(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालयातील

सर्वसाधारण मूळ दिवाणी अधिकारिता

दावा क्र. २१३४/१९८१ मधील अंतरिम अर्ज (एल) क्र. ८२९७/२०२१

मेसर्स राहुल ट्रेडिंग कॉर्पोरेशन
आणि अन्य एक ... अर्जदार/ फिर्यादी

विरूध्द

बर्नार्ड अँथोनी परेरा आणि इतर ... प्रतिवादी

अर्जदार/ वादी यांच्याकरिता सी. के. त्रिपाठी यांच्या सूचनेवरून श्री. इंद्रप्रकाश त्रिपाठी.
प्रतिवादी क्र. ५ करिता श्री. झिशान काझी.

प्रतिवादी क्र. ६, ८, १० आणि ११ यांच्याकरिता के. एस. दुबे यांच्या सूचनेवरून श्री. विक्रमजीत गरेवाल.

न्यायमंच : एन. जे. जमादार, न्या.

राखून ठेवल्याचा दिनांक : २७ फेब्रुवारी, २०२३.

अधिघोषित केल्याचा दिनांक : ६ मार्च, २०२३.

आदेश :

१. दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ ('संहिता') च्या कलम १५२ नुसार दिलेल्या

अधिकारांचा वापर करून दावा क्रमांक २१३४/१९८१ या दाव्यामध्ये काढण्यात आलेल्या दिनांक २८ एप्रिल, १९८२ रोजीच्या संमती हुकूमनाम्यामधील अनुसूची मधील दावा मिळकतीचे वर्णन आणि शीर्षकामध्ये नमूद करण्यात आलेले प्रतिवादी क्र. ५ यांच्या नावामधील टंकलेखनविषयक चुका / लेखन प्रमाद दुरुस्त करण्यासाठी, अर्जदार/ मूळ वादी यांनी हा अर्ज दाखल केला आहे.

२. मालाड मुंबई येथील नभू क्र. ४१९, ४१९ (१-२०) आणि सर्व्हे क्र. ४७४ हिस्सा क्रमांक २ या जमिनीवर स्थित सर्व मालमत्तांच्या ('दावा मिळकत') बाबतीत, दिनांक २७ नोव्हेंबर १९७८ रोजी केलेला विक्री करारनामा, दिनांक १४ डिसेंबर, १९७९ रोजीचा पुरवणी करारनामा आणि दिनांक २८ मार्च, १९८० रोजीचा करारनामा यांचे विनिर्दिष्ट पालन करण्याच्या हुकूमनाम्यासाठी अर्जदार यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ ते १३ यांच्याविरुद्ध दावा दाखल केला होता.

३. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ११ यांनी, श्री शेळके, वकील यांच्यामार्फत उपस्थिती नोंदविली. कालांतराने, वादी आणि प्रतिवादी क्रमांक १ ते १३ यांच्यामध्ये झालेल्या तडजोडीनुसार, दिनांक २८ एप्रिल, १९८२ रोजी वादी यांचे वकील, प्रतिवादी क्रमांक १ ते ११, प्रतिवादी क्रमांक १२ आणि १३ यांचे वकील यांनी वादी व प्रतिवादी यांच्याकरिता व त्यांच्यातर्फे संमती करार केला. इतर गोष्टींबरोबरच, संमती करारामध्ये वादपत्रातील प्रार्थना कलम (अ)

नुसार हुकूमनाम्याचा उल्लेख होता. संमती करारानुसार काढण्यात आलेल्या हुकूमनाम्यास जोडलेल्या अनुसूचीमध्ये वर्णन केलेल्या मिळकतीच्या अभिहस्तांतरणानुसार रुपये ५,००,०००/- इतक्या मोबदल्यासाठी अंमलात आणावयाचा होता.

४. संमती करारानुसार हुकूमनामा तयार करण्यात आला. वादींनी निबंधक, हस्तांतरण यांच्याकडे हुकूमनाम्याची नोंदणी केली. वादींनी दावा मिळकतीवरील काही भागावर इमारती बांधल्या. कालांतराने, सदनिका खरेदीदारांनी, निधी को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड या नावाने सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन केली.

५. अशा प्रकारे, संमती हुकूमनामा अंमलात आणला असताना आणि त्यानुसार कार्यवाही झाली असताना, वादी यांनी दावा मिळकतीच्या मिळकत पत्रिकेमधील त्यांच्या नावांमध्ये फेरफार करण्याकरिता नगर भूमापन अधिकारी यांच्याकडे अर्ज दाखल केला. असे निदर्शनास आले की, मिळकत पत्रिकेमधील आणि संमती हुकूमनाम्यामधील दावा मिळकतीच्या क्षेत्रफळामध्ये विसंगती होती.प्रथमतः, मिळकत पत्रिकेमध्ये दावा मिळकतीचे एकूण क्षेत्रफळ ३४२३ चौरस मीटर असे दर्शविण्यात आले होते तर वादपत्र आणि हुकूमनामा यांमध्ये सदर क्षेत्रफळ ३९८९ चौरस यार्डस म्हणजेच ३३०० चौरस मीटर किंवा जवळपास तितकेच दर्शविण्यात आले होते. दुसरे असे की, हुकूमनाम्यामध्ये नभू क्र. ४१९ हा सर्व्हे क्र. ४१९ (१ ते २०) पासून भिन्न

दर्शविण्यात आला नव्हता.

६. नगर भूमापन अधिकारी यांनी केलेल्या चौकशीदरम्यान श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांनी या कारणास्तव आक्षेप घेतला की प्रतिवादी क्रमांक ५ म्हणून ज्या व्यक्तीवर खटला चालविला होता ती जोसेफ अँथोनी परेरा ही व्यक्ती म्हणजे ते स्वतः नाहीत. दाव्यामध्ये प्रतिवादी पक्षकार या नात्याने त्यांच्यावर कधीही खटला चालविला गेला नव्हता आणि म्हणून त्यांच्याविरुद्ध कोणताही हुकूमनामा पारित केला गेला नव्हता.

७. वरील आक्षेप आणि दावा मिळकतीच्या वर्णनामधील विसंगती पाहता, नगर भूमापन अधिकारी यांनी दावा मिळकतीच्या क्षेत्रामध्ये दुरुस्ती करण्यास आणि मिळकत पत्रिकेवरील वादींच्या नावात फेरफार करण्यास नकार दिला. वादी यांना संमती करारामध्ये दुरुस्ती करून घेण्याची सूचना देण्यात आली आणि म्हणून हा अर्ज दाखल करण्यात आला आहे.

८. श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांनी उत्तरादाखल शपथपत्र दाखल करून सदर अर्जास विरोध केला. असा युक्तिवाद करण्यात आला की, प्रस्तुत अर्ज अत्यंत उशीर आणि दिरंगाई या दोषांनी बाधित आहे. त्याचप्रमाणे, त्यामागे अप्रमाणिकपणासुद्धा आहे. श्री. परेरा यांनी स्पष्टपणे प्रतिपादन केले की, ते दाव्यामधील किंवा संमती करारामधील पक्षकार नव्हते. वादी यांनी ज्या कराराचे विनिर्दिष्ट पालन करण्याची मागणी केली होती, ते करार त्यांनी

कधीही केले नव्हते किंवा त्यांना संमती करारानुसार कोणताही लाभ मिळालेला नव्हता. त्यामुळे सदर संमती करार त्यांच्यावर बंधनकारक नाही. त्यांच्या मते, सदर संमती करार लबाडी आणि विपर्यास याद्वारे बाधित झालेला होता.

९. प्रतिवादी क्रमांक ६, ८, १० आणि ११ यांनीसुद्धा उत्तरादाखल शपथपत्र दाखल करून सदर अर्जास विरोध केला. प्रतिवादींनी असा युक्तिवाद केला की, सदर अंतरिम अर्जाद्वारे, वादी दावा मिळकतीचे क्षेत्रफळ ३३०० चौरस मीटर ऐवजी ३४२३ चौरस मीटर इतके वाढवू इच्छितात. परंतु, वादींनी ज्या कराराचे विनिर्दिष्ट पालन करण्याची मागणी केली आहे, त्यांपैकी कोणत्याही करारात सदर क्षेत्रफळ नमूद केलेले नाही. सर्व करारांमध्ये दावा मिळकतीचे क्षेत्रफळ ३३०० चौरस मीटर असल्याचे एकसारखे नमूद केलेले आहे. संमती करारामध्ये दुरुस्ती करण्याच्या अर्जाच्या नावाखाली, वादी यांना मिळकत बळकावयाची आहे, ज्याकरिता ते हक्कदार नाहीत. म्हणून सदर अर्ज दहशती खर्चासहित फेटाळण्यात यावा.

१०. वादींचे विद्वान वकील श्री. त्रिपाठी, प्रतिवादी क्रमांक ५ यांचे विद्वान वकील श्री. झिशान काझी आणि प्रतिवादी क्रमांक ६, ८, १० आणि ११ यांचे विद्वान वकील श्री. विक्रमजीत गरेवाल यांचे म्हणणे मी सविस्तररीत्या ऐकून घेतले. पक्षकारांच्या विद्वान वकिलांच्या मदतीने, दावा क्रमांक २१३४ /१९८१ मधील वादपत्र, संमती करार आणि त्या संमती कराराच्या आधारे तयार

करण्यात आलेला संमती हुकूमनामा (ज्या कराराआधारे वादींनी विनिर्दिष्ट पालन करण्याची मागणी केलेली होती) यांसह अभिलेखावरील कागदपत्रांचे मी अवलोकन केले.

११. प्रारंभीस, न्यायनिर्णय, हुकूमनामा किंवा आदेशामध्ये दुरुस्ती करण्याच्या न्यायालयाच्या अधिकाराची रूपरेषा पाहणे समुचित ठरेल. संहितेचे कलम १५२ पुढील प्रमाणे आहे :

> "१५२. न्यायनिर्णय, हुकूम नामे किंवा आदेश यांची दुरुस्ती :- न्यायनिर्णय, हुकूमनामे अगर आदेश यांमधील लेखन प्रमाद किंवा आकडेमोड विषयक चुका अथवा अभावित चूकभुलीमुळे त्यामध्ये उद्‌भवणाऱ्या चुका न्यायालयास कोणत्याही वेळी स्वतः होऊन किंवा पक्षकारांपैकी कोणत्याही पक्षकाराच्या अर्जावरून दुरुस्त करता येतील.

१२. न्यायनिर्णय किंवा आदेश यांमधील लेखन प्रमाद किंवा आकडेमोड विषयक चुका अथवा अभावित चूकभुलीमुळे त्यामध्ये उद्‌भवणाऱ्या चुका दुरुस्त करण्याचा न्यायालयास अधिकार आहे. त्याकरिता खटल्याचा टप्पा महत्त्वाचा नाही. अशी दुरुस्ती कोणत्याही वेळी करता येऊ शकते. स्वतः होऊन किंवा पक्षकारांपैकी कोणत्याही पक्षकाराच्या अर्जावरून न्यायलायाच्या स्वतःच्या अभिलेखात दुरुस्ती करण्याचा न्यायालयास अधिकार आहे.

१३. परंतु संहितेच्या कलम १५२ खालील अधिकार पुनरावलोकनाच्या विषयाचा भाग नाही. केवळ अभावित चूकभुलीमुळे उद्भवणाऱ्या चुका कलम १५२ द्वारे कायदेशीरदृष्ट्या दुरुस्त करता येतात. अशी कोणतीही दुरुस्ती, जी प्रकरणाच्या गुणवत्तेस स्पर्श करते, ती संहितेच्या कलम १५२ च्या कक्षेबाहेर आहे. न्यायनिर्णय, हुकूमनामा किंवा आदेशामध्ये दुरुस्ती करण्याचा सर्वसाधारण अधिकार न्यायालयास देण्याचा प्रतिज्ञात हेतू असा आहे की न्यायालयाच्या कृतीमुळे पक्षकारांचा हक्क बाधित होऊ नये.

१४. या संदर्भात सर्वोच्च न्यायालयाने **<u>पंजाब राज्य विरुद्ध दर्शन सिंग</u>**[1] या प्रकरणात दिलेल्या न्यायनिर्णयाचा संदर्भ उपयुक्त आहे, ज्यामध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने कलम १५२ मध्ये दिलेल्या शक्तीचे स्वरूप आणि तात्पर्य प्रतिपादन केले आहे. ते खालीलप्रमाणे आहे :-

> "१२. कलम १५२ मध्ये न्यायनिर्णय, हुकूमनामा किंवा आदेश यांमधील लेखनप्रमाद किंवा आकडेमोड विषयक चुका अथवा अभावित चूकभुलीमुळे त्यामध्ये उद्भवणाऱ्या चुका दुरुस्त करण्याची तरतूद आहे. <u>न्यायनिर्णय, हुकूमनामा किंवा आदेश पारित झाल्यानंतर (अधिक) परिणामकारक न्यायिक आदेश पारित करण्यासाठी नव्हे, तर न्यायालयातील लिपिकवर्गीय कामामुळे झालेल्या चुका</u>

1 (२००४) १ एससीसी ३२८.

दुरुस्त करण्यासाठी या अधिकाराचा वापर करण्याचे योजलेले आहे. कायद्याची सुस्थापित स्थिती अशी आहे की न्यायनिर्णय, हुकूमनामा किंवा आदेश पारित झाल्यानंतर, त्या संदर्भात असलेल्या पुढील उपाययोजनेच्या साधनाच्या अधीन राहून तो अंतिम होतो आणि तेच न्यायालय किंवा न्यायाधिकरण यांना पुनरावलोकनासाठी जर संविधानिकरीत्या विशिष्ट तरतूद केली असेल तर आणि त्यामधील अटी आणि मर्यादांच्या अधीन राहून केलेल्या पुनरावलोकनाव्यतिरिक्त, आधीच पारित झालेल्या न्यायनिर्णय, हुकूमनामे किंवा आदेश यांमधील बाबी, केवळ दृष्टिकोन बदलल्यामुळे, बदलण्याचा अधिकार नाही. संहितेच्या कलम १५२ खालील अधिकारांची बरोबरी पुनरावलोकनाच्या अधिकाराबरोबर करता येत नाही किंवा त्यास पुनरावलोकनासारखे समजता येणार नाही किंवा आधी दिलेल्या न्यायनिर्णयाच्या परिणामांनंतर, त्या संपूर्ण न्यायनिर्णयासाठी किंवा त्यातील काही भाग किंवा अंशासाठी, त्यांना (अधिकारांना) आवाहन करण्याच्या नावाखाली संबंधित न्यायालयाला त्याआड जाता येणार नाही.न्यायनिर्णय, हुकूमनामा किंवा आदेश पारित करताना न्यायालयाने केलेल्या सर्व चुका नव्हे, तर फक्त अभावित वगळलेल्या बाबी किंवा चुका दुरुस्त करण्यासाठी या

दुरुस्त्या योजलेल्या आहेत. ज्या वगळलेल्या बाबी दुरुस्त करण्याची मागणी केली होती, त्या जर प्रकरणाच्या गुणवत्तेशी संबंधित असतील, तर ती बाब कलम १५२ खालील अधिकाराच्या कक्षेबाहेर आहे, जणू काही ते प्रथमतःच त्यामध्ये लक्ष घालत आहे आणि अशा वगळलेल्या बाबी दुरुस्त करण्यासाठी व्यथित प्रक्षकारास, उचित उपाय, जर असल्यास, म्हणजे वरिष्ठ मंचासमोर अपील किंवा पुनरीक्षण अर्ज दाखल करणे किंवा पुनरावलोकनाच्या मर्यादांच्या अधीन राहून, त्याच मंचासमोर असा पुनरावलोकन अर्ज दाखल करणे, हा आहे. "

(यावर भर देण्यात आला आहे.)

१५. **जयलक्ष्मी कोएल्हो वि. ओसवाल्ड जोसेफ कोएल्हो**[2] या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने कायदेशीर स्थिती खालीलप्रमाणे प्रतिपादन केली आहे :

“१३. जिथे कायदेशीर स्थितीचा संबंध आहे, तेथे सीपीसी च्या कलम १५२ नुसार, हुकूमनाम्यामध्ये झालेल्या आकडेमोडविषयक चुका किंवा लेखनप्रमाद किंवा अभावित चूकभूल न्यायालय दुरुस्त करू शकते, या विधानाबाबत काहीही शंका नसावी. या तरतुदीमागील तत्व असे आहे की,

2 (२००१) २ एससीसी १८१.

न्यायालयाच्या चुकीमुळे कोणत्याही पक्षकारास त्रास सहन करावा लागू नये आणि आदेश किंवा हुकूमनामा पारित करताना न्यायालयास जे अभिप्रेत आहे, ते त्यात योग्यरीत्या प्रतिबिंबित व्हावे, अन्यथा न्यायाचे कारण प्रतिपादन करण्याच्या तत्त्वासाठी ते केवळ घातक ठरेल.

१४] प्रत्यक्षात सीपीसीच्या कलम १५२ मधील तरतुदी एखाद्या विशिष्ट खटल्यास काटेकोरपणे लागू होतात अथवा नाही ही बाब विचारात न घेता, अशा अंगभूत शक्ती सर्वसाधारणपणे सर्व न्यायालयांकडे आणि प्राधिकरणांकडे उपलब्ध असतात. जेव्हा एखाद्या प्रकरणात ही बाब स्पष्ट असते की, न्यायालयास काही बाबी करावयाचे अभिप्रेत होते, पण ती बाब अभावितपणे राहून गेली किंवा लेखनप्रमाद किंवा आकडेमोड विषयक चुका यांमुळे एखादी चूक घडली, तर अशा परिस्थितीत न्याय देण्याकरिता न्यायालयास या अधिकारानुसार अशी चूक दुरुस्त करणे शक्य व्हावे. परंतु अशा अधिकाराचा वापर करण्यापूर्वी न्यायालयाचे कायदेशीरदृष्ट्या समाधान झाले पाहिजे आणि त्यानंतर आदेशामध्ये किंवा हुकूमनाम्यामध्ये अन्यथा अभिप्रेत असलेली अशी एखादी बाब समाविष्ट आहे/ वगळलेली आहे अशा वैध निष्कर्षाप्रत न्यायालय आले पाहिजे. म्हणजे जर

लेखन प्रमाद, आकडेमोडविषयक चुका किंवा अभावित चूकभुलीमुळे तसा आशय हुकूमनामा किंवा आदेशामध्ये प्रतीत झाला नाही, तर हुकूमनामा पारित करताना, आदेश किंवा हुकूमनामा एका विशिष्ट पद्धतीनुसार पारित केला पाहिजे असा न्यायालयाचा मानस असला पाहिजे. न्यायालयास काय अभिप्रेत होते परंतु अहेतूकपणे ती बाब आदेश किंवा न्यायनिर्णयांमध्ये नमूद झाली नाही किंवा एखादी बाब, जी त्यात अभिप्रेत नव्हती ती त्यामध्ये अंतर्भूत केली गेली, या वस्तुस्थितीचा सुगावा, तथ्ये आणि परिस्थितीमुळे मिळू शकतो. लेखनप्रमाद, आकडेमोडविषयक चुका किंवा अभावित चूकभूल दुरुस्त करण्याच्या अधिकारामुळे न्यायालयास प्रकरणाबाबत मत बदलण्याचा अधिकार किंवा अधिक चांगला आदेश किंवा हुकूमनामा कसा पारित करता आला असता किंवा करता येऊ शकतो हे तपासण्याचा अधिकार प्राप्त होत नाही. दुरुस्तीनंतर पारित केलेला आदेश अधिक चांगला आणि अचूक होईल या निष्कर्षाप्रत येण्यासाठी प्रकरणाच्या गुणवत्तेचा पुनर्विचार होणे आवश्यक नाही. पुन्हा विचार केल्यानंतर न्यायालयास असे आढळू शकते की, न्यायालयाने आदेश पारित करताना काही बाबींबाबत चूक केली असू शकते. परंतु सीपीसीच्या

<u>कलम १५२ मधील अंगभूत शक्तींचा वापर करून न्यायालयास अशी प्रत्येक चूक दुरुस्त करण्याची अनुमती नाही. एखादी बाब सुरुवातीस अभिप्रेत होती, परंतु ती राहून गेली किंवा अशा आशयाविरुद्ध समाविष्ट झाली, अशा बाबींसंदर्भात न्यायालयाने सीमित राहणे आवश्यक आहे."</u>

(यावर भर देण्यात आला आहे.)

१६. **<u>नियामत अली मोल्ला विरुद्ध सोनारगोन हाऊसिंग को-ऑपरेटिव्ह सोसायटी लिमिटेड आणि इतर</u>**[3] या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने अभिलेख दुरुस्त करण्याच्या न्यायालयाच्या अधिकाराचे स्वरूप खालीलप्रमाणे प्रतिपादन केले आहे :

"१९. दिवाणी प्रक्रिया संहितेने न्यायालयाच्या अंगभूत शक्तीस मान्यता दिली आहे. ही शक्ती केवळ संहितेचे कलम १५२ दृष्टिसमोर ठेवून न्यायनिर्णय किंवा आदेशांमध्ये दुरुस्ती करण्यापुरती सीमित नसून ती सर्वसाधारण अंगभूत शक्तीसुद्धा आहे. अभिलेख खरे आहेत आणि ते अचूक परिस्थिती दर्शवितात हे पाहणेसुद्धा न्यायालयांचे कर्तव्य आहे. परंतु, स्वतःच्या न्यायनिर्णयाचे पुनरावलोकन करण्यासाठी न्यायालय सदर अधिकारितेचा वापर करू शकत नाही, याबाबत कोणतीही शंका असू शकत

---

3 (२००७) १३ एससीसी ४२१.

नाही. जेव्हा हुकूमनामा किंवा आदेश यांमध्ये कोणतीही चूक किंवा भूल झालेली नसेल, तेव्हासुद्धा न्यायालय सदर अधिकारितेचा वापर करू शकत नाही. मात्र, आमच्या मते, या तरतुदीचा पांडित्यपूर्ण अन्वयार्थ लावला जाऊ नये. म्हणून, दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या कलम १५२ आणि कलम १५१ या दोन्ही कलमांनुसार दिलेल्या अधिकारांचा वापर करून न्यायालयास हुकूमनाम्यामध्ये दुरुस्ती करता येईल. न्यायालयाचा असा अधिकार सर्वज्ञात आहे."

१७. कायद्याच्या वरील स्पष्ट प्रतिपादनाच्या पार्श्वभूमीवर, अर्ज दोन भागात विचारात घेणे आवश्यक आहे. पहिला म्हणजे प्रतिवादी क्रमांक ५ च्या नावात दुरुस्ती करण्याची मागणी आणि दुसरे, दावा मिळकतीच्या वर्णनात दुरुस्ती करण्याची मागणी.

१८. श्री. त्रिपाठी यांनी अशी कळकळीची विनंती केली की, श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांनी विक्री करारनामा केला आणि संमती करारानुसार लाभ मिळवला आहे आणि वादपत्रातील शीर्षकामधील प्रतिवादी क्रमांक ५ च्या नावामधील टंकलेखनविषयक चुकीचा गैरफायदा घेऊन, त्यांनी मिळकत पत्रिकेवरील वादींच्या नावात फेरफार करण्यास असमर्थनीयरीत्या विरोध केला आहे. श्री. त्रिपाठी यांनी असे सादर केले की, अभिलेखावरील कागदपत्रे असे दर्शवितात की, श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांनी दस्त निष्पादित केले आणि जोसेफ बर्नार्ड

परेरा या नावाने सदर मिळकतीमधील तत्कालीन भाडेकरूंना संबोधून पत्र दिले. त्या कागदपत्रांवरील श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांची स्वाक्षरीसुद्धा, प्रतिवादी क्रमांक ५ च्या वतीने दाखल केलेल्या उत्तराच्या प्रतिज्ञापत्रावरील स्वाक्षरीशी जुळते. प्रतिवादी क्रमांक ५ चे मधले नाव नमूद केल्याची चूक केवळ अनावधानाने आणि अभावितपणे घडली होती. संहितेच्या कलम १५२ नुसार दिलेल्या अधिकाराचा वापर करून अशी टंकलेखनविषयक चूक दुरुस्त करणे योग्य आहे.

१९. याविरुद्ध, श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांच्या वतीने उपस्थित श्री. काझी यांनी अशी विनंती केली की, अर्ज अत्यंत उशीर आणि दिरंगाई या दोषांनी बाधित झाला आहे. श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांच्याविरुद्ध कधीही दाव्यामध्ये प्रतिवादी पक्षकार म्हणून खटला चालविला गेला नव्हता.त्यांच्यावर दाव्याचे कोणतेही समन्स बजावण्यात आले नव्हते अथवा त्यांनी संमती करार केला नव्हता. अशा परिस्थितीत इतक्या बऱ्याच कालावधीनंतर, हुकूमनाम्यातील दुरुस्तीमुळे श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांच्या हक्कांस तीव्र बाधा निर्माण होईल.

२०. असे नमूद केले आहे की, वस्तुस्थिती ही दाव्यामध्ये उपस्थित केलेल्या प्रश्नांना कायदेशीर उत्तर देण्यामध्ये क्वचितच अपयशी ठरते. प्रस्तुत प्रकरणात, वादींनी ज्या करारांचे विनिर्दिष्ट पालन करण्याची मागणी केली आहे, त्यातून व्यवहारांमधील पक्षकारांची ओळख उघड होते. दिनांक २७

नोव्हेंबर, १९७८ रोजीचा मूळ करारनामा हा प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ म्हणजेच बर्नार्ड अँथोनी परेरा, चार्ली अँथोनी परेरा, जॉनी अँथोनी परेरा, आणि हिलरी अँथोनी परेरा यांच्यामध्ये झाला होता. दिनांक १४ डिसेंबर, १९७९ रोजीचा पुरवणी करारनामा, वरील प्रतिवादी क्रमांक १ ते ४ आणि श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा (ज्याचे नाव वादींच्या मते अनावधानाने जोसेफ अँथोनी परेरा असे खटल्यामध्ये दर्शविले होते) आणि प्रतिवादी क्रमांक ६ ते ११ यांच्यामध्ये झाला होता. या संदर्भानुसार हे नमूद करणे योग्य आहे की, श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांच्यासह प्रतिवादी क्रमांक १ ते ११ यांनी श्री. अनिल जमनादास दत्तानी यांच्या नावे मुखत्यारपत्र दिले होते. प्रतिवादी क्रमांक १ ते ११ यांनी दिनांक १४ डिसेंबर, १९७९ रोजी भाडे नवस्वामिस्वीकार पत्र दिले होते. वादींचा असा दावा होता की, सदर पत्रामधील अनु. क्र. ५ येथील स्वाक्षरी ही श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांची आहे.

२१. ज्या दस्तांचे विनिर्दिष्ट पालन करण्याची मागणी वादी यांनी केली आहे, ते वरील दस्त आणि संबंधित कागदपत्रे पाहता, श्री जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांची ओळख विक्रेत्यांपैकी एक अशी उचितरीत्या सिद्ध होते.

२२. वरील दस्त हे बनावट आहेत असे निवेदन जोरदारपणे मांडून श्री. काझी यांनी परिस्थितीतून सुटका करून घेण्याचा प्रयत्न केला. इतक्या बऱ्याच कालावधीनंतर, विशेषतः जेव्हा संमती हुकूमनामा निष्पादित झाला आहे आणि

त्यावर सर्वांनी त्यातील सर्व आशय आणि उद्‌देशाकरिता कार्यवाही केलेली आहे, तेव्हा अशा निवेदनास पाठबळ देण्याबाबत मला चिंता वाटते. प्रतिवादी क्र. १ बर्नार्ड अँथोनी परेरा आणि श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा यांच्यातील नाते ही बाब प्राथमिकतः वादी यांना झुकते माप देणारी आहे. श्री. जोसेफ बर्नार्ड परेरा हे प्रतिवादी क्र. १ चे पुत्र आहेत आणि त्यांनी प्रतिवादी क्र. १ तर्फे दावा केला आहे, ही बाब वादग्रस्त असू शकत नाही.

२३. स्वाक्षऱ्यांची तुलना करणे ही बाब धोकादायक आहे याची जरी मला जाणीव असली तरीही, दिनांक १४ जून, १९७९ रोजीच्या पूरवणी करारनाम्यावरील अनु. क्र. ५ येथील निष्पादकाची (जोसेफ बर्नार्ड परेरा) यांची स्वाक्षरी आणि ज्यांनी प्रस्तुत अर्जामध्ये प्रतिवादी क्रमांक ५ यांच्या वतीने उत्तरादाखल प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे, त्या जबानीदाराची स्वाक्षरी, लक्षणीयरीत्या सारखी आहे. त्याचप्रमाणे, दिनांक १४ डिसेंबर, १९७९ रोजीच्या भाडे नवस्वामिस्वीकार पत्रावरील स्वाक्षरीकर्ता क्र. ५ यांची स्वाक्षरी आणि सदर उत्तरादाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्रावरील जबानीदाराची स्वाक्षरी यांत लक्षणीय साधर्म्य आहे.

२४. दावा मिळकतीच्या वर्णनातील दुरुस्तीची बाब दोन भागांत विचारात घेतली जाऊ शकते. पहिले म्हणजे तयार केलेल्या हुकूमनाम्यास जोडलेल्या अनुसूचीमध्ये सर्व्हे क्र. ४१९ चा समावेश वगळल्याची बाब. तयार केलेल्या

हुकूमनाम्याच्या अनुसूचीमध्ये दावा मिळकतीचे वर्णन नगर भूमापन क्रमांक ४१९ (१-२०) आणि सर्व्हे क्र. ४७४, हिस्सा क्र. २ या संदर्भात केले आहे. तयार केलेल्या हुकूमनाम्यामधील अनुसूचीमध्ये नभू क्र. ४१९ चा समावेश करण्याचे राहून गेले. सर्व्हे क्र. ४१९ (१-२०) व्यतिरिक्त, भिन्न नभू क्र. ४१९ चा समावेश अनावधानाने वगळल्याबाबत फारसा वाद दिसून येत नाही. दिनांक २७ नोव्हेंबर, १९७८ रोजीच्या करारनाम्यास जोडलेली अनुसूची आणि संमती करारास जोडलेली अनुसूची यांमध्ये सर्व्हे क्र. ४१९ (१ ते २०) व्यतिरिक्त, नभू क्र. ४१९ चा भिन्न सर्व्हे क्रमांक म्हणून समावेश केलेला आहे. अशा प्रकारे, तयार केलेल्या हुकूमनाम्यातील अनुसूची मध्ये “४१९ (१ - २०)" या अंकापूर्वी “४१९” हा अंक समाविष्ट करून दुरुस्त करण्यामध्ये काहीही अडचण दिसून येत नाही.

२५. श्री. गरेवाल यांनी आवेशाने असे सादर केले की, दावा मिळकतीच्या क्षेत्रामधील दुरुस्तीची मागणी विचारात घेण्यायोग्य नाही, कारण त्यामुळे प्रतिवादींच्या कधीही भरपाई न होऊ शकणाऱ्या हक्कांना बाधा निर्माण होण्याची शक्यता आहे. निवेदनाचा विस्तार करताना श्री. गरेवाल यांनी विनंती केली की, दावा मिळकतीच्या क्षेत्रामध्ये ३३०० चौरस मीटर ऐवजी ३४२३ चौरस मीटर अशी प्रस्तावित दुरुस्ती करून, वादी हे जमिनीच्या सदर (अतिरिक्त) क्षेत्रफळाची मालकी प्रतिवादींकडून हिरावून घेण्याची मागणी करीत आहेत. अशी विनंती करण्यात आली की, प्रतिवादींनी सदर (अतिरिक्त) क्षेत्रफळ वादी

यांना हस्तांतरित केले नव्हते. श्री. गरेवाल यांनी कळकळीने असे सादर केले की, दावा करारनाम्यांमध्ये आणि त्याचप्रमाणे वादपत्रांमध्ये आणि संमती करारामध्ये कोठेही ३४२३ चौ. मी. क्षेत्रफळ नमूद केल्याचे आढळत नाही. म्हणून श्री. गरेवाल यांच्या मते, या टप्प्यावर क्षेत्रफळामधील दुरुस्ती म्हणजे, जे क्षेत्र वादी यांना कधीही विक्री करण्याचे मान्य केले नव्हते आणि जे कधीही दाव्याचा विषयवस्तू नव्हते, अशा क्षेत्रफळाबाबत वादी यांच्या बाजूने हुकूमनामा पारित केल्याप्रमाणे होईल.

२६. दुसऱ्या बाजूस श्री. त्रिपाठी यांनी असे निवेदन केले की, वर नमूद केलेल्या न.भू. क्रमांकाचे आणि सर्व्हे क्रमांकाचे संपूर्ण क्षेत्रफळ वादी यांना हस्तांतरित केले होते. तसेच, दावा मिळकतीचे वर्णन हद्दींवरून करण्यात आले होते. कोणत्याही सर्व्हे क्रमांकाचा काही भाग प्रतिवादींनी स्वतःकडे राखून ठेवल्याचा दावा प्रतिवादींनी कधीही केला नव्हता. दावा मिळकतीचा याआधीच विकास झाला असल्यामुळे आणि त्यावर उभारलेल्या इमारतीतील सदनिकांचीसुद्धा विक्री झालेली असल्यामुळे, आता प्रतिवादी दावा मिळकतीतील क्षेत्राच्या चुकीचा वर्णनाचा गैरफायदा घेऊ शकत नाही.

२७. संहितेच्या आदेश ७ नियम ३ मध्ये, जेथे दाव्यातील विषयवस्तू ही स्थावर मालमत्ता असेल त्याबाबतीतील पद्धत विहित केलेली आहे. सदर तरतूद पुढीलप्रमाणे आहे :-

> “३. दाव्यातील विषयवस्तू ही स्थावर मालमत्ता असेल त्याबाबतीत :- दाव्यातील विषयवस्तू ही स्थावर मालमत्ता असेल त्याबाबतीत, वादपत्रामध्ये मालमत्तेची ओळख पटविण्याबाबत पुरेसे वर्णन समाविष्ट असावे लागेल आणि अशा मालमत्ता जमाबंदीच्या किंवा जमीन मोजणीच्या दफ्तरातील हद्दीवरून किंवा क्रमांकावरून ओळखण्या येण्याजोगी असेल तर वादपत्रामध्ये अशा हद्दी किंवा क्रमांक नमूद केले पाहिजेत."

२८. नियम ३ मध्ये स्पष्टपणे असे अध्यादेशित केले आहे की, दाव्यातील विषयवस्तू ही स्थावर मालमत्ता असेल त्याबाबतीत वादपत्रामध्ये मालमत्तेची स्पष्ट ओळख पटवण्याइतपत मालमत्तेचे वर्णन समाविष्ट असावे लागेल. त्यात पुढे अशी तरतूद आहे की, मालमत्ता जमाबंदीच्या किंवा जमीन मोजणीच्या दफ्तरातील हद्दीवरून किंवा क्रमांकावरून ओळखता येण्याजोगी असेल तर वादपत्रामध्ये अशा हद्दी किंवा क्रमांक नमूद केले पाहिजेत. यातून असे ध्वनित होते की, मोजणीच्या दफ्तरातील क्रमांकावरून किंवा हद्दींचे तपशील सादर करून दावा मिळकतीचे वर्णन करता येऊ शकते. जर असे तपशील सादर केले तर, मिळकतीची ओळख निश्चित करण्यासाठी पुरेशा असलेल्या पद्धतीत दावा मिळकतीचे वर्णन केलेले आहे असे म्हणता येईल.

२९. **<u>कायदेशीर वारसांमार्फत झरिफ अहमद (मयत) आणि अन्य एक विरुद्ध मोहम्मद फारूक</u>**[4] या प्रकरणामध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने या तरतुदीचा उद्देश असा स्पष्ट केला आहे की, मिळकतीचे वर्णन तिची ओळख पटवण्याइतपत पुरेसे असले पाहिजे. जमाबंदी किंवा मोजणीच्या सार्वजनिक अभिलेखामधील हद्दी किंवा क्रमांकावरून मिळकतीची ओळख पटवता येऊ शकते.

३०. हे नमूद करणे आवश्यक आहे, प्रस्तुत प्रकरणात, दिनांक २७ नोव्हेंबर १९७८ रोजीच्या करारनाम्यास जोडलेल्या मिळकतीच्या अनुसूचीमध्ये हस्तांतरित करावयाची मिळकत ही मोजणी क्रमांक आणि हद्दींवरून उघड केलेली आहे. ती पुढीलप्रमाणे आहे :

वर नमूद केलेली अनुसूची म्हणजे

> मुंबई शहर आणि मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील गाव - मालाड येथील न. भू. क्रमांक ४१९, ४१९ (१ ते २०) आणि सर्व्हे क्रमांक ४७४, हिस्सा क्र. २ वरील ३९८९ चौ. यार्डस म्हणजेच ३३०० चौरस मीटर किंवा जवळपास तितकेच क्षेत्रफळ असलेली सर्व जमीन किंवा जमिनीचा तुकडा त्यावरील स्थित इमारतीसह आणि त्याच्या चतुःसीमा पुढीलप्रमाणे - पूर्वेकडे योजना रस्ता, दक्षिणेकडे - सर्व्हे क्र. ४७४/६ ही मिळकत, उत्तरेकडे - सर्व्हे क्र. ४७७/१, ३ आणि ६

4 (२०१५) १३ एससीसी ६७३.

ही मिळकत आणि पश्चिमेकडे - सर्व्हे क्र. ४४४/१, ३ आणि ५ ही मिळकत आणि बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने पी विभाग क्र. ३२३९ ते ४१ रस्ता क्र. ६९, ६९/१ आणि ६९/२ अशी निर्धारित केलेली मिळकत.

३१. संमती करारास जोडलेल्या अनुसूचीमधील मिळकतीचे वर्णन हे १९७८ या वर्षातील सदर करारात नमूद केलेल्या मिळकतीच्या वर्णनाशी सुसंगत आहे, कारण मिळकतीचे वर्णन पुन्हा मोजणी क्रमांक आणि हद्दींवरून करण्यात आले आहे.

३२. दावा करारास जोडलेल्या अनुसूचीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्रफळ आणि संमती करारास जोडलेल्या अनुसूचीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्रफळ हे निःशंकपणे समान म्हणजेच ३३९८ चौरस यार्डस म्हणजेच ३३०० चौरस मीटर किंवा जवळपास तितकेच आहे. परंतु जेव्हा दावा मिळकतीचे वर्णन हद्दींवरून आणि क्षेत्रफळावरून केले जाते तेव्हा, कोणतीही विसंगती उद्भवल्यास, हद्दींवरून केलेले मिळकतीचे वर्णन प्रबळ ठरते, हे सर्वज्ञात आहे.

३३. **<u>सचिव, महसूल आणि वन विभाग यांच्यामार्फत महाराष्ट्र राज्य आणि इतर विरुद्ध लोटन धाकटे यांचा पुत्र नथुजी</u>**[5] या प्रकरणात, या न्यायालयाच्या विद्वान एकल न्यायाधीशांनी दावा मिळकतीच्या वर्णनातील विसंगतीबाबत

5 २००३ एससीसी ऑनलाईन बॉम्बे ११५६.

असा निर्णय दिला की, "कायद्याची सुस्थापित स्थिती अशी आहे की, जेव्हा मिळकतीचे वर्णन मिळकतीच्या हद्दींवरून केले आहे आणि जेव्हा दोन्हींमध्ये विसंगती आढळते, तेव्हा हद्दींवरून केलेले वर्णन प्रबळ ठरते."

३४. प्रस्तुत प्रकरणात भिन्न आणि संपूर्ण सर्व्हे क्रमांकांसह हद्दींवरून केलेल्या वर्णनामुळे विषयावर शिक्कामोर्तब होते. जर विक्रेत्यांनी सर्व्हे क्र. ४१९, ४१९ (१ ते २०) आणि सर्व्हे क्रमांक ४७४, हिस्सा क्र. २ या मिळकतीतील काही भाग स्वतःकडे राखून ठेवला असता, तर हद्दींवरून केलेल्या दावा मिळकतीच्या वर्णनामध्ये सदर वस्तुस्थिती प्रतिबिंबित झाली असती. याउलट, दावा मिळकत भिन्न भूमापन क्रमांकांच्या हद्दींमध्ये असल्याचे दर्शविले होते.

३५. हुकुमनामा पारित झाल्यानंतरही, संहितेच्या कलम १५२ आणि १५१ कलमांनुसार दिलेल्या अधिकाराचा वापर करून न्यायालय दावा मिळकतीच्या चुकीच्या वर्णनांमध्ये दुरुस्ती करू शकते. यासंदर्भात, सर्वोच्च न्यायालयाने **<u>प्रतिभा सिंग आणि अन्य एक विरुद्ध शांती देवी प्रसाद आणि अन्य एक</u>**[6], या प्रकरणामध्ये दिलेल्या न्यायनिर्णयाचा उल्लेख उपयुक्त ठरू शकतो, ज्यामध्ये हुकूमनामा पारित केल्यानंतर दावा मिळकतीच्या वर्णनामध्ये दुरुस्ती करण्याच्या अधिकाराबाबत न्यायालयाने खालीलप्रमाणे प्रतिपादन केले आहे :

6 एआयआर २००३ एससी ६४३.

"१७. जेव्हा स्थावर मिळकतीबाबतच्या दाव्यामध्ये हुकूमनामा पारित झाला आहे आणि मिळकतीची ओळख निश्चितपणे पटली नसेल तर, सीपीसीच्या आदेश ७ नियम ३ आणि आदेश २० नियम ३ मधील तरतुदींकडे दुर्लक्ष करून झालेला न्यायालयाच्या अभिलेखातील दोष दुरुस्त करता येऊ शकतो. अखेरीस, यशस्वी वादीस हुकुमनाम्याच्या परिणामापासून वंचित ठेवता येणार नाही. प्रत्येक प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती यांवर अवलंबून, सीपीसीच्या कलम १५२ किंवा ४७ यांपैकी जे अधिक योग्य, न्याय्य आणि सुलभ असेल, त्याचा वापर करून उपाययोजना करता येऊ शकते. ज्या न्यायालयाने एखादी बाब वगळून हुकूमनामा पारित केला, ते न्यायालय, प्रकरणाच्या गुणवत्तेला बाधा न आणता, अशी चूक अनावधानाने झालेली असल्याने, सीपीसीच्या कलम १५२ नुसार दुरुस्त करू शकते. पर्यायाने, सीपीसीच्या कलम ४७ च्या अर्थानुसार हुकूमनाम्याची अंमलबजावणी, मुक्तता किंवा पूर्ती यांसंदर्भातील प्रश्नासाठी हुकूमनामा तयार करण्यात आलेल्या मिळकतीच्या नेमक्या वर्णनाची अंमलबजावणी न्यायालय खात्री करून घेऊ शकते. जोवर व्यवहार्य आहे तोवर, सक्षम न्यायालयाचा हुकूमनामा

<u>अभावित चूकभुलीसाठी निष्फळ ठरू देता कामा नये.</u> प्रस्तुत प्रकरणाची तथ्ये आणि वस्तुस्थिती पाहता, सीपीसीचे कलम ४७ लागू करणे अधिक योग्य होईल असे आम्हाला वाटते."

(यावर भर देण्यात आला आहे.)

३६. वरीलप्रमाणे कायदयाच्या स्पष्टीकरणाच्या पार्श्वभूमीवर, माझ्या मते, अर्जातील विनंती मंजूर होण्यायोग्य आहे, कारण संमती करार निष्पादित झाला आहे आणि त्यानुसार पूर्ण कार्यवाही झालेली आहे. नव्हे, हुकूमनाम्याचे लाभ हुकूमनामाधारकाकडून पूर्णतः हिरावून घेतले जाऊ नये, म्हणून संमती करारामध्ये दुरुस्ती करणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे. अशा प्रकारे अर्ज मंजूर करण्याकडे माझा कल आहे.

३७. म्हणून खालीलप्रमाणे आदेश देण्यात येत आहे.

आदेश

(१) विनंती कलम (अ) आणि (ब) च्या बाबतीत अर्ज मंजूर करण्यात येत आहे.

(२) खर्चाबाबत आदेश नाही.

(एन. जे. जमादार, न्या.)

x-x-x-x

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

x-x-x-x