(इंग्रजीत टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मान सिंग

वि.

शमीम अहमद (मयत) कायदेशीर प्रतिनिधिंनमार्फत

(दिवाणी अपील क्र. १८७४/२०१५)

एप्रिल ०५, २०२३

[अनिरुद्ध बोस आणि सुधांशु धूलिया न्या.]

उत्तर प्रदेश नागरी इमारती (भाड्याने देणे, भाडे आणि निष्कासनाचे नियमन) अधिनियम १९७२ कलमे २०, ३० - न्यायालयात भाडे जमा करणे - केव्हा - निर्णय दिल की - भाडेकरू न्यायालयात फक्त भाडे जमा करू शकतो, जोपर्यंत घरमालक भाडे स्वीकारण्यास नकार दिला आहे तोपर्यंत - एकदा का घरमालकाने भाडे स्वीकारण्याची तयारी दर्शविली की, भाडेकरूला घरमालकाकडे भाडे जमा करण्याशिवाय पर्याय नसतो - कलम ३० भाडेकरुला कबूल केलेले भाडे न्यायालयात भरण्याची संधी देते, परंतु ही व्यवस्था घरमालकाने भाडे थेट मिळण्याची इच्छा व्यक्त केली तोपर्यन्त टिकते - वस्तुस्थितीनुसार - जागेचे भाडे दरमहा रु. २५०/- पर्यन्त वाढवले आहे, तथापि, पुढची केलेली रु. ३००/- ची वाढ भाडेकरुनी नाकारली - घरमालकाने भाडे घेण्यास नकार दिल्यावर , भाडेकरुला मासीक भाडे रु. २५०/- द.

म. न्यायालयात भरणे भाग पडले - त्यानंतर घरमालकाने भाडे मागणीची नोटिस भाडेकरुळा पाठवली, परंतु निर्धारित कालावधीत घरमालकाकडे भाडे जमा केले नाही - त्यानानंतर घरमालकाने भाड्याच्या थकबाकीसाठी आणि निष्कासनासाठी न्याययचौकशी न्यायालयासमोर दावा दाखल केला. भाडे रु. ३००/- द. म. आणि रु. २५०/- नाही असे मानून निष्कासनाचा आणि भाड्याच्या वसुलीचा भाडेकरूच्या विरुद्ध हुकूमनामा पास झाला. पक्षाकरांमधील तोंडी करार सिद्ध न झाल्यामुळे, उच्च न्यायालयाने वाढीव भाड्याबद्दलचा कनिष्ट न्यायालयाचा निष्कर्ष रद्द केला - परंतु त्यांनी निष्कासनाचा हुकूमनामा कायम ठेवला - नोटिस बजावून घरमालकानी भाडे स्वीकारण्यासाठी तयारी दर्शविली, घरमालकाकडे भाडे जमा करण्याशिवाय, भाडेकरुकडे पर्याय नव्हता - तथापि भाडेकरुनी हे केले नाही - अशाप्रकारे उच्च न्यायालयाने दिलेला आदेश कायम करण्यात आला.

गोकाराम सिंग वि. प्रथम अतिरिक्त जिल्हा आणि सत्र न्यायाधीश , हरडोई व इतर. **२००० एससीसी ऑनलाइन ऑल १७४ - ला संदर्भित .**

अजय अगरवाल आणि इतर वि. हर गोविंद सिंघल आणि इतर **(२००५) १३ (एससीसी) १४५ : (२००५) ५ पुरवणी एससीआर २१ - उल्लेखनीय**

निर्णय विधी संदर्भ

[२००५] ५ पुरवणी एससीआर २१ उल्लेखनीय परी. १३.१४

दिवाणी अपील अधिकारिता : दिवाणी अपील क्र. १८७४/२०१५

सीएमडबलूपी क्र. ३८९२५/२००३ मधील अलाहाबाद येथील उच्च न्यायालयाची अधिकारिता यांच्याकडील न्यायनिर्णय आणि आदेश दि . १७/०२/२०१२

यू. के. उनियाल, वरिष्ट अधिवक्ता अभिषेक गर्ग , दिनेश कुमार शर्मा, धनंजय गर्ग, इशान तिवारी, अपीलार्थिनकरीता अधिवक्ते

प्रदीप गुप्ता, परिणव गुप्ता, श्रीमती मानसी गुप्ता , राहुल कुमार चौधरी, डॉ. (श्रीमती) विपिन गुप्ता - प्रतिवादींनकरीता अधिवक्ते

सुधांशु धूलिया, न्या. यांनी दिलेल्या न्यायालयाच्या नयायनिर्णय :

१. हे भाडेकरूचे अपील आहे, जे लघुवाद न्यायालयाकडून भाडे आणि बेदखल करण्याच्या प्रक्रियेमुळे उद्भवले आहे. घरमालकाचा बेघर करण्याचा दावा मंजूर करण्यात आला आणि भाडेकरूची अनुक्रमे जे.एस.सी.सी.पुनरीक्षण आणि रिट याचिका फेटाळण्यात आली आहे. या न्यायालयाने ११.२.२०१५ रोजी परवानगी मंजूर केली आणि काही अटींच्या अधीन राहून आक्षेपीत आदेशाला स्थगिती देण्यात आली.

२. प्रस्तुत जागा कोटला, गंगोह-टाउन, नुकुर-तहसील, जिल्हा-सहारनपूर, उत्तर प्रदेश (यापुढे 'जागा' म्हणून संदर्भित) येथे असलेले एक दुकान आहे, जे सध्याच्या अपीलकर्त्यांस ०६.०१.१९८२ रोजी दरमहा रुपये १६५/- मासिक भाड्याने देण्यात आले होते. नंतर भाडे वाढवून रुपये १९५/- आणि नंतर ०१.०१.१९९० पासून पुढे रुपये २५०/- दरमहा करण्यात आले. ही कबूल स्थिति आहे. तथापि, आपण येथे याची नोंद घेतली पाहिजे की, जरी न्यायचौकशी न्यायालयाने आणि पुनरीक्षण न्यायालयाने वाढीव भाड्याबद्दल आपले निष्कर्ष घरमालकाच्या बाजूने दिला आहे, तरी भाडे दरमहा रु.३००/- पर्यंत वाढविण्याचा घरमालकाचा दावा भाडेकरूने फेटाळून लावला.

३. अपीलकर्त्यांचे प्रकरण असे आहे की, तो दरमहा रु.२५०/- च्या मासिक भाड्यावर दुकानात भाडेकरू होता. जून १९९३ मध्ये भाडेकरूने मनीऑर्डरद्वारे तेव्हा जे भाडे दिले होते, ते भाडे स्वीकारण्यास घरमालकाने नकार दिला, जे 'नाकारलेले' असे पृष्ठांकन करून परत केले गेले. अशा परिस्थितीत जेव्हा घरमालकाकडून भाडे नाकारले जात होते, तेव्हा भाडेकरूने दिवाणी न्यायाधीश (कनिष्ठ स्तर) न्यायालयात (यापुढे 'न्यायालय' म्हणून संदर्भित) भाडे जमा करण्यास सुरवात केली . मे, जून व जुलै महिन्याचे भाडे रु.२५०/- या दराने रु.७५०/- इतकी रक्कम भाडेकरूने आशाप्रकरे जमा केली आणि ती रक्कम न्यायालयात जमा करण चालू ठेवले.

४. घरमालकाने दिनांक ०५.०४.१९९५ रोजी एक नोटीस दिली होती, जी

भाडेकरू/अपीलकर्त्याला १०.०४.१९९५ रोजी मिळाली होती, ज्यात घरमालकाने मे १९९३ पासून भाड्याची मागणी केली होती. या नोटिसीमुळे घरमालकाकडे भाडे जमा झाले नाही आणि परिणामी घरमालकाने दिनांक ०१.०५.१९९३ पासून पुढे भाड्याच्या थकबाकीच्या कारणास्तव सहारनपूर येथील न्यायाधीश, लघुवाद यांच्या न्यायालयात १९९५ चा जे.एस.सी.सी. दावा क्र.१७९ भाड्याच्या थकबाकीसाठी आणि निष्कासनासाठी दाखल केला. वादपत्रात घरमालकाने असा आरोप केला होता की, पूर्वी दुकानाचे मासिक भाडे रु.२५०/- प्रतिमहिना होते, परंतु नंतर १९९३ मध्ये तोंडी तडजोडीद्वारे प्रत्येक वर्षी रु.२५/- दरमहिन्याला वाढ होईल असे पक्षकारांमध्ये एकमत झाले व त्यामुळे ०१.०५.१९९३ पासून ते रु.२७५/- दरमहा आणि ०१.०५.१९९४ पासून पुढे दरमहा रु.३००/- झाले. आणि अशा प्रकारे, भाडेकरू- अपीलकर्ता भाडे चुकवत होता. हे भाडे न भरल्याने आधीच दिलेल्या नोटिशीवर भाडेदारी रद्द करण्यात आली असून त्यामुळे घरमालकाने निष्कासन आदेशाची मागणी केली आहे.

५. आपल्या उत्तरात अपीलकर्त्याने प्रतिमहिना रु.२५/- भाडेवाढीसाठी पक्षकारांमध्ये कोणताही तोंडी करार झाल्याचे नाकारले. वास्तविक व कबूल केलेले भाडे दरमहा रु.२५०/- आहे, जे मे १९९३ पासून न्यायालयात नियतपणे भरले जात आहे आणि त्यानंतर सातत्याने जमा केले जात आहे आणि भाडेकरू कधीही भाडे भरण्यासाठी कसूर केलेली नाही. या घडिस सध्याच्या प्रकरणात लागू असलेल्या कायद्याच्या तरतुदीचा संदर्भ घेणे आवश्यक आहे. 'उत्तर प्रदेश नागरी इमारती (भाडे,

भाडे आणि बेदखलीचे नियमन) अधिनियम, १९७२ (यापुढे '१९७२ चा अधिनियम क्रमांक १३' म्हणून संदर्भित) हा कायदा या क्षेत्राचे नियमन करतो.

६. कलम २० पोटकलम (२) अन्वये भाडेकरूला इमारतीतून बेदखल करण्यासाठी दावा दाखल केला जाऊ शकतो, इतर गोष्टींबरोबर, कलम २० च्या पोटकलम २ (अ) मध्ये दिलेल्या कारणांवर खालीलप्रमाणे आहे.

> (२) भाडेकरूची भाडेदारी निश्चित झाल्यानंतर त्याला इमारतीतून बेदखल करण्यासाठी खालीलपैकी एक किंवा अधिक कारणांवरून दावा दाखल केला जाऊ शकतो, ती अशी की :
>
> (अ) भाडेकरूची कमीत कमी चार महिन्यांपासून भाड्याची थकबाकी आहे आणि मागणीची नोटीस बजावल्याच्या तारखेपासून एका महिन्याच्या आत घरमालकाला भाडे देण्यास अपयशी ठरला आहे:

म्हणून भाडेकरूने भाडे न भरल्याच कारण 'चार महिन्यां ' पेक्षा कम नसाव आणि जे मागणीची नोटीस बजावल्याच्या तारखेपासून एका महिन्याच्या आत भरले गेल नाही. तसेच, हे भाडे न भरल्यास आणि घरमालकाने बेदखल होण्यासाठी दावा दाखल केला तरी दाव्याच्या पहिल्या सुनावणीपूर्वी भाडेकरूला संपूर्ण भाडे आणि थकबाकी भरून हे दायीत्व उतरवण्याची आणखी एक संधी कायद्याने दिली आहे. हे कलम २० च्या पोटकलम (४) मध्ये आहे जे खालीलप्रमाणे आहे:

> "२०(४). पोटकलम (२) च्या खंड (अ) मध्ये नमूद केलेल्या

आधारावर बेदखल करण्याच्या कोणत्याही दाव्यात, जर दाव्याच्या पहिल्या सुनावणीत भाडेकरूने त्याच्याकडून देय असलेल्या इमारतीच्या वापरासाठी आणि ताब्यासाठी भाडे आणि नुकसानीची संपूर्ण रक्कम बिनशर्त भरली किंवा [घरमालकाला देऊ केली किंवा न्यायालयात भरली] (वापर आणि ताब्यासाठी अशी नुकसानभरपाई भाड्याच्या समान दराने मोजली जात आहे) त्यावरील व्याजासह कलम ३० च्या पोटकलम (१) अन्वये भाडेकरूने आधीच जमा केलेल्या कोणत्याही रकमेतून वजा केल्यानंतर वार्षिक नऊ टक्के व्याजासह आणि त्याबाबत घरमालकाच्या दाव्याचा खर्च वजा केल्यानंतर, न्यायालय त्य आधारावर निष्कासीत करण्याचा हुकूमनामा पारीत करण्याच्या बदल्यात भाडेकरूस त्याच्या विरुद्ध निष्कासनाच्या दायित्वापासून मुक्त करण्याचा आदेश देऊ शकते:

परंतु या पोटकलमातील कोणतीही गोष्ट भाडेकरूच्या संबंधात किंवा ज्याच्या कुटुंबातील कोणत्याही सदस्याने बांधली आहे किंवा अन्यथा रिकाम्या स्थितीत संपादन केली आहे, किंवा संपदना नंतर रिकामी करून दिली आहे, त्याच शहरातील, नगरपालिकेतील, अधिसूचित क्षेत्र किंवा नगर क्षेत्रातील कोणतीही निवासी इमारतीला लागू होणार नाही.

[स्पष्टीकरण:- या पोटकलमाच्या प्रयोजनसाठी -

(अ) "पहिली सुनावणी" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ प्रतिवादीला बजावलेल्या समन्समध्ये नमूद केलेल्या कोणत्याही पावलाचे किंवा कार्यवाहीचे पहिले भाग्य आहे;

(ब)"दाव्याचा खर्च" या शब्द प्रयोगामध्ये मध्ये वादग्रस्त दाव्याच्या करपात्र असलेल्या वकिलांच्या शुल्काच्या अर्ध्या रकमेचा समावेश आहे.]"

आम्ही वर उल्लेख केल्याप्रमाणे अपीलकर्ता / भाडेकरूचे प्रकरण असे आहे की घरमालकाने भाडे घेण्यास नकार दिल्याने, त्याला ते "न्यायालयात" जमा करण्यास भाग पाडले गेले. १९७२ च्या अधिनियम क्रमांक १३ मध्ये कलम ३० अन्वये घरमालकाकडून असे भाडे नाकारले जात असल्यास, इतर गोष्टींबरोबरच, भाडेकरूला न्यायालयात भाडे जमा करण्याच्या मार्गाची तरतूद करण्यात आली आहे.

३०. विशिष्ट परिस्थितीत न्यायालयात भाडे जमा करणे :-

१. एखाद्या इमारतीचा भाडेकरू असल्याचा दावा करणारी एखादी व्यक्ती इमारतीच्या संदर्भात भाडे म्हणून कोणतीही रक्कम तिच्या कथित घरमालकाला देत असेल आणि कथित घरमालकाने ती स्वीकारण्यास नकार दिला असेल तर आधीची रक्कम विहित पद्धतीने जमा करू शकते आणि **<u>जोपर्यंत घरमालक यादरम्यान, भाडेकरूला लेखी स्वरूपात</u>**

<u>नोटीसद्वारे ते स्वीकारण्याची त्याची तयारी सूचित करत नाही तोपर्यंत</u> अशा इमारतीच्या संदर्भात पुढील कोणत्याही कालावधीसाठी देय असलेले कोणतेही भाडे जमा करणे चालू ठेवेल.

२. कोणत्याही इमारतीच्या संदर्भात कोणतेही भाडे घेण्यास पात्र असलेल्या व्यक्तीबद्दल कोणतीही प्रामाणिक शंका किंवा वाद उद्भवल्यास, भाडेकरू कोणत्या परिस्थितीत भाडे जमा केले आहे हे नमूद करून भाडे जमा करू शकतो आणि जोपर्यंत ही शंका दूर होत नाही किंवा कोणत्याही सक्षम न्यायालयाच्या निर्णयाने किंवा पक्षकारांमध्ये तडजोड करून असा वाद मिटत नाही, अशा इमारतीच्या संदर्भात नंतर देय होणारे भाडे जमा करणे सुरू ठेवेल.

३. पोटकलम (१) किंवा पोटकलम (२) मध्ये नमूद केलेली भाड्याची रक्कम अधिकारिता असलेल्या मुन्सिफच्या न्यायालयात केली जाईल.

४. पोटकलम (१) अन्वये कोणत्याही भाड्याच्या रकमेसाठी न्यायालय कथित घरमालकाला देण्यात येणाऱ्या भाड्याच्या रकमेची नोटीस देईल आणि त्या संदर्भात त्याने न्यायालयात केलेल्या अर्जावर त्या व्यक्तीला भाड्याची रक्कम काढता येईल.

५. पोटकलम (२) अन्वये केलेल्या भाड्याच्या रकमेवर न्यायालय संबंधित व्यक्तीला किंवा व्यक्तींना भाड्याच्या रकमेची नोटीस देईल

आणि भाड्याची रक्कम कोणत्याही सक्षम न्यायालयाद्वारे किंवा पक्षकारांमधील तडजोडीद्वारे हक्कदार व्यक्तीच्या फायद्यासाठी ठेवेल आणि ती अशा व्यक्तीस देय असेल.

६. वरीलप्रमाणे केलेल्या भाड्याच्या रकमेच्या बाबतीत असे मानले जाईल की ती जमा करणाऱ्या व्यक्तीने पोटकलम (१) मध्ये नमूद केलेल्या प्रकरणात ज्याच्या नावाने ती जमा केली आहे त्या व्यक्तीला किंवा पोटकलम (२) मध्ये नमूद केलेल्या प्रकरणात घरमालकास अशा भाड्याच्या तारखेस ती दिली आहे."

(जोर दिला आहे)

७. घरमालकाचे प्रकरण असे आहे की, भाडेकरूला दिनांक ०५.०४.१९९५ रोजी नोटीस बजावल्यानंतर (१०.०५.१९९५ रोजी) आणि त्याने एका महिन्याच्या विहित मुदतीत भाडे देण्यास नकार दिल्यानंतर त्याचा भाडेदारी संपुष्टात आली आणि म्हणूनच त्याने सहारनपूरच्या न्यायाधीश, लघुवाद न्यायालय, सहारनपूर यांच्याकडे त्याच्या निष्कासनासाठी दावा दाखल केला होता. भाडेकरूची संपूर्ण स्थिती अशी आहे की, १०.०५.१९९५ रोजीची नोटीस मिळाल्यावर किंवा अधिनियमाच्या कलम २०(४) अन्वये पहिल्या सुनावणीत भाडे जमा करण्याची संधी मिळाली नाही, कारण दरमहा २५०/- रुपये दराने संपूर्ण भाडे त्याच्याकडून कलम ३० अन्वये न्यायालयात जमा केले जात असल्याने त्याने भाडे भरण्यास कधीही कसूर केली नाही. लघुवाद न्यायालयाच्या

न्यायाधीशांनी भाडेकरूकडे भाडे थकीत असल्याचा निष्कर्ष दिला आणि भाडे दरमहा रु.२५०/- नसून दरमहा रु.३००/- होते जे कुठेही जमा झाले नाही आणि परिणामी भाडेकरू विरुद्ध निष्कासनाची आणि भाडे वसुलीचा हुकूमनामा पारित करण्यात आला. त्यानंतर भाडेकरूने सहारनपूरच्या जिल्हा न्यायाधीशांसमोर जेएससीसी पुनरीक्षण दाखल केले जे ३१.०७.२००३ रोजी फेटाळण्यात आले आणि नंतर अलाहाबाद उच्च न्यायालयाने १७.०२.२०१२ रोजी त्याची रिट याचिका देखील फेटाळून लावली.

८. अलाहाबाद उच्च न्यायालयाने मात्र वाढीव भाड्याबाबत न्यायचौकशी न्यायालय आणि सत्र न्यायालयाचे निष्कर्ष रद्द केले आहेत. घरमालकाने मांडलेल्या कोणत्याही 'तोंडी कराराचा' कोणतेही पुरावा न्यायचौकशी न्यायालयासमोर नाही, ज्यात वेळोवेळी दरमहा २५०/- रुपयांवरून २७५/- रुपये आणि नंतर रु.३००/- पर्यंत भाडेवाढ करण्याची आणि इतर तरतूद आहे, असे उच्च न्यायालयाने म्हटले आहे. पक्षकारांमधील तथाकथित तोंडी करार सिद्ध झाला नसल्यामुळे असे मानले जाईल की पक्षकारांमधील योग्य भाडे दरमहा रु. २५०/- होते, जे भाडेकरूने अधिनियममाच्या कलम ३० अन्वये न्यायालयात देत होते.

९. त्यानंतर उच्च न्यायालयाने दिनांक ०५.०४.१९९५ च्या नोटिशीनंतरच्या कायदेशीर स्थितीवर निर्णय देण्याची कार्यवाही सुरू केली. या अधिनियमांच्या कलम ३० नुसार घरमालकाने भाडे नाकारल्यास न्यायालयात अनामत रक्कम जमा करता येईल,

परंतु घरमालक जोपर्यंत भाडे घेण्याची तयारी दर्शवीत नाही तोपर्यंतच ही स्थिती कायम राहते. भाडे प्राप्त करण्याची ही इच्छा भाडेकरूने १०.०५.१९९५ रोजी प्राप्त केलेल्या ०५.०४.१९९५ च्या नोटिशीत पहावी लागेल. उच्च न्यायालयाने ही बाब हाताळली आणि असा निर्णय दिला की, वाढीव दराने भाडे मिळावे म्हणून घरमालकाने ०५.०४.१९९५ रोजी भाडेकरूला मागणीची नोटीस पाठवली (१०.०४.१९९५ रोजी अपीलकर्त्याला प्राप्त झाली), तर भाडेकरूला भाडे न्यायालयात जमा करण्याऐवजी घरमालकाकडे जमा करण्याशिवाय पर्याय नाही. जरी तो कबूल केलेले भाडे (म्हणजे रु.२५०/-) जमा करू शकत होता, वाढीव भाडे (रु.३००/- नाही), परंतु अनामत रक्कम घरमालकाकडे जमा करावी लागली.

१०. तसे केले गेले नाही आणि भाडेकरूने "कबूल केलेले भाडे" न्यायालयात जमा करणे सुरू ठेवले, असा बचाव त्याच्या मदतीला येणार नाही कारण एकदा का घरमालकाने भाडे स्वीकारण्याची तयारी दर्शविली, जी त्याच्या ०५.०४.१९५१ च्या मागणीच्या नोटीसमध्ये व्यक्त केली गेली होती, तर असे भाडे न्यायालयात नव्हे तर घरमालकाला दिले जाणे आवश्यक होते. अलाहाबाद उच्च न्यायालयाच्या विद्वान एकल न्यायाधीशांनी उच्च न्यायालयाच्या पूर्ण पीठाचा न्यायनिर्णय नंतर दिलेला युक्तिवाद कायद्याची योग्य मांडणी करतो, असे आमचा दृष्टिकोण आहे. कलम ३० प्रतिवादीला कबूल केलेले   भाडे न्यायालयात जमा करण्याची संधी देते, परंतु ही व्यवस्था केवळ घरमालकाने थेट भाडे घेण्याची तयारी दर्शवी पर्यंतच असते.

११. कलम ३० च्या पोटकलम (१) अन्वये भाडेकरू न्यायालयात भाडे जमा करू शकतो, याची पुन्हा एकदा तपासणी करूया. वरील तरतुदींचा उल्लेख आधीच वर करण्यात आला आहे, परंतु आम्ही तरतुदीच्या शेवटच्या काही ओळींवर जोर देऊ इच्छितो ज्यात म्हटले आहे:

> **'... दरम्यानच्या काळात घरमालक भाडेकरूला लेखी सूचना देऊन ते स्वीकारण्याची तयारी सूचीत करत नाही तोपर्यंत',**

दुसऱ्या शब्दांत सांगायचे झाले तर जोपर्यंत घरमालकाने भाडे स्वीकारण्यास नकार दिला आहे, तोपर्यंतच भाडेकरू न्यायालयात भाडे जमा करू शकतो. एकदा घरमालकाने भाडे स्वीकारण्याची तयारी दर्शविली, जी सध्याच्या प्रकरणात त्याने ०५.०४.१९९५ (१०,०४,१९९५ रोजी प्राप्त) नोटीस देऊन केली आहे, तेव्हा भाडेकरूला भाडे घरमालकाकडे जमा करण्याशिवाय पर्याय नसतो. हे अपीलकर्त्याने केलेले नाही.

१२. अलाहाबाद उच्च न्यायालयाने १७.०२.२०१२ रोजीच्या आक्षेपित निकालात ज्या पूर्ण पीठाचा निर्णय दिला आहे, तो म्हणजे **गोकर्ण सिंग विरुद्ध प्रथम अतिरिक्त जिल्हा व सत्र न्यायाधीश, हरदोई आणि इतर**[1] पूर्ण पीठासमोर तीन प्रश्न होते, ते सर्व १९७२ च्या अधिनियम क्रमांक १३ शी संबंधित होते. सध्या ज्या प्रश्नाशी आपण संबंधित आहोत, त्यापैकी एक प्रश्न होता:

"ज्या प्रकरणात घरमालक आधी योग्य दराने भाडे स्वीकारण्यास नकार

1 २००० एससीसी ऑनलाइन ऑल १७४

देत होता आणि जास्त दराने भाड्याचा दावा करत होता आणि भाडेकरूने पूर्वी घरमालकांनी नकार दिल्यामुळे कलम ३० अन्वये न्यायालयात भाडे जमा केले होते आणि त्यानंतर घरमालक पुन्हा जादा दराने मागणीची औपचारिक नोटीस बजावतो, घरमालकाला योग्य दराने भाडे न देता भाडेकरूला कलम ३० (१) अन्वये थेट ते जमा करण्याचा अधिकार आहे का?"

या विषयावरील संपूर्ण कायद्यावर चर्चा केल्यानंतर, या प्रश्नावर पूर्णपीठाने काढलेला निष्कर्ष पुढीलप्रमाणे आहे.

३७. (२) जर घरमालक योग्य दराने भाडे स्वीकारण्यास नकार देत असेल आणि जास्त दराने भाड्याचा दावा करीत असेल तर, भाडेकरूने घरमालकाने पूर्वी नकार दिल्यामुळे कलम ३० अन्वये न्यायालयात भाडे जमा केले आणि त्यानंतर घरमालकाने जास्त दराविरुद्ध मागणीची औपचारिक नोटीस दिली आणि भाडे स्वीकारण्याची तयारी दर्शविली, नोटीस मिळाल्यानंतर भाडेकरूने किमान घरमालकाला मान्य केलेल्या दराने भाडे देण्याचे बंधन आहे आणि अधिनियमाच्या कलम ३० (१)
नुसार ते थेट जमा करण्याचा कोणताही अधिकार नाही

१३. अपीलकर्त्यांच्या वतीने उपस्थित विद्वान वकील श्री. यु.के. उनियाल हे या न्यायालयाने **अजय अगरवाल आणि इतर वि. हर गोविंद प्रसाद सिंघल आणि इतर**[2] या प्रकरणामध्ये नंतर दिलेल्या न्यायनिर्णयावर भिस्त ठेवतील. आम्हाला या बाबीची खंत वाटते की, या प्रकरणातील वस्तुस्थिती पूर्णपणे वेगळी होती. वर उल्लेख केलेल्या प्रकरणात, भाडेकरूला अधिनियमाच्या कलम २० च्या पोटकलम (४) चा लाभ देण्यात आला होता, कारण, त्याने सुनावणीच्या पहिल्या तारखेपूर्वी "कबूल केलेले भाडे" जमा केले होते. कलम २० च्या पोटकलम (४) चा लाभ मिळविण्यासाठी भाडेकरूने घरमालकाच्या दाव्याप्रमाणे वाढीव भाड्याचा दर जमा करणे बंधनकारक आहे की त्याने कबूल केलेले भाडे जमा केल्यास तो दायित्वामधून मुक्त होईल, असा प्रश्न न्यायालयासमोर होता. या न्यायालयाचे असे मत होते की, जी कायद्याची स्पष्ट स्थिती होती की, कलम २० च्या पोटकलम (४) अंतर्गत भाडेकरूने कबूल केलेले भाडे जमा केल्यास, त्यास लाभ मिळेल. वर नमूद केलेल्या न्यायनिर्णयच्या परिच्छेद १९ मध्ये या बाबीची स्थिती स्पष्ट होते.

> १९. भाड्यामध्ये ठराविक कालावधीने वाढ करण्याबाबतच्या करारासंबंधी कोणताही योग्य पुरावा नसल्यामुळे अशा संमत वाढीची जमीनमालकाच्या वतीने सादर केलेली कहाणी स्वीकृत करणे किंवा त्याच अधिकलमाच्या नियम २०(४) ची तरतूद लागू करणे कठीण होते. जमीनमालकाच्या अपरिपुष्ट जबाबा व्यतिरिक्त असा कोणताही पुरावा

2 (२००५) १३ एससीसी १४५

अभिलेखावर नसल्यामुळे, पक्षकारांनी मासिक भाडे जास्तीत जास्त दरमहा रु. १००/- पर्यंत वाढविण्याचे आणि ते सुद्धा दुकान खोलीचे नूतनीकरण केल्यानंतर आणि त्यास शटर बसविल्यानंतर कबूल केले होते. ही अपीलकर्ता - भाडेकरूंची कहाणी स्वीकृत करण्याशिवाय आमच्याकडे कोणताही पर्याय नाही. जर अशी गोष्ट असेल तर, द. म. रु. १००/- या दराने कबूल केलेली भाड्याची थकबाकीची रक्कम भाडेकरूंनी अधिनियमाच्या अशा तरतुदीनुसार विहित कालावधीत रितसर भरली असल्यामुळे, अपीलकर्त्यांनासुद्धा कलम २०(४) अन्वये संरक्षण प्राप्त होते.

१४. अपीलकर्ते यांच्या वतीने उपस्थित विद्वान वकील श्री. उनियाल यांनी या प्रकरणाशी समांतर ताळमेळ घालण्याचा प्रयत्न केला आहे आणि युक्तिवाद केला की, प्रस्तुत प्रकरणातही भाडेकरू कबूल केलेले भाडे जमा करीत आहे. तथापि, आमच्या आधीच लक्षात आले आहे की, दोन्ही प्रकरणांची वस्तुस्थिती ही पूर्णपणे भिन्न आहे. त्यामुळे वर नमूद केलेला खटला प्रस्तुतच्या खटल्यास लागू होत नाही.

१५. आम्हास त्यामुळे या अपीलमध्ये काहीच तथ्य दिसत नाही, जे याद्वारे फेटाळण्यात येत आहे. सर्व अंतरिम आदेश रद्द केले जातील.

****

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 न्याय निर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

x-x-x-x