(इंग्रजी भाषेत टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद.)

मुंबई येथील उच्च न्यायालयाच्या अधिकारितेत

दिवाणी अपिलीय अधिकारक्षेत्र

दिवाणी पुनरिक्षण अर्ज क्रमांक ७५३/२०२३

दिलीप जसरामजी माळी

वय ४५ वर्षे, धंदा - व्यवसाय

राहणार फ्लॅट नं.२ बी,दुसरा मजला ,

सक्सेना हाउस, १३, जय प्रकाश नगर,

रोड नं.२, गोरेगाव (पूर्व),

मुंबई -४०००६३. **....अर्जदार**

विरुद्ध

रमेश गणेश सक्सेना

वय ६९ वर्षे, धंदा - निवृत्त सरकारी कर्मचारी ,

राहणार - सक्सेना हाऊस,

१३, जय प्रकाश नगर,

रोड नं.२, गोरेगाव (पूर्व),

मुंबई -४००००६३. **....उत्तरवादी**

श्री.असीम नाफाडे सह कु. दीपांजली मिश्रा आणि श्री. ओंकार खय्याम शेख, अर्जदारासाठी.

श्री. जी.एस. गोडबोले, ज्येष्ठ वकील सह कु. ऐश्वर्या शिंदे, उत्तरवादीसाठी.

न्यायमंच : संदीप व्ही. मारणे,न्या .

न्यायनिर्णय राखून ठेवल्याचा दिनांक : १३ डिसेंबर २०२४.

न्यायनिर्णय अधिघोषीत केल्याचा दिनांक : २० डिसेंबर २०२४.

न्यायनिर्णय :

१. अर्जदाराने प्रस्तुतच्या पुनरिक्षण अर्जाद्वारे, त्याने लघुवाद न्यायालयात दाखल केलेले अपील क्रमांक १९/२०२३ फेटाळून लघुवाद न्यायालयाच्या अपिलीय खंडपीठाने २ नोव्हेंबर २०२३ रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाला आणि आरएइ दावा क्रमांक ४३८/२०१७ मध्ये २० एप्रिल २०२३ रोजी पारित केलेला निष्कासन आदेश कायम करण्याला आव्हान दिले आहे. लघुवाद न्यायालयाने, उत्तरवादी/वादीने दाखल केलेल्या दाव्यावर निर्णय देताना, पुनरीक्षण अर्जदार/प्रतिवादीला निर्देश दिले की त्याने उत्तरवादी/वादीला दाव्याच्या जागेचा ताबा देऊन जागा रिकामी करावी.

२. प्रकरणातील संक्षिप्त तथ्ये अशी आहेत की 'फ्लॅट नं.२ बी, सक्सेना हाऊस' रस्ता क्रमांक २, १३, जय प्रकाश नगर, गोरेगाव (पूर्व), मुंबई-४०००६३, येथे स्थित मालमत्तेचा जमीनदार आणि मालक असल्याचा वादीने दावा केला आहे. पुनर्विलोकन अर्जदार/प्रतिवादी

याला 'सक्सेना हाऊस' या इमारतीमधील ५०० चौरस फूट चटई क्षेत्रफळाच्या फ्लॅट क्रमांक २ -बीच्या संदर्भात भाडेकरू म्हणून रु. ३,000/- च्या मासिक भाड्यावर, दिनांक १५ डिसेंबर २००५ रोजी कु. तारादेवी गणेश सक्सेना (तिचा घटित मुखत्यार श्री. रमेश गणेश सक्सेना मार्फत) आणि प्रतिवादी- भाडेकरू यांच्यात अंमलात आलेल्या भाडे कराराद्वारे भाडेकरू म्हणून समाविष्ट करण्यात आले. वादीचा दावा असा आहे की प्रतिवादी मासिक भाडे भरण्यात कसूरदार होता आणि तो भाडे भरण्यात खूप अनियमित होता. वादीने २१ जानेवारी २००९ रोजी प्रतिवादीला भाडे भरण्यात केलेली कसूर कळवणारी वकिलामार्फत नोटीस बजावली. १४ जुलै २०१२ ची दुसरी नोटीस प्रतिवादीला बजावण्यात आली ज्यामध्ये त्याला मासिक भाडे नियमित भरण्यासाठी बोलावण्यात आले होते.

३. वरील पार्श्वभूमीवर, वादीने, प्रतिवादीकडून दाव्याच्या जागेचा ताबा मिळण्यासाठी,भाड्याचा भरणा करण्यात कसूर केल्याच्या कारणास्तव तसेच भाडेकराराच्या अटींचा भंग करणाऱ्या कृतींविरुद्ध, प्रतिवादी विरुद्ध आरएइ क्रमांक ४३८/२०१७, लघुवाद न्यायालय, वांद्रे, मुंबई येथे दाखल केला. प्रतिवादी दाव्यात हजर झाला आणि त्याने वादीचा हक्क मान्य करत लेखी विधान दाखल केले. त्याने असा युक्तिवाद केला कि वादीने मालकीण कु. तारादेवी गणेश सक्सेना हीचा घटित मुखत्यार म्हणून केवळ भाडेकरारावर स्वाक्षरी केली होती, जी नंतर मयत झाली आणि तिच्या मागे तिचे १० कायदेशीर वारस आहेत. त्यामुळे वादी

हा जमीनमालकांपैकी एक होता आणि मालमत्तेचा मालक होता परंतु एकमेव मालक नव्हता. याशिवाय, प्रतिवादीने असाही युक्तिवाद केला की श्री. स्वतांबर मूर्ती पूजक तपोगच्छ जैन संघाने मयत कु. तारादेवी गणेश सक्सेना हिच्या वारसांकडून इमारतीतील ३७.५% हिस्सा खरेदी केला आहे. संघाने दावा दाखल करण्यास संमती दिली नसल्याचे म्हटले आहे. भाडे भरण्यात अनियमितता असल्याचेही प्रतिवादीने नाकारले. त्याने पुढे असा युक्तिवाद केला की मुळात, दाव्याच्या जागेचे मासिक भाडे फक्त रु.८१०/- होते, जे वादीने वेळोवेळी वाढवले होते आणि तो भाड्यापोटी रु.३,000/- ची मागणी करू लागला होता.

४. फिर्यादीवर (याचिका)आधारित, लघुवाद न्यायालयाने मुद्दे तयार केले. प्रतिस्पर्धी पक्षांनी त्यांच्या संबंधित दाव्यांच्या समर्थनार्थ पुरावे सादर केले. फिर्याद, कागदोपत्री आणि तोंडी पुरावे विचारात घेतल्यानंतर, लघुवाद न्यायालयाने २० एप्रिल २०२३ रोजीच्या न्यायनिर्णयाद्वारे आणि आदेशाद्वारे दावा निकाली काढला आणि नमूद केले की प्रतिवादी मासिक भाडे देण्यास तयार किंवा इच्छुक नाही आणि ऑक्टोबर २००८ पासून तो भाडे देण्यात अनियमित आहे. लघुवाद न्यायालयाने पुढे असे नमूद केले की प्रतिवादीने भाडेकराराच्या अटींचे उल्लंघन केले आहे. लघुवाद न्यायालयाने प्रतिवादीचा युक्तिवाद नाकारला की वादी हा दाव्याच्या जागेचा सह-मालक नाही किंवा त्याला दावा दाखल करण्याचा अधिकार नाही. कनिष्ठ न्यायालयाने त्यानुसार प्रतिवादीला दाव्याच्या जागेचा ताबा

वादीला देण्याचे निर्देश दिले.

५. प्रतिवादीने २० एप्रिल २०२३ रोजीच्या निष्कासन आदेशाला आव्हान देणारे अपील क्रमांक १९/२०२३ लघुवाद न्यायालयाच्या अपीलीय खंडपीठासमोर दाखल केले. तथापि अपीलीय न्यायालयाने अर्जदार/प्रतिवादीने दाखल केलेले अपील, दिनांक 2 नोव्हेंबर, २०२३ च्या न्यायनिर्णयाद्वारे आणि आदेशाद्वारे फेटाळले. जे प्रस्तुत याचिकेत आव्हानाचा विषय आहे.

६. श्री. नाफाडे, पुनरिक्षण अर्जदारासाठी उपस्थित असलेले ज्येष्ठ वकील यांनी असे सादर केले की कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांनी वादीने दाखल केलेल्या दाव्याचा विचार करण्यात मोठी चूक केली आहे, जो प्रथमतः टिकण्यायोग्य नाही . महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ (एमआरसी अधिनियम) च्या कलम १५ (२) च्या अर्थानुसार वादीने प्रतिवादी-भाडेकरूला कोणतीही मागणी नोटीस बजावाली नाही आणि अशा नोटीसच्या अनुपस्थितीत, वादीचा दावा भाड्याच्या थकबाकीच्या कारणावर विचारार्थ घेतला गेला नसता. यापूर्वी २१ जानेवारी २००९ आणि १४ जुलै २०१२ रोजी बजावलेल्या नोटिसांमध्ये भाडे भरण्याची कोणतीही विशिष्ट मागणी नव्हती. त्यामुळे, एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५ च्या उप- कलम २ च्या तरतुदींनुसार बजावलेल्या नोटिसांचा अर्थ लावला जाऊ शकत नाही. कोणत्याही परिस्थितीत, १४ जुलै २०१२ रोजीची शेवटची नोटीस मिळाल्यानंतर, प्रतिवादीने फेब्रुवारी २०१७ पर्यंतच्या कालावधीतील भाडे सुमारे १२ वेळा प्रदान केले. त्यामुळे वादीस

दावा दाखल करण्याचे कोणतेही कारण नाही. जर वादीला मार्च २०१७ नंतर कथित कसुरच्या संदर्भात प्रतिवादीवर दावा दाखल करायचा असेल, तर त्याने एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(२) अंतर्गत तरतूद केल्याप्रमाणे नोटीस बजावणे आवश्यक आहे. त्यांनी सादर करेल की दावा प्रथमतःच टिकण्यायोग्य नसल्यामुळे, प्रतिवादीने दावा समन्स बजावल्यापासून ९० दिवसांच्या आत भाड्याची थकबाकी जमा करणे किंवा एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(३) नुसार न्यायालयात नियमितपणे पैसे भरणे/जमा करणे आवश्यक नाही. नोटीस बजावल्यानंतर भाडे स्वीकारणे अन्यथा जप्तीची माफी आहे, या त्यांच्या दाव्याला समर्थन देण्यासाठी श्री. नाफाडे यांनी मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम , १८८२ (**टिपी अधिनियम**) च्या कलम ११२ मधील तरतुदींवर भिस्त ठेवली.

७. प्रतिवादीने वादीचा कथित हक्क नाकारण्याच्या दुसऱ्या कारणाचा विचार करता, त्यांनी असे सादर केले की उक्त कारण फिर्यादीमध्ये कोठेही मांडण्यात आलेली नाही आणि कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांना प्रतिवादीला निष्कासित(बेदखल) करण्याचे आदेशासाठी उक्त कारणाचा वापर करण्यास परवानगी नाही. लेखी निवेदन दाखल केल्यानंतर वादीला जरी सदर कारण उपलब्ध झाले असले तरी त्याने फिर्यादीत सुधारणा केली नाही व सदर कारण उपस्थित केले. फिर्याद आणि पुराव्याच्या अनुपस्थितीत, कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांना वादीचे हक्क नाकारल्याच्या कथित आधारावर प्रतिवादीला निष्कासित करण्याचे निर्देश देणे

अनुज्ञेय होते. पूर्वग्रह न ठेवता, त्यांनी सादर केले की प्रतिवादीने वादीचा हक्क नाकारला नाही. दाव्याच्या जागेच्या संदर्भात वादी सह-मालक असल्याचे लेखी निवेदनात स्पष्टपणे मान्य केले आहे. श्री. नाफाडे यांनी त्यानुसार कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांनी पारित केलेले आक्षेपित आदेश रद्द करण्यासाठी विनंती केली.

८. या फिर्यादीला श्री. गोडबोले, उत्तरवादी/वादी यांच्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील, यांनी विरोध केला आहे. त्यांनी सादर केले की भाडे भरण्यात कसूर झाल्याच्या मुद्द्यांवर कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांनी नोंदवलेले समवर्ती निष्कर्ष आणि वादीचा हक्क नाकारून भाडेकराराच्या अटींचा भंग केल्याच्या अटींमुळे, अधिकारितेच्या वापरात कोणत्याही विपर्यास किंवा त्रुटीच्या अनुपस्थित पुनरिक्षण अधिकारितेच्या वापरात या न्यायालयाद्वारे कोणत्याही हस्तक्षेपाची आवश्यकता नाही. श्री. गोडबोले यांनी सादर केले की हा दावा १४ जुलै २०१२ च्या वैध मागणी नोटिसच्या अगोदर दाखल केला होता. एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(२) च्या तरतुदींनुसार ज्याचा विचार केला जातो तो म्हणजे भाडेकरूला भाड्याची थकबाकी असल्याची नोटीस बजावणे आहे आणि अशी नोटीस ही एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(२) च्या अर्थानुसार मागणी बनवते. मागणी नोटीस बाजवल्यानंतर दावा दाखल करण्यासाठी एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५ च्या तरतुदींनुसार कोणत्याही मर्यादेचा कालावधी विहित केलेला नाही. प्रतिवादीने भाडे भरण्यात

नेहमीच अनियमितता केली आहे आणि २१ जानेवारी २००९ आणि १४ जुलै २०१२ रोजी दोन नोटिसा बजावूनही त्याने नियमितपणे भाडे न भरण्याची त्याची कृती सुरु ठेवली. भाडे कराराची अट म्हणून भाड्याचे नियमित देयक अत्यावश्यक आहे, त्याचे उल्लंघन केल्यामुळे निष्कासनाचा आदेश पारित करणे आवश्यक आहे. त्यांच्या वादाच्या समर्थनार्थ त्यांनी **बाबूलाल फकीरचंद अग्रवाल विरुद्ध सुरेश केदारनाथ मालपाणी आणि इतर** [1] या प्रकरणातील या न्यायालयाच्या पूर्ण खंडपीठाच्या न्यायनिर्णयावर आणि **चंदिराम दरियानुमल आहुजा विरुद्ध अकोला जिल्हा श्रम वाहतुक सहकारी संस्था, अकोला** [2]या प्रकरणातील खंडपीठाच्या न्यायनिर्णयावर भिस्त ठेवली कि एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(१) च्या तरतुदींचे उल्लंघन करणारा भाडेकरू स्वतंत्रपणे बेदखल केला जाऊ शकतो जरी असा भाडेकरू दावा दाखल केल्याच्या तारखेला भाड्याच्या थकबाकीत नसेल. त्यांनी सादर केले कि भाडेकरू, ज्याला अधिनियमाच्या कलम १५(१) अंतर्गत संरक्षण मिळवायचे आहे, त्याने हे सिद्ध केले पाहिजे की त्याने स्वेच्छेने भाडे दिले आहे आणि जबरदस्तीने नाही. म्हणून ते सादर करतात की दावा दाखल करण्यापूर्वी भाड्याचा अनियमित भरणा रेकॉर्डमध्ये अधिक स्पष्ट असल्याने, हे न्यायालय कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांनी नोंदवलेल्या समवर्ती निष्कर्षांमध्ये हस्तक्षेप करण्यास नकार देईल. श्री. गोडबोले यांनी पुढे असे सादर केले कि दावा दाखल केल्यानंतरही, प्रतिवादीने एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५ च्या उप-कलम

1 २०१७ (४) एमएच एल.जे. ४०६.

2 २०१३ (१) एमएच एल जे. २८.

(३)च्या अनिवार्य तरतुदींचे पालन केले नाही. २७ नोव्हेंबर २०१७ रोजी समन्स बजावण्यात आले, परंतु प्रतिवादीने तीन वर्षांनंतर म्हणजे ३ मार्च २०२० रोजी भाडे जमा करण्यासाठी अर्ज केला. अन्यथा तो दावा प्रलंबित असताना भाडे जमा करण्याच्या बाबतीत अनियमितपणे वागला.

९. वादीचा हक्क नाकारण्याचे दुसरे कारण विचारात घेता, श्री गोडबोले यांनी सादर केले की प्रतिवादीने लेखी विधानात वादी-जमीनमालकाचा हक्क नाकारला आहे. भाडेकरारानुसार वादी हा दाव्याच्या जागेचा मालक नसल्याचा विशिष्ट युक्तिवाद मांडण्या व्यतिरिक्त, प्रतिवादीने लेखी विधानाच्या परिच्छेद ४ मध्ये संघाचा हक्क स्थापित करण्याचा प्रयत्न केला आहे. जमीनमालकाच्या हक्कावर प्रश्नचिन्ह असल्यामुळे, भारतीय पुरावा अधिनियम, १८७२ (पुरावा अधिनियम) च्या कलम ११६ च्या तरतुदी लागू होतील आणि प्रतिवादी-भाडेकरूचे निष्कासन आसन्न होईल . श्री. गोडबोले यांनी त्यानुसार पुनरिक्षण अर्ज फेटाळण्यासाठी विनंती केली .

१०. पक्षकारांचे प्रतिस्पर्धी वाद आता माझ्यासमोर विचारार्थ आहेत.

११. दाव्याच्या जागेच्या संदर्भात भाडेकरार कु. तारादेवी गणेश सक्सेना आणि प्रतिवादी यांच्यात १५ डिसेंबर २००५ रोजी झालेल्या कराराद्वारे तयार केला गेला, ज्या अंतर्गत जागा

प्रतिवादी -भाडेकरूला रु. २,४३०/- सुरक्षा ठेव आणि रु. ८१० /- प्रत्येक कॅलेंडर महिन्याच्या १० व्या दिवशी किंवा त्यापूर्वी देय मासिक भाड्यावर देण्यात आली. वादीने २१ जानेवारी २००९ रोजी प्रतिवादीला नोटीसच्या परिच्छेद ३ आणि ६ मधील भाड्याच्या भरणामध्ये अनियमिततेचा अस्पष्ट आरोप करत नोटीस बजावली कि :

> "३. माझ्या अशिलाचे म्हणणे आहे की तुम्ही घोर उल्लंघन करत आहात आणि तुम्ही भाडेकरू/भोगवटाच्या अटींचे सतत उल्लंघन करत आहात ज्यावर तुम्हाला सदर जागेवर कब्जा करण्याची परवानगी दिली होती.
>
> ६. माझ्या अशिलाचे म्हणणे आहे की तुम्ही ऑक्टोबर, २००८ ते डिसेंबर, २००८ या कालावधीतील भाड्याच्या थकबाकीत आहात, जे तुम्हाला भरण्यास सांगूनही तुम्ही ते भरण्यात अयशस्वी झाला आहात आणि तुम्ही माझ्या अशिलाला म्हटले कि तुम्ही भाडे/मासिक भरपाई भराल जर माझ्या अशिलाने तुमच्या मागण्या पूर्ण केल्या आणि तुम्हाला वाटेल त्या पद्धतीने सदर जागा वापरण्याची परवानगी दिली तरच, जे माझ्या अशिलाला मान्य नाही."

१२. वादीने त्यानुसार प्रतिवादीची भाडेदारी संपुष्टात आणली आणि रु. २,४३०/- च्या सुरक्षा ठेवीची रक्कम ऑक्टोबर २००८ ते डिसेंबर २००८ पर्यंतच्या भाड्याच्या थकबाकीपोटी

समायोजित केली. वादीने बेकायदेशीर उप भाडेकरू, वापरकर्ता बदलणे, वादीला शिवीगाळ करणे आणि धमकावणे तसेच त्याची वाहने इमारत कंपाऊंडच्या पार्किंग मध्ये उभी करून उपद्रव आणि त्रास देणे यासारखे इतर विविध आरोप देखील केले. तथापि, वादीने २१ जानेवारी २००९ च्या नोटीसवर आधारित कोणताही दावा दाखल केला नाही.

१३. त्यानंतर वादीने १४ जुलै २०१२ रोजी दुसरी नोटीस बजावली . या वेळी प्रतिवादीने दावा केला की दाव्याच्या जागेचे भाडे रु.११५०/- होते . त्याने १४ जुलै २०१२ च्या नोटीसमध्ये खालीलप्रमाणे युक्तिवाद केला:

> "२. तुम्ही सदर जागेच्या संदर्भात मासिक भरणा करण्यात आणि ३ महिन्यांच्या शेवटी एकरकमी रक्कम भरण्यात खूप अनियमित आहात. तुम्ही प्रत्येक महिन्याला मासिक भाडे भरण्यास जबाबदार आहात आणि म्हणून तुम्ही कसूरदार आहात. तारखेनुसार तुम्ही ०१. ०४.२०१२ पासून पुढे मासिक भाडे भरण्यास जबाबदार आहात आणि आणि म्हणून तुम्ही १५.१२.२००५ च्या कराराच्या अटी पूर्ण करण्यास तयार आणि इच्छुक नाही.

१४. वादीने घरमालकाचा गैरवापर आणि धमकावणे, दाव्याच्या आवारात बाहेरील लोकांना सामावून घेणे, कारखान्यातील धोकादायक वस्तू व साहित्य दाव्याच्या आवारात साठवणे,

फ्लॅटची बाल्कनी वाढवणे इत्यादी अतिरिक्त आरोप करून प्रतिवादीचा भाडेकरार रद्द केला. यावेळी प्रतिवादीने १४ जुलै २०१२ रोजीच्या नोटिसीस १८ ऑगस्ट २०१२ रोजी उत्तर दिले की त्याने ऑगस्ट २०१२ पर्यंतचे भाडे भरले होते आणि वादीने दर तीन महिन्यांनी मासिक भाडे वसूल करण्याचा प्रयत्न केला होता. प्रतिवादीने १८ ऑगस्ट २०१२ च्या उत्तरात खालीलप्रमाणे नमूद केले:

"३) फिर्यादीच्या परिच्छेद २ च्या संदर्भात, माझा अशील हे नाकारतो की "तो सदर जागेच्या संदर्भात मासिक भाडे भरण्यात आणि तीन महिन्यांच्या शेवटी एकरकमी भाडे रक्कम भरण्यात खूप अनियमित आहे" आणि तुमच्या अशिलाला त्याबाबत सक्त ताकीद देतो. माझ्या अशिलाचे म्हणणे आहे कि त्याने त्याच्या घरमालकाला ऑगस्ट २०१२ पर्यंतचे मासिक भाडे दिले आहे. माझ्या अशीलाचे म्हणणे आहे की तो त्याच्या घरमालकाला नेहमीच आणि नियमितपणे पैसे देण्यास तयार आहे. परंतु त्याच्या घरमालकाने साधारणपणे दर तीन महिन्यांनी त्या जागेचे मासिक भाडे वसूल केले आहे. माझ्या अशिलाचे म्हणणे आहे कि यापुढे तो नियमितपणे त्याच्या घरमालकाला त्याचे मासिक भाडे देईल मग त्याचा घरमालक ते स्वीकारत असेल किंवा नसेल. रमेश जी. सक्सेना याच्या नावे काढलेला पंजाब नॅशनल बँकेचा ५११८३१ क्रमांकाचा सप्टेंबर, २०१२ ते डिसेंबर, २०१२ या कालावधीसाठीचा रु. १,२००/-दर महिना) ४,८00/- (रु.

चार हजार आठशे फक्त)चा आगाऊ भाड्यापोटीचा धनादेश याद्वारे जोडत आहे आणि म्हणून तुमचे अशील श्री. रमेश जी. सक्सेना याला विनंती आहे की त्याने त्या परिणामी भाड्याची पावती द्यावी. माझा अशील हे नाकारतो की, "तो १५/१२/२००५ च्या कराराच्या अटी पूर्ण करण्यास तयार आणि इच्छुक नाही" आणि तुमच्या अशिलाला त्यासंदर्भात कडक पुरावा देतो .

१५. वादीने दिनांक १४ जुलै २०१७ ची नोटीस बजावल्यानंतर पुन्हा कोणताही दावा दाखल केला नाही. आरएइ दावा क्रमांक ४३८/२०१७ हा २५ सप्टेंबर २०१७ रोजी म्हणजे दिनांक १४ जुलै २०१२ रोजी नोटीस बाजवल्यापासून पाच वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीनंतर दाखल करण्यात आला. तथापि, फिर्यादीतच, वादीने कबूल केले कि १४ जुलै २०१२ रोजी नोटीस बजावल्यानंतर, प्रतिवादीने १२ वेळा भाडे भरले. वादीने खालीलप्रमाणे युक्तिवाद केला:

"६. वादीने असे म्हटले आहे की प्रतिवादीने मासिक भाडे भरण्यात अनियमितता केली आहे कारण त्याने मागील काही वर्षांमध्ये खालील प्रकारे भाडे भरले आहे:

अ. क्र.	देयक क्र.	पावतीचा दिनांक	भाड्याचा कालावधी	रक्कम

१.	५७८	0१ .0४.२ ०१३	जानेवारी, फेब्रुवारी, मार्च २०१३	२,५ 00x3=७५00/-
२ .	५८०	0१ .0८.२० १३	एप्रिल, मे, जून, जुलै २०१३	२,५०० x ४ =१0,000/-
३.	५८१	0१ .१0.२० १३	ऑगस्ट, सप्टेंबर २०१३	२,५00x २ =५ ,000/-
४.	५८३	0१ .0१. २०१४	ऑक्टोबर, नोव्हेंबर, डिसेंबर	२ ,५00x ३ =७,५00/-
५ .	५८६	0८.0८.२०१ ४	जानेवारी, फेब्रुवारी, मार्च, एप्रिल, मे, जून २०१४	२,५00x ६ =१५,000/-
६.	५८९	0९.१२.२०१ ४	जुलै,ऑगस्ट,सप्टेंबर,ऑक्टोबर,नोव्हेंबर, डिसेंबर २०१४	2,५00x ६ =१५,000/-
७.	५९१	0८.0७.२० १५	जानेवारी, फेब्रुवारी, मार्च, एप्रिल, मे २०१५	३,000x ५ =१५,000/-

८ .	५९२	०४ .१२.२० १५	जून, जुलै, ऑगस्ट, सप्टेंबर, ऑक्टोबर २०१५	३.000x ५ =१५,000/-
९ .	५०९	०१.०३.२०१ ६	नोव्हेंबर, डिसेंबर २०१५	३,000x २ =६ ,000/-
१०.	603	२२ .१०.201 6	जानेवारी, फेब्रुवारी, मार्च, एप्रिल, मे 2016	३,000x ५ =१५,000/-
११.	६०६	०१.१२.२०१ ६	जून, जुलै, ऑगस्ट, सप्टेंबर,ऑक्टोबर २०१६	3,000x5=15,0 00/-
१२ .	६१०	१५.०३.२०१ ७	नोव्हेंबर, डिसेंबर, जानेवारी, फेब्रुवारी २०१७ ,	३,000x ४ =१२,000/-

१६. फिर्यादीच्या परिच्छेद ६ मध्ये भाडे भरल्याचा वरील तपशील सूचित करतो की वादीला ३,000/- प्रति महिना दराने फेब्रुवारी २०१७ पर्यंत भाडे मिळाले होते. अशाप्रकारे, १४ जुलै २०१२ ची नोटिस बाजवल्यानंतर प्रतिवादीकडून वेळोवेळी भाडे अदा करण्यात आले. त्यामुळे, एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५ अंतर्गत १४ जुलै २०१२ ची नोटीस भाडे भरण्यात कसूर झाल्याच्या आधारावर दावा दाखल करण्यासाठी आधार तयार करू शकत नाही. एमआरसी अधिनियमाचे कलम १५ मध्ये खालीलप्रमाणे तरतूद आहे :

"१५ . भाडेकरू पैसे देत असल्यास किंवा मानक भाडे आणि परवानगीयोग्य वाढीव भाडे भरण्यास तयार असल्यास

(१) घरमालकाला कोणत्याही जागेचा ताबा परत मिळण्याचा हक्क नसतो जोपर्यंत भाडेकरू पैसे देत आहे किंवा मानक भाड्याची रक्कम आणि परवानगीयोग्य वाढीव भाडे, जर असेल तर, देण्यास तयार आणि इच्छुक आहे आणि भाडेकरू इतर अटींचे निरीक्षण आणि पालन करत आहे तोपर्यंत आणि जोपर्यंत ते या कायद्याच्या तरतुदींशी सुसंगत आहे तोपर्यंत.

(२) मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ च्या कलम १०६ मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे भाडेकरूला मानक भाडे किंवा परवानगीयोग्य वाढीव भाडे लेखी नोटीस बजावल्यानंतर पुढील ९० दिवसांची मुदत संपेपर्यंत, मानक भाडे न दिल्याच्या किंवा परवानगीयोग्य वाढीव

भाड्याच्या कारणास्तव जमीनमालकाकडून भाडेकरू विरुद्ध जागेच्या ताब्यासाठी दावा दाखल केला जाऊ नये.

(३) दाव्याच्या समन्सच्या जारी करण्याच्या तारखेपासून नव्वद दिवसांच्या कालावधीत, मानक भाड्याच्या थकबाकीच्या कारणास्तव आणि परवानगीयोग्य वाढीव भाड्याच्या कारणास्तव न्यायालयाकडून कोणत्याही दाव्यामध्ये भाडेकरुला निष्कासीत करण्याचा कोणताही आदेश पारित केला जाणार नाही जर भाडेकरू पैसे देत असेल किंवा दर वर्षी पंधरा टक्के या दराने थकबाकीच्या रकमेवर सरळ व्याजासह देय मानक भाडे आणि परवानगीयोग्य वाढीव भाडे न्यायालयात भरत असेल किंवा त्यानंतर दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपर्यंत असे मानक भाडे आणि परवानगीयोग्य वाढीव भाडे नियमितपणे न्यायालयात देत असेल किंवा भरत असेल आणि न्यायालयाच्या निर्देशानुसार दाव्याचा खर्च देत असेल तर.

(४) कोणत्याही दाव्याचा निकाल लागेपर्यंत, न्यायालय, भाडेकरूने भरलेल्या किंवा दिलेल्या कोणत्याही रकमेपैकी, घरमालकाला भाडे भरण्यासाठी किंवा त्याला परवानगीयोग्य वाढीव भाड्याच्या थकबाकीसाठी, योग्य वाटेल ती रक्कम देऊ शकेल."

१७. अशाप्रकारे, एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५ च्या उप-कलम (२) च्या तरतुदींनुसार, भाडेकरूला मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियमाच्या कलम १०६ अंतर्गत प्रदान

केलेल्या पद्धतीने मागणी नोटीस बाजवल्यानंतर ९० दिवसांची मुदत संपेपर्यंत मानक भाडे न भरल्यामुळे किंवा परवानगीयोग्य वाढीव भाड्याच्या कारणास्तव निष्कासीत करण्यासाठी कोणताही दावा सुरू करता येणार नाही. श्री. गोडबोले यांनी असा युक्तिवाद केला की एमआरसी अधिनियमाचे कलम १५ कोणतीही कालमर्यादा निर्धारित करत नाही ज्यामध्ये जमीन मालकाने नोटीस बजावल्यानंतर दावा दाखल करायचा आहे. तथापि, मुद्दा असा आहे की जर भाडेकरूने घरमालकाला भाडे दिले असेल, जे त्याने ठराविक कालावधीत स्वीकारले असेल, तर जुन्या नोटीसच्या आधारे दावा दाखल करता येईल का? प्रश्नाचे उत्तर, मला नकारात्मक दिसते. एमआरसी अधिनियमाचे कलम १५(२) लागू करण्यामागचा खरा उद्देश भाडेकरूने भाडे भरण्यात केलेली कसूर भरून काढण्यासाठी म्हणून एक संधी प्रदान करणे आहे. एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १६ अंतर्गत नमूद केलेल्या कारणानुसार, जेव्हा कायदा केला जातो त्या क्षणी घरमालकाच्या बाजूने निष्कासन आदेशाद्वारे सुरक्षित करण्याचा अधिकार निर्माण केला जातो आणि भाडे भरण्यातील कसुरीची कृती वस्तुतः भाडेकरूला निष्कासन करण्यात होतो. अधिनियमाच्या कलम १६ मध्ये नमूद केलेल्या इतर उल्लंघनांमधून विधानमंडळाने जाणीवपूर्वक भाडे भरण्यात (जे भाडेकराराच्या अटींचा भंग करणारे कृत्य आहे) कसुरीचे कारण वेगळे केले आहे. अधिनियमाच्या कलम १६ अंतर्गत केलेल्या उल्लंघनासाठी, उल्लंघनावर उपाय करण्याची कोणतीही संधी प्रदान केली जात नाही आणि

कृत्य केल्याच्या क्षणी निष्कासीत करणे आवश्यक होते. याउलट, भाडेकरूने भाडे भरण्यात कसूर केल्यास, उल्लंघनावर उपाय करण्याची संधी दिली जाते. ही वैधानिक योजना लक्षात घेतल्यास, जुन्या नोटीसवर आधारित दावा दाखल करणे अनुज्ञेय बनते, विशेषत: जेव्हा नोटीसचे पालन केले जाते आणि अनेक प्रसंगी भाडे स्वीकारले जाते.

१८. नोटीस बजावल्यानंतर भाडे स्वीकारण्याचा परिणाम मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियमाच्या कलम ११२ च्या तरतुदींच्या आधारावर देखील दिसू शकतो, ज्या अंतर्गत जप्तीनंतर देय झालेले भाडे स्वीकारून भाडेदारीची जप्ती माफ केली जाते. मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियमाचे कलम ११२ मध्ये नमूद आहे कि:

> "**११२ . जप्तीची माफी.** - कलम १११, खंड (जी) अंतर्गत जप्ती, देय भाडे स्वीकारून, किंवा अशा भाड्याच्या त्रासामुळे, किंवा इतर कोणत्याही कृतीद्वारे माफ केली जाते. पट्टेदाराने भाडेपट्ट्याचा उदरनिर्वाह करण्याचा हेतू दर्शविला आहे: पट्टेदाराला हे माहीत असेल की जप्ती झाली आहे: हे देखील नमूद केले आहे की, जप्तीच्या आधारावर भाडेकरूला निष्कासीत करण्यासाठी दावा दाखल केल्यानंतर भाडे स्वीकारले जाते, ही स्वीकृती माफ होणार नाही."

१९. अर्थातच मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियमाच्या कलम ११२ वर अवलंबून राहण्याचा अर्थ असा नाही की मागणी नोटीस मिळाल्यानंतर भाडे भरले जाईल तेव्हा घरमालकाला भाडेकरूविरूद्ध निष्कासन दावा दाखल करण्यापासून परावृत्त केले जाईल. **बाबूलाल फकीरचंद अग्रवाल** (उपरोल्लेखित) प्रकरणातील या न्यायालयाच्या खंडपीठाने नमूद केल्यानुसार, घरमालक अजूनही निष्कासन दावा दाखल करू शकतो आणि दावा प्रलंबित असताना भाडेकरू नियमितपणे भाडे भरतो की नाही हे न्यायालय पडताळू शकते. **बाबूलाल फकीरचंद अग्रवाल** या प्रकरणात या न्यायालयाने नमूद केले कि:

"२०. कलम १५ च्या तरतुदींचे तसेच विविध निवाड्यांचे विश्लेषण करताना, असा निष्कर्ष काढला पाहिजे की कलम १५ मधील उप-कलम (१), (२) आणि (३) च्या तरतुदी स्वतंत्रपणे वाचल्या जातील. जप्तीच्या विरुद्ध दिलासाचा दावा करण्यासाठी, भाडेकरूने भाडे देणे किंवा भरण्याच्या संदर्भात सर्व अटींची पूर्तता करणे आवश्यक आहे, त्यानंतर सुनावणीच्या पहिल्या दिवशी देय असलेली सर्व थकबाकी दाव्याचा किंवा कायद्याच्या तरतुदींचा विचार करून आणि दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपर्यंत भाडे थकबाकी नियमितपणे न्यायालयात जमा करणे आणि भाडेकरूने विद्यमान थकबाकी भरण्याच्या कारणास्तव कारवाईचे कारण हे नाहीसे होणार नाही. हे स्पष्ट आहे की आदेश टाळण्यासाठी, महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियमाच्या कलम १५ च्या पोटकलम

(२) चा विचार करून जमीनमालकाने नोटीस बाजवल्यानंतर भाडेकरूला महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियमाच्या कलम १५ च्या पोटकलम (३) अंतर्गत असलेल्या अटींची पूर्तता करावी लागेल आणि त्याची त्यातून सुटका नाही.

२१. तरतुदीमध्ये विशेषत: नोंद नसलेल्या गोष्टीचा अंदाज लावणे आणि भाडे किंवा परवानगीयोग्य वाहिव भाड्याच्या रकमेवर भाडेकरूला बेदखल करण्याची कार्यवाही सादर करण्यासाठी घरमालकाच्या हक्कावरील निर्बंध वाचणे अयोग्य असेल, जर असेल तर, कलम १५ च्या उप-कलम (२) च्या विचारातील नोटीस अंतर्गत जमीनमालकाने मागणी केल्यानुसार आणि कलम १५ चे उप-कलम (३) च्या परिणामाचा विचार न करता. हे असलेल्या तरतुदीमध्ये समविष्ठ करणे आणि उल्लंघन करणे आणि त्याद्वारे जमीनमालकाच्या अधिकारावर अनावश्यक निर्बंध घालणे होय. कायद्याचे संपूर्ण वाचन केले पाहिजे हे तत्त्व एकाच कलमाच्या वेगवेगळ्या भागांना तितकेच लागू आहे. एक भाग व्यावृत्ती कलम आहे की नाही हे संपूर्णपणे समजून घेतले पाहिजे. त्याचप्रमाणे, " कलमाच्या रचनेचा प्राथमिक नियम सर्व भाग एकत्र करणे आवश्यक आहे हा आहे" आणि "त्यातील कोणताही भाग वगळण्याची परवानगी नाही; संपूर्ण कलम एकत्र वाचणे आवश्यक आहे". कायद्याचे शब्द प्रथम त्यांच्या नैसर्गिक, सामान्य आणि प्रचलित अर्थाने समजले जातात आणि वाक्ये

त्यांच्या व्याकरणाच्या अर्थानुसार तयार केली जातात जोपर्यंत संदर्भात किंवा कायद्याच्या वस्तुस्थितीमध्ये किंवा ज्या परिस्थितीत ते घडतात त्यामध्ये काहीहि नसते. ज्याचा वापर केला जातो ते दाखवण्यासाठी की ते त्यांच्या सामान्य व्याकरणाच्या अर्थापेक्षा वेगळ्या अर्थाने वापरले गेले.

२४. चंडीराम आहुजा (उपरोल्लेखित) या प्रकरणात खंडपीठाने व्यक्त केलेले मत योग्य पूर्वसर्ग मांडते आणि आम्ही उपरोक्त प्रकरणात खंडपीठाने व्यक्त केलेल्या मताशी सहमत आहोत. नरहर वाणी (उपरोल्लेखित) या प्रकरणात खंडपीठाने व्यक्त केलेले मत योग्य कायदा मांडत नाही आणि त्यात व्यक्त केलेल्या मताशी आम्ही असहमत आहोत.

२५. एकदा भाडेकरूने नोटीसमध्ये नोंदवलेली रक्कम दिल्यानंतर किंवा भरल्यानंतर, घरमालकाला ती थकबाकी न भरल्याबद्दल ताबा वसुलीसाठी दावा दाखल करण्याचा किंवा निष्कासनासाठी अशी कार्यवाही सुरू ठेवण्याचा कोणताही अधिकार नाही आणि तो ताब्यासाठी आदेशाची मागणी करू शकत नाही हे अधिनियमाच्या कलम १५ अंतर्गत नाही. अधिनियमाच्या कलम १५ च्या तरतुदी जमीन मालकाच्या निष्कासनाची कार्यवाही सुरू करण्याच्या अधिकारात हस्तक्षेप करत नाही, तथापि, कलम १५ मधील उप-कलम (२) दावा सादर करण्यासाठी

पूर्वअट विहित करते, म्हणजेच कलम १५ च्या उपकलम (२) अंतर्गत नोटीस बजावणी केल्याशिवाय कोणताही दावा दाखल केला जाऊ शकत नाही आणि भाडेकरूचा जप्तीच्या विरोधात दावा करण्याचा हक्क कलम १५ च्या उप-कलम (१) आणि (३) अंतर्गत विहित केलेल्या अटींच्या पूर्ततेशी अधीन असेल.

२०. श्री. गोडबोले यांनी **चंडीराम दरियानुमल आहुजा** (उपरोल्लेखित) या प्रकरणातील या न्यायालयाच्या खंडपीठाच्या न्यायनिर्णयावर देखील भिस्त ठेवली ज्याला **बाबूलाल फकीरचंद अग्रवाल** या प्रकरणात खंडपीठाने पुष्टी दिली गेली. खंडपीठाने परिच्छेद १८ मध्ये खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे.

"१८. कलम १५ च्या तरतुदींनुसार प्रकरण ३ ची संपूर्ण योजना जप्तीच्या विरोधात, सूचित करते की भाडेकरू त्याचे दायित्व पार पाडू शकतो आणि नंतर जप्तीविरूद्ध दिलासाच्या स्वरूपात संरक्षणाचा दावा करू शकतो कारण जप्ती सामान्य कायद्याच्या नियमानुसार होते. मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियमांतर्गत जर भाडेकरू भाडे भरत असेल किंवा त्याने ते देण्याची तयारी आणि इच्छा सिद्ध केली असेल तेव्हा हि तरतूद भाडेकरूचे जप्तीपासून संरक्षण करते. कलम १५ (३) ने भाडेकरूवर आजपर्यंतची संपूर्ण थकबाकी भरण्याचे आणखी दायित्व समाविष्ठ केले आहे, जसे कि, न्यायालयाच्या आदेशानुसार जर भाडेकरू त्याच्या विरुद्ध दाखल केलेल्या दाव्याच्या

प्रलंबित कालावधीत देय भाडे भरणे चालू ठेवत असेल तर मानक भाडे न भरल्यामुळे आणि परवानगीयोग्य वाढीव भाड्याच्या कारणास्तव अशा भाडेकरूला भाडेदरी संपुष्टात आणल्याबद्दल सवलतीचा दावा दाखल करण्याचा हक्क आहे अन्यथा, जेव्हा भाडेकरू सहमतीनुसार भाडे देत नाही किंवा त्याला कायदेशीर नोटीस बजावली जाते तेव्हाच तो भाडे भरतो किंवा जेव्हा त्याच्या विरुद्ध न्यायालयाचे समन्स जारी केले जातात, तेव्हा जमीनमालक असहाय्य होत नाही कारण कलम १५ चे उप-कलम १५ घरमालकाला भाडेकरूला भाडे भरण्यासाठी आणि भाडेकरारच्या अटी पूर्ण करण्यासाठी आग्रह करण्यास सक्षम करते. अधिनियमाच्या कलम १५ (१) अंतर्गत कायदेशीर तरतुदींचे उल्लंघन करणाऱ्या भाडेकरूला स्वतंत्रपणे निष्कासीत केले जाऊ शकते, जरी अश्या भाडेकरूकडे दावा दाखल करण्याच्या तारखेला भाड्याची थकबाकी असेल असे नाही. भाडेकरू ज्याला कायदेशीर नोटीस बजावल्यानंतर किंवा न्यायालयाच्या समन्सच्या जारी केल्यानंतर पैसे देण्यास प्रवृत्त केले जाते, त्याला भाडेकरू म्हणून मानले जाऊ शकत नाही जो एकतर पैसे देतो किंवा भरणा करतो आणि तो मानक भाडे आणि परवानगीयोग्य वाढीव भाडे भरण्यास तयार आहे. महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियमाच्या कलम १५ ने सामान्य कायद्याच्या तरतुदींनुसार घरमालकाने भाडेदारी संपुष्टात आणण्याचा त्याचा अधिकार वापरण्याचा प्रयत्न

केल्यानंतर भाडेकरूला संरक्षण दिले आहे. भाडेकरूला,भाडेदारी संपुष्टात आणल्याच्या विरोधात सवलतीचा दावा करण्यासाठी, घरमालकाने दावा पूर्व वैधानिक मागणी नोटीस बजावल्यानंतर ९० दिवसांचा कालावधी मिळतो, ज्यामध्ये भाडेकरूला संपूर्ण मानक भाडे थकबाकी घरमालकाला देय असलेले परवानगीयोग्य वाढीव भाड्याची रक्कम अदा करण्यास सांगितले जाते. त्यानंतर जेव्हा दावा दाखल केला जातो, तेव्हा भाडेकरूला संपूर्ण थकबाकी भरण्याची अतिरिक्त संधी मिळते आणि त्याला सूट समन्स जारी केल्यानंतर मागणी केलेल्या वाढीव भाड्याची परवानगी मिळते. अशा भाडेकरूला सूट समन्सच्या जारी करण्याच्या तारखेपासून ९० दिवसांचा कालावधी भाड्याची थकबाकी भरण्यासाठी किंवा सरळ व्याजासह १५ % दराने भरण्यासाठी असतो. दावा प्रलंबित असताना,भाडेकरूला जप्तीविरूद्ध सवलतीचा दावा करण्यासाठी वरीलप्रमाणे संरक्षण उपलब्ध आहे जर भाडेकरू दावा प्रलंबित असताना मानक भाडे आणि परवानगीयोग्य वाढीव भाडे तसेच न्यायालयाच्या निर्देशानुसार दाव्याचा खर्च नियमितपणे देणे चालू ठेवत असेल तर. ज्यांना फक्त भाड्याच्या मिळकतीवर जगावे लागेल अशा जमीनमालकांबद्दल न्यायालय दुर्लक्ष करू शकत नाही. नियमितपणे भाडे भरणे आणि भाडेकरूने परवानगीयोग्य वाढीव भाडे भरल्यामुळे केवळ भाड्याने मिळणाऱ्या उत्पन्नावर जगणाऱ्या अशा घरमालकांचे अस्तित्व पूर्वग्रहदूषित होईल आणि

धोक्यात येईल. म्हणून, असा भाडेकरू जो मानक भाडे आणि परवानगीयोग्य वाढीव भाड्याच्या भरणामध्ये सवयीने अनियमित असू शकतो तो महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियमाच्या कलम १५ (१) अंतर्गत निष्कासनास आमंत्रित करतो जेव्हा न्यायालय अशा भाडेकरूच्या प्रकरणाचा विचार करेल ज्याने अटींचा भंग केला असेल आणि तो भाडे थकबाकी भरण्यात अनियमित असेल. अशा अपवादात्मक प्रकरणात,कलम १५(१) च्या तरतुदी लागू आहेत आणि कलम १५(२) आणि १५(३) अंतर्गत प्रक्रियात्मक अनुपालन लागू होणार नाहीत. "

२१. तथापि या न्यायालयाच्या खंडपीठाने **बाबूलाल फकीरचंद अग्रवाल आणि चंदिराम दरियानुमल आहुजा** या प्रकरणात स्पष्ट केलेल्या कायद्याचा अर्थ असा काढता येणार नाही की, निष्कासन दावा दाखल करण्याच्या तारखेच्या ५ वर्षांपूर्वी बजावलेल्या जुन्या नोटीसवर आधारित असू शकतो. विशेषत: जेथे नोटीस बजावल्यानंतर भाडेकरूने भाड्याच्या अनेक देय रक्कमा दिल्या आहेत. दोन्ही न्यायनिर्णयांमध्ये, या न्यायालयाने कायद्याचे स्पष्टीकरण दिले आहे की एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(२) अंतर्गत नोटीस बजावल्यानंतर भाडेकरूने भाडे भरण्यात केवळ कसूर करणे हे घरमालकाला, भाडेकरूविरूद्ध निष्कासन दावा दाखल करण्यापासून आणि टिकवण्यापासून रोखत नाही आणि जर भाडेकरू अधिनियमाच्या कलम १५ (३) नुसार भाडे भरण्यात अनियमित असेल तर, न्यायालय त्याला निष्कासीत

करण्यासाठी आदेश पारित करू शकते. तथापि, **बाबूलाल फकीरचंद अग्रवाल या प्रकरणात किंवा चंदिराम दरियानुमल आहुजा** या प्रकरणातहि या न्यायालयाने, भाडे न दिल्याच्या कारणास्तव एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(२) अंतर्गत नोटीस बजावल्याशिवाय निष्कासनाचा दावा दाखल केला जाऊ शकत नाही असे नमूद केले. प्रस्तुतच्या प्रकरणात, जर वादीने प्रतिवादीला मार्च २०१७ पासून भाड्याची मागणी करणारी नोटीस बजावली असेल आणि प्रतिवादीने नोटीस मिळाल्यापासून ९० दिवसांच्या कालावधीत कसूर केली असेल, तर वादीने अद्याप निष्कासन दावा दाखल केला असता आणि तो टिकण्यायोग्य केला असता आणि प्रतिवादी, दावा प्रलंबित असताना भाडे भरणा/जमा करण्यात अनियमित असेल तर, लघुवाद न्यायालय दावा निर्णित करण्यास न्याय्य ठरले असते. तथापि, वादीने मार्च २०१७ पासून भाडे न भरल्याचा आरोप करून थकबाकीची मागणी करणारी कोणतीही मागणी नोटीस बजावली नाही. १४ जुलै २०१२ रोजी बजावलेलली जुनी नोटीस ज्यावर वादीने कार्यवाही केली नाही आणि वर्तनाद्वारे माफ केली आहे ती भाडे न भरल्याने, प्रतिवादीला निष्कासीत करण्यासाठी दावा दाखल करण्याचा आधार बनू शकत नाही.

२२. माझ्या मते, १४ जुलै २०१२ ची नोटीस एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५ (२) अंतर्गत आरएइ दावा क्रमांक ४३८/२०१७ टिकवण्यायोग्य जारी केलेली नोटीस मानली जाऊ शकत नाही. जर वादीला भाडे न भरल्याबद्दल प्रतिवादीवर दावा करायचा असेल तर मार्च

२०१७ नंतर त्याने एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५ (२) अंतर्गत प्रतिवादीला नोटीस बजावली असावी आणि त्यानंतर ९० दिवसांचा कालावधी संपल्यानंतर दावा दाखल केला असावा .

२३. एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(२) अंतर्गत आवश्यक मागणी नोटीस बजावल्या शिवाय निष्कासनाचा दावा दाखल करण्यात आला होता हि स्थिती मान्य न करण्यात कनिष्ठ आणि अपिलीय न्यायालयांनी चूक केली आहे. कनिष्ठ न्यायालयाने प्रतिवादीला वैध मागणी नोटीस बजावल्याबाबतचा मुद्दा तयार न करण्यात चूक केली आणि ताबडतोब प्रतिवादीने भाडे भरण्यात अनियमितता केली आहे की नाही हे ठरवले. एमआरसी अधिनियमाचे कलम १५ भाडे भरण्यात अनियमित असलेल्या भाडेकरूला मागणी नोटीस मिळाल्यानंतर ९० दिवसांच्या आत कसूर नियमित करण्याची पहिली संधी मिळवून देते आणि त्यानंतर संपूर्ण कार्यवाही प्रलंबित असताना, नियमितपणे भाडे भरणे/जमा करणे सुरू ठेवून नियमित होण्याची संधी देते. म्हणून, दावा दाखल करण्यापूर्वी भाडेकरूने भाडे देण्याबाबत केलेली केवळ अनियमितता, घरमालकाने प्रतिवादीविरुद्ध एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(२) अंतर्गत मागणी नोटीस बजावल्या शिवाय, निष्कासनाची कारवाई दाखल करण्यासाठी आणि टिकवण्यायोग्य करण्यासाठी वादीला कारवाईचे कारण मिळत नाही. माझ्या मते, कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांनी,एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५ अंतर्गत वैधानिक

योजना मान्य न करण्यामध्ये स्वतःला पूर्णपणे चुकीचे ठरवले आहे आणि मागणीची कोणतीही वैध सूचना आहे की नाही याची खात्री न करता चुकीने दावा निकाली काढला आहे.

२४. कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांनी पुढे चुकीने हे नमूद केले आहे की प्रतिवादीने, सूट समन्स जारी करण्याच्या ९० दिवसांच्या आत कसूर नियमित करण्याची दुसरी संधी घेतली नाही. जर दावा प्रथमतःच टिकण्यायोग्य नसेल तर, प्रतिवादीला न्यायालयात भाड्याची कोणतीही रक्कम जमा करण्याची आवश्यकता नाही .

२५. माझ्या मते, कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांनी भाडे भरण्यात कसूर केल्याचे कारण नमूद करण्यात चूक केली आहे.

२६. वादीच्या हक्काच्या मुद्द्यावरील कनिष्ठ आणि अपीलीय न्यायालयांनी नोंदवलेल्या निष्कर्षांचे काळजीपूर्वक निरीक्षण केल्यास असे दिसून येते की प्रतिवादीने उपस्थित केलेल्या दाव्याच्या टिकण्यायोग्य बाबतच्या आक्षेपांना सामोरे जाण्यासाठी या संदर्भातील समस्यांना अधिक उत्तर दिले जाते. कनिष्ठ न्यायालयाने प्रतिवादीने वादीचा हक्क नाकारल्यामुळे उद्भवलेल्या परिणामांचे विशिष्ट निष्कर्ष नोंदवले नाहीत. तथापि, अपीलीय न्यायालयाने असे नमूद केले आहे की वादीच्या हक्कावर विवाद करण्याच्या प्रतिवादीच्या कृतीला पुरावा अधिनियमाच्या कलम ११६ अंतर्गत परवानगी नाही. तथापि, श्री. गोडबोले यांनी परखडपणे

प्रतिपादन केले कि वादीचा हक्क नाकारण्याचे प्रतिवादीचे कृत्य त्याला स्वतःला निष्कासीत करण्याचा आदेश पारित करण्यासाठी पुरेसा असल्यामुळे, या पैलूचाही विचार करणे आवश्यक आहे.

२७. प्रतिवादीने त्याच्या लेखी निवेदनात खालील बाजू मांडल्या:

"२. वादीच्यावतीने फिर्यादीच्या परिच्छेद क्रमांक १ प्रमाणे तो जमीनमालकांपैकी एक आहे आणि दाव्याच्या मालमत्तेचा मालक आहे. असे सादर केले की वादीला दावा मालमत्तेच्या सह-मालकांपैकी एक म्हणून दावा दाखल करण्याचा अधिकार नाही.

३. फिर्यादिला जोडलेल्या भाडेकरारावरून हे दिसून येते की वादी हा मुळीच मालक नाही. त्याने एका श्रीमती. तारादेवी गणेश सक्सेनाचे घटित मुखत्यार म्हणून भाडेकरारावर स्वाक्षरी केली. म्हणून सादर केले की, श्रीमती. तारादेवी गणेश सक्सेना ही दाव्याच्या जागेची मालक आणि जमीनमालकीण होती. श्रीमती. तारादेवी मयत झाली आणि तिच्यामागे (१) श्री. अवदेश गणेश प्रसाद सक्सेना, उपरोक्त वादी, (२) श्री. रमेश गणेश प्रसाद, (३) श्री. उमेश गणेश सक्सेना, (४) श्री. नरेश गणेश प्रसाद सक्सेना, (५) श्रीमती. उषा सुंदर सक्सेना, (६) श्रीमती. आशा शिवकुमार सक्सेना, (७) श्रीमती. उषा श्रीवास्तव, (८) श्रीमती. नीलम दिनेश सक्सेना, (९) श्री. अभिजित

दिनेश सक्सेना आणि (१०) श्री. अभिषेक दिनेश सक्सेना हे तिचे वारस आणि कायदेशीर प्रतिनिधी आहेत. दाव्याच्या मालमत्तेचे इतर सह-मालक कोण आहेत हे वादीने फिर्यादीमध्ये नमूद केले नाही आणि त्यांनी वादीला एकटा सह-मालक म्हणून दावा दाखल करण्यास संमती दिली नाही.

४. श्री. श्वेतांबर मूर्तीपूजक तपोगच्छ जैन संघाने मयत श्रीमती. तारादेवी गणेश सक्सेना हिच्या काही वारसांकडून दावा मालमत्तेचा ३७.५% हिस्सा खरेदी केला आहे. श्री. श्वेतांबर मूर्ती पूजक तपोगच्छ जैन संघाने प्रतिवादी विरुद्ध सह-मालकांपैकी एक या नात्याने वरील दावा दाखल करण्यास वादीला संमती दिली नाही. किंबहुना, श्री. श्वेतांबर मूर्ती पूजक तपोगच्छ जैन संघ भाडेकरू-प्रतिवादीविरुद्ध दावा दाखल करण्याच्या विरोधात आहे, म्हणून, असे सादर केले की वादीने सह-मालकांपैकी एक जमीन मालक म्हणून दाखल केलेला दावा, इतर सह-मालकांच्या संमती आणि सह-मालकांपैकी एकाच्याआक्षेपाअभावी टिकण्यायोग्य नाही."

२८. अशा प्रकारे प्रतिवादीने लेखी विधानाच्या परिच्छेद २ मध्ये स्पष्टपणे प्रतिपादन केले की "तो जमीनमालकांपैकी एक आहे आणि दावा मालमत्तेचा मालक आहे". परिच्छेद ४ मध्ये पुन्हा प्रतिवादीने असे प्रतिपादन केले आहे की "म्हणून, सहमालकांपेकी एक जमीनदार म्हणून

वादीने दाखल केलेला दावा टिकण्यायोग्य नाही ... ."

२९. अशा प्रकारे प्रतिवादीने वादीचा हक्क स्पष्टपणे मान्य केला. त्याने फक्त इतर सह-मालकांच्या अस्तित्वामुळे दावा टिकण्यायोग्यतेबाबतचाआक्षेप घेतला. सह-मालकांपैकी एकाने दाखल केल्याबद्दल दाव्याच्या टिकण्यायोग्यबाबतचे प्रतिवादीने आक्षेप घेतल्याने, त्याने वादीच्या हक्कावर कोणत्याही प्रकारे प्रश्नचिन्ह उपस्थित केले आहे असे म्हणता येणार नाही. त्यामुळे प्रतिवादीने वादीचा हक्क कोणत्याही प्रकारे विवादित केला या अपीलीय न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांमुळे मी प्रभावित झालो नाही.

३०. वरील चर्चेचा निष्कर्ष असा आहे की एमआरसी अधिनियमाच्या कलम १५(२) च्या तरतुदींनुसार वैध नोटीस बजावणी केली नसताना प्रतिवादीला निष्कासित करण्यासाठी एकही वैध कारण सादर करण्यात वादी अयशस्वी ठरला आहे. भाडे भरण्यात कसूर केल्याच्या कारणास्तव प्रतिवादीला निष्कासित करण्यासाठी वादीने दाखल केलेला दावा टिकण्यायोग्य नाही आणि तो फेटाळला गेला पाहिजे. प्रतिवादीने वादीच्या हक्कावर कोणत्याही प्रकारे विवाद केलेला नाही आणि त्यानुसार पुरावा अधिनियमाच्या कलम ११६ मधील तरतुदी प्रस्तुतच्या दाव्याला लागू होणार नाहीत. वादीने दाखल केलेल्या दाव्याचा निकाल देण्यात कनिष्ठ आणि अपिलीय न्यायालयांनी स्पष्टपणे चूक केली आहे. वैध मागणी नोटीस बजा वण्या बाबतचा मुद्दाही तयार न करून या अधिकारक्षेत्राचा वापर महत्वाच्या अनियमिततेसह

करण्यात आला आहे. म्हणून संहितेच्या कलम ११५ अंतर्गत या न्यायालयाद्वारे पुनरिक्षण अधिकारक्षेत्राचा वापर करण्याची आवश्यकता आहे .

३१. दिवाणी पुनरिक्षण अर्ज त्यानुसार यशस्वी झाला आहे आणि मी पुढीलप्रमाणे आदेश पारित करतो :

१) अपील क्रमांक १९/२०२३ मध्ये लघुवाद न्यायालयाच्या अपीलीय खंडपीठाने आरएइ दावा क्रमांक ४३८/२०२३ मध्ये २० एप्रिल २०२३ रोजी पारित केलेला आदेश कायम करणारा २ नोव्हेंबर २०२३ रोजीचा न्यायनिर्णय आणि आदेश., रद्द करण्यात आला आहे.

२) आरएइ दावा क्रमांक ४३८/२०१७ रद्द करण्यात आला आहे.

३) वादी प्रतिवादीला खर्च रु.२५ ,000/- देईल.

४) लघुवाद न्यायालयाच्या अपीलीय खंडपीठाने ९ ऑगस्ट २०१३ रोजी पारित केलेल्या आदेशानुसार अंतरिम भरपाईपोटी जमा केलेली रक्कम जमा व्याजासह काढण्यास पुनरिक्षण अर्जदार/प्रतिवादी पात्र असतील.

३२. वरील निर्देशांसह, दिवाणी पुनरिक्षण अर्ज मान्य करण्यात आला आहे.

(संदीप व्ही. मारणे,न्या.)

-: अस्वीकरण :-

या न्यायनिर्णयाचा 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 जाणार नाही.

-XXXXX-