

কলকাতা হাইকোর্ট
সাংবিধানিক রিট বিচারক্ষেত্র
আপিল বিভাগ

উপস্থিতঃ

মাননীয় বিচারপতি হিরণ্ময় ভট্টাচার্য

২০১৮ সালের ডব্লিউপিএ ১৫৯০৩

রাজন কুমার প্রসাদ ও ও অন্যান্যরা

বনাম

নিউ টাউন কলকাতা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ ও অন্যান্যরা

আবেদনকারীদের জন্য

: শ্রী সব্যসাচী চৌধুরী,

শ্রী রাজর্ষি দত্ত,

শ্রী সূর্য্য গাঙ্গুলী,

শ্রীমতী পূজা চক্রবর্তী,

শ্রীমতী রাধিকা মিশ্র,

শ্রীমতী আরতি ভট্টাচার্য,

শ্রীমতী দেবাংশী প্রসাদ ... উকিলগন

উত্তরদাতা নং ১-এর জন্য

: শ্রী অনির্বাণ রায়,

শ্রী দেবশীষ ঘোষ,

শ্রীমতী মুনমুন গাঙ্গুলি ... উকিলগন

উত্তরদাতা নং ৬-এর জন্য

: শ্রী অভিজিৎ মিত্র,

শ্রী অরিন্দম ব্যানার্জি,

শ্রী সপ্তর্ষি দত্ত,

শ্রী সতদীপ ভট্টাচার্য,

শ্রীমতী শ্রীঞ্জিতা ঘোষ,

শ্রী রাফাত রিয়াজ,

শ্রী পৌরুষ কান্তি পাল ... উকিলগন

সংরক্ষিত

: ১৪.০৯.২০২৩

রায়

: ১৮.১০.২০২৩

বিচারক হিরণ্ময় ভট্টাচার্য:-

১. "এলিটা গার্ডেন ভিস্তা" নামে পরিচিত একটি কমপ্লেক্সের (এরপরে "ইজিভি" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) অ্যাপার্টমেন্টের মালিক বলে দাবি করা একদল ব্যক্তি নিউ টাউন কলকাতা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের কর্তৃপক্ষকে নির্দেশ দেওয়ার জন্য যৌথভাবে এই রিট আবেদন দায়ের করেছেন।

(এরপরে "এনকেডিএ" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে) ২০শে আগস্ট, ২০১৫ তারিখের সংশোধিত অনুমোদন পরিকল্পনা এবং কাঠামোগুলির সরাসরি ধ্বংস বাতিল করার জন্য।

২. এর পরিপ্রেক্ষিতে তৈরি করা হয়েছে। সংক্ষেপে এই রিট আবেদনের জন্মদানকারী তথ্যগুলি নিম্নরূপ-

- i) পশ্চিমবঙ্গ হাউজিং ইনফ্রাস্ট্রাকচার ডেভেলপমেন্ট কর্পোরেশন লিমিটেড (সংক্ষেপে "ডব্লিউ. বি. এইচ. আই. ডি. সি. ও") এলিট গার্ডেন ভিস্তা প্রজেক্টস প্রাইভেট লিমিটেডের পূর্বসূরীকে ২৪ পরগনা জেলার (উত্তর) রাজারহাট পুলিশ স্টেশনের অধীনে নিউ টাউনে এ. এ-৩ নম্বর প্রাঙ্গনে মোট প্রায় ৯৯.৯৮৩ বর্গ মিটার পরিমাপের জমিতে প্রস্তাবিত আবাসিক প্রকল্প নির্মাণের জন্য অনুমতি দিয়েছে।
- ii) মূল পরিকল্পনার অনুমোদন ১০ই সেপ্টেম্বর, ২০০৭-এ ১৫টি টাওয়ার সহ একটি আবাসিক কমপ্লেক্স নির্মাণ এর জন্য দেওয়া হয়েছিল।
- iii) পূর্ববর্তী প্রমোটার কর্তৃক প্রকাশিত আকর্ষণীয় ব্রোশার দ্বারা আকৃষ্ট হয়ে, যেখানে বিশাল সবুজ এলাকা, খোলা জায়গা এবং আধুনিক সুযোগ-সুবিধা সহ ভবনগুলির মধ্যে প্রশস্ত স্থানের কল্পনা করা হয়েছিল, আবেদনকারীরা উক্ত কমপ্লেক্সে অ্যাপার্টমেন্টগুলি কিনতে চেয়েছিলেন এবং পক্ষগুলির দ্বারা এবং তাদের মধ্যে সম্পাদিত নিবন্ধিত পরিবহন দলিলের ভিত্তিতে অ্যাপার্টমেন্টগুলির মালিক হয়েছিলেন।
- iv) EGV-এর সুবিধাগুলি পরিচালনার উদ্দেশ্যে, পশ্চিমবঙ্গ অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা আইন, ১৯৭২ (সংক্ষেপে "১৯৭২ আইন") এর ধারা ১০ এর অধীনে প্রয়োজনীয় ফর্ম A-তে একটি ঘোষণাপত্র জমা দেওয়া হয়েছিল, যা পশ্চিমবঙ্গ অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা বিধি, ১৯৭৪ (সংক্ষেপে ১৯৭৪ নিয়ম) এর নিয়ম ৩ এর সাথে পঠিত ছিল এবং ফর্ম A ঘোষণাপত্র নিবন্ধনের পরে EGV অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের সমিতি নিবন্ধিত হয়েছিল।
- v) ২০১৩ সালে আংশিক দখলের শংসাপত্র জারি করা হয়েছিল।
- v) ২০১৬ সালের নভেম্বরে বা তার কাছাকাছি, আবেদনকারী জানতে পেরেছিলেন যে ৬ তম উত্তরদাতা মূল সংশোধনের জন্য একটি আবেদন জমা দিয়েছিলেন।

অনুমোদিত পরিকল্পনা এবং ২০শে আগস্ট, ২০১৫ তারিখের চিঠি তে এই ধরনের সংশোধিত পরিকল্পনা এনকেডিএ দ্বারা অনুমোদিত হয়েছিল

- vii) সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনের জন্য আবেদনটি ৬০০ নিবন্ধিত অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের কোনও অবহিতকরণ ছাড়াই করা হয়েছিল এবং এই ধরনের অনুমোদন ছিল তাদের পিঠের পিছনে প্রাপ্ত।
- vii) মূল অনুমোদন পরিকল্পনায় সংশোধিত অনুমোদন পরিকল্পনায় যে বড় এবং উল্লেখযোগ্য সংশোধিত অনুমোদিত পরিকল্পনাতে পরিবর্তন আনা হয়েছে তা হল এখানে সারণীবদ্ধ বিবরণ মূল অনুমোদিত। সংশোধিত অনুমোদিত পরিকল্পনা

ক্রম নম্বর	বিবরণ	মূল অনুমোদিত পরিকল্পনা	সংশোধিত অনুমোদন পরিকল্পনা
১.	মোট টাওয়ার	১৫	১৬
২.	মোট ফ্ল্যাট	১,২৭৪	১,৫১১
৩.	গাড়ী পার্কিং	১,৬৮৮	১,৯৪৭
৪.	প্লিন্থ এলাকা	৩৭,৩৬৯ বর্গ মিটার	৬৬,৫৩১ বর্গ মিটার
৫.	রাস্তা পাথওয়ে	৯৯,৯৮৩ বর্গ মিটার	৯৩,৯৮১.৭৪ বর্গ মিটার
৬.	সাধারণ এলাকা	০.১ শতাংশ	০.০৮ শতাংশ
৭.	ল্যান্ডস্কেপ এবং খোলা এলাকা	যথেষ্ট বেশি	যথেষ্ট কম

- ix) সংশোধিত অনুমোদন পরিকল্পনার ভিত্তিতে, ৬^{তম} উত্তরদাতা সম্পত্তির একটি অংশে টাওয়ার নং ৮ (সংক্ষেপে "টি-৮") হিসাবে চিহ্নিত একটি অবৈধ নির্মাণ উপস্থাপন করে প্রকল্পের পুরো দৃশ্যপট পরিবর্তন করেন। যা মূল অনুমোদন পরিকল্পনায় একটি খালি স্থান হিসাবে নির্দেশিত হয়েছিল।
- X) সংশোধিত অনুমোদন পরিকল্পনা অনুযায়ী টি-৮-এর উচ্চতা হল ৮৫ মিটার এবং টি-৮ এবং টি-৭-এর মধ্যে দূরত্ব মাত্র ৮ মিটার যেখানে

টি-৮ এবং টি-৯-এর মধ্যে দূরত্ব মাত্র ৯ মিটার। জাতীয় ভারতীয় বিল্ডিং কোড অনুযায়ী টি-৮-এর ন্যূনতম খোলা জায়গা নেই (সংক্ষেপে "এনবিসি, ২০১৬")।

- Xi) ১৯শে এপ্রিল, ২০১৮ তারিখের একটি চিঠির মাধ্যমে, অ্যাপার্টমেন্ট মালিকরা এনকেডিএ কর্তৃপক্ষকে ২০শে আগস্ট, ২০১৫ তারিখের সংশোধিত অনুমোদিত পরিকল্পনা বাতিল করার আহ্বান জানিয়েছে। যেহেতু উত্তরদাতা কর্তৃপক্ষ ১৯.০৪.২০১৮ তারিখের উপরোক্ত চিঠির ভিত্তিতে কোনও পদক্ষেপ গ্রহণ করেনি, তাই আবেদনকারীরা ২৮.০৫.২০১৮ তারিখের আরেকটি চিঠি জারি করে এনকেডিএ-কে সংশোধিত অনুমোদিত পরিকল্পনা অনুযায়ী বাতিল করার অনুরোধ জানিয়েছে।
৩. এন. কে. ডি. এ-র পক্ষ থেকে নিষ্ক্রিয়তার অভিযোগ করে তাৎক্ষণিক রিট আবেদনে রয়েছে যা ফাইল করা হয়েছে
৪. শ্রী চৌধুরী, রিটের সমর্থনে উপস্থিত প্রবীণ আইনজীবী আবেদনে বলা হয়েছে যে নিবন্ধিত অ্যাপার্টমেন্টের মালিকরা প্রকল্পের সহ-মালিক এবং ৬ জন উত্তরদাতা উপরোক্ত বিষয়টিকে দমন করে একমাত্র মালিক বলে দাবি করে সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদন পেয়েছেন। তিনি বলেন যে মূল অনুমোদন পরিকল্পনায় উল্লিখিত খোলা জায়গাগুলি টি-৮ নির্মাণের জন্য ব্যবহার করা যাবে না কারণ এটি ফর্ম এ ঘোষণাপত্রে প্রকাশিত সাধারণ এলাকা এবং সুবিধাগুলিতে প্রতিটি অ্যাপার্টমেন্টের মালিকের অবিভক্ত সুদের শতাংশের পরিবর্তনের সমান হবে। এই ধরনের যুক্তির সমর্থনে, শ্রী চৌধুরী ১৯৭২ সালের আইনের ৫ নং ধারার উপর নির্ভরতা রেখেছিলেন। চৌধুরী যুক্তি দিয়েছিলেন যে ১৯৭৪ সালের বিধিমালা সহ পঠিত ১৯৭২ সালের আইনের বিধানগুলি এই মামলায় প্রয়োগ করা হবে এবং ৬ জন উত্তরদাতা উক্ত বিধানগুলি অনুসরণ করতে বাধ্য। তিনি যুক্তি দিয়েছিলেন যে ১৯৭২ সালের আইনের ৩ (আই. এ) ধারার পরিপ্রেক্ষিতে নিবন্ধিত অ্যাপার্টমেন্টের মালিকরা সম্পত্তির মালিক এবং তাই নিবন্ধিত অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের সম্মতি ছাড়া সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনের জন্য আবেদন জমা দেওয়া যেত না। যারা সম্পত্তির সহ-মালিক হয়েছেন। বিজ্ঞ প্রবীণ উকিল

আরও যুক্তি দেখান যে ৬ষ্ঠ উত্তরদাতা নিবন্ধিত অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের অনুমোদন না নিয়ে ফর্ম বি-তে সংশোধিত বিবরণ দাখিল করে ফর্ম এ ঘোষণা সংশোধন করার চেষ্টা করেছিলেন কিন্তু নিবন্ধিত অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের দ্বারা আপত্তি উত্থাপিত হওয়ার পরে, ১৯৭২ সালের আইনের অধীনে সক্ষম কর্তৃপক্ষ ১১.০৪.২০১৮ তারিখের একটি আদেশের মাধ্যমে ফর্ম বি প্রত্যাহ্যান করে। শ্রী চৌধুরী যুক্তি দিয়েছিলেন যে ফর্ম এ-তে করা ঘোষণাটি সংরক্ষণ করা প্রয়োজন এবং ফলস্বরূপ সংশোধিত অনুমোদন পরিকল্পনাটি ফর্ম এ-তে ঘোষণার বিপরীতে বাতিল হতে পারে। তিনি বলেছিলেন যে ১৯৭২ সালের আইনটি ৬ জন উত্তরদাতার উপর বাধ্যতামূলক, সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদন অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের সম্মতি ছাড়া প্রাপ্ত হতে পারে না।

৫. শ্রী চৌধুরী যুক্তি দিয়েছিলেন যে ন্যাশনাল বিল্ডিং কোডের বিধানগুলি নিউ টাউন কলকাতা (বিল্ডিং) নিয়মাবলী ২০০৯ (সংক্ষেপে "২০০৯ নিয়মাবলী")-এ অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। তিনি যুক্তি দিয়েছিলেন যে সংশোধিত পরিকল্পনা অনুসারে টি-৮-এর এনবিসি, ২০১৬ অনুসারে ন্যূনতম উন্মুক্ত স্থান নেই। এবং, অতএব, উক্ত পরিকল্পনাটি বাতিল হওয়ার যোগ্য।
৬. শ্রী চৌধুরী বলেন যে, এন. কে. ডি. এ কর্তৃপক্ষ আবেদনকারীদের আবেদন অনুসারে পদক্ষেপ না নিয়ে অবৈধভাবে এবং নির্বিচারে কাজ করেছে। তিনি বলেন যে, ৬ জন উত্তরদাতার দ্বারা বস্তুগত ভুল উপস্থাপনা এবং প্রতারণামূলক বিবৃতির ফলস্বরূপ সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদন এন. কে. ডি. এ দ্বারা দেওয়া হয়েছিল। অতএব, তিনি বলেন যে, সংশোধিত পরিকল্পনার জন্য এই ধরনের অনুমোদন বাতিল করা উচিত এবং তার শর্তাবলী অনুযায়ী ধ্বংস করার নির্দেশ দেওয়া উচিত।
৭. উপরোক্ত যুক্তিগুলির সমর্থনে, শ্রী চৌধুরী সুপারটেক লিমিটেড বনাম এমারেন্ড কোর্ট ওনর রেসিডেন্ট ওয়েলফেয়ার অ্যাসোসিয়েশন এবং অন্যান্যরা (২০২১) ১০ এস. সি. সি ১-এ রিপোর্ট করেছে এবং মামলায় সুপ্রিম কোর্টের সিদ্ধান্তের উপর দৃঢ় নির্ভরতা রেখেছিলেন।
৮. ৬^{তম} উত্তরদাতার পক্ষে উপস্থিত বিশিষ্ট প্রবীণ আইনজীবী শ্রী মিত্র শ্রী চৌধুরীর যুক্তি নিয়ে গুরুতর বিতর্ক করেছিলেন। শ্রী মিত্র উত্থাপন করেছেন

বর্তমান মামলায় ১৯৭২ সালের আইনের প্রয়োগের বিরুদ্ধে গুরুতর আপত্তি। তিনি যুক্তি দিয়েছিলেন যে নিউ টাউন কলকাতা ডেভেলপমেন্ট অথরিটি আইন, ২০০৭ (সংক্ষেপে "২০০৭ আইন")-এ একটি অ-অস্থিতিশীল ধারা রয়েছে এবং তাই এই আইনের ১৯৭২ সালের আইন এবং তার অধীনে প্রণীত বিধিগুলির উপর প্রাধান্য থাকবে। তিনি বলেছিলেন যে অ্যাপার্টমেন্টের মালিকরা ১৯৭২ সালের আইনের অধীনে সুবিধাগুলি সচেতনভাবে মওকুফ করেছেন যা পরিবহণের দলিলের অন্তর্ভুক্ত শর্তগুলি থেকে স্পষ্ট হবে। তাঁর এই যুক্তির সমর্থনে যে কোনও ব্যক্তি তার সুবিধার জন্য তৈরি আইন ত্যাগ করতে পারে, শ্রী মিত্র সুপ্রিম কোর্টের একটি সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেছিলেন। (১৯৯৪) ৪ এস. সি. সি ৪২২-এ রিপোর্ট করা **কৃষ্ণ লাল বনাম জম্মু ও কাশ্মীর রাজ্যের** মামলাতে এটি বলা হয়।

৯. শ্রী মিত্র বলেন যে, ২০০৭ সালের আইনের অধীনে ১৯৭২ সালের আইন সম্পর্কিত আইন পরিচালনার জন্য এনকেডিএ-র কোনও কর্তৃত্ব নেই। অতএব, তাঁর মতে, অনুমোদন দেওয়ার সময় এনকেডিএ কেবল ২০০৯ সালের বিধির সাথে পঠিত ২০০৭ সালের আইনের বিধানগুলির সাথে সম্মতি নিশ্চিত করতে বাধ্য ছিল। এই ধরনের যুক্তির সমর্থনে তিনি **বিজয় রাজ জৈন এআইআর ১৯৯৫ ক্যাল ২১৬** -এ রিপোর্ট করেছেন একটি সমন্বিত বেঞ্চের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেছিলেন।
১০. (২০০৩) ২ সিএলটি ৫৮৮-এ রিপোর্ট করা **শ্রীমতি রিংকু মিত্র বনাম পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য ও অন্যান্যদের** ক্ষেত্রে সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করে মিঃ মিত্র যুক্তি দিয়েছিলেন যে অ্যাপার্টমেন্টের মালিকরা অতিরিক্ত নির্মাণ বাড়ানোর জন্য প্রবর্তকের অধিকার নিয়ে প্রশ্ন তুলে দলিলের মাধ্যমে প্রতিরোধের নীতি দ্বারা বঞ্চিত হন। তিনি বলেছিলেন যে অ্যাপার্টমেন্টের মালিকরা পরিবহণের দলিলের সুবিধাগুলি গ্রহণ করে অতিরিক্ত নির্মাণ বাড়ানোর জন্য বিকাশকারী/প্রবর্তকের জন্য সংরক্ষিত অধিকারকে অস্বীকার করা থেকে বিরত রয়েছেন। এই যুক্তির সমর্থনে যে কোনও পক্ষকে গরম এবং ঠান্ডা উড়িয়ে দেওয়ার অনুমতি দেওয়া যাবে না, শ্রী মিত্র যুক্তি দিয়েছিলেন। **মিত্র রাজস্থান রাজ্য ইন্ডাস্ট্রিয়াল ডেভেলপমেন্ট অ্যান্ড ইনভেস্টমেন্ট কর্পোরেশন এবং আরেকজন বনাম ডায়মন্ড এবং জেম ডেভেলপমেন্ট কর্পোরেশন লিমিটেড এবং আরেকজন** (২০১৩) ৫ এস. সি. সি ৪৭০-এ রিপোর্ট করা মামলায় সুপ্রিম কোর্টের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেছিলেন।

১১. এরপরে শ্রী মিত্র যুক্তি দিয়েছিলেন যে রিট আবেদনকারীরা কার্যকরভাবে এই রিট আবেদন দায়ের করে পরিবহণ দলিলের পক্ষগুলির অধিকার এবং বাধ্যবাধকতার বিচার চাইছেন। তিনি জমা দিয়েছিলেন যে একটি রিট আদালত এই ধরনের আন্তঃসম্পর্কিত বিরোধের সিদ্ধান্ত নিতে পারে না। এই ধরনের যুক্তির সমর্থনে **শ্রী মিত্র মহারাজি এডুকেশনাল ট্রাস্ট বনাম এসজিএস কনস্ট্রাকশন এবং ডেভেলপমেন্ট প্রাইভেট লিমিটেড এবং অন্যান্যরা (২০১৫) ৭ এসসিসি ১৩০** মামলায় রিপোর্ট করা হয়েছে সুপ্রিম কোর্টের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেছিলেন।

১২. এরপরে শ্রী মিত্র যুক্তি দিয়েছিলেন যে সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনটি ২০.০৮.২০১৫-এ ভুল করা হয়েছিল। সংশোধিত অনুমোদনের পরিকল্পনার পরিপ্রেক্ষিতে নির্মাণ শুরু হয়েছিল ২৬.০৮.২০১৫ থেকে। এর অনেক পরে, আবেদনকারীরা ১৯৭২ সালের আইনের অধীনে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের কাছে অভিযোগ দায়ের করেছিলেন কখনও কখনও ২০১৭ সালে এবং তাৎক্ষণিক রিট আবেদনে শুধুমাত্র ২০১৮ সালের আগস্ট মাসে বিলম্বিত পর্যায়ে দাখিল করা হয়েছে।

১৩. শ্রী মিত্র আরও যুক্তি দিয়েছিলেন যে অ্যাপার্টমেন্টের মালিক বলে দাবি করা রিট আবেদনকারীরা ২০১৫ সালের আগস্ট থেকে ৬ষ্ঠ উত্তরদাতার দ্বারা এই ধরনের নির্মাণ সম্পর্কে ভালভাবে অবগত ছিলেন। এই ধরনের নির্মাণকে যথেষ্ট পরিমাণে এগিয়ে নিয়ে যাওয়ার অনুমতি দেওয়ার পরে, রিট আবেদনকারীরা বিলম্বিত পর্যায়ে এই আদালতের দ্বারস্থ হয়েছেন। মিঃ মিত্র বলেছিলেন যে বিলম্ব ন্যায়বিচারকে পরাজিত করে এবং তাই, রিট আবেদনকারীরা রিট এখতিয়ার আহ্বান করে কোনও ত্রাণ পাওয়ার অধিকারী নন। মিঃ মিত্র বলেছিলেন যে তৃতীয় পক্ষের অধিকার সময় অতিবাহিত হওয়ার কারণে হস্তক্ষেপ করেছে এবং তাই ক্ষতিগ্রস্ত পক্ষগুলিকে শুনানির সুযোগ না দিয়ে ধ্বংসের আদেশ পাস করা উচিত নয়। এই ধরনের বিতর্কের সমর্থনে, **শ্রী মিত্র কিশোরসিংহ রতনসিংহ জাদেজা বনাম মারুতি কর্পোরেশনের** মামলায় সুপ্রিম কোর্টের একটি সিদ্ধান্ত এবং (২০০৯) ১১ এস. সি. সি. ২২৯-এ রিপোর্ট করা ও **শ্রীযুক্ত এইচ. এন. ইউ. এন. পি. আই বনাম দেথি ও আনরের পৌর কর্পোরেশনের সিএম (এম) ৮৬২/২০২২** এর ক্ষেত্রে দিল্লি হাইকোর্টের সিএম (এম)

১৪. শ্রী ব্যানার্জি শ্রী মিত্রকে সহায়তা করে যুক্তি দিয়েছিলেন যে এনবিসি নির্দেশিকাগুলি প্রকৃতিতে অ-সংবিধিবদ্ধ এবং এই ধরনের নির্দেশিকাগুলি মেনে চলা যাবে না

বিধিবদ্ধ প্রকৃতির এবং এই ধরনের নির্দেশিকাগুলি মেনে না চলা একটি হতে পারে না অনুমোদনের পরিকল্পনা বাতিল করার জন্য তিনি দায়ী। এই ধরনের যুক্তির সমর্থনে, তিনি ২০১৫ সালের এস. সি. সি অনলাইন কেব ২০০৫৮-এ রিপোর্ট করা সি. এম দীনেশ মণি বনাম কেরালা রাজ্যের মামলায় কেরালার মাননীয় হাইকোর্টের সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেছিলেন।

১৫. এন. কে. ডি. এ-র প্রতিনিধিত্বকারী বিদ্বান উকিল শ্রী রায় বলেন যে, বিল্ডিং প্ল্যানের অনুমোদন কেবল তখনই প্রত্যাখ্যান করা যেতে পারে যদি নির্দিষ্ট এক বা একাধিক ভিত্তি থাকে। ধারা ৭৫-এর ধারা (ক) থেকে (ছ)-কে আকর্ষণ করা হয়েছে।

১৬. তিনি যুক্তি দিয়েছিলেন যে, ১৯৭২ সালের আইন সহ কার্যকর অন্য যে কোনও আইনের উপর ২০০৭ সালের আইনের প্রভাব রয়েছে। তিনি যুক্তি দিয়েছিলেন যে, এনকেডিএ ২০০৭ সালের আইনের বিধান অনুসারে কাজ করে এবং একটি সংবিধিবদ্ধ কর্তৃপক্ষ হিসাবে কাজ করে। কে যে আইনটি তৈরি করেছে তার পূর্বাভাসের মধ্যে কাজ করতে হবে।

১৭. পক্ষগুলির পক্ষে বিজ্ঞ উকিলদের কথা শুনেছেন এবং উপকরণগুলি পর্যবেক্ষণ করেছেন যা স্থাপন করা হয়েছে।

১৮. ১৫টি টাওয়ার সহ একটি কমপ্লেক্স নির্মাণের জন্য ১০.০৯.২০০৭-এ মূল পরিকল্পনার অনুমোদন দেওয়া হয়েছিল। এই ধরনের অনুমোদনের ভিত্তিতে নির্মাণ করা হয়েছিল এবং আবাসনগুলি রিট আবেদনকারী সহ ক্রেতারা উদ্দেশ্যে স্থানান্তরিত করা হয়েছিল।

১৯. ইতিমধ্যে ৬^{তম} উত্তরদাতা ২০.০৮.২০১৫-এ সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদন পেয়েছেন। ২০.০৮.২০১৫ তারিখের এই ধরনের সংশোধিত পরিকল্পনা রিট আবেদনকারীদের দ্বারা দুটি ভিত্তিতে চ্যালেঞ্জ করা হয়েছে। প্রথমত, সংশোধিত পরিকল্পনাটি ১৯৭২ সালের আইনের বিধান লঙ্ঘন করে অনুমোদিত হয়েছিল। সংশোধিত পরিকল্পনার চ্যালেঞ্জের অন্য অংশটি হল প্রস্তাবিতর মধ্যে এনবিসি, ২০১৬-এর বিধানের অধীনে প্রয়োজনীয় ন্যূনতম উন্মুক্ত স্থান। টাওয়ার যথা টি-৮ এবং সংলগ্ন টাওয়ারগুলি সম্পূর্ণরূপে উপেক্ষা করা হয়েছে।

২০. আবেদনকারীর পক্ষে বিদ্বান প্রবীণ আইনজীবী শ্রী চৌধুরী স্থাপন করেছেন সুপারটেক লিমিটেডের (উপরে) ক্ষেত্রে সিদ্ধান্ত এবং তীব্রভাবে যুক্তি দেখিয়েছে যে, উক্ত -এ সুপ্রিম কোর্ট রিপোর্টগুলি বিধানগুলির প্রয়োগযোগ্যতা স্বীকার করেছে উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০ এবং অন্তর্ভুক্ত নির্দেশিকা

প্রমোটারদের পদক্ষেপ নিয়ন্ত্রণের জন্য জাতীয় বিল্ডিং কোড। তিনি বলেন যে উক্ত প্রতিবেদনে বর্ণিত প্রস্তাবগুলি হবে তা সম্পূর্ণরূপে রিট আবেদনকারীদের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য।

২১. ষষ্ঠ বিবাদী পক্ষের বিজ্ঞ বরিষ্ঠ অ্যাডভোকেট শ্রী মিত্র তার যুক্তি উপস্থাপনের সময় ১৯৭২ সালের আইনের প্রযোজ্যতা এবং এনবিসি, ২০১৬-তে অন্তর্ভুক্ত নির্দেশিকাগুলির বিরুদ্ধে গুরুতর আপত্তি উত্থাপন করেন।

২২. এই আদালত প্রথমে ১৯৭২ সালের আইনের প্রযোজ্যতা সম্পর্কে মিঃ মিত্রের আপত্তির নিষ্পত্তি করবে। মিঃ চৌধুরী জোরালোভাবে যুক্তি দিয়েছিলেন যে ১৯৭২ সালের আইনের অধীনে ফর্ম A ঘোষণা নিবন্ধনের পরে, এতে থাকা ঘোষণাগুলি সংশোধিত পরিকল্পনার মাধ্যমে পরিবর্তন করা যাবে না। তাঁর মতে, ১৯৭২ সালের আইনের বিধানগুলি সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনের ক্ষেত্রে পরিণতি বহন করবে। মিঃ চৌধুরী যুক্তি দেবেন যে পরিকল্পনা অনুমোদনের ক্ষেত্রে অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা আইনের বিধানগুলির প্রযোজ্যতার বিষয়টি সুপারটেক লিমিটেড (উপরে) এর সিদ্ধান্তের পরিপ্রেক্ষিতে আর অবিচ্ছেদ্য নয়। শ্রী মিত্রের উত্থাপিত উপরোক্ত আপত্তির সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য, এই আদালতকে তথ্যগত পটভূমি, উত্থাপিত বিষয়গুলি এবং সুপারটেক লিমিটেড (উপরে) এ বর্ণিত আইনের প্রস্তাবনা কিছু বিশদে বিবেচনা করতে হবে।

২৩. (উপরে) কিছু বিবরণে এই পর্যায়ে, সুপারটেকে রেসিডেন্টস ওয়েলফেয়ার অ্যাসোসিয়েশনের দায়ের করা রিট আবেদনের প্রাসঙ্গিক তথ্যগুলি নোট করা উপকারী হবে সুপারটেক লিমিটেডের (উপরে) এবং তাই, এটি নীচে এখানে বের করা হয়েছে।

"৫.২৩-১১-২০০৪ তারিখে, নয়ডা আবেদনকারীকে ৪৮,২৬৩ বর্গ মিটার পরিমাপের একটি জমি বরাদ্দ করে, যা সেক্টর ৯৩-এ-তে অবস্থিত প্লট নং ৪-এর একটি অংশ ছিল। এই জমিটি এমারেন্ড কোর্ট নামে একটি গ্রুপ হাউজিং সোসাইটির উন্নয়নের জন্য বরাদ্দ করা হয়েছিল।

৬. ইজারা প্রথম দলিলটি আবেদনকারী এবং নয়ডার মধ্যে ১৬-৩-২০০৫-এ কার্যকর করা হয়েছিল। ১ ৭-৩-২০০৫-এ একটি দখলের শংসাপত্র জারি করা হয়েছিল।

৭.২০-৬-২০০৫-এ, নয়ডা ১৪টি টাওয়ার নিয়ে এমারেন্ড কোর্ট নির্মাণের জন্য বিল্ডিং প্ল্যান অনুমোদন করে, যার প্রত্যেকটিতে মাটি এবং নয়টি তলা (জি + ৯) রয়েছে। এই অনুমোদনটি নিউ ওখলা ইন্ডাস্ট্রিয়াল ডেভেলপমেন্ট এরিয়া বিল্ডিং বিধি এবং এর অধীনে নঞ্জুর করা হয়েছিল

নির্দেশাবলী, ১৯৮৬ ("এনবিআর ১৯৮৬")। এই চৌদ্দটি টাওয়ারের নির্মাণ কাজ শুরু হয়েছে।

" ১০. এন. বি. আর ২০০৬-এর অধীনে, নয়ডা পান্না আদালতের জন্য প্রথম সংশোধিত পরিকল্পনা অনুমোদন করে, যার মাধ্যমে মূল চৌদ্দটি টাওয়ারে ইতিমধ্যে অনুমোদিত জি + ৯ তলা ছাড়াও দুটি অতিরিক্ত তলার পরিকল্পনা করা হয়েছিল, যার ফলে সেগুলি সবগুলিই মাটি এবং এগারো তলায় (জি + ১১) নিয়ে আসা হয়েছিল। উপরন্তু, অতিরিক্ত ভবনগুলিও অনুমোদিত হয়েছিল, যথাঃ (i) টাওয়ার-১৫ [মাটি এবং এগারো তলা (জি + ১১) নিয়ে গঠিত; (ইউ) টি-১৬ [মাটির ১ উইং এবং এগারো তলা (জিটি + ১১) এবং মাটির ৩ উইং এবং চার তলা (জি + ৪)] এবং (আইএল) একটি শপিং কমপ্লেক্স [মাটি এবং প্রথম তলা (জি + ১) নিয়ে গঠিত। ফলস্বরূপ, প্রথম সংশোধিত পরিকল্পনার অধীনে, নয়ডা মোট ষোলটি টাওয়ার (জি + ১১) (যার প্রতিটি উচ্চতা হবে ৩৭ মিটার) এবং একটি শপিং কমপ্লেক্স (জি + ১)-এর অনুমতি দেয়। এটি লক্ষ করা গুরুত্বপূর্ণ যে আপিলকারী এই অতিরিক্ত নির্মাণ করতে সক্ষম হয়েছিলেন কারণ সম্পূর্ণক ইজারা দলিলের অধীনে তাকে যে এলাকা উপলব্ধ করা হয়েছিল, এবং আরও, যখন আপিলকারী ক্রেতাদের ফ্ল্যাট বরাদ্দ করেছিলেন, তখন অতিরিক্ত ইজারা দেওয়া এলাকায় কেবল একটি ছোট বিল্ডিং অনুমোদিত হয়েছিল। উল্লেখযোগ্যভাবে, এটিও উল্লেখ করা প্রয়োজন যে প্রথম সংশোধিত পরিকল্পনায় টাওয়ার-১ ("টি-১"/"অ্যাস্টার ২")-এর সামনে একটি সবুজ এলাকা বিবেচনা করা হয়েছিল। ক্রেতাদের মতে, যখন ফ্ল্যাটগুলি বিক্রি করা হয়েছিল, তখন আপিলকারীর পুস্তিকাটিতে ২৯-১২-২০০৬ তারিখের প্রথম সংশোধিত পরিকল্পনা অনুসারে তথ্য ছিল, যা টি-১-এর সামনের এলাকাটিকে সবুজ এলাকা হিসাবে দেখায়।

১১. ১০-৪-২০০৮-এ, প্রথম আটটি টাওয়ারের (জিটি + ১১) বিষয়ে একটি সমাপ্তি শংসাপত্র দেওয়া হয়েছিল। এরপরে, ফ্ল্যাটগুলির বিভিন্ন মালিকদের আবেদনকারী দ্বারা দখল দেওয়া হয়েছিল। গুরুত্বপূর্ণভাবে, সমাপ্তি মানচিত্রে টি-১-এর সামনে একটি সবুজ অঞ্চলও নির্দেশ করা হয়েছে, যেখানে বর্তমানে টি-১৬ এবং টি-১৭ নির্মিত হচ্ছে।

"১৬. ৪ আবেদনকারী ফ্ল্যাট মালিকদের কাছে আবেদন করেছিলেন যে, বিদ্যমান টি-১৬ (জিটি + ১১) এবং শপিং কমপ্লেক্স (জি + ১) প্রতিস্থাপনের জন্য একটি সংশোধিত বিল্ডিং পরিকল্পনা অনুমোদিত হয়েছিল, যার মধ্যে জি + ২৪ তলা এবং ৭৩ মিটার উচ্চতার টুইন টাওয়ার টি-১৬ এবং টি-১৭ ছিল।

১৭. ১১-৯-২০০৯ তারিখে, গৌতম বুদ্ধ নগরের চিফ ফায়ার অফিসার (সিএফও), চতুর্থ উত্তরদাতা, টি-১৬ এবং টি-১৭-এর জন্য অস্থায়ী অনাপত্তি শংসাপত্র ("এনওসি") মঞ্জুর করার জন্য সেক্টর ৬-এর ভারপ্রাপ্ত (বিল্ডিং সেল) নয়ডায় একটি প্রতিবেদন জারি করেন। অস্থায়ী ফায়ার এনওসি জাতীয় বিল্ডিং কোড, ২০০৫ ("এনবিসি ২০০৫")-এর প্রয়োজনীয়তার সাথে সন্মতি সাপেক্ষে করা হয়েছিল।

১৮. ১৬-৯-২০০৯-এ, আরও ছয়টি টাওয়ারের (জিটি + ১১) ক্ষেত্রে একটি সমাপ্তি শংসাপত্র দেওয়া হয়েছিল। এই শংসাপত্রের সাথে সমাপ্তির মানচিত্রে আবার টি-১-এর সামনে সবুজ অঞ্চল দেখানো হয়েছে, যেখানে বর্তমানে টি-১৬ এবং টি-১৭ নির্মিত হচ্ছে।

১৯. ২৬-১১-২০০৯-এ, নয়ডা এনবিআর ২০০৬-এর অধীনে পান্না আদালতের জন্য দ্বিতীয় সংশোধিত পরিকল্পনা অনুমোদন করে। এই পরিকল্পনায়, পূর্ববর্তী টি-১৬ (জি + ১১) কে স্থল এবং চব্বিশ তলা (জিটি + ২৪) সমন্বিত একটি টি-১৬ দিয়ে প্রতিস্থাপিত করা হয়েছিল। একইভাবে, শপিং কমপ্লেক্স (জি + ১) কে টি-১৭ দিয়ে প্রতিস্থাপিত করা হয়েছিল যা স্থল এবং চব্বিশ তলা (জি + ২৪) সমন্বিত ছিল। টি-১৬ এবং টি-১৭ প্রতিটি ৭৩ মিটার উচ্চতার হবে। পরিকল্পনা অনুসারে, টি-১৭ টি-১ থেকে ৯ মিটার দূরত্বে থাকবে এবং উপরের স্তরে একটি স্থান-কাঠামোর মাধ্যমে তাদের সংযোগের জন্য একটি বিধান ছিল। এই পরিকল্পনাটি নয়ডা দ্বারা অনুমোদিত হয়েছিল আবেদনকারী ক্রয়যোগ্যের তেত্রিশ শতাংশ ক্রয়যোগ্য এফএআরের শতাংশ (২৭,১৩৫.৬৫৭ বর্গ মিটার), মধ্যে অনুমোদিত ১.৫ এফ এ আর (৮২,২২৯.২৬৫ বর্গ মিটার) এর সাথে, মোট ১.৯৯৫ ফার (১,০৯,৩৬৪.৯২২ বর্গ মিটার)। দ্বিতীয় সংশোধিত পরিকল্পনাটি অন্যান্য শর্তগুলির মধ্যে নিম্নলিখিতগুলির জন্য স্পষ্টভাবে প্রদান করা হয়েছে:

"২. বিল্ডিং প্ল্যানের এই অনুমোদনের কারণে, কোনও সরকারি কর্তৃপক্ষের অধিকার এবং মালিকানা যেমন (পৌরসভা, নয়ডা) অন্য কোনও ব্যক্তি প্রভাবিত হবে না।

৪. মঞ্জুরিকৃত বিল্ডিং প্ল্যানের একটি সেট নির্মাণের স্থানে রাখা হবে যাতে এটি যে কোনো সময় সাইটে চেক করা যায় এবং নয়ডা বিল্ডিং নিয়মের নিয়ম অনুযায়ী অনুমোদিত বিল্ডিং প্ল্যানের স্পেসিফিকেশন অনুযায়ী নির্মাণ কাজ করা হবে। বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি পাওয়ার পরেই নিচতলার নির্মাণ কাজ শুরু করবেন।

৫. বিল্ডিং সেকশন ডিপার্টমেন্ট, নয়ডা থেকে বেসমেন্টের কাজ শেষ হওয়ার পরে বেসমেন্টের পরিদর্শন। অন্যথায় মানচিত্র অনুমোদিত হবার থেকে বাতিল হয়ে যাবে।

"২১. ১৯-৩-২০১০ তারিখে, উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০ কার্যকর হয়েছে। এই আইনের ধারা ৪(৪) এবং ধারা ৫ মঞ্জুরিকৃত পরিকল্পনার কোনো পরিবর্তন কার্যকর হওয়ার আগে ফ্ল্যাটের মালিকদের সম্মতি প্রদান করে এবং এটিও কল্পনা করে যে ফ্ল্যাটের মালিকদের অবিভক্ত সাধারণ স্বার্থের শতাংশ তাদের সম্মতি ছাড়া পরিবর্তন করা যাবে না।

২২. ৩০-১১-২০১০ তারিখে, নিউ ওখলা ইন্ডাস্ট্রিয়াল ডেভেলপমেন্ট এরিয়া বিল্ডিং প্রবিধান, ২০১০ ("এন বি আর ২০১০") কার্যকর হয়েছে। প্রবিধান ২৪.২.১.(৬) নিম্নলিখিত শর্তাবলী রয়েছে:

" ২৪.২.১. (৬) দুটি সংলগ্ন বিল্ডিং ব্লকের মধ্যে দূরত্ব-ব্লকের উচ্চতার উপর নির্ভর করে দুটি সংলগ্ন বিল্ডিং ব্লকের মধ্যে দূরত্ব ন্যূনতম ৬ মিটার থেকে ১৬ মিটার হবে। ১৮ মিটার পর্যন্ত উচ্চতার বিল্ডিংয়ের জন্য, ব্যবধান হবে ৬ মিটার এবং তারপরে জাতীয় বিল্ডিং কোড ২০০৫ অনুসারে বিল্ডিংয়ের সর্বোচ্চ ১৬ মিটারের ব্যবধান সাপেক্ষে ৩ মিটার উচ্চতার প্রতিটি সংযোজনের জন্য ব্যবধান ১ মিটার বাড়ানো হবে। যদি ব্লকগুলির ডেড-এন্ড দিকগুলি একে অপরের দিকে মুখ করে থাকে তবে ব্যবধানটি সর্বাধিক ৯ মিটার হবে। তদুপরি, বরাদ্দকারী দুটি ব্লকের মধ্যে ১৬ মিটারের বেশি স্থান সরবরাহ বা প্রস্তাব করতে পারেন।

"২৪. ২৫-১০-২০১১ তারিখে, ২০-২-২০১০ তারিখের বিজ্ঞপ্তির পরিপ্রেক্ষিতে, আবেদনকারী ১৫ কোটি টাকা ব্যয়ে একটি অতিরিক্ত এফ এ আর কিনেছেন, যাতে উপলব্ধ এফ এ আর কে ১.৯৯৫ থেকে ২.৭৫ (১,৫০,৭৫৩.৬৫২ বর্গ মি)-এ উন্নীত করা যায়। একই তারিখে,

উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০-এর বিধানগুলি মেনে চলা সহ বেশ কয়েকটি প্রয়োজনীয়তা আরোপ করে এফ. এ. আর কেনার বিষয়ে আবেদনকারীকে একটি চিঠি জারি করে নয়ডা।

২৫.২-৩-২০১২-এ, তৃতীয় সংশোধিত পরিকল্পনাটি এমারেন্ড কোর্টের জন্য নয়ডা দ্বারা অনুমোদিত হয়েছিল। এই অনুমোদনের মাধ্যমে, টি-১৬ এবং টি-১৭-এর উচ্চতা ২৪ তলা থেকে ৪০ তলায় (অর্থাৎ জি + ৪০) বাড়ানোর অনুমতি দেওয়া হয়েছিল, যার ফলে বিল্ডিংয়ের উচ্চতা ১২১ মিটার হবে। এছাড়াও, টি-১৬ এবং টি-১৭-তে, অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে, দুটি বেসমেন্ট এবং টাওয়ারের নীচে পার্কিংয়ের জন্য খোলা জায়গা থাকবে। তৃতীয় সংশোধিত পরিকল্পনায় উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট অ্যাক্ট ২০১০ মেনে চলার প্রয়োজনীয়তাও ছিল, দ্বিতীয় সংশোধিত পরিকল্পনায় উপস্থিত অনুরূপ প্রয়োজনীয়তা সহ।”

২৪. রেসিডেন্টস ওয়েলফেয়ার অ্যাসোসিয়েশন নয়ডার কাছে একটি অভিযোগ দায়ের করে যে প্রবর্তক মালিকদের কাছে লঙ্ঘন ও ভুল উপস্থাপনের অভিযোগ করেছে এবং দুটি নতুন টাওয়ার টি-১৬ এবং টি-১৭ এর লেআউট পরিকল্পনা বাতিল করার দাবি জানিয়েছে।

২৫. এরপরে, রেসিডেন্টস ওয়েলফেয়ার অ্যাসোসিয়েশন এলাহাবাদ হাইকোর্টের কাছে একটি রিট আবেদন দায়ের করে সংশোধিত পরিকল্পনা বাতিল করার জন্য এবং দুটি টাওয়ার ভেঙে ফেলার জন্য আরও নির্দেশ জারি করার জন্য অনুরোধ করে। এলাহাবাদ হাইকোর্টের মাননীয় ডিভিশন বেঞ্চ ধ্বংস করার নির্দেশ দেয়। দুটি টাওয়ারের অন্যান্য দিক অতিক্রম করা ছাড়া।

২৬. এলাহাবাদ হাইকোর্টের মাননীয় সুপ্রিম কোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের আদেশকে চ্যালেঞ্জ করে, বিশেষ অনুমতির আবেদন দায়ের করা হয়েছিল।

২৭. প্রবর্তক এবং নয়ডার বক্তব্যের ভিত্তিতে, সুপ্রিম কোর্ট সরকারি মালিকানাধীন এন. বি. সি. সি-কে একটি বিশেষজ্ঞ সংস্থা হিসেবে নিয়োগ করে, যাতে নির্দিষ্ট কিছু বিষয়ে তাদের মতামত পাওয়া যায়। এন. বি. সি. সি তার ১৩.১০.২০১৬ তারিখের প্রতিবেদনে এই সিদ্ধান্তে পৌঁছেছে যে, দুটি টাওয়ার এন বি আর .২০১০-এর রেগুলেশন ২৪.২.১ (৬)-এর সঙ্গে সঙ্গতিপূর্ণ নয়। সেই রিপোর্ট ছাড়াও, রেসিডেন্ট ওয়েলফেয়ার অ্যাসোসিয়েশন আইআইটি দিল্লি এবং আইআইটি রুরকির কাছ থেকে বিতর্কিত বিষয়গুলির বিষয়ে রিপোর্ট পেয়েছে, যা পি১ রেকর্ড -এর উপরও রাখা হয়েছিল।

২৮. সুপারটেক লিমিটেড (উপরে)-এর রেসিডেন্টস ওয়েলফেয়ার অ্যাসোসিয়েশনের জন্য বিদ্বান পরামর্শদাতার দ্বারা উত্থাপিত যুক্তি যা হাতে থাকা মামলা এখানে নিচে বের করা হয়েছে -এর জন্য প্রাসঙ্গিক হতে পারে।

“ ৪৪, আর. ডব্লিউ. এ-র পক্ষে উপস্থিত প্রবীণ আইনজীবী জয়ন্ত ভূষণ অনুরোধ করেন যে, আর. ডব্লিউ. এ-র সদস্যরা একটি বিন্যাস দেখানোর পরে তাদের ফ্ল্যাট কিনবেন, যার মধ্যে টি-১-এর সামনে একটি বাগান সহ সীমিত সংখ্যক ফ্ল্যাট এবং বাগান রয়েছে। বরাদ্দপ্রাপ্তদের মধ্যে অনেকেই অবসরপ্রাপ্ত ব্যক্তি, যাঁরা আবেদনকারীর একতরফা পরিবর্তনের ফলে ক্ষতিগ্রস্ত হয়েছেন, যার ফলে ফ্ল্যাট সংখ্যা ৬৮৯ থেকে বেড়ে ১৫৭৩ হয়েছে। টি-১-এর সামনের বাগান এলাকাটি সম্পূর্ণভাবে সরিয়ে ফেলা হয়েছে এবং ১১ তলা বিল্ডিংয়ের একটি কমপ্লেক্সের পরিবর্তে, দুটি দীর্ঘ ও লম্বা কাঠামো বর্তমান বরাদ্দকারীদের সম্মতি ছাড়াই অনুমোদন করা হয়েছে, যা তাদের আলো, বায়ু, দর্শন এবং বাগান এলাকার অধিকারকে নিশ্চিত করে দেয়, যার ফলে তাদের নিরাপত্তা বিপন্ন হয়। শ্রী ভূষণ বলেনঃ

৪৪.১. ২০০৯ এবং ২০১২ সালের নিষেধাজ্ঞাগুলি দুটি বিল্ডিংয়ের মধ্যে ন্যূনতম দূরত্ব বজায় রাখার প্রয়োজনীয় মানদণ্ড লঙ্ঘন করেছে। এনবিআর ২০০৬-এর রেগুলেশন ৩২.৩.১ ()-এর অধীনে, প্রয়োজনীয় দূরত্ব সবচেয়ে উঁচু বিল্ডিংয়ের উচ্চতার অর্ধেক। ২০০৯ সালের দ্বিতীয় সংশোধিত পরিকল্পনার অধীনে সবচেয়ে উঁচু বিল্ডিং, টি-১৭,৭৩ ম্যান্ড তাই, টি-১ এবং টি-১৭-এর মধ্যে ন্যূনতম ৩৬.৫ মিটার দূরত্ব প্রয়োজন ছিল। এমনকি ৩৭ মিটার উচ্চতার বিদ্যমান টি-১ টিএস এবং তাই টি-১-এর চেয়ে ছোট একটি বিল্ডিংও টি-১ থেকে কমপক্ষে ১৮.৫ মিটার দূরত্বে আসতে পারে।

৪৪.২. এন. বি. আর ২০১০-এর নিয়মাবলী ২৪.২.১ (৬)-এর জন্য টি-১ এবং টি-১৭-এর মধ্যে ন্যূনতম ১৬ মিটার দূরত্ব প্রয়োজন, অন্যদিকে ৯ মিটারের বিপরীতে।

৪৪.৩ এনবিসি ২০০৫-এর অনুচ্ছেদ ৪৪,৩-এর অধীনে, ভবনগুলির মধ্যে প্রয়োজনীয় দূরত্ব হবে ১৬ মিটার এবং বিল্ডিংয়ের দৈর্ঘ্যের ১০ শতাংশ বিয়োগ ৪ মিটার। প্রস্তাবিত টাওয়ারের দৈর্ঘ্য হবে ৮৪.৫ মিটার, এবং তাই প্রয়োজনীয় দূরত্ব হবে $[16 + (84.5 - 10) \times 0.1]$, যা ২০.৪৫ এমএম-এর সমান।

৪৪.৪ এন. বি. সি ২০০৫ মেনে চলার প্রয়োজনীয়তা এন. বি. আর ২০১০ এবং ২০০৯ সালে সি. এফ. ও কর্তৃক জারি করা এন. ও. সি দ্বারা নির্ধারিত হয়েছে। এই প্রসঙ্গে, এন. বি. আর ২০০৬ এবং ২০১০ এবং এন. বি. সি ২০০৫-এ নির্ধারিত দূরত্বের মানদণ্ড লঙ্ঘন করে নতুন ভবনগুলি কীভাবে অনুমোদিত হয়েছিল তা সি. এফ. ও ২০১২-এ নয়ডা থেকে জিজ্ঞাসা করেছিলেন, যা নয়ডা দ্বারা সাড়া দেওয়া হয়নি।

৪৪.১০ অনুমোদিত পরিকল্পনায় পরিবর্তনের আগে উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০-এর অধীনে ফ্ল্যাট মালিকদের সম্মতি প্রয়োজন ছিলঃ

(ক) উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০-এর ধারা ৪ (৪) এবং ধারা ৫ (৩)-এ অনুমোদিত পরিকল্পনা/সাধারণ এলাকায় অবিভক্ত সুদের পরিবর্তন করার আগে সমস্ত বরাদ্দের সম্মতি প্রয়োজন। সবুজ এলাকা অপসারণের ফলে সাধারণ এলাকা হ্রাস পেয়েছে এবং ফ্ল্যাটের সংখ্যা বৃদ্ধির সাথে সাথে

৬৮৯ থেকে ১৫৭৩ সাল পর্যন্ত সাধারণ এলাকায় আনুপাতিক অবিভক্ত সুদের পরিমাণ উল্লেখযোগ্যভাবে হ্রাস পেয়েছে:

(খ) কোনও সমিতি গঠিত হোক বা না হোক, ২০১০ সালের উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন প্রযোজ্য। অধিকারগুলি অ্যাপার্টমেন্টের মালিকদের হাতে ন্যস্ত, সমিতির হাতে নয়; এবং

(গ) উদ্যানের পাশাপাশি জমিও সাধারণ এলাকার সংজ্ঞায় অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে যার উপর সমস্ত বাসিন্দাদের অধিকার রয়েছে:

৪৪.১১. উত্তর প্রদেশ আইন, ১৯৭৫-এর অধীনে অনুমোদিত পরিকল্পনার পরিবর্তন পাওয়ার আগে ফ্ল্যাট মালিকদের সম্মতি নেওয়া উচিত ছিল:

(ক) ধারা ৫ (২) এবং ৫ (৩) এর অধীনে, ফ্ল্যাটের সমস্ত মালিকদের সম্মতি ছাড়া অবিভক্ত সুদ পরিবর্তন করা যাবে না;

(খ) ইজারা দলিলের দ্বিতীয় দফা (জ) উত্তর প্রদেশ আইন, ১৯৭৫-এর প্রয়োগযোগ্যতা নির্ধারণ করে। এটি শুধুমাত্র রক্ষণাবেক্ষণের মধ্যে সীমাবদ্ধ নয়। নয়ডা, আবেদনকারী এবং বরাদ্দকারীদের মধ্যে ত্রিপক্ষীয় উপ-ইজারাটি উত্তর প্রদেশ আইন, ১৯৭৫-এর প্রয়োগযোগ্যতাও বাধ্যতামূলক করে; এবং

(খ) আবেদনকারী উত্তর প্রদেশ আইন, ১৯৭৫-এর অধীনে ঘোষণাটি যাতে করা হয় তা নিশ্চিত করার জন্য দায়বদ্ধ ছিলেন। এটি একটি ঘোষণা জমা দিতে ব্যর্থ হওয়ার ক্ষেত্রে তার নিজের ভুলের সুযোগ নিতে পারে না।

২৯. উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০-এর প্রয়োগযোগ্যতা সংক্রান্ত বিষয়ে সুপ্রিম কোর্ট এই রায় দিয়েছে-

"১৪৫. সাধারণ দায়বদ্ধতা যা প্রমোটারদের উপর চাপিয়ে দেওয়া হয়েছে একটি অ্যাপার্টমেন্ট বিক্রি করার অভিপ্রায় ধারা ৪ (১)-এ উল্লেখ করা হয়েছে, যা নিম্নরূপ:

৪. প্রবর্তকের সাধারণ দায়বদ্ধতা-(১) যে কোনও প্রবর্তক যিনি কোনও অ্যাপার্টমেন্ট বিক্রি করতে চান, তিনি একজন ইচ্ছুক ক্রেতা এবং উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের কাছে লিখিতভাবে সম্পূর্ণ এবং সত্য প্রকাশ করবেন:

(ক) জমি এবং যে ভবনে অ্যাপার্টমেন্টগুলি নির্মিত হয়েছে বা নির্মাণের প্রস্তাব দেওয়া হয়েছে তার অধিকার এবং তার মালিকানা;

(খ) এইরূপ জমি বা ভবনের উপর সমস্ত প্রতিবন্ধকতা, যদি থাকে, এবং এই ধরনের জমি বা ভবনের উপর কোনও ব্যক্তির কোনও অধিকার, স্বত্ব, সুদ বা দাবি;

(গ) অনুমোদিত পরিকল্পনা এবং নির্দিষ্টকরণ বা অনুমোদনের জন্য স্থানীয় কর্তৃপক্ষের কাছে জমা দেওয়া পুরো বিল্ডিং যার মধ্যে এই ধরনের অ্যাপার্টমেন্ট অংশ গঠন করে;

(ঘ) অনুমোদিত বিন্যাস পরিকল্পনা বা বিল্ডিং পরিকল্পনা অনুযায়ী সমস্ত সাধারণ এলাকা এবং সুবিধার বিশদ বিবরণ;

(ঘঘ) বিন্ট-আপ এলাকা এবং একটি অ্যাপার্টমেন্টের সাধারণ এলাকা।

(ঙ) ফিক্সচার, ফিটিং এবং সুযোগ-সুবিধার প্রকৃতি, যা সরবরাহ করা হয়েছে বা প্রস্তাব করা হয়েছে;

(চ) সমস্ত কাঠামোগত, স্থাপত্য নকশা, বিন্যাস পরিকল্পনা, দমকল বিভাগের অনাপত্তি শংসাপত্র, বিদ্যুৎ, পয়ঃনিষ্কাশন, নিষ্কাশন এবং জল সরবরাহ ব্যবস্থার বাহ্যিক ও অভ্যন্তরীণ পরিশেষা পরিকল্পনা ইত্যাদির বিশদ বিবরণ সহ ভবন নির্মাণে ব্যবহৃত কাজের নকশা এবং নির্দিষ্টকরণের বিবরণ বা যে উপাদানগুলি ব্যবহার করার প্রস্তাব করা হয়েছে বা করা হয়েছে তার মান, অ্যাসোসিয়েশনের কাছে উপলব্ধ করা হবে;

(ছ) ভূমি ভাড়া, পৌরসভা বা অন্যান্য স্থানীয় কর, জল ও বিদ্যুতের খরচ, রাজস্ব মূল্যায়ন, রক্ষণাবেক্ষণ এবং অন্যান্য খরচ, কোনও বন্ধকের সুদ বা অন্য কোনও বোঝা, যদি থাকে, এই ধরনের জমি, ভবন এবং অ্যাপার্টমেন্টের ক্ষেত্রে সমস্ত ব্যয়;

(জ) নির্ধারিত অন্যান্য তথ্য এবং নথি।

"ধারা ৪-এর উপ-ধারা (৪)-এ নিম্নলিখিত শর্তাবলী রয়েছেঃ

" ৪. (৪) নির্ধারিত অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত পরিকল্পনা, নির্দিষ্টকরণ এবং এই বিভাগে নির্দিষ্ট অন্যান্য বিবরণ ইচ্ছুক ক্রেতার কাছে প্রকাশ করার পরে এবং বিক্রয়ের একটি লিখিত চুক্তি স্বাক্ষরিত হয় এবং সংশ্লিষ্ট নিবন্ধক কর্তৃপক্ষের কার্যালয়ে নিবন্ধিত হয়। প্রবর্তক মালিক বা মালিকদের দ্বারা প্রয়োজনীয় ছোটখাটো সংযোজন বা পরিবর্তন করতে পারেন, অথবা স্থাপত্য ও কাঠামোগত কারণে যথাযথভাবে অনুমোদিত স্থপতি বা প্রকৌশলী দ্বারা যথাযথভাবে সুপারিশ এবং যাচাইকরণের জন্য প্রয়োজনীয় ছোটখাটো পরিবর্তন বা পরিবর্তন করতে পারেন।

শর্ত থাকে যে, প্রবর্তক ইচ্ছুক ক্রেতা, প্রকল্প স্থপতি, প্রকল্প ইঞ্জিনিয়ারের পূর্ব সম্মতি ব্যতীত এবং নির্ধারিত অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষের প্রয়োজনীয় অনুমতি ব্যতীত পরিকল্পনা, নির্দিষ্টকরণ এবং অন্যান্য বিবরণে কোনও পরিবর্তন করবেন না এবং কোনও ক্ষেত্রেই তিনি বিল্ডিং উপ-আইনে অনুমোদিত নয় এমন কোনও পরিবর্তন করবেন না।"

১৪৬. ধারা ৪-এর উপ-ধারা (১)-এর ধারা (গ)-এর অধীনে, একজন প্রবর্তক যিনি একটি অ্যাপার্টমেন্ট বিক্রি করতে চান, তাকে একজন ইচ্ছুক ক্রেতার কাছে এবং স্থানীয় কর্তৃপক্ষের কাছে অনুমোদনের জন্য অনুমোদিত বা জমা দেওয়া পরিকল্পনা ও নির্দিষ্টকরণের যথাযথ কর্তৃপক্ষের কাছে লিখিতভাবে সম্পূর্ণ প্রকাশ করতে হবে, যার মধ্যে অ্যাপার্টমেন্টটি একটি অংশ। একইভাবে, ধারা (ঘ)-এর অধীনে, অনুমোদিত বিন্যাস পরিকল্পনা বা বিল্ডিং পরিকল্পনা অনুসারে সাধারণ এলাকা এবং সুবিধাগুলি সম্পর্কে একটি প্রকাশ করতে হবে। একবার এই জাতীয় প্রকাশ করা হয়ে গেলে, উপ-ধারা (৪) শর্ত দেয় যে বিক্রয়ের জন্য একটি লিখিত চুক্তি সম্পাদনের পরে, প্রবর্তক অনুমোদিত স্থপতি বা প্রকৌশলীদের দ্বারা যথাযথভাবে অনুমোদিত এবং যাচাইকৃত স্থাপত্য ও কাঠামোগত কারণে প্রয়োজনীয় বা প্রয়োজনীয় ছোটখাটো সংযোজন বা পরিবর্তন করতে পারে। এই ছোটখাটো সংযোজন বা ছাড়াও

উপ-ধারা (৪) দ্বারা বিবেচিত পরিবর্তনগুলি, শর্তে বলা হয়েছে যে প্রবর্তক পরিকল্পনা, নির্দিষ্টকরণ এবং অন্যান্য বিবরণে "ইচ্ছুক ক্রেতার পূর্ব সম্মতি ব্যতীত" কোনও পরিবর্তন করবেন না। শ্রী বিকাশ সিং-এর বক্তব্য, যে এই বিধানটি অ্যাপেল এবং সিয়েনের ইচ্ছুক ক্রেতাদের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে এবং যারা বিদ্যমান পনেরোটি টাওয়ারে অ্যাপার্টমেন্ট কিনেছিলেন তাদের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না। উপরের শর্তটি স্পষ্টতই সেই ব্যক্তিদের সুরক্ষার উদ্দেশ্যে করা হয়েছে যাদের কাছে পরিকল্পনা এবং নির্দিষ্টকরণগুলি প্রকাশ করা হয়েছিল যখন তারা "ইচ্ছুক ক্রেতা" ছিলেন। উপরন্তু, বিপরীতভাবে একটি নির্মাণ আইনের অভিপ্রায় এবং উদ্দেশ্যের শস্যের পাশাপাশি তার স্পষ্ট বিধানগুলির বিরুদ্ধে চলবে।

৩০. এর বিধানগুলি লক্ষ্য করার পর সুপ্রিম কোর্ট উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০ বলেছিল যে উক্ত আইনের বিধানগুলি উক্ত আইনটি অবহিত হওয়ার পরে অনুমোদিত পরিকল্পনার জন্য পরিণতি ঘটাবে। উক্ত প্রতিবেদনের ১৪৮ অনুচ্ছেদে মাননীয় সুপ্রিম কোর্ট এইভাবে রায় দিয়েছে-

"১৪৮. এই পর্যায়ে এটা স্পষ্ট করা গুরুত্বপূর্ণ যে, উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০ দ্বিতীয় সংশোধিত পরিকল্পনার ক্ষেত্রে পূর্ববর্তী প্রভাবের সাথে প্রযোজ্য হবে না, যা ২৬-১১-২০০৯-এ অনুমোদিত হয়েছিল। তবে, আইনটি, যা উত্তর প্রদেশ গেজেটে ১৯-৩-২০১০-এ প্রকাশের পরে কার্যকর হয়েছিল, নীচে বিশ্লেষণ করা হিসাবে ২-৩-২০১২-এ অনুমোদিত তৃতীয় সংশোধিত পরিকল্পনার পরিণতি ঘটাবে।"

৩১. এই পর্যায়ে এটি উল্লেখ করা প্রাসঙ্গিক হবে যে, উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০-এর ধারা ৪ (৪) প্রবর্তকের উপর পরিকল্পনা, নির্দিষ্টকরণ এবং অন্যান্য বিবরণ ইচ্ছুক ক্রেতাদের কাছে প্রকাশ করার পরে এবং বিক্রয়ের একটি লিখিত চুক্তি স্বাক্ষরিত এবং নিবন্ধিত হওয়ার পরে ইচ্ছুক ক্রেতার পূর্ব লিখিত সম্মতি ছাড়াই পরিকল্পনা, নির্দিষ্টকরণ এবং অন্যান্য বিবরণগুলিতে কোনও পরিবর্তন করতে রেজিস্ট্রেশন কর্তৃপক্ষের অফিসে নিষেধাজ্ঞা আরোপ করে।

৩২. এই আইনটি ছাড়াও অন্যান্য আইনের উপর গুণগত দিক থেকে এর একটি প্রধান প্রভাব রয়েছে। যা ধারা ৩১ (১) -এর অধীনে পড়ে

৩১ (১) আপাততঃ বলবৎ অন্য কোন আইনে অসঙ্গতিপূর্ণ যা কিছুই থাকুক না কেন, এই আইনের বিধানাবলী কার্যকর থাকবে।

৩৩. পশ্চিমবঙ্গ অ্যাপার্টমেন্ট মালিকানা আইন, ১৯৭২-এ এরকম কোনও বিধান নেই। যা উত্তর প্রদেশ অ্যাপার্টমেন্ট আইন ২০১০ -র ধারা ৪-এর সঙ্গে সামঞ্জস্যপূর্ণ।

উপরন্তু, ১৯৭২ সালের আইনে উক্ত আইনটি অন্যান্য আইনের উপর একটি ওভাররাইডিং প্রভাব দেওয়ার কোনও বিধান নেই।

৩৪. এর বিপরীতে ১৮৪ ধারার ভিত্তিতে, ২০০৭ সালের আইনের একটি অন্যান্য আইনের উপর ওভাররাইডিং প্রভাব থাকবে। ধারা ১৮৪ এখানে নীচে উদ্ধৃত করা হয়েছে।

“১৮৪... এই আইনের বিধানগুলি আপাততঃ বলবৎ অন্য কোনও আইনে বা কোনও আদালত, ট্রাইব্যুনাল বা অন্য কোনও কর্তৃপক্ষের কোনও রায়, ফরমান বা আদেশে বিপরীত যা কিছুই থাকুক না কেন কার্যকর থাকবে।”

৩৫. আবেদনকারীর পক্ষে বিজ্ঞ সিনিয়র আইনজীবী তার যুক্তি উপস্থাপনের সময় ২০০৭ সালের আইনে এমন কোনও বিধান উল্লেখ করতে পারেননি যেখানে অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের পক্ষে কনভেন্সের দলিল সম্পাদন এবং নিবন্ধনের পরে পরিকল্পনা, স্পেসিফিকেশন এবং অন্যান্য বিবরণে কোনও পরিবর্তন করার জন্য প্রমোটারের ক্ষমতা সীমিত করা হয়েছে। এর অভাবে, এই আদালত বিবেচনাধীন যে ১৯৭২ সালের আইনে থাকা বিধানগুলি ফর্ম A ঘোষণায় উল্লেখিত সাধারণ এলাকা এবং সুবিধাগুলিতে প্রতিটি অ্যাপার্টমেন্ট মালিকের অবিভক্ত স্বার্থের শতাংশের পরিবর্তন নিষিদ্ধ করে ২০০৭ সালের আইনের বিধানের উপর প্রভাব ফেলতে পারে না। ১৯৭২ সালের আইনের বিধানগুলি ইউ.পি. অ্যাপার্টমেন্ট আইন, ২০১০ এর বিধানের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ নয়। এই বিবেচনায়, এই আদালতের মনে, পরিকল্পনা অনুমোদনের ক্ষেত্রে অ্যাপার্টমেন্ট আইনের প্রযোজ্যতা সম্পর্কে সুপারটেক লিমিটেড (উপরে) এ করা পর্যবেক্ষণগুলি মামলায় আবেদনকারীদের কোনও সহায়তা করে না। এই আদালত তাই রায় দেয় যে ১৯৭২ সালের আইনের বিধানগুলি প্রমোটারের সংশোধিত পরিকল্পনা পাওয়ার অধিকারের উপর কোনও প্রভাব ফেলবে না। অতএব, সংশোধিত পরিকল্পনার জন্য আবেদন জমা দেওয়ার সময় অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের সম্মতি নেওয়ার বিষয়টি বিদ্যমান মামলায় উত্থাপিত হয় না।

৩৬. উপরোক্ত আলোচনার পরিপ্রেক্ষিতে, এই আদালত শ্রী চৌধুরীর এই যুক্তি গ্রহণ করতে আগ্রহী নয় যে মূল পরিকল্পনায় নির্দেশিত সাধারণ এলাকার প্রতিটি অ্যাপার্টমেন্ট মালিকের অবিভক্ত স্বার্থের শতাংশ সংশোধিত অনুমোদন পরিকল্পনায় পরিবর্তন করা যেত না কারণ এই যুক্তি ১৯৭২ সালের আইনের বিধান অনুসারে দাখিল করা ফর্ম A ঘোষণায় বিবরণ পরিবর্তনের বিরুদ্ধে নিষেধাজ্ঞার উপর ভিত্তি করে।

৩৭. শ্রী চৌধুরী যুক্তি দেখাবেন যে, অনুমোদন পাওয়ার জন্য সংশোধিত পরিকল্পনা জমা দেওয়ার সময় ফর্ম ক এর ঘোষণা প্রকাশ না করা উপাদানগত বিবরণগুলিকে দমন করার সমতুল্য যার জন্য সংশোধিত পরিকল্পনা বাতিল হতে পারে।
৩৮. আবেদনকারীর পক্ষে বিদ্বান প্রবীণ আইনজীবী ২০০৭ সালের আইনের অধীনে এমন কোনও বিধান নির্দেশ করতে পারেননি যা কোনও প্রবর্তককে পরিকল্পনা/সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনের জন্য আবেদনে ফর্ম এ ঘোষণা বা তার সাথে সম্পর্কিত কোনও বিবরণ প্রকাশ করতে বাধ্য করে। অতএব, ফর্ম এ ঘোষণায় থাকা বিবরণ প্রকাশ না করা এর ভিত্তি হতে পারে না। ২০০৭ সালের আইনের ৮১ ধারার অধীনে সংশোধিত অনুমোদন পরিকল্পনা বাতিলকরণ।
৩৯. এটা সর্বজনবিদিত যে পৌরসভা/উন্নয়ন কর্তৃপক্ষকে সেই সংবিধির অগ্রভাগের মধ্যে থেকে কাজ করতে হবে যা এটি তৈরি করে এবং এটিও যে এটি অন্য কোনও আইনের বিধান প্রয়োগ করতে পারে না।
৪০. বিজয় রাজ জৈন (উপরে উল্লিখিত) মামলায় একটি সমন্বিত বেঞ্চ পর্যবেক্ষণ করেছে যে, একটি পরিকল্পনা গ্রহণ করা এবং একটি নির্মাণ করা সংশ্লিষ্ট জমির অধিকার, মালিকানা এবং স্বার্থের প্রকৃতি পরিবর্তন করে না এবং করতে পারে না। পৌর কর্তৃপক্ষ কেবল শহরগুলির পরিকল্পনার বিষয়ে এবং অনুমোদিত পরিকল্পনা অনুসারে এবং পৌর আইনের অধীনে আরোপিত শর্ত ও বিধিনিষেধ মেনে চলা ছাড়া কোনও নির্মাণ করা হয় না তা দেখার জন্য উদ্বিগ্ন। প্রশ্নযুক্ত জমির মালিকানা সম্পর্কে বিচার করার কোনও এখতিয়ার নেই। পৌর কর্তৃপক্ষ এই ধরনের জমিতে আবেদনকারীর প্রাথমিক মালিকানা নিয়ে উদ্বিগ্ন। এটি আরও পর্যবেক্ষণ করা হয়েছে যে, অন্যথায় সেখানে পরিকল্পনার অনুমোদন কোনও অধিকার, মালিকানা এবং স্বার্থ তৈরি করতে পারেনি এবং করতে পারে না, যদি তা না হয় তাহলে এটি হবে
৪১. সমন্বয়কারী বেঞ্চ আরও বলেছে যে পৌর কর্পোরেশন তা করে না। এর অন্য কোনও আইন প্রয়োগ বা পরিচালনা করার কোনও কর্তৃত্ব রয়েছে।

৪২. বিজয় রাজ জৈন (উপরে) বর্ণিত আইনের উপরোক্ত প্রস্তাব প্রয়োগ করে, এই আদালত বলে যে এনকেডিএ ১৯৭২ সালের আইনের বিধানগুলি কার্যকর করতে বাধ্য নয়।
৪৩. হস্তান্তর দলিলের তফসিল G-এর অধীনে ধারা ৪ উল্লেখ করে, মিঃ চৌধুরী যুক্তি দেবেন যে ১৯৭২ সালের আইন এবং ১৯৭৪ সালের বিধির বিধানগুলি ষষ্ঠ বিবাদীর উপর বাধ্যতামূলক। উক্ত ধারাটি পড়ার পর আদালত দেখতে পান যে ক্রেতা ১৯৭২ সালের আইন এবং ১৯৭৪ সালের বিধিতে বর্ণিত বিধান অনুসারে আবাসিক কমপ্লেক্সের সমস্ত অ্যাপার্টমেন্ট মালিকদের দ্বারা গঠিত এবং গঠিত অ্যাপার্টমেন্ট মালিক সমিতির সদস্য হতে এবং থাকতে বাধ্য।
৪৪. পরিবহণ দলিলের মধ্যে উক্ত ধারাটি অন্তর্ভুক্ত করা সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনের বিরুদ্ধে আপত্তি তোলার উদ্দেশ্যে ১৯৭২ সালের আইনের বিধানগুলির সুবিধা নেওয়ার জন্য ক্রেতাকে কোনও অধিকার প্রদান করতে পারে না। ২০০৭ সালের আইন এবং বিধি অনুসারে সংশোধিত পরিকল্পনার জন্য আবেদন করার জন্য প্রবর্তকের অধিকারের সাথে এর কোনও সম্পর্ক নেই। এটি এর অধীনে ফ্রেম করা হয়েছে।
৪৫. এই ধারাটি এন. কে. ডি. এ-র জন্যও বাধ্যতামূলক নয়, যা ২০০৭ সালের আইনের আওতায় কাজ করে এবং ১৯৭২ সালের আইনের বিধানগুলি কার্যকর করার জন্য কোনও বাধ্যবাধকতার অধীনে নয়। অতএব, এন. কে. ডি. এ-কে ১৯৭২ সালের আইনের সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদন বিধানগুলি বিবেচনা না করার জন্য দোষী সাব্যস্ত করা যাবে না।
৪৬. এই বিষয়টি থেকে সরে আসার পর, এই আদালতকে এখন বিবেচনা করতে হবে যে ৬^{তম} উত্তরদাতার সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনের জন্য আবেদন করার অধিকার ছিল।
৪৭. ২০০৯ সালের বিধিমালার নিয়ম ২ (গ) "আবেদনকারী" কে জমির মালিক হিসাবে সংজ্ঞায়িত করে এবং মালিকের অনুমোদিত প্রতিনিধি বা আইন অনুসারে নির্মাণের অধিকার রয়েছে এমন কাউকে অন্তর্ভুক্ত করে এবং এতে "আবেদনকারী" শব্দটিও হস্তান্তরকারী এর অন্তর্ভুক্ত থাকবে।
৪৮. শ্রী চৌধুরী যুক্তি দেখান যে ২০০৯ সালের নিয়ম ২ (গ)-এ আবেদনকারীর সংজ্ঞায় ব্যবহৃত "মালিক" অভিব্যক্তিটির একই থাকবে।

মানে ১৯৭২ সালের আইনের ধারা ৩ (বক)-তে সংজ্ঞায়িত "মালিক"। অতএব, শ্রী চৌধুরীর মতে, একজন অ্যাপার্টমেন্টের মালিক নিয়ম ২ (খ)-এর অধীনে "আবেদনকারী"-এর সংজ্ঞার মধ্যে পড়ে এবং প্রবর্তক করতে পারবেন না। একমাত্র মালিক বলে দাবি করে সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনের জন্য আবেদন করুন।

৪৯. এই আদালত ইতিমধ্যেই রায় দিয়েছে যে, পরিকল্পনা অনুমোদনের ক্ষেত্রে ১৯৭২ সালের আইনের বিধানগুলির কোনও প্রয়োগ নেই। অতএব, ২০০৯ সালের নিয়মে "আবেদনকারী"-র সংজ্ঞাটিকে শ্রীযুক্ত চৌধুরীর যুক্তি হিসাবে বৃহত্তর অর্থ দেওয়া যাবে না। এই আদালতের মনে, ২০০৯ সালের নিয়মাবলীর অধীনে "আবেদনকারী"-এর সংজ্ঞার মধ্যে অন্য কোনও উত্তরদাতা পড়ে। এবং তাই, সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনের জন্য আবেদন করার অধিকার ছিল।

৫০. শ্রী চৌধুরী যুক্তি দেখাবেন যে এর নিবন্ধিত দলিলের ভিত্তিতে পরিবহনে, অ্যাপার্টমেন্ট মালিকরা মূল পরিকল্পনায় নির্দেশিত সাধারণ এলাকা এবং সুবিধাগুলিতে অবিভক্ত সুদের একটি নির্দিষ্ট শতাংশের অধিকারী এবং আবেদনকারীদের এই ধরনের অধিকারগুলি সাধারণ এলাকায় টি-৮ নির্মাণের অনুমতি দেওয়া সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদনের মাধ্যমে লঙ্ঘন করা হয়েছে। এই ধরনের আইনের ফলে সাধারণ এলাকায় অবিভক্ত সুদের শতাংশের পরিবর্তন হয়েছে।

৫১. উপরোক্ত বিবাদের সিদ্ধান্ত নির্ভর করবে পরিবহণ দলিলের নিবন্ধনের উপর নির্ভর করে কোনও অ্যাপার্টমেন্টের মালিকের অবিভক্ত সুদের শতাংশ স্ফটিকায়িত হয়েছে কি না তার উপর। উক্ত ইস্যুটির সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য, পরিবহণকে ব্যাখ্যা করতে হবে এমন নিবন্ধিত দলিলের শর্তাবলী আছে।

৫২. সংশ্লিষ্ট বেসরকারী পক্ষের বিদ্বান প্রবীণ আইনজীবী করেছেন পরিবহনের দলিল বিভিন্ন ধারার আইনি প্রভাব সম্পর্কে বিস্তারিত উপস্থাপনা করে।

৫৩. যাইহোক, **ডায়মন্ড এবং জেম ডেভেলপমেন্ট** (উপরে)-এ আইনের সুপ্রতিষ্ঠিত প্রস্তাবের কথা মনে রেখে পুনরাবৃত্তি করা হয়েছে যে চুক্তির শর্তাবলীর ব্যাখ্যা সম্পর্কিত বিরোধ যা ব্যক্তিগত আইনের ক্ষেত্র এবং একটি সংবিধিবদ্ধ চুক্তি নয় তাতে রয়েছে

দেওয়ানি আদালত অথবা মামলা অনুযায়ী সালিশের ক্ষেত্রে, এই আদালত সাধারণ ক্ষেত্রে অবিভক্ত স্বার্থ স্ফটিকায়িত হয়েছে কিনা তা নিয়ে বিবাদে প্রবেশ করতে এবং পরিবহণ দলিল নিবন্ধনের উপর বিচার করতে আগ্রহী নয়।

৫৪. কে. এম. ডি. এ-র বাধ্যতামূলক কাজগুলির মধ্যে একটি হল কলকাতার নিউ টাউন এলাকার সীমার মধ্যে বিল্ডিং অপারেশন নিয়ন্ত্রণ করা। বিল্ডিং অপারেশন নিয়ন্ত্রণ ও নিয়ন্ত্রণের জন্য, কে. এম. ডি. এ-কে ২০০৭ সালের আইনের অধীনে প্রণীত নিয়ম অনুসারে বিল্ডিং পরিকল্পনা অনুমোদন করতে হবে। এর যে কোনও বিল্ডিং পরিকল্পনার অনুমোদন প্রত্যাখ্যান করার ক্ষমতা রয়েছে। যা ধারা ৭৫-এর ধারা (ক) থেকে (চ)-এর অধীনে নির্ধারিত ক্ষয়।
৫৫. বিল্ডিং পরিকল্পনার অনুমোদন দেওয়ার সময়, কে. এম. ডি. এ-কে দেখতে হবে যে পরিকল্পনাটি ২০০৭ সালের আইনের অধীনে প্রণীত নিয়ম অনুসারে কিনা। কোনও পরিকল্পনার অনুমোদন দেওয়ার সময় পরিবহণ দলিলের পক্ষগুলির অধিকার বিচার করার কোনও ক্ষমতা নেই। এটি কেবল সেই জমিতে আবেদনকারীর প্রাথমিক অধিকারের সাথে সম্পর্কিত যেখানে এই ধরনের নির্মাণ করা হয়েছে।
৫৬. এই ক্ষেত্রে, কে. এম. ডি. এ সম্মুখে যে কোনও বিল্ডিং পরিকল্পনার অনুমোদন দেওয়া হয়েছে পরিকল্পনা, উচ্চতা, বিভাগ বা জমির নির্দিষ্টকরণে থাকা কোনও উপাদানগত ভুল উপস্থাপনা বা প্রতারণামূলক বিবৃতি বা এই জাতীয় বিল্ডিংয়ের ক্ষেত্রে জমা দেওয়া কোনও উপাদানগত বিবরণের ফলস্বরূপ, ২০০৭ সালের আইনের ৮১ ধারা এনকেডিএ-কে অনুমতি বাতিল করার ক্ষমতা দেয়।
৫৭. ভবন নির্মাণের অনুমতির জন্য আবেদনটি ২০০৯ সালের বিধির ৪ নং বিধি অনুসারে হতে হবে। এই ধরনের আবেদনে প্রকাশিত বিবরণগুলিতে কোনও বস্তুগত ভুল উপস্থাপনা বা প্রতারণামূলক বিবৃতির ক্ষেত্রে, এন. কে. ডি. এ-র অনুমতি বাতিল করার ক্ষমতা রয়েছে। এই আদালতের কাছে এটি প্রতীয়মান হয় না যে ২০০৯ সালের বিধির ৪ নং বিধি কোনও আবেদনকারীকে ১৯৭২ সালের আইনের পরিপ্রেক্ষিতে নিবন্ধিত ফর্ম এ ঘোষণাপত্রে থাকা বিবরণগুলি প্রকাশ করতে বাধ্য করে। অতএব, বিবেচিত, কথিত অপ্রকাশনের ক্ষেত্রে, এই আদালতের দৃষ্টিভঙ্গি "উপাদান অভিব্যক্তিটির মধ্যে পড়ে না।

ভুল উপস্থাপনা বা প্রতারণামূলক বিবৃতি " ২০০৭ আইনের ধারা ৮১-এ ব্যবহৃত হয়েছে।

৫৮. এই আদালত এখন শ্রী চৌধুরীর অন্য যুক্তি রেখে গেছে যে সংশোধিত পরিকল্পনাটি দূরত্বের সীমাবদ্ধতা লঙ্ঘন করে অনুমোদিত হয়েছে যা এনবিসি, ২০১৬-তে নির্ধারিত দুটি ভবনের মধ্যে ছিল
৫৯. এনবিসি নির্দেশিকা বিধিবদ্ধ নয় এবং এটি সাধারণ প্রয়োগের জন্য **সি. এম. দীনেশ মানি** (উপরে) মামলায় কেরালা হাইকোর্টের রায়ে বলা হয়েছে যে, এন. বি. সি-তে তাদের বিল্ডিং নিয়মাবলীর ক্ষেত্রে প্রযোজ্য কোনও বিধান অন্তর্ভুক্ত করার সিদ্ধান্ত নেওয়া বা এই ধরনের বিধানগুলি সংশোধন করা বা এন. বি. সি-তে প্রয়োজনীয় পরিবর্তনগুলি নির্দিষ্ট রাজ্যে অন্তর্ভুক্ত করার সিদ্ধান্ত নেওয়া সংশ্লিষ্ট রাজ্য সরকারগুলির দায়িত্ব।
৬০. ২০০৯ সালের বিধিগুলি দেখার পর, এই আদালত খুঁজে পেয়েছে যে প্রয়োগযোগ্যতা অগ্নিকাণ্ডের ক্ষেত্রে সুরক্ষার জন্য প্রচলিত জাতীয় বিল্ডিং কোডের বিধানগুলির ২৫ নং নিয়মে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। ২০০৯ সালের নিয়মের এইচ. আই অধ্যায়ের অধীনে আসা বেশ কয়েকটি নিয়ম, ভারতের জাতীয় বিল্ডিং কোড অনুসারে স্বীকৃত মানগুলির সাথে সামঞ্জস্যও নির্ধারণ করেছে।
৬১. **সুপারটেক লিমিটেড (উপরে)**-এ, সুপ্রিম কোর্ট উল্লেখ করেছে যে এনবিসি, ২০০৫-কে এনবিআর, ২০১৬-এর প্রবিধান ২৪.২.১ (৬)-এ উল্লেখ করা হয়েছে। মাননীয় সুপ্রিম কোর্ট কর্তৃক নিযুক্ত বিশেষজ্ঞ সংস্থার প্রতিবেদনেও এই সিদ্ধান্তে উপনীত হয়েছে যে দুটি টাওয়ার উক্ত রেগুলেশন মেনে চলে না। এই তথ্যের ভিত্তিতে মাননীয় সুপ্রিম কোর্ট রায় দিয়েছে যে, এনবিসি, ২০০৫-এর বিধি ২৪.২.১ (৬)-এ উল্লেখ করা হয়েছে। এনবিসি, ২০০৫-এর অধীনে দূরত্বের প্রয়োজনীয়তা মেনে চলা হয়নি।
৬২. এন. বি. সি-র নির্দেশিকা অনুসারে দূরত্বের সীমাবদ্ধতা লঙ্ঘনের বিষয়টি আইন ও বাস্তবতার একটি মিশ্র প্রশ্ন। এই ধরনের বিষয়ে সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য, বিল্ডিংয়ের মধ্যে দূরত্বের সীমাবদ্ধতা সম্পর্কিত ২০০৯ সালের বিধিগুলির অধীনে প্রাসঙ্গিক বিধানগুলি এবং এই ধরনের বিধানগুলি মেনে চলা হয়েছে কি না তা খতিয়ে দেখা হবে। এটি দুটি এর মধ্যে সীমাবদ্ধতা সম্পর্কে এনবিসি নির্দেশিকা রয়েছে কিনা তা দেখা গেছে হতে হবে।

২০০৯ সালের নিয়মাবলীতে টাওয়ার/ভবনগুলিকে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। দূরত্ব বিধিনিষেধের কোনও লঙ্ঘন হয়েছে কিনা তা তথ্যের উপর একটি রায় জড়িত এবং একটি ক্ষেত্র যাচাইকরণও প্রয়োজন হতে পারে। অতএব, এই আদালত বিবেচনা করে যে এই ধরনের বিষয়টি সর্বোত্তমভাবে এনকেডিএ কর্তৃপক্ষ দ্বারা সিদ্ধান্ত নেওয়া হবে যা এর উপর ছেড়ে দেওয়া হয়।

৬৩. শ্রী চৌধুরী যুক্তি দিয়েছিলেন যে আবেদনকারী তাদের ২০১৬ সালের এনবিসি-র নির্দেশিকায় অন্তর্ভুক্ত দূরত্ব বিধিনিষেধ লঙ্ঘনের অভিযোগ করেছেন। এনবিসি, ২০১৬ বা এনবিসি দ্বারা জারি করা অন্য কোনও নির্দেশিকা যা দূরত্ব বিধিনিষেধের বিষয়ে সংশোধিত পরিকল্পনার অনুমোদন দেওয়ার সময় কার্যকর ছিল তা আদৌ প্রযোজ্য হবে কিনা তা সিদ্ধান্ত নেওয়ার আগে এনকেডিএ দ্বারা সিদ্ধান্ত নিতে হবে যে ২০০৯ সালের নিয়মের বিধানগুলি লঙ্ঘন করা হয়েছে কিনা যখন এই ধরনের অনুমোদন বাতিল করা হচ্ছে।
৬৪. এই আদালত এখন সংশ্লিষ্ট পক্ষগুলির জন্য বিজ্ঞ উকিলদ্বারা নির্ভরশীল অন্যান্য রায়গুলি নিয়ে কাজ করবে।
৬৫. **মহারাজি এডুকেশনাল ট্রাস্টে** (উপরে) সুপ্রিম কোর্ট বলেছিল যে, রিট এখতিয়ারভুক্ত হাইকোর্ট জমি সীমানা নির্ধারণের নির্দেশের ছদ্মবেশে সম্পত্তিটিকে অবৈধ ঘোষণা করতে পারে না। তথ্যের ভিত্তিতে পৃথক করার যোগ্য এই সিদ্ধান্তে কোনও হাতের ক্ষেত্রে প্রয়োগের পদ্ধতি নেই।
৬৬. **রিস্কু মিত্র** (উপরে)-তে, যে বিষয়টি বিবেচনার জন্য পড়েছিল তা হল কোনও ভবনের নিচতলার মালিক দ্বিতীয় এবং তৃতীয় তলার নির্মাণের প্রস্তাবের বিরুদ্ধে আপত্তি জানাতে পারেন কিনা। তথ্যের ভিত্তিতে পার্থক্যযোগ্য হওয়ার কারণে উক্ত সিদ্ধান্তটি এর উদ্দেশ্যে কোনও সহায়তা করে না। রিট আবেদনের সাথে জড়িত বিষয়গুলির সিদ্ধান্ত নেওয়া।
৬৭. **মারুতি কর্পোরেশনে** (উপরে), স্থানান্তরকারীদের উপর নিষেধাজ্ঞা আদেশটি এই পর্যবেক্ষণের আলোকে সরিয়ে রাখা হয়েছিল যে স্থানান্তরগুলি ছিল এমন একটি সময়ে কার্যকর হয়েছিল যখন উল্লিখিত পর্যন্ত কোনও নিষেধাজ্ঞা ছিল না

স্থানান্তর সম্পর্কিত ছিল। উক্ত সিদ্ধান্তটি ৬^{ষ্ঠ} উত্তরদাতা -এর জন্য হাতে থাকা ক্ষেত্রে কোনও সহায়ক নয়।

৬৮. **শ্রীযুক্ত এইচ. এন. ইউ. এন. পি. ইউ. আই. আই** (উপরে)-এ দিল্লির মাননীয় হাইকোর্ট সম্পত্তি ধ্বংসের আবেদনটি দেওয়ানি মামলার বিষয় বলে উল্লেখ করার পরে মন্তব্য করেছে যে, যদি উক্ত মামলা বিচারাধীন থাকাকালীন সম্পত্তি ধ্বংস করা হয়, তবে মামলার বিচারের জন্য কিছুই বাঁচবে না। তথ্যের ভিত্তিতে পৃথক হওয়ার কারণে উক্ত সিদ্ধান্তের হাতে থাকা ক্ষেত্রে ও আবেদন এর ক্ষেত্রে কোনও পদ্ধতি নেই।
৬৮. **কৃষ্ণলাল** (উপরে) মামলায় যে বিষয়গুলি বিবেচনার জন্য পড়েছিল তার মধ্যে একটি ছিল আইনের বাধ্যতামূলক বিধান অনুসারে তদন্তের কার্যধারার অনুলিপি দেওয়ার প্রয়োজনীয়তা সংশ্লিষ্ট ব্যক্তির সুবিধার জন্য কিনা বা জনসাধারণের উদ্দেশ্যে কাজ করে কিনা। এই জাতীয় বিষয় নিয়ে কাজ করার সময় মাননীয় সুপ্রিম কোর্ট বলেছিল যে এই ধরনের প্রয়োজনীয়তা সংশ্লিষ্ট ব্যক্তির সুবিধার জন্য যা তাকে কার্যধারার সময় কী ঘটেছিল তা জানতে সক্ষম করে যাতে প্রস্তাবিত জরিমানা কেন আরোপ করা উচিত নয় সে সম্পর্কে তার কারণ দেখানোর জন্য তিনি আরও ভাল অবস্থানে থাকেন।
৬৯. মাননীয় সুপ্রিম কোর্ট আরও পর্যবেক্ষণ করেছে যে এই ধরনের প্রয়োজনীয়তাকে জননীতি বা জনস্বার্থের সঙ্গে সম্পর্কিত বা জনস্বার্থ সাধন করার সাথে সম্পর্কিত বলা যায় না। তথ্যের ভিত্তিতে পার্থক্যযোগ্য সিদ্ধান্তটি এই রিট আবেদনের বিষয়গুলির সিদ্ধান্ত নেওয়া এর উদ্দেশ্যে কোনও সহায়তা করে না।
৭০. উপরোক্ত সমস্ত কারণে, এই আদালত এনকেডিএ-র চেয়ারম্যানকে নির্দেশ দেয় ২ টি. এম. ৪ উত্তরদাতা হিসাবে আবেদনকারীর তারিখ এবং -এর উপস্থাপনা বিবেচনা করার জন্য যতদূর পর্যন্ত এটি এন. বি. সি এবং/অথবা ২০০৯-এর বিধিগুলির নির্দেশিকা লঙ্ঘনের সাথে সম্পর্কিত দূরত্ব বিধিনিষেধের আলোকে এখানে পূর্বে করা পর্যবেক্ষণগুলির আলোকে এবং সংশ্লিষ্ট পক্ষ বা তাদের অনুমোদিত প্রতিনিধিদের শুনানির সুযোগ দেওয়ার পরে একটি যুক্তিযুক্ত আদেশ পাস করে উক্ত বিষয়টির সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য। উক্ত কর্তৃপক্ষ শারীরিকভাবে পূর্ব নোটিশ অনুযায়ী উপযুক্ত কর্মকর্তাদের মাধ্যমে সম্পত্তি পরিদর্শন পরিচালনা করতে স্বাধীন হবে।

এই আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য পক্ষগুলিকে। যুক্তিযুক্ত আদেশটি অবিলম্বে পক্ষগুলিকে জানানো হবে। পুরো অনুশীলনটি এই আদেশের সার্ভার অনুলিপি প্রাপ্তির তারিখ থেকে ৩০ কার্যদিবসের মধ্যে সম্পন্ন করা হবে। ইতিমধ্যে ৬ জন উত্তরদাতার দ্বারা নেওয়া যে কোনও কার্যকলাপ /পদক্ষেপ দ্বারা মেনে চলা হবে।

৭১. উপরোক্ত নির্দেশনা এবং পর্যবেক্ষণের মাধ্যমে রিট আবেদনটি নিষ্পত্তি করা হলো। তবে, খরচ সম্পর্কে কোনও আদেশ থাকবে না।

৭২. আবেদন করা হলে, জরুরি ফটোস্ট্যাট সার্টিফাইড কপি, সমস্ত আনুষ্ঠানিকতা পূরণের পর পক্ষগুলিকে সরবরাহ করতে হবে।

(বিচারপতি হিরণ্ময় ভট্টাচার্য)

(পি.এ.-সহিতা)

DISCLAIMER

The translated Judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

দাবিত্যাগ

স্থানীয় ভাষায় অনূদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাষায় বোঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।

/Diganta Mondal