[2021] 10 एस.सी.आर. 569

सुपरटेक लिमिटेड

बनाम

एमेराल्ड कोर्ट ओनर रेजिडेंट वेल्फेयर

एसोसिएशन और अन्य

(विविध आवेदन संख्या 1572/2021)

में

(सिविल अपील संख्या 5041/2021)

अक्टूबर 04,2021

[डॉ. धनंजय वाई. चंद्रचूड़ और बी. वी. नागरत्ना न्यायमूर्ति]

निर्णय-संशोधन-आवेदक ने सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 31.08.2021 में संशोधन की मांग की - इससे पहले, उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने आवेदक द्वारा निर्मित नोएडा द्वारा टावर 16 और 17 को ध्वस्त करने का निर्देश दिया था-उच्च न्यायालय के फैसले की पुष्टि सर्वोच्च न्यायालय ने की थी - आवेदक ने प्रस्तुत किया कि चूंकि संबंधित भवन विनियमों के तहत आवश्यक न्यूनतम दूरी का अनुपालन नहीं किया गया था और संबंधित भवन विनियमों के तहत एक हरित क्षेत्र बनाए रखने की आवश्यकता का उल्लंघन किया गया था - आवेदक टॉवर 17 के एक हिस्से को काटकर उपरोक्त दो निष्कर्षों को पूरा करेगा, जबकि टॉवर 16 को बनाए रखेगा ताकि उपरोक्त दो निष्कर्षों का अनुपालन सुनिश्चित किया जा सके – अभिनिर्धारित : वर्तमान विविध आवेदन में प्रयास सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय के सारवान संशोधन की मांग करना था-इस तरह का प्रयास विविध आवेदन में अनुज्ञेय नहीं है - सर्वोच्च न्यायालय नियम, 2013 के आदेश 55, नियम 6 के तहत आवेदन को नियम 2013 में आदेश 47 में समीक्षा के प्रावधानों को दरकिनार करने के लिए उल्टा नहीं किया जा सकता है - विविध अनुप्रयोग प्रक्रिया का दुरुपयोग है - एक बार निर्णय सुनाए जाने के बाद न्यायिक घोषणा में संशोधन नहीं किया जा सकता है, विविध आवेदन दायर करके - इस प्रकार, विविध आवेदन तदनुसार खारिज कर दिया जाता है।

दिल्ली प्रशासन बनाम गुरदीप सिंह उबन और अन्य **(2000) 7 एससीसी 296: [2000] 2 पूर्वोक्त एससीआर 496;** रामचंद्र सिंह बनाम सावित्री देवी और अन्य **(2004) 12 एससीसी 713: [2004] 12 एससीआर 713 - पर भरोसा किया।**

सुपरटेक लिमिटेड बनाम एमराल्ड कोर्ट ओनर रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन और अन्य **(2021) एससीसी ऑनलाइन एससी 648**; विजय कुर्ले और अन्य **(2020) एससीसी ऑनलाइन एससी 711**; मेघमाला बनाम जी नरसिम्हा रेड्डी **(2010) 8 एस. सी. सी. 383: [2010] 10 एस. सी. आर. 47**; परभणी परिवहन सहकारी समिति लिमिटेड बनाम क्षेत्रीय परिवहन प्राधिकरण, औरंगाबाद और अन्य ए.आई.आर **(1960) एससी 801: [1960] एससीआर 177-संदर्भित किया।**

<u>निर्णय विधि संदर्भ</u>

[2000] 2 पूर्वोक्त एस.सी.आर. 496	**पर निर्भर करता है।**	**अनुच्छेद 5**
[2004] 12 एस.सी.आर. 713	**पर निर्भर करता है।**	**अनुच्छेद 5**
[2010] 10 एस.सी.आर. 47	**को संदर्भित किया।**	**अनुच्छेद 12**
[1960] एस. सी. आर. 177	**को संदर्भित किया।**	**अनुच्छेद 13**

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: विविध आवेदन संख्या 1572/2021।

सिविल अपील संख्या 5041/2021 में।

इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 11.04.2014 से रिट याचिका (सिविल) संख्या 65085/2012 में।

अपीलार्थी की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता श्री. मुकुल रोहतगी, महेश अग्रवाल, अंशुमन श्रीवास्तव, ऋषभ पारिख, ई. सी. अग्रवाल, अधिवक्ता उपस्थित थे।

जयंत भूषण, रवींद्र रायजादा, वरिष्ठ अधिवक्ता, अनीश अग्रवाल, सुश्री वंशिका गुप्ता, सुश्री मीनाक्षी गर्ग, केतन पॉल, तुषार भूषण, अमर्त्य भूषण, भक्ति वर्धन सिंह, रवींद्र कुमार, रवि प्रकाश मेहरोत्रा, राजीव कुमार दुबे, आशिवन मिश्रा, कमेंद्र मिश्रा, तरुण गुप्ता, सुश्री प्राची मिश्रा, चैतन्य बंसल, तुषार बथीजा, अर्जुन गर्ग, प्रत्यर्थियों के अधिवक्ता।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश पारित किया गया थाः

आदेश

1. सुपरटेक लिमिटेड द्वारा 31 अगस्त 2021 के इस न्यायालय के निर्णय और आदेश में संशोधन के लिए एक विविध आवेदन दायर किया गया है। विविध अनुप्रयोग में जिन राहतों की मांग की गई है वे इस प्रकार है :

(क) दिनांक 31.08.2021 के निर्णय को संशोधित करें...इस हद तक कि आवेदक टॉवर टी-17 के एक हिस्से को ध्वस्त कर सकता है जैसा कि ऊपर अनुच्छेद 6 में निर्धारित किया गया है;

(ख) वर्तमान आवेदन में अंतिम आदेश पारित होने तक एमराल्ड कोर्ट, प्लॉट संख्या 4, सेक्टर 93ए, नोएडा में टावर 16 और 17 के संबंध में यथास्थिति का आदेश पारित करें।

2. इलाहाबाद में उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ ने आवेदक द्वारा निर्मित और प्लॉट संख्या 4, सेक्टर 93ए, नोएडा पर स्थित एमराल्ड कोर्ट में तीसरे प्रत्यर्थी, न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा टावर 16 और 17 को ध्वस्त करने का निर्देश दिया। खण्ड पीठ के फैसले की पुष्टि करते हुए, इस अदालत ने अपने फैसले में निम्नलिखित निष्कर्ष दर्ज किए हैं, जिसे ***सुपरटेक लिमिटेड बनाम एमराल्ड कोर्ट ओनर रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन और अन्य***[1] के रूप में रिपोर्ट किया गया हैः

"185. हमारे निष्कर्षों को संक्षेप में प्रस्तुत करने के लिए, इस निर्णय में संदर्भित और विश्लेषण की गई दस्तावेजी सामग्री से संकेत मिलता है किः

(i) मूल पट्टा समझौते और पूर्वोक्त पट्टा विलेख के तहत अपीलार्थी को आवंटित भूमि एक भूखंड का गठन करती है;

(ii) पूर्वोक्त पट्टा विलेख के माध्यम से आवंटित की गई भूमि मूल भूखंड संख्या 4 का एक हिस्सा है, और मूल पट्टा विलेख के समान नियमों और शर्तों द्वारा शासित होगी;

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

(iv) टी-1 को टी-16 और टी-17 के साथ एक ही ब्लॉक में इमारतों के एक समूह के रूप में प्रस्तुत करके न्यूनतम दूरी की आवश्यकता के उल्लंघन को दूर करने का प्रयास किया गया था। टी-1 और टी-17 के बीच एक स्पेस फ्रेम प्रदान करके इस प्रतिनिधित्व को मजबूत करने की मांग की गई थी। यह मामला कि टी-1, टी-16 और टी-17 एक ब्लॉक का हिस्सा हैं, फ्लैट खरीदारों के साथ-साथ उच्च न्यायालय के समक्ष जवाबी हलफनामे में अपने अभ्यावेदन में अपीलार्थी की बताई गई स्थिति के सीधे विपरीत है। यह सुझाव कि टी-1, टी-16 और टी-17 एक ब्लॉक का हिस्सा हैं, एक विचार के बाद और रिकॉर्ड के विपरीत है;

(v) यह महसूस करने के बाद कि बिल्डिंग ब्लॉक तर्क पारित नहीं होगा, इस तर्क के साथ एक और झूठा मामला स्थापित करने की मांग की गई थी कि टी-1 और टी-17 अंतिम पक्ष हैं,

जिससे न्यूनतम दूरी की आवश्यकताओं का पालन करने की आवश्यकता समाप्त हो जाती है। राष्ट्रीय भवन निर्माण निगम द्वारा प्रस्तुत व्यापक रिपोर्ट से यह तर्क गलत साबित होता है। एक-दूसरे का सामना करने वाले टी-1 और टी-17 के किनारे अंतिम छोर के पक्ष नहीं हैं क्योंकि दोनों पक्षों में दूसरी इमारत का सामना करने वाले द्वार/निकास हैं;

(vi) भवन विनियमों का पालन किए बिना टी-16 और टी-17 का निर्माण करके, अग्नि सुरक्षा मानदंडों का भी उल्लंघन किया गया है;

(vii) 29 दिसंबर 2006 की पहली संशोधित योजना में टी-1 से सटे एक उद्यान क्षेत्र के लिए एक स्पष्ट प्रावधान था। 26 नवंबर 2009 की दूसरी संशोधित योजना में, एपेक्स और सेन के निर्माण के लिए रास्ता बनाने के लिए उद्यान क्षेत्र के प्रावधान को समाप्त कर दिया गया था (टी -16 and टी -17)। टी-1 के सामने आम उद्यान क्षेत्र को टी-16 और टी-17 के निर्माण से समाप्त कर दिया गया था। यह यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 का उल्लंघन है क्योंकि फ्लैट मालिकों से वादा की गई योजना को संशोधित करने से पहले फ्लैट मालिकों की सहमति नहीं ली गई थी; और

(viii) टी-16 और टी-17 अलग सुविधाओं और बुनियादी ढांचे के साथ एक अलग और विशिष्ट चरण (चरण-II) का हिस्सा नहीं हैं। पूर्वोक्त पट्टा विलेख में कहा गया है कि वे मूल परियोजना का हिस्सा हैं। इसलिए, टी-16 और टी-17 के निर्माण से पहले मूल पंद्रह टावरों के व्यक्तिगत फ्लैट मालिकों की सहमति, व्यक्तिगत रूप से या निवासी कल्याण संघ के माध्यम से, यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 और यूपी 1975 अधिनियम के तहत एक आवश्यक आवश्यकता थी, क्योंकि उन्होंने आवश्यक रूप से नए फ्लैट जोड़कर और 650 से 1500 तक संख्या बढ़ाकर सामान्य क्षेत्र में व्यक्तिगत फ्लैट मालिकों के अविभाजित हित को कम कर दिया था; और

(ix) टी-16 और टी-17 का अवैध निर्माण नोएडा के अधिकारियों और अपीलार्थी और उसके प्रबंधन के बीच मिलीभुगत के कार्यों के माध्यम से हासिल किया गया है।

186. जिन कारणों का हमने ऊपर उल्लेख किया है, हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं किः

(i) एपेक्स और सेन (टी-16 और टी-17) के विध्वंस के लिए उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश हस्तक्षेप की गारंटी नहीं देता है और उच्च न्यायालय द्वारा जारी विध्वंस के निर्देश की पुष्टि की जाती है;

(ii) इस निर्णय की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर विध्वंस का काम किया जाएगा;

(iii) विध्वंस का कार्य अपीलार्थी द्वारा नोएडा के अधिकारियों की देखरेख में अपने खर्च पर किया जाएगा। यह सुनिश्चित करने के लिए कि मौजूदा दलीलों को प्रभावित किए बिना विध्वंस का काम सुरक्षित तरीके से किया जाए, नोएडा अपने स्वयं के विशेषज्ञों और केंद्रीय भवन अनुसंधान संस्थान रुड़की के विशेषज्ञों से परामर्श करेगा;

(iv) विध्वंस का कार्य केंद्रीय भवन अनुसंधान संस्थान रुड़की की समग्र देखरेख में किया जाएगा। यदि केंद्रीय भवन अनुसंधान संस्थान रुड़की ऐसा करने में असमर्थता व्यक्त करता है, तो नोएडा द्वारा एक अन्य विशेषज्ञ एजेंसी नामित की जाएगी;

(v) विध्वंस की लागत और विशेषज्ञों को देय शुल्क सहित सभी आनुषंगिक व्यय अपीलार्थी द्वारा वहन किए जाएंगे;

(vi) अपीलार्थी दो महीने की अवधि के भीतर एपेक्स और सेन (टी-16 और टी-17) में उन सभी मौजूदा फ्लैट खरीदारों को, जिन्हें पहले ही धनवापसी की जा चुकी है, धनवापसी की तारीख से इस निर्णय के भाग एच के संदर्भ में धनवापसी की तारीख तक देय बारह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित आवंटित फ्लैटों के लिए निवेश की गई सभी राशियों को वापस करेगा; और

(vii) अपीलार्थी निवासी कल्याण संघ को 2 करोड़ रुपये की लागत का भुगतान करेगा, जिसका भुगतान इस निर्णय की प्राप्ति से एक महीने में किया जाएगा।

3. आवेदक की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहतगी ने कहा किः

(i) आवेदक इस न्यायालय के फैसले की समीक्षा की मांग नहीं करता है, जो संशोधन के लिए आवेदन दायर करने का कारण है;

(ii) इस न्यायालय के निर्णय का आधार यह है किः

(क) प्रासंगिक भवन विनियमों के तहत आवश्यक न्यूनतम दूरी का अनुपालन नहीं किया गया है; और

(ख) प्रासंगिक भवन विनियमों के तहत एक हरित क्षेत्र बनाए रखने की आवश्यकता का उल्लंघन है; और

(iii) आवेदक उपरोक्त दो निष्कर्षों को पूरा करने का प्रयास करेगा जो इस न्यायालय के फैसले में टॉवर 17 के एक हिस्से को काटकर टॉवर 16 को बनाए रखते हुए प्राप्त हुए हैं ताकि प्रासंगिक भवन विनियमों के तहत न्यूनतम दूरी की आवश्यकता और हरित क्षेत्र की आवश्यकता का अनुपालन सुनिश्चित किया जा सके।

4. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि यदि न्यायालय ऐसा निर्देश देता है तो योजना प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव की जांच की जा सकती है।

5. पहले प्रत्यर्थी की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत भूषण ने **दिल्ली प्रशासन बनाम गुरदीप सिंह उबन और अन्य [2] ("गुरदीप सिंह उबन"), रामचंद्र सिंह बनाम सावित्री देवी और अन्य [3] ("रामचंद्र सिंह") और राशिद खान पठान (आवेदक) पुनः: विजय कुर्ले और अन्य4 ("रशीद खान पठान (आवेदक) - पुनः: विजय कुर्ले")[4]।** में इस अदालत के फैसलों के आधार पर इस तरह के विविध आवेदन की स्थिरता पर प्रारंभिक आपत्ति जताई है। इसके अलावा, प्रथम प्रत्यर्थी की ओर से यह प्रस्तुत किया गया है कि विविध आवेदन इस गलत धारणा के आधार पर आगे बढ़ता है कि दो संरचनाओं की वैधता के लिए इस न्यायालय के फैसले में केवल दो आपत्तियां देखी गई हैं जो आवेदक की ओर से प्रस्तुत की गई हैं (न्यूनतम दूरी एवं हरित क्षेत्र)। दूरी की आवश्यकता और हरित क्षेत्र की आवश्यकता के उल्लंघन के अलावा, यह आग्रह किया गया है कि इस न्यायालय ने, वास्तव में, कई अन्य उल्लंघनों को भी शामिल किया है, जिनमें शामिल हैं: (i) प्रावधान का अनुपालन न करना यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010 अधिनियम[5] का; और (ii) सामान्य क्षेत्रों में फ्लैट खरीदारों की सहमति के बिना उनके अविभाजित हित में कमी। 2010 अधिनियम के प्रावधानों के गैर-अनुपालन पर, श्री भूषण ने इस न्यायालय के फैसले के अनुच्छेद 153 और 154 में निहित निम्नलिखित निष्कर्षों पर भरोसा जताया, अर्थात्:

"153. धारा 4 की उपधारा (4) में निम्नलिखित शर्तें शामिल हैं :

> "(4) निर्धारित मंजूरी प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत इस धारा में निर्दिष्ट योजनाओं, विनिर्देशों और अन्य विवरणों के बाद इच्छुक खरीदार को खुलासा किया जाता है और बिक्री का एक लिखित समझौता किया जाता है और संबंधित पंजीकरण अधिकारियों के कार्यालय में पंजीकृत किया जाता है। प्रवर्तक ऐसे मामूली परिवर्धन या परिवर्तन कर सकता है जो मालिक या मालिक द्वारा आवश्यक हो सकते हैं, या ऐसे मामूली परिवर्तन या परिवर्तन जो वास्तुकलात्मक और संरचनात्मक कारणों के कारण आवश्यक हो सकते हैं और अधिकृत वास्तुकार या इंजीनियर द्वारा उचित घोषणा और मालिक को सूचित करने के बाद विधिवत अनुशंसित और सत्यापित किया जा सकता है:
>
> बशर्ते कि प्रवर्तक इच्छुक क्रेता, परियोजना वास्तुकार, परियोजना इंजीनियर की पूर्व सहमति के बिना और निर्धारित मंजूरी प्राधिकरण की आवश्यक अनुमति प्राप्त किए बिना योजनाओं, विनिर्देशों और अन्य विवरणों में कोई परिवर्तन नहीं करेगा, और किसी भी मामले में वह ऐसे परिवर्तन नहीं करेगा जो भवन उपनियमों में अनुज्ञेय नहीं हैं।

154. धारा 4 की उप-धारा (1) के खंड (सी) के तहत, एक प्रमोटर जो एक अपार्टमेंट बेचने का इरादा रखता है, उसे एक इच्छुक खरीदार और सक्षम प्राधिकारी को स्थानीय प्राधिकरण को अनुमोदन के लिए अनुमोदित या प्रस्तुत की गई योजनाओं और विनिर्देशों का लिखित रूप में पूरा खुलासा करना आवश्यक है, जिसके भवन का अपार्टमेंट एक हिस्सा है। इसी तरह, खंड (घ) के तहत स्वीकृत लेआउट योजना या भवन योजना के अनुसार सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के संबंध में एक प्रकटीकरण किया जाना है। एक बार ऐसा प्रकटीकरण किए जाने के बाद, उप-धारा (4) में यह निर्धारित किया गया है कि बेचने के लिए एक लिखित समझौते के निष्पादन पर, प्रवर्तक वास्तुशिल्प और संरचनात्मक कारणों के कारण आवश्यक या आवश्यक मामूली परिवर्धन या परिवर्तन कर सकता है जो अधिकृत वास्तुकारों या इंजीनियरों द्वारा विधिवत अधिकृत और सत्यापित किया गया है। उप-धारा (4) द्वारा विचार किए गए इन छोटे परिवर्धनों या परिवर्तनों के अलावा, परंतुक में कहा गया है कि प्रवर्तक "इच्छुक खरीदार की पूर्व सहमति के बिना" योजनाओं, विनिर्देशों और अन्य विवरणों में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। श्री विकास सिंह का यह निवेदन कि यह प्रावधान एपेक्स और सेन के इच्छुक खरीदारों पर लागू होगा न कि उन व्यक्तियों पर जिन्होंने मौजूदा पंद्रह टावरों में अपार्टमेंट खरीदे थे, स्वीकार नहीं किया जा सकता है। उपरोक्त परंतुक का उद्देश्य स्पष्ट रूप से उन व्यक्तियों की रक्षा करना है जिन्हें योजनाओं और विनिर्देशों का खुलासा किया गया था जब वे "इच्छुक खरीदार" थे। इसके अलावा, इसके विपरीत एक निर्माण कानून के इरादे और उद्देश्य के साथ-साथ इसके स्पष्ट प्रावधानों के खिलाफ चलेगा।

6. इसी प्रकार, निवासियों की सहमति के बिना सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित हित में कमी के संबंध में, इस न्यायालय के निम्नलिखित निष्कर्षों पर निर्भरता रखी गई हैः

“145. तथापि, खंड 2 (ज) के अनुप्रयोग को इस आधार पर खारिज नहीं किया जा सकता है, विशेष रूप से क्योंकि पट्टेदार/उप-पट्टेदार पर उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम के अनुप्रयोग को अधिरोपित करने वाले दंड के कुछ अर्थ और विषय-वस्तु होनी चाहिए। इस संदर्भ में, अपनी दलीलों के दौरान, निवासी कल्याण संघ की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत भूषण ने नोएडा द्वारा त्रिपक्षीय आधार पर निष्पादित पंजीकृत उप-पट्टे की एक प्रति रिकॉर्ड पर रखी है। अपीलकर्ता को पट्टेदार के रूप में और फ्लैट खरीदार को उप-पट्टेदार के रूप में। सबलीज़ के इस विलेख के कुछ महत्वपूर्ण प्रावधान इस प्रकार हैं :

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

(ii) खंड 17 ऊपरी मंजिल पर निवास इकाई के निवासी के उपयोगकर्ता के अधिकार को मान्यता देता है, उसी अधिनियम के प्रावधानों के अधीन; और

(iii) खंड 27 में यह परिकल्पना की गई है कि 16 मार्च, 2005 को अपीलार्थी के पक्ष में नोएडा द्वारा निष्पादित पट्टा के सभी खंड उप-पट्टा विलेख पर भी लागू होंगे।

146. इस उपबंध की पृष्ठभूमि में, विशेष रूप से पट्टा विलेख का खंड ॥ (ज), जिसे नोइडा द्वारा 16 मार्च, 2005 को अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित किया गया था, अपीलार्थी उत्तर प्रदेश 1975 अधिनियम के उपबंधों का अनुपालन करने के लिए कर्तव्यबद्ध था। इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करके कि वह धारा 2 के तहत घोषणा के अभाव में अपने समझौते या अधिनियम की शर्तों से बाध्य नहीं है, अपीलार्थी स्पष्ट रूप से अपनी गलती का लाभ उठाने का प्रयास कर रहा है।

[. . .]

157. तीसरी संशोधित योजना के संदर्भ में, जिसे 2 मार्च 2012 को मंजूरी दी गई थी, टी-16 और टी-17 की ऊंचाई को चौबीस से बढ़ाकर चालीस (या उनतीस, जैसा भी मामला हो) तल करने की मांग की गई थी। इसके परिणामस्वरूप फ्लैट खरीदारों की कुल संख्या 650 से बढ़कर 1500 हो जाएगी। इसका स्पष्ट निहितार्थ सामान्य क्षेत्रों में मौजूदा खरीदारों के अविभाजित हित में कमी होगी। सनक के रूप में, प्रथम प्रत्यर्थी की ओर से यह भी प्रस्तुत किया गया है कि नोएडा को भुगतान किए गए अतिरिक्त पट्टे के किराए को मौजूदा फ्लैट खरीदारों से 190 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से एकत्र करने की भी मांग की गई थी। पहले प्रत्यर्थी की ओर से उच्च न्यायालय के समक्ष दायर एक हलफनामे में भी इस आशय का एक बयान शामिल था। अपीलार्थी द्वारा अतिरिक्त एफ. ए. आर. की खरीद का उपयोग मौजूदा खरीदारों के अधिकारों को कुचलने के लिए नहीं किया जा सकता है।

इसलिए यह आग्रह किया गया है कि किसी भी स्थिति में, प्रस्ताव इस अदालत के फैसले का अनुपालन सुनिश्चित नहीं करेगा।

7. इस न्यायालय के दिनांक 31 अगस्त 2021 के निर्णय ने उस निर्देश की पुष्टि की है जो इलाहाबाद उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा टॉवर 16 और टॉवर 17 को ध्वस्त करने के लिए जारी किया गया था। यह निर्णय के अनुच्छेद 186 (i) से (v) में निहित अंतिम निष्कर्षों और निर्देशों से स्पष्ट है। संक्षेप में, आवेदक वर्तमान आवेदन में जो

चाहता है वह यह है कि टॉवर 16 और टॉवर 17 के विध्वंस के निर्देश को टॉवर 16 को पूरी तरह से बनाए रखने और टॉवर 17 के एक हिस्से को काटने से प्रतिस्थापित किया जाना चाहिए। स्पष्ट रूप से, इस तरह की राहत का अनुदान इस न्यायालय के फैसले की समीक्षा की प्रकृति में है।

8. क्रमिक निर्णयों में, इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि समीक्षा की आड़ में "विविध आवेदन" या "स्पष्टीकरण/संशोधन के लिए आवेदन" के रूप में प्रस्तुत आवेदनों को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। ***गुरदीप सिंह उबन*** (पूर्वोक्त) मामले में न्यायमूर्ति एम. जगन्नाधा राव ने इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ की ओर से बोलते हुए कहाः

> "17. इसके बाद हम उन आवेदनों पर आते हैं जिन्हें अंतिम रूप से पारित किए गए निर्णयों या आदेशों के "स्पष्टीकरण", "संशोधन" या "वापस बुलाने" के लिए आवेदन के रूप में वर्णित किया गया है। हम यह इंगित कर सकते हैं कि उच्चतम न्यायालय नियम, 1966 के सुसंगत नियम 40 के अधीन पुनरीक्षण आवेदन को पहले प्रचलित विद्वत न्यायाधीशों के समक्ष जाना होगा और यह न्यायालय को विचार करना होगा कि क्या आवेदन को मौखिक सुनवाई किए बिना अस्वीकार किया जाना है या क्या नोटिस जारी किया जाना है।
>
> *आदेश 40 नियम 3 में इस प्रकार कहा गया हैः*
>
> "3. जब तक कि न्यायालय द्वारा अन्यथा आदेश नहीं दिया जाता है, समीक्षा के लिए एक आवेदन का निपटान बिना किसी मौखिक तर्क के प्रचलन द्वारा किया जाएगा, लेकिन याचिकाकर्ता अतिरिक्त लिखित तर्कों द्वारा अपनी याचिका का पूर्वोक्त हो सकता है। न्यायालय या तो याचिका को खारिज कर सकता है या विरोधी पक्ष को सीधा नोटिस दे सकता है...।"
>
> यदि नोटिस जारी किया जाता है, तो नोटिस दिए जाने के बाद समीक्षा याचिका को सुनवाई के लिए सूचीबद्ध किया जाएगा। इस प्रक्रिया का उद्देश्य न्यायालय का समय बचाना और खुली न्यायालय में दायर और सुनवाई की जा रही तुच्छ समीक्षा याचिकाओं को रोकना है। हालांकि, "सुनवाई नहीं" की इस प्रक्रिया से बचने के लिए, हम पाते हैं कि कभी-कभी "स्पष्टीकरण", "संशोधन" या "वापस बुलाने" आदि के लिए आवेदन दायर किए जाते हैं, इसलिए नहीं कि ऐसा कोई स्पष्टीकरण, संशोधन वास्तव में आवश्यक है, बल्कि इसलिए कि आवेदक वास्तव में समीक्षा चाहता है और सुनवाई भी चाहता है, इस प्रकार इसे संचलन के माध्यम से कक्षों में सूचीबद्ध करने से बचा जाता है। ऐसे आवेदन, यदि वे सार समीक्षा आवेदनों में हैं, तो सीधे अस्वीकार किए जाने के योग्य हैं क्योंकि प्रयास स्पष्ट रूप से मौखिक सुनवाई के बिना विचार के लिए कक्षों में आवेदन के संचलन से संबंधित आदेश 40 नियम 3 को दरकिनार करने का है। एक आवेदन को "स्पष्टीकरण" या "संशोधन" के लिए एक के रूप में वर्णित करके, - हालाँकि यह वास्तव में एक समीक्षा है -

एक पक्ष को परिसंचरण प्रक्रिया को दरकिनार करने या दरकिनार करने और अप्रत्यक्ष रूप से खुली अदालत में सुनवाई प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। जो प्रत्यक्ष रूप से नहीं किया जा सकता है उसे अप्रत्यक्ष रूप से करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। (इस संबंध में सोन लाल बनाम उत्तर प्रदेश राज्य [(1982) 2 एस.सी.सी. 398] में इस न्यायालय के तत्कालीन पंजीयक का एक विस्तृत आदेश देखें जिसमें इसी तरह की प्रथा की निंदा की गई है।)

18. इसलिए, हम विद्वान सॉलिसिटर जनरल से सहमत हैं कि न्यायालय को "स्पष्टीकरण", "संशोधन" या "वापस बुलाने" के लिए इस तरह के आवेदन की सुनवाई की अनुमति नहीं देनी चाहिए यदि आवेदन समीक्षा के लिए सार में है। उस स्थिति में, न्यायालय या तो आवेदन को सीधे लागत के साथ या उसके बिना अस्वीकार कर सकता है या अनुमति के साथ वापस लेने की अनुमति दे सकता है ताकि शुरू में कक्षों में सूचीबद्ध होने के लिए समीक्षा आवेदन दायर किया जा सके।"

9. यही विचार ***रामचंद्र सिंह*** (पूर्वोक्त) में बाद के एक निर्णय में व्यक्त किया गया है, जिसमें इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की एक अन्य पीठ ने निम्नलिखित टिप्पणी की हैः

"15. *गुरदीप सिंह उबन [(2000) 7 एस.सी.सी. 296]* में निम्नलिखित शर्तों में कानून निर्धारित किया गया हैः

"*17.* ...इस प्रक्रिया का उद्देश्य न्यायालय का समय बचाना और खुली न्यायालय में दायर और सुनवाई की जा रही तुच्छ समीक्षा याचिकाओं को रोकना है। हालांकि, 'सुनवाई नहीं' की इस प्रक्रिया से बचने के लिए, हम पाते हैं कि कभी-कभी 'स्पष्टीकरण', 'संशोधन' या 'वापस बुलाने' आदि के लिए आवेदन दायर किए जाते हैं, इसलिए नहीं कि ऐसा कोई स्पष्टीकरण, संशोधन वास्तव में आवश्यक है, बल्कि इसलिए कि आवेदक वास्तव में एक समीक्षा चाहता है और एक सुनवाई भी चाहता है, इस प्रकार संचलन के माध्यम से कक्षों में सूचीबद्ध होने से बचा जाता है। ऐसे आवेदन, यदि वे सार समीक्षा आवेदनों में हैं, तो सीधे अस्वीकार किए जाने के योग्य हैं क्योंकि प्रयास स्पष्ट रूप से मौखिक सुनवाई के बिना विचार के लिए कक्षों में आवेदन के संचलन से संबंधित आदेश 40 नियम 3 को दरकिनार करने का है। किसी आवेदन को 'स्पष्टीकरण' या 'संशोधन' के रूप में वर्णित करके,- हालाँकि यह वास्तव में एक समीक्षा है - एक पक्ष को परिसंचरण प्रक्रिया को दरकिनार करने या दरकिनार करने और अप्रत्यक्ष रूप से खुली अदालत में सुनवाई प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। जो प्रत्यक्ष रूप से नहीं किया जा सकता है उसे अप्रत्यक्ष रूप से करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है।

16. कॉमन कॉज में [(2004) 5 एस. सी. सी. 222] लाहोटी, न्यायमूर्ति (जैसा कि विद्वान मुख्य न्यायाधीश तब थे) एक खंड पीठ की ओर से बोलते हुए कहाः

> "2. ...हम संतुष्ट हैं कि आवेदन में कोई स्पष्टीकरण नहीं मांगा गया है। यह एक ऐसा आवेदन है जिसमें फैसले की सारतः समीक्षा की मांग की गई है। आवेदन को 'स्पष्टीकरण' के लिए एक के रूप में प्रच्छन्न करके, प्रयास समीक्षा याचिकाओं को नियंत्रित करने वाली प्रक्रिया से बचने के लिए खुली अदालत में सुनवाई की मांग करना है, जिसे इस न्यायालय के नियमों के अनुसार, कक्षों में निपटाया जाना है। आवेदक की ओर से इस तरह के प्रयास की निंदा की जानी चाहिए।"

17. हाल ही में *ज़हीरा हबीबुल्लाह शेख बनाम गुजरात राज्य* [(2004) 5 एस. सी. सी. 353:2004 एस. सी. सी. (सी. आर. आई.) 1613] में आदेश 40 नियम 3 का उल्लेख करते हुए, इस न्यायालय ने राय दीः

"6. जैसा कि इस न्यायालय की संविधान पीठ ने *पी.एन. ईश्वर अय्यर बनाम रजिस्ट्रार, भारत के उच्चतम न्यायालय* [(1980) 4 एस.सी.सी. 680], *सुथेंद्रराजा बनाम राज्य* [(1999) 9 एस.सी.सी. 323:2000 एस. सी. सी. (सी. आर. आई.) 463*], रामदेव चौहान बनाम असम राज्य* [(2001) 5 एस.सी.सी. 714:2001 एस.सी.सी. (सी.आर.आई.) 915] और *देवेंद्र पाल सिंह बनाम राज्य, एन.सी.टी. दिल्ली* [(2003) 2 एस.सी.सी. 501:2003 एस.सी.सी. (आपराधिक) 572] में उल्लेख किया है, दीवानी कार्यवाही में समीक्षा के लिए व्यापक आधारों के बावजूद, यह आपराधिक कार्यवाही में 'रिकॉर्ड के सामने स्पष्ट त्रुटियों' तक सीमित है। इस तरह के आवेदन पक्षों की खुशी के लिए या यहां तक कि पश्चाताप को हवा देने के लिए एक उपकरण के रूप में दायर नहीं किए जाने चाहिए, बल्कि जिम्मेदारी की भावना के साथ भी इसका सहारा लिया जाना चाहिए।

7. दिल्ली प्रशासन बनाम गुरदीप सिंह उबन [(2000) 7 एस.सी.सी. 296] में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि किसी आवेदन को 'स्पष्टीकरण' या 'संशोधन' के लिए एक के रूप में वर्णित करके, हालांकि यह वास्तव में समीक्षा का एक है, एक पक्ष को संचलन प्रक्रिया को दरकिनार करने या दरकिनार करने और अप्रत्यक्ष रूप से खुली अदालत में सुनवाई प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। जो प्रत्यक्ष रूप से नहीं किया जा सकता है उसे अप्रत्यक्ष रूप से करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अदालत को 'स्पष्टीकरण', 'संशोधन' या 'वापस बुलाने' के लिए इस तरह के आवेदन की सुनवाई की अनुमति नहीं देनी चाहिए यदि आवेदन समीक्षा के लिए एक चतुराई भरा कदम है।

10. हाल ही में, ***राशिद खान पठान (आवेदक)* में एक और दो-न्यायाधीशों की पीठ-पुनः विजय कुर्ले (पूर्वोक्त)** ने निम्नलिखित रूप में अभिनिर्धारित कियाः

> "9. कानून के शासन द्वारा शासित देश में, निर्णय की अंतिमता बिल्कुल अनिवार्य है और निर्णय की अंतिमता के साथ महान पवित्रता जुड़ी हुई है। पक्षकारों को बार-बार अंतर्वर्ती आवेदन दायर करके इस न्यायालय के निष्कर्षित निर्णयों को फिर से खोलने की अनुमति देना स्पष्ट रूप से कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग है और इसका न्याय के प्रशासन पर दूरगामी प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।

11. वर्तमान विविध आवेदन में प्रयास स्पष्ट रूप से इस न्यायालय के निर्णय के सारवान संशोधन की मांग करने के लिए है। विविध आवेदन में इस तरह के प्रयास की अनुमति नहीं है। जबकि वरिष्ठ अधिवक्ता श्री मुकुल रोहतगी ने सर्वोच्च न्यायालय नियम 2013 के आदेश 55 नियम 6 के प्रावधानों पर भरोसा किया है, उसमें न्याय के उद्देश्यों के लिए या न्यायालय की प्रक्रिया के दुरुपयोग को रोकने के लिए आवश्यक आदेश देने के लिए न्यायालय की अंतर्निहित शक्तियों को बचाने पर विचार किया गया है। आदेश 55 नियम 6 को सर्वोच्च न्यायालय नियम 2013 में आदेश 47 में समीक्षा के प्रावधानों को दरकिनार करने के लिए उल्टा नहीं किया जा सकता है। विविध अनुप्रयोग प्रक्रिया का दुरुपयोग है।

12. न्यायिक निर्णय की पहचान इसकी स्थिरता और अंतिमता है। न्यायिक निर्णय रेत के टीलों की तरह नहीं होते हैं जो हवा और मौसम की अनिश्चितताओं के अधीन होते हैं। [6] अंतिम निर्णय सुनाए जाने के बाद दायर किए जा रहे विविध आवेदनों के रूप में बार-बार आवेदनों की इस अदालत में एक परेशान करने वाली प्रवृत्ति सामने आई है। इस तरह की प्रथा का कोई कानूनी आधार नहीं है और इसे दृढ़ता से हतोत्साहित किया जाना चाहिए। यह मुकदमेबाजी को एक जुआ में बदल देता है। विविध अनुप्रयोग उन लोगों के लिए एक पसंदीदा पाठ्यक्रम बन रहे हैं जिनके पास न्यायिक निर्णयों के अनुपालन से बचने के लिए रणनीतियों को आगे बढ़ाने के लिए संसाधन हैं। एक बार निर्णय सुनाए जाने के बाद, एक विविध आवेदन दायर करके, एक न्यायिक घोषणा में संशोधन नहीं किया जा सकता है। निर्णय के संशोधन/स्पष्टीकरण की मांग करने वाले विविध आवेदन को दायर करने की विधि में परिकल्पना नहीं की गई है। इसके अलावा, यह एक स्थापित कानूनी सिद्धांत है कि कोई अप्रत्यक्ष रूप से वह नहीं कर सकता जो कोई प्रत्यक्ष रूप से नहीं कर सकता है। ["जब किसी चीज़ को सीधे तौर पर प्रतिबंधित किया जाता है, तो वैसे वह भी निषिद्ध है"]।

13. इसके अलावा, एक और कानूनी सिद्धांत है जो वर्तमान मामले में लागू होता है। यह है कि जहां एक निश्चित तरीके से एक निश्चित काम करने की शक्ति दी जाती है, तो काम उस तरह से किया जाना चाहिए या

बिल्कुल नहीं और प्रदर्शन के अन्य तरीकों को अनिवार्य रूप से वर्जित किया जाता है। [7] इसलिए, जब किसी कानून में किसी विशेष तरीके से किसी विशेष काम को करने की आवश्यकता होती है, तो इसे उस तरीके से किया जाना चाहिए या बिल्कुल नहीं और प्रदर्शन के अन्य तरीकों को अनिवार्य रूप से वर्जित किया जाता है [8]। इस न्यायालय ने भी इस सिद्धांत [9] को अपनाया है। यह नियम प्रदान करता है कि कुछ करने का एक स्पष्ट रूप से निर्धारित तरीका आवश्यक रूप से इसे किसी अन्य तरीके से करने पर प्रतिबंध का तात्पर्य है।

14. उपरोक्त कारणों से, विविध अनुप्रयोग में कोई पदार्थ नहीं है।

15. विविध आवेदन तदनुसार खारिज कर दिया जाता है।

अंकित ज्ञान विविध आवेदन खारिज कर दिया गया।

1. 2021 एससीसी ऑनलाइन एससी 648

2. (2000) 7 एससीसी 296

3. (2004) 12 एससीसी 713

4.2020 एससीसी ऑनलाइन एससी 711

5. "2010 अधिनियम"

6. देखें मेघमाला बनाम जी नरसिम्हा रेड्डी, (2010) 8 एससीसी 383

7. टेलर बनाम टेलर, 1875 (1) सीएच डी 426

8. नजीर अहमद बनाम राजा सम्राट, (1936) एल.आर. 63 इंडएपी 372

9. परभणी ट्रांसपोर्ट को-ऑपरेटिव सोसाइटी लिमिटेड बनाम क्षेत्रीय परिवहन प्राधिकरण , औरंगाबाद और अन्य, एआईआर 1960 एससी 801

दिब्या कुमारी की देखरेख में, अधिवक्ता सरवजीत सिंह द्वारा अनुवादित।