ని అనైతిక శక్తులు చట్టవిరుద్ధమైన పద్ధతులకు పాల్పడి అపార్ట్మెంట్లను నిర్మించడానికి మరియు విక్రయించడానికి ప్రయత్నిస్తున్నాయని వాదించారు. చండీగఢ్ కేంద్ర పాలిత ప్రాంతంలో ఒంటరి నివాస యూనిట్లుగా

కేటాయించిన నివాస స్థలాలను అపార్ట్మెంట్లుగా నిర్మించడానికి లేదా ఉపయోగించడానికి ప్రతివాదులను నిరోధించాలని హైకోర్టులో పిటిషన్లో కోరారు.

స్వాధీన ధృవీకరణ పత్రం కోసం దరఖాస్తు చేసేటప్పుడు వారు సమర్పించిన హామీలను ఉల్లంఘించిన యజమానులపై తగిన చర్యలు తీసుకునేలా ప్రతివాది చండీగఢ్ యంత్రాంగాన్ని ఆదేశించాలని అభ్యర్థించారు.

12. 2016 సెప్టెంబర్ 15 న హైకోర్టు ఈ రిట్ పిటిషన్ పై నోటీసులు జారీ చేసింది. ఒంటరి నివాస యూనిట్లను అపార్ట్ మెంట్లుగా మార్చడాన్ని నిలిపివేయాలని కోరుతూ నంబరు 16263 ఆఫ్ 2016 పిటిషన్ దాఖలైంది. 2001 రూల్స్ ఇప్పుడు రద్దు చేయబడినందున నివాస ఇంటిని అపార్ట్ మెంట్ గా మార్చడానికి చండీగఢ్ యంత్రాంగం అనుమతించడం లేదని పేర్కొంటూ చండీగఢ్ కేంద్ర పాలిత ప్రాంతం ద్వారా రిట్ పిటిషన్ లో సమాధానం దాఖలు చేసారు.

II. <u>హైకోర్టులో కార్యవ్యవహారాలు:</u>

13. తన నిర్దిష్ట వైఖరి ఉన్నప్పటికీ, చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఒంటరి నివాస యూనిట్ల విభజన/అపార్ట్మెంట్లీకరణ ను నిరోధించడానికి ఎటువంటి చర్యలు తీసుకోనందున, స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ (సివిల్) నంబర్ 15789 ఆఫ్ 2017 ఈ కోర్టులో దాఖలు చేయబడింది. 2017 మే 24 వ తేదీ నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా ఆ పిటిషన్ ను ఉపసంహరించుకునేందుకు సుప్రీంకోర్టు అనుమతించింది.

14. ఆ తర్వాత చండీగఢ్ యంత్రాంగానికి శాతం విక్రయాన్ని లేదా ఫ్రీహోల్డ్ నివాస గృహాల వాటా లోని భాగం యొక్క అమ్మకాన్ని నిరోధించేలా తగిన ఆదేశాలు జారీ చేయాలని కోరుతూ అప్పీలుదారుల-అసోసియేషన్ సిడబ్ల్యుపి నెంబరు 18559 ఆఫ్ 2016 లో సి.ఎం.నెం.1580 ఆఫ్ 2018 మరో దరఖాస్తు ను దాఖలు చేసింది.

ఆ దరఖాస్తు లో 2018 ఫిబ్రవరి 5 న హైకోర్టు నోటీసులు జారీ చేసింది. ఈ దరఖాస్తులో ఎటువంటి ఉత్తర్వులు జారీ చేయనందున, అపార్ట్మెంట్లుగా విభజించబడిన నివాస ప్లాట్లను గుర్తించడానికి చండీగఢ్ యంత్రాంగానికి మధ్యంతర ఆదేశాలివ్వాలని కోరుతూ 2019 డిసెంబర్ 16 న మరో దరఖాస్తు సిఎమ్ నెం.19649 ఆఫ్ 2019 దాఖలు చేయబడింది. 2020 ఫిబ్రవరి 18 న సదరు దరఖాస్తులో నోటీసు జారీ చేశారు. అప్పీలుదారుల-అసోసియేషన్ 2021 ఎస్ఎల్ పి (సివిల్) నంబర్ 6642 ఆఫ్ 2022 ను మరోసారి ఈ కోర్టులో దాఖలు చేసింది. 2021 మే 7 న జారీ చేసిన ఉత్తర్వుల ద్వారా ఈ రిట్ పిటిషన్ను నాలుగు నెలల్లోగా పరిష్కరించాలని హైకోర్టును కోరడం ద్వారా సదరు ఎస్ఎల్ పి పరిష్కరించబడింది.

15. ఈలోగా కోర్టుకు సహకరించేందుకు హైకోర్టు అమికస్ క్యూరీని

నియమించింది. 2021 జూలై 27 న, హైకోర్టు చండీగఢ్ యంత్రాంగాన్ని ఆదేశిస్తూ మధ్యంతర ఉత్తర్వులు జారీ చేసింది, దీని ద్వారా ఆస్తులు / భవనాలను గుర్తించాలి, దేనిలో వాటాలు 50%, 30% లేదా 20% వరకు అసలు యజమాని / వాటాదారు కుటుంబానికి వెలుపల ఉన్న వ్యక్తికి విక్రయించబడ్డాయి / బదిలీ చేయబడ్డాయి.

ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ కార్యాలయంలో నిర్వహించే రికార్డుల ఆధారంగా ఇది జరగాల్సి ఉంది. రెండవ దశ అటువంటి గుర్తించిన భవనాలు / నివాస యూనిట్లను భౌతికంగా తనిఖీ చేయడం, వాటాల అమ్మకం వాస్తవానికి కొనుగోలుదారుడు మిశ్రమ నివాస యూనిట్లో స్వతంత్ర అంతస్తును ఆక్రమించినట్లుగా అనువదించబడిందో లేదో తెలుసుకోవడం లేదా స్వతంత్ర అంతస్తులు నిర్మించే ప్రక్రియలో ఉన్నాయో లేదో తెలుసుకోవడం.

16. ఈ ఉత్తర్వులను ఎస్ఎల్ పి (సివిల్) నంబర్లు 13120, 12562 ఆఫ్ 2021 లో ఈ కోర్టులో సవాలు చేశారు. 2021 జూలై 27 న హైకోర్టు ఇచ్చిన

ఆదేశాల మేరకు నిర్వహించాలని ఆదేశించిన సర్వేపై 2021 ఆగస్టు 9 న ఈ కోర్టు

స్టే విధించింది. సర్వే ఇప్పటికే పూర్తయిందని సమాచారం అందిన తరువాత ఈ కోర్టు 2021 సెప్టెంబర్ 6 నాటి ఉత్తర్వుల ద్వారా, నివేదికను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తర్వాత హైకోర్టు తన ముందు పెండింగ్లో ఉన్న రిట్ పిటిషన్ విచారణను కొనసాగించవచ్చని స్పష్టం చేసింది.

17. విచారణ దశలో విద్వాంసులైన అమికస్ లేవనెత్తిన ఈ క్రింద అంశాలను హైకోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకుంది.

"అంశం నెం.1 - 1952 చట్టం ప్రకారం " విభజన " అనే పదానికి కేటాయించాల్సిన అర్థం ఏమిటి మరియు దాని క్రింద రూపొందించిన నిబంధనలు ఏమిటి?

అంశం నెం.2 - 1952 చట్టం లేదా దాని కింద రూపొందించిన నిబంధనల ప్రకారం నివాస భవనం యజమాని లేదా సహ యజమాని వాటా(లు) విక్రయించడం నిషేధించబడిందా?

అంశం నెం.3 - నివాస భవనంలో యజమాని లేదా సహ యజమాని వాటా(లు) అమ్మడం 'విభజన' గా పరిగణించబడుతుందా?

అంశం నెం.4 - నివాస భవనంలో వాటా(లు) కొనుగోలు చేయడం ద్వారా సహ యజమాని యొక్క స్థితి ఏమిటి?

అంశం నెం.5 - ఉమ్మడి ఆస్తిలో ఒక నిర్దిష్ట భాగాన్ని ఆక్రమణ/స్వాధీనం కలిగి ఉండటం అపార్ట్మెంట్లీకరణ గా పేర్కొనవచ్చా?

అంశం నెం.6 - చండీగఢ్ కేంద్ర పాలిత ప్రాంతం లోని ఒక నివాస స్థలంలో నిర్మించిన నివాస భవనం ఒకే కుటుంబ ఉపయోగం కోసం ఉద్దేశించబడిందా మరియు దానిని ఒక నివాస యూనిట్ గానే పరిగణించాలా?

18. 2021 నవంబర్ 23 న ఇచ్చిన ఆక్షేపించబడిన తీర్పులో హైకోర్టు రిట్ పిటిషన్ను కొట్టివేసింది. 1952 చట్టం ప్రకారం లేదా దాని కింద రూపొందించిన నిబంధనల ప్రకారం ఒంటరి యజమాని గాని ఉమ్మడి యజమాన్యం కి చెందిన ఒక స్థలం లేదా భవనానికి సంబంధించి వాటాల బదలాయింపును నియంత్రించే నిబంధన ఏదీ లేదని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. అయితే, కేటాయింపుదారు(లు) / బదిలీదారుడు(లు) ఒక భవనం/స్థలం నుంచి వాటా(లు) విక్రయించడాన్ని నిషేధించలేదని, సాధారణ పౌర చట్టం ప్రకారం అనుమతించవచ్చని హైకోర్టు పేర్కొంది. షేర్ల విక్రయం తర్వాత కూడా ఆ భవనం/స్థలం హోదా ఉమ్మడి యాజమాన్యంలోనే కొనసాగుతుందని పేర్కొంది. విభజన కావడానికి శాశ్వత వేరుపడటం అనే అంశం ఉండాలని అభిప్రాయపడింది. కేవలం ప్రైవేటు స్థలంలో మూడు అంతస్తులు నిర్మించి, వాటిని స్వతంత్ర యూనిట్లుగా వినియోగించడం అంటే విభజన కాదు. ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ చేత గుర్తింపు పొందిన భవనం యొక్క ఉప-విభజనతో పాటు ఉమ్మడి ప్రాంతాలు మరియు సాధారణ సౌకర్యాలలో దామాషా

వాటా ఉంటే తప్ప, అది అపార్ట్మెంట్లీకరణ గా పరిగణించబడదని పేర్కొంది.

19. అయితే, రియల్ ఎస్టేట్ ఏజెంట్/డెవలపర్/అమ్మకందారుడు గరిష్ఠ ప్రీమియం వసూలు చేయడానికి, భవనంలో వాటా కొనుగోలు చేయడం ద్వారా, అతను ప్రత్యేక స్వాధీనాన్ని కలిగి ఉండటమే కాకుండా యాజమాన్య హక్కులను కూడా కలిగి ఉంటాడని భావి కొనుగోలుదారునికి చిత్రాన్ని గీస్తారని హైకోర్టు కనుగొంది. ఇది అనుమతించబడదని, కొనుగోలుదారుడు వాటా(లు) కొనుగోలు చేయడం ద్వారా, వాటా ఉన్నంత వరకు మొత్తం భవనంలో సహ-

యజమాని/ సహ-వాటాదారుడు మాత్రమే మారాడని హైకోర్టు

వ్యాఖ్యానించింది. సహ-యజమానుల/సహ-వాటాదారుల మధ్య వివాదం తలెత్తినప్పుడు, ఆస్తిని వేలం వేయడం ఒక్కటే పరిష్కారం మరియు వారు వాటా(లు) ప్రకారం అమ్మకం ద్వారా వచ్చే ఆదాయానికి మాత్రమే అర్హులు. అందువల్ల అలాంటి అమాయక కొనుగోలుదారుల ప్రయోజనాలను పరిరక్షించడానికి చండీగఢ్ కేంద్రపాలిత ప్రాంతానికి కొన్ని ఆదేశాలు జారీ చేసింది.

ఈ ఆక్షేపించబడిన తీర్పుతో వ్యాధితులై అప్పీలుదారులు-అసలు రిట్ పిటిషనర్లు

ఈ కోర్టు ముందు ఉన్నారు.

III. <u>అప్పీలుదారుల సమర్పణలు</u>

20. ప్రధాన కేసులో అప్పీలుదారుల తరఫున గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాది

శ్రీ పి.ఎస్.పట్వాలియా, గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ రంజిత్ కుమార్

ఎస్ ఎల్ పి(సి) నెంబరు 5489 ఆఫ్ 2022 నుండి ఉత్పన్నమైన అప్పీలులో

అప్పీలుదారుల తరఫున, రెండు అప్పీళ్లలో ప్రతివాది నెం.1 తరఫున హాజరైన గౌరవ అదనపు సొలిసిటర్ జనరల్ (ఎఎస్ జి) శ్రీ కె.ఎం.నటరాజ్, ప్రధాన కేసులో ప్రతివాది నెం.6 తరఫున మరియు ఎస్ ఎల్ పి(సి) నెంబరు 5489 ఆఫ్ 2022 నుండి ఉత్పన్నమైన అప్పీలులో ప్రతివాది నెంబరు 7, 8 మరియు 9 తరఫున గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ కపిల్ సిబాల్ మరియు ఈ రెండు అప్పీళ్లలోనూ దరఖాస్తుదారు(లు)/కేవియేటర్(లు) తరఫున గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాదులు శ్రీ గౌరవ్ చోప్రా మరియు శ్రీ అజయ్ తివారీ వాదనలు విన్నాము.

21. "కోర్బుసియన్ చండీగఢ్"గా ఉన్న ఫేజ్ 1 సెక్టార్లు ఇప్పుడు ఆధునిక వారసత్వ విలువను పొందాయని శ్రీ పట్వాలియా సమర్పించారు. ఒంటరి నివాస యూనిట్లో ఏదైనా అపార్ట్మెంట్ నిర్మాణానికి అనుమతిస్తే అది నగరం అసలు

స్వరూపాన్ని దెబ్బతీస్తుందని పేర్కొన్నారు. అపార్ట్ మెంట్ల పునఃప్రారంభానికి ముసాయిదా సిఏంపి-2031 కల్పించినప్పటికీ, ఆ బోర్డు దానికి వ్యతిరేకంగా సిఫార్సు చేసిందని, ఆ సిఫార్సును ఆమోదించినట్లు సంబంధిత బోర్డు నివేదికను పరిశీలిస్తే తెలుస్తుందని ఆయన పేర్కొన్నారు.

22. 2001 నాటి నిబంధనలు అపార్ట్మెంట్లీకరణ అనుమతించినప్పటికీ ప్రజల ఆందోళనల దృష్ట్యా 2007 లో వాటిని రద్దు చేశారని శ్రీ పట్వాలియా తెలిపారు. 1960 నిబంధనలు, 2007 నిబంధనలు ఏ స్థలాన్ని లేదా భవనాన్ని విభజన లేదా విలీనం చేయడాన్ని నిషేధించాయని ఆయన పేర్కొన్నారు. అయితే ఒక నిర్దిష్ట కార్య పద్ధతి ద్వారా బిల్డర్లు/డెవలపర్లు మూడు అంతస్తుల్లో మూడు అపార్ట్ మెంట్లను నిర్మించి, ఆ తర్వాత ఆ అపార్ట్ మెంట్లను ముగ్గురికి విక్రయించి, వారు అవగాహన ఒప్పందం (ఎంవోయూ) కుదుర్చుకుంటూన్నారు. ఎంవోయూ ప్రకారం గ్రౌండ్ ఫ్లోర్, బేస్ మెంట్ లో ఉన్న వ్యక్తికి ప్లాట్ లో 50 శాతం, మొదటి అంతస్తులో ఉన్న వ్యక్తికి 30 శాతం, రెండో లేదా మూడో అంతస్తులో ఉన్న వ్యక్తికి 20 శాతం వాటా లభిస్తుంది. అందువల్ల, చట్టం ద్వారా ప్రత్యక్షంగా నిషేధించబడినది బిల్డర్లు / డెవలపర్లు పరోక్షంగా చేస్తున్నారని ఆయన వాదించారు. స్థలాన్ని/భవనాన్ని అపార్ట్ మెంట్లుగా మార్చమని నిర్దిష్ట హామీ ఇచ్చి కూడా బిల్డర్లు/డెవలపర్లు ఆ హామీని బహిరంగంగా ఉల్లంఘిస్తున్నారని ఆయన పేర్కొన్నారు.

అలాంటి అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణానికి అనుమతి ఇవ్వడం లేదని చండీగఢ్ యంత్రాంగం స్పష్టంగా అంగీకరించినప్పటికీ మరియు

చట్టం ప్రకారం, అటువంటి అపార్ట్మెంట్లు నిషేధించబడ్డా, మూడు అపార్ట్మెంట్ల నిర్మాణానికి ఉన్నాయని స్పష్టముగా చూపించే బిల్డింగ్ ప్లాన్లను మంజూరు చేస్తోంది. అక్రమ బిల్డర్లు/డెవలపర్లు చేస్తున్న ఇలాంటి అక్రమాలకు చండీగఢ్ యంత్రాంగం జాగురూకత తో లేదని హైకోర్టు స్వయంగా వ్యాఖ్యానించిందని ఆయన పేర్కొన్నారు.

23. డెవలపర్లు/బిల్డర్ల ఇటువంటి కార్య పద్ధతి, చండీగఢ్ యంత్రాంగం నిష్క్రియాపరత్వం ద్వారా చట్టంలో నిషిద్ధమైన వాటిని పరోక్షంగా అనుమతిస్తున్నారని శ్రీ పట్వాలియా వాదించారు.

24. అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణాన్ని సిఏంపి-2031 నిషేధించిందని శ్రీ

పట్వాలియా తెలిపారు. అపార్ట్మెంట్లీకరణ కు అనుమతి ఇవ్వని సిఏంపి-2031

యొక్క కట్టడి ప్రతివాదులపై ఉన్నప్పటికీ, అపార్ట్ మెంట్లను నిర్మించి విక్రయించేందుకు పరోక్షంగా అనుమతిస్తున్నారని, దీనివల్ల అక్రమ లావాదేవీలకు ఆస్కారం కలుగుతోందని పేర్కొన్నారు. ఓ వైపు చండీగఢ్ యంత్రాంగం తన ప్రమాణ పత్రం లో అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణాలకు అనుమతి ఇవ్వడం లేదని చెపుతూ, మరోవైపు పరోక్షంగా అనుమతిస్తోందని పేర్కొన్నారు.

25. చండీగఢ్ ను రూపొందించినప్పుడు ఫేజ్-I లో నివాస ప్రాంతాల్లో బంగ్లాల ముందుభాగం మరియు పెరటిలో పచ్చ ధనం ఉండాలని నిర్ణయించినట్లు శ్రీ పట్వాలియా తెలిపారు. అయితే అపార్ట్మెంట్లీకరణ కారణంగా ఇప్పుడు పచ్చధనపు ప్రాంతాలు కాంక్రీట్ ప్రాంతాలుగా మారిపోయి హరిత నగరం అనే భావనను దెబ్బతీస్తున్నారు.

26. ప్రైవేటు స్థలంలో కేవలం మూడు అంతస్తులు నిర్మించి, వాటిని స్వతంత్ర యూనిట్లుగా ఉపయోగించడం విభజన కావడానికి సమానం కాదు అని హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ న్యాయమూర్తులు నిర్ణయించడంలో తప్పు చేశారని శ్రీ రంజిత్ కుమార్ వాదించారు. స్థలాన్ని విభజించడం లేదా ప్రత్యేక యాజమాన్యంతో భవన విభజన జరిగితేనే విభజన జరుగుతుందన్న హైకోర్టు తీర్పు పూర్తిగా తప్పని ఆయన వాదించారు. చండీగఢ్ యంత్రాంగం పూర్తి విరుద్ధమైన వైఖరిని అవలంబిస్తోందని

ఆయన పేర్కొన్నారు. ఒంటరి నివాస యూనిట్‌కు కేటాయించిన ప్లాట్ లో అపార్ట్

మెంట్లు నిర్మించడానికి అనుమతి లేదని చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఒకవైపు

అంగీకరిస్తూనే మరోవైపు

ఒకే ప్లాట్ ను మూడు అపార్ట్ మెంట్లు గా విభజించడానికి అనుమతించే రిజిస్ట్రేషన్ కోసం డాక్యుమెంట్లను ఆమోదిస్తోంది.

27. ఐక్యరాజ్యసమితి ఎడ్యుకేషనల్, సైంటిఫిక్ అండ్ కల్చరల్ ఆర్గనైజేషన్ (యునెస్కో) ప్రపంచ వారసత్వ తత్కాలిక జాబితాలో చండీగఢ్ ను దాని విశిష్ట విశ్వజనీన విలువ కారణంగా చేర్చారని, దాని విశిష్ట లక్షణాన్ని హరించే అస్తవ్యస్తమైన అభివృద్ధిని నిరోధించడం ద్వారా దానిని కొనసాగించాల్సిన అవసరం ఉందని శ్రీ రంజిత్ కుమార్ వాదించారు.

28. పిటిషనర్ల తరఫున లేవనెత్తిన ఈ వాదనను శ్రీ కపిల్ సిబల్ కూడా సమర్థించారు. పర్యావరణంపై దాని ప్రభావాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా పట్టణ ప్రాంతాలను విస్తరిస్తూ విచ్చలవిడిగా అభివృద్ధిని అనుమతిస్తున్నారన్నారు. ఇటువంటి అభివృద్ధికి అనుమతి ఇచ్చినప్పుడు, నీరు, మురుగునీరు, రోడ్లు వంటి అవసరమైన మౌలిక సదుపాయాలు ఉన్నాయో లేదో తెలుసుకోవడానికి ఎటువంటి అధ్యయనాలు నిర్వహించబడవని సమర్పించారు. సిఏంపి-2031

కూడా చండీగఢ్ సహా మొత్తం ప్రాంతానికి సమర్థవంతమైన పర్యావరణ నిర్వహణ ప్రణాళికను రూపొందించాలని సిఫార్సు చేసిందని, ఇందులో పర్యావరణ వ్యూహం, పర్యవేక్షణ నియంత్రణ, సంస్థాగత సామర్థ్య నిర్మాణం, ఆర్థిక ప్రోత్సాహకాలు ఉన్నాయని ఆయన సమర్పించారు.

సిఏంపి-2031 ఇలాంటి సిఫారసు చేసినప్పటికీ చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఒంటరి నివాస యూనిట్లలో అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణానికి అనుమతి ఇస్తోందని పేర్కొన్నారు. భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 142 ప్రకారం ఈ కోర్టు తన అధికారాలను ఉపయోగించాలని, పట్టణ ప్రాంతాల విస్తరణను అనుమతించే ముందు పర్యావరణ ప్రభావ మదింపు (సంక్షిప్తంగా, "ఇఐఎ") తప్పనిసరిగా నిర్వహించాలని ఆదేశించడానికి ఇది తగిన కేసు అని ఆయన వాదించారు.

29. అందువల్ల హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును కొట్టివేయాలని, ఒంటరి నివాస యూనిట్లలో అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణానికి అనుమతి ఇవ్వకుండా ప్రతివాదులకు ఆదేశాలు జారీ చేయాల్సిన అవసరం ఉందని విద్వాంసులైన న్యాయవాదులంతా వాదించారు. నిబంధనలకు విరుద్ధంగా ఒంటరి నివాస యూనిట్లలో అపార్ట్ మెంట్ల ను నిర్మిస్తున్న వ్యక్తులపై చర్యలు తీసుకునేలా చండీగఢ్ యంత్రాంగానికి ఆదేశాలు జారీ చేయాలని వారు కోరారు.

IV. ప్రతివాదుల సమర్పణలు:

30. దీనికి విరుద్ధంగా అప్పీలుదారులు లేవనెత్తిన భయాందోళనలు పూర్తిగా నిషకరణమైనవి అని శ్రీ అజయ్ తివారీ వాదించారు. పచ్చదనంపై నగర ప్రస్తుత స్వభావానికి భంగం వాటిల్లకుండా చూసేందుకు సిఏంపి-2031 పర్యావరణ అంశాల గురించి తగిన జాగ్రత్తలు తీసుకుంటుందని పేర్కొన్నారు. 2011 జనాభా లెక్కల ప్రకారం చండీగఢ్ లో జనాభా పెరుగుదల అంచనా వేసిన దానికంటే తక్కువగా ఉందని సిఏంపి-2031 వెల్లడిస్తుందని ఆయన పేర్కొన్నారు. 2001 నుంచి 2011 వరకు కేవలం 17.10 శాతం వృద్ధిరేటు మాత్రమే నమోదైందని, ఇది ఆవిర్భావం నుంచి అత్యంత నెమ్మదైనాదని తెలిపారు. 2011 సంవత్సరములో జనాభా 10,54,686 కాగా, గత దశాబ్దంలో 1,54,051 పెరిగింది. వాస్తవానికి గత 20 ఏళ్లలో చండీగఢ్ లో అటవీ విస్తీర్ణం రెట్టింపు అయిందని తెలిపారు.

31. 1952 చట్టంలో 'బదిలీదారుడు' అంటే "*ఈ చట్టం* కింద ఒక స్థలాన్ని లేదా భవనాన్ని ఏ విధంగానైనా బదిలీ చేసిన వ్యక్తి (ఒక సంస్థ లేదా,

ఇతర వ్యక్తుల సంస్థ తో సహా, నమోదు చేయబడినా లేకపోయినా) మరియు అతని వారసులు మరియు అనంతర హక్కుదారుల ను కలిపి" అని నిర్వచించబడిందని శ్రీ తివారీ వాదించారు. అందువల్ల 1952 చట్టమే

ఒకరి కంటే ఎక్కువ మందికి బదిలీ చేయడానికి అనుమతిస్తుందని మరియు అందువల్ల, ఒంటరి నివాస యూనిట్లో ఒకటి కంటే ఎక్కువ అపార్ట్ మెంట్లు ఉండకూడదనే వాదనలో వాస్తవం లేదు అని ఆయన సమర్పించారు.

32. చండీగఢ్ లీజు స్థలాలు మరియు భవన నిబంధనలు, 1973 లోని (ఇకపై దీనిని "1973 నిబంధనలు" అని పిలుస్తారు) నిబంధన 4 చండీగఢ్ లోని స్థలాలు మరియు భవనాలను చండీగఢ్ యంత్రాంగం 99 సంవత్సరాల పాటు లీజుకు ఇవ్వవచ్చని శ్రీ తివారీ పేర్కొన్నారు. ఈ నిబంధనలకు అనుగుణంగా లీజును కేటాయింపు ద్వారా లేదా వేలం ద్వారా ఇవ్వవచ్చని పేర్కొంది. 1973 నిబంధనలు లోని నిబంధన 17 ప్రకారం ఒకరి కంటే ఎక్కువ మంది కలిసి లీజు తీసుకునేందుకు అనుమతి ఉందని తెలిపారు. ఒకరి కంటే ఎక్కువ మంది కలిసి లీజు తీసుకునేందుకు అనుమతి ఇచ్చినప్పుడు ఒక స్థలంలో ఒకటి కంటే ఎక్కువ

అపార్టుమెంట్లు ఉన్న భవనం నిర్మించడానికి వీల్లేదనే వాదనలో యోగ్యత లేదని వాదించారు. 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 13 ఒకరి కంటే ఎక్కువ మంది ఉమ్మడిగా కేటాయింపులు తీసుకునేందుకు అనుమతి ఇస్తుందని శ్రీ తివారీ తెలిపారు. అటువంటి సందర్భంలో ఒకే ఒక ఆవశ్యకత ఏమిటంటే

ప్రీమియంతో పాటు అద్దె లేదా ఈ నియమాల కింద ఏదైనా పెనాల్టీ చెల్లించాల్సిన బాధ్యత ఉమ్మడిగా మరియు అనేకంగా ఉంటుంది.

33. 1952 చట్టం ప్రసాదించిన అధికారాలను ఉపయోగించి రూపొందించిన చండీగఢ్ బిల్డింగ్ నిబంధనలు (అర్బన్), 2017 (క్లుప్తంగా చెప్పాలంటే "2017 నిబంధనలు") ను పరిశీలిస్తే, ఒక ఒంటరి నివాస యూనిట్లో ఒకటి కంటే ఎక్కువ అపార్ట్ మెంట్ల ను నిర్మించడానికి అనుమతి ఉందని చూపిస్తుందని శ్రీ తివారీ వాదించారు. 2017 నిబంధనలు లోని నిబంధన 3 లోని క్లాజ్ (22) లోని సబ్ క్లాజ్ (ఎ) ప్రకారం 'నివాస భవనం' అనేది "పూర్తిగా లేదా ప్రధానంగా మానవ నివాసానికి ఉపయోగించడానికి ఉపయోగించే లేదా నిర్మించబడిన లేదా *ఉపయుక్తమైన* భవనంగా నిర్వచించబడిన మరియు అన్ని *గ్యారేజీలు* లేదా *దానికి అనుబంధంగా ఉన్న* ఇతర *భవనాలను* కలిగి *ఉంటుంది*". క్లాజ్ (32) ప్రకారం, 'నివాస యూనిట్' అనేది "వంటగది, మరుగుదొడ్డి మరియు గదితో కూడిన నివాసానికి ఒక వ్యక్తి లేదా కుటుంబం ఉపయోగించే లేదా ఉపయోగించడానికి ఉద్దేశించిన భవనం లేదా భాగం" అని నిర్వచించబడింది. అందులోని క్లాజ్ (82) 'అంతస్తు' ను

"ఒక నివాస అపార్టుమెంటుగా ఉపయోగించగలిగే విధంగా నిర్మించిన భవనం యొక్క ఏదైనా సమాంతర విభజన, అయితే అటువంటి సమాంతర విభజన భవనం యొక్క మొత్తం లోతు లేదా వెడల్పుపై విస్తరించకపోవచ్చు, కానీ *మధ్యంతర అంతస్తు* (మెజ్జనైన్ ఫ్లోర్) ను చేర్చకూడదు.

నిబంధన 4 లో 'నివాస వినియోగం' గురించి ప్రస్తావించారని, ఇందులో భవనం గరిష్ట ఎత్తు, గరిష్ట విస్తీర్ణం, కనీస విస్తీర్ణం, ప్రాంగణాలకు సంబంధించిన పూర్తి వివరాలు సమగ్రంగా ఉంటాయని తెలిపారు.

34. 2001 నిబంధనల ఇచ్చిన అపార్ట్ మెంట్ యొక్క అర్థం ప్రకారం అపార్టుమెంటు అయితేనే అది అపార్ట్ మెంట్ గా భావించవచ్చని హైకోర్టు సరిగ్గా నే చెప్పిందని శ్రీ తివారీ తెలిపారు. 2001 నిబంధనలు లోని నిబంధనలు హర్యానా అపార్ట్ మెంట్ యజమాన్యం చట్టం, 1983 లోని నిబంధనలను పోలి ఉన్నాయని తెలిపారు. 2001 నిబంధనల ప్రకారం ప్రతి అపార్ట్ మెంట్ యజమాని డిక్లరేషన్ ప్రకారం అపార్ట్ మెంట్ పై ప్రత్యేక యాజమాన్యం మరియు స్వాధీనానికి అర్హులని పేర్కొన్నారు. అయితే, ఒకరి కంటే ఎక్కువ మంది వ్యక్తులు కలిసి ఒక ప్లాటులో ఒక భవనాన్ని నిర్మించి, ఒక్కొక్క అంతస్తును ఆక్రమించినప్పుడు, వారు అపార్ట్ మెంట్ పై ప్రత్యేక యాజమాన్యానికి అర్హులు కాదు, కానీ ఉమ్మడి ఆస్తిలో వాటాలు కలిగి ఉంటారు. విద్వాంసులైన సీనియర్ న్యాయవాది ***కొచ్ కుంజు*** *నాయర్* ***v.*** *కోషి అలెగ్జాండర్* ***మరియు ఇతరులు***[3] కేసులో

ఈ కోర్టు యొక్క తీర్పుపై ఆధారపడ్డారు సహ-యజమానులు అందరికీ సమాన

హక్కులు మరియు ఆస్తిపై సమన్వయ హితం కలిగి ఉంటాయి,

---

[3] (1999) 3 ఎస్ సి సి 482

వారి వాటాలు స్థిరంగా లేదా నిర్దిష్టంగా ఉన్నపటికకీ అనే ప్రతిపాదనకు మద్దతు

కొరకు. ప్రతి సహ-యజమానికి సిద్ధాంతపరంగా, విషయాంశానికి సంబంధించిన

ప్రతి చిన్న భాగంపై హితం ఉంటుందని, ప్రతి ఒక్కరికీ తన హితం పరిమాణంతో

సంబంధం లేకుండా, ఆస్తిలోని ప్రతి భాగాన్ని ఇతరులతో కలిసి స్వాధీనం

చేసుకునే హక్కు ఉందని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడిందని ఆయన వాదించారు.

అందువలన, అవలంబించిన కార్య పద్ధతి పూర్తిగా అనుమతించబడుతుందని,

దీని ద్వారా, ప్రతి సహ-భాగస్వాములు తమకు కేటాయించిన భాగాన్ని

ఇతరులతో కలిసి సంయుక్తంగా కలిగి ఉండటానికి అర్హులని సమర్పించబడింది.

అతను హర్దిత్ సింగ్ ***మరియు*** ఇతరులు ***v.*** గుర్ ***ముఖ్*** సింగ్ ***మరియు*** ఇతరులు[4]

కేసు లో ప్రివి కౌన్సిల్ యొక్క తీర్పుపై ఆధారపడ్డారు ఈ ప్రతిపాదనకు మద్దతుగా.

35. ***సంత్ రామ్ v. దయా రామ్ మరియు ఇతరులు*** [5] కేసులో హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ ఇచ్చిన తీర్పుపై శ్రీ తివారీ ఆధారపడ్డారు మిటాక్షర స్కూల్ ఆఫ్ హిందూ లా ఉమ్మడి ఆస్తి మొత్తం మీద, దానిలోని ప్రతి భాగంపై ప్రతి సహ-భాగస్వామికి యాజమాన్యాన్ని గుర్తించినప్పటికి, ఇది ఆంగ్ల చట్టం యొక్క ఉమ్మడి కౌలుతో కొంత సారూప్యతను కలిగి ఉంటుంది; దయాభాగ పాఠశాల

[4] **1918** ఎస్ సిసి ఆన్ లైన్ పిసి **2**

[5] **ఏఐఆర్ 1961 పి&హెచ్ 528**

ఉమ్మడి కౌలులో మాదిరిగానే లక్షణాలను కలిగి ఉన్న అవిభాజ్య ఆస్తిలో నిర్దిష్ట వాటాలలో యాజమాన్య సిద్ధాంతానికి కట్టుబడి ఉంది అను ప్రతిపదనకు మద్దతుగా. అందువల్ల సహ-భాగస్వాములు తమ సొంత వాటాల ప్రకారం సంయుక్తంగా భవనాన్ని నిర్మించుకునే హక్కు ఉందని పేర్కొన్నారు. అది *జై సింగ్ మరియు ఇతరులు* ***v.*** *గుర్మేజ్ సింగ్*[6] కేసులో ఈ కోర్టు చట్టపరమైన వైఖరిని ఆమోదించింది. *తిలక్ రాజ్ బక్షి* ***v.*** *అవినాష్ చంద్ శర్మ* ***(మృతుడు) న్యాయ ప్రతినిధులు ద్వారా*** *మరియు ఇతరులు*[7] కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై శ్రీ తివారీ ఆధారపడ్డారు ఒక పార్టీకి అనుకూలంగా కేటాయించడం విభజన కిందకు రాదనే ప్రతిపాదనకు మద్దతుగా.

36. 2001 నిబంధనల ప్రకారం నివాస గృహాలను అపార్ట్ మెంట్ లతో సమానంగా పరిగణించలేమని, అందువల్ల ఒకరి కంటే ఎక్కువ మంది వ్యక్తులు సంయుక్తంగా ఒక భవనాన్ని నిర్మించి, వారి వారి వాటాల ప్రకారం భవన వాటాలను

ఆక్రమించుకోవచ్చని శ్రీ తివారీ పేర్కొన్నారు. మూడు అంతస్తులను అనుమతించే నియమనిబంధనలను సవాలు చేయనప్పుడు,

---

[6] **(2009) 15** ఎస్ సి **సి 747**

[7] **(2020) 15** ఎస్ సి **సి 605**

ముగ్గురు వేర్వేరు వ్యక్తులు నివసించే మూడు అంతస్తుల నిర్మాణాన్ని చట్టరీత్యా అనుమతించలేమని అప్పీలుదారులు వాదించడం ఆమోదయోగ్యం కాదు అని సమర్పించారు. సిఏంపి-2031 అన్నింటిని పరిగణనలోకి తీసుకుందని, ఆ సిఏంపి-2031 ను కూడా సవాలు చేయలేదని పేర్కొన్నారు.

37. అప్పీలుదారుల తరఫున లేవనెత్తిన వాదనను అంగీకరిస్తే, అప్పుడు ఒక అసాధారణ పరిస్థితి ఏర్పడుతుంది, ఒక కుటుంబంలో భాగమైన సహ-యజమానులు మూడు అపార్ట్ మెంట్లను నిర్మించడానికి అర్హులని, ఇతరులు నిర్మించలేరని శ్రీ తివారీ వాదించారు. ఇది కొంతమంది సహ-యజమానులు ఇతరుల కంటే మేలైన స్థితిలో ఉండే పరిస్థితికి దారితీస్తుంది.

38. ముగ్గురు అపరిచితులు ఒక వ్యక్తి నుంచి ఒక ప్లాట్ ను కొనుగోలు చేసి, ఆ తర్వాత ఆ ప్లాట్ ను మూడు వేర్వేరు అంతస్తులతో భవనాన్ని నిర్మించి, ఆ

అంతస్తులను ఆక్రమించడాన్ని నిషేధించేది చట్టంలో ఏదీ లేదని శ్రీ గౌరవ్ చోప్రా వాదించారు. 1960 నిభందనలు లోని నిభందన 14 లేదా 2007 నిభందనలు లోని నిభందన 16 కింద దీనికి ఎలాంటి అడ్డంకులు లేవని ఆయన వాదించారు. అప్పీలుదారుల వాదనను అంగీకరిస్తే, ఇది ఒక అసాధారణ పరిస్థితికి దారితీస్తుంది, ఒక భవనంలో నిజాయితీగా వాటాను కొనుగోలు చేసి, తత్ఫలితంగా

అటువంటి భవనంలో ఒక అంతస్తును ఆక్రమించిన ఒక వ్యక్తి దానిని అమ్ముకొనే అవకాశం లేకుండా పోతుంది అని ఆయన వాదించారు. అటువంటి నిష్కర్షణ ఆస్తితో వ్యవహరించే వ్యక్తి హక్కులపై అసమంజసమైన ఆంక్షలు పెడుతుందని ఆయన వాదించారు. సిఏంపి-2031 ను పరిశీలిస్తే, నగరంలో పెరుగుతున్న జనాభాకు అనుగుణంగా ఫేజ్ 1 ని తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం మూల భావన అని తెలుస్తుందని శ్రీ చోప్రా పేర్కొన్నారు. సిఏంపి-2031 తయారీ కోసం ఏర్పాటు చేసిన నిపుణుల కమిటీ ఈ అంశాలన్నింటినీ పరిగణనలోకి తీసుకుందని సీనియర్ న్యాయవాది తెలిపారు. ఫేజ్-I (సెక్టార్లు 1 నుండి 30 వరకు) ఎకరానికి 34 మంది వ్యక్తులు చొప్పున నిల్వ సామర్థ్యం ఉండగా, ప్రస్తుతం ఎకరానికి 26 మంది వ్యక్తులు మాత్రమే ఉన్నట్లు సిఏంపి-2031 చూపిస్తుందన్నారు. అందువల్ల ఫేజ్-1 లో అదనపు యూనిట్లకు అవకాశం ఉందని సీఎంపీ 2031 లోనే తెలుస్తోందన్నారు. ఈ రంగంలోని నిపుణుల

విస్తృత కసరత్తు ఫలితంగా సిఏంపి-2031 అటువంటి అభివృద్ధిని అనుమతించినప్పుడు, అటువంటి అభివృద్ధిని నిరోధించడానికి ఏదీ లేదని ఆయన పేర్కొన్నారు.

39. ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882 లోని సెక్షన్ 5 (సంక్షిప్తంగా, "టిపి చట్టం")

ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ మంది జీవించి ఉన్న వ్యక్తులకు ఆస్తిని బదిలీ చేయడానికి అనుమతిస్తుంది అని శ్రీ చోప్రా వాదించారు. టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 7 ఒక వ్యక్తి ఆ ఆస్తిని పూర్తిగా లేదా పాక్షికంగా బదిలీ చేసుకోడానికి కూడా అనుమతిస్తుంది. టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 10 ప్రకారం బదిలీదారుడు లేదా అతని కింద క్లెయిమ్ చేసే మరే ఇతర వ్యక్తి ఆస్తిలో తన ప్రయోజనాన్ని విడిపోకుండా లేదా అమ్మివేయకుండా నిరోధించే ఏదైనా షరతు లేదా పరిమితి చెల్లదని వాదించారు. టీపీ చట్టంలోని సెక్షన్ 44 స్థిరాస్తి యొక్క ఇద్దరు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ మంది సహ యజమానుల్లో ఒకరు ఆ ఆస్తిలో తన వాటాను లేదా అందులోని ఏదైనా ప్రయోజనాన్ని బదిలీ చేయడానికి అనుమతిస్తుంది అని పేర్కొన్నారు. అప్పీలుదారుల వాదనను అంగీకరిస్తే అది టీపీ చట్టంలోని నిబంధనలకు విరుద్ధమని పేర్కొన్నారు.

40. శ్రీ కే.ఎం. నటరాజ్ భవన యాజమాన్యం వేరు, భూమి

యాజమాన్యం వేరు అని వాదించారు. అందువల్ల భవనం ఉన్న వ్యక్తికి భూమి కూడా ఉండాల్సిన అవసరం లేదని ఆయన వాదించారు. ఒక భవనాన్ని ముగ్గురు వేర్వేరు వ్యక్తులు నిర్మించి సొంతం చేసుకోవడాన్ని చట్టంలో నిషేధం ఏదీ లేదని ఆయన వాదించారు. అతను *డా. కె.ఎ. ధైర్యవాన్ మరియు ఇతరులు* ***v.*** *జె. ఆర్. ఠాకూర్ మరియు ఇతరులు*[8] మరియు

[8] **[1959]** ఎస్. సి. ఆర్ **799**

రెవరెండ్ ఎఫ్ఆర్. కె. సి. అలెగ్జాండర్ ***v.*** స్టేట్ ఆఫ్ కేరళ [9] కేసుల్లో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులపై ఆధారపడ్డారు. *కర్ణాటక హైకోర్టు, బాంబే హైకోర్టు, రాజస్థాన్ హైకోర్టు* ఆర్.**జి.** హిరేమఠ్ **మరియు** మరొకరు ***v.*** టి. కృష్ణప్ప[10], లక్ష్మీపట్ సింఘానియా ***v.*** లార్సెన్ అండ్ టూబ్రో, లిమిటెడ్[11] *మరియు* సైఫుద్దీన్ ***v.*** ఆదాయపు పన్ను కమిషనర్ ***(129)***[12] *కేసుల్లో ఇచ్చిన తీర్పులపై కూడా ఆయన ఆధారపడ్డారు.* మూడు అంతస్తుల నిర్మాణానికి భవన నిబంధనలు అనుమతించినప్పుడు అప్పీలుదారులు కోరిన విధంగా ఉపశమనం ఇవ్వలేమని విద్వాంసులైన ఏ ఎస్ జి వాదించారు.

V. <u>చట్టబద్ధమైన నిబంధనలు:</u>

41. ప్రత్యర్థి వాదనలను ప్రశంసించడానికి, కొన్ని చట్టపరమైన నిబంధనలను ప్రస్తావించడం అవసరం.

42. చండీగఢ్ లో పంజాబ్ నూతన రాజధాని నిర్మాణానికి వీలుగా 1952 చట్టం వచ్చింది. 1952 చట్టం యొక్క ఉద్దేశాలు మరియు కారణాల వివరణ తెలుపుతుంది ఈ చట్టం చేయబడింది భవన నిర్మాణ స్థలాల అమ్మకాలను

నియంత్రించడానికి మరియు మునిసిపల్ బైలాస్ తరహాలో భవన నిర్మాణ నిబంధనలను

అమలు చేయడానికి రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి చట్టపరమైన అధికారాన్ని అప్పగించడానికి ఈ చట్టం

చేయబడింది అని

---

[9]**(1973) 2** ఎస్ సి సి **737**
[10]**1977** ఎస్ సి సి ఆన్ లైన్ కార్ **96**
[11]**1949** ఎస్ సి సి ఆన్ లైన్ బోమ్ **11**
[12]**1985** ఎస్ సి సి ఆన్ లైన్ రాజ్ **97**

సరిగ్గా ఏర్పడిన స్థానిక సంస్థ నగర పరిపాలనను చేపట్టనంత కాలం వరకు. 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 2 లోని క్లాజ్ (కె) 'బదిలీదారు' ను ఇలా నిర్వచిస్తుంది:

> "**2. నిర్వచనాలు**. -
>
> .....
>
> (కె) "బదిలీదారుడు" అంటే "ఈ చట్టం కింద ఒక స్థలాన్ని లేదా భవనాన్ని ఏ విధంగానైనా బదిలీ చేసిన వ్యక్తి (ఒక సంస్థ లేదా, ఇతర వ్యక్తుల సంస్థ తో సహా, నమోదు చేయబడినా లేకపోయినా) మరియు అతని వారసులు మరియు అనంతర హక్కుదారుల ను కలిపి"

43. 1952 చట్టం ప్రకారం నిర్వచించిన 'బదిలీదారుడు' అంటే ఈ చట్టం కింద ఒక స్థలాన్ని లేదా భవనాన్ని ఏ విధంగానైనా బదిలీ చేసిన వ్యక్తి ఒక సంస్థ లేదా, ఇతర వ్యక్తుల సంస్థ తో సహా, నమోదు చేయబడినా లేకపోయినా మరియు అతని వారసులు మరియు అనంతర హక్కుదారుల ను కలిపి, అని ప్రతివాదుల తరఫున కోరారు. 1973 నిభందనలు ప్రకారం ఒకరి కంటే ఎక్కువ మందికి ఉమ్మడిగా లీజు మంజూరు చేయవచ్చని పేర్కొన్నారు. అందువల్ల మూడు

అంతస్తుల్లో మూడు వేర్వేరు వ్యక్తులు ఆక్రమించిన మూడు అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణానికి ఎలాంటి ఆటంకం ఉండదని వాదించారు. అందుకు విరుద్ధంగా,

'వ్యక్తి' అనే పదాన్ని ఎజుస్డెమ్ జెనెరిస్ (ఒకే రకానికి లేదా శ్రేణికి చెందినదిగా) *సూత్రాన్ని వర్తింపజేస్తూ ఉపయోగించాలని అప్పీలుదారుల తరఫున కోరారు.* "ఇతర వ్యక్తుల సంస్థ, నమోదు చేయబడినా లేకపోయినా" అనే పదానికి ముందు 'సంస్థ' అనే పదం ఉందని, అందువల్ల, అ పదం ఒక కంపెనీ, కార్పొరేషన్, సంఘము మొదలైన వాటికి మాత్రమే వర్తిస్తుందని భావించాలని సమర్పించబడింది.

44. 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 3 చండీగఢ్ ప్రభుత్వానికి చెందిన ఏదైనా భూమి లేదా భవనాన్ని వేలం, కేటాయింపు లేదా ఇతరత్రా విక్రయించడానికి, లీజుకు ఇవ్వడానికి లేదా బదిలీ చేయడానికి అటువంటి నియమనిబంధనలపై, ఈ చట్టం కింద చేయబడే ఏవైనా నిబంధనలకు లోబడి ఉండవచ్చు, విధించడానికి తగినదిగా భావించిన, కేంద్ర ప్రభుత్వానికి అధికారం ఇస్తుంది.

45. 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 4 చండీగఢ్ యొక్క సరైన ప్రణాళిక లేదా అభివృద్ధి కోసం క్లాజులు (ఎ) నుండి (ఎఫ్) లో పేర్కొన్న విషయాలకు సంబంధించి

అవసరమైన విధంగా ఆదేశాలు జారీ చేయడానికి కేంద్ర ప్రభుత్వానికి లేదా ముఖ్య పాలనాధికారికి అధికారం ఇస్తుంది. సెక్షన్ 4 లోని ఉపవిభాగం (2) ప్రకారం ప్రతి బదిలీదారుడు అ ఆదేశాలను పాటించాల్సి ఉంటుంది.

46. 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 5 ప్రకారం చండీగఢ్ లో ఏ భవనాన్ని సబ్ సెక్షన్ (2) కింద దాని గురించి చేసిన భవన నిబంధనలకు విరుద్ధంగా ఎవరూ నిర్మించడానికి లేదా ఆక్రమించడానికి వీల్లేదు. అందులోని సెక్షన్ 5 లోని సబ్ సెక్షన్ (2) క్లాజులు (ఎ) నుంచి (ఐ) వరకు పేర్కొన్న అంశాల కోసం భవనాల నిర్మాణాన్ని క్రమబద్ధీకరించడానికి నిబంధనలను రూపొందించే అధికారం కేంద్ర ప్రభుత్వానికి ఇస్తుంది.

47. 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 22 కూడా ఈ చట్టం యొక్క ప్రయోజనాలను నిర్వహించడానికి నిబంధనలను రూపొందించడానికి కేంద్ర ప్రభుత్వానికి వీలు కల్పిస్తుంది.

48. 1960 మార్చి 8 న 1960 నిబంధనలను నోటిఫై చేశారు. 1960 నిబంధనల లోని నిబంధన 14 ఇలా ఉంది:

> "**14. విభజన -** [సెక్షన్ 3 మరియు 22 (2)(ఎ)] - ఏదైనా స్థలం లేదా భవనం యొక్క విభజన లేదా విలీనం అనుమతించబడదు:
>
> సవరించిన ప్రణాళికలను సమర్థుడైన అధికారి ముందుగా ఆమోదించాలనే షరతుకు లోబడి వాణిజ్య లేదా పారిశ్రామిక స్థలాల

విషయంలో మాత్రమే రెండు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ పక్కనే ఉన్న స్థలాల విలీనానికి అనుమతి ఉంటుంది.

19.09.2005 నాటి నం.28/8/51-యూటీఎఫ్ఐ(3)-2005/6658-6662 ద్వారా నోటిఫై చేసిన చండీగఢ్ పారిశ్రామిక స్థలాల భూ వినియోగ మార్పిడి వాణిజ్య కార్యకలాపాలు/సేవలు లోనికి పారిశ్రామిక ప్రాంతం, ఫేజ్-I మరియు II లో, చండీగఢ్ స్కీమ్, 2005, కింద మార్పిడి కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్న వ్యక్తుల విషయంలో మాత్రమే స్థలాల విభజనకు అనుమతించబడుతుంది.

49. తదనంతరం 2001 నిబంధనలను 2001 డిసెంబర్ 20 న నోటిఫై చేశారు. ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొన్న నియమాలలోని కొన్ని నిబంధనలను ప్రస్తావించడం సముచితంగా ఉంటుంది:

"**2.** నిర్వచనాలు**:**

(a) "అపార్ట్ మెంట్" అనగా ఎస్టేట్ అధికారిచే గుర్తించబడిన భవనం యొక్క ప్రతి ఉపవిభాగం, ఉమ్మడి ప్రాంతాలు మరియు ఉమ్మడి సౌకర్యాలలో నిష్పత్తి వాటాతో పాటు, దానికి అనుబంధంగా ఉన్న ఏదైనా ఇతర ఆస్తి హక్కులు ఒక అపార్ట్ మెంట్ గా ఉంటాయి.

(b) "భవనం" అంటే పంజాబ్ రాజధాని (అభివృద్ధి మరియు నియంత్రణ) భవన నిబంధనలు, 1952 లోని నిబంధన 2 లోని క్లాజ్ (x) లో నిర్వచించిన విధంగా చండీగఢ్ లో ఏదైనా నిర్మాణం లేదా నిర్మాణ భాగం లేదా ప్రతిపాదిత నిర్మాణం.

3. భవనం యొక్క ఉప**-**విభాగం**:**

(1) ప్రతి భవనం పంజాబ్ రాజధాని (అభివృద్ధి మరియు నియంత్రణ) చట్టం, 1952 యొక్క నిబంధనలకు లోబడి ఉంటుంది మరియు ఈ

నిబంధనలకు అనుగుణంగా ప్రత్యేక మరియు స్వతంత్ర యూనిట్లు. ఒక భవనం యొక్క అటువంటి ప్రతి ఉప-విభాగం ఒక ప్రత్యేకమైన, గుర్తించదగిన ఆస్తిగా గుర్తించబడుతుంది, దీనికి యజమాని లీజుదారుడు ప్రకటించిన ఉమ్మడి ప్రాంతాలు మరియు ఉమ్మడి సౌకర్యాలలో దామాషా హక్కులతో పాటు హక్కును కలిగి ఉండాలి. ప్రతి ఉప-విభాగంతో పాటు ఉమ్మడి ప్రాంతాలు, ఉమ్మడి సౌకర్యాలు, అందుబాటు హక్కులు మరియు ఇతర యాజమాన్య హక్కులు ఒకే, ప్రత్యేకమైన గుర్తింపు పొందిన ఆస్తిని కలిగి ఉంటాయి, వీటిని వర్తించే చట్టం మరియు నిబంధనలకు అనుగుణంగా యజమాని / లీజుదారులు బదిలీ చేయవచ్చు లేదా అమ్మివేయవచ్చు.

(2) నిర్ణీత ఫారం (ఫారం డి) లో యజమానులు/లీజుదారులు ఎస్టేట్ అధికారికి చేసిన డిక్లరేషన్ ద్వారా భవనాన్ని ఉప-విభజన చేయవచ్చు. డిక్లరేషన్ మరియు తరువాత ఇవ్వబడ్డ సమాచారం యొక్క సంపూర్ణత మరియు కచ్చితత్వంతో ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ సంతృప్తి చెందితే, ఒకవేళ అవసరమైతే, భవనాన్ని తనిఖీ చేసినట్లయితే, భవనం యొక్క ఉపవిభాగాలను మరియు దాని యజమానులు/లీజుదారులను ఎప్పటికప్పుడు యంత్రాంగం ద్వారా నోటిఫై చేయబడే రుసుమును చెల్లించిన తరువాత గుర్తించాలి.

ఈ నిబంధనల ప్రకారం ప్రతి ఉప-విభాగాన్ని ఒక అపార్ట్ మెంట్ గా ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ గుర్తించడం అనేది మునుపటి కేటాయింపు లేఖ లేదా అన్యాక్రాంత దస్తావేజును అణచివేస్తూ, కొత్త కేటాయింపు లేఖ లేదా కొత్త అన్యాక్రాంత పత్రం ద్వారా ఇవ్వబడుతుంది. అటువంటి పత్రం అపార్ట్ మెంట్ యొక్క యజమానులు/లీజుదారులను దాని యజమానులు/లీజుదారులుగా గుర్తిస్తుంది, వారు పంజాబ్ రాజధాని (అభివృద్ధి మరియు నియంత్రణ) చట్టం, 1952 యొక్క అన్ని నిబంధనలు మరియు దాని క్రింద రూపొందించిన నియమనిబంధనలు మరియు ఉత్తర్వులను పాటించడానికి బాధ్యత వహిస్తారు. అసలు కేటాయింపు లేఖలో మరియు భవనం లేదా స్థలానికి సంబంధించిన అన్యాక్రాంత పత్రం లో ఉన్న అన్ని ఒప్పందాలు మరియు భాధ్యతలు, తదుపరి లేఖ లేదా దస్తావేజులో ఉన్నట్లుగా భావించబడతాయి, అయితే దానిలో నిర్దిష్ట ప్రస్తావన చేయనప్పటికీ.

(3) ప్రతి ఉప-విభాగం, ఎస్టేట్ అధికారిచే ఒక అపార్ట్ మెంట్ గా గుర్తించబడిన తరువాత, నిర్దేశిత డిక్లరేషన్ దాఖలు చేసిన తరువాత, ప్రకటిత యజమానులు/ లీజుదారుల యొక్క ఏకైక మరియు ప్రత్యేకమైన ఆస్తిగా ఉంటుంది. అటువంటి యజమానులు/ లీజుదారులు 1952 పంజాబ్ రాజధాని (అభివృద్ధి మరియు నియంత్రణ) చట్టం, 1952 లోని అన్ని నిబంధనలు, దాని క్రింద రూపొందించిన నియమాలు మరియు ఉత్తర్వులు మరియు స్థలం లేదా భవనానికి సంబంధించిన కేటాయింపు లేఖ మరియు అన్యాక్రాంత పత్రం యొక్క ఒప్పందాలను పాటించడానికి పూర్తిగా మరియు

ప్రత్యేకంగా బాధ్యత వహిస్తారు. నియమాలు, ఉత్తర్వులు మరియు ఒడంబడికల యొక్క ఈ అన్ని నిబంధనలు

అపార్ట్ మెంట్ కు, దాని యజమానులు/లీజుదారులకు, ఆ స్థలం లేదా భవనానికి, దాని యజమానులు/లీజుదారులకు వర్తిస్తాయి.

(4) భవన నిర్మాణ నిబంధనలకు లోబడి ప్రతి అపార్ట్ మెంట్ కు నీటి సరఫరా, మురుగునీటి పారుదల, విద్యుత్ వంటి ప్రత్యేక వినియోగ కనెక్షన్లు ఉంటాయి.

(5) ఒకటి కంటే ఎక్కువ అంతస్తులు ఉన్న భవనం యొక్క ఉప-విభాగాలను ఎస్టేట్ అధికారి కేటాయించినా, విక్రయించినా లేదా లీజుకు ఇచ్చినా, ఎస్టేట్ అధికారి అటువంటి ఉప-విభాగాల యజమానులు / లీజుదారులకు నోటీసు ఇచ్చిన తరువాత, అటువంటి ఉప-విభాగాలను అపార్ట్మెంట్లుగా ప్రకటించవచ్చు, దీనికి ఈ నియమముల నిబంధనలు వర్తిస్తాయి.

4. నివాస భవనాల ఉప-విభాగం**:**

(1) 1400 చదరపు గజాల కంటే తక్కువ స్థలంలో ఉన్న ఏదైనా నివాస భవనాన్ని ప్రతి అంతస్తులో ఒకటి కంటే ఎక్కువ నివాస యూనిట్ లేకుండా ప్రత్యేక నివాస యూనిట్లుగా విభజించవచ్చు. అటువంటి ప్రతి నివాస యూనిట్ ఒక ఉప-విభాగాన్ని ఏర్పరుస్తుంది.

(2) నివాస భవనంలో అనుమతించబడిన బేస్మెంట్ ఏదైనా ఉంటే, అది ప్రత్యేక ఉప-విభాగంగా ఏర్పడదు. బేస్ మెంట్ గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ లోని ఉప-విభాగాం లో భాగంగా ఉంటుంది. ఒకటి కంటే ఎక్కువ ఉప-విభాగాలను క్షేత్రస్థాయిలో అనుమతించినట్లయితే, భవన నిబంధనలు అనుమతిస్తే అటువంటి ప్రతి ఉప-విభాగానికి ప్రత్యేక బేస్మెంట్ ఉండవచ్చు. బేస్ మెంట్ చివర్లో పార్కింగ్ ప్రాంతం లేదా భవనంలోని అపార్ట్ మెంట్ లకు అవసరమైన ఇతర ప్లాంట్ మరియు పరికరాలు వంటి సౌకర్యాలను కల్పించే సందర్భంలో మినహా, బేస్ మెంట్ లేదా దానిలోని భాగాలు అంతస్తులు, ఇతర, గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ లలో ఉప-విభాగంలో భాగంగా ఉండవచ్చు.

(3) గ్యారేజీ, సర్వెంట్ క్వార్టర్స్, అవుట్ హౌస్, మాలి హట్, స్టోర్, ఓపెన్ స్పేస్ మొదలైనవి ప్రధాన నివాస భవనంలో భాగం కానివి ప్రత్యేక

ఉప-విభాగంగా ఏర్పడవు మరియు ప్రధాన భవనంలోని ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ అపార్ట్ మెంట్లలో భాగంగా ఉంటుంది.

(4) 1400 చదరపు గజాలు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ స్థలంలో ఉన్న నివాస భవనాన్ని భవన నిబంధనలు అనుమతిస్తే ప్రతి అంతస్తులో రెండు నివాస యూనిట్లుగా విభజించవచ్చు.

50. అయితే 2007 అక్టోబర్ 1 న 2001 నిబంధనల ను రద్దు చేశారు. ఆ వెంటనే 2007 నవంబర్ 7 న 2007 నిబంధనల ను నోటిఫై చేశారు. ఈ నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 ఇలా ఉంది.

"**16.** విభజన / విలీనం**.**

ఏదైనా స్థలాన్ని లేదా భవనాన్ని విభజించడం లేదా విలీనం చేయడానికి అనుమతించబడదు.

సవరించిన ప్రణాళికలను సమర్థుడైన అధికారి ముందుగా ఆమోదించాలనే షరతుకు లోబడి వాణిజ్య లేదా పారిశ్రామిక స్థలాల విషయంలో మాత్రమే ఒకే యాజమాన్యంతో ఉన్న రెండు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ పక్కనే ఉన్న స్థలాలను విలీనానికి అనుమతి ఉంటుంది.

యంత్రాంగం నోటిఫై చేసిన ఏదైనా పథకం కింద అటువంటి విభజనకు అనుమతిస్తే ఏదైనా స్థలాన్ని విభజించడానికి అనుమతించబడుతుంది.

51. 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 కూడా ఏదైనా స్థలాన్ని లేదా భవనాన్ని విభజన చేయడానికి / విలీనం చేయడానికి అనుమతించదు. వాణిజ్య

లేదా పారిశ్రామిక స్థలాల విషయానికొస్తే, సవరించిన ప్రణాళికలను సమర్థుడైన అధికారి ముందుగా ఆమోదించాలనే షరతుకు లోబడి విలీనానికి అనుమతించబడుతుంది. అయితే రెండువ

నిబంధన యంత్రాంగం నోటిఫై చేసిన ఏదైనా పథకం కింద ఏదైనా స్థలాన్ని విభజించడానికి అనుమతిస్తే, దానిని విభజన చేయడానికి కూడా అనుమతిస్తుంది.

VI. <u>హైకోర్టు తీర్పు:</u>

52. ఆక్షేపించబడిన తీర్పులో హైకోర్టు పేర్కొంది ఏమనగా, 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 ప్రకారం అంతస్తుల వారి ఆస్తిని అమ్మకానికి అనుమతి లేదని, నివాస భవనాని అపార్ట్ మెంట్ లుగా మార్చడానికి అనుమతి లేదని, భవనంలో నిర్ణీత భాగం లేదా కొంత భాగాన్ని విక్రయించడానికి అనుమతి లేదని. అయితే, ఒక ప్రైవేట్ స్థలంలో మూడు అంతస్తులను నిర్మించడం మరియు వాటిని స్వతంత్ర యూనిట్లుగా ఉపయోగించడం విభజన కాదు. 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 ప్రకారం నిషిద్ధమైన విభజన, ప్రత్యేక యాజమాన్యంతో స్థలం లేదా భవనం విభజన, అంటే, కొలతలు మరియు

హద్దులు తో జరిగితేనే విభజన జరుగుతుందని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది.

53. అపార్ట్మెంట్లీకరణ జరుగుతోందని చెప్పడానికి కొన్ని ఆవశ్యకతలు

తీర్చాల్సి ఉంటుందని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. హైకోర్టు దృష్టిలో ఈ క్రింద

అంశాలు అవసరం అపార్ట్మెంట్లీకరణ కు సమానం అని భావించడానికి:

(i) "ఎస్టేట్ అధికారి చేత తగిన గుర్తింపు పొందిన భవనం యొక్క ఉప-విభాగం ఉండాలి మరియు ఉమ్మడి ప్రాంతాలలో మరియు ఉమ్మడి సౌకర్యాలలో దామాషా వాటా ఉండాలి;

(ii) ఒక భవనం యొక్క ప్రతి ఉప-విభాగం ప్రత్యేకమైన, గుర్తించదగిన ఆస్తిగా ఉండాలి, దానికి యజమాని/లీజుదారుని కి యాజమాన్య హక్కు మూలం ఉండాలి;

(iii) ప్రతి ఉప-విభాగంను ఒక అపార్ట్ మెంట్ గా ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ గుర్తించడం అనేది తాజా కేటాయింపు లేఖ లేదా ఒక కొత్త అన్యాక్రాంత దస్తావేజు ద్వారా ఇవ్వబడుతుంది; మరియు

(iv) అటువంటి గుర్తింపుకు అనుగుణంగా, అటువంటి ఉప-విభాగం/అపార్ట్ మెంట్ ప్రకటిత యజమాని/లీజుదారు యొక్క ఏకైక మరియు ప్రత్యేకమైన ఆస్తిగా ఉండాలి.

54. ప్రస్తుత కేసులో, ఇక్కడ పైన గమనించిన ముందస్తు-ఆవశ్యకతలు లేవని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. అంతర్గత ఏర్పాటు/అవగాహన ఆధారంగా కొనుగోలుదారుడు భవనంలోని నిర్దిష్ట భాగాన్ని ఆక్రమించుకోవడం, 2001 నిబంధనల ప్రకారం భవనాన్ని ఉప-విభజన చేయడం కాదని హైకోర్టు

అభిప్రాయపడింది. సహ-యజమాని ఆక్రమణలో ఉన్న నిర్దిష్ట భాగానికి ఎస్టేట్ అధికారి ఏ

విధంగానూ గుర్తింపు ఇవ్వలేదని పేర్కొంది.

సహ-యజమాని కూడా తన ఆక్రమణలో ఉన్న నిర్దిష్ట భాగానికి ఏకైక మరియు ప్రత్యేకమైన యజమానిగా మారడని పేర్కొంది.

55. 2001 రూల్స్ ప్రకారం అనుమతించినవి వాటి రద్దు తో మరియు

2007 నిభందనల నోటిఫికేషన్ తర్వాత చెల్లుబాటు కావని, ఒక భవనం లేదా స్థలంలో మూడు వేర్వేరు అంతస్తులు నిర్మించడం, దానిని ముగ్గురు వేర్వేరు

వ్యక్తులు ఆక్రమించుకోవడం అపార్ట్మెంట్లీకరణ కిందకు రాదని, దీనికి ఎస్టేట్ కార్యాలయం గుర్తింపు లేదని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది.

56. వాస్తవానికి, 2001 నిబంధనలు ఒక స్థలంలో అపార్ట్మెంట్లను నిర్మించడానికి అనుమతించాయి మరియు ఒక భవనాన్ని ఒక ప్రత్యేకమైన, గుర్తించదగిన ఆస్తిగా ఉప-విభజన చేయడానికి అనుమతించాయి, దీనికి యజమాని / లీజుదారుడు ప్రకటించిన ఉమ్మడి ప్రాంతాలు మరియు సాధారణ సౌకర్యాలలో దామాషా వాటాతో పాటు హక్కును కలిగి ఉంటారు. అయితే చండీగఢ్ వాసుల

అభ్యంతరాల కారణంగా 2001 నాటి నిబంధనలను రద్దు చేశారు మరింత

అపార్ట్మెంట్లీకరణను నివారించటానికి. ఏదేమైనా, రికార్డులో ఉంచిన వివిధ పత్రాలను

బట్టి కార్య పద్ధతి స్పష్టంగా కనిపిస్తుంది బిల్డర్ల/డెవలపర్ల

వాస్తవానికి, 2001 నిబంధనల ప్రకారం అనుమతించబడిన మరియు వాటిని రద్దు చేసిన తరువాత అనుమతించబడని పనిని కొనసాగిస్తున్నారు. హైకోర్టు తీర్పు ఫలితంగా అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణం నిషేధించబడినప్పటికీ, భవనాన్ని నిర్మించి దానిని అపార్ట్ మెంట్లుగా మార్చడం అనుమతించబడనిది కాకపోవచ్చు, 2001 రూల్స్ ప్రకారం అవి అపార్ట్ మెంట్లు కానందున.

VII. <u>"దర్యాప్తు మరియు విచారణ" బోర్డ్ నివేదిక:</u>

57. చండీగఢ్ యంత్రాంగం సిఏంపి-2031 ను నోటిఫై చేయడం గమనార్హం. సిఏంపి-2031 ముసాయిదాలో అపార్ట్ మెంట్ల యేర్పాటుకు అవకాశం కల్పించడం గమనించాల్సిన విషయం. ముసాయిదా సిఏంపి-2031 లోని నిబంధనలపై అభ్యంతరాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి, చండీగఢ్ యంత్రాంగం

సీనియర్ అధికారులతో కూడిన బోర్డును 2013 నవంబర్ 10 న ఏర్పాటు చేశారు. చండీగఢ్ ను "గార్డెన్ సిటీ"గా భావించారని, ప్రజల సామాజిక ఆర్థిక పరిస్థితులు మరియు జీవన అలవాట్ల దృష్ట్యా, నిలువు మరియు ఎత్తైన భవనాలను తోసిపుచ్చినట్లు సంబంధిత బోర్డు నివేదిక వెల్లడిస్తుంది. ఇది మరింత వెల్లడిస్తుంది లే

కార్బుసియర్ ఈ ప్రణాళికలో కాంతి, అంతరిక్షం మరియు పచ్చదనం యొక్క సూత్రాలను చేర్చాడు మరియు మానవ శరీరాన్ని రూపకంగా ఉపయోగించాడు. చండీగఢ్ ఒక తక్కువ ఎత్తు నగరంగా ప్రణాళిక చేయబడింది, మరియు ఇది ప్రారంభమై అరవై సంవత్సరాల తరువాత కూడా, అది చాలా వరకు అసలు భావనను నిలుపుకునెలా అభివృద్ధి జరిగిందని వెల్లడించింది. ఈ బోర్డు తన నివేదికను సమర్పించేటప్పుడు, కొన్ని మార్గదర్శక సూత్రాలను నిర్దేశించింది, అవి:

> "మార్గదర్శక సూత్రాలు
>
> యంత్రాంగం ద్వారా స్వీకరించిన అభ్యంతరాలను ఈ క్రింది మార్గదర్శక సూత్రాలను దృష్టిలో ఉంచుకొని విచారణ మండలి పరిగణనలోకి తీసుకుంది:
>
> 1. పంజాబ్, హర్యానా రాష్ట్రాల రాజధాని అయిన చండీగఢ్ పరిపాలనా నగరం కాబట్టి దానిని యథాతథంగా కొనసాగించాలి. నగరంలో పారిశ్రామిక వృద్ధి దాని ఆర్థిక సుస్థిరతను నిర్ధారించడానికి పరిమితం కావాలి.
> 2. చండీగఢ్ వారసత్వ విలువను కలిగి ఉంది మరియు సూర్యుడు, స్థలం మరియు పచ్చదనం యొక్క అసలు భావనలు మరియు ప్రణాళిక సిద్ధాంతాల సమగ్రతను సంరక్షించడం మరియు నిర్వహించడం చాలా ముఖ్యం.
> 3. చండీగఢ్ ఉత్తర సెక్టార్లను (చండీగఢ్ లోని కోర్బుసియన్) సాధ్యమైనంత వరకు వాటి ప్రస్తుత రూపంలో భద్రపరచాలి. కొన్ని నిర్దిష్ట ప్రాంతాల పునరాభివృద్ధి సంబంధించినంత వరకు, అది

సరైన దృక్పథాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకొని చేయవచ్చు. వారసత్వ నిపుణుల కమిటీ సిఫారసులను దృష్టిలో ఉంచుకుని మాత్రమే ఉత్తర ప్రాంతాల్లో (ఫేజ్ 1) పునరాభివృద్ధి జరగాలి.

4. ఆర్కిటెక్చరల్ నియంత్రణలను సమగ్రంగా సమీక్షించాలి. ఈ విషయంలో ఏ విధానమైనా సార్వజనీనంగా ఉండాలి మరియు ఎలాంటి ఏకపక్షం ను మరియు వివక్షను నివారించడానికి రాబోయే అన్ని కాలాలకు (సమీక్షించబడే వరకు) ఉండాలి.

5. చండీగఢ్ భూపరివేష్టిత నగరం కావడం, భూమి కొరతగా ఉండటం వల్ల అందుబాటులో ఉన్న భూములను ప్రాధాన్య క్రమంలో ప్రభుత్వ వినియోగం/ప్రజాప్రయోజనాలకు వినియోగించాలి.

6. న్యూఢిల్లీ మునిసిపల్ ప్రాంతాన్ని (లుటియన్స్ ఢిల్లీ) అభివృద్ధి చేసేటప్పుడు అనుసరించిన పద్ధతినే చండీగఢ్ నగరానికి సంబంధించి అనుసరించాలి. నగర స్వరూపం చెక్కుచెదరకుండా ఉండేలా కృషి చేయాలి.

7. నగరం యొక్క వాస్తుశిల్పాన్ని సంరక్షించాల్సిన అవసరం ఉంది మరియు లె కోర్బుసియర్ దార్శనికతకు అనుగుణంగా నిలుపుకోవాలి.

8. నగరం యొక్క తక్కువ ఎత్తు స్వభావాన్ని కాపాడాల్సిన అవసరం ఉంది.

9. సమర్థవంతమైన ప్రజారవాణా వ్యవస్థను నిర్మించడం, నగరంలో పార్కింగ్ స్థలాలను పెంచడంపై దృష్టి సారించాలి.

10. చండీగఢ్ లో పరిమితమైన భూమి ఉంది మరియు అసలు భావనల సమగ్రతను కాపాడటానికి, నగరం దాని నిల్వ సామర్థ్యంకి మించి ఒత్తిడికి గురికాకుండా చూసుకోవాలి.

11. పరిధీయ ప్రాంతం మరియు టై-సిటీ అంతర్గతంగా అనుసంధానించబడి ఉన్నాయి. ఒకదాన్ని విజయవంతంగా ప్లాన్ చేయడం లేదా అమలు చేయడం సాధ్యం కాదు ఇంకోదాన్ని కూడా చూడకుండా. ఈ ప్రాంతంలోని ప్రతి గ్రామానికి నిర్దిష్ట ప్రణాళికలు అవసరం మరియు మొత్తం ప్రణాళిక చుట్టుపక్కల సహజ వనరుల పర్యావరణ పరిరక్షణ ఆవశ్యకతతో పాటు పెరుగుతున్న అవసరాలకు అనుగుణంగా ఉండాలి.

12. ప్రణాళిక మరియు మౌలిక సదుపాయాల అభివృద్ధి యొక్క అన్ని అంశాలలో అత్యాధునిక ఉత్తమ అంతర్జాతీయ పద్ధతులను అవలంబించాలి.

13. చండీగఢ్ నేడు ప్రపంచవ్యాప్తంగా ఉత్తమ ప్రణాళికాబద్ధమైన పట్టణ వాతావరణంలో ఒకటిగా ప్రసిద్ధి చెందింది. బహిరంగ ప్రదేశాలు, సామాజిక సౌకర్యాలు, పౌర సౌకర్యాలు మరియు ప్రతి నివాస యూనిట్ కు మౌలిక సదుపాయాలు అధిక నిష్పత్తిలో ఉండటమే దీనికి కారణం. అపార్ట్ మెంట్ నిబంధనలను ప్రవేశపెట్టడం వల్ల ప్రస్తుతం ఉన్న నిర్మాణ వాతావరణంలో ఈ అత్యవసర సేవలు, సౌకర్యాలను జోడించే వెసులుబాటు లేదు. ఇది నివాస సాంద్రతను పెంచుతుంది, ఇతర పట్టణ మౌలిక సదుపాయాలను విస్మరిస్తుంది, తద్వారా నగర పర్యావరణానికి హానికరం మరియు నగరం యొక్క దీర్ఘకాలిక క్షీణతకు దారితీస్తుంది."

58. చండీగఢ్ కు వారసత్వ విలువ ఉందని, సూర్యుడు, అంతరిక్షం మరియు పచ్చదనం యొక్క అసలు భావనలు మరియు ప్రణాళిక సిద్ధాంతాల సమగ్రతను పరిరక్షించడం మరియు నిర్వహించడం చాలా ముఖ్యమని సదరు బోర్డు భావించిందని స్పష్టంగా చూడవచ్చు. చండీగఢ్ ఉత్తర ప్రాంతాలను (కోర్బుసియన్ చండీగఢ్) వీలైనంత వరకు ప్రస్తుత రూపంలోనే పరిరక్షించాలని సూచించింది. హెరిటేజ్ కమిటీ సిఫారసులను దృష్టిలో ఉంచుకుని మాత్రమే ఉత్తరాది సెక్టార్లలో (ఫేజ్

1) పునరాభివృద్ధి జరగాలని పేర్కొంది. న్యూఢిల్లీ మునిసిపల్ ప్రాంతాన్ని (లుటియన్స్ ఢిల్లీ) అభివృద్ధి చేసేటప్పుడు అనుసరించిన పద్ధతినే చండీగఢ్ నగరానికి సంబంధించి కూడా అనుసరించాలని పేర్కొంది. వాటిని నిలబెట్టుకునే ప్రయత్నం చేయాలి.

నగర స్వరూపం చెక్కుచెదరకుండా ఉండేలా కృషి చేయాలన్నారు. నగరం యొక్క వాస్తుశిల్పాన్ని సంరక్షించాల్సిన అవసరం ఉందని మరియు లె కోర్బుసియర్ దార్శనికతకు అనుగుణంగా నిలుపుకోవాల్సిన అవసరం ఉందని ఇది నొక్కి చెప్పింది. నగరం యొక్క తక్కువ ఎత్తు స్వభావాన్ని కాపాడాల్సిన అవసరం ఉందని పేర్కొంది. చండీగఢ్ నేడు ప్రపంచవ్యాప్తంగా ఉత్తమ ప్రణాళికాబద్ధమైన పట్టణ వాతావరణంలో ఒకటిగా ప్రసిద్ధి చెందిందని పేర్కొంది. 2001 నిబంధనలను ప్రవేశపెట్టడం వల్ల ఈ అత్యవసర సేవలు, సౌకర్యాలను ప్రస్తుత నిర్మాణ వాతావరణంలో చేర్చే అవకాశం లేదని పేర్కొంది. ఇది నివాస సాంద్రతను మాత్రమే పెంచుతుందని, ఇతర పట్టణ మౌలిక సదుపాయాలను విస్మరిస్తుందని, తద్వారా నగర పర్యావరణానికి హాని కలిగిస్తుందని మరియు నగరం యొక్క దీర్ఘకాలిక క్షీణతకు మాత్రమే దారితీస్తుందని పేర్కొంది.

59. ఈ నివేదికలోని మూడవ అధ్యాయం ఫేజ్ 1 సెక్టార్లలో తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం మరియు చండీగఢ్ లో 2001 నిబంధనలను తిరిగి ప్రవేశపెట్టడాన్ని వ్యతిరేకించే అభ్యంతరాలను విపులంగా వివరిస్తుంది. ఈ బోర్డు యొక్క సిఫార్సులను ఈ క్రింద విధంగా పేర్కొనడం సముచితంగా ఉంటుంది:

"చాప్టర్-**III:** బోర్డు యొక్క సిఫార్సులు

3.1. నివాస

సెక్టోరల్ గ్రిడ్ లోని నివాస ప్రాంతాలకు సంబంధించిన అన్ని అభ్యంతరాలను కలిపి తీసుకున్నారు. ప్రతినిధులకు మౌఖిక విచారణ కూడా ఇచ్చారు. ఫేజ్ 1 సెక్టార్ల తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం, చండీగఢ్ లో అపార్ట్మెంట్ నిభంధనలను తిరిగి ప్రవేశపెట్టడంపై ప్రధాన అభ్యంతరాలు వ్యక్తమైయాయి. మాస్టర్ ప్లాన్ ముసాయిదాలో దీనికి సంబంధించిన ప్రతిపాదనలు ఇలా ఉన్నాయి:

> "చండీగఢ్ అపార్ట్ మెంట్ నిభంధనలను తిరిగి ప్రవేశపెట్టాలి: 1,000 చదరపు గజాలు, అంతకంటే ఎక్కువ విస్తీర్ణం ఉన్న నివాస స్థలాలను ప్రతి అంతస్తులో రెండు నివాస యూనిట్లుగా విభజించడానికి అనుమతి ఉంటుంది. 1000 చదరపు గజాల కంటే తక్కువ విస్తీర్ణంలో ఉన్న నివాస భవనాలను అంతస్తుల వారీగా విభజించి ఒక్కో అంతస్తులో ఒకటి కంటే ఎక్కువ నివాస యూనిట్ లేకుండా ప్రత్యేక నివాస యూనిట్లుగా విభజించడానికి అనుమతి ఉంటుంది. ప్రస్తుతమున్న ఎఫ్ఏఆర్, గ్రౌండ్ కవరేజ్ నిబంధనలకు లోబడి పై నిబంధనలను అనుమతించాలి." పి-78 ఆఫ్ సిఏంపి-2031

తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం, అపార్ట్ మెంట్ నిభంధనలు ప్రవేశానికి సంబంధించి మాస్టర్ ప్లాన్ ముసాయిదాలో ఉన్న ప్రతిపాదనలపై ప్రతినిధులు తీవ్ర అభ్యంతరం వ్యక్తం చేశారు. ఈ అంశంపై ఈ బోర్డు సవివరంగా చర్చించింది మరియు అభిప్రాయాలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి.

జనాభా గణన మరియు ప్రణాళికా అధికారులు పట్టణ జనాభా యొక్క వేగవంతమైన పెరుగుదలను అంచనా వేస్తున్నారు: చండీగఢ్ పంజాబ్ మరియు హర్యానా ప్రధాన కార్యాలయంగా మరియు హిమాచల్ ప్రదేశ్ యొక్క ప్రధాన ద్వారంగా ఉండటం, జనాభా యొక్క

అన్ని వర్గాల ప్రజలకు అత్యంత ఆకర్షణీయమైన గమ్యస్థానంగా ఉన్నందున అసాధారణ వృద్ధికి ప్రత్యేకంగా స్థానం పొందింది. వేగంగా పెరుగుతున్న జనాభా మురికివాడల్లో మరియు

పరిసర ప్రాంతాల్లో అనధికారిక నివాస ప్రాంతాల్లో తో పాటు దిగువ మరియు మధ్యతరగతి కుటుంబాలకు గిట్టుబాటు కాని గృహాలు, నగరం విజయవంతం కావడానికి నివాస నిల్వలు పెంచాల్సిన అవసరం ఉందని మేము భావిస్తున్నాము.

బహుశా ఈ లక్ష్యాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని ముసాయిదా మాస్టర్ ప్లాన్ నగరంలో హౌసింగ్ నిల్వల ను పెంచడానికి వరుస సిఫార్సులు చేస్తుంది. వీటిలో ఒకటి ఫేజ్ 1 సెక్టార్ల తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం, మరియు అపార్ట్మెంట్ నిభంధనలు ప్రవేశపెట్టడం. వాస్తవాలను మరింత జాగ్రత్తగా పరిశీలిస్తే అపార్ట్ మెంట్ నిభంధనలు ప్రవేశపెట్టడం నగర సరసమైన గృహాల అవసరాలకు తగిన పరిష్కారం కాకపోవడానికి అనేక కారణాలు ఉన్నాయని తెలుస్తుంది. కొన్నింటిని పేర్కొనడానికి:

i) చండీగఢ్ నగరం నగర వాస్తుశిల్పం మరియు ప్రణాళికలో సూర్యుడు, స్థలం మరియు పచ్చదనం యొక్క ప్రాథమిక భావనల దృష్ట్యా ఒక ప్రత్యేకమైన వారసత్వ విలువను కలిగి ఉంది. వారసత్వం పై నిపుణుల కమిటీని భారత ప్రభుత్వం ఏర్పాటు చేసింది, వారి సిఫార్సులను ఇప్పటికే భారత ప్రభుత్వం ఆమోదించింది. నిపుణులైన వారసత్వ కమిటీ చండీగఢ్ లోని ఉత్తర ప్రాంతాలను (చండీగఢ్ లోని కోర్బుసియన్) సాధ్యమైనంత వరకు వాటి ప్రస్తుత రూపంలో భద్రపరచాలని సిఫార్సు చేసింది. ముఖ్యంగా ఎఫ్ఏఆర్ లో మరింత పెంపు ఇవ్వొద్దని సిఫార్సు చేసింది. అందువల్ల

సాధారణంగా తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం నగర వారసత్వానికి వ్యతిరేకంగా ఉంటుంది. కొన్ని నిర్దిష్ట పాకెట్ల పునరాభివృద్ధి సంబంధించినంత వరకు, అది సరైన దృక్పథాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకొని చేయవచ్చు. సాధారణ తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం సిఫారసు చేయబడలేదు. నిపుణుల కమిటీ తీవ్రంగా పరిగణించి

ఇప్పటికే ఇచ్చిన ఎఫ్ఏఆర్ లు, బిల్డింగ్ కంట్రోల్స్ లో సడలింపులను వాటిని రద్దు చేయాలని సిఫారసు చేసింది.

ii) ప్రస్తుతం ఉన్న రెసిడెన్షియల్ ప్లాట్లను క్షుణ్ణంగా ఆడిట్ చేస్తే చాలా ప్లాట్లు ఉమ్మడి కుటుంబాలు, బహుళ తరం కుటుంబాలు నివసిస్తున్నాయని, అంతర్గతంగా విభజించి అద్దెకు ఇచ్చారని, యాజమాన్యంపై న్యాయపరమైన వివాదాలు ఉన్నాయని తెలుస్తుంది. నగరం యొక్క ఉప-పట్టణ స్వభావం కారణంగా చండీగఢ్ లో నివసించడానికి ఎంచుకున్న నివాసితులలో ఎక్కువ మంది ఉన్నారు మరియు సమూహ గృహాలు లేదా అపార్ట్మెంట్ ఆకృతీకరణల ఏర్పాటు లేకుండా ప్రస్తుత రకమైన వ్యవస్థలో నివసించాలనుకుంటున్నారు. ప్రస్తుత ప్రాతినిధ్యం వహిస్తున్న వారు సాధారణంగా ఈ వర్గానికి చెందినవారు. మాస్టర్ ప్లాన్ లో ప్రతిపాదించిన దానితో సంబంధం లేకుండా ఈ ఆస్తులన్నీ అపార్ట్ మెంట్ ఆకృతీకరణలుగా పునర్నిర్మాణానికి అందుబాటులో ఉండవు.

iii) సాంద్రత మరియు ముఖ్యంగా గృహ సాంద్రతను పెంచడం

నగరం యొక్క ప్రణాళికలు చేసే వారు మరియు పరిపాలకులకు చాలా ముఖ్యమైన పని మరియు సవాలు. నగరం మరియు దాని మౌలిక సదుపాయాలపై సాంద్రత యొక్క ప్రభావాన్ని నిర్ణయించడానికి ఇది మార్కెట్ ఒడిదుడుకులకు వదిలివేయబడని విషయం. ప్లాట్లలో అపార్ట్ మెంట్‌ల వ్యక్తిగత అభివృద్ధి ఫలితంగా ఈ నివాస యూనిట్లు అవసరమైన చోట కంటే డెవలపర్లకు అత్యంత లాభదాయకమైన నగర ప్రాంతాల్లో సాంద్రత పెరుగుతుంది.

iv) అపార్ట్ మెంట్ నిబంధనలను ప్రవేశపెట్టడం వల్ల ఎక్కువగా అమ్మదగిన యూనిట్ల అధిక ధరల శ్రేణిలో అపార్ట్ మెంట్లు సృష్టించబడతాయి మరియు తక్కువ ఆదాయం లేదా మధ్య ఆదాయ గృహాలను సృష్టించే అవకాశం లేదు. సంపన్నులు, సంపన్నులకు ఇళ్లు కాకుండా తక్కువ ఆదాయం, మధ్య ఆదాయ గృహాలకు నగరంలో డిమాండ్ ఉంది.

ఇటువంటి పరిస్థితి అధిక ఆదాయ వర్గాల ప్రజలకు సేవలందించడానికి అవసరమైన మురికివాడల విస్తరణకు దారితీస్తుంది.

v) పునరాభివృద్ధి యొక్క ప్రదేశం కూడా నగరంలో అపార్ట్మెంట్ యూనిట్ల యొక్క సూత్రీకరించిన లేదా ఊహించదగిన పంపిణీ కంటే వ్యక్తిగత యజమానుల ప్రత్యేక హక్కుపై ఆధారపడి ఉంటుంది. అందువల్ల జనసాంద్రత ఎక్కడ, ఎంత సంఖ్యలో పెరుగుతుందో నగరం యొక్క ప్రణాళికలు చేసే వారికి ముందస్తు సమాచారం ఉండదు. అందువల్ల మౌలిక సదుపాయాల మద్దతు, సరఫరా ప్రణాళిక కూడా వృద్ధిని అంచనా వేయలేకపోతుంది. అందువల్ల, నగరానికి మౌలిక సదుపాయాలను జోడించడానికి ఇది తక్కువ వాంఛనీయమైనది మరియు ఖచ్చితంగా అత్యంత అసమర్థమైన మరియు ఖరీదైన మార్గం.

vi) అపార్ట్ మెంట్ నిబంధనలను ప్రవేశపెట్టడం వల్ల స్థిరాస్థి ధరలు మరింత పెరిగే అవకాశం ఉంది. ఇది మరింత సరసమైన గృహాలను సృష్టించే అసలు అంశానికి పూర్తి విరుద్ధంగా ఉంటుంది, దీని ద్వారా నగరం యొక్క స్వభావం కోల్పోతుంది మరియు లాభాలు కూడా గణనీయంగా ఉండవు.

vii) చండీగఢ్ నేడు ప్రపంచవ్యాప్తంగా ఉత్తమ ప్రణాళికాబద్ధమైన పట్టణ వాతావరణంలో ఒకటిగా ప్రసిద్ధి చెందింది. బహిరంగ ప్రదేశాలు, సామాజిక సౌకర్యాలు, పౌర సౌకర్యాలు మరియు ప్రతి లివింగ్ యూనిట్ కు మౌలిక సదుపాయాలు అధిక నిష్పత్తిలో ఉండటమే దీనికి కారణం. అపార్ట్ మెంట్ నిబంధనలను ప్రవేశపెట్టడం వల్ల ఈ అత్యవసర సేవలు, సౌకర్యాలను ప్రస్తుతమున్న నిర్మాణ వాతావరణంలో చేర్చే వెసులుబాటు లేదు. ఇది నివాస సాంద్రతను మాత్రమే జోడిస్తుంది, అదే సమయంలో ఇతర పట్టణ మౌలిక సదుపాయాలను విస్మరిస్తుంది, తద్వారా నగర పర్యావరణానికి హానికరం మరియు

నగరం యొక్క దీర్ఘకాలిక క్షీణతకు మాత్రమే దారితీస్తుంది.

ఈ అంశాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని చండీగఢ్ అపార్ట్ మెంట్ నిబంధనలను ప్రస్తుత రూపంలో పునరుద్ధరించే ప్రయత్నాలను రద్దు చేయడం, తిరస్కరించడం వివేకంతో కూడుకున్నది. ఇది అందుబాటులో ఉన్న గృహాల యొక్క పెద్ద నిల్వను సృష్టించడానికి ఉపయోగపడదు మరియు స్థోమతను పెంచదు. ఇది ఎం ఐ జి మరియు ఎల్ ఐ జి కి ఉపయోగపడదు మరియు సామాజిక మరియు భౌతిక మౌలిక సదుపాయాలు లేదా సౌకర్యాలలో సరిపోలని పెరుగుదల లేకుండా జనాభా సాంద్రత యొక్క ప్రణాళిక లేని మరియు అనియంత్రిత పెరుగుదలకు తోడ్పడుతుంది. ఈ పథకానికి లబ్ది పొందేది కొద్దిమంది డెవలపర్లు మాత్రమే, ఇది నగరంలోని ప్రస్తుత మరియు భవిష్యత్తు నివాసితులకు హానికరం.

చివరగా, చండీగఢ్ లో సరసమైన గృహాల నిల్వలను పెంచడానికి తక్షణ అవసరం ఉన్నప్పటికీ, అపార్ట్మెంట్ నిబంధనలు ఈ ప్రయోజనం కోసం పేలవమైన మరియు పూర్తిగా సరిపోని సాధనం.

అందువల్ల 'అపార్ట్ మెంట్ రూల్స్' పునఃప్రారంభానికి సంబంధించి ముసాయిదా మాస్టర్ ప్లాన్ లోని అన్ని అంశాలను తొలగించాలని**,** ఫేజ్ **1** సెక్టార్లలో ఏదైనా ప్రభుత్వ నివాస**/** సంస్థాగత **ప్రాంతాన్ని** చండీగఢ్ **వారసత్వ పరిరక్షణ** కమిటీ ముందస్తు అనుమతితోనే తిరిగి **జనసాంద్రత పర్చ**డం చేయాలని బోర్డు సిఫార్సు చేసింది**."**

60. దీంతో ముసాయిదా సిఏంపి-2031 నివాస స్థలాల్లో అపార్టుమెంట్లకు అనుమతి ఇచ్చే ప్రయత్నం జరిగినా తీవ్రంగా వ్యతిరేకించినట్లు

స్పష్టమవుతోంది. ఆ నివేదిక

చండీగఢ్ యొక్క ఉత్తర ప్రాంతాలను సాధ్యమైనంత వరకు ప్రస్తుత రూపంలో సంరక్షించాలని సిఫార్సు చేసిన వారసత్వ కమిటీ సిఫార్సులను పరిగణనలోకి తీసుకుంది. ఎఫ్ఏఆర్ ను మరింత పెంచొద్దని సిఫార్సు చేసింది. సాధారణంగా తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం అనే భావన నగర వారసత్వానికి విరుద్ధంగా ఉంటుందని కూడా భావించింది. ఇప్పటికే ఇచ్చిన ఎఫ్ఏఆర్ లు, బిల్డింగ్ కంట్రోల్స్ లో సడలింపులను వారసత్వ కమిటీ సీరియస్ గా తీసుకుందని, ఇకపై ఎలాంటి సడలింపులు ఇవ్వొద్దని సిఫార్సు చేసిందని, ఇప్పటికే ఇచ్చిన సడలింపులను రద్దు చేయాలని సిఫార్సు చేసింది.

61. ప్లాట్లలో అపార్ట మెంట్ లను వ్యక్తిగతంగా అభివృద్ధి చేయడం వల్ల ఈ నివాస యూనిట్లు అవసరమైన చోట కంటే డెవలపర్లకు అత్యంత లాభదాయకంగా

ఉండే నగరంలోని ప్రాంతాల్లో సాంద్రత పెరుగుతుందని బోర్డు అభిప్రాయపడింది. 2001 నిబంధనలను ప్రవేశపెట్టడం వల్ల అధిక ధరల శ్రేణిలో అపార్టుమెంట్లు సృష్టిస్తాయని, తక్కువ ఆదాయం లేదా మధ్య ఆదాయ గృహాలను సృష్టించే అవకాశం లేదని అభిప్రాయపడింది.

ధనవంతులు మరియు సంపన్నులకు గృహనిర్మాణం కంటే తక్కువ ఆదాయం మరియు మధ్య ఆదాయ గృహాలకు నగరంలో డిమాండ్ ఉంది అని భావించింది. ఇలాంటి పరిస్థితి అధిక ఆదాయ వర్గాల ప్రజలకు సేవలందించడానికి అవసరమైన మురికివాడల విస్తరణకు దారితీస్తుందని అభిప్రాయపడింది. అపార్టుమెంట్లికరణ కారణంగా జనాభా సాంద్రత పెరుగుదలను తీర్చడానికి మద్దతు మరియు మౌలిక సదుపాయాల సరఫరా కోసం ప్రణాళిక సరిపోదని అభిప్రాయపడింది.

62. 2001 నిబంధనలను ప్రవేశపెట్టడం వల్ల స్థిరాస్తి ధరలు మరింత పెరుగుతాయని బోర్డు భావించింది. ఇది మరింత సరసమైన గృహాలను సృష్టించే అసలు అంశానికి పూర్తి విరుద్ధంగా ఉంటుందని, తద్వారా నగరం యొక్క స్వభావం కోల్పోతుందని, లాభాలు కూడా గణనీయంగా ఉండవని భావించింది.

బహిరంగ ప్రదేశం, సామాజిక సౌకర్యాలు, పౌర సౌకర్యాలు మరియు ప్రతి నివాస యూనిట్ యొక్క అధిక నిష్పత్తి కారణంగా చండీగఢ్ నేడు ప్రపంచవ్యాప్తంగా ఉత్తమ ప్రణాళికాబద్ధమైన పట్టణ వాతావరణంలో ఒకటిగా ప్రసిద్ధి చెందిందని భావించింది. 2001 నిబంధనలను ప్రవేశపెట్టడం వల్ల ఈ అత్యవసర సేవలు, సౌకర్యాలను ప్రస్తుతం ఉన్న నిర్మాణ వాతావరణం లో చేర్చే నిబంధన ఏదీ లేదని

భావించింది.

ఇది నివాస సాంద్రతను మాత్రమే పెంచుతుందని, ఇతర పట్టణ మౌలిక సదుపాయాలను విస్మరిస్తుందని, తద్వారా నగర పర్యావరణానికి హాని కలిగిస్తుందని, ఇది నగరం యొక్క దీర్ఘకాలిక క్షీణతకు మాత్రమే దారితీస్తుందని పేర్కొంది.

63. అందువల్ల 2001 నాటి నిబంధనలను తిరిగి ప్రవేశపెట్టడాన్ని నివేదిక స్పష్టంగా వ్యతిరేకించింది. ఈ నివేదికను విధిగా ఆమోదించారు మరియు 2001 నిబంధనలను తిరిగి ప్రవేశపెట్టడానికి సంబంధించిన అన్ని సూచనలు 2015 ఏప్రిల్ 23 న నోటిఫై చేయబడిన తుది సిఏంపి-2031 లో తొలగించబడ్డాయి.

VIII. <u>చండీగఢ్ మాస్టర్ ప్లాన్ - 2031</u>

64. సిఏంపి-2031 యొక్క క్లాజ్ 1.2 ప్రకారం ఫేజ్ 1 యొక్క అసలు ప్రణాళిక నగరాన్ని రాజధాని సముదాయం మరియు పౌర కేంద్రము తో 30

సెక్టార్ల గ్రిడ్ గా విభజించింది. సెక్టార్ 17 ను ప్రధాన వాణిజ్య జిల్లా గా రూపొందించారు. మధ్యలో ఉన్న గ్రీన్ బెల్ట్ ఈశాన్యం నుంచి ఆగ్నేయం వరకు వ్యాపించుటకు కల్పించింది. చక్కటి ప్రణాళికాబద్ధమైన సౌకర్యాలతో నగరానికి నిర్మాణాన్ని అందించే క్రమబద్ధమైన శ్రేణిలో విశాలమైన రహదారులను ప్లాన్ చేశారు. ప్రకృతి దృశ్యాలు కలిగిన పచ్చటి మార్గాలు దీనికి సౌకర్య విలువను ఇస్తాయి.

నగరం యొక్క చారిత్రక కేంద్ర భాగం గా పరిగణించబడే మొదటి ఫేజ్ 1,50,000 జనాభా కోసం తక్కువ ఎత్తులో ప్రణాళికాబద్ధంగా రూపొందించబడింది. సెక్టార్లు 31 నుంచి 47 వరకు మిగిలిన 3,50,000 మందికి ఫేజ్-2 లో ప్రభుత్వ ఉద్యోగులకు 4 అంతస్తుల అపార్ట్మెంట్లు అధిక నిష్పత్తి తో చిన్న ప్లాట్లు/తక్కువ బహిరంగ ప్రాంతాలు దాదాపు నాలుగు రెట్లు సాంద్రత తో కేటాయించారు. అసలు భావన లో ఫేజ్ 1 యొక్క తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం కలిగి ఉందని ఒక సూచన ఉన్నప్పటికీ, దీనికి సంబంధించిన వివరాలు అందుబాటులో లేవు.

65. సిఏంపి-2031 ఖరారు చేసేటప్పుడు నిపుణుల కమిటీ ప్రణాళిక యొక్క అసలు భావనను పరిరక్షించడం, పట్టణం యొక్క ప్రాథమిక స్వభావాన్ని కాపాడటం, జీవావరణ మరియు పర్యావరణాన్ని పరిరక్షించడం, నగరం యొక్క వారసత్వ స్థితి, సుస్థిర పట్టణాభివృద్ధిని ప్రోత్సహించడం మొదలైన వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకుందని సిఏంపి-2031 వెల్లడిస్తుంది. చండీగఢ్ కేంద్రపాలిత ప్రాంతం

గౌరవనీయ పాలనాధికారి అధ్యక్షతన భారత ప్రభుత్వం ఏర్పాటు చేసిన వారసత్వ కమిటీ నివేదికను, 2011 డిసెంబర్ 23 న భారత ప్రభుత్వం ఆమోదించిన లేఖను కూడా నిపుణుల కమిటీ పరిగణనలోకి తీసుకుంది.

66. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 1.9 సమగ్ర సిఏంపి-2031 కు మార్గదర్శక సూత్రాలను అందిస్తుంది. చండీగఢ్ వాస్తుశిల్పం అన్ని ప్రభుత్వ, ప్రైవేటు భవనాల సజీవతను కాపాడుతుందని అందులోని క్లాజ్ (v) పేర్కొంది. బహిరంగ ప్రదేశాలను చైతన్యవంతమైన సముదాయక ప్రదేశాలుగా సృష్టించాలి మరియు లె కోర్బుసియర్ ఊహించిన మిగిలిపోయిన స్మారక చిహ్నాలను పూర్తి చేయాలి. అంతర్గత మరియు బాహ్య ప్రదేశాల నాణ్యతను మెరుగుపరచడానికి పట్టణ రూపకల్పన మార్గదర్శక సూత్రంగా ఉంటుంది. చండీగఢ్ కు సవాళ్లలో ఒకటి అధిక స్థాయి ట్రాఫిక్ రద్దీ అని కూడా ఇది పరిగణిస్తుంది.

67. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 1.12 ప్రకారం చండీగఢ్ విశ్వవ్యాప్తంగా ప్రశంసలు పొందిన గొప్ప 'వారసత్వం' మరియు 'హరిత నగరంగా' లక్షణాన్ని కలిగి ఉందని తెలుస్తుంది.

68. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 4.5 చండీగఢ్ ప్రణాళికలోని ముఖ్యాంశాలను పేర్కొంది. నివసించడం అనే చర్య ప్రాథమిక స్థానాన్ని ఆక్రమించిందని మరియు పొరుగు యూనిట్ భావన ఆధారంగా సెక్టార్ లను సెల్యులార్ వ్యవస్థగా వ్యవస్థీకరించబడిందని ఇది పేర్కొంది. కొన్ని సెక్టార్ లను మినహాయించి, ప్రతి సెక్టార్

800 మీ × 1200 మీటర్ల పరిమాణాన్ని కలిగి ఉంది, ఇది అన్ని సౌకర్యాలను

అందించే పరామితి ఆధారంగా నిర్ణయించబడింది, అనగా దుకాణాలు,

పాఠశాలలు, ఆరోగ్య కేంద్రాలు మరియు వినోద ప్రదేశాలు మరియు ప్రార్థనా స్థలాలు నివాసితులకు 10 నిమిషాల నడక దూరంలో. ప్లాట్ల పరిమాణం, ప్రాంతం యొక్క స్థలాకృతి మరియు పట్టణ రూపకల్పన పరిగణనలను బట్టి ఒక సెక్టార్ యొక్క మొదట ప్రణాళికాబద్ధ జనాభా 3000 నుండి 20,000 మధ్య ఉంటుంది. ప్రతి సెక్టార్ అంతర్ముఖ స్వభావాన్ని కలిగి ఉంటుంది మరియు జీవితాన్ని సుసంపన్నం చేయడానికి అనుకూలమైన ప్రశాంతమైన మరియు ప్రశాంతమైన వాతావరణాన్ని అందించడానికి దాని లోపలి భాగంలోకి కేవలం నాలుగు వాహన ప్రవేశ మార్గాలన్ని మాత్రమే అనుమతిస్తుంది. ఇది కుటుంబ జీవితం మరియు సమాజ జీవనానికి కూడా ప్రాధాన్యత ఇచ్చింది. చండీగఢ్ బహిరంగ ప్రదేశాలు పుష్కలంగా ఉన్న హరిత నగరంగా ప్రణాళిక చేయబడిందని పేర్కొంది. సూర్యుడు, అంతరిక్షం మరియు పచ్చ ధనం యొక్క మూడు పదార్డలు ప్రతి నివాసానికి తగినంత వాటా ఉందని ఇది నిర్ధారిస్తుంది. అన్ని సెక్టార్లను కొండలు/పర్వతాల శివాలిక్ శ్రేణితో అనుసంధానించడానికి గ్రీన్ బెల్ట్ యొక్క స్థానం ఉత్తర దక్షిణ దిశలో ఉంది. ఈ నగరం తక్కువ ఎత్తు నగరంగా ప్రణాళిక చేయబడింది మరియు ఇది ప్రారంభమై అరవై సంవత్సరాల తరువాత కూడా, ఇది ఇప్పటికీ చాలా వరకు అసలు భావనను నిలుపుకుంది.

69. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 5.3 సాంద్రత గురించి వివరిస్తుంది. గత ఐదు

దశాబ్దాల్లో జనసాంద్రత 9 రెట్లు పెరిగిందని, 1051 నుంచి 9252 మంది ప్రతి చదరపు కి.మీ. కు పెరిగిందని పేర్కొంది.

చండీగఢ్ మరింత జనాభా పెరుగుదలతో అధిక సాంద్రతను నమోదు చేస్తూనే ఉంటుందని, ఇది జీవన నాణ్యతను నిర్వహించడానికి మరియు నగర ప్రణాళికకర్తలు ఊహించినట్లుగా దాని పేద నివాసితులకు కూడా ప్రాథమిక మరియు అత్యవసర సేవలను అందించడానికి సవాలుగా మారుతుందని పేర్కొంది.

70. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 5.3.2 ప్రకారం ఫేజ్-I 1,50,000 జనాభా కలిగిన 9000 ఎకరాల భూమితో తక్కువ సాంద్రత కలిగిన అభివృద్ధిగా ప్రణాళిక చేయబడినప్పటికీ, అనగా, ఎకరాకు 16 మంది సాంద్రతతో, 2001 జనాభా లెక్కల ప్రకారం, ఇది ఎకరానికి 26 మంది గా వుంది. 2001 సంవత్సరం నాటికి, ఫేజ్-I యొక్క సాంద్రత ఇప్పటికే రూపకల్పన చేయబడిన సాంద్రతను మించిపోయిందని, ఫేజ్-II సెక్టార్లు రూపకల్పన చేసిన విధాంగానే వుంది.

అదనపు జనాభాకు అనుగుణంగా నగరం ఇప్పటికీ సహేతుకమైన సామర్థ్యాన్ని కలిగి ఉందని పేర్కొంది. నగరం అధిక వృద్ధి మరియు అభివృద్ధిని నమోదు చేయడంతో రాబోయే సంవత్సరాలలో సాంద్రత నమూనా గణనీయమైన మార్పులకు గురయ్యే అవకాశం ఉందని పేర్కొంది. ప్రస్తుతం ఉన్న ట్రెండ్స్ ప్రకారం ఫేజ్-II లో వచ్చే సెక్టార్లు పోలిస్తే ఫేజ్-I లో వచ్చే సెక్టార్లు తక్కువ సాంద్రతను కలిగి ఉంటాయి.

71. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 5.7.4 మాస్టర్ ప్లాన్ సిఫార్సుల ఆధారంగా కేంద్రపాలిత ప్రాంతం చండీగఢ్ యొక్క నిర్వహణ సామర్థ్యాన్ని వివరిస్తుంది. పరిపాలనా నగరంగా నగరం యొక్క ప్రాథమిక స్వభావాన్ని కొనసాగించడానికి, జనాభాలో అనవసరమైన పెరుగుదలను నివారించాలని ఇది ప్రత్యేకంగా పేర్కొంది. పంజాబ్, హరియాణా సరిహద్దుల్లో కొత్త పట్టణాలు ఏర్పడటంతో ఆ పట్టణాల్లో అదనపు జనాభాను సులభంగా సర్దుబాటు చేసుకోవచ్చని పేర్కొంది. చండీగఢ్ లో భూ నిల్వలు పరిమితంగా ఉన్నందున భూ కేటాయింపుల్లో పాలన, పరిపాలనకు సంబంధించిన ఉపయోగాలకు ప్రాధాన్యమివ్వాలని పేర్కొంది. ప్రాంతీయ చట్రంలో ప్రణాళిక యొక్క మొత్తం సందర్భాన్ని చూడటం ద్వారా అదనపు జనాభాను సమీప జనావాసాలకు మళ్లించాల్సి ఉంటుందని పేర్కొంది. అయితే ప్రైవేటు ప్లాట్లకు సంబంధించిన ఈ క్లాజులోని పట్టిక ప్రకారం మొత్తం యూనిట్లు 22,788 కాగా, నివాసాల సంఖ్య మూడు రెట్లు పెరిగి 68,364 గా ఉంది.

72. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 6.3 ప్రైవేట్ హౌసింగ్ కు సంబంధించినది. ప్రైవేటు ప్లాట్లలో దాదాపు 1/3 వంతు ఒక కనాల్ లేదా అంతకంటే ఎక్కువ విస్తీర్ణాన్ని

కలిగి ఉన్నాయని పేర్కొంది. నగరంలో మొదటి దశలో 5 మర్ల నుంచి 8 కనాల్

వరకు నివాస స్థలాలతో సాంద్రత తక్కువగా ఉందని పేర్కొంది.

రెండవ ఫేజ్ చాలా ఎక్కువ సాంద్రతను కలిగి ఉంటుంది, ఇది ఎక్కువగా మూడు నుండి నాలుగు అంతస్తుల ఫ్లాట్లకు మారడంతో, అతిపెద్ద ప్లాట్ పరిమాణం 2 కనాల్స్.

73. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 6.12 లోని సంబంధిత భాగాలను ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొనడం సముచితంగా ఉంటుంది:

"**6.** చండీగఢ్ లో గృహనిర్మాణం

.....

6.12 మాస్టర్ ప్లాన్ ప్రతిపాదనలు

.....

చండీగఢ్ **వారసత్వ పరిరక్షణ** కమిటీ యొక్క ఆమోదం

ఫేజ్ 1 సెక్టార్లను వారసత్వ హోదా కోసం సిఫారసు చేసినందున, మొదటి దశలో గుర్తించిన నివాస / సంస్థాగత ప్రాంతాలను చండీగఢ్ వారసత్వ పరిరక్షణ కమిటీ ముందస్తు అనుమతితో తిరిగి ఉపయోగించాలి.

.....

ప్రైవేట్ హౌసింగ్ కు అదనపు **ఎఫ్ ఏ ఆర్** మరియు గ్రౌండ్ కవరేజీ

చండీగఢ్ యంత్రాంగం 16/10/2008 నాటి నోటిఫికేషన్ ద్వారా ఇప్పటికే అన్ని పరిమాణాల ప్రైవేట్ రెసిడెన్షియల్ ప్లాట్లకు గ్రౌండ్ కవరేజ్ మరియు ఎఫ్ఏఆర్ పెంచడానికి అనుమతించింది మరియు ఫ్రేమ్ కంట్రోల్ స్థానంలో జోనింగ్ భావనను ప్రవేశపెట్టింది. ఈ నిబంధనల ప్రకారం అన్ని ప్రైవేటు ప్లాట్లలో 3 అంతస్తుల వరకు నిర్మించుకోవచ్చు, ప్రతి అంతస్తుకు స్వతంత్ర యూనిట్ ఉండే అవకాశం ఉంది. చండీగఢ్

మాస్టర్ ప్లాన్ సెక్టోరల్ గ్రిడ్ పరిధిలో అన్ని కేటగిరీలకు చెందిన సుమారు 23000 ప్రైవేట్ ప్లాట్లు ఉన్నాయి. ఒక్కో ప్లాటు ఒక్కో అంతస్తుకు ఒక యూనిట్ చొప్పున 3 అంతస్తుల వరకు నిర్మిస్తారని అనుకుంటే, అందుబాటులో ఉన్న మొత్తం నివాస యూనిట్లు

69000, ఇవి సుమారు 3,00,000 జనాభాను కలిగి ఉంటాయి."

74. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 19.1 ప్రధాన సిఫార్సులను పరిగణనలోకి తీసుకుంది, వీటిలో కొన్ని:

"19 చండీగఢ్స **వారసత్వం**

.....

19.1 ప్రధాన సిఫార్సుల్లో ఇవి ఉన్నాయి

1. నగరం యొక్క స్మారక వాస్తుశిల్పం, లె కోర్బుసియర్ వివరించిన విధంగా **సూర్యుడు,** అంతరిక్షం మరియు **పచ్చదనం** యొక్క పట్టణ ప్రణాళిక సూత్రాలు, పట్టణ రూపకల్పన, ల్యాండ్ స్కేపింగ్, షట్టరింగ్ కాంక్రీట్ మరియు బహిర్గతమైన ఇటుక పని వంటి నిర్మాణ సామగ్రి వాడకంలో నిజాయితీ, ప్రపంచవ్యాప్తంగా ప్రసిద్ధి చెందిన చండీగఢ్ యొక్క **విశ్వజనీన విలువ కలిగిన** ఆధునిక వారసత్వం సంరక్షించబడాలి.
2. వారసత్వ కట్టడాల పరిరక్షణ, సంరక్షణ, నిర్వహణ, నగర విశిష్ట లక్షణంపై సమగ్ర విధానాన్ని అవలంబించాలి.
3. కొత్త నగరానికి సంబంధించి పండిట్ జవహర్ లాల్ నెహ్రూ రూపొందించిన తత్వం, ప్రణాళికలు, దృక్పథాన్ని విస్మరించకూడదు, పై ప్రయోజనాల కోసం చర్యలు తీసుకునేటప్పుడు గుర్తుంచుకోవాలి.
4. నగరాన్ని నిర్మించేటప్పుడు లె కోర్బుసియర్ ప్రతిపాదించిన మరియు ఉపయోగించిన తత్వం, ప్రణాళికలు మరియు డిజైన్లు దెబ్బతినడానికి అనుమతించకూడదు మరియు వారసత్వ నిర్మాణాలను సంరక్షించేటప్పుడు,

నిర్వహించేటప్పుడు మరియు విస్తరించేటప్పుడు గుర్తుంచుకోవాలి.

5. నగరం యొక్క అసలు ప్రణాళిక యొక్క సారాన్ని నిలుపుకునే ప్రయత్నాలకు దిశానిర్దేశం చేయాలి మరియు అందువలన ఈ క్రిందివి సిఫార్సు చేయబడతాయి:

- చండీగఢ్ పరిపాలక నగరం గా కొనసాగుతుంది.
- చండీగఢ్ సూర్యుడు, అంతరిక్షం మరియు పచ్చదనం యొక్క అవసరమైన ప్రణాళిక సిద్ధాంతాలను నిలుపుకుంటుంది.
- చండీగఢ్ తక్కువ ఎత్తు నగరంగా ఉంటుంది.
- చండీగఢ్ హరిత నగరంగా ఉంటుంది.

6. లె కోర్బుసియర్ యొక్క ఆలోచన మరియు తత్వానికి అత్యంత ప్రాతినిధ్యం వహించే నగరం యొక్క మొదటి దశకు కోర్బుసియన్ చండీగఢ్ బిరుదు దాని ఆధునిక వారసత్వ విలువ కు నిజంగా గుర్తింపుకు అర్హమైనది. 1 నుండి 30 వరకు సెక్టార్ లు సిఐఏఎం సూత్రాలైన నివాసించడం, పనిచేయడం, శరీరం, ఆత్మ మరియు ప్రసరణ సంరక్షణ యొక్క నెరవేర్పులో మొదటి బృందం ద్వారా ప్లాన్ చేయబడ్డాయి మరియు వివరించబడ్డాయి.

7. సెక్టార్ 22 కు వారసత్వ హోదా, పొరుగు భావనపై మొదటి విలక్షణ సెక్టార్ గా నిర్మించబడింది మరియు నిర్మాణ వ్యూహకర్త ఆల్బర్ట్ మేయర్ కు నివాళిగా సెక్టార్ 7 మరియు 8 లకు వారసత్వ హోదా.

వారి అసలు భావనకు భంగం కలిగించే ఏ అభివృద్ధిని అనుమతించకూడదు.

8. పొరుగు యూనిట్ అనే భావనను పరిరక్షించడం, ఎఫ్ఏఆర్ లో మరింత పేరుగుదల లేకపోవడం, సమర్థవంతమైన ప్రజా రవాణా వ్యవస్థతో వీ7 లకు అనుబంధంగా ఉండటం,

పాదచారుల ఫుట్ పాత్ లు, సైకిల్ ట్రాక్ల అమలు, నగరంలో పార్కింగ్ స్థలాలను పెంచడం, గ్రామాల అభివృద్ధి, మురికివాడల పునరావాసం, క్రమం తప్పకుండా సంరక్షణ.

9. నగరం యొక్క అంతర్ రాష్ట్ర ప్రాంతీయ ప్రణాళిక యొక్క క్రమబద్ధమైన అభివృద్ధిని నిర్ధారించడానికి చండీగఢ్ కొరకు ఒక మాస్టర్ ప్లాన్ మరియు దాని అమలుకు యంత్రాంగం,

నగర అభివృద్ధి ప్రణాళిక, సోలార్ సిటీ, నగరం యొక్క బలమైన ప్రభావం ను పునరుద్ధరించడం, పట్టణ డిజైన్, ఆర్కిటెక్చర్ కంట్రోల్/ఫ్రేమ్ కంట్రోల్ పునరుద్ధరణ, డిజైన్, ప్రకటన నియంత్రణ ఉత్తర్వు, లకు కమిటీ సిఫార్సులు చేసింది.

10. సిటీ సెంటర్ పునరుద్ధరణ, పదకొండు అంతస్తుల టవర్ నిర్మాణం.

11. తక్షణ మరియు భవిష్యత్తు అవసరాలను తీర్చడానికి రాజధాని సముదాయం యొక్క సమగ్ర ప్రణాళిక, క్యాంపస్ లోపల అదనపు భావనాలకు అవకాశం లేదు, రాజధాని సముదాయం యొక్క అసంపూర్తి ప్రాజెక్టులనుపూర్తి చేయడం, మ్యూజియం ఆఫ్ నాలెడ్జ్, అమరవీరుల స్మారక చిహ్నం, ప్లాజా పునరుద్ధరణ, క్యాంపస్ లైటింగ్, భవన భవనాలను హైలైట్ చేయడానికి ప్రకాశం, **రాజధాని సముదాయం**కు సందర్శకులు సౌకర్యవంతంగా ప్రవేశించడానికి భద్రతా సమస్యలను పరిష్కరించడం. చండీగఢ్ ఉత్తరం మరియు రాజధాని సముదాయం చుట్టుపక్కల ప్రాంతాలలో అభివృద్ధి గురించి ఆందోళన.

12. ప్రభుత్వ గృహనిర్మాణాల ప్రాంతాల తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం మాస్టర్ ప్లాన్ లో తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం భావన సిఫారసు చేయబడలేదు. దీనికి బదులుగా నిపుణుల వారసత్వ కమిటీ గుర్తించిన ప్రాంతాలను అవసరమైతే తిరిగి వినియోగించాలని సిఫార్సు చేసింది. (గృహనిర్మాణంపై అధ్యాయం చూడండి).

13. చండీగఢ్ యొక్క సామరస్యపూర్వక పట్టణ రూపాన్ని నిర్వహించడానికి ప్రధాన ఉద్దేశ్యంతో గుర్తించిన ప్రైవేట్ మరియు ప్రభుత్వ భవనాలకు ముందస్తు భావన ఆమోదం మరియు దాని అసలు భావనకు అనుగుణంగా, గుర్తించిన ప్రైవేట్ మరియు ప్రభుత్వ ఆస్తుల కొత్త భవనాలు మరియు /లేదా పాత భవనాలలో చేర్పులు మరియు మార్పులకు ముందస్తు భావన ఆమోదం సిఫార్సు చేయబడింది. ముందస్తు భావన ఆమోదం యొక్క నియంత్రణను విధించడానికి ఈ క్రింది పారామీటర్లు ఉన్నాయి: -

- అనేక ప్రైవేటు భవనాలు చండీగఢ్ యొక్క పట్టణ బలమైన ప్రభావం లో ప్రధాన భాగం ముఖ్యమైన రహదారుల అయిన వి3 లు మరియు వి4 లు వెంట వస్తాయి కాబట్టి, నిర్మాణ మరియు పట్టణ డిజైన్లలో పరిశుభ్రతను నిలుపుకోవడంతో పాటు నగరం యొక్క అసలు స్వభావాన్ని కాపాడటానికి వింత రూపాలు, అర్థరహిత జ్యామితి, మిలమిల మెరిసే రంగులు మరియు అనాలోచిత పదార్థాల వ్యక్తిగత / విలక్షణ వినియోగాన్ని నియంత్రించాల్సిన తక్షణ అవసరం ఉంది.
- రెండవ ప్రమాణం భవనం యొక్క నిర్మాణ ప్రాముఖ్యత మరియు విదేశీ ఆర్కిటెక్టుల బృందాన్ని ఏర్పాటు చేసిన వాస్తుశిల్పుల వ్యక్తిగత వృత్తిపరమైన స్థానం.
- మూడవ పరామితి భవనం యొక్క స్థానం, ఇది కీలకమైనది ఎందుకంటే సరిగా డిజైన్ చేయని

నిర్మాణం అసహ్యముగా మారుతుంది, అయితే దాని నిర్మాణ వారసత్వాన్ని గౌరవించే సున్నితమైన డిజైన్ అనేక విధాలుగా మైలురాయి ఆస్తిగా ఉంటుంది.

- అదేవిధంగా గ్రీన్ బెల్ట్ ల అభివృద్ధి/చేర్పులు మరియు మార్పులు సున్నితంగా మరియు అసలు ప్లాన్ యొక్క అదే స్ఫూర్తితో చేయాలి.
- పట్టణ డిజైన్ కోణంలో మొబైల్ టవర్ల స్థానం చాలా ముఖ్యమైనది మరియు అందువల్ల, ఇది కూడా ముందస్తు కాన్సెప్ట్ ఆమోదం కోసం సిఫార్సు చేయబడింది.

14. చండీగఢ్ వారసత్వ పరిరక్షణ కమిటీ ఏర్పాటు.

15. నిర్మాణ సామగ్రి పునరుద్ధరణ మరియు సంరక్షణ - కాంక్రీట్ & ఇటుక భవనాలు."

75. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 19.11 చండీగఢ్ ను యునెస్కో ప్రపంచ వారసత్వ జాబితాలో చేర్చడం గురించి మాట్లాడుతుంది దాని అసాధారణమైన విశ్వజనీన విలువ కారణంగా. పేర్కొన్న సిఫార్సులను ప్రస్తావించడం సముచితంగా ఉంటుంది, అవి ఈ క్రింద విధంగా ఉంటాయి:

"19.11 యునెస్కో ప్రపంచ వారసత్వ జాబితాలో చండీగఢ్ ను చేర్చడం దాని **అసాధారణమైన విశ్వజనీన** విలువ కారణంగా

మాస్టర్ ప్లాన్ కమిటీ సిఫార్సు

ప్రపంచ వారసత్వ జాబితాలో చండీగఢ్ నమోదు అనేక ప్రయోజనాలను తెస్తుందని భావించబడింది, ఎందుకంటే ఈ నగరం ప్రస్తుతం యునెస్కో వారసత్వ జాబితాలో లిఖించబడిన ఇతర ఎంపిక చేసిన ఆధునిక ఉధ్యమ నగరాలు / పట్టణ ప్రాంతాల జాబితాలో చేరుతుంది.

యునెస్కో వారసత్వ హోదా దేశీయ మరియు అంతర్జాతీయ పర్యాటక **రంగానికి ఊతం** ఇస్తుంది మరియు నగర ఆర్థిక వ్యవస్థకు సంబంధించిన ప్రయోజనాలకు ప్రోత్సాహాన్ని తెస్తుంది మరియు చండీగఢ్ యొక్క ప్రత్యేకమైన ఆధునిక వారసత్వం యొక్క విలువల గురించి ప్రజలకు అవగాహనను పెంచుతుంది.

ఇది గణనీయమైన వారసత్వ భవనాల**కు రక్షణ కల్పించడమే** కాకుండా మరియు ప్రాంతాలను నిర్లక్ష్యం, ఉద్దేశపూర్వక విధ్వంసం, వికృతీకరణ, అనుచిత మార్పుల నుండి రక్షించడమే కాకుండా, అంతర్జాతీయ వారసత్వ పరిరక్షణ ప్రమాణాలను గౌరవించే, పర్యావరణపరంగా సుస్థిరమైన మరియు నగరం యొక్క భవిష్యత్తు అభివృద్ధి అవసరాలను నిర్వహించే సమగ్ర పట్టణాభివృద్ధి ప్రణాళికను రూపొందించడానికి

కూడా వీలు కల్పిస్తుంది. వారసత్వ భవనాలకు సాంకేతికంగా తగిన మరమ్మతులు మరియు సంరక్షణ కోసం అధికారులకు శిక్షణ ఇవ్వడానికి ఈ చర్య ఉద్దేశించబడింది.

చండీగఢ్ ప్రపంచ వారసత్వ హోదా కోసం కేంద్ర హోం మంత్రిత్వ శాఖ,

ఆర్కియాలజికల్ సర్వే ఆఫ్ ఇండియాతో సంప్రదింపులు జరిపి సమిష్టి ప్రయత్నాలు చేయాలి."

76. సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 20.3 ను కూడా ప్రస్తావించడం సముచితంగా ఉంటుంది, ఇది ఈ క్రింది విధంగా ఉంటుంది:

"**20.3** చండీగఢ్ మరియు ఈ ప్రాంతం కొరకు సమర్థవంతమైన పర్యావరణ నిర్వహణ ప్రణాళిక

చండీగఢ్ తో సహా ఈ ప్రాంతం కొరకు సమర్థవంతమైన పర్యావరణ నిర్వహణ ప్రణాళికను రూపొందించాలని సిఫార్సు చేయబడింది. ఇందులో పర్యావరణ వ్యూహం, పర్యవేక్షణ నియంత్రణ, సంస్థాగత సామర్థ్య నిర్మాణం మరియు ఆర్థిక ప్రోత్సాహకాలు ఉన్నాయి. ఈ ప్రతిపాదనకు ఒక చట్టపరమైన ఫ్రేమ్ వర్క్ మరియు ఒక మానిటరింగ్ కమిటీ అవసరం, భారత ప్రభుత్వ పర్యావరణ, అటవీ మంత్రిత్వ శాఖ ప్రతిపాదనకు అనుగుణంగా అంతర్రాష్ట్ర ఉన్నత స్థాయి "ప్రాంతీయ పర్యావరణ నిర్వహణ బోర్డు" ఏర్పాటు ద్వారా ప్రాంతీయ స్థాయి ప్రతిపాదనలు/ పెద్ద పరిణామాలను పరిశీలించడం కొరకు.

77. సిఏంపి-2031 వివిధ క్లాజులను పరిశీలిస్తే, సిఏంపి-2031 లె

కోర్బుసియర్ సూచించిన విధంగా సూర్యుడు, అంతరిక్షం మరియు పచ్చదనం యొక్క స్మారక వాస్తుశిల్పం మరియు పట్టణ ప్రణాళిక భావన యొక్క సూత్రాలను నిర్వహించడానికి ప్రాధాన్యత ఇస్తుందని తెలుస్తుంది. ఇది కోర్బుసియర్ యొక్క చండీగఢ్, అనగా, లె కోర్బుసియర్ ఆలోచనకు అత్యంత ప్రాతినిధ్యం వహించే నగరం యొక్క ఫేజ్ 1, దాని ఆధునిక వారసత్వ విలువకి నిజంగా అర్హమైనదని నొక్కి చెబుతుంది.

ఇది గమనించినప్పటికీ చివరికి ఈ ప్లాట్లలో ఒక్కో అంతస్తుకు ఒక ఇంటి యూనిట్ చొప్పున మూడు అంతస్తులు నిర్మించనున్నారు అని పేర్కొంది.

IX. ఉదహరించిన కేసుల **పరిశీలన: -**

78. 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14, 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 లోని నిబంధనలు ఈ కోర్టుతో పాటు హైకోర్టు ముందు కొన్ని కేసుల్లో పరిశీలనకు వచ్చాయి.

79. *చందర్ ప్రకాశ్ మల్హోత్రా* (సుప్ర) *కేసులో హైకోర్టు సింగిల్ జడ్జి చండీగఢ్* లోని సెక్టార్ 10-ఎ లోని ఇంటి నెం.50 కి సంబంధించిన వివాదాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకున్నారు, అది, అసలు యజమాని మరణంపై ఆయన కుమారులు, కుమార్తెలకు వారసత్వంగా వచ్చింది. కొందరు చట్టబద్ధమైన వారసులు, అనగా, చందర్ ప్రకాశ్ యొక్క సోదర సోదరీమణులు ఆస్తి విభజన కోసం దావా వేశారు, దీనిలో ట్రయల్ కోర్టు 1983 సెప్టెంబర్ 30 న ప్రాథమిక డిక్రీని జారీ చేసింది. అప్పీలులో, ట్రయల్ కోర్టు నమోదు చేసిన కొన్ని విషయాలను జిల్లా

న్యాయమూర్తి సవరించారు. ఆ తర్వాత తుది డిక్రీని ఆమోదించే ప్రక్రియను ట్రయల్ కోర్టు చేపట్టింది. విభజన విధానాన్ని సూచించడానికి ఒక స్థానిక

కమీషనర్ ను నియమించారు, అతను తన నివేదికను సమర్పించారు

7 ఫిబ్రవరి 1989 న. ఈ నివేదికపై పిటిషనర్ చందర్ ప్రకాశ్ అభ్యంతరాలు వ్యక్తం చేశారు. ఈ అభ్యంతరాలను ట్రయల్ కోర్టు తోసిపుచ్చింది. వివాదంలో ఉన్న ఆస్తిని కొలతలు మరియు హద్దులతో విభజించడానికి వీల్లేదని లోకల్ కమిషనర్ ఇచ్చిన నివేదిక స్పష్టం చేసింది. ట్రయల్ కోర్టు ఉత్తర్వులను రివిజన్ ద్వారా హైకోర్టులో సవాలు చేశారు. రివిజన్ లో 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14 చెల్లుబాటును కూడా సవాలు చేశారు. 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14 భారత రాజ్యాంగానికి విరుద్ధమని, నిబంధనలు తయారు చేయు అధికారి అధికారాలకు అతీతమైనదని 1991 ఫిబ్రవరి 22 వ తేదీన సింగిల్ జడ్జి తన తీర్పులో పేర్కొన్నారు.

80. విద్వాంసులైన సింగిల్ జడ్జి ఇచ్చిన తీర్పును చండీగఢ్ **యంత్రాంగం** (సుప్ర) కేసులో చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఈ కోర్టులో సవాలు చేసింది. ఈ అప్పీలు యొక్క కారణం 'జి' ని ప్రస్తావించడం సముచితంగా ఉంటుంది, ఇది ఈ విధంగా

ఉంటుంది:

> “జి. పంజాబ్ రాజధాని (అభివృద్ధి మరియు నియంత్రణ) నిబంధనలు పంజాబ్ (అభివృద్ధి మరియు నియంత్రణ) చట్టం, 1952 లోని సెక్షన్ 22 ప్రకారం రూపొందించబడ్డాయి. సెక్షన్ 22 లోని నిబంధనలు రాజ్యాంగబద్ధమైనవని, మితిమీరిన శాసనాధికారం వల్ల అవి దెబ్బతినవని పేర్కొన్నారు. చట్టం యొక్క ప్రయోజనాలను నిర్వహించడానికి నిబంధనలను రూపొందించాలని ఇది ప్రత్యేకంగా పేర్కొంది మరియు విషయాన్ని

నిబంధనలు అందించాల్సి ఉంటుంది అని మరింత నిర్దేశిస్తుంది. భవన నిర్మాణ స్థలాల అమ్మకాలను క్రమబద్ధీకరించడానికి, మునిసిపల్ బై-లాస్ తరహాలో భవన నిర్మాణ నిబంధనలను రూపొందించడానికి, పట్టణ ప్రణాళికాబద్ధమైన అభివృద్ధికి చట్టబద్ధమైన అధికారాన్ని రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి కట్టబెట్టడం ఈ చట్టం యొక్క లక్ష్యాలు మరియు ఉద్దేశ్యాలు. ఈ మొత్తం చట్టం ఉద్దేశ్యపూర్వకంగా రాష్ట్రానికి ఒక కొత్త రాజధాని నగరాన్ని సృష్టించడం ద్వారా ఊహించిన పట్టణీకరణపై సహేతుకమైన సామాజిక నియంత్రణను అందించడానికి ఉద్దేశించబడింది. దీనిలో అంతర్లీనంగా ఉన్న ప్రధాన ఆలోచనలు:

(i) ఉనికిలో లేని చోట పూర్తిగా కొత్త ప్రదేశాన్ని సృష్టించాల్సిన అవసరం మరియు ప్రోత్సాహం.

(ii) అది కూడా సాధ్యమైనంత తక్కువ సమయంలో, మరియు

(iii) అస్తవ్యస్తమైన పట్టణీకరణ యొక్క మురికివాడల పుట్టగొడుగుల పెరుగుదల కు, ఇది అంతిమ విశ్లేషణలో ఇప్పటికే ఉన్న పట్టణాన్ని కూడా అంతరించిపోయేలా చేస్తుంది, వ్యతిరేకంగా ఇది ఒక ప్రణాళికాబద్ధమైన నగరం యొక్క ఆదర్శ భావనకు అనుగుణంగా ఉందని నిర్ధారించడం. ఈ ప్రయోజనాలను అమలు చేయడానికి నిబంధనలు స్థలాల విభజనపై నిషేధాన్ని కల్పించాయి మరియు అందువల్ల అది ఆస్తి హక్కుపై సహేతుకమైన పరిమితి. చట్టం యొక్క ఉద్దేశ్యం మరియు పీఠిక మరియు దాని క్రింద రూపొందించిన నిబంధనలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, వాటిని విశాల దృక్పథం తో చూడాలి. రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్‌లు 14, 19 ప్రకారం ప్రాథమిక హక్కులు సంపూర్ణ హక్కులు కావు. సాధారణ ప్రజాప్రయోజనాల దృష్ట్యా రాజ్యాంగమే దాని అమలుపై సహేతుకమైన ఆంక్షలు విధించింది. తత్ఫలితంగా, చట్టం

యొక్క ఉద్దేశ్యాన్ని కొనసాగించడానికి నిబంధన 14 విధించిన పరిమితిని సహేతుకమైన పరిమితిగా పరిగణించాలి."

81. చండీగఢ్ **యంత్రాంగం** (సుప్ర) కేసులో 1992 *నవంబర్* 24 *న జారీ చేసిన ఉత్తర్వుల ద్వారా ఈ కోర్టు ఈ* విధంగా వ్యాఖ్యానించింది:

"అనుమతి మంజూరైంది.

ప్రస్తుత కేసులో ప్లాట్ ను కొలతలు మరియు హద్దుల వారీగా విభజించడం ప్రతివాదులకు ఇష్టం లేదు. భవన విభజన, అందులో చేర్పులు, మార్పులు చేసి ఒకే భవనంలో ప్రత్యేక నివాస గృహాలు ఏర్పాటు చేయాలని మాత్రమే వారు కోరుకున్నారు. ఈ విభజనతో పాటు అదనంగా కూడా చండీగఢ్ యంత్రాంగం అనుమతితో భవన నిర్మాణ ఉప నిభంధనావళి ప్రకారం జరగాల్సి ఉంది. భవనంతో సహా ఏ స్థలాన్ని విభజించలేదు కాబట్టి, చండీగఢ్ యంత్రాంగం (స్థలాలు మరియు భవనాల అమ్మకం) నిబంధనలు, 1960 లోని నిబంధన 14 ను ఉల్లంఘించే ప్రసక్తే లేదు.

ఈ పరిస్థితుల్లో హైకోర్టు చేసినట్టు నిబంధన 14 చెల్లదని ప్రకటించాల్సిన అవసరం లేదన్నారు. ఆ మేరకు హైకోర్టు ఉత్తర్వులను రద్దు చేస్తున్నాం.

భవనాన్ని విభజించే ముందు లేదా అందులో చేర్పులు, పునరుద్ధరణలు చేసే ముందు ప్రతివాదులు చట్ట ప్రకారం చండీగఢ్ యంత్రాంగం అనుమతి తీసుకోవాలని స్పష్టం చేసింది. తదనుగుణంగా అప్పీలును పరిష్కరిస్తారు. ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఉత్తర్వులు ఉండవు."

82. 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14 రాజ్యాంగ విరుద్ధమని

హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులోని ఆ భాగాన్ని ఈ కోర్టు ప్రత్యేకంగా రద్దు చేసింది.

అంటే అది కూడా చూడవచ్చు

ఈ కేసులో, వివాదం అసలు కేటాయింపుదారు యొక్క చట్టపరమైన వారసుల మధ్యనే ఉంది.

83. ఈ వ్యాజ్యంతో విసుగుచెందిన చందర్ ప్రకాశ్ సోదరులు, సోదరీమణులు ఆ ఆస్తిని ఆర్. బి. చాహల్ మరియు శ్రీమతి సుఖ్రాజ్ చాహల్ కి విక్రయించారని తెలుస్తోంది. ***శ్రీ*** *చందర్ ప్రకాశ్ మల్హోత్రా* ***v. శ్రీ*** ఆర్**.** ***బి***. ఎస్**.** చాహల్[13]. కేసులో రెండో అప్పీలు ద్వారా తుది డిక్రీ ప్రొసీడింగ్స్ హైకోర్టుకు చేరుకున్నాయి**.** ఆర్. బి. చాహల్ మరియు శ్రీమతి సుఖ్రాజ్ చాహల్ లు సహ యజమానులగా వాటాలు కొనుగోలు చేసినందున తాము కక్షిదారుగా చేరుటకు దరఖాస్తు చేసుకున్నారు. విద్వాంసులైన సింగిల్ జడ్జి, తన తీర్పు ద్వారా రెండవ అప్పీలును పరిష్కరించేటప్పుడు డిసెంబర్ 1, 1993 నాటి తీర్పులో ఈ విధంగా పేర్కొన్నారు:

"6. పైన గమనించినట్లుగా, బై-లాస్ ప్రకారం ఆస్తిని విభజించలేము. మిగిలిన ఏకైక ప్రత్యామ్నాయం ఏమిటంటే పార్టీలు తమలో తాము వేలం వేయడానికి అనుమతించాలి మరియు ఎవరు అత్యధిక బిడ్ ఇచ్చినా, ఆస్తిని కొనుగోలు చేయడానికి అనుమతించాలి. ఒకవేళ ఈ విధానం ఆమోదయోగ్యం కానట్లయితే, ట్రయల్ కోర్టు మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించాలి మరియు అదనపు ప్రతివాదుల వాటాను కొనుగోలు చేయడానికి అప్పీలుదారుకు వికల్పం ఇవ్వాలి. ట్రయల్ కోర్టు అనుమతించే గడువులోగా అతను అలా చేయకపోతే, అదనపు ప్రతివాదులు చందర్ ప్రకాశ-అప్పీలుదారు యొక్క వాటా యొక్క ధరను చెల్లించడానికి అనుమతించబడతారు.

---

[13] **1993 ఎస్ సి సి** ఆన్ లైన్ **పి & హెచ్ 1179**

84. తిలక్ రాజ్ బక్షి (సుప్ర) కేసు లో, చండీగఢ్ లో ఉన్న ఆస్తి కృపా రామ్ బక్షి అనే వ్యక్తికి చెందినది. అతను 1974 సెప్టెంబరు 4 న పిటిషనర్, మొదటి ప్రతివాది మరియు దావాలో 3 వ ప్రతివాది అయిన మరొక కుమారుడికి అనుకూలంగా రిజిస్టర్డ్ వీలునామాను అమలు చేశారు. వివాదాస్పద ఇంటిని ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ పైన పేర్కొన్న ముగ్గురికి అనుకూలంగా బదిలీ చేశారు. తానకు, మొదటి ప్రతివాది, మూడవ ప్రతివాది అయిన చిన్న తమ్ముడు అనే ముగ్గురు సోదరుల మధ్య ఒప్పందం దృష్ట్యా, పిటిషనర్ సమ్మతి లేకుండా, మొదటి ప్రతివాది దావా షెడ్యూల్ ఆస్తిని రెండవ ప్రతివాదికి విక్రయించలేడని పేర్కొంటూ పిటిషనర్ దావా దాఖలు చేశారు. కుటుంబంలో భాగం కాని రెండవ ప్రతివాది, పిటిషనర్ కు ఎటువంటి ప్రాధాన్యతా హక్కు లేదని మరియు అతను నిజమైన కొనుగోలుదారు అని వాదించారు. పిటిషనర్ నిర్దిష్ట ఉపశమనానికి అర్హుడని గుర్తించిన ట్రయల్ కోర్టు యూనిట్ అమ్మకం చెల్లదని ప్రకటించింది. ట్రయల్ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుపై రెండవ ప్రతివాది అప్పీల్ చేశాడు. రెండవ ప్రతివాది అప్పీలును అప్పీలేట్ కోర్టు కొట్టివేసింది. పిటిషనర్ దాఖలు చేసిన క్రాస్ అప్పీల్ ను కూడా అప్పిలేట్ కోర్టు అనుమతించింది మరియు

రెండవ ప్రతివాదిని

పిటిషనర్ కు స్వాధీనం అప్పగించమని నిర్దేశించింది. అయితే రెండో అప్పీలుకు హైకోర్టు అనుమతించడంతో పిటిషనర్ దాఖలు చేసిన సివిల్ దావాను కొట్టివేసింది. ఆ తర్వాత కేసు ఈ కోర్టుకు చేరింది.

85. ఇది 1952 చట్టం కింద చేసిన 1960 నిబంధనలను ఉల్లంఘించడమే అవుతుందని పిటిషనర్ తరపున వినిపించిన వాదనలను కోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకుంది. 1952 చట్టంలోని కొన్ని నిబంధనలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న ఈ కోర్టు ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది:

> "**59.** పైన పేర్కొన్న నిబంధనలను పరిశీలిస్తే, "స్థలం" అనే పదానికి 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 3 కింద బదిలీ చేయబడిన ఏదైనా భూమి అని అర్థం అని స్పష్టమవుతుంది. సెక్షన్ 3 నిబంధనల విషయానికి వస్తే, చండీఘడ్ లోని ప్రభుత్వానికి చెందిన ఏదైనా భూమి లేదా భవనాన్ని వేలం, కేటాయింపు లేదా ఇతరత్రా ఈ చట్టం కింద చేయగలిగే ఏవైనా నిబంధనలకు లోబడి ఉండే అటువంటి నియమ నిబంధనలపై, ప్రభుత్వం విధించడం సముచితమని భావిస్తుంది ప్రకారం బదలాయించే అధికారాన్ని కేంద్ర ప్రభుత్వానికి కల్పిస్తుంది. అందువల్ల, 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 3 ప్రకారం చండీగఢ్ లోని ప్రభుత్వానికి చెందిన భూమి లేదా భవనాన్ని బదిలీ చేయడానికి కేంద్ర ప్రభుత్వానికి స్వేచ్ఛ ఉన్నప్పటికీ, " స్థలం" అనే పదం సెక్షన్ 3 కింద కేంద్ర ప్రభుత్వం బదిలీ చేసిన భూమికి మాత్రమే పరిమితం. వాస్తవానికి, చట్టంలో నిర్వచించబడిన "భవనం" అనే పదం సెక్షన్ 3 కింద బదిలీ చేయబడిన ఏదైనా నిర్మాణం లేదా నిర్మాణంలోని

భాగాన్ని సూచిస్తుంది. ఇందులో అవుట్ హౌస్, అశ్వశాల, పశువుల షెడ్డు, గ్యారేజీతో పాటు కేంద్ర ప్రభుత్వం బదలాయించిన భూమిలో నిర్మించే ఏదైనా భవనం కూడా ఉంటుంది. నిర్మాణం నివాస, వాణిజ్య, పారిశ్రామిక లేదా మరేదైనా ఇతర అవసరాలకు ఉపయోగించడానికి ఉద్దేశించబడి ఉండాలి. " స్థలం" మరియు "భవనం" మధ్య స్పష్టమైన వ్యత్యాసం నిర్వహించబడుతుంది.

చండీగఢ్ (స్థలాలు మరియు భవనాల అమ్మకం) నిబంధనలు, 1960 ను రూపొందించారు. 1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 22 వివిధ ప్రయోజనాల కోసం నిబంధనలను రూపొందించే అధికారాన్ని కేంద్ర ప్రభుత్వానికి ఇస్తుంది, వీటిని ఉప-విభాగం (2) లో పేర్కొన్నారు. ఇందులో 1952 *చట్టంలోని సెక్షన్లు 2(ఎ), 2(డి), 2(ఇ), 2(హెచ్)* ఉన్నాయి. అవి ఈ క్రింద విదంగా ఉన్నాయి:

"**22. (2) (**ఎ**)** ఈ చట్టం కింద ఏదైనా భూమి లేదా భవనాన్ని కేంద్ర ప్రభుత్వం బదిలీ చేసే నియమనిబంధనలు;

***

(డి**)** ఏదైనా సైట్ లేదా భవనంలో ఏదైనా హక్కు బదిలీని అనుమతించే నియమనిబంధనలు;

(ఇ**)** ఏదైనా భవనాన్ని నిర్మించడం లేదా ఏదైనా స్థలాన్ని ఉపయోగించడం;

***

(హెచ్**)** ఈ చట్టం కింద బదలాయించిన స్థలాల్లో నిర్మించాల్సిన భవనాలకు సంబంధించిన షరతులు;

86. 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 ను పునఃసమీక్షించిన తర్వాత ఈ కోర్టు ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది.

"**61.** 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14, 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 లోని నిబంధనల ఆధారంగానే పిటిషనర్ మొదటి

ప్రతివాది వాటాను కేటాయించడం చట్టాన్ని ఉల్లంఘించడమేనని వాదిస్తాడు. మరోవైపు, విభజన అంశం కోర్టుల ముందు ఎప్పుడూ లేవనెత్తలేదని, న్యాయస్థానాల్లో దీనిపై నిర్ణయం తీసుకోలేదని రెండో ప్రతివాది పేర్కొన్నారు.

62. ప్రతివాది 1 కు అనుకూలంగా ఉన్న అమ్మకం ధస్తావేజు లో నివాస భవనం చండీగఢ్ సెక్టార్ 19-ఎలోని 13వ ఇంటి నెంబరులో మూడింట ఒక వంతు వాటాకు సంబంధించి అమ్మకం జరిగిందని ప్రత్యేకంగా పేర్కొందని రెండవ ప్రతివాది వాదించారు.

అమ్మకం ధస్తావేజు తరువాత, పార్టీ యొక్క మూడింట ఒక వంతు వాటాను చండీగఢ్ యంత్రాంగం ప్రతివాది1-2 వ డిఫెండంట్ పేరు మీద బదిలీ చేసిందని వాదించారు. వాస్తవానికి, 2 వ డిఫెండంట్ మొదటి ప్రతివాది యొక్క స్థానంలోకి అడుగు పెట్టిన తర్వాత, అతను సహ యజమాని అయ్యాడని, విభజన కోసం దావా వేయడమే అతని పరిష్కారమని, ఆస్తిని విభజించడం "ఆమోదయోగ్యం కాదు" అని, ఆస్తి యొక్క మార్కెట్ విలువను నిర్ణయించవచ్చని ఎత్తి చూపడం ద్వారా అప్పీలుదారుడు యొక్క ఈ అభ్యంతరాన్ని హైకోర్టు తోసిపుచ్చింది. 1893 విభజన చట్టంలోని సెక్షన్లు 2, 3, 4 లోని నిబంధనల ప్రకారం ఆస్తి మార్కెట్ విలువన నిర్ణయించి, ఒకరి వాటాను మరొకరు కొనుగోలు చేయవచ్చు.

63. విభజన అంశాన్ని న్యాయస్థానాల్లో లేవనెత్తలేదన్నది నిజం కానప్పటికీ, 2 వ డిఫెండంట్ అనుకూలంగా ఉన్న నియామకం విభజన తో కూడుకున్నదనే కారణంతో హానికరమని అప్పీలుదారు మమ్మల్ని ఒప్పించలేకపోయారు. ఇంటిని మూడు భాగాలుగా విభజించడం గురించి అప్పీలుదారు వాంగ్మూలాన్ని మేము గమనించాము. చండీగఢ్ యంత్రాంగం ద్వారా మూడింట ఒక వంతు వాటాను బదిలీ చేసి, మొదటి ప్రతివాది – 2 వ డిఫెండంట్ పేరు మీద పరివర్తన చెందిన విషయాన్ని మేము గమనించాము.

64. విష్ణు దత్ మెహతా (మొదటి డిఫెండంట్) కలిగి ఉన్న సెక్టార్

19-ఎలో స్థలం యొక్క హక్కుల బదలాయింపును సూచించే 19-12-1997 తేదీ నాటి కమ్యూనికేషన్ ను రెండవ డిఫెండంట్ సమర్పించాడు, ఇది కొన్ని షరతులకు లోబడి రెండవ డిఫెండంట్ కి అనుకూలంగా గుర్తించబడింది. ఇది స్పష్టంగా 2007 నిబంధనలు అమల్లోకి రాకముందు.

65. పైన పేర్కొన్న వాస్తవాల దృష్ట్యా, అప్పీలుదారుడు ఆ ప్రాతిపదికన లావాదేవీని ఆక్షేపించడాన్ని మేము అనుమతించలేము."

87. ఈ కేసులో కూడా ఆ ఆస్తిని అప్పీలుదారుడు, మొదటి ప్రతివాది, మూడో ప్రతివాది అయిన మరో సోదరుడికి బదలాయించినట్లు స్పష్టమవుతోంది. రెండవ ప్రతివాది మొదటి ప్రతివాది నుండి ఆస్తిని కొనుగోలు చేశాడు మరియు అందువలన, అతను సహ యజమాని అయ్యాడు. రెండో ప్రతివాదికి అనుకూలంగా ఉన్న నియామకం విభజన తో ముడిపడి ఉందనే ప్రాతిపదికన ప్రభావితం కాదని కోర్టు గుర్తించింది. అయితే, ఇంటిని మూడు భాగాలుగా విభజించడంపై అప్పీలుదారుడు వాంగ్మూలాన్ని కూడా పేర్కొంది. 1/3వ వంతు వాటాను చండీగఢ్ యంత్రాంగం మొదటి ప్రతివాది/రెండవ ప్రతివాది పేరు మీద బదిలీ చేసి, రూపాంతరం చెందిందని పేర్కొంది. 1997 డిసెంబర్ 19న కొన్ని షరతులకు లోబడి మొదటి ప్రతివాది ఆధీనంలో ఉన్న సెక్టార్ 19-ఏలోని స్థల హక్కుల బదలాయింపును రెండో ప్రతివాదికి అనుకూలంగా నమోదు చేశారని పేర్కొంది. ఇది స్పష్టంగా 2007 నిబంధనలు అమల్లోకి రాక ముందు అని పేర్కొంది.

88. *అరవింద్ కపూర్* ***v.*** *కుముద్ కపూర్* ***మరియు మరొకరు***[14] కేసులో

హైకోర్టు ముందు రెండో అప్పీల్ లో మరోసారి ముగ్గురు తోబుట్టువుల మధ్య

వివాదం తలెత్తింది

---

[14] రెగ్యులర్ సెకండ్ అప్పీల్ నెంబరు **1562** ఆఫ్ **2012** తేది **28.05.2019**

- ఒక సోదరుడు మరియు ఇద్దరు సోదరీమణులు. చండీగఢ్ లోని సెక్టార్ 44-

సీ లోని ఇంటి నంబర్ 2174 కు సంబంధించిన వివాదం. సోదరీమణులు

2000 జూన్ 13 నాటి కుటుంబ పరిష్కారం పై ఆధారపడి ఉన్నారు. జూన్

13, 2000 నాటి కుటుంబ పరిష్కారం మోసం ద్వారా పొందబడిందని,

అందువల్ల అది తనకు వర్తించదని ప్రకటించాలని కోరుతూ అరవింద్ కుమార్

దావా దాఖలు చేశారు. ఆ ఇంటి మొదటి అంతస్తుకు తాను యజమానినని,

సోదరుడు అరవింద్ కపూర్ ఆ ఇంటిని అక్రమంగా ఆక్రమించుకున్నందున

మధ్యకాలీన లాభాలు/నష్టాలతో పాటు ఆ ఆస్తిని తనకు అప్పగించాలని సంగీత

చోప్రా అనే సోదరీమణి డిమాండ్ చేశారు. మరో సోదరి కూడా సంగీతా చోప్రా

వాదనను సమర్థించింది. 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14 పరిధికి

సంబంధించి, 2019 మే 28 వ తేదీ నాటి తీర్పులో గౌరవ సింగిల్ జడ్జి ఈ

విధంగా పేర్కొన్నారు:

"**29.** .... అయినప్పటికీ, ఈ దశలో కూడా పూర్తిగా న్యాయపరమైన ప్రశ్నను లేవనెత్తవచ్చని భావించినప్పటికీ, ఈ న్యాయస్థానమే దీనిని చట్టానికి సంబంధించిన గణనీయమైన సమస్యగా నిర్ణయించనుంది, వాస్తవానికి ప్రతివాది సంగీత చోప్రా చట్టబద్ధమైన అడ్డంకి కారణంగా దాని మొదటి అంతస్తుపై తన హక్కును ఉపసంహరించుకున్న తర్వాత దావా ఆస్తి యొక్క చట్టపరమైన విభజనను కోరలేదని నేను భావిస్తాను. అలాంటి విభజన పార్టీల మధ్య స్వచ్ఛందంగా కుదిరిన కుటుంబ ఒప్పందం ప్రకారం, ఆస్తిలో ఒక నిర్దిష్ట అంతస్తును స్వాధీనం చేసుకోవాలని కోరడం చట్టపరంగా పాక్షిక విభజన కిందకు రాదు.

ప్రత్యేకించి అటువంటి విభజనను పైన పేర్కొన్న నియమం ద్వారా చట్టబద్ధంగా నిషేధించబడిన నేపథ్యంలో, అంటే చండీగఢ్ (స్థలాలు మరియు భవనాల అమ్మకాలు) నిబంధనలు, 1960 లోని నిబంధన 14 ప్రకారం.

నిర్దిష్టంగా గమనించాల్సిన విషయం ఏమిటంటే, ఈ నియమం యొక్క వర్తింపు లేదా నిబంధనలను అమలు చేసిన చట్టాన్ని ఏ పక్షం నిరాకరించలేదు.

అంతేకాక, పైన గమనించినట్లుగా, ఉమ్మడి యాజమాన్యం విభజించబడనంత వరకు, వ్యక్తిగత అంతస్తులను కలిగి ఉండటం / ఆక్రమించడంపై చట్టపరమైన అడ్డంకులు లేవు.

89. ఈ విధంగా సంగీతా చోప్రా అటువంటి విభజనపై చట్టబద్ధమైన అడ్డంకి కారణంగా ఆస్తి యొక్క మొదటి అంతస్తుపై తన హక్కును ఉపసంహరించుకున్నట్లు తెలుస్తోంది మరియు కుటుంబ సెటిల్మెంట్ పరంగా ఆస్తి యొక్క నిర్దిష్ట అంతస్తును స్వాధీనం చేసుకోవడానికి ఆమె దావా ను పరిమితం చేసింది. అందువల్ల ఇది చట్టపరంగా పాక్షిక విభజన కిందకు రాదని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. ఉమ్మడి యాజమాన్యాన్ని విభజించనంత కాలం వ్యక్తిగత అంతస్తులపై స్వాధీనానికి/ ఆక్రమణకు చట్టబద్ధమైన అడ్డంకులు లేవని పేర్కొంది.

90. అందువల్ల పైన పేర్కొన్న కేసులన్నీ అసలు కేటాయింపుదారుని చట్టబద్ధమైన వారసుల మధ్య వివాదం నుండి ఉద్భవించాయని స్పష్టమవుతోంది, వారు అసలు కేటాయింపుదారు మరణించిన తరువాత ఆస్తికి సహ-యజమాని అయ్యారు. సహ యజమాని యొక్క ఏదైనా వాటాను

ఒక బయటి వ్యక్తి కి అమ్మినప్పుడల్లా, అటువంటి కొనుగోలుదారుడు సహ-

యజమానులలో ఒకరి స్థానం లోకి అడుగు పెట్టాడని మరియు సహ-

యజమానిగా, అతను ఆస్తిలో వాటాకు అర్హుడని భావించబడింది.

91. తిలక్ రాజ్ బక్షి (సుప్ర) కేసు విషయానికొస్తే, 2007 నిబంధనలు

అమలులోకి రాకముందే మొదటి ప్రతివాది హక్కులు రెండవ ప్రతివాదికి

అనుకూలంగా బదిలీ చేయబడ్డాయని ఈ కోర్టు ప్రత్యేకంగా గమనించింది.

X. <u>సమస్యలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడం</u>**:**

92. ఒక భవనం మరియు స్థలం యొక్క సహ-యజమానులు కుటుంబ

ఏర్పాటు / పరిష్కారం ప్రకారం భవనం యొక్క ఒక నిర్దిష్ట భాగాన్ని

ఆక్రమించడానికి అనుమతించడం, మూడు అపార్ట్ మెంట్లు ఉన్న భవనాన్ని

నిర్మించడానికి అనుమతించడం మరియు తరువాత దానిని ముగ్గురు వేర్వేరు

వ్యక్తులకు విక్రయించడం కంటే పూర్తిగా భిన్నమైన విషయం.

93. 2001 నిబంధనలు ప్రకారం చండీగఢ్ నగరంలో అపార్ట్ మెంట్ల

ఆలోచనను ప్రవేశపెట్టారు. ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ చేత తగిన గుర్తింపు పొందిన భవనాన్ని

ఉపవిభజన చేయడానికి ఈ నిబంధనలు అనుమతించాయి. ఒక భవనం యొక్క ప్రతి ఉపవిభాగం ఒక ప్రత్యేకమైన,

గుర్తించదగిన ఆస్తిగా గుర్తించబడింది, దీనికి యజమాని/ లీజుదారుడు ప్రకటించిన ఉమ్మడి ప్రాంతాలు మరియు ఉమ్మడి సౌకర్యాలలో దామాషా హక్కుతో పాటు హక్కు మూలము ను కలిగి ఉంటారు. 2001 నిబంధనల ప్రకారం ఒక నివాస ప్లాట్ లో ఉన్న ఏదైనా నివాస భవనాన్ని ప్రత్యేక నివాస యూనిట్లుగా విభజించవచ్చు, ప్రతి అంతస్తులో ఒకటి కంటే ఎక్కువ నివాస యూనిట్లు ఉండకూడదు.

94. చండీగఢ్ పౌరులు అపార్ట్‌మెంట్లికరణ ను వ్యతిరేకించడంతో 2007 అక్టోబర్ 1 న 2001 నిబంధనల ను రద్దు చేశారు. ఆ వెంటనే 2007 నవంబర్ 7 న 2007 నిబంధనల ను నోటిఫై చేశారు. 2007 నిబంధనల లోని నిబంధన 16 ప్రకారం ఒక స్థలాన్ని లేదా భవనాన్ని విభజన చేయడాన్ని నిషేధించింది. ఏదైనా స్థలాన్ని విభజన చేయడానికి అనుమతించగలిగినప్పటికీ, యంత్రాంగం నోటిఫై చేసిన ఏదైనా పథకం కింద అటువంటి విభజనను

అనుమతించినట్లయితే; వాస్తవానికి, అటువంటి పథకం ఏదీ నోటిఫై చేయబడలేదు. 2001 నుంచి 2007 వరకు ఒక భవనాన్ని అపార్ట్ మెంట్లుగా మార్చేందుకు అనుమతి ఇచ్చినప్పటికీ 2007 సంవత్సరం తర్వాత దానికి అనుమతి లేదు.

95. ముసాయిదా సిఏంపి-2031 ప్రచురించబడినప్పుడు, 2001 నిబంధనలను తిరిగి ప్రవేశపెట్టాలని ప్రతిపాదించబడింది, దీని ద్వారా

1000 చదరపు గజాలు, అంతకంటే ఎక్కువ విస్తీర్ణం ఉన్న నివాస స్థలాలను ప్రతి అంతస్తులో రెండు నివాస యూనిట్లుగా విభజించడానికి అనుమతించడానికి. 1000 చదరపు గజాల కంటే తక్కువ విస్తీర్ణంలో ఉన్న నివాస భవనాలను అంతస్తు వారి ఉప-విభజన గావించి ప్రతి అంతస్తులో ఒకటి కంటే ఎక్కువ నివాస యూనిట్ లేకుండా ప్రత్యేక నివాస యూనిట్లుగా విభజించడానికి అనుమతించడానికి. సీఎంపీ 2031 ముసాయిదాపై అభ్యంతరాలు/ సూచనలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి సంబంధిత బోర్డును ఏర్పాటు చేశారు. వారసత్వ కమిటీ సిఫార్సులు, వీటిని భారత ప్రభుత్వం ఆమోదించింది, వంటి వివిధ అంశాలను సంబంధిత బోర్డు పరిగణనలోకి తీసుకుంది. చండీగఢ్ ఉత్తర ప్రాంతాలను (కోర్బుసియన్ చండీగఢ్) వీలైనంత వరకు వాటి ప్రస్తుత రూపంలోనే పరిరక్షించాలని, ఎఫ్ఏఆర్ లో మరింత పెంచరాదని వారసత్వ కమిటీ చేసిన సిఫార్సులను కూడా పరిగణనలోకి తీసుకుంది. సాధారణంగా తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం భావన నగర వారసత్వానికి వ్యతిరేకంగా ఉంటుందని బోర్డు భావించింది.

96. ప్లాట్లలో అపార్ట్ మెంట్ల యొక్క వ్యక్తిగత అభివృద్ధి ఈ నివాస యూనిట్లు ఎక్కడ వాస్తవానికి అవసరం ఉన్నాయనే దాని కంటే డెవలపర్లకు అత్యంత లాభదాయకంగా ఉండే నగరంలోని ప్రాంతాలలో సాంద్రత పెరుగుతుందని బోర్డు పరిగణించింది.

2001 నిబంధనలను ప్రవేశపెట్టడం వల్ల ఎక్కువగా అమ్మదగిన యూనిట్ల అధిక ధరల శ్రేణిలో అపార్ట్ మెంట్ల సృష్టించబడతాయని, తక్కువ ఆదాయం లేదా మధ్య ఆదాయ గృహాలను సృష్టించే అవకాశం లేదని అభిప్రాయపడింది. ధనవంతులు, సంపన్నులకు ఇళ్లు కాకుండా తక్కువ ఆదాయం, మధ్య ఆదాయ గృహాలకు నగరంలో డిమాండ్ ఉందని అభిప్రాయపడింది. 2001 నిబంధనలను తిరిగి ప్రవేశపెట్టడానికి అనుమతిస్తే, అధిక ఆదాయ వర్గాల ప్రజలకు సేవలందించడానికి అవసరమైన మురికివాడల విస్తరణకు దారితీస్తుందని కూడా అభిప్రాయపడింది.

97. ఉత్తర సెక్టార్లలో జనసాంద్రత తక్కువగా ఉండటం, ఇది దక్షిణ రంగాల వైపు పెరగడం లె కోర్బుసియర్ రూపకల్పనలోని ప్రధాన లక్షణాలలో ఒకటి. చండీగఢ్ నగరాన్ని తక్కువ ఎత్తు నగరంగా ప్రణాళిక చేయబడింది మరియు దాని ప్రారంభానికి అరవై సంవత్సరాల తరువాత కూడా, అది చాలా వరకు దాని అసలు భావనను నిలుపుకుంది.

98. ఈ బోర్డు పై ప్రభావం చూపిన మార్గదర్శక సూత్రాలలో ఒకటి చండీగఢ్ కు వారసత్వ విలువ ఉంది, మరియు సమగ్రతను పరిరక్షించడం మరియు నిర్వహించడం చాలా ముఖ్యం

సూర్యుడు, అంతరిక్షం మరియు పచ్చధనం యొక్క అసలు భావనలు మరియు

ప్రణాళిక సిద్ధాంతాలను. వారసత్వ కమిటీ సిఫారసులను దృష్టిలో ఉంచుకుని

మాత్రమే ఉత్తర సెక్టార్లలో (ఫేజ్ 1) ఏదైనా పునర్నిర్మాణం జరగాలనేది బోర్డుపై

ప్రభావం చూపిన మరో సూత్రం. మరో మార్గదర్శక అంశం ఏమిటంటే, న్యూఢిల్లీ

మునిసిపల్ ప్రాంతాన్ని (లుటియన్స్ ఢిల్లీ) అభివృద్ధి చేసేటప్పుడు అనుసరించిన

పద్ధతులను చండీగఢ్ నగరానికి సంబంధించి అనుసరించాలి. నగరం యొక్క

వాస్తుశిల్పం సంరక్షించబడాలి మరియు లె కోర్బుసియర్ దార్శనికతకు

అనుగుణంగా నిలుపుకోవాలి. నగరం యొక్క తక్కువ ఎత్తు స్వభావాన్ని

కాపాడాల్సిన అవసరం ఉంది. సిఏంపి-2031 నోటిఫై చేస్తూ బోర్డు సిఫార్సులను

ఆమోదించారు.

99. ఫేజ్ 1 సెక్టార్లను వారసత్వ హోదా కోసం సిఫారసు చేశామని, మొదటి

దశలో గుర్తించిన నివాస / సంస్థాగత ప్రాంతాలను వారసత్వ కమిటీ ముందస్తు

అనుమతితో తిరిగి ఉపయోగించాల్సి ఉంటుందని సిఏంపి-2031 స్వయంగా పేర్కొనడం గమనార్హం. దీనిని ఒక చోట గమనించిన తరువాత, 2001 సంవత్సరం నాటికి ఫేజ్ 1లో ఎకరానికి 16 ప్రణాళికాబద్ధమైన సాంద్రత మించిపోయిందని సిఏంపి-2031 గమనించినప్పటికీ,

ఎకరానికి 34 నిర్వహణ సామర్థ్యాన్ని ఉంటుందని అంచనా వేసింది ఎలా అని ఊహించడం కష్టం. 2001 జనాభా లెక్కల ప్రకారం ఫేజ్-1 లో సాంద్రత ఎకరాకు 26 గా ఉంది.

100. నిబంధనల ప్రకారం అన్ని ప్రైవేటు ప్లాట్లు మూడు అంతస్తుల వరకు నిర్మించుకోవచ్చని, ఒక్కో అంతస్తుకు స్వతంత్ర యూనిట్ ఉండే అవకాశం ఉందని సిఏంపి-2031 పేర్కొంది. చండీగఢ్ మాస్టర్ ప్లాన్ సెక్టోరల్ గ్రిడ్ పరిధిలో అన్ని కేటగిరీలకు చెందిన సుమారు 23000 ప్రైవేట్ ప్లాట్లు ఉన్నాయని పేర్కొంది. ఒక్కో ప్లాటు ఒక్కో అంతస్తుకు ఒక యూనిట్ చొప్పున 3 అంతస్తుల వరకు నిర్మిస్తారని, దీంతో ఇళ్ల సంఖ్య సుమారు 69,000 కు చేరుతుందని అంచనా.

101. లె కోర్బుసియర్ యొక్క ఆలోచన మరియు తత్వానికి అత్యంత ప్రాతినిధ్యం వహించే నగరం యొక్క ఫేజ్ 1 కు ఇవ్వబడిన "కోర్బుసియన్ చండీగఢ్" బిరుదు దాని ఆధునిక వారసత్వ విలువకు నిజంగా గుర్తింపుకు అర్హమైనదని కూడా ఇది గుర్తించింది. 1 నుంచి 30 వరకు సిఐఏయమ్ సూత్రాలైన పనిచేయడం, శరీరం, ఆత్మ మరియు ప్రసరణ సంరక్షణ ను నెరవేర్చడంలో మొదటి బృందం ద్వారా ప్లాన్ చేయబడింది మరియు వివరించబడింది.

102. కేంద్ర హోం మంత్రిత్వ శాఖ, ఆర్కియాలజికల్ సర్వే ఆఫ్ ఇండియాతో

సంప్రదింపులు జరిపి చండీగఢ్ కు ప్రపంచ వారసత్వ హోదా సాధించేందుకు సమిష్టి కృషి చేయాలని CMP2031 సిఫార్సు చేసింది. ప్రపంచ వారసత్వ జాబితాలో చండీగఢ్ నమోదు అనేక ప్రయోజనాలను తెస్తుందని, ఎందుకంటే ఈ నగరం ప్రస్తుతం యునెస్కో వారసత్వ జాబితాలో నమోదు కాబడిన ఇతర ఆధునిక ఉద్యమ నగరాలు / పట్టణ ప్రాంతాల ఎంపిక చేసిన జాబితాలో చేరుతుందని కూడా ఇది పేర్కొంది.

103. 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14 రాజ్యాంగ విరుద్ధమని హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును సవాలు చేస్తూ చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఈ కోర్టులో దాఖలు చేసిన అప్పీలులో, ***చండీగఢ్ యంత్రాంగం*** (సుప్రా) కేసులో, చండీగఢ్ నగరం మరింత అభివృద్ధి

చెందకుండా నిరోధించడానికి 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14 ను

రూపొందించారని ప్రత్యేకంగా సమర్పించారు. 1960 నాటి నిబంధనల ప్రకారం స్థలాల

విభజనపై నిషేధం ఉందని, ఇది ఆస్తి హక్కుపై సహేతుకమైన పరిమితి అని పేర్కొంది.

ప్రస్తుతం హైకోర్టులో జరిగిన విచారణలో చండీగఢ్ యంత్రాంగం తరపున దాఖలు

చేసిన సమాధానంలో కూడా ఈ విధంగా పేర్కొనడం గమనార్హం:

> “10. 10వ పేరాలో పేర్కొన్న అంశాలు తప్పు మరియు తిరస్కరించబడింది. చండీగఢ్ యంత్రాంగం "చండీగఢ్ అపార్ట్ మెంట్ నిబంధనలు 2001" ఇప్పుడు రద్దు చేయబడినందున నివాస ఇంటిని అపార్ట్ మెంట్ గా మార్చడానికి అనుమతించదు. ఏదేమైనా, నిర్మాణ నియంత్రణలు మరియు బిల్డింగ్ బై-లాస్ అత్యున్నత ప్రమాణాలను కలిగి ఉన్నాయి, లేకపోతే కూడా కేంద్ర పాలిత ప్రాంతం చండీగఢ్ లో నిర్మాణ కార్యకలాపాలు / నిబంధనలు మరియు బిల్డింగ్ బై-లాస్ పాటించడంపై ఎస్టేట్ కార్యాలయం కఠినమైన నిఘాను నిర్వహిస్తుంది. అందువల్ల, అప్పీలుదారుడు వాదనలకు విరుద్ధంగా, చండీగఢ్ యొక్క స్వభావం చెక్కుచెదరకుండా ఉంది.
>
> 11. 11వ పేరాలో పేర్కొన్న అంశాలు తప్పు మరియు తిరస్కరించబడింది. ఏదేమైనా, ఒక నిజమైన యజమాని ఒక ఆస్తిలో

వాటాను అన్యాక్రాంతం చేయడానికి / బదిలీ చేయడానికి ఎటువంటి ఆటంకం లేదు, ఎందుకంటే ఇది చట్టాల నిబంధనలు మరియు పైన పేర్కొన్న పౌర చట్టం యొక్క గుర్తింపు పొందిన సూత్రాల ప్రకారం అనుమతించబడుతుంది. అందువల్ల, స్వతంత్ర నివాస ఇంటి యజమాని తన వాటాను లేదా ఆ ఇంటిలోని వాటాలో కొంత భాగాన్ని విక్రయించడానికి అనుమతించబడుతుంది. 1952 నాటి పంజాబ్ రాజధాని (అభివృద్ధి మరియు నియంత్రణ) చట్టం ప్రకారం అంతస్తుల వారీగా ఆస్తుల అమ్మకానికి అనుమతి లేదని పేర్కొంది. ప్రాథమిక అభ్యంతరాల్లోని అంశాలతో పాటు ప్రాథమిక సమర్పణలను కూడా ఈ పేరా లో భాగంగా చదవవచ్చు.

104. 2001 నాటి నిబంధనలను రద్దు చేసినందున నివాస గృహాలను అపార్ట్

మెంట్ గా మార్చడానికి అనుమతించబోమని చండీగఢ్ యంత్రాంగం తన వైఖరిని

పునరుద్ఘాటించినట్లు స్పష్టమవుతోంది. అయితే, నిజమైన యజమాని ఆస్తిలో

వాటాను అన్యాక్రాంతం చేయడానికి / బదలాయించడంపై ఎలాంటి ఆంక్షలు లేవని

పేర్కొంది,

ఎందుకంటే ఇది చట్టాల నిబంధనలు మరియు పౌర చట్టం యొక్క గుర్తింపు పొందిన సూత్రాల ప్రకారం అనుమతించబడుతుంది. స్వతంత్ర నివాస ఇంటి యజమాని తన వాటాను లేదా ఆ ఇంటిలోని వాటాలో కొంత భాగాన్ని విక్రయించడానికి అనుమతించబడుతుందని పేర్కొంది. అయితే 1952 చట్టం ప్రకారం ఫ్లోర్ వైజ్ ఆస్తి అమ్మకానికి అనుమతి లేదని పునరుద్ఘాటించారు.

105. హైకోర్టు డివిజన్ బెంచ్ 2021 జూలై 27 నాటి మధ్యంతర ఉత్తర్వుల ద్వారా చండీగఢ్ యంత్రాంగం వైఖరిని పునరుద్ఘాటించింది. చండీగఢ్ అసిస్టెంట్ ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ 2021 జూలై 20 నాటి అఫిడవిట్లో, 2001 నిబంధనలు అమలులో ఉన్న 2001 నుండి 2007 వరకు నమోదైనవి మినహా, నిర్వచించబడిన భాగం / ప్లాట్ యొక్క అమ్మకానికి అనుమతి లేదని లేదా అటువంటి అమ్మకాలను చండీగఢ్ యంత్రాంగం గుర్తించలేదని పేర్కొంది.

106. డివిజన్ బెంచ్ ఈ కేసును పరిగణనలోకి తీసుకున్నందున, ఇటీవలి కాలంలో నగరంలో సర్క్యులేషన్ ఉన్న వార్తా దినపత్రికల్లో ప్రచురితమైన ప్రకటనలను

పర్శీలించడం సముచితమని భావించింది, తద్వారా గృహాల అంతస్తుల వారి

అమ్మకాల ప్రచారం జరిగాయో లేదో తెలుసుకోవడం సముచితమని భావించింది.

25 జూలై 2021 నాటి సండే ట్రిబ్యూన్లో, కొనుగోలుదారులు / పెట్టుబడిదారులను స్వతంత్ర అంతస్తులను కొనుగోలు చేయమని ఆహ్వానిస్తూ 24 ప్రకటనలు ప్రచురించబడ్డాయి ఆని గమనించింది. ఈ తీర్పులోనే హైకోర్టు అలాంటి ప్రకటనలను తిరిగి ప్రచురించారు. అలాంటి ప్రకటనలను తిరిగి ప్రచురించిన అనంతరం డివిజన్ బెంచ్ ఈ విధంగా వ్యాఖ్యానించింది:

> "నివాస యూనిట్ లో నిర్దిష్ట శాతం వాటా విక్రయం ముసుగులో స్వతంత్ర అంతస్తులను విక్రయిస్తున్నారని పిటిషనర్ల తరఫున లేవనెత్తిన వాదనకు ఈ ప్రకటన(లు) బలం చేకూరుస్తుంది.
>
> అధికారిక ప్రతివాదులు/ చండీగఢ్ యంత్రాంగం తరఫున దాఖలు చేసిన లిఖితపూర్వక వాంగ్మూలం, ఆ తర్వాత అసిస్టెంట్ ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ దాఖలు చేసిన అఫిడవిట్ కూడా ఈ అంశంపై పూర్తిగా నిశ్శబ్దంగా ఉన్నట్లు మేము కనుగొన్నాము. 2016 లో దాఖలైన ప్రస్తుత పిటిషన్ లో నిర్దిష్టమైన వాదనలు వినిపించినప్పుడు చండీగఢ్ యంత్రాంగం అలాంటి పరిస్థితికి సజీవంగా ఉండాల్సిందని మా అభిప్రాయం. కాగితాలపై తిరస్కరణ స్థితిలో ఉంటే సరిపోదు. అపార్ట్ మెంట్ నిబంధనలు 2001 రద్దయిన తర్వాత ఇలాంటి చర్యలకు పాల్పడ్డారో లేదో తెలుసుకోవడానికి యంత్రాంగం ఏదో ఒక భౌతిక తనిఖీ నిర్వహించి ఉండాల్సింది. ఒక నిర్దిష్ట ప్రశ్నపై సీనియర్ స్టాండింగ్ న్యాయవాది శ్రీ

పంకజ్ జైన్, అటువంటి ధృవీకరణ ఏదీ జరగలేదని అంగీకరించారు.

తక్షణ పిటిషన్లో లేవనెత్తిన ఒక ముఖ్యమైన అంశాన్ని కేంద్ర పాలిత ప్రాంత యంత్రాంగం విస్మరించింది అని మేము గమనించాల్సి వస్తుంది. పై విషయాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, తక్షణమే ఒక ప్రక్రియను చేపట్టాలని మేము కేంద్ర పాలిత ప్రాంత యంత్రాంగం ను ఆదేశిస్తున్నాము, దీని ద్వారా మొదటగా ఆస్తులు/భవనాలు గుర్తిస్తారు

హక్కుల రికార్డు నిర్వహించబడే ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ కార్యాలయం నుండి, దీనిలో వాటా(లు) యొక్క అమ్మకాలు 50%, 30% లేదా 20% వరకు అసలు యజమాని/ వాటాదారు కుటుంబానికి వెలుపల ఉన్న వ్యక్తికి విక్రయించబడింది/ బదిలీ చేయబడింది. రెండవ దశ ఏమిటంటే, వాటాల అమ్మకం వాస్తవంగా కొనుగోలుదారుడు మిశ్రమ నివాస యూనిట్లో స్వతంత్ర అంతస్తును ఆక్రమించినట్లు అనువదించబడిందో లేదో తెలుసుకోవడానికి అటువంటి గుర్తించిన భవనాలు / నివాస యూనిట్లను భౌతికంగా తనిఖీ చేయడం లేదా అటువంటి నివాస యూనిట్లో కొనుగోలు చేసిన వాటా (లు) కు అనుగుణంగా స్వతంత్ర అంతస్తులు నిర్మించే ప్రక్రియలో ఉన్నాయో లేదో తెలుసుకోవడం. ప్రశ్నార్థకమైన ప్రాంగణాన్ని భౌతికంగా తనిఖీ చేయడానికి వీలుగా సంబంధిత పోలీసు అధికారులు/ చట్ట అమలు సంస్థల సహకారం/ సహాయాన్ని పొందడానికి అధికారిక ప్రతివాదులకు అవకాశం ఉంటుంది. ఈ మొత్తం ప్రక్రియను కేంద్ర పాలిత ప్రాంతం చండీగఢ్ చీఫ్ ఆర్కిటెక్ట్ పర్యవేక్షణలో నిర్వహించాలని మేము ఆదేశిస్తున్నాము.

అటువంటి ప్రక్రియ ఎక్కువ సమయం తీసుకోకుండా ఉండటానికి మరియు లక్ష్యం నిజనిర్ధారణ ప్రక్రియ వైపు మాత్రమే ఉందని నిర్ధారించడానికి ఇది ఒక నమూనా ప్రక్రియ గా ఉండాలని మేము భావిస్తున్నాము. తక్షణ పిటిషన్ దాఖలు చేసిన తేదీ నుంచి

31.12.2019 వరకు పరిమితం అవుతుంది. ఇంకా నివాస భవనాలకు మాత్రమే ప్రక్రియను పరిమితం అవుతుంది.”

107. చండీగఢ్ యంత్రాంగం తరఫున దాఖలు చేసిన లిఖితపూర్వక వాంగ్మూలం, ఆ తర్వాత చండీగఢ్ అసిస్టెంట్ ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ దాఖలు చేసిన అఫిడవిట్ స్వతంత్ర అంతస్తుల అమ్మకం ప్రకటనల అంశంలో పూర్తిగా నిశ్శబ్దంగా ఉన్నాయని డివిజన్ బెంచ్ గుర్తించింది.

చండీగఢ్ యంత్రాంగం అటువంటి పరిస్థితికి సజీవంగా ఉండి ఉండాల్సిందని

పేర్కొంది, ముఖ్యంగా 2016 సంవత్సరంలో దాఖలు చేసిన రిట్ పిటిషన్ లో ఆ

మేరకు నిర్దిష్టమైన వాదనలు చేసినప్పుడు. 2001 నిబంధనలను రద్దు చేసిన

తర్వాత పైన పేర్కొన్న కార్య పద్ధతి ని అనుసరించారో లేదో తెలుసుకోవడానికి

చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఏదో ఒక రకమైన భౌతిక తనిఖీ నిర్వహించి ఉండాల్సిందని

డివిజన్ బెంచ్ అభిప్రాయపడింది. అలాంటి తనిఖీ జరగలేదని చండీగఢ్

యంత్రాంగం తరఫున సీనియర్ స్టాండింగ్ న్యాయవాది చేసిన వాదనను హైకోర్టు

రికార్డు చేసింది. దీంతో డివిజన్ బెంచ్ వెంటనే రెండు దశల్లో కసరత్తు చేపట్టాలని

చండీగఢ్ యంత్రాంగం కు ఆదేశాలు జారీ చేసింది. మొదటి దశలో, ఆస్తులను /

భవనాలను ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ కార్యాలయం నుండి గుర్తించాలి, అక్కడ హక్కుల రికార్డు

నిర్వహించబడుతుంది, దీనిలో వాటా (లు) 50%, 30% లేదా 20% వరకు

అసలు యజమాని / వాటాదారు కుటుంబానికి వెలుపల ఉన్న వ్యక్తికి

విక్రయించబడింది/ బదిలీ చేయబడింది. రెండవ దశ లో, అటువంటి గుర్తించిన

భవనాలు / నివాస యూనిట్లను భౌతికంగా తనిఖీ చేయడం వాటాల అమ్మకం వాస్తవంగా

కొనుగోలుదారుడు మిశ్రమ నివాస యూనిట్లో స్వతంత్ర అంతస్తును ఆక్రమించినట్లు అనువదించబడిందో లేదో తెలుసుకోవడానికి లేదా అటువంటి నివాస యూనిట్లో కొనుగోలు చేసిన వాటా (లు) కు అనుగుణంగా స్వతంత్ర అంతస్తులు నిర్మించే ప్రక్రియలో ఉన్నాయో లేదో తెలుసుకోవడం.

108. 2021 జూలై 27 న మధ్యంతర ఉత్తర్వులు జారీ చేసినప్పుడు చండీగఢ్ యంత్రాంగం ప్రకారం కూడా కేటాయించిన స్థలాల్లో అపార్ట్మెంట్లు నిర్మించి వేరే వ్యక్తులకు విక్రయించడం కుదరదనే వాస్తవం డివిజన్ బెంచ్‌కు తెలుసు. 2021 జూలై 27 న హైకోర్టు ఆదేశాల మేరకు సర్వే నిర్వహించగా

891 స్థలాలను ఒక్కొకటి మూడు అపార్ట్ మెంట్లు గా మార్చినట్లు గుర్తించారు.

109. ఇంటి కేటాయింపుదారు మొదటి కొనుగోలుదారుకు 50%, రెండవ కొనుగోలుదారుకు 30%, మూడవ కొనుగోలుదారుకు 20% వాటాను బదలీ చేయలనేది డెవలపర్లు రూపొందించిన కార్య పద్ధతి గా తెలుస్తోంది. ఆ తరువాత, ముగ్గురు కొనుగోలుదారులు ఒక పరిష్కార దస్తావేజు లేదా

అవగాహన ఒప్పందం (ఎంఒయు) కుదుర్చుకుంటారు దాని ప్రకారం, ఇంటిలో 50% వాటాను కలిగి ఉన్న పార్టీకి వెనుక ఆవరణతో సహా బేస్మెంట్ తో సహా మొత్తం గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ కు హక్కు ఉంది, కానీ ముందు ఆవరణ మరియు మెట్లును మినహాయించి. ఇంటిలో 30% వాటా ఉన్న రెండవ కొనుగోలుదారు మెట్లు మినహా మొత్తం మొదటి అంతస్తుకు అర్హులు. ఇంటిలో 20% వాటాను కలిగి ఉన్న మూడవ కొనుగోలుదారు రెండవ అంతస్తు పైకప్పుతో సహా మెట్లు మినహా మొత్తం రెండవ అంతస్తుకు అర్హులు.

110. మే 2, 2013న అమలు చేయబడిన అటువంటి పరిష్కార దస్తావేజులలో ఒకదానిలోని అంశాలను ప్రస్తావించడం సముచితంగా ఉంటుంది. ఆది ఈ విధంగా ఉంది:

> "ఎస్టేట్ కార్యాలయం యొక్క ప్రస్తుత నియమాల ప్రకారం ఏ అంతస్తు/భాగం/విస్తీర్ణం కొనుగోలుదారునికి అప్పగించారో సేల్ డీడ్ లో పేర్కొనలేదు, అందువల్ల సదరు ఇంటి సహ-యజమానులందరికీ భవిష్యత్తులో ఆ ఇంటిలో వారి వాటాలకు బదులుగా సంబంధిత ఆస్తికి సంబంధించి ఎలాంటి అపార్థాలు/ వ్యాజ్యాలను నివారించడానికి పార్టీల మధ్య ఈ ఎంఒయు

అమలు చేయబడింది. ఈ ఎంఒయు ను పార్టీల మధ్య అమలు చేయబడింది, ఈ క్రింది నియమనిబంధనలపై అన్ని పార్టీలు పరస్పరం అంగీకరించాయి.

111. దీంతో స్పష్టమవుతోంది, అటువంటి ఎంఒయు కుదుర్చుకున్న పార్టీలకు తెలుసు ఎస్టేట్ కార్యాలయం నియమాల ప్రకారం,

నిర్దిష్ట అంతస్తు యొక్క స్వాధీనాన్ని కొనుగోలుదారునికి ఇచ్చినట్లు సేల్ డీడ్ లో పేర్కొనలేమని. పైన పేర్కొన్న ఇంటిలోని వారి వాటాలకు బదులుగా సదరు ఇంటిలోని సహ-యజమానులందరి మధ్య భవిష్యత్తులో ఎలాంటి అపోహలు/వ్యాజ్యాలు తలెత్తకుండా ఉండేందుకు ఇరు పక్షాల మధ్య అవగాహన ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నట్లు పేర్కొంది.

112. 2 మే 2013 నాటి పరిష్కార దస్తావేజు క్లాజ్ 12 ను కూడా ప్రస్తావించడం సముచితంగా ఉంటుంది. ఆది ఈ విధంగా ఉంది:

> "12. ఇకపై అన్ని పక్షాలూ తమ తమ భాగాలను తమ సొంత ఆస్తిగా శాంతియుతంగా కలిగి ఉంటారు, ఉపయోగించుకోవాలి మరియు ఒకరి నుండి మరొకరు ఎటువంటి ఆటంకాలు, అంతరాయం, క్లెయిమ్ లేదా డిమాండ్ లేకుండా ఆనందిచాలి. కానీ పార్టీలు ఒకే ఉమ్మడి ఇంట్లో వేర్వేరు భాగాల యజమానులు కాబట్టి, వారు తమ దైనందిన జీవితంలో అనేక విధాలుగా ఒకరిపై ఒకరు ఆధారపడతారు. కాబట్టి వారు సోదరులు మరియు సోదరీమణులు మరియు కుటుంబ సభ్యులుగా ఒకరికొకరు సామరస్యంగా సహజీవనం చేయడానికి ప్రయత్నించాలి, ఒకరి అవసరాలు, సౌకర్యాలు, హక్కులు మరియు భావాలను ఎల్లప్పుడూ దృష్టిలో ఉంచుకోవాలి మరియు ఏవైనా విభేదాలు, అసౌకర్యాలు మరియు అసంతృప్తులను శాంతియుతంగా మరియు గౌరవప్రదంగా పరిష్కరించడానికి ప్రయత్నించాలి.

113. అందువల్ల, అటువంటి దస్తావేజు ను కుదుర్చుకున్న తరువాత, అన్ని పక్షాలు శాంతియుతంగా తమ తమ భాగాలను తమ స్వంత ఆస్తిగా కలిగి ఉంటారని, పరస్పరం ఎటువంటి ఆటంకాలు, అంతరాయం, క్లెయిమ్ లేదా డిమాండ్ లేకుండా ఆనందిస్తారని ఎంఒయు స్పష్టంగా పేర్కొంది.

పార్టీలు వేర్వేరు భాగాల యజమానులు కాబట్టి, అనేక విధాలుగా ఒకరిపై ఒకరు ఆధారపడి ఉంటారు కాబట్టి, వారు సోదరులు మరియు సోదరీమణులు మరియు కుటుంబ సభ్యులుగా ఒకరితో ఒకరు సామరస్యంగా సహజీవనం చేయడానికి ప్రయత్నించాలని అది పేర్కొంది.

114. 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 ప్రకారం అది విభజన కిందకు రాదని హైకోర్టు పేర్కొంది. ప్లాట్ లేదా భవన విభజన ప్రత్యేక యాజమాన్యంతో జరిగినప్పుడు లేదా కొలతలు మరియు హద్దుల వారీగా విభజన జరిగినప్పుడు మాత్రమే విభజన జరుగుతుందని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది.

115. వెబ్స్టర్ యొక్క విజ్ఞానసర్వస్వము ఆంగ్ల బాషా నిఘంటువు ప్రకారం "భాగము" మరియు "విభజన" యొక్క అర్థాన్ని సూచించడం సముచితంగా ఉంటుంది, అది ఈ క్రింద విధంగా ఉంటుంది:

> "ఫ్రాగ్**.** మెంట్ (ఫ్రాగ్ మెంట్), ఎన్. – **1.** ఒక భాగం విరిగిపోయింది లేదా వేరు చేయబడింది: చెల్లాచెదురుగా ఉన్న రాతి భాగాలు. **2.**

అసంపూర్తిగా లేదా అసంపూర్ణంగా ఉన్న భాగం: అతని తాజా నవలలోని భాగాలను విచిత్రమైన ప్రదేశాలలో లిఖించారు. **3.** ఒక అసమాన ముక్క, తునక లేదా చిన్న ముక్క. – వి. ఐ. **4.** విచ్ఛిన్నం కావడం; కూలిపోవడం లేదా ముక్కలుగా చీలిపోవడం: కుర్చీ తన బరువు కింద చీలిపోయింది. – వి.టి. **5.** (ఏదైనా) ముక్కలుగా లేదా శకలాలు గా విడగొట్టడం; విచ్ఛిన్నం కావడానికి కారణం: కుండీ రవాణా లో ముక్కలైంది. [మార్చు] బయటి ప్రభావాలు

త్వరలోనే సంస్కృతిని విచ్ఛిన్నం చేశాయి. **6.** ముక్కలుగా విభజించడం; విడదీయడం. [ఏంఇ < యెల్ శకలం (ఉమ్) విరిగిన ముక్క, అవశేషం, ఫ్రాగ్ కు సమానం - (ఆఫ్ ఫ్రెంజర్ విచ్ఛిన్నం కావడానికి) + మెంటమ్ – ఏం ఇ ఎన్ టి]

ఫ్రాగ్**. మెన్.టే.షన్** (ఫ్రాగ్' మెన్ ' టే ' షన్), ఎన్. – **1.** విచ్ఛిన్నం యొక్క చర్య లేదా ప్రక్రియ; విచ్ఛిన్నమయ్యే స్థితి.
2. ఆలోచన, ప్రవర్తన లేదా సామాజిక సంబంధం యొక్క నియమాల విచ్ఛిన్నం, పతనం లేదా విచ్ఛిన్నం.
3. పేలిన బాంబు లేదా గ్రెనేడ్ ముక్కలు. [శకలం + కరణం]"

116. పైన పొందుపర్చిన పరిష్కార దస్తావేజుల నుంచి పైన పేర్కొన్న క్లాజులను పరిశీలిస్తే, వివిధ అంతస్తుల స్వతంత్ర యజమానులు అనే విషయం పార్టీల మధ్య అవగాహనకు వచ్చినట్లు స్పష్టమవుతోంది. వారి అవగాహన ప్రకారం కూడా, ప్రస్తుత ఎస్టేట్ కార్యాలయ నిబంధనలు సేల్ డీడ్ లో కొనుగోలుదారుకు ఏ అంతస్తు/ భాగం/ విస్తీర్ణం స్వాధీనం ఇవ్వబడిందో పేర్కొనడానికి అనుమతించదు. ఏది ఏమైనా ఈ లావాదేవీ వెనుక ఉన్న అసలు ఉద్దేశం ఏమిటి అనేది కనుగొనవలసి ఉంది. ఒక్కో అంతస్తులో మూడు వేర్వేరు అపార్ట్ మెంట్లు నిర్మించాలనే ఉద్దేశ్యంతోనే ఈ ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నట్లు స్పష్టంగా చూపించడం, ప్రస్తుతం ఉన్న నిబంధనల

ప్రకారం దానికి అనుమతి లేదని కూడా పేర్కొన్నారు, విడిపోయిన మూడు వేర్వేరు

యూనిట్లను నిర్మించాలన్నది పార్టీల ఉద్దేశం. ఇది

విభజన తప్ప మరేమీ కాదు. మా దృష్టిలో ఇది చట్టబద్ధమైన నిషేధాన్ని దాటవేసే ప్రయత్నం.

117. స్వాధీన ధృవీకరణ పత్రాన్ని పొందడానికి యజమాని దరఖాస్తులో సమర్పించాల్సిన వచన బంధం ను కూడా ప్రస్తావించడం సముచితంగా ఉంటుంది:

> **"**యజమాని యొక్క **వచన బంధం**
>
> .....
>
> 6. నేను/మేము ఇందుమూలంగా ధృవీకరిస్తున్నాము కేటాయింపు లేఖ ప్రకారం భవనాలు నివాస అవసరాల కోసం ఉపయోగించబడతాయని మరియు సమర్థ అధికారి నుండి రాతపూర్వక అనుమతి పొందకుండా దాని ఉపయోగాన్ని మార్చబోమని లేదా అపార్ట్ మెంట్లు గా మార్చబోమని."

118. ఈ ఫార్మాట్ లో తయారు చేయాల్సిన దరఖాస్తు ఇప్పటికీ వాడుకలో ఉంది. అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణానికి అనుమతి లేదన్న చండీగఢ్ యంత్రాంగం నిర్దిష్ట వైఖరిని దృష్టి లో ఉంచుకొని అవి అపార్ట్ మెంట్లు తప్ప మరేమీ కాదని నిరూపించే బిల్డింగ్ ప్లాన్లు ఎలా మంజూరయ్యాయో అర్థం కావడం లేదు.

119. దీంతో డెవలపర్ల కార్య పద్ధతి ఫలితంగా భవనాల అపార్టుమెంట్లికరణ జరుగుతున్నట్లు స్పష్టమవుతోంది. చట్టంలో అనుమతించని

2007 అక్టోబర్ 1వ తేదీన 2001 నిబంధనలు రద్దు తర్వాత, 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 అమలు తరువాత, పరోక్షంగా వాటాల విక్రయం, తదనంతర ఎంఒయుల ముసుగులో అనుమతిస్తున్నారు. సీఎంపీ-2031 ముసాయిదాలో అపార్ట్ మెంట్ల నిబంధనను తిరిగి ప్రవేశపెట్టే ప్రయత్నం జరిగినప్పటికీ అభ్యంతరాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని తుది సిఏంపి-2031 నుంచి తొలగించాలని నిర్ణయించారు. ఇక్కడ ఇంతకుముందే చెప్పినట్లుగా, ఇటువంటి లావాదేవీల కారణంగా, పైన పేర్కొన్న కార్య పద్ధతి ద్వారా అనేక స్థలాలను కొనుగోలు చేశారు; భవనాలను కూల్చివేశారు మరియు దానిపై మూడు అపార్ట్ మెంట్లను నిర్మించారు.

120. 2001 నిబంధనలను రద్దు చేసిన దృష్ట్యా అపార్ట్ మెంట్లు నిర్మించడం ఆమోదయోగ్యం కాదని, ఉమ్మడి ప్రాంతాల్లో దామాషా వాటా, ఉమ్మడి సౌకర్యాలతో పాటు ఎస్టేట్ అధికారి గుర్తించిన భవనాన్ని ఉప-విభజన చేయనందున అపార్టుమెంట్లికరణ కిందకు రాదని హైకోర్టు తన తీర్పులో

పేర్కొంది. సహ-యజమాని వాటా(లు) విక్రయించడం ద్వారా మరియు ఆ

తరువాత, కొన్నవాడు /కొనుగోలుదారు అంతర్గత అమరిక / అవగాహన ఆధారంగా

భవనం యొక్క నిర్దిష్ట భాగాన్ని ఆక్రమించడం ద్వారా,

2001 నిబంధనల ప్రకారం "భవనం యొక్క ఉప-విభజన" జరగదు అని పేర్కొంది. మా దృష్టిలో, 2007 నిబంధనల లోని నిబంధన 16 దృష్ట్యా ఈ తర్కం కొనసాగించబడలేదు.

121. హైకోర్టు అవలంబించిన తర్కాన్ని అంగీకరించాల్సి వస్తే, పైన పేర్కొన్న విధంగా, చట్టంలో ప్రత్యక్షంగా అనుమతించని వాటిని పరోక్షంగా అనుమతించే పరిస్థితికి దారితీస్తుంది. కాబట్టి మా దృష్టిలో హైకోర్టు వాదన చట్టరీత్యా సమర్థనీయం కాదు.

122. పైన పేర్కొన్నట్లుగా, ఫేజ్ 1 సెక్టార్లను వారసత్వ హోదా కోసం సిఫారసు చేసినందున, మొదటి దశలో గుర్తించిన నివాస/సంస్థాగత ప్రాంతాలను వారసత్వ కమిటీ యొక్క ముందస్తు అనుమతితో మాత్రమే తిరిగి ఉపయోగించాలని సిఏంపి-2031 పేర్కొంది. చండీగఢ్ ఉత్తర ప్రాంతాలను (కోర్బుసియన్ చండీగఢ్) సాధ్యమైనంత వరకు ప్రస్తుత రూపంలోనే

పరిరక్షించాలని వారసత్వ కమిటీ సిఫార్సు చేసిందని బోర్డు నివేదికలో కూడా ప్రత్యేకంగా పేర్కొన్నారు. సాధారణ తిరిగి జనసాంద్రత పరచడం యొక్క సిఫారసు చేయబడలేదని కూడా పేర్కొన్నారు.

ఇప్పటికే ఎఫ్ ఏఆర్, బిల్డింగ్ కంట్రోల్స్ లో ఇచ్చిన సడలింపులను వారసత్వ కమిటీ తీవ్రంగా పరిగణించిందని, ఇకపై ఎలాంటి సడలింపులు ఇవ్వరాదని, ఇప్పటికే ఇచ్చిన సడలింపులను రద్దు చేయాలని సిఫార్సు చేసింది.

123. *బెంగళూరు మెడికల్ ట్రస్ట్* ***v.*** *బి.* ఎస్. *ముద్దప్ప మరియు ఇతరులు*[15] *కేసులో, ఈ కోర్టు* 1976 బెంగళూరు అభివృద్ధి అధికార చట్టం, 1976 యొక్క నిబంధనలను పరిగణనలోకి తీసుకున్నప్పుడు, సక్రమంగా మంజూరు చేయబడిన పథకానికి ఉల్లంఘనగా, తద్వారా పర్యావరణ పరిరక్షణ మరియు సంరక్షణలో ప్రజా ప్రయోజనాలను త్యాగం చేయడం సంబంధించిన సమస్యను పరిగణనలోకి తీసుకున్నారు. పైన పేర్కొన్న తీర్పులో చేసిన కొన్ని పరిశీలనలను తిరిగి ప్రచురించడం సముచితంగా ఉంటుంది. ఆవి ఈ విధంగా ఉన్నాయి:

> **"18.** ..... పార్కులు, ఆట స్థలాలు, 'వెంటిలేషన్' కోసం బహిరంగ స్థలం ద్వారా పర్యావరణ పరిరక్షణ మరియు సంరక్షణలో ప్రజాప్రయోజనాలను త్యాగం చేయడం ద్వారా సక్రమంగా మంజూరు చేయబడిన పథకం నుంచి అనధికారికం
>
> ఉల్లంఘన శాసన ఉద్దేశానికి విరుద్ధం, అధికారులకు ఉన్న చట్టబద్ధమైన అధికారాన్ని దుర్వినియోగం చేయడమే అవుతుంది...."
>
> **24.** పర్యావర్ణం, వినోదం మరియు స్వచ్ఛమైన గాలి కోసం బహిరంగ ప్రదేశాలు, పిల్లల కోసం ఆట మైదానాలు,

నివాసితులకు షికారు మరియు ఇతర సౌకర్యాలు లేదా వసతుల పరిరక్షణ అత్యంత ప్రజా సమస్య మరియు ముఖ్యమైన ఆసక్తిని కలిగి అంశం

---

15 (1991) 4 ఎస్ సి సి 54

ఒక అభివృద్ధి పథకంలో జాగ్రత్త వహించాల్సిన. ఆ ప్రజాప్రయోజనాన్నే బీడీఏ ఏర్పాటు ద్వారా ఈ చట్టం ద్వారా ప్రోత్సహించాలని కోరుతున్నారు. పార్కులు, ఆటస్థలాల కోసం బహిరంగ స్థలాలను కేటయించడం, పరిరక్షించడం యొక్క ప్రజాప్రయోజనాలను త్యాగం చేయకూడదు ప్రైవేటు వ్యక్తులకు లీజుకు ఇవ్వడం లేదా విక్రయించడం ద్వారా. అటువంటి ఏదైనా చర్య శాసన ఉద్దేశానికి విరుద్ధంగా మరియు చట్టభద్దమైన అవసరాలకు విరుద్ధంగా ఉంటుంది. అంతేకాక, ఏదైనా ప్రభుత్వ చర్య వ్యక్తిగత స్వేచ్ఛ మరియు గౌరవం యొక్క ప్రాథమిక విలువల నుండి ప్రేరణ పొందిందని మరియు పౌరులందరికీ హామీ ఇవ్వబడిన హక్కులను నిజం చేసే జీవన నాణ్యతను సాధించడానికి ఉద్దేశించినదని నిర్ధారించిన రాజ్యాంగ ఆదేశానికి ప్రత్యక్ష విరుద్ధంగా ఉంటుంది.

36. .....బహిరంగ గాలి మరియు పచ్చదనానికి ప్రాధాన్యత పెరిగింది మరియు వివిధ రాష్ట్రాల నగర లేదా పట్టణ ప్రణాళిక లేదా అభివృద్ధి చట్టాలు కూడా ప్రైవేట్ ఇంటి యజమానులు లాన్ మరియు స్వచ్ఛమైన గాలి కోసం ముందు మరియు వెనుక బహిరంగ స్థలాన్ని విడిచిపెట్టాలని కోరుతున్నాయి**.....”**

124. శాంతి స్పోర్ట్స్ క్లబ్ ***మరియు మరొకరు v.*** యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా మరియు ఇతరులు[16] కేసులో, ఈ న్యాయస్థానం ప్రణాళికాబద్ధమైన అభివృద్ధికి సంబంధించి అభివృద్ధి చెందిన మరియు అభివృద్ధి చెందుతున్న దేశాల మధ్య వ్యత్యాసాన్ని వివరించింది మరియు దీని యొక్క ఉద్దేశ్యాన్ని అభివృద్ధి చెందిన దేశాలు ప్రణాళికాబద్ధమైన అభివృద్ధి లక్ష్యాన్ని సాధించాయి సంక్లిష్ట అంశాలను క్షుణ్ణంగా అధ్యయనం చేసిన తర్వాత రూపొందించిన మాస్టర్ ప్లాన్ లను కఠినంగా అమలు చేయడం, శాస్త్రీయ పరిశోధన మరియు

---

[16] **(2009) 15 ఎస్ సి సి 705**

చట్టాల హేతుబద్ధీకరణ ద్వారా అని గమనించారు మరియు అభివృద్ధి చెందిన దేశాలు నగరాల ప్రణాళికాబద్ధమైన అభివృద్ధికి అధిక ప్రాధాన్యతనిచ్చాయని తేల్చారు.

125. అభివృద్ధి చెందిన దేశాల ప్రజలు ప్రణాళికా చట్టాలు, మాస్టర్ ప్లాన్ మొదలైన వాటిని ఖచ్చితంగా పాటించడం ద్వారా నగరాల ప్రణాళికాబద్ధమైన అభివృద్ధి భావనకు ఎంతగానో దోహదపడ్డారని, నగరాల ప్రణాళికాబద్ధమైన అభివృద్ధిని నియంత్రించడానికి చట్టసభలు రూపొందించిన చట్టాలను వారు గౌరవిస్తారని, భవనాల నిర్మాణంలో, నివాస, సంస్థాగత లేదా వాణిజ్య, మాస్టర్

ప్లాన్ మొదలైన వాటిని ఉల్లంఘించినట్లు చాలా అరుదుగా ఫిర్యాదు ఉందని పేర్కొన్నారు. మరోవైపు మనలాంటి అభివృద్ధి చెందుతున్న దేశాల్లో పరిస్థితి ఇందుకు చాలా భిన్నంగా ఉంది. నగరాలు, పట్టణ ప్రాంతాలను ప్రణాళికాబద్ధంగా అభివృద్ధి చేసేందుకు చట్టసభలు ఎప్పటికప్పుడు చట్టాలు చేసినప్పటికీ వాటి అమలు అంతంత మాత్రంగానే ఉందని, మాస్టర్ ప్లాన్లు, జోనింగ్ ప్లాన్లు, భవన నిర్మాణ నిబంధనలను మరియు ఉప-చట్టాలను ప్రజలు శిక్షార్హత లేకుండా ఉల్లంఘిస్తున్నారు. ఈ కోర్టు ఈ క్రింద విధంగా వ్యాఖ్యానించింది:

> **"74. .....**చాలా వరకు అక్రమ ***లేదా***అనధికార నిర్మాణాల విషయంలో మున్సిపల్**,** ఇతర నియంత్రణ సంస్థల అధికారులు పట్టించుకోవడం లేదు

రాష్ట్రంలోని ఉన్నతాధికారుల ప్రభావం లేదా ఇతర బాహ్య కారణాలు వల్లనో. సంబంధిత చట్ట నిబంధనలు, మాస్టర్ ప్లాన్ మొదలైనవాటిని ఉల్లంఘించి భవనాలు నిర్మించేవారు, ప్రత్యక్షంగా లేదా పరోక్షంగా ఇటువంటి ఉల్లంఘనలకు సహకరిస్తారో వారు తమ చర్యల యొక్క తీవ్రమైన పర్యవసానాలు మరియు/లేదా తప్పిదాల వల్ల ప్రణాళిక లేని నగరాలు మరియు పట్టణ ప్రాంతాలలో నివసించవలసి వచ్చే దేశంలోని ప్రస్తుత మరియు భవిష్యత్ తరాలపై తీవ్రమైన పర్యవసానాలను పూర్తిగా పట్టించుకోరు. సంబంధిత చట్టాలు, మాస్టర్ ప్లాన్ లేదా జోనల్ డెవలప్ మెంట్ ప్లాన్ లేదా మంజూరైన బిల్డింగ్ ప్లాన్ లేదా భవనాన్ని సంబంధిత చట్టం లేదా మాస్టర్ ప్లాన్ మొదలైన వాటిలో పేర్కొన్నది కాకుండా వేరే ప్రయోజనం కోసం ఉపయోగిస్తారని ఈ వర్గానికి చెందిన ప్రజలు గ్రహించరు, అటువంటి నిర్మాణాలు నీరు, విద్యుత్, మురుగునీటి పారుదల వంటి మొదలైన ప్రజా సదుపాయాలు / సౌకర్యాలపై భరించలేని భారాన్ని మోపుతాయి. రోడ్లపై గందరగోళం సృష్టించడంతో పాటు .....

75. దురదృష్టవశాత్తూ ఈ కోర్టు, హైకోర్టులు పదేపదే తీర్పులు ఇచ్చినప్పటికీ, నిర్మాణ కార్యకలాపాల్లో నిమగ్నమైన బిల్డర్లు, ఇతర సంపన్నులు కొన్నేళ్లుగా మునిసిపల్, ఇతర అలాంటి చట్టాలతో పాటు మాస్టర్ ప్లాన్లు, జోనల్ అభివృద్ధి ప్రణాళికలు, మంజూరైన ప్రణాళికలు మొదలైనవాటి పట్ల ఏమాత్రం గౌరవం చూపడం లేదు ప్రభుత్వ యంత్రాంగం నుంచి ప్రోత్సాహం, మద్దతు పొందారు. న్యాయస్థానాలు ఆదేశాలు జారీ చేసినప్పుడు లేదా స్థానిక, ఇతర సంస్థల అధికారులు నగరాలు, పట్టణ ప్రాంతాల ప్రణాళికాబద్ధమైన అభివృద్ధికి సంబంధించిన చట్టాలను కచ్చితంగా పాటించేలా చర్యలు తీసుకున్నప్పుడు, అక్రమ/

అనధికార నిర్మాణాల కూల్చివేతకు ఆదేశాలు జారీ చేసినప్పుడు,

> అధికారంలో ఉన్నవారు కనికరం, కష్టాల పేరుతో అక్రమ, అనధికార నిర్మాణాల క్రమబద్ధీకరణకు పరిపాలనా ఉత్తర్వులు జారీ చేయడం లేదా చట్టాలు చేయడం ద్వారా తప్పు చేసిన వారిని రక్షించడానికి ముందుకు వచ్చారు. ఇటువంటి చర్యలు నగరాలు, పట్టణ ప్రాంతాల ప్రణాళికాబద్ధమైన అభివృద్ధి భావనకు కోలుకోలేని హాని కలిగించాయి. అక్రమ**,** అనధికార నిర్మాణాల బెడదను రాష్ట్ర కార్యనిర్వాహక**,** రాజకీయ యంత్రాంగం తీవ్రంగా పరిగణించి బిల్డర్లు ***మరియు*** ఇత***ర*** సంపన్న వర్గ లాబీలకు మద్దతును నిలిపివేయాల్సిన సమయం ఆసన్నమైందని**,** లేనిపక్షంలో దేశంలోని గ్రామీణ ప్రాంతాల్లో కూడా త్వరలోనే ఇలాంటి గందరగోళ పరిస్థితులు నెలకొంటా ***యి.***”
>
> **[**ప్రాధాన్యత ఇవ్వబడింది**]**

126. 2017 నిబంధనలు లోని నిబంధనలపై ప్రతివాదుల తరఫున బలమైన వాదనలు వినిపించారు. మూడు అంతస్తుల నిర్మాణానికి 2017 నిబంధనలు స్పష్టంగా అనుమతిస్తున్నాయని పేర్కొన్నారు. 'అంతస్తు' అంటే లివింగ్ అపార్ట్ మెంట్ గా ఉపయోగించగలిగే విధంగా నిర్మించిన భవనం యొక్క ఏదైనా సమాంతర విభజన అని నిర్వచించబడింది, అయితే అటువంటి సమాంతర విభజన భవనం యొక్క మొత్తం లోతు లేదా వెడల్పుపై విస్తరించకపోవచ్చు కానీ మధ్యంతర అంతస్తు (మెజ్జనైన్ ఫ్లోర్) ను కలిగి ఉండకూడదు. అందువల్ల 2017

నిబంధనలు ప్రకారం స్వతంత్రంగా కిచెన్లు మొదలైనవి కలిగిన మూడు అంతస్తుల నిర్మాణానికి అనుమతి ఇచ్చినప్పుడు మరియు 2017 నిబంధనలను సవాలు చేయబడన్నప్పుడు

ప్రతి అంతస్తులో మూడు వేర్వేరు నివాస యూనిట్లను ఆక్రమించడానికి ముగ్గురు వ్యక్తులను అనుమతించలేమని పిటిషనర్లు వాదించడం అనుమతించబడదు.

127. ఈ వాదనను మేం అంగీకరించలేకపోతున్నాం. ముగ్గురు సహ-వాటాదారులు నివాస గృహాలకు ఒక భవనం కట్టాలని నిర్ణయించుకోవడం మరియు ప్రతి సహ-వాటాదారు ఆక్రమణ కోసం మూడు అంతస్తులను నిర్మించడం వేరే విషయం. ఏదేమైనా, అటువంటి కార్య పద్ధతి ని కొనసాగించడానికి అనుమతించడం ద్వారా, ఇది వాస్తవానికి 2001 నిబంధనలను రద్దు, 2007 నిబంధనలను అమలు, ముసాయిదా సిఏంపి-2031 లో అపార్టుమెంట్లికరణ ను తిరిగి ప్రవేశపెట్టే ప్రయత్నాన్ని వెనక్కి తీసుకోవడం వంటి చర్యలు రద్దు చేయబడతాయి, చట్టంలో అనుమతించని పనిని పరోక్షంగా చేయడానికి అనుమతించినట్లే అవుతుంది.

128. పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన మరో అంశం ఏమిటంటే సిఏంపి-2031 తో పాటు బోర్డు యొక్క నివేదిక చండీగఢ్ యొక్క ఫేజ్ 1 యొక్క "కోర్బుసియన్

చండీగఢ్" హోదాను కొనసాగించడానికి, వారసత్వ కమిటీ అనుమతి లేకుండా

ఎటువంటి తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం చేయరాదని నొక్కి చెప్పింది.

నిస్సందేహంగా, ఒకే నివాస యూనిట్ లో మూడు అపార్ట్ మెంట్లు

నిర్మించుకునేందుకు అనుమతి ఇవ్వడం

ఫలితంగా లె కార్బుసియర్ జోన్ లో జనసాంద్రత పెరుగుతుంది. వారసత్వ కమిటీ మరియు కేంద్ర ప్రభుత్వం ఆమోదం పొందకుండా ఇది చేయడం సాధ్యం కాదని మా అభిప్రాయం.

129. న్యూఢిల్లీ మునిసిపల్ ప్రాంతాన్ని (లుటియన్స్ ఢిల్లీ) అభివృద్ధి చేసేటప్పుడు అనుసరించిన పద్ధతులనే చండీగఢ్ నగరానికి సంబంధించి అనుసరించాలనేది బోర్డు పరిగణనలోకి తీసుకున్న మార్గదర్శక సూత్రాలలో ఒకటి అని గమనించాల్సిన అవసరం ఉంది. న్యూఢిల్లీ మునిసిపల్ ప్రాంతాన్ని (లుటియన్స్ ఢిల్లీ) అభివృద్ధి చేసేటప్పుడు అనుసరించిన పద్ధతులకు సంబంధించి, ఈ కోర్టుకు చెందిన ముగ్గురు గౌరవ న్యాయమూర్తులతో కూడిన ధర్మాసనం వాటిని పరిగణనలోకి తీసుకునే అవకాశం లభించింది *న్యూఢిల్లీ మునిసిపల్ కౌన్సిల్ మరియు* ఇతరులు ***v.*** తన్వి ట్రేడింగ్ అండ్ క్రెడిట్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ మరియు ఇతరుల[17] కేసు లో, దీనిలో ఈ కోర్టు ఈ విధంగా పేర్కొంది:

"6. 1-8-1990 లో, మాస్టర్ ప్లాన్, 2001 ఆమోదించబడింది,

దీనిలో ఎల్ బి జెడ్ యొక్క బంగ్లా స్వభావాన్ని పరిరక్షించాల్సిన అవసరం ఉందని ప్రత్యేకంగా పేర్కొన్నారు. ఎల్ బి జెడ్ మార్గదర్శకాలను ప్రత్యేకంగా ప్రస్తావించకుండానే మాస్టర్ ప్లాన్ ఎల్ బి జెడ్ యొక్క అదే విధమైన వ్యవహారమును ఊహించింది, తద్వారా తక్కువ సాంద్రత కలిగిన ప్రాంతాన్ని ఆ ప్రాంతంలో పచ్చదనాన్ని ఏ విధంగానూ ప్రతికూలంగా ప్రభావితం చేయకుండా నిర్వహించవచ్చు.

---

[17] (2008) 8 ఎస్ సి సి 765

27-7-1993 నాడు జోనల్ డెవలప్ మెంట్ ప్లాన్ పై అభ్యంతరాలను ఆహ్వానించగా, 25-5-1994 నాడు న్యూఢిల్లీ మున్సిపల్ కౌన్సిల్ చట్టం 1994 అమల్లోకి వచ్చింది."

130. ఈ కేసులో డివిజన్ బెంచ్ ఇచ్చిన తీర్పును సవాలు చేస్తూ దాఖలైన అప్పీలును ఈ కోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకుంది. లుటియన్స్ బంగ్లా జోన్ (ఎల్ బి జెడ్) లో 15 అంతస్తుల భవన నిర్మాణానికి ప్రతివాదులు సమర్పించిన భవన ప్రణాళికలను తిరస్కరిస్తూ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులు చట్టవిరుద్ధమని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు ప్రకారం, ప్రతివాదులు సమర్పించిన భవన నిర్మాణ ప్రణాళికలను ఉత్తర్వుల్లో పేర్కొన్న గడువులోగా "మంజూరు" తో తిరిగి ఇవ్వాలని న్యూఢిల్లీ మునిసిపల్ కౌన్సిల్ ను ఆదేశించింది. అయితే ఈ కోర్టు 2008

ఆగస్టు 28 నాటి తీర్పు ద్వారా హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును రద్దు చేసి ఈ క్రింది షరతులతో అప్పీలుకు అనుమతించింది:

> **"47.** వాస్తవాలు, కేసు పరిస్థితుల దృష్ట్యా, ప్రతివాదులు 8-2-1988 నాటి మార్గదర్శకాల ప్రకారం వారి స్థలంలో బంగ్లాను నిర్మించుకునే హక్కు ఉంటుందని, ఆ మార్గదర్శకాలకు పూర్తి విరుద్ధమైన పదిహేను నివాస గృహాలను నిర్మించడానికి వారు అర్హులు కాదని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. ప్రతివాదుల యొక్క బిల్డింగ్ ప్లాన్ లు ఢిల్లీ మాస్టర్ ప్లాన్, 2001 మరియు ఢిల్లీ బై-లాస్, 1983 యొక్క ఆవశ్యకతలకు పూర్తిగా అనుగుణంగా ఉన్నాయని రికార్డు సూచించడంలేదు

కాబట్టి ఆక్షేపించబడిన తీర్పును రద్దు చెయ్యవలిసిన అవసరం ఉంది.”

131. ఎల్ బి జెడ్ లో అనుసరించే పద్ధతులను ఖచ్చితంగా పాటించడం సాధ్యం కానప్పటికీ, లె కోర్బుసియర్ జోన్ లో ఏదైనా తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం ను అనుమతించే ముందు వారసత్వ కమిటీ ఆమోదంపై మరియు సిఏంపి-2031 నివేదికను సంబంధిత బోర్డు నొక్కి చెప్పినప్పుడు, చండీగఢ్ యంత్రాంగం వారసత్వ కమిటీ అనుమతి లేకుండా తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం ను అనుమతించే సిఏంపి-2031 నిబంధనలను చేసి ఉండకపోవచ్చు.

132. స్వయంగా సిఏంపి-2031 ను పరిశీలిస్తే నిపుణుల కమిటీ అభిప్రాయపడినట్లు తెలుస్తుంది, యునెస్కో యొక్క ప్రపంచ వారసత్వ జాబితాలో చండీగఢ్ నమోదు అనేక ప్రయోజనాలను తెస్తుందని ఎందుకంటే ఈ నగరం

ప్రస్తుతం యునెస్కో వారసత్వ జాబితాలో నమోదు కాబడిన ఇతర ఆధునిక నగరాలు / పట్టణ ప్రాంతాల ఎంపిక చేసిన జాబితాలో చేరుతుంది కాబట్టి. ఈ నేపథ్యంలో వారసత్వ కమిటీ అనుమతి లేకుండా లె కార్బుసియర్ జోన్ వారసత్వ హోదాపై ప్రతికూల ప్రభావం చూపే ఏవైనా చర్యలు తీసుకోవడం ఆమోదయోగ్యం కాదని మా అభిప్రాయం.

133. రికార్డులో ఉంచిన మెటీరియల్ స్పష్టం చేస్తుంది ఫేజ్ 1 తక్కువ ఎత్తు తో కూడిన ప్లాట్ల అభివృద్ధి కోసం రూపొందించబడిందని మధ్యలో ఉన్న గ్రీన్ బెల్ట్ ఈశాన్యం నుంచి ఆగ్నేయం వరకు వ్యాపించుటకు కల్పించింది. చక్కటి ప్రణాళికాబద్ధమైన సౌకర్యాలతో నగరానికి నిర్మాణాన్ని అందించే క్రమబద్ధమైన శ్రేణిలో విశాలమైన రహదారులను ప్లాన్ చేశారు. ప్రకృతి దృశ్యాలు కలిగిన పచ్చటి మార్గాలు దీనికి సౌకర్య విలువను ఇస్తాయి. వారసత్వ కమిటీ అనుమతి లేకుండా నగర వారసత్వ హోదాపై ప్రతికూల ప్రభావం చూపే దేనినైనా

అనుమతించడం సిఏంపి-2031, బోర్డు నివేదికకు విరుద్ధమని మా అభిప్రాయం.

134. టీపీ చట్టంలోని నిబంధనల దృష్ట్యా ఆస్తుల బదలాయింపుపై పరిమితిని అనుమతించబడదని ప్రతివాదుల తరపున లేవనెత్తిన వాదనకు సంబంధించి, ***చందర్ ప్రకాశ్ మల్హోత్రా*** (సుప్ర) కేసు లో, హైకోర్టు 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14 భారత రాజ్యాంగానికి విరుద్ధమని పేర్కొంది. అయితే చండీగఢ్ యంత్రాంగం దాఖలు చేసిన అప్పీల్ లో హైకోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులను ఈ కోర్టు కొట్టివేసింది. 1960 నిబంధనలు లోని నిబంధన 14, 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 ను 1952 చట్టం కింద అమలు చేయబడింది అని పేర్కొనడం గమనార్హం.

ఒక ప్రత్యేక నిబంధనకు, సాధారణ నిబంధనకు మధ్య వైరుధ్యం తలెత్తినప్పుడు, ప్రత్యేక నిబంధన సాధారణ నిబంధన పై ప్రబలంగా ఉంటుంది మరియు ప్రత్యేక నిబంధన పరిధిలోకి రాని అటువంటి కేసులకు మాత్రమే సాధారణ నిబంధన వర్తిస్తుంది. ***జే. కే. కాటన్ స్పిన్నింగ్ & వీవింగ్ మిల్స్ కంపెనీ లిమిటెడ్ v. ఉత్తర ప్రదేశ్ రాష్ట్రం మరియు ఇతరులు*** [18] కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు ఈ విషయంలో ఆధారం కల్పిస్తుంది. దీనిని ఈ న్యాయస్థానం నిరంతరం అనుసరిస్తోంది.

135. ధీరా సింగ్ ***v.*** యు**.** టి**.** చండీగఢ్ అడ్మిన్**.** ***మరియు*** ఇతరులు [19]**,** కేసులో పంజాబ్ మరియు హర్యానా హైకోర్టు ఫుల్ బెంచ్ చేసిన వ్యాఖ్యలను కూడా మనం ప్రస్తావించవచ్చు. పంజాబ్ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ (చండీగఢ్ కు పొడిగింపు) చట్టం, 1994 లోని సెక్షన్ 424 ఎ లో పొందుపరిచిన నిర్దిష్ట క్లాజు ద్వారా 1952 చట్టంలోని నిబంధనలు పనిచేస్తాయని, అధిక ప్రభావాన్ని చూపుతాయని పార్లమెంటు స్పష్టం చేసిందని

దీనిలో ఫుల్ బెంచ్ పేర్కొంది. ఫుల్ బెంచ్ తీసుకున్న అభిప్రాయంతో మేం గౌరవంగా

ఏకీభవిస్తున్నాం.

---

[18] **[1961] 3 ఎస్ సి ఆర్ 185**

[19] **2012 ఎస్ సి సి** ఆన్ లైన్ **పి&హెచ్ 21473**

136. పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన మరో అంశం ఏమిటంటే, 27 జూలై 2021 నాటి హైకోర్టు మధ్యంతర ఉత్తర్వుల్లో పేర్కొన్నట్లుగా, చండీగఢ్ యంత్రాంగం పరిస్థితికి జాగురూకత తో లేదు. ఈ విషయం యొక్క ప్రాముఖ్యతను పరిగణనలోకి తీసుకొని, విచారణ సమయంలో ఎస్టేట్ అధికారిని హాజరుకావాలని మేము ఆదేశించాము. దీని ప్రకారం, ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ శ్రీ వినయ్ ప్రతాప్ సింగ్ స్వయంగా పాల్గొన్నారు. అపార్టుమెంట్లికరణ ను, తిరిగి జనసాంద్రత పర్చడం ను సిఏంపి-2031 వ్యతిరేకించినప్పటికీ, 2017 నిబంధనల ప్రకారం సహ-యజమానులు మూడు స్వతంత్ర యూనిట్లను నిర్మించడానికి ఎలాంటి ఆంక్షలు లేవని ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ అంగీకరించారు. 2017 నిబంధనల ప్రకారం ఒక నివాస యూనిట్ ను మూడు నివాస యూనిట్లుగా మార్చడానికి అనుమతిస్తున్నప్పటికీ పార్కింగ్ కు తగిన ఏర్పాట్లు లేకపోవడం అనే అంశాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. చండీగఢ్ నగరంలో పార్కింగ్ సమస్య చాలా ఉందని ఎస్టేట్ ఆఫీసర్ అంగీకరించారు. 2017 నిబంధనలను నోటిఫై చేసేటప్పుడు ఈ అంశాన్ని కూడా పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు. ఒకవైపు అపార్టుమెంట్లికరణ కు

అనుమతి లేదని చండీగఢ్ యంత్రాంగం వైఖరి అవలంభిస్తూనే

మరోవైపు అపార్టుమెంట్లికరణ కు సమానమైన ప్రణాళికలు సమర్పించి, స్వయముగా దాని పర్యవేక్షణలో మంజూరు చేస్తున్నప్పుడు పట్టించుకోకపోవడం అర్థం చేసుకోవడం కష్టం.

137. ఇది మరింత గమనించదగినది సిఏంపి-2031 లోనే నిపుణుల కమిటీ ఈ విధంగా సిఫార్సు చేసింది:

"మాస్టర్ ప్లాన్ కమిటీ **యొక్క** సిఫార్సు

వారసత్వ నిబంధనల తయారీ**,** నోటిఫికేషన్ కు ప్రాధాన్యమివ్వాలి**.** యునెస్కో నామినేషన్ **పత్రం** తయారీ సమయంలో గతంలో ఆమోదించిన ముసాయిదా నోటిఫికేషన్ **మరియు** భారత ప్రభుత్వం జారీ చేసిన **నమోనా వారసత్వ** నిబంధన**లు** ను **సూచనగా** ఉపయోగించుకోవచ్చు**.**

లె కోర్బుసియర్ యొక్క పట్టణీకరణ యొక్క చారిత్రక మరియు సాంస్కృతిక విలువకు అనవసరమైన మార్పు లేదా నష్టాన్ని

నివారించడానికి, భారత ప్రభుత్వం ఆమోదించిన వారసత్వ ప్రాంతాలు, సంచరణ వ్యవస్థ, సాధారణ రంగం, నిర్మాణ నియంత్రణ మరియు తోటలలో వారసత్వ నిబంధనలు ఖరారు అయ్యే వరకు ఎటువంటి మార్పులు చేయవద్దని మధ్యంతర ఉత్తర్వులు జారీ చేయాలి.

138. లె కోర్బుసియర్ పట్టణీకరణ యొక్క చారిత్రక మరియు సాంస్కృతిక విలువకు అనవసరమైన మార్పు లేదా నష్టాన్ని నిరోధించడానికి సిఫార్సు చేయబడింది, భారత ప్రభుత్వం ఆమోదించిన వారసత్వ ప్రాంతాలు, సంచరణ వ్యవస్థ, సాధారణ రంగం, నిర్మాణ నియంత్రణ మరియు తోటలలో ఎలాంటి మార్పులు చేయకుండా మధ్యంతర ఉత్తర్వులు జారీ చేయాలి.

139. బ్రెజిల్ రాజధానిగా బ్రెసిలియా నగరాన్ని ఏర్పాటు చేసిన విషయాన్ని కోర్టు దృష్టికి తీసుకెళ్లవచ్చు. వెబ్ సైట్ నుండి “యునెస్కో ప్రపంచ వారసత్వ ఒడంబడిక” లో, ఈ నగరాన్ని పట్టణ ప్లానర్ లూసియో కోస్టా మరియు ఆర్కిటెక్ట్ ఆస్కార్ నీమేయర్ ప్లాన్ చేసినట్లు చూడవచ్చు. ఈ నగరాన్ని ప్లాన్ చేసేటప్పుడు, లె కోర్బుసియర్ ప్రోత్సహించిన పట్టణ జీవనం మరియు అతని "హౌ టు *కంసీవ్* అర్బనిజం" అనే గ్రంథం ప్రేరణగా పనిచేశాయని గమనించడం ఆసక్తికరంగా ఉంటుంది. అనేక మార్పులు ఉన్నప్పటికీ, లూసియో కోస్టా యొక్క మార్గదర్శక ప్రాజెక్ట్ (ప్లానో పైలోటో) ఇప్పటికీ సంరక్షించబడిందని గమనించడం విలువైనది. పైన పేర్కొన్న వెబ్ సైట్ నుండి ఈ క్రింది సారాన్ని పరిశీలించడం సముచితం:

> "బ్రెసిలియా యొక్క పట్టణ చట్రంలో అసాధారణమైన సార్వత్రిక విలువను ప్రదర్శించడానికి అవసరమైన అన్ని అంశాలు ఉన్నాయి. ఒకేసారి అర్బ్స్ మరియు సివిటాస్ గా ఉన్న నగరం, బ్రెసిలియా దాని అసలు మార్గదర్శక సూత్రాలను చెక్కుచెదరకుండా కాపాడుకుంది, ఇది దాని పట్టణ ప్రమాణాల రక్షణలో ప్రతిబింబిస్తుంది, ఇది దేశ స్థానిక మరియు సమాఖ్య ప్రభుత్వాల చే చట్టబద్ధంగా రక్షించబడుతుంది.
>
> కొత్త పట్టణ సేవలు మరియు నిర్మాణాల నిరంతర అమలు ద్వారా నగరం

మరియు రాజధానిగా దాని ద్వంద్వ విధులకు అనుగుణంగా ఈ నగరం నేడు ఏకీకరణ ప్రక్రియ మధ్యలో ఉంది. ప్రపంచ వారసత్వ సంపద పెరిగిన ట్రాఫిక్ మరియు ప్రజా రవాణా అవసరాలతో సహా పట్టణాభివృద్ధి ఒత్తిడికి గురవుతుంది. ప్రారంభ ప్రణాళికలో పేర్కొన్న విధంగా నగరంలోని వివిధ రంగాలు ఇప్పుడు అనుబంధించే ప్రక్రియలో ఉన్నాయి మరియు వాస్తవానికి, అసలు పట్టణ సూత్రాలకు అనుగుణంగా ముగిశాయి. ఈ మార్పులు ఏ విధంగానూ

లూసియో కోస్టా యొక్క మార్గదర్శక ప్రాజెక్ట్ (ప్లానో పైలోనో) యొక్క ఏకవచన మరియు విశిష్ట విలువను దెబ్బతీయవు, ఇది భౌతికంగా మరియు ప్రతీకాత్మకంగా పూర్తిగా సంరక్షించబడుతోంది.

బ్రెసిలియా చుట్టూ ఇంకా అభివృద్ధి చెందని ప్రాంతాలు, చుట్టుపక్కల పచ్చని ప్రదేశాలు మరియు ప్రదేశం యొక్క భౌగోళిక స్వరూపం ఆధారంగా, నగరం యొక్క సరిహద్దులను దానిని ప్రవేశపెట్టిన ప్రాదేశిక విస్తీర్ణము నుండి స్పష్టంగా వేరు చేయడం సాధ్యమవుతుంది, దాని నిరంతర అసాధారణమైన సార్వత్రిక విలువను ప్రసారం చేయడానికి కీలకమైన ప్రాథమిక సమాచారాన్ని కోల్పోకుండా ప్రదేశం యొక్క విశ్లేషణకు వీలు కల్పించే విధముగా."

140. బ్రెసిలియా యొక్క పట్టణ చట్రం యొక్క రక్షణ కోసం తీసుకున్న చర్యలను చూపించే ఈ క్రింది భాగాన్ని ఆ వెబ్ సైట్ నుండి సంగ్రహించడం కూడా సముచితంగా ఉంటుంది:

"బ్రెసిలియా యొక్క అర్బన్ చట్రం యొక్క రక్షణ మూడు కార్యాచరణ స్థాయిలలో దాని సంరక్షణను నిర్ధారించడానికి ఉద్దేశించిన చట్టపరమైన సాధనాల శ్రేణి ద్వారా నిర్వహించబడుతుంది: స్థానిక, సమాఖ్య మరియు గ్లోబల్. స్థానిక స్థాయిలో, వారసత్వ ప్రదేశం ను పరిరక్షించడానికి ఉద్దేశించిన నిర్దిష్ట చట్టాలతో పాటు ఫెడరల్ డిస్ట్రిక్ట్ యొక్క అర్బన్ అండ్ ల్యాండ్ సెటిల్మెంట్ పాలసీ ఆధారంగా అత్యంత సంక్లిష్టమైన సాంకేతిక మరియు కార్యాచరణ పట్టణ చట్టాలతో కూడిన నిర్దిష్ట ప్రామాణిక సాధనాలను ఏర్పాటు చేశారు."

141. వైట్ సిటీ ఆఫ్ టెల్-అవివ్ మరియు అగస్టే పెరెట్ పునర్నిర్మించిన లె హావ్రే

నగరాన్ని రక్షించడానికి ఇలాంటి చర్యలు తీసుకున్నట్లు కూడా అ వెబ్ సైట్ చూపిస్తుంది.

142. లె కార్బుసియర్ యొక్క చండీగఢ్ యొక్క వారసత్వ హోదాను పరిరక్షించడానికి చండీగఢ్ యంత్రాంగం మరియు భారత ప్రభుత్వం కూడా ఇలాంటి చర్యలు తీసుకోవాల్సిన అవసరం ఉందని మేము కనుగొన్నాము.

143. ఈ విషయంలో, భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్స్ 49 మరియు 51 ఎ (ఎఫ్) మరియు (జి) లోని ఆదేశిక సూత్రాలను కూడా మనం ఈ విధంగా ఉదహరించవచ్చు:

> **"49.** స్మారక చిహ్నాలు మరియు జాతీయ ప్రాముఖ్యత కలిగిన ప్రదేశాలు మరియు వస్తువులను సంరక్షించడం. - జాతీయ ప్రాముఖ్యత కలిగినవిగా ప్రకటించబడిన లేదా పార్లమెంటు చట్టం ద్వారా చేయబడిన చట్టం ద్వారా కళాత్మక లేదా చారిత్రక ఆసక్తి ఉన్న ప్రతి స్మారక చిహ్నం లేదా ప్రదేశం లేదా వస్తువును విచ్ఛిన్నం, వికృతం, విధ్వంసం, తొలగింపు, పారవేయడం లేదా ఎగుమతి చేయకుండా రక్షించడం ప్రభుత్వ బాధ్యత.
> **51** ఎ. ప్రాథమిక విధులు**. -** ఇది భారతదేశంలోని ప్రతి పౌరుడి కర్తవ్యం -
> .....
> (f) మన మిశ్రమ సంస్కృతి యొక్క గొప్ప వారసత్వానికి విలువ ఇవ్వడం మరియు సంరక్షించడం;
> (g)అడవులు, సరస్సులు, నదులు మరియు వన్యప్రాణులతో సహా సహజ పర్యావరణాన్ని రక్షించడం మరియు మెరుగుపరచడం మరియు జీవుల పట్ల కరుణ కలిగి ఉండటం;"

144. పైన పేర్కొన్న నిబంధనల ఉమ్మడిగా చదివితే వారసత్వ సంపదను

పరిరక్షించాల్సిన బాధ్యత రాష్ట్రంతో పాటు పౌరులపై కూడా ఉందని తెలుస్తుంది.

నిస్సందేహంగా, చండీగఢ్ యొక్క ఫేజ్ 1, అనగా కోర్బుసియన్ చండీగఢ్, ప్రతివాదుల ప్రకారం కూడా వారసత్వ హోదాను కలిగి ఉంది. సిఏంపి-2031 స్వయంగా చండీగఢ్ ను దాని అసాధారణమైన సార్వత్రిక విలువ మూలముగా యునెస్కో ప్రపంచ వారసత్వ జాబితాలో చేర్చాలని నొక్కి చెప్పింది. ఇక్కడ ఇంతకుముందే చర్చించినట్లుగా, చండీగఢ్ లోని ఫేజ్ 1 లో నివాస యూనిట్ల విభజన/అపార్టుమెంట్లికరణ లు లీ కార్బుసియర్ దార్శనికతకు విఘాతం కలిగిస్తాయి. ఇది కోర్బుసియన్ చండీగఢ్ యొక్క వారసత్వ హోదాను పరిరక్షించడం మరియు సంరక్షించడం అనే భావనకు కూడా వ్యతిరేకం. అందువలన, ప్రతివాద-అధికారులు కోర్బుసియన్ చండీగఢ్ యొక్క వారసత్వ హోదాను పరిరక్షించడానికి సాధ్యమైన అన్ని చర్యలు తీసుకోవడం అవసరం.

XI. <u>పర్యావరణ సమస్యలు:</u>

145. పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన మరో ముఖ్యమైన అంశం అస్తవ్యస్తమైన పట్టణీకరణ కారణంగా పర్యావరణంపై ప్రతికూల ప్రభావం. పైన మనం తిరిగి

ప్రచురించిన సిఏంపి-2031 క్లాజ్ 20.3 ను ప్రస్తావించడం సముచితంగా ఉంటుంది. సమర్థవంతమైన పర్యావరణ నిర్వహణ ప్రణాళికను రూపొందించాలని సిఫార్సు చేయబడింది

చండీగఢ్ తో సహా ఈ ప్రాంతం కొరకు, దీని లో పర్యావరణ వ్యూహం, పర్యవేక్షణ నియంత్రణ, సంస్థాగత సామర్థ్య నిర్మాణం మరియు ఆర్థిక ప్రోత్సాహకాలు ఉన్నాయి. భారత ప్రభుత్వ పర్యావరణ, అటవీ మంత్రిత్వ శాఖ ప్రతిపాదన ప్రకారం

అంతర్రాష్ట్ర హైపవర్డ్ ప్రాంతీయ పర్యావరణ యాజమాన్య బోర్డు ఏర్పాటు ద్వారా ప్రాంతీయ స్థాయి ప్రతిపాదనలు/ పెద్ద పరిణామాలను పరిశీలించడానికి ఈ

ప్రతిపాదనకు చట్టపరమైన చట్రం మరియు పర్యవేక్షణ కమిటీ అవసరమని గమనించబడింది.

146. ఐక్యరాజ్యసమితి పర్యావరణ కార్యక్రమం (యుఎన్ఇపి) “పట్టణ ప్రణాళిక మరియు నిర్వహణలో పర్యావరణాన్ని సమీకృతం చేయడం - *21* వ శతాబ్దంలో నగరాల కోసం కీలక సూత్రాలు మరియు విధానాలు" అనే శీర్షికతో తన ప్రచురణలో ప్రపంచ జనాభాలో సగానికి పైగా ఇప్పుడు పట్టణ ప్రాంతాలలో నివసిస్తున్నారని పేర్కొంది. 2050 నాటికి ఆఫ్రికా, ఆసియా జనాభాలో సగానికి

పైగా పట్టణాలు, నగరాల్లో నివసిస్తారని పేర్కొంది. దీర్ఘకాలిక దృష్టిలో నగర

కార్యాచరణలో పర్యావరణ ఆందోళనలను ఎలా సమన్వయం చేయాలో సిటీ డెవలప్మెంట్ స్ట్రాటజీస్ (సిడిఎస్) చూపించాయని ఇది గుర్తించింది. ప్రధాన

స్రవంతి లో పర్యావరణ సంబంధిత అంశాలు

సంస్థల నిర్ణయాలలో పర్యావరణ ఆందోళనలు చేర్చడానికి సహాయపడుతుందని పేర్కొంది, గ్రీన్ అర్బన్ ఎకానమీ గురించి ఉద్భవిస్తున్న ఆలోచనలు సాంద్రత పర్యావరణ మరియు సామాజిక అవకాశాలను ఎలా సృష్టించగలదో చూపిస్తుంది. ప్రణాళికా ప్రక్రియలో పర్యావరణ ఆందోళనలను ఏకీకృతం చేయడానికి వీలు కల్పించే పాలనా రూపాల వ్యూహాలను రూపొందించాల్సిన అవసరం ఉందని పేర్కొంది.

147. ఈ ప్రచురణ "ఇఐఎ" ను ఒక విశ్లేషణాత్మక ప్రక్రియ లేదా నిర్వహణక్రమంగా నిర్వచిస్తుంది, ఒక నిర్దిష్ట కార్యకలాపం (ప్రాజెక్ట్) అమలు యొక్క సంభావ్య పర్యావరణ పరిణామాలను ఇది క్రమపద్ధతిలో పరిశీలిస్తుంది. నిర్దిష్ట కార్యకలాపం కు సంబంధించిన నిర్ణయాల యొక్క పర్యావరణ చిక్కులను నిర్ణయాలు తీసుకునే ముందు పరిగణనలోకి తీసుకునెలా నిర్ధారించడం దీని లక్ష్యం.

148. న్యాయపరమైన గమనికలోకి తీసుకున్నారు కవర్ స్టోరీ గా "ఇండియా టుడే" అనే వారపత్రికలో 24 అక్టోబర్ 2022 న అజయ్ సుకుమారన్ తో కలిసి

రాజ్ చెంగప్ప రాసిన "*బెంగళూరు - భారతదేశపు ఉత్తమ నగరాన్ని ఎలా నాశనం చేయాలి*" అనే శీర్షికతో ప్రచురితమైన దాన్ని. ఒకప్పుడు భారతదేశపు ఉత్తమ నగరాల్లో ఒకటిగా పేరొందిన బెంగళూరు నగరం అస్తవ్యస్తమైన పట్టణాభివృద్ధి కారణంగా 'గార్డెన్ సిటీ' ఎలా నాశనమైందో ఆ వ్యాసం వివరిస్తుంది.

2022 సెప్టెంబర్లో కురిసిన ఒక్క భారీ వర్షానికి నగరం ప్రకృతి బీభత్సానికి ఎలా గురైందో ఇది వివరిస్తుంది. భారీ వర్షాలతో నగరంలోని పలు ప్రాంతాలు జలమయమయ్యాయి. ఒక్క ఔటర్ రింగ్ రోడ్డు టెక్ కారిడార్ కు వరద వల్ల రూ.225 కోట్లకు పైగా నష్టం వాటిల్లినట్లు అంచనా.

149. ఓ వైపు భారీ వర్షాల కారణంగా పలు ఇళ్లు నీట మునిగిపోయాయని ఆ కథనం పేర్కొంది, మరోవైపు నగరంలో తాగునీటి ఎద్దడి తీవ్రంగా ఉంది.

150. రవాణా, రాకపోకల సౌలభ్యంపై సరైన ఆలోచన లేకుండా నగరాన్ని శరవేగంగా విస్తరించడం వల్ల ప్రధాన రహదారులపై భయంకరమైన ట్రాఫిక్ జామ్ ఏర్పడిందని ఆ కథనం పేర్కొంది. రాత్రికి రాత్రే బెంగళూరు మునిసిపల్ పరిధి 200 చదరపు కిలోమీటర్ల నుంచి 800 చదరపు కిలోమీటర్లకు పెరిగింది. లాభపడేది రాజకీయ-వ్యాపార-బిల్డర్ సంబంధం మాత్రమేనని, అది వృద్ధి చెందిందని పేర్కొంది. కొత్త ప్రాంతాల్లో పోష్ కాలనీలు పుట్టగొడుగుల్లా పుట్టుకొచ్చినప్పటికీ మౌలిక సదుపాయాలు అంతంత మాత్రంగానే ఉన్నాయి,

రోడ్లు ఇరుకుగా ఉన్నాయి, డ్రైనేజీ అధ్వాన్నంగా ఉంది మరియు చెత్త తొలగింపుకు కూడా తగిన ఏర్పాట్లు లేవు అని పేర్కొంది.

151. స్థానికంగా *రాజకాలువలు* గా పిలువబడే ప్రాథమిక కాలువలు ఒకప్పుడు సహజ వర్షాధార ప్రవాహాలుగా ఉండేవని, వీటిపై రైతులు కాలక్రమేణా చిన్న కట్టలను నిర్మించి, నీటి ప్రవాహాన్ని నిరోధించి చెరువులను సృష్టించారని వ్యాసం పేర్కొంది. పరస్పరం అనుసంధానించబడిన ఈ మానవ నిర్మిత సరస్సులు మురికి నీటి పారుదల వ్యవస్థ గా పనిచేశాయని పేర్కొంది. అయితే, నిర్మాణాలు, రోడ్ల నిర్మాణానికి స్థలం కావాలన్న డిమాండ్ ను తీర్చేందుకు నిర్వాహకులు చెరువులను క్రమం తప్పకుండా గండి కొట్టేందుకు అనుమతించారు. ఒకప్పుడు సుమారు వెయ్యి వరకు ఉన్న సరస్సులు ఇప్పుడు నామమాత్రపు సంఖ్యకు పడిపోయాయి. ఇంకా దారుణం ఏంటంటే, *వర్షపునీటిని మళ్లించే రాజకాలువలపై భవనాలు నిర్మించారు.*

152. బెంగళూరు నగరం చేస్తున్న హెచ్చరికను శాసనసభ, కార్యనిర్వాహక

యంత్రాంగం మరియు విధాన రూపకర్తలు తగిన శ్రద్ధ వహించాల్సిన అవసరం ఉంది.

పట్టణాభివృద్ధికి అనుమతి ఇవ్వడానికి ముందు, అటువంటి అభివృద్ధి యొక్క "ఇఐఎ" చేయాల్సిన సమయం ఆసన్నమైంది.

XII. <u>నిర్ధారణ:</u>

153. ఈ విషయాన్ని మొత్తంగా పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, వారసత్వ విలువ కలిగిన ఫేజ్-I లో, వారసత్వ కమిటీ ఆమోదం పొందకుండా, "కోర్బుసియన్ చండీగఢ్" అయినందున, దానిని తిరిగి జనసాంద్రత పరచడం కు అనుమతించడం సిఏంపి-2031 కు విరుద్ధమని మేము భావిస్తున్నాము. సిఏంపి-2031 ఒకవైపు అపార్టుమెంట్లికరణ కు అనుమతి ఇవ్వకపోగా, మరోవైపు అందుబాటులో ఉన్న ప్లాట్లలో నివాస యూనిట్ల సంఖ్య మూడు రెట్లు ఉంటుందని అంచనా వేస్తోంది. 2007 సంవత్సరం లో 2001 నిబంధనల రద్దు, 2007 నిబంధనల లోని నిబంధన 16 కారణంగా అపార్టుమెంట్లికరణ కు అనుమతించడం కుదరదని హైకోర్టు తేల్చి చెప్పింది. డెవలపర్లు/బిల్డర్లు ఒక భవనంలో మూడు అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణంలో నిమగ్నమైనప్పటికీ, అది అపార్టుమెంట్లికరణ కిందకు రాదని పేర్కొంది. మా దృష్టిలో, ఇది ప్రత్యక్షంగా అనుమతించబడనిదాన్ని పరోక్షంగా

అనుమతించడమే అవుతుంది. చండీగఢ్ యంత్రాంగం అధికారులు గుడ్డిగా బిల్డింగ్ ప్లాన్లను మంజూరు చేస్తున్నారు, బిల్డింగ్ ప్లాన్లను బట్టి అవి ఒక నివాస యూనిట్ ను మూడు అపార్ట్ మెంట్ల గా మారుస్తున్నట్లు స్పష్టమవుతోంది. ఇటువంటి అస్తవ్యస్తమైన పెరుగుదల ప్రతికూల ప్రభావాన్ని చూపుతుంది చండీగఢ్ ఫేజ్ 1 యొక్క వారసత్వ హోదా పై దీనిని

యునెస్కో వారసత్వ నగరంగా నమోదు చేయాలని కొర్తున్నారు. చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఒక నివాస యూనిట్‌ను మూడు అపార్ట్ మెంట్లు గా మార్చడానికి అనుమతిస్తున్నప్పటికీ, ట్రాఫిక్ పై దాని ప్రతికూల ప్రభావాన్ని పరిష్కరించకపోవడం గమనార్హం. నివాస గృహాల సంఖ్య పెరగడంతో వాహనాల సంఖ్య పెరగడం ఖాయం. అయితే ఈ అంశాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా ఒక నివాస యూనిట్ ను మూడు అపార్ట్ మెంట్లుగా మార్చేందుకు అనుమతి ఇస్తున్నారు.

154. వీటన్నింటినీ పరిగణనలోకి తీసుకోవడంలో హైకోర్టు విఫలమైందని భావిస్తున్నాం. హైకోర్టు గృహ కొనుగోలుదారుల ప్రయోజనాలను పరిరక్షించడానికి కొన్ని ఆదేశాలు జారీ చేసింది అనడంలో సందేహం లేదు. “నివాస భవనాలను అంతస్తుల వారి అమ్మకానికి అనుమతించలేమని చండీగఢ్ యంత్రాంగం కాగితాలపై వైఖరిని ఎంచుకొని, అదే సమయంలో నివాస అంతస్తులను దాని ముక్కు కింద అమ్మకానికి ప్రచారం చేస్తున్నా మౌనంగా ఉండటానికి ఎంచుకుంది." అని

వ్యాఖ్యానించింది. అందువల్ల ఇప్పటికే నివాస భవనం / స్థలం లో వాటా కొనుగోలు చేసిన గృహ కొనుగోలుదారుల తో పాటు కాబోయే ఇంటి కొనుగోలుదారుల కు అవగాహన కల్పించేందుకు వార్తాపత్రికల్లో ఎప్పటికప్పుడు నోటిస్ ప్రచురించాలని చండీగఢ్ యంత్రాంగం ను ఆదేశించింది.

2007 నిబంధనల ప్రకారం స్థలం/భవనాన్ని ముక్కలు చేయడం నిషిద్ధమని ఆ నోటీసులో పేర్కొనాలని చండీగఢ్ యంత్రాంగం ను హైకోర్టు ఆదేశించింది. అటువంటి లావాదేవీల కారణంగా చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఏదైనా స్థలం / భవనం యొక్క ఏదైనా అంతస్తు / భాగంపై యాజమాన్య హక్కులను గుర్తించదని నోటీసులో పేర్కొనాలని ఆదేశించింది. ఒకవేళ సహ-వాటాదారులు/సహ-యజమానుల మధ్య వివాదం తలెత్తితే, ఆస్తిని వేలం వేయడం, ఆ తర్వాత అమ్మకం ద్వారా వచ్చే ఆదాయాన్ని పంపిణీ చేయడం ఒక్కటే మార్గమని, భవనం/స్థలాన్ని కొలతలు, హద్దుల వారీగా విభజించడం/భాగించడం నిర్దిష్టంగా నిషేధించబడిందని కూడా ఒక హెచ్చరికను ఉంచాలని ఆదేశించారు.

155. మా దృష్టిలో హైకోర్టు అంతటితో ఆగిపోకూడదు. 2007 నిబంధనల లోని నిబంధన 16 ప్రకారం నివాస భవనాల నిర్మాణం, అంతస్తుల వారి అమ్మకానికి అనుమతి లేదని చండీగఢ్ యంత్రాంగం వైఖరిని గమనించిన హైకోర్టు, 1952

చట్టం ప్రకారం రూపొందించిన చట్టబద్ధమైన నిబంధనలు చండీగఢ్ లోని ఫేజ్ 1 లో నివాస యూనిట్ విభజన/భాగించడం/రెండు గా/అపార్టుమెంట్లికరణ చేయడాన్ని స్పష్టంగా నిషేధిస్తాయని హైకోర్టు అని తేల్చల్సింది.

1952 చట్టంలోని సెక్షన్ 5 r/w సెక్షన్ 22 కింద రూపొందించిన 2007 నిబంధనల లోని నిబంధన 16 లో 1960 నిబంధనల లోని నిబంధన 14 లో ఉన్న శాసన ఉద్దేశం స్పష్టంగా పునరుద్ఘాటించబడింది. దీనిని పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా హైకోర్టు తప్పు చేసిందని భావిస్తున్నాం.

156. ఈ చర్య అడ్డంకిగా పనిచేసిందని, అపార్టుమెంట్లికరణ కు సంబంధించిన ఇలాంటి లావాదేవీల సంఖ్య గణనీయంగా తగ్గిందని శ్రీ పట్వాలియా అంగీకరించారు.

157. గృహ కొనుగోలుదారుల ప్రయోజనాలను పరిరక్షించడానికి హైకోర్టు సరిగ్గా ఆదేశాలు జారీ చేసిందనడంలో సందేహం లేదు. అయితే 2001 నిబంధనలను

రద్దు చేసి, 2007 నిబంధనలు అమల్లోకి తెచ్చిన తర్వాత అపార్టుమెంట్లికరణ కు అనుమతి లేదని స్వయంగా హైకోర్టు తేల్చిచెప్పి, చట్టంలో అనుమతించని వాటిని పరోక్షంగా అనుమతించే కార్య పద్ధతి ని అనుమతించి ఉండాల్సింది కాదు. ఏది ఏమైనా ఫేజ్-1 వారసత్వ హోదాను పరిగణనలోకి తీసుకుని హైకోర్టు ఈ అంశాన్ని సరైన కోణంలో పరిగణనలోకి తీసుకుని ఉండాల్సింది.

158. జొనాథన్ గ్లాన్సీ 11 డిసెంబర్ 2015 న రాసిన "ఇది పరిపూర్ణ నగరమా?" అనే శీర్షికతో రాసిన వ్యాసాన్ని మనం చూడవచ్చు. బిబిసి ప్రచురించింది, అది ఈ విధంగా ఉంది:

> "ప్రపంచంలోని అన్ని ఆదర్శ నగరాల్లో, చండీగఢ్ అద్భుతమైన కట్టడాలను, స్వీయ నియంత్రణ కలిగిన పొరుగు ప్రాంతాలను, బహుశా ఏ భారతీయ నగరం కంటే ఎక్కువ చెట్లను, సంప్రదాయాన్ని ఆధునికతతో ముడిపెట్టే జీవన విధానాన్ని అందిస్తుంది. ఆదర్శ నగరాలు ఎక్కువగా కాగితాలపై మిగిలి ఉన్నాయని చరిత్ర చెబుతున్నప్పటికీ, చండీగఢ్ - బహుశా ధాన్యానికి వ్యతిరేకంగా విజయం సాధించిన అతి తక్కువ అవకాశం ఉన్న వాటిలో ఒకటి."

159. ఈ వ్యాసం నుండి చూడగలిగినట్లుగా, చండీగఢ్ అధ్భుతంగా రాణించింది, అద్భుతమైన స్మారక నిర్మాణశైలిని, స్వీయ నియంత్రణ కలిగిన పొరుగు ప్రాంతాలను, బహుశా ఏ భారతీయ నగరం కంటే ఎక్కువ చెట్లను మరియు సంప్రదాయాన్ని ఆధునికతతో ముడిపెట్టే జీవన విధానాన్ని అందిస్తుంది.

160. ఒకటి కంటే ఎక్కువ చోట్ల సిఏంపి-2031 చండీగఢ్ ను విశాలమైన

ఖాళీ స్థలంతో కూడిన హరిత నగరంగా ప్రణాళిక చేయబడిందని, సూర్యుడు, అంతరిక్షం మరియు పచ్చదనం అనే మూడు పదార్థాలు ప్రతి నివాసానికి తగినంత వాటా ఉండేలా చూడాలని పేర్కొంది. విభజన/అపార్టుమెంట్లికరణ

చండీగఢ్ లోని ఫేజ్-I లోని ఒంటరి నివాస గృహాలు యొక్క, మా దృష్టిలో, లీ కోర్బుసియర్ భావన ప్రకారం నగరం యొక్క 'ఊపిరితిత్తులను' దెబ్బతీస్తాయి. ఈ సందర్భంగా ఈ కోర్టు చేసిన వ్యాఖ్యలు గ్రేటర్ ముంబై మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ ***v.*** కోహినూర్ సీటీఎన్ఎల్ ఇన్ఫ్రాస్ట్రక్చర్ కంపెనీ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ మరియు మరో***కరు***[20], కేసులో చాలా బోధనాత్మకమైనవి. ఈ కేసులో, నగరాల రద్దీ యొక్క చిక్కుల గురించి ఈ కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొంది:

> **"13.** .... నగరాలు రద్దీగా ఉన్నప్పుడు, రోడ్లు ఇరుకుగా ఉండి, ట్రాఫిక్ పెరిగుతూ ఉంటే, పిల్లలు, వృద్ధుల పరిస్థితి చాలా ప్రమాదకరంగా ఉంటుంది. భవనాల్లో పచ్చదనం ఉండదు మరియు ప్రజలు ఎల్లప్పుడూ తాజా మరియు స్వచ్ఛమైన గాలి కోసం ఆరాటపడతారు. పచ్చదనం లేని భవనాలు రద్దీగా ఉండే నగరాలు, పట్టణ ప్రాంతాల్లో రోజురోజుకూ పెరుగుతున్న ఉష్ణోగ్రతను పెంచుతాయి. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, తగినంత పచ్చదనం మరియు వినోద ప్రాంతాలు లేని అన్ని నిర్మాణాలు పర్యావరణం మరియు మానవ జీవితంపై తీవ్రమైన ప్రభావాన్ని చూపుతాయి...."

161. చండీగఢ్ యొక్క ప్రత్యేక హోదా పట్ల హైకోర్టు జాగురూకతతో ఉండవలిసింది మరియు ఆ కోణంలోనే ఈ అంశాన్ని పరిగణనలోకి

తీసుకోవాల్సింది.

---

[20](2014) 4 ఎస్ సి సి 574

162. పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన మరో అంశం ఏమిటంటే, కొన్ని చర్యల కారణంగా మరియు చండీగఢ్ యంత్రాంగం తప్పిదాల వల్ల, కొన్ని విషయములలో గందరగోళ పరిస్థితులు నెలకొన్నాయి. ఇక్కడ ఇంతకుముందే చెప్పినట్లు ఒక వైపు 2001 నిబంధనలను 2007 లో రద్దు చేసి, 2007 నిబంధనలను అమల్లోకి తెచ్చారు. 2007 నిబంధనలు లోని నిబంధన 16 దృష్ట్యా స్థలాలు లేదా భవనాల విభజనపై నిర్దిష్ట పరిమితి ఉంది. అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణానికి అనుమతి లేదన్నది చండీగఢ్ యంత్రాంగం నిర్దిష్ట వైఖరి. మరోవైపు అపార్ట్ మెంట్ల నిర్మాణానికి ఆస్కారం ఉండేలా 2017 నిబంధనలను రూపొందించారు. అంతే కాదు, చండీగఢ్ యంత్రాంగం అపార్టుమెంట్లికరణ కు అనుమతించే ప్రణాళికలను మంజూరు చేస్తోంది.

163. ధీరా సింగ్ (సుప్ర) కేసులో హైకోర్టు ఫుల్ బెంచ్ చేసిన ఈ క్రింది పరిశీలనలను మనం సముచితంగా ప్రస్తావించవచ్చు. అది ఈ విధంగా ఉంది:

> **"103.** తక్షణ కేసులో, 1952 చట్టానికి సంబంధించి కార్యనిర్వాహక వర్గం నివాసితుల ఆకాంక్షలకు అనుగుణంగా

పనిచేయడంలో విఫలమైంది, ఎందుకంటే 1952 చట్టాన్ని పునరుద్ధరించడానికి, భవిష్యత్తులో సమస్యలకు మరింత చైతన్యవంతంగా, సజీవంగా మార్చడానికి చట్టసభల పరిశీలన కోసం

డేటాబేస్ సమాచారంపై ఒక ఖచ్చితమైన ప్రతిపాదనతో సంబంధిత మంత్రిత్వ శాఖను సంప్రదించడానికి బదులుగా, చట్టంలోని సెక్షన్ 22 కింద ఆశ్రయం పొందుతూ తాత్కాలిక పరిష్కారాల కోసం వెళ్లింది. విచిత్రమేమిటంటే 1952 లో శాసనసభ నిర్ణయించిన జరిమానా లేదా జరిమానా మొత్తాన్ని (సెక్షన్లు 8, 13, 15) 60 ఏళ్లు గడిచినా సవరించలేదు.

104. ప్రాతినిధ్య శాసననిర్మాణం యొక్క అధికారాలను నియంత్రించే సూత్రాలు నిష్పాక్షికంగా నిర్ణయించబడ్డాయి. శాసన విధానం యొక్క చట్రంలో ఒక శాసనం యొక్క లక్ష్యాలను అమలు చేయడానికి మరియు సాధించడానికి అటువంటి అధికారం అత్యవసరం; ప్రతి ప్రతినిధి ప్రధానాధికారి యొక్క అధికారం మరియు నియంత్రణకు లోబడి ఉంటాడు, అతను ఎల్లప్పుడూ సబార్డినేట్ చట్టం యొక్క చర్యను ఆదేశించవచ్చు, సరిదిద్దవచ్చు లేదా రద్దు చేయవచ్చు; నిబంధనలు రూపొందించే ముసుగులో ప్రతినిధి ఈ చట్టం పరిధిలోకి వచ్చే క్షేత్రాలపై చట్టాలు చేయలేడు."

164. అందువల్ల కోర్బుసియన్ చండీగఢ్ యొక్క వారసత్వ హోదాను పరిరక్షించడానికి అపార్ట్‌మెంట్లికరణ కు సంబంధించిన సమస్యను మొదట వారసత్వ

కమిటీ పరిశీలించేలా మేము కొన్ని ఆదేశాలు జారీ చేయడానికి మొగ్గు చూపుతున్నాము. వారసత్వ కమిటీ ఈ సమస్యను పరిష్కరించిన తర్వాత సిఏంపి-2031, మరియు 2017 నిబంధనలను సవరించడానికి చర్యలు తీసుకోవాలని చండీగఢ్ యంత్రాంగం ను ఆదేశించడానికి కూడా మేము మొగ్గు చూపుతున్నాము. అయితే, ఇటువంటి ముఖ్యమైన అంశాలను చండీగఢ్ యంత్రాంగం విచక్షణకు మాత్రమే వదిలివేయలేమని మేము భావిస్తున్నాము. అందువల్ల చండీగఢ్

యంత్రాంగం నిబంధనలను సవరించాలని నిర్ణయం తీసుకున్న తర్వాత, దీనిని కేంద్ర ప్రభుత్వం పరిశీలన మరియు తుది నిర్ణయం కోసం ఉంచాలి. కోర్బుసియన్ చండీగఢ్ వారసత్వ హోదాను పరిరక్షించడానికి, భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 142 ప్రకారం మా అధికారాలను ఉపయోగించి కొన్ని ఆదేశాలు జారీ చేయాల్సిన అవసరం ఉందని మేము కనుగొన్నాము.

165. 1960 నిబంధనల లోని నిబంధన 14, 2007 నిబంధనల లోని నిబంధన 16 మరియు 2001 నిబంధనలను రద్దు చేయడం దృష్టిలో ఉంచుకుని చండీగఢ్ ఫేజ్-I లో నివాస యూనిట్ యొక్క విభజన/భాగించడం/రెండు గా

చేయడం/ అపార్టుమెంట్లికరణ నిషేధించబడింది.

166. మేము తదుపరి ఈ క్రింది ఆదేశాలను జారీ చేస్తాము:

(i) చండీగఢ్ నగరం ఫేజ్-I లో తిరిగి జనసాంద్రత పరచడం అంశాన్ని పరిశీలించాలని వారసత్వ కమిటీని ఆదేశించిబడింది.

(ii) చండీగఢ్ ఉత్తర ప్రాంతాలను "(కోర్బుసియన్ చండీగఢ్)" ప్రస్తుత రూపంలో పరిరక్షించాలన్న తన సొంత సిఫార్సులను వారసత్వ కమిటీ పరిగణనలోకి తీసుకుంటుందని ప్రత్యేకంగా చెప్పనవసరం లేదు.

(iii) పార్కింగ్/ట్రాఫిక్ సమస్యలపై ఇటువంటి తిరిగి జనసాంద్రత పరచడం యొక్క ప్రభావాన్ని కూడా వారసత్వ కమిటీ పరిగణనలోకి తీసుకుంటుంది;

(iv) వారసత్వ కమిటీ ఈ అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్న తర్వాత, వారసత్వ కమిటీ సిఫార్సులకు అనుగుణంగా సిఏంపి-2031 మరియు 2017 నిబంధనలను సవరించడాన్ని ఫేజ్-I కు వర్తించిన వరకు చండీగఢ్ యంత్రాంగం పరిశీలిస్తుంది;

(v) అటువంటి సవరణలను కేంద్ర ప్రభుత్వం ముందు ఉంచాలి, ఇది లె కోర్బుసియర్ జోన్ యొక్క వారసత్వ హోదాను కొనసాగించాల్సిన అవసరాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని అటువంటి సవరణల ఆమోదానికి సంబంధించి నిర్ణయం తీసుకుంటుంది;

(vi) పైన పేర్కొన్న విధంగా కేంద్ర ప్రభుత్వం తుది నిర్ణయం తీసుకునే వరకు:

a. చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఒక నివాస యూనిట్ ను ముగ్గురు అపరిచితులు నివసించే మూడు వేర్వేరు అపార్ట్ మెంట్లుగా మార్చడానికి కార్య పద్ధతి గా

కనిపించే భవనం యొక్క ఎటువంటి ప్రణాళికను మంజూరు చేయదు; మరియు

b. నివాస యూనిట్ యొక్క సహ-యజమానుల మధ్య ఎటువంటి అవగాహనా ఒప్పందం (ఎంఒయు) లేదా ఒప్పందం లేదా పరిష్కారం నమోదు చేయబడదు లేదా ఒకే నివాస యూనిట్ ను అంతస్తుల వారి అపార్ట్ మెంట్లు గా రెండు గా చేయడం లేదా విభజించడం కోసం చట్టంలో అమలు

చేయబడదు.

(vii) ఇకపై కేంద్ర ప్రభుత్వం, చండీగఢ్ యంత్రాంగం ఎఫ్ఏఆర్ ను స్తంభింపజేస్తాయని, ఇకపై పెంచరాదని ఆదేశిస్తున్నాం.

(viii) ఫేజ్-I యొక్క వారసత్వ స్థితిని నిర్వహించాల్సిన అవసరాన్ని దృష్టిలో ఉంచుకుని వారసత్వ కమిటీ తగినదిగా భావించిన ఏకరీతి గరిష్ట ఎత్తుతో ఫేజ్-I లోని అంతస్తుల సంఖ్యను మూడుకు పరిమితం చేయాలి; మరియు

(ix) వారసత్వ కమిటీ ముందస్తు సంప్రదింపులు, కేంద్ర ప్రభుత్వ ముందస్తు అనుమతి లేకుండా చండీగఢ్ యంత్రాంగం నిబంధనలు లేదా బై-లాలను రూపొందించరాదు.

167. తీర్పు వెలువరించే ముందు, అస్తవ్యస్తమైన అభివృద్ధి వల్ల పర్యావరణానికి జరుగుతున్న నష్టాన్ని కేంద్ర, రాష్ట్ర స్థాయిల్లోని శాసనసభ, కార్యనిర్వాహక, విధాన నిర్ణేతలు గమనించి, అభివృద్ధి పర్యావరణానికి హాని కలగకుండా అవసరమైన

చర్యలు తీసుకోవాల్సిన సమయం ఆసన్నమైందని గమనిస్తున్నాం. సుస్థిర అభివృద్ధికి, పర్యావరణ పరిరక్షణకు మధ్య సరైన సమతుల్యత సాధించడం అవసరం. అందువల్ల పట్టణాభివృద్ధిని అనుమతించే ముందు పర్యావరణ ప్రభావ మదింపు అధ్యయనాలు చేపట్టడానికి అవసరమైన ఏర్పాట్లు చేయాలని కేంద్ర, రాష్ట్ర స్థాయిల్లోని శాసనసభ, కార్యనిర్వాహక, విధాన నిర్ణేతలకు విజ్ఞప్తి చేస్తున్నాం.

168. ఈ తీర్పు కాపీని పైన పేర్కొన్న అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకొనుట కొరకు కేంద్ర క్యాబినెట్ కార్యదర్శికి, అన్ని రాష్ట్రాల ప్రధాన కార్యదర్శులకు పంపాలని ఆదేశిస్తున్నాం. ఆ దిశగా కేంద్ర, రాష్ట్ర ప్రభుత్వాలు చిత్తశుద్ధితో చర్యలు తీసుకుంటాయని ఆశిస్తున్నాం.

169. అప్పీలుదారుల తరపున హాజరైన గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాదులు శ్రీ పి.ఎస్.పట్వాలియా మరియు శ్రీ రంజిత్ కుమార్ మరియు ప్రతివాదుల తరపున హాజరైన గౌరవ సీనియర్ న్యాయవాదులు శ్రీ కె.ఎం.నటరాజ్, గౌరవ ఎ.ఎస్.జి, శ్రీ కపిల్ సిబల్, శ్రీ అజయ్ తివారీ మరియు శ్రీ గౌరవ్ చోప్రా అందించిన విలువైన సహాయానికి మా ప్రగాఢమైన ప్రశంసలను నమోదు చేస్తున్నాం.

170. ఫలితంగా, అప్పీళ్లు పైన పేర్కొన్న నిబంధనల ప్రకారం అనుమతించబడతాయి.

171. పెండింగ్ లో ఉన్న దరకస్తూ(లు) ఏవైనా ఉంటే, పై నిబంధనల ప్రకారం పరిష్కరించబడతాయి. ఖర్చులకు సంబంధించి ఆర్డర్ లేదు.

.....**జె .**

[బి**.** ఆర్**.** గవాయ్**]**

.....**జె .**

[బి**.** వి**.** నాగరత్న**]**

న్యూఢిల్లీ;
జనవరి **10, 2023**