

কলকাতা হাইকোর্ট
(সংবিধানিক রিট বিচারক্ষেত্র)
আপীল বিভাগ

উপস্থিতঃ

মাননীয় বিচারপতি, পার্থ সারথি চ্যাটার্জি

২০২১ সালের ডব্লিউ.পি.এ ২৩১১

গোরাচাঁদ মণ্ডল

-বনাম-

কলকাতা পৌরনিগম ও অন্যান্যরা

আবেদনকারীর জন্য

: শ্রী ইন্দ্রনাথ মিত্র,

শ্রী পিঙ্গল ভট্টাচার্য।

কর্পোরেশনের পক্ষে

: শ্রী রণজিৎ চট্টোপাধ্যায়,

শ্রী শুভ্রাংশু পান্ডা,

শ্রীমতি মনীষা নাথ।

৫ থেকে ১১ নম্বর উত্তরদাতার জন্য

: শ্রী অরিন্দম ব্যানার্জি,

শ্রীমতি অর্পিতা সাহা,

শ্রীমতি ঋতুপর্ণা চ্যাটার্জি

শুনানি হয়েছে

: ৩০.০৮.২০২৮

বিচার

: ০৬.১০.২০২৩

বিচারপতি, পার্থ সারথি চ্যাটার্জি :-

১. আবেদনকারী অভিযোগ করেছেন যে, নং ১৫৮এ, পিকনিক গার্ডেন রোড, ওয়ার্ড নং ৬৬, বরো নং -৭, পি.এস. - তিলজলা, কলকাতা-৭০০০৩৯ (এরপর থেকে ভবন হিসেবে ডাকা হবে) এ ৭(সাত) ব্লক বিশিষ্ট একটি ভবন অননুমোদিত এবং অবৈধভাবে নির্মাণ করা হয়েছে। ১৭ই জুন, ২০১৫ তারিখে কলকাতা পৌর কর্পোরেশন (সংক্ষেপে, কেএমসি) কর্তৃক অননুমোদিত বিপি নং ২০১, ৫০৭, ০০৪৫ তারিখের একটি ভবন পরিকল্পনার ভিত্তিতে এই ভবনটি নির্মাণ করা হয়েছে। আবেদনকারী কলকাতা পৌর কর্পোরেশনের (সংক্ষেপে, কেএমসি) ২৭শে জুলাই, ২০১৮ তারিখে অনুষ্ঠিত সভায় মেয়র-ইন-কাউন্সিল (সংক্ষেপে, এমআইসি) কর্তৃক গৃহীত একটি প্রস্তাব বাতিল করার জন্য কেএমসিকে নির্দেশ দেওয়ার এবং ভবনের সাতটি ব্লক ভেঙে ফেলার জন্য আরও নির্দেশ দেওয়ার জন্য আবেদন করেছেন আইটেম নং M88 - 12 অনুসারে।

২. অপ্রয়োজনীয় বিবরণ ছাড়া, রিট আবেদনে যে তথ্য তুলে ধরা হয়েছে তা হল, আবেদনকারী একজন ক্রেতা হিসেবে ১৫৮এ, পিকনিক গার্ডেন রোড, ওয়ার্ড নং ৬৬, বরো নং-৭, পি.এস.-তিলজলা, কলকাতা-৩৯-এ অবস্থিত একটি বহুতল ভবন প্রকল্প, অর্থাৎ 'সুগম আবাসস্থল' এবং প্রোমোটর-কোম্পানি, মেসার্স সুগম গৃহ নির্মাণ লিমিটেড-এর অফিস পরিদর্শনের সুযোগ পেয়েছিলেন এবং ১৭.০৬.২০১৫ তারিখের ভবন পরিকল্পনা এবং অন্যান্য প্রাসঙ্গিক নথিপত্রের অধিগমন পেয়েছিলেন।

৩. আবেদনকারী জানতে পারেন যে রিট পিটিশনের ৫ এবং ৬ নম্বর বিবাদী, মেসার্স মেটফ্লো কর্পোরেশন প্রাইভেট লিমিটেড এবং মেসার্স ওয়েলমেট (কলকাতা) প্রাইভেট লিমিটেড, মূলত জমির মালিক এবং ৭ থেকে ১১ নম্বর বিবাদীকে ভবন প্রকল্পের অগ্রগতির জন্য জমিটি উন্নয়নের দায়িত্ব দেওয়া হয়েছিল।

৪. প্রাথমিকভাবে, জমির মালিকরা ৫.৮৫ মিটার প্রস্থের একটি সংলগ্ন রাস্তা সহ ১৫.৫ মিটার উচ্চতার G+ IV তলা ভবন নির্মাণের জন্য KMC-এর একটি বিল্ডিং প্ল্যান অনুমোদনের জন্য একটি প্রস্তাব জমা দেন। জমির প্লটটি দুটি অচল পথের সাথে সংযুক্ত। পরিদর্শনের পর, সংশ্লিষ্ট স্থপতি ৭ মিটার প্রশস্ত অভ্যন্তরীণ রাস্তার মাধ্যমে দুটি পথের সংযোগ স্থাপনের পরামর্শ দেন। সেই অনুযায়ী, প্রধান মূল্যায়নকারী সার্ভেয়র বিভাগের সহযোগিতায় ৩.১২.২০১৩ তারিখে একটি প্রতিবেদন তৈরি করেন। জমির মালিকদের এক টুকরো জমি উপহার দিতে এবং রাস্তার উন্নয়নের খরচ বহন করতে বলা হয়। জমির মালিকরা প্রস্তাবটি গ্রহণ করেন এবং ১.৭৫ মিটার পর্যন্ত মেঝের ক্ষেত্রফল (সংক্ষেপে, FAR) অনুমোদন এবং প্রস্তাবিত ভবনের উচ্চতা ২৫.৫০ মিটার পর্যন্ত বৃদ্ধির অনুমতি চান।

৫. প্রস্তাবটি ১৩.১২.২০১৩ তারিখে অনুষ্ঠিত পৌর ভবন কমিটির (সংক্ষেপে, এমবিসি) সভায় উত্থাপিত হয়েছিল এবং তারপরে ৫.২.২০১৪ তারিখে অনুষ্ঠিত কলকাতা পৌরসভার মেয়র-ইন-কাউন্সিলের (সংক্ষেপে, এমআইসি) সভায় প্রস্তাবটি উত্থাপিত হয়েছিল যেখানে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল যে প্রধান মূল্যায়নকারী এবং জরিপকারী বিভাগ একটি নিবন্ধিত উপহারের দলিলের মাধ্যমে ১৭০০ বর্গমিটার এলাকা নিয়ে গঠিত জমির দান গ্রহণ করবে এবং মালিকরা রাস্তা নির্মাণের খরচ জমা দেবে।

৬. ৩০.৫.২০১৪ তারিখের এমবিসি সভায় প্রস্তাবটি আবারও উত্থাপন করা হয় যেখানে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয় যে অভ্যন্তরীণ রাস্তার প্রস্থ ৭ মিটারের পরিবর্তে ৯ মিটার হওয়া উচিত ছিল এবং এই সংশোধিত প্রস্তাবটি ২৫.০৭.২০১৪ তারিখে অনুষ্ঠিত এমআইসির সভায় উত্থাপন ও অনুমোদিত হয় এবং পরিশেষে, এই সংশোধিত প্রস্তাবটি জমির মালিক এবং কেএমসি কর্তৃক গৃহীত হয়।

৭. ২০১৫ সালের ০২৬৮৫ নং দানপত্রের একটি নিবন্ধিত দলিল অনুসারে, জমির মালিকরা ৫.৮৫ মিটার থেকে ৯ মিটার পর্যন্ত সংলগ্ন রাস্তা প্রশস্ত করার জন্য প্রায় ২২২৬.৪২ বর্গমিটার জমি দান করেছিলেন। জমির মালিকদের ২৫.৫০ মিটার উচ্চতার B+ G+ VII (৭) তলা বিশিষ্ট সাতটি ব্লক ভবন নির্মাণ এবং ১.৭৫ মিটার পর্যন্ত FAR ভোগ করার অনুমতি অনুসারে ১৭.৬.২০১৫ তারিখে ভবন পরিকল্পনা অনুমোদিত হয়েছিল।

৮. আবেদনকারীর দাবি, ২০০৯ সালের কেএমসি ভবন বিধিমালার ৭৪(১) বিধি অনুসারে, ৫.৮৫ মিটার দীর্ঘ রাস্তা বিশিষ্ট ভবনের সর্বোচ্চ অনুমোদিত উচ্চতা হবে ১২.৫ মিটার এবং ২.৫ মিটার প্রস্থ বিশিষ্ট জমি বিনামূল্যে দান করার ক্ষেত্রে, সমগ্র প্লটের সম্মুখভাগ জুড়ে সংযুক্ত রাস্তার প্রস্থ $৫.৮৫ + ২.৫০ = ৮.৩৫$ মিটার এবং তাই, ভবনের সর্বোচ্চ অনুমোদিত উচ্চতা হবে ১৫.৫ মিটার কিন্তু ভবনের নিয়ম লঙ্ঘন করে, জমির মালিক এবং/অথবা প্রোমোটরদের ভবনের উচ্চতা ২৫.৫০ মিটার পর্যন্ত বাড়ানোর অনুমতি দেওয়া হয়েছিল।

৯. ১১.১২.২০২০ তারিখের একটি আইনি নোটিশের মাধ্যমে, আবেদনকারী ১৭.৬.২০১৫ তারিখের ভবন পরিকল্পনার এই অবৈধ অনুমোদনের বিরুদ্ধে কেএমসির কাছে অভিযোগ দায়ের করেন। আবেদনকারী কেএমসিকে ভবনে আরও বা অন্য কোনও নির্মাণ বন্ধ করার জন্য অনুরোধ করেছিলেন কিন্তু কোনও ফল হয়নি এবং আবেদনকারী ১৭.১২.২০২০ তারিখে তিলজলা থানায় একটি অভিযোগ ইমেলও করেছিলেন কিন্তু উভয় কর্তৃপক্ষই প্রতারণামূলক নীরবতা বজায় রেখেছে। এই ধরনের তথ্যের ধারাবাহিকতায়, আবেদনকারীকে বর্তমান রিট পিটিশন দাখিল করতে বাধ্য করা হয়েছে।

১০. প্রতিবাদী নম্বর ১ থেকে ৪ এবং প্রতিবাদী নম্বর ৫ থেকে ১১ রিট পিটিশনে তাদের পৃথক হলফনামা দাখিল করেছে। আবেদনকারী নির্দেশ অনুযায়ী বিরোধীদের হলফনামার জবাবে তার হলফনামাও দাখিল করেছে।

১১. আবেদনকারীর পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী শ্রী মিত্র যুক্তি দেন যে, বারবার এই আদালত একটি নীতি নির্ধারণ করেছেন যে, অবৈধ এবং অননুমোদিত নির্মাণের বিরুদ্ধে একজন অপরিচিত ব্যক্তিও আপত্তি জানাতে পারেন। ভবন বিধিমালার বিধি ৭৪-এর প্রতি আমার দৃষ্টি আকর্ষণ করে তিনি বলেন যে, ৫.৮৫ মিটার প্রবেশপথ বিশিষ্ট জমির ক্ষেত্রে, ভবনের অননুমোদিত উচ্চতা হবে ১২.৫ মিটার এবং ২.৫ মিটার জমি বিনামূল্যে দান করার ক্ষেত্রে, ভবনের উচ্চতার অননুমোদিত সীমা হবে ১৫.৫ মিটার যা ভবন বিধিমালার বিধি ৭৪-এ অন্তর্ভুক্ত ৫ নং সারণির কলামের ১ নং সারি (iii) এর ৩ নং কলামে করা সংশ্লিষ্ট এন্ট্রি থেকে স্পষ্ট হবে, তবে প্রদত্ত ক্ষেত্রে, ভবন বিধিমালার ৭৪-এর বিধি লঙ্ঘন করে,

জমির মালিকরা ভবনের উচ্চতা ২৫.৫০ মিটার পর্যন্ত বাড়ানোর এবং ১.৭৫ মিটার পর্যন্ত FAR উপভোগ করার অনুমতি চেয়ে যে ভবন পরিকল্পনা পেশ করেছিলেন, তা ২৫শে জুলাই, ২০১৪ তারিখে MIC-এর সভায় অনুমোদিত হয়েছে।

১২. তিনি জোর গলায় দাবি করেন যে, কলকাতা পৌর কর্পোরেশন ভবন বিধিমালা, ২০০৯ (সংক্ষেপে, ভবন বিধিমালা) লঙ্ঘন করে ভবন পরিকল্পনাটি অনুমোদিত হয়েছে এবং জমির মালিক এবং/অথবা ডেভেলপারদের আরও বেশি FAR উপভোগ করার এবং সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের কাছে কারণ দেখিয়ে অবৈধভাবে ভবনের উচ্চতা ২৫.৫০ পর্যন্ত বাড়ানোর অনুমতি দেওয়া হয়েছে।

১৩. তিনি আরও যুক্তি দেন যে কোনও ভুল স্থায়ী হতে দেওয়া যায় না এবং তাই, ২০১৪ সালের ২৫শে জুলাই গৃহীত এমআইসি-র প্রস্তাবটি এবং অনুমোদিত ভবন পরিকল্পনাটি বাতিল করে দেওয়া প্রয়োজন এবং কেএমসি-কে নির্দেশ দেওয়া উচিত যাতে নির্মাণ বন্ধ করতে এবং অবৈধ নির্মাণ ভেঙে ফেলার জন্য জমির মালিকদের উপর নোটিশ জারি করা হয়। তাঁর বক্তব্যকে উত্সাহিত করার জন্য, তিনি ২০১৮ সালের ডব্লিউ.পি. নং ৭৬২৫ (ডাব্লু) রাজেশ কুমার সুরানা বনাম পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য)-তে এই আদালতের তিনটি পৃথক সমন্বয় বেঞ্চ দ্বারা গৃহীত তিনটি অপ্রকাশিত ২০২১ সালের ডব্লিউপি নং ১৩৬১৭-এ (সদাভ জাহান বেগম ও আরেকজন বনাম কলকাতা পৌর কর্পোরেশন ও আরেকজন) রায়ের উপর নির্ভর করেন,

এবং ২০২১ সালের ডব্লিউ. পি. এ ৭৪০-এ (শ্রী বসোরি মণ্ডল ও অন্যান্যরা বনাম পশ্চিমবঙ্গ রাজ্য ও অন্যান্যরা.), দীপক কুমার মুখার্জীর ক্ষেত্রে প্রদত্ত রায়-- কলকাতা পৌর কর্পোরেশন, (২০১৩) ৫ এস. সি. সি ৩৩৬, শিরোমণি ফ্ল্যাট মালিক সমিতি এবং অন্যান্যরা বনাম কলকাতা পৌর কর্পোরেশন ও অন্যান্যরা, ২০২১ এস. সি. সি অনলাইন ক্যাল ১৮৫৬-এ রিপোর্ট করা হয়েছে, ডঃ জে. এন. খাজুরিয়া এবং অন্যান্যরা. দিল্লি উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ ও অন্যান্যরা. (১৯৯৫ (৫) এস. সি. সি ৭৬২-এ রিপোর্ট করা হয়েছে, শ্রী কে. রাম দাস সেনয় বনাম প্রধান কর্মকর্তা, টাউন মিউনিসিপ্যাল কাউন্সিল ইউ. ডি. আই. পি. আই ও অন্যান্যরা. (১৯৭৪) রিপোর্ট করা হয়েছে।

১৪. বেসরকারী বিবাদীদের পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ আইনজীবী মিঃ ব্যানার্জি যুক্তি দেন যে আবেদনকারীর দ্বারা উদ্ধৃত মামলাগুলিতে অনুমোদিত ভবন পরিকল্পনা লঙ্ঘন করে নির্মাণ করা হয়েছিল। তাই আদালত বলেছে যে এমনকি একজন অপরিচিত ব্যক্তিও এই ধরনের অবৈধ এবং অননুমোদিত নির্মাণের বিরুদ্ধে মামলা চালিয়ে যেতে পারেন তবে হাতে থাকা মামলায়, আবেদনকারী সংবিধিবদ্ধ সংস্থার দ্বারা ভবন পরিকল্পনার অনুমোদনকে চ্যালেঞ্জ করেছেন। অতএব, তার মতে, আবেদনকারীর উপর নির্ভরশীল রায় প্রযোজ্য হবে না।

১৫. তিনি যুক্তি দেন যে আবেদনকারীরা যে ভবনটি নির্মাণ করা হয়েছে সেখান থেকে প্রায় ১০ থেকে ১২ কিলোমিটার দূরে থাকেন। তিনি যুক্তি দেন যে আবেদনকারীর বিরুদ্ধে একই ধরনের একাধিক রিট আবেদন করা হয়েছিল এবং তিনি কীভাবে কেএমসির এমআইসি এবং এমবিসির সভা এবং ভবন নির্মাণ সম্পর্কিত নথিপত্রে প্রবেশাধিকার পেয়েছেন তা স্পষ্ট নয়। তিনি দৃঢ়ভাবে যুক্তি দেন যে, একটি গোপন উদ্দেশ্য নিয়ে, রিট আবেদনটি অগ্রাধিকার দেওয়া হয়েছিল। তিনি কঠোরভাবে যুক্তি দেন যে জমির মালিকরা জমির সামনের অংশ জুড়ে কেএমসিকে ৯ মিটার প্রস্থের ৩৩টি কোটার বেশি জমি উপহার দিয়েছিলেন এবং তাই, জমির মালিকদের ভবনের উচ্চতা ২৫.৫ মিটার পর্যন্ত বাড়ানোর অনুমতি দেওয়া হয়েছিল। মিঃ ব্যানার্জীর মতে, কেএমসি জমির মালিকদের ১.৭৫% পর্যন্ত এফএআর উপভোগ করার অনুমতি দিয়ে ভবনের নিয়ম লঙ্ঘন করেনি। তিনি দাখিল করেন যে ভবনটির নির্মাণ কাজ ইতিমধ্যেই সম্পন্ন হয়েছে এবং অনেক ফ্ল্যাট উদ্দিষ্ট ক্রেতার কাছে বিক্রি করা হয়েছে এবং যদি এমন কোনও আদেশ পাস হয় যা তাদের উপর বিরূপ প্রভাব ফেলতে পারে তবে তাদের কার্যধারায় পক্ষ করা উচিত এবং তাদের শুনানির সুযোগ দেওয়া উচিত।

১৬. কর্পোরেশনের পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী শ্রী চ্যাটার্জি শ্রী ব্যানার্জীর দাখিলকৃত বক্তব্য গ্রহণ করেন এবং দাখিল করেন যে, ভবন পরিকল্পনাটি এমআইসি এবং এমবিসি কর্তৃক একটি সভা পরিচালনার পর গৃহীত প্রস্তাবের ভিত্তিতে অনুমোদিত হয়েছিল, যা নিয়ম হিসেবে বিবেচিত হয়েছিল। তিনি দাবি করেন যে, ভবন পরিকল্পনা অনুমোদনের সময় ভবনের নিয়ম কঠোরভাবে মেনে চলা হয়েছিল। তিনি দাখিল করেন যে ভবন পরিকল্পনা অনুমোদনের প্রক্রিয়ায় কোনও অনিয়ম এবং অবৈধতা নেই।

১৭. প্রিয়াঙ্কা এস্টেটস ইন্টারন্যাশনাল প্রাইভেট লিমিটেড (উপরে) এবং অন্যান্য অসংখ্য মামলায় মাননীয় সর্বোচ্চ আদালত পর্যবেক্ষণ করেছেন যে অননুমোদিত নির্মাণ সমাজের স্বার্থের বিরুদ্ধে এবং কর্পোরেশন বা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ কর্তৃক সমাজের বৃহত্তর স্বার্থের কথা বিবেচনা করে নিয়ম, বিধি এবং উপ-আইন তৈরি করা হয় এবং যদি অননুমোদিত নির্মাণকে আদালত কর্তৃক অনুমোদিত বা অনুমোদনের সিল দেওয়া হয় তবে তা জনসাধারণের উপর প্রভাব ফেলতে বাধ্য। কলকাতার একজন আলোকিত বাসিন্দা দীপক কুমার মুখার্জীর (উপরে) ক্ষেত্রে অবৈধ এবং অননুমোদিত নির্মাণের অভিযোগ এনে এই আদালতের উচ্চ অধিকার রিট এখতিয়ারের আবেদন করা হয়েছিল। এই ধরনের রিট আবেদন গ্রহণ করা হয়েছিল এবং এমনকি মাননীয় সর্বোচ্চ আদালতও প্রয়োজনীয় আদেশ জারি করেছিল।

১৮. শিরোমণি ফ্ল্যাট মালিক সমিতি ও অন্যান্যদের ক্ষেত্রে এই আদালতের একটি সমন্বিত বেঞ্চ রায় দিয়েছে যে, আইনের বিধান লঙ্ঘন করে যদি নতুন নির্মিত সম্পত্তির সাথে অপরিচিত ব্যক্তিরও নির্মাণ কাজ চ্যালেঞ্জ করার অধিকার রয়েছে। বনশ্রী মণ্ডলের ক্ষেত্রে (উপরে) আদালতের একই সমন্বিত বেঞ্চ রায় দিয়েছে যে, অননুমোদিত নির্মাণের অভিযোগে অপরিচিত ব্যক্তির উত্থাপিত আপত্তি সীমিত পরিমাণে রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য হবে, কেবলমাত্র কোনও অননুমোদিত নির্মাণ হয়েছে কিনা তা পরীক্ষা করার জন্য, যদি তা অসদাচরণ না করে এবং বিদ্বেষপূর্ণ না হয়। রাজেশ কুমার সুরানার ক্ষেত্রে (সুপ্রায়) আবেদনকারী কলকাতার সল্টলেকের বাসিন্দা হওয়ায় হাওড়া পৌর কর্পোরেশনের আওতাধীন একটি এলাকায় অননুমোদিত নির্মাণের অভিযোগে একটি রিট পিটিশন দায়ের করেছেন। রিট আবেদনকারী আরও অভিযোগ করেছেন যে, একটি সংবিধিবদ্ধ সংস্থার দ্বারা আইনগত নিয়ম লঙ্ঘন করা হয়েছে। একটি সমন্বিত বেঞ্চ রায় দিয়েছে যে, ভারতের একজন নাগরিকের একটি রিট আদালতে অভিযোগ করার অধিকার রয়েছে যে, একটি সংবিধিবদ্ধ সংস্থা আইন দ্বারা নির্ধারিত দায়িত্ব পালনে ব্যর্থ হয়েছে এবং রিট আবেদনকারীর রিট আবেদনটি বজায় রাখার অধিকার রয়েছে।

১৯. অতএব, এটা উজ্জ্বল যে আদালতগুলি ধারাবাহিকভাবে এই দৃষ্টিভঙ্গি গ্রহণ করেছে যে একজন অপরিচিত ব্যক্তিও অবৈধ এবং অননুমোদিত নির্মাণের অভিযোগে একটি রিট পিটিশন দায়ের করতে পারেন এবং তিনি একটি সংবিধিবদ্ধ সংস্থার দ্বারা বিধিবদ্ধ কর্তব্য লঙ্ঘনের অভিযোগের সাথে রিট এখতিয়ারের আবেদন করতে পারেন। এর পরিপ্রেক্ষিতে, এটি ধরা হয় যে রিট পিটিশনারের তাৎক্ষণিক রিট পিটিশন উপস্থাপনের অধিকার রয়েছে এবং রিট পিটিশনটি রক্ষণাবেক্ষণযোগ্য।

২০. এখন, রিট আবেদনের বিতর্কের মূল বিষয় হল, ভবন নির্মাণের নিয়ম লঙ্ঘন করে ভবন নকশা অনুমোদিত হয়েছে কিনা। রিট আবেদনের পরিশিষ্ট পি-১-এ বলা হয়েছে যে, ২২৭৪৬.১২ বর্গমিটার আয়তনের ৫.৮৫ প্রস্থের রাস্তা সম্বলিত জমির মালিকরা ১৫.৫ মিটার উচ্চতার একটি বহুতল G+IV ভবন নির্মাণের জন্য একটি ভবন পরিকল্পনা অনুমোদনের জন্য একটি ভবন পরিকল্পনা জমা দিয়েছেন।

২১. পরিদর্শনে দেখা যায় যে, রাস্তার পাশের অংশে উত্তর ও দক্ষিণ সীমানায় দুটি বন্ধ পথ রয়েছে এবং তাই, পিকনিক গার্ডেন রোড এবং সি.এন. রোড থেকে সরাসরি যাতায়াত করার জন্য এক টুকরো জমি উপহার দেওয়ার প্রস্তাব দেওয়া হয়েছে।

কেএমসি জমির মালিকদের উপর চাপ প্রয়োগ করে যাতে অভ্যন্তরীণ রাস্তা এবং/অথবা যাতায়াতের পথের প্রস্থ ৯ মিটার পর্যন্ত বাড়ানো যায়। জমির মালিকরা প্রস্তাবটি গ্রহণ করে এবং বিনামূল্যে এক টুকরো জমি দান করতে সম্মত হন এবং এর পরিবর্তে তারা ১.৭৫ মিটার পর্যন্ত এফএআর উপভোগ করার এবং ভবনের উচ্চতা ২৫.৫০ মিটার পর্যন্ত বাড়ানোর অনুমতি চান। জমির মালিকদের এই প্রস্তাবটি কেএমসি গ্রহণ করে এবং ২৫ জুলাই, ২০১৪ তারিখে অনুষ্ঠিত এক সভায় কেএমসির এমআইসি কর্তৃক এই প্রস্তাব অনুমোদিত হয়।

২২. তদনুসারে, ২০১৫ সালের ২০৬৮৫ নং পরিবহন দলিল অনুসারে, কমবেশি ৩৩টি কোঠা, ৪টি চিটক, ২২.৯৬ বর্গফুট জমির একটি অংশ কর্পোরেশনের অনুকূলে দান করা হয়েছিল, যার সমপরিমাণ ৯ মিটার প্রস্থ এবং ২২২৬.৪২ বর্গমিটার, যা একদিকে পিকনিক গার্ডেন রোড এবং অন্যদিকে চৌভাগা রোডকে সংযুক্ত করে। জমির মালিকরা ২৫.৫০ মিটার উচ্চতা এবং ১.৭৫ ফারেনহাইট ফারেনহাইট দৈর্ঘ্যের একটি বি+জি+৭ তলা ভবন নির্মাণের জন্য একটি সংশোধিত ভবন পরিকল্পনা জমা দিয়েছিলেন এবং এই ধরনের ভবন পরিকল্পনা অনুমোদিত হয়েছিল।

২৩. বিতর্কের আরও ভাল মূল্যায়নের জন্য বিল্ডিং বিধিগুলির প্রাসঙ্গিক নিয়মগুলি উদ্ধৃত/উল্লেখ করা উপযুক্ত হবে:

২৪. ভবন বিধিমালার বিধি ২(২৭) 'মেঝে এলাকার অনুপাত' (FAR) শব্দটিকে এই শব্দ ব্যবহার করে সংজ্ঞায়িত করে যে এর অর্থ 'একটি ভবনের সমস্ত তলার মোট মেঝের ক্ষেত্রফলকে প্লটের ক্ষেত্রফল দিয়ে ভাগ করে ভাগফল, যার মধ্যে জলাশয়ের ক্ষেত্রফল, যদি থাকে, প্লটের সাথে, কিন্তু নিয়ম ৭০(৩) এ নির্ধারিত এলাকাগুলি অন্তর্ভুক্ত নয়...।'

২৫. বিধি ২(৩২) বলছে যে, 'ভবনের উচ্চতা' বলতে, বিধি ৭৭ এর বিধান সাপেক্ষে, রাস্তা বা পথের কেন্দ্ররেখার গড় স্তর থেকে পরিমাপ করা উল্লম্ব দূরত্ব বোঝায়, যেখানে প্লটটি অবস্থিত, সমতল ছাদযুক্ত বা ঢালু ছাদযুক্ত ভবনের সর্বোচ্চ বিন্দু পর্যন্ত।

২৬. বিধি ২(৩৮) 'প্রবেশের মাধ্যম' শব্দটিকে সংজ্ঞায়িত করে বলে যে এর অর্থ 'একটি পাবলিক রাস্তা বা পথ, যা আকাশের দিকে উন্মুক্ত, তবে শর্ত থাকে যে, বিদ্যমান ভবনের বিভাজনের ক্ষেত্রে, পথটি আকাশের দিকে উন্মুক্ত না থাকা আবশ্যিক।

২৭. ভবন বিধিমালার ৭৪ নম্বর বিধির প্রাসঙ্গিক অংশগুলি নিম্নরূপ:-

(১) বিভিন্ন প্রস্থের মাধ্যমে ভবনগুলির অনুমোদিত উচ্চতা সারণী ৫-এ দেওয়া হবে:-

প্রবেশের উপায়ের প্রস্থ (মি.)	ভবনের অনুমোদনযোগ্য উচ্চতা (মি.)	ভবনের অনুমোদনযোগ্য উচ্চতা (মি.)
		সম্পূর্ণ প্লটের সামনের অংশ জুড়ে ২.৫ মি. প্রস্থের জমির ফালা বিনামূল্যে উপহার দেওয়ার ক্ষেত্রে।
(i) ২.৪ এর উপরে, ৩.০ পর্যন্ত	৭.০	শূন্য
(ii) ৩.০ এর উপরে, ৫.০ পর্যন্ত	১০.০	১২.৫
(iii) ৫.০ এর উপরে, ৯.০ পর্যন্ত	১২.৫	১৫.৫
(iv) ৭.০ এর উপরে, ৯.০ পর্যন্ত	২০.০	২৫.৫
(v) ৯.০ এর উপরে, ১২.০ পর্যন্ত	৪০.০	-
(vi) ১২.০ এর উপরে, ১৫.০ পর্যন্ত	৬০.০	-
(vii) ১৫.০ এর উপরে	কোন বাধা নেই	-

দ্রষ্টব্য:

(১) ১০ মিটারের বেশি প্রস্থের প্রবেশপথের পাশে অবস্থিত প্লটগুলিতে ভবনের উচ্চতার কোনও সীমাবদ্ধতা থাকবে না, তবে ৫ মিটার প্রস্থের জমি বিনামূল্যে দান করা হবে।

পুরো প্লটের সম্মুখভাগ জুড়ে প্রবেশপথ বরাবর। তবে, উপরে উল্লিখিত উচ্চতা বৃদ্ধি অনুমোদিত হবে যদি প্লটের ক্ষেত্রফল কমপক্ষে ২,৫০০ বর্গমিটার হয় এবং মূল রাস্তার সংলগ্ন প্লটের সম্মুখভাগ কমপক্ষে ১৫.০ মিটার হয়।

উপরে উল্লিখিত জমি বিনামূল্যে দান করার মাধ্যমে এই অতিরিক্ত উচ্চতা প্রাপ্ত হলে, আবেদনকারী কেবলমাত্র মূল রাস্তার প্রস্থের সমান FAR পাবেন, তবে, কর্পোরেশনকে দান করা অংশ বিবেচনা করে আবেদনকারীকে FAR এবং স্থল কভারেজের সুবিধা দেওয়া হবে।

(৩) প্রবেশপথের গড় প্রস্থ সম্পত্তির সম্মুখভাগের দৈর্ঘ্য দিয়ে ভাগ করে প্রাপ্তের পাশে বর্গমিটারে প্রবেশপথের ক্ষেত্রফল অনুসারে গণনা করা হবে ...

২৮. নিয়ম ৬৯-এ সন্নিবেশিত টেবিল থেকে স্পষ্ট যে, যেসব আবাসিক ভবনের প্রবেশপথ ৩.৫ মিটারের বেশি থেকে ৭ মিটার প্রস্থের, তারা ১.৭৫ মিটার পর্যন্ত FAR উপভোগ করতে পারবে এবং উপহার দেওয়ার আগে, জমির প্লটের ৫.৮৫ মিটারের একটি সংলগ্ন রাস্তা ছিল এবং তাই, কেএমসি জমির মালিক এবং/অথবা নির্মাতাদের ১.৭৫ মিটার পর্যন্ত FAR উপভোগ করার অনুমতি দেওয়ার ক্ষেত্রে কোনও ভুল করেনি।

২৯. কর্পোরেশন স্বীকার করেছে যে জমির মালিকরা ২২২৬.৪২ বর্গমিটার জমি দান করেছেন এবং একপাশে পিকনিক গার্ডেন রোড এবং অন্যপাশে চৌভাগা রোডের সাথে সংযোগকারী ৯ মিটার প্রস্থের একটি পাবলিক রাস্তা নির্মাণের জন্য খরচ জমা দিয়েছেন। অতএব, ভবনগুলির সম্মুখভাগের মোট দৈর্ঘ্য এবং প্রস্থ যথাক্রমে ২৪৭.৩৮ মিটার এবং ৯ মিটার প্রস্থ। নিয়ম ৭৪-এ সন্নিবেশিত সারণি ৫-এর সারি নং ৪ অনুসারে, যেসব জমির মালিকদের ৭ মিটারের বেশি থেকে ৯ মিটার পর্যন্ত প্রবেশের পথ রয়েছে, তারা কোনও জমি বিনামূল্যে দান না করেই ভবনের উচ্চতা ২০ মিটার পর্যন্ত বাড়াতে পারবেন এবং যদি পুরো প্লটের সম্মুখভাগ জুড়ে ২.৫ মিটার প্রস্থের একটি জমি বিনামূল্যে দান করা হয়, তাহলে সেই জমির মালিক ভবনের উচ্চতা ২৫.৫০ মিটার পর্যন্ত বাড়াতে পারবেন।

৩০. প্রদত্ত ক্ষেত্রে, জমির মালিকরা একটি পাবলিক রাস্তা নির্মাণের জন্য ৯ মিটার প্রস্থের ৩৩ টিরও বেশি জমি দান করেছিলেন এবং এই উপহার ৩ নং কলামের চতুর্থ সারিতে উল্লিখিত শর্তের আওতায় পড়ে, অর্থাৎ সমগ্র প্লটের সম্মুখভাগে ২.৫ মিটার প্রস্থের একটি জমি বিনামূল্যে দান করার শর্ত এবং

অতএব, এমআইসি প্রবিধান গ্রহণ করে ভবন পরিকল্পনা অনুমোদন করেছে। আমি এমন কোনও প্রমাণ পাইনি যে কেএমসি অবৈধভাবে ভবন পরিকল্পনা অনুমোদন করেছে এবং ডেভেলপাররা অবৈধভাবে ভবন নির্মাণ করেছে।

৩১. অতএব, রিট আবেদনে কোনও হস্তক্ষেপের প্রয়োজন নেই। ফলস্বরূপ, খরচ সম্পর্কে কোনও আদেশ ছাড়াই রিট আবেদনটি খারিজ করা হচ্ছে।

৩২. আদালতের অফিসিয়াল ওয়েবসাইটে পোস্ট করা এই রায় এবং আদেশের একটি সার্ভার কপির ভিত্তিতে পক্ষগুলি কাজ করার অধিকারী হবে।

৩৩. প্রয়োজনীয় আনুষ্ঠানিকতা পূরণের পরে, এই রায়ের জরুরি জেরক্স সার্টিফাইড ফটোকপিগুলি পক্ষগুলিকে প্রদান করতে হবে।

(বিচারপতি, পার্থ সারথি চ্যাটার্জি)

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