

आदेश नि.११ खाली

सदर अर्ज प्रतिवादीने महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा कलम ८ प्रमाणे प्रमाणभूत भाडे ठरविण्यासाठी केला आहे व हा अर्ज चौकशी अंती निकाली काढण्याआधी त्यानुसार अंतरीम प्रमाणभूत भाडे ठरविण्याकरिता दोन्ही बाजूनी युक्तीवाद केला आहे.

२. अर्ज मागणीसाठी प्रतिवादीचे म्हणणे खालीलप्रमाणे—

प्रतिवादीने आज तागायत दावा मिळकतीचे कोणतेही भाडे थकीत केलेले नाही. दावा मिळकतीचे वर्णन पुढील प्रमाणे आहे.

जिल्हा व तुकडी रत्नागिरी, पोट तुकडी व तालुका खेड, मौजे खेड नगर परिषद खेडचे हद्दीतील वाणीपेठ येथील कै.लखमशेठ पाटणे मार्गाचे दक्षिण बाजूस तळमजल्यावर असलेला रस्त्या लगतचा खेड म्यु.घर नं.७८ब/८ दक्षिणोत्तर लांबी १८ फूट बाय पूर्व पश्चिम रूंदी ९ फूट अशा मापाचा उत्तराभिमुखी व्यापारी गाळा (ज्यात वादीचे महालक्ष्मी फर्निचर हे दुकान चालू आहे तो) व त्यास पुढे जोडून उत्तर बाजूस असलेला व्हरांडा पूर्व—पश्चिम ९ फूट लांब व दक्षिणोत्तर ३ फूट रूंदीचा, तसेच या गाळयास जोडून पाठीमागे म्हणजे दक्षिण अंगे असलेला दक्षिणोत्तर रूंदी ८ फूट बाय पूर्व पश्चिम रूंदी १६ फूट अशा मापाचा पूर्वाभिमुखी व्यापारी गाळा (ज्यात महालक्ष्मी फर्निचर या दुकानाचा माल साठविला जातो तो) सदरहु दोन्ही गाळे आरसीसी बांधकामाचे असून छतास स्लॅब आहे. असे दोन्ही गाळे व व्हरांडा व त्या खालील जमीन, वीज मीटर मिळकत या प्रतिवादीकडे भाडेकरू म्हणून वापरात आहे. सदरहु दोन्ही गाळे सि.स.नं.२५५९, २५६० व २५६१ब या जमीन मिळकती मधील आहेत. सदर दावा मिळकतीच्या चतुःसिमा खालीलप्रमाणे आहेत—

पूर्वेस :- सिटी सर्व्हे नं.२५६१ मधील गल्ली व सामाईक गटार

पश्चिमेस— पुढील गाळयाचे अठरा फूट लांबी पर्यन्त पश्चिम—उत्तर अंगे संजय तुकाराम खेडेकर यांना वादीने खरेदी दिलेला व्यापारी गाळा, त्यानंतर मागे विनोद परशुराम पाटणे यांची मिळकत.

दक्षिणेस— दावा मिळकतीचे दोन्ही गाळ्यांचे मागे वादी यांची अन्य मिळकत.  
 उत्तरेस— पुढील गाळ्याच्या उत्तरेस खेड नगर परिषदेचे गटार व लखम शेट  
 मार्ग व मागील दावा गाळ्याच्या उत्तर—पश्चिमेस संजय तुकाराम  
 खेडेकर यांना वादी यांने खरेदी दिलेला व्यापारी गाळा.

३. दावा मिळकतीपैकी दर्शनी भागात प्रतिवादीचे महालक्ष्मी फर्निचर या नावाने मुख्य दुकान तथा शोरूम आहे व पाठीमागील गाळ्यात प्रतिवादी महालक्ष्मी फर्निचरचा माल टाकून ठेवतो. दोन्ही गाळे प्रतिवादीकडे सन १९९३ पासून मासिक भाडेकरू म्हणून वापरात आहेत. हे दोन्ही गाळे भाड्याने घेताना त्यासाठी रूपये १,२५,०००/—इतकी अनामत रक्कम प्रतिवादीने वादीला दिलेली आहे. दावा मिळकत दोन्ही गाळे वादी व त्याची आई कै.कमलाबाई विश्वनाथ पाटणे यांच्या सामाईक मालकीची होती. वादीची आई दि.१६/०६/२००६ रोजी मयत झाली व त्यानंतर वादी दावा मिळकतीचा एकमेव मालक झाला आहे. वादीची आई हयात असताना देखील दावा मिळकत गाळ्यांची देखभाल वादी कुटूंबाचा पुढारी म्हणून करित होता व त्यानी दावा मिळकतीचे भाडे स्विकारले आहे. अशाप्रकारे वादी व प्रतिवादीमध्ये मालक भाडेकरूचे नाते होते व आजही आहे. दावा गाळ्यांची सन १९९३ ते १९९५ पर्यन्त घरपट्टी व वीज बिल वगळता रू.६००/— इतके भाडे ठरले होते. प्रतिवादी दावा गाळ्यांची वीज बिल व घरपट्टी स्वतंत्र भरीत आला आहे. वादीचे विनंतीवरून दि.१ नोव्हेंबर १९९५ पासून दावा मिळकतीचे भाडे सर्व कर व वीजबिल वगळता दरमहा रू.७००/— इतके करण्यात आले व त्यानंतर पुन्हा दि.३१/१२/२००२ पासून वादीने भाडेवाढ करून दरमहा रू.८००/—केले. त्यालाही प्रतिवादीने हरकत घेतली नाही. अशाप्रकारे दि.३०/०९/२००८ पर्यन्त प्रतिवादीने दरमहा रू.८००/— इतके भाडे वादीला अदा केले आहे. वादीने भाडे मिळाल्याबद्दल त्याच्या लहरीनुसार अधून मधून भाडे पावत्या दिलेल्या आहेत. वादीने पुन्हा मनमानी करून दि.१ ऑक्टोबर,२००८ पासून दावा मिळकतीचे दरमहा भाडे सर्व कर व वीजबिल वगळता रू.८०००/—इतके म्हणजे १० पटीने वाढविले. याबाबत प्रतिवादीने वादीकडे नाराजी व्यक्त केली असता वादीने जागा खाली करण्यास सांगितले. त्यामुळे नाईलाजाने प्रतिवादीने वादीस मागणीनुसार

अवाजवी भाडे दरमहा रू.८०००/- आज पर्यन्त अदा केले आहे. असे असून देखील आता अधिक पैशाची हाव सुटली असून तो भाडे वाढ करून मागत आहे व तसे शक्य नसल्यास त्वरीत दावा मिळकत खाली करून द्या असे धमकावत आहे. वादीने नियमितपणे भाडे स्विकारून देखील पावत्या देत नसल्याने प्रतिवादीने क्रॉस चेकद्वारे वादीच्या मागणी नुसार दावा मिळकतीचे अवाजवी भाडे दरमहा रू. ८०००/- वादीच्या बँक खात्यात जमा केले आहेत व काही वेळा रोख स्वरूपात अदा केले आहेत. वादीच्या म्हणण्यानुसार दि.१ ऑक्टोबर २००८ पासून ३० एप्रिल २०१२ पर्यन्त दरमहा रू.८०००/-प्रमाणे ४३ महिन्यांचे एकूण भाडे रू. ३,४४,०००/-पैकी प्रतिवादीने चेक व रोख स्वरूपात वादीला दिलेल्या भाड्याची रक्कम रू.२,०४,०००/- वजा करता रू.१,४०,०००/- देणे बाकी होत आहे व त्यापुढील १ मे २०१२ ते ३१ मार्च २०१३ पर्यन्त ११ महिन्यांचे दरमहा रू. ८०००/-प्रमाणे रू.८८,०००/- देणे बाकी होत आहे. असे एकूण २,२८,०००/- व त्यावरील कायदयाने होणारे द.सा.द.शे. १५ टक्क्यांनी व्याजाची रक्कम रू.३९,२००/- व अधिक एप्रिल व मे-२०१३ चे आगावू भाडे रूपये १६,०००/- अशी एकूण रक्कम रू.२,८३,२००/- प्रतिवादी याकामी न्यायालयात जमा करित आहे. या रक्कमेपैकी न्यायालय ठरवेल त्याप्रमाणे अंतरीम स्वरूपात ठरविण्यात येणारे रास्त व ठराविक भाडे वादीस देण्यास प्रतिवादीची हरकत नाही. प्रतिवादी दावा मिळकतीचे रास्त व प्रमाणभूत भाडे देण्यास नेहमीच तयार असून वादीने अवास्तव भाडे आकारून प्रतिवादीवर अन्याय केला आहे. प्रत्यक्षात वादीने प्रतिवादीकडून प्रमाणभूत भाड्यापेक्षा जास्त भाडे वसूल केले आहे व आता प्रतिवादीकडून कोणत्याही महिन्याचे भाडे थकीत होत नाही. दावा मिळकत गाळ्यांचे दरमहा प्रमाणभूत भाडे रू.८००/- किंवा फारतर रू.१०००/- होत आहे. सबब दावा मिळकत किंवा त्यामधील गाळा यांचे प्रमाणभूत भाडे ठरविण्यात यावे अशी प्रतिवादीची विनंती आहे. तसेच सदर अर्जाचा निवाडा होईपर्यन्त प्रतिवादीने अंतरीम स्वरूपात किती भाडे न्यायालयात जमा करावे याबाबत आदेश व्हावा अशी देखील प्रतिवादीची विनंती आहे. तसेच वादीला दरमहा रू.८०००/-प्रमाणे दिले गेलेल्या भाड्यापैकी प्रमाणभूत भाडे ठरवून उर्वरित रक्कम परत करण्याचे आदेश व्हावेत असे देखील प्रतिवादी म्हणतो.

४. वादीने अर्जातील म्हणणे खोटे व खोडसाळ असल्याचे म्हणून अमान्य केले आहे. प्रतिवादीने केलेले दावा मिळकतीचे वर्णन वादी अमान्य करतो व त्याच्या म्हणण्याप्रमाणे दावा मिळकतीचे वर्णन खालीलप्रमाणे आहे.

प्रतिवादी कथन करित असलेले दोन्हीही गाळे केव्हाही प्रतिवादीकडे भाड्याने नव्हते. केवळ खेड म्युनिसिपल घर नं.७८ब/८ मधील उत्तरेकडील लखमशेठ मार्गाचे दक्षिण बाजूस तळमजल्यावर असलेला रस्त्यालागतचा (दर्शनी) सु.१८ फूट लांबीचा (दक्षिणोत्तर) व सु.९ फूट रूंदीचा (पुर्व-पश्चिम) असा व्यापारी गाळा ज्यात प्रतिवादी त्याचे महालक्ष्मी फर्निचर हे दुकान चालवित आहे. तो गाळा व त्यास पुढे जोडून असलेला रस्त्याच्या बाजूकडील व्हरांडा एवढीच मिळकत प्रतिवादीकडे भाड्याने आहे. त्या शिवाय अन्य कोणताही गाळा प्रतिवादीकडे कधीही भाड्याने नव्हता. दाव्यामध्ये नमुद गाळ्या व्यतिरिक्त कोणताही मिळकत अर्जाचा विषय होवू शकत नाही व त्याबाबत अर्ज करण्याचा प्रतिवादीला हक्क व अधिकार नाही. प्रतिवादीचे वागणे लबाडीचे आहे व त्याने रत्नागिरी येथील आदणीय दिवाणी न्यायाधीश व.स्तर यांचे न्यायालयात खोडसाळपणे दुकानगाळा व तथाकथित माल साठविण्याचा गाळा याचे खरेदीखत करून मिळण्याकरिता खोटा व बेकायदा दावा दाखल केला आहे.

५. प्रतिवादीने खोडसाळपणे दावा मिळकतीत व तथाकथित माल साठविण्याचे गाळ्यात भाडेकरू हक्क सांगितला आहे व अशाप्रकारे दुहेरी लबाडी करित असल्यामुळे अर्ज फेटाळण्यास पात्र आहे. सदर अर्ज प्रतिवादीने रे.मु.नं. ६८/२०१२ यामध्ये वादीने कैफियत देवून तक्रारी केल्यानंतर खोडसाळपणे विचाराअंती केला आहे. प्रत्यक्षात प्रतिवादीने दि.२/०४/२०१२ रोजी वादीची नोटीस-पत्र वजा देवून थकीत भाड्याची मागणी मिळाल्यानंतर देखील भाड्याच्या रक्कमेबाबत वाद घातला नाही. उलट दरमहा भाडे रू.८०००/- असल्याचे सर्वत्र मान्य व कबुल केले आहे. त्यामुळे प्रतिवादीला प्रस्तुतचा अर्ज करता येणार नाही. तसेच त्याला मुदतीच्या कायद्याची व प्रतिस्पर्धाची (Estoppel) बाध येते. सबब अर्ज फेटाळण्यास पात्र आहे.

६. प्रतिवादी व वादी यांचे म्हणणे ऐकल्यानंतरखालील मुद्दे काढण्यात आले. त्यांना मी कारणांसह उत्तरे देत आहे.

	<u>मुद्दे</u>		<u>निष्कर्ष</u>
१.	दावा मिळकतीचे अंतरीम प्रमाणभूत भाडे किती असावे ?	—	दरमहा रू.८०००/-
२.	काय आदेश ?	—	अंतिम आदेशाप्रमाणे.

### कारणमिमांसा

#### मुद्दा क.१ करिता :-

७. दोन्ही बाजूंचे लेखी म्हणणे वाचले. प्रतिवादीच्या विद्वान वकिलांनी महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा १९९९ मधील कलम ७ ते १४ चे इत्यंभूत वाचन करून त्यातील तरतूदीवर भर दिला. प्रमाणभूत भाडे याची सजा न्यायालयासमोर मांडली. या कायद्यातील कलम ८(३) नुसार न्यायालयाने अंतरीम प्रमाणभूत भाडे ठरविणे अपेक्षित आहे असे देखील प्रतिवादीच्या विद्वान वकिलांनी सांगितले. वादातील मिळकत कलम ७(१४) मध्ये नमुद तरतूदीनुसार १ ऑक्टोबर १९८७ रोजी किंवा त्या आधी भाड्याने दिलेले नसल्यामुळे कलम ८ नुसार न्यायालयाने प्रमाणभूत भाडे ठरविणे अपेक्षित आहे असे म्हणणे प्रतिवादीच्या विद्वान वकिलांनी मांडले. त्यांच्या म्हणण्यानुसार वादीने दावा मिळकतीचे भाडे दि.३०/०९/२००८ नंतर १० पटीने वाढवून दरमहा रू.८०००/- इतके केले व ही बाब महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायद्याला धरून नाही असा युक्तीवाद करण्यात आला. या कायद्यानुसार मासिक प्रमाणभूत भाडे कशाप्रकारे वाढविता येईल हे कलम ११ ते १२ मध्ये दिलेले आहे व त्या विपरीत भाडे हे या कायद्यातील कलम १० नुसार करणे गुन्हा आहे असे देखील प्रतिवादीच्या विद्वान वकिलांनी सांगितले. कायदेशीर तरतूदीला प्रतिस्पर्धाच्या (Estoppel) कायद्याची बाध येत नाही असे देखील सांगण्यात आले व प्रमाणभूत भाडे म्हणजे ठरलेले भाडे नव्हे असे देखील सांगण्यात आले.

८. वादीच्या विद्वान वकिलांनी महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा कलम ८ नुसार प्रमाणभूत भाडे न्यायालयाने ठरवायचे आहे याबद्दल मान्यता दर्शविली. परंतु प्रतिवादी सन २००९ पासून दरमहा रू.८०००/- भाडे देत आहे व तशी भाडे पावती वादीने दाव्यासोबत जोडली आहे असे निदर्शनास आणले. प्रतिवादीने सन २०१० ते दि.१/०३/२०१३ पर्यन्त दरमहा रू.८०००/- इतके भाडे बँकेत भरल्याबद्दल उतारा हजर केल्याबाबत देखील सांगण्यात आले. अशाप्रकारे प्रतिवादी सन २००२ पासून रू.८०००/- इतके दरमहा भाडे देत असताना आता उगाचच वाद घालत आहे असा युक्तीवाद करण्यात आला. सन २००९ मध्ये भाडे अवाजवी असल्याबद्दल प्रतिवादीने अर्ज केलेला नाही व त्यामुळे त्याला मुदतीच्या कायदयातील अर्टिकल १३७ चा बाध येतो. प्रतिवादीने दि. २/०४/२०१२ रोजी नोटीस मिळाल्यानंतर केवळ खोडसाळपणाने प्रमाणभूत भाड्याचा मुद्दा उपस्थित केला आहे असे वादी म्हणतो. प्रतिवादीने सन २००८ मध्ये वादीने जागा खाली करून मागितली होती असा पुरावा दिलेला नाही व त्याच वर्षी प्रमाणभूत भाडे ठरविण्यासाठी अर्ज का केला नाही हा प्रश्न निर्माण होतो असे सांगण्यात आले. प्रतिवादीने वादी त्याला हुसकावून लावू पहात आहे हे दर्शविण्याकरिता कोणतीही प्रथमदर्शनी बाजू दाखवली नाही असे सांगण्यात आले. प्रत्यक्षात प्रतिवादीने दावा मिळकतीचा मागील भाग बळकावला आहे. धमक्यांमुळे प्रतिवादींनी दरमहा रू.८०००/- भाड्याचे धनादेश दिले हे पटणारे नाही. त्यामुळे आता प्रतिवादीला भाडे जास्त असल्याबाबत तक्रार करता येणार नाही व प्रतिस्टंभाच्या (Estoppel) कायदयाची अशा मागणीला बाध येतो असे सांगण्यात आले.

९. दोन्ही बाजूंचा युक्तीवाद ऐकल्यानंतर पुन्हा प्रकरणातील तथ्यांकडे वळले असता असे आढळते की, दावा मिळकतीचे १/१०/२००८ पासून दरमहा भाडे रू.८०००/- (सर्व कर व विजबील वगळता) आहे हे दोन्ही बाजूंनी नाकारलेले नाही. वादीचा दावा मिळकतीचा खुला व मोकळा कब्जा मिळविण्याकरिता व भाडे बाकी रक्कम वसुलीसाठी आहे. तसेच वादीने दाव्याच्या अंतिम निकाल होईपर्यन्त दरमहा रू.२५०००/- इतकी गैरहक्क वापराबद्दल

नुकसानी देखील प्रतिवादीकडून मिळावी असे म्हटले आहे. दावा मिळकत परत मिळविण्याकरिता वादीचे म्हणणे असे आहे की, प्रतिवादी दावा मिळकतीचे दरमहा भाडे रू.८०००/-मार्च-२०१२ पासून देत नव्हता म्हणून दि.२/०४/२०१२ रोजी १८ महिन्यांचे भाडे मागण्याकरिता त्याला नोटीस पोहचून देखील त्याने एप्रिल २०१२ च्या अखेरीस केवळ मोघम रक्कम रू.२०,०००/-वादीच्या बँक खात्यात भरली. अशाप्रकारे वादीला भाडे वसुली व दावा मिळकतीचा खुला कब्जा मागण्याची वेळ आली आहे असे वादीने दाव्यात म्हटले आहे.

१०. प्रतिवादीच्या म्हणण्यानुसार दावा मिळकत व त्याला लागून असलेला गाळा सन १९९३ पासून भाडेकरूंच्या वापरात आहे. म्हणजे दावा मिळकतीचे प्रमाणभूत भाडे ठरविण्याकरिता महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा कलम ७(१४) मधील (i) व (ii) मधील तरतूदींचे वाचन करता येणार नाही. कारण या तरतूदींमध्ये १/१०/१९८७ किंवा तत्पूर्वी भाड्याने दिलेल्या मिळकतीबाबत उल्लेख केलेला आहे. त्यामुळे हातातील अर्जातील परिस्थिती पहाता हा अर्ज महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा कलम ८ मधील पोटकलम १(डी) व ८(३) नुसार पहावा लागणार आहे. त्या अनुषंगाने दोन्ही बाजूंच्या म्हणण्याचा विचार केला असता असे दिसून येते की, वादीचे दि.१/१०/२००८ पासून दरमहा रू.८०००/-भाडे दिल्याबाबतचे म्हणणे प्रतिवादीने नाकारलेले नाही. किंबहुना प्रतिवादीची अवास्तव भाडे आकारणीची तक्रार या तथ्यावर आधारलेली आहे. परंतु वादी दि.१/१०/२००८ ते ३०/०४/२०१२ या काळात प्रतिवादीने कोणतीही तक्रार न करता रू. ८०००/- हे भाडे दिले होते व त्याला ते मान्य होते असे म्हणत आहे.

११. प्रतिवादीच्या विद्वान वकिलांनी जरी भाडे वाढ महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा कलम ११ ते १३ नुसार व्हायला हवी व त्याचे उल्लंघन केले असता कलम १० नुसार गुन्हा असल्याचे म्हटले असले तरी मुळात या अर्जातील प्रमाणभूत भाड्याचा विषय हा कलम ७(१४) मधील (i) व (ii) पाहिला जावू शकत नाही याचा पुर्नउल्लेख करणे गरजेचे आहे. कलम ७(१४)(सी) मध्ये म्हटल्याप्रमाणे सदर अर्ज कलम ८ प्रमाणे प्रमाणभूत भाडे ठरविण्यासाठी

विचारात घेतला आहे. अशी परिस्थिती असताना वादीने प्रमाणभूत भाडे बेकायदेशीर वाढविल्यामुळे तो कलम १० नुसार गुन्ह्यास पात्र आहे हे म्हणणे योग्य वाटत नाही.

१२. या ठिकाणी वादीच्या विद्वान वकिलांनी दावा मिळकतीच्या वर्णनाबाबत उपस्थित केलेला मुद्दा विचारात घेणे आवश्यक वाटतो. वादीने अर्जाला उत्तर देताना हे स्पष्ट केले आहे की, प्रतिवादीने दावा मिळकती व्यतिरिक्त तथाकथीत माल साठविण्याच्या गाळयात खोडसाळपणे भाडेकरू हक्क सांगितला आहे. दावा मिळकतीच्या वर्णनाबाबतचा मुद्दा अर्जाच्या चौकशी दरम्यान तसेच दाव्याच्या चौकशी दरम्यान विचारात घेता येईल. या स्तरावर या मुद्दयाच्या खोलात जाण्याची आवश्यकता वाटत नाही.

१३. दाव्यातील प्रतिवादीने हजर केलेले कागदपत्र पाहिले असता त्यामध्ये वादीने त्याला जानेवारी-२००९ ची एका महिन्याची भाडे पावती रू.८०००/- साठी दिल्याचे स्पष्ट दिसते. तसेच डिसेंबर-२००८ ची एका महिन्याची भाडे पावती रू.८०००/- साठी दिल्याचे स्पष्ट दिसते. तसेच प्रतिवादीने हजर केलेल्या बँकेच्या उता-यावर देखील दि.१/१२/२०१० ते दि.१/०३/२०१३ या काळात दरमहा रू.८०००/- इतके भाडे दिल्याबाबत उल्लेख दिसतो व स्वतः प्रतिवादीने ते कबुल केले आहे. अशाप्रकारे जवळ जवळ ४० महिने जास्त काळ प्रतिवादीने दरमहा रू.८०००/- भाडे दिलेले असताना त्याने सदर अर्ज दाखल करून भाडे अवास्तव असल्याची तक्रार करणे योग्य वाटत नाही.

१४. दाव्यातील मिळकतीचे वर्णन पहाता ती खेड नगर परिषद भागातील कै.लखमशेठ पाटणे रस्त्याचे दक्षिणेकडील व्यापारी गाळा असल्याचे दिसून येते. या गाळयाचा दर्शनी भाग १८ फुट लांबीचा व ९ फुट रूंदीचा आहे. प्रतिवादीच्या स्वतःच्याच म्हणण्यानुसार त्याने दावा मिळकतीच्या पाठीमागील गाळयात त्याचा फर्निचरचा माल ठेवलेला आहे. अशा परिस्थितीमध्ये प्रतिवादी वादीच्या व्यापारी गाळयाचा चांगला उपभोग घेत आहे हे स्पष्ट दिसून येते. प्रतिवादी स्वतः व्यापारी असताना त्याने ४० महिन्यापेक्षा जास्त काळ केवळ

वादीच्या दावा मिळकतीतून काढून टाकण्याच्या धमक्यांमुळे दरमहा रू.८०००/- भाडे दिले हे पटण्यासारखे नाही. तसेच वादीच्या वकिलांच्या म्हणण्या नुसार सदरहु अर्जाला मुदतीच्या कायदयात किंवा प्रत्यक्ष महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदयामध्ये दाखल करण्यासाठी मुदत आखून दिली नसल्यामुळे मुदतीच्या कायदयातील अर्टिकल—१३७ खाली पहाता येईल. त्यानुसार ज्या अर्जाला कायदयामध्ये मुदत आखून दिलेली नाही त्याला ३६ महिन्याची मुदत असते. असे जरी असले तरी महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदयातील तरतूदीनुसार या स्तरावर कलम ८(३) प्रमाणे अंतरीम भाडे ठरविणे आवश्यक वाटते. प्रतिवादीने न्यायालयासमोर या दाव्यात हजर झाल्यानंतर देखील स्वतःहून थकीत भाडे दरमहा रू.८०००/-च्या हिशोबाने, तसेच थकीत भाड्यावरील १५ टक्केच्या दराने व्याज भरलेले आहे. प्रतिवादीने त्याच्या तक्रारीत देखील वादी रू.८०००/-च्या आणखी पुढे जावून भाडे वाढवित आहे असे म्हटले आहे. अशाप्रकारे एकूण परिस्थितीमध्ये जे दरमहा भाडे प्रतिवादीने १/१०/२००८ पासून वादीला ४० महिन्यांपेक्षा जास्त काळ स्वतःहून दिले होते ते अंतरीम प्रमाणभूत भाडे ठरविणे रास्त वाटते. अर्जाची संपूर्ण चौकशी झाली असता दावा निर्णय होईपर्यन्त प्रमाणभूत भाडे ठरविता येईल. सबब मी मुद्दा क्र.१ चे उत्तर दावा मिळकतीचे दरमहा अंतरीम प्रमाणभूत भाडे रू. ८०००/- असे देतो.

### मुद्दा क्र.२ करिता :-

१५. मुद्दा क्र.१ च्या कारणमिमांसे वरून असे दिसून येते की, दावा मिळकतीचे अंतरीम प्रमाणभूत भाडे दरमहा रू.८०००/- इतके ठरविण्यात आले आहे. दोन्ही बाजूंच्या म्हणण्याचा विचार करता सदर ठरविलेले अंतरीम प्रमाणभूत भाडे योग्य वाटते. सबब खालील आदेश—

### आदेश

१. अर्ज नि.११ मंजूर करण्यात येतो.
२. दावा मिळकतीचे अंतरीम प्रमाणभूत भाडे दरमहा रू.८०००/- इतके ठरविण्यात येते.
३. प्रतिवादीने दावा मिळकतीसाठी दरमहा रू.८०००/- इतके अंतरीम प्रमाणभूत भाडे न्यायालयात भरावे.

...10...

रे.दि.मु.क.२३/२०१३

दिनांक :- १६/१२/२०१५.

दिवाणी न्यायाधीश क.स्तर,  
खेड.