



Neutral Citation No. - 2026:AHC:42078

उच्च न्यायालय इलाहाबाद

सिविल प्रकीर्ण पुनरीक्षण आवेदन संख्या - 264/2025

ए.एफ.आर.

निर्णय सुरक्षित 10.02.2026

निर्णय सुनाया गया 25.02.2026

ग्रेटर न्यू ओखला इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट अथॉरिटी

.....आवेदकगण

बनाम

मेसर्स एलीवेटर प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड

.....विपक्षीगण

आवेदकगण के अधिवक्ता : विनीत पांडेय

विपक्षीगण के अधिवक्ता : सी.एस.सी., उमा नाथ पांडेय

न्यायालय संख्या - 6

माननीय न्यायमूर्ति प्रकाश पाडिया

1. हमने समीक्षा याचिकाकर्ता/प्रतिवादी की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एम.सी. चतुर्वेदी, जिनकी सहायता श्री विनीत पांडे, विद्वान अधिवक्ता कर रहे थे, और विपक्षी पक्ष/रिट याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री उमा नाथ पांडे की दलीलें सुनीं और रिकॉर्ड का अवलोकन किया।

2. यह समीक्षा याचिका रिट याचिका संख्या 10075/2024 में दिनांक 09.06.2025 को पारित निर्णय और आदेश की समीक्षा के लिए दायर की गई है।

3. श्री एम.सी. चतुर्वेदी, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने समीक्षा आवेदन के आधार संख्या 7, 11 और 25 पर भरोसा जताया, जो इस प्रकार हैं:-

7. क्योंकि दिनांक 23.11.2023 के विवादित आदेश में, अभिलेखों के आधार पर, यह स्पष्ट निष्कर्ष दिया गया है कि जिस संपूर्ण क्षेत्र में पट्टे पर दी गई भूमि स्थित है, वह विश्व स्तरीय अवसंरचना सुविधाओं से युक्त एक पूर्णतः विकसित क्षेत्र है। याचिकाकर्ता ने याचिका में महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाया है और इसलिए याचिका को केवल इसी आधार पर सीधे खारिज कर दिया जाना चाहिए।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



11. चूंकि संशोधन, 2022 दिनांक 16.08.2010 के पट्टा विलेख में निर्धारित शर्तों के अतिरिक्त है, जिसमें भूमि के विकास न होने के कारण रद्द करने की सूचना देने का कोई प्रावधान नहीं है। संविदात्मक दायित्व याचिकाकर्ता पर पूर्णतः बाध्यकारी हैं, इसलिए वह किसी सरकारी आदेश/संशोधन का सहारा लेकर गैर-निष्पादन के लिए अपने दायित्वों से मुक्त नहीं हो सकता, जो कि वर्तमान मामले में लागू नहीं होता है।

25. चूंकि दिनांक 30.07.2021 के सरकारी आदेश में केवल उन आवंटियों को नोटिस देने का प्रावधान है जो कब्जे की तारीख से पांच (5) वर्षों के भीतर आवंटित भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के लिए नहीं कर सके जिसके लिए उसे आवंटित किया गया था। अतः, नोटिस की तामील के संबंध में प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा स्पष्ट रूप से व्याख्या की गई है और याचिकाकर्ता निस्संदेह किसी भी प्रकार का नोटिस प्राप्त करने के योग्य नहीं है तथा आवंटन का स्वतः निरस्तीकरण इस मामले में लागू होता है।

4. उपरोक्त आधारों के समर्थन में, उन्होंने राज्य सरकार द्वारा दिनांक 30.06.2023 को पारित आदेश के निम्नलिखित भाग पर भरोसा जताया:

(2) आन्तरिक विकास कार्य (एप्रोच रोड, विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, इत्यादि कार्य) पूर्ण की माँग

याची कम्पनी द्वारा आवंटित भूखण्ड पर आवंटन के लगभग 10 वर्षों के उपरान्त भूखण्ड पर एप्रोच रोड, विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, इत्यादि कार्य पूर्ण न होने का आधार मात्र अपील को बल देने के उद्देश्य से किया जा रहा है। याची द्वारा वर्तमान तक प्राधिकरण में कभी भी भूखण्ड पर एप्रोच रोड, विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, इत्यादि कार्य पूर्ण न होने के संबंध में कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं कराया गया है और न ही उक्त अपील के साथ कोई साक्ष्य संलग्न किया गया है। अवगत कराना है कि याची कम्पनी को जिस सैक्टर के अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किया गया है उस सैक्टर में आईटी0 एवं संस्थागत के अन्य भूखण्ड भी आवंटित हैं, जिसमें से कतिपय आवंटनों में आवंटियों द्वारा उन्हें आवंटित भूखण्डों पर परियोजना निर्मित कर क्रियाशील किया जा चुका है तथा कतिपय भूखण्डों पर निर्माण कार्य तीव्र गति से प्रगति पर है।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



उदाहरण स्वरूप संस्थागत योजनान्तर्गत आवंटित मैसर्स बेनेट इन्सटिट्यूट ऑफ हायर एजुकेशन, भूखण्ड संख्या- 8,9,10,11 वर्तमान में क्रियाशील है इसके अतिरिक्त उक्त सेक्टर में ही आवंटी कम्पनी के सनिकट आई0टी0/आई0टी0ई0एस0 प्रयोगार्थ हेतु मैसर्स समरागी इन्फोटे प्रा0 लि0 को आवंटित भूखण्ड संख्या- टीजेड-04, पर तीव्र गति से निर्माण कार्य चल रहा है।"

5. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह तर्क दिया है कि रिट याचिका को स्वीकार करते समय मामले के विभिन्न पहलुओं पर विचार नहीं किया गया। यह तर्क दिया गया है कि दिनांक 23.11.2023 के विवादित आदेश में यह ठोस निष्कर्ष दिया गया है कि जिस पूरे क्षेत्र में पट्टे पर दी गई भूमि स्थित है, वह विश्व स्तरीय अवसंरचना सुविधाओं से सुसज्जित एक पूर्णतः विकसित क्षेत्र है, इस तथ्य को याचिकाकर्ता ने छिपाया है, इसलिए रिट याचिका खारिज किए जाने योग्य है। आगे यह तर्क दिया गया है कि उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 5, 2022 द्वारा राज्य सरकार द्वारा किए गए संशोधन में दिनांक 16.08.2010 के पट्टा विलेख में निर्धारित शर्त के अतिरिक्त प्रावधान है, जिसमें भूमि के विकास न होने के कारण रद्द करने की सूचना देने का कोई प्रावधान नहीं है। इसके अलावा यह तर्क दिया गया है कि दिनांक 30.07.2021 के सरकारी आदेश में केवल उन आवंटियों को नोटिस देने का प्रावधान है जो कब्जे की तारीख से पांच साल के भीतर उस उद्देश्य के लिए भूमि का उपयोग नहीं कर सके जिसके लिए इसे आवंटित किया गया था।

6. दूसरी ओर, विपक्षी पक्ष/रिट याचिकाकर्ता के विद्वान वकील श्री उमा नाथ पांडे ने तर्क दिया है कि मामले के सभी पहलुओं पर रिट न्यायालय द्वारा दिनांक 09.06.2025 के अपने निर्णय एवं आदेश में पहले ही विचार किया जा चुका है। आगे यह तर्क दिया गया है कि याचिकाकर्ता को तीन महीने पहले, यानी 31.12.2022 को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था, जो कि अधिनियम संख्या 5 ऑफ 2022 द्वारा संशोधित धारा 7 के प्रावधान के अनुसार एक पूर्व शर्त है। आगे यह तर्क दिया गया है कि परंतुक में 31 दिसंबर, 2022 के बाद कोई नोटिस जारी करने का प्रावधान नहीं है, इसलिए निरस्तीकरण का आदेश और साथ ही राज्य सरकार द्वारा पुनरीक्षण में पारित आदेश, जो अधिनियम की धारा 7 के परंतुक (घ) और (ड) पर आधारित थे, क्षेत्राधिकार से बाहर हैं। श्री उमा नाथ पांडे, विद्वान वकील ने **संजय कुमार अग्रवाल बनाम राज्य कर अधिकारी (1) और**

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



अन्य से संबंधित समीक्षा याचिका में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून पर भरोसा जताया, जो (2024) 2 एससीसी 362 में रिपोर्ट की गई अन्य समीक्षा याचिकाओं से संबंधित है।

7. हमने दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं की बात सुनी और रिकॉर्ड का अवलोकन किया।

8. अभिलेखों के अवलोकन से, विशेष रूप से रिट याचिका संख्या 10075/2024 में दिनांक 09.06.2025 को पारित निर्णय से, यह स्पष्ट होता है कि पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा दिए गए संपूर्ण तर्क पर विचार करने के बाद, निरस्तीकरण आदेश के साथ-साथ राज्य सरकार द्वारा पारित आदेश को इस आधार पर निरस्त कर दिया गया कि याचिकाकर्ता को 31 दिसंबर, 2022 से तीन महीने पहले कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था। इस मामले को देखते हुए, रिट न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष यह हैं कि दोनों आदेश क्षेत्राधिकार से बाहर हैं। दिनांक 09.06.2025 के निर्णय एवं आदेश के प्रासंगिक अनुच्छेद इस प्रकार हैं:

18. इस प्रकार, उपर्युक्त प्रावधान ने विकास प्राधिकरण के लिए 31.12.2022 से तीन महीने पहले यानी 30.9.2022 तक निर्माण कार्य पूरा करने के लिए नोटिस जारी करना अनिवार्य कर दिया। अधिनियम में संशोधन में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो प्राधिकरण को 31.12.2022 के बाद नोटिस जारी करने का अधिकार देता हो। विधानमंडल का इरादा स्पष्ट है कि विकास प्राधिकरण को प्रावधान (घ) के तहत परिकल्पित सभी आवंटियों को नोटिस जारी करना होगा और आवंटन 31.12.2022 तक स्वतः रद्द हो जाएगा।

19. वर्तमान मामले में, याचिकाकर्ता को 31.12.2022 से 3 महीने पहले कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है। प्रावधानों के तहत, उक्त नोटिस धारा 7 (अधिनियम संख्या 5 ऑफ 2022 द्वारा संशोधित) के परंतुक के तहत जारी किया गया माना जाता है, जबकि परंतुक में 31.12.2022 के बाद कोई नोटिस जारी करने का प्रावधान नहीं है। इस प्रकार, अधिनियम की धारा 7 के परंतुक (घ) एवं (ड) पर आधारित निरस्तीकरण के विवादित आदेश क्षेत्राधिकार से बाहर हैं और विकास प्राधिकरण को 31.12.2022 के बाद ऐसा नोटिस जारी करने और परिणामी आदेश पारित करने का कोई अधिकार या क्षेत्राधिकार नहीं है।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



20. चूंकि विवादित आदेश पूर्णतः अधिकार क्षेत्र से बाहर हैं, अतः इन्हें निरस्त किया जाता है। पुनरीक्षण प्राधिकारी द्वारा दर्ज किया गया यह निष्कर्ष कि नोटिस रद्द करने के आदेश पारित होने से 3 महीने से अधिक पहले जारी किया गया था, पूरी तरह से निराधार है। अधिनियम की धारा 7 के परंतुक (घ) के अनुसार, 30.09.2022 के बाद कोई नोटिस जारी नहीं किया जा सकता था।

21. उपरोक्त के मद्देनजर, प्रतिवादी संख्या 2- ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 30.6.2023 को पारित आदेश और प्रतिवादी संख्या 1- प्रधान सचिव, औद्योगिक विकास, सिविल सचिवालय, उत्तर प्रदेश, लखनऊ द्वारा दिनांक 23.11.2023 को पारित परिणामी आदेश को एतद्वारा रद्द किया जाता है। याचिकाकर्ता सभी परिणामी लाभों का हकदार है।

9. दिनांक 09.06.2025 के निर्णय एवं आदेश में दर्ज प्रासंगिक निष्कर्षों को, जिसका उल्लेख ऊपर किया गया है, समीक्षा के आवेदक के विद्वान वकील ने न तो समीक्षा के आधारों में और न ही बहस के दौरान अस्वीकार किया है।

10. संजय कुमार अग्रवाल (उपरोक्त) के फैसले के अनुच्छेद 9 और 10 में समीक्षा के दायरे पर विस्तार से चर्चा की गई है, जो इस प्रकार है:-

9. न्यायमूर्ति कृष्णा अय्यर (जैसा कि वे उस समय न्यायाधीश थे) के शब्दों में, "पुनरावलोकन की याचिका, जब तक कि प्रथम न्यायिक दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से विकृत न हो, चाँद माँगने के समान है। न्यायिक प्रक्रिया में मिली हार का बदला दोबारा जांच का निमंत्रण देकर, खामियों को उजागर करने और फैसले को पलटने की उम्मीद से नहीं लिया जा सकता। वकील के मन में हुई समीक्षा से एक बार दिए गए फैसले को सुधारा नहीं जा सकता। इसलिए, स्थापित कानून को यथावत रहना चाहिए।"

10. यह भी सर्वविदित है कि कोई पक्ष इस न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय की समीक्षा केवल पुनर्विचार और मामले के नए निर्णय के उद्देश्य से नहीं कर सकता। सामान्य सिद्धांत यह है कि न्यायालय द्वारा सुनाया गया निर्णय अंतिम होता है, और उस सिद्धांत से

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



विचलन केवल तभी उचित है जब महत्वपूर्ण और बाध्यकारी प्रकृति की परिस्थितियाँ ऐसा करना आवश्यक बना दें।

11. उपर्युक्त सिद्धांतों का उल्लेख करने के बाद, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने संजय कुमार अग्रवाल (उपरोक्त) के फैसले के अनुच्छेद 16 में कुछ सिद्धांत/दिशानिर्देश निर्धारित किए, जो इस प्रकार हैं:-

16. उपर्युक्त निर्णयों का सार यह है कि:

16.1. किसी निर्णय की समीक्षा की जा सकती है, यदि रिकॉर्ड में कोई गलती या त्रुटि स्पष्ट रूप से दिखाई देती है।

16.2. न्यायालय द्वारा सुनाया गया निर्णय अंतिम होता है, और उस सिद्धांत से विचलन केवल तभी उचित है जब पर्याप्त और बाध्यकारी प्रकृति की परिस्थितियाँ ऐसा करना आवश्यक बनाती हैं।

16.3. वह त्रुटि जो स्वतः स्पष्ट नहीं है और जिसे तर्क प्रक्रिया द्वारा पता लगाना पड़ता है, उसे रिकॉर्ड के मुख पर स्पष्ट त्रुटि नहीं कहा जा सकता है जो न्यायालय को समीक्षा की शक्ति का प्रयोग करने का औचित्य प्रदान करती है।

16.4. सी.पी.सी. के आदेश 142 नियम 1 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, किसी गलत निर्णय को "पुनः सुनवाई और सुधार" करना अनुमेय नहीं है।

16.5. समीक्षा याचिका का उद्देश्य सीमित होता है और इसे "अपील का छिपा हुआ रूप" नहीं माना जा सकता।

16.6. समीक्षा के बहाने याचिकाकर्ता को उन प्रश्नों को फिर से उठाने और उन पर फिर से बहस करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जिन पर पहले ही विचार किया जा चुका है और निर्णय लिया जा चुका है।

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



16.7. अभिलेख में स्पष्ट त्रुटि ऐसी त्रुटि होनी चाहिए जो केवल अभिलेख को देखने मात्र से ही स्पष्ट हो जाए और इसमें उन बिंदुओं पर तर्क-वितर्क की कोई लंबी प्रक्रिया की आवश्यकता न हो जहां संभवतः दो राय हो सकती हैं।

16.8. कानून में परिवर्तन या समतुल्य या बड़ी पीठ के बाद के निर्णय/निर्णय को भी अपने आप में समीक्षा का आधार नहीं माना जा सकता।

12. उपर्युक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह माना कि समीक्षा याचिका की जांच आदेश 142 नियम 1 सी.पी.सी. के दायरे में की जानी चाहिए।

13. रिकॉर्ड के अवलोकन के साथ-साथ पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा उठाए गए तर्कों से यह स्पष्ट है कि इस न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णय की समीक्षा की मांग करने वाली रिट याचिका में समीक्षा याचिकाकर्ता/प्रतिवादी ने केवल मामले की पुनर्विचार और नए सिरे से निर्णय के उद्देश्य से ऐसा किया है। सामान्यतः सिद्धांत यह है कि न्यायालय द्वारा सुनाया गया निर्णय अंतिम होता है, और इस सिद्धांत से विचलन केवल तभी उचित है जब महत्वपूर्ण और बाध्यकारी परिस्थितियाँ ऐसा करना आवश्यक बना दें।

14. पारसियन देवी बनाम सुमित्री देवी (1997) 8 एससीसी 715 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह माना कि यदि अभिलेख में कोई स्पष्ट त्रुटि या गलती हो तो निर्णय की समीक्षा की जा सकती है। उपरोक्त निर्णय का अनुच्छेद 9 इस प्रकार है:

"9. सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 172 नियम 1 के तहत, किसी निर्णय की समीक्षा की जा सकती है, यदि अभिलेख में कोई स्पष्ट त्रुटि हो। ऐसी त्रुटि जो स्वतः स्पष्ट न हो और जिसे तर्क प्रक्रिया द्वारा पता लगाया जा सके, उसे अभिलेख में स्पष्ट त्रुटि नहीं कहा जा सकता है जो न्यायालय को सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 172 नियम 1 के तहत समीक्षा की शक्ति का प्रयोग करने का औचित्य प्रदान करे। प्रक्रिया संहिता के आदेश 142 नियम के अंतर्गत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, किसी त्रुटिपूर्ण निर्णय पर पुनर्विचार और सुधार करना अनुमेय नहीं है। यह याद रखना महत्वपूर्ण है कि समीक्षा याचिका का उद्देश्य सीमित होता है और इसे "अपील का छिपा हुआ रूप" नहीं माना जा सकता। (जोर दिया गया)

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



15. शांति कंडक्टर्स (पी) लिमिटेड, असम एसईबीआई के मामले में (2020) 2 एससीसी 677 में रिपोर्ट किया गया माननीय सर्वोच्च न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने पारसियन देवी (उपरोक्त) के फैसले का अनुसरण करते हुए पुनरावलोकन याचिकाओं को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि पुनरावलोकन का दायरा सीमित है और पुनरावलोकन की आड़ में, पक्षों को उन प्रश्नों को फिर से उठाने और उन पर पुनर्विचार करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जिन पर पहले ही विचार किया जा चुका है और निर्णय लिया जा चुका है।

16. इस मामले और ऊपर बताए गए कब्जे को देखते हुए, न्यायालय की राय है कि विचाराधीन निर्णय समीक्षा के दायरे में नहीं आता है। पुनर्विचार याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता विवादित निर्णय में रिकॉर्ड के आधार पर कोई स्पष्ट त्रुटि या गलती साबित करने में विफल रहे हैं, और विवादित निर्णय की समीक्षा के लिए इस न्यायालय के साथ-साथ माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न निर्णयों में निर्धारित मापदंडों के अंतर्गत मामले को लाने में भी विफल रहे हैं।

17. इस मामले को देखते हुए, पुनर्विचार याचिका खारिज की जाती है। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं।

(प्रकाश पाडिया, न्यायमूर्ति)

25 फरवरी, 2026

सकलन

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



Translated version. Not for Legal Use.

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



Translated version. Not for Legal Use.

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



Translated version. Not for Legal Use.

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"