खटला दाखल तारीख : ०३.०८.२०१०
खटला नोंद तारीख : ०३.०८.२०१०
निकालाची तारीख : ०६.०५.२०१६
खटल्याचा कालावधी : व. म. दि.
०५ ०७ ०३

सह दिवाणी न्यायाधीश (क.स्तर) सावंतवाडी, जि. सिंधुदुर्ग यांच्या न्यायालयात

(पीठासीन अधिकारी : दस्तगीर रा. पठाण)

नियमित दिवाणी दावा क्र.:७०/२०१०. **निशाणी क्र. .**

अवधूत गुरुनाथ नार्वेकर,
वय सु. ४० वर्षे, धंदा. व्यापार,
रा. माठेवाडा, सावंतवाडी,
ता. सावंतवाडी, जि. सिंधुदुर्ग. } वादी

विरूध्द.

०१. बाळासाहेब गणपतराव भोसले,
वय सु. ६८ वर्षे, धंदा. सेवानिवृत्त,

०२. जानकी बाबुराव गोसावी,
वय सु. ५५ वर्षे, धंदा. घरकाम,

०३. प्रशांत बाबुराव गोसावी,
वय सु. ३० वर्षे, धंदा. काही नाही.
सर्व रा. बी ३३७, वैश्यवाडा,
सावंतवाडी, जि. सिंधुदुर्ग. } प्रतिवादी.

....

श्री. पी. एस. प्रभु आजगांवकर : वादींतर्फे वकील.
श्री. ए.के. निरवडेकर : प्रतिवादी क्र.०१ ते ०३ तर्फे वकील.

....

न्यायनिर्णय

(घोषीत दिनांक : ०६ मे, २०१६)

०१. प्रस्तुत दावा हा भाडे नियंत्रण कायदा कलम १५, १६बी, सी, ई, जी नुसार दावा मिळकतीचा कब्जा, थकीत भाडे व नुकसान भरपाई मिळणेकरीता दाखल केलेला आहे.

वादीचा दावा संक्षिप्तमध्ये पुढीलप्रमाणे आहे.

०२. सावंतवाडी म्युनिसिपल हद्दीतील स.नं.८७अ, हि.नं.१६ व सिटी सर्व्हे नं.९३८ ते ९४१ या क्षेत्रासह घर नं. बी—३३७ या इमल्यातील दक्षिणेकडील अनुक्रमे ९ फुट लांब व ७ फूट रुंदीच्या दोन खोल्या तसेच मध्यभागी असलेली १० फुट लांब व ९ फुट रुंदीची एक खोली आणि ११ फुट लांब व ७ फुट रुंदीची देवखोली अशा एकूण ४ खोल्या ही या दाव्यातील भाडोत्रीपणाची मिळकत असून तिला यापुढे ‘‘दावा इमला’’ असे संबोधण्यात येत आहे.

०३. प्रतिवादी हे दावा मिळकतीचे विधीमान्य भाडोत्री असून वादी हे मालक आहेत. दावा इमला हा पुर्वी श्री. प्रकाश वामन कासकर, श्री. सुभाष वामन कासकर व सौ. शोभा रोहिदास नाईक यांच्या मालकीचा होता. सदर क्षेत्रासह दावा इमला वादीने दि.१६.१०.२००७ च्या रजिस्टर्ड खरेदीखताने त्यांचेकडून विकत घेतला व तेव्हापासून वादी हा दावा मिळकतीचा आणि दावा इमल्याचाही निर्विवाद व कायदेशीर मालक झाला आहे.

०४. प्रतिवादी नं.०१ हा पुर्वीचे मालक श्री.कासकर वगैरे ०३ यांचा भाडोत्री होता. दिनांक १६.१०.२००७ पासून प्रतिवादी नं.०१ हा वादीचा भाडोत्री झाला. ऑक्टोबर, २००७ पासून दावा मिळकतीचे भाडे वादीस देण्याची समज मूळ मालक श्री.कासकर यांनी प्रतिवादीस ऑक्टोबर, २००७ मध्येच दिली. तसेच वादीने प्रतिवादी नं.०१ याची भेट घेवून ऑक्टोबर, २००७ पासून दरमहा भाडे रु.४०/— नियमितपणे आपणाकडे देण्याची समज दिली. परंतु, वारंवार मागणी करुनही प्रतिवादी नं.०१ ने दावा मिळकतीचे भाडे वादीला कधीही दिलेले नाही. त्यामुळे वादीचे आर्थिक नुकसान झाले आहे व प्रतिवादी नं.०१ हा थकीत भाडेकरु झाला आहे.

०५. प्रतिवादी नं.०१ हा मूळचा कोल्हापूर येथील असून एस. टी. महामंडळातून निवृत्त झाल्यावर तो आपल्या कुटुंबासह मूळ गांवी राहण्यास गेला आहे व त्यामुळे त्याला दावा मिळकतीची रास्त, प्रामाणिक, निकडीची अशी कोणतीही गरज राहीलेली नाही. प्रतिवादी नं.०१ ने वादीच्या परवानगीशिवाय प्रतिवादी नं.०२ व ०३ यांना पोटभाडेकरु ठेवले आहे व दावा मिळकत प्रतिवादी नं. ०२ व ०३ यांच्याच कब्जात दिलेली आहे. त्याचप्रमाणे प्रतिवादींनी दावा

मिळकतीच्या लगत दक्षिण दिशेला सिमेंट कॉक्रीटचे चार खांब उभे करुन कायमस्वरुपी विनापरवाना बांधकाम केले आहे. या सर्व गोष्टींमुळे प्रतिवादीने भाडोत्रीपणाचा आपला हक्क गमावला आहे.

०६. प्रतिवादी नं.०२ व ०३ हे वादीचे भाडोत्री नसताना दावा मिळकत त्यांच्या ताब्यात आहे. दावा इमला जीर्ण झाला असून त्याची दुरुस्ती करणे आवश्यक आहे. दावा इमला असलेल्या जमिनीभोवती कुंपण करणे आवश्यक आहे. तसा दगडी गडगा बांधण्यासाठी व दावा मिळकतीतील जुनाट झाडे तोडण्यासाठी वादीने चालविलेल्या प्रयत्नांना प्रतिवादीने विरोध केला व हरकत करुन वादीस त्रास दिलेला आहे.

०७. वादीला व वादीच्या पत्नीला राहण्यासाठी तसेच व्यवसायासाठी दावा इमल्याची रास्त व अत्यंत निकडीची आवश्यकता आहे. सध्या वादी हा पत्नी, आई—वडील, ०४ बहिणी, विवाहीत भाऊ भरत व त्याच्या कुटुंबियांसह एकत्रात राहतो. स्वतःची मिळकत असूनही वादीच्या पत्नीला भाडयाच्या जगेत पॅथॉलॉजिकल लॅबोरेटरीचा व्यवसाय करावा लागत आहे. सध्याची जागा वादीच्या पत्नीला व्यवसायाकरीता अपुरी व गैरसोयीची आहे व तिला आपला व्यवसाय विस्तार करता येत नाही. त्यामुळे वादीला दावा मिळकतीची नितांत आवश्यकता आहे.

०८. वरील सर्व कारणांमुळे प्रतिवादीचा भाडोत्रीपणा पुढे सुरु ठेवण्याची वादीची इच्छा नष्ट झाली आहे व प्रतिवादीनी स्वतःच्या गैरवर्तनाने दावा मिळकतीत भाडोत्री म्हणून राहण्याचा हक्क स्वतःच संपविला आहे. त्यामुळे दि.०२.१२.२००९ रोजी वादीने आपल्या वकीलांमार्फत प्रतिवादीस नोटीस दिली व प्रतिवादीचा भाडोत्रीपणाचा हक्क रद्द केला व दि.०१.०२.२०१० रोजी दावा मिळकतीचा खुला कब्जा देण्याची वादीने मागणी केली. तसेच नोटीसीद्वारे वादीने प्रतिवादीकडे थकीत भाडे र.रु.१,०४०/— व नोटीस खर्च रु.२,०००/— देण्याबाबत मागणी केली. सदर नोटीस पोहचून देखील प्रतिवादीने दावा मिळकतीचा कब्जा अगर थकीत भाडे तसेच नोटीसीचा खर्च दिलेला नाही.

०९. प्रतिवादीचा भाडोत्रीपणाचा हक्क वादीने दि.३१.०१.२०१० रोजी नष्ट

केला असतना दि.०१.०२.२०१० पासून दावा मिळकतीचा गैरहक्की व बेकायदेशीर कब्जा प्रतिवादीकडे आहे व त्यामुळे बेकायदेशीर कब्जापोटी दरमहा र.रु.४०/— प्रमाणे नुकसान भरपाई रक्कम दावा मिळकतीचा प्रत्यक्ष ताबा मिळेपर्यंत वादीला मिळावी व दावा मंजूर व्हावा अशी वादीची विनंती आहे.

१०. प्रतिवादी क्र.०१ ने नि.क्र.३९ वर आपली कैफियत दाखल करुन दाव्यास विरोध दर्शविला आहे, त्याने दाव्यातील कथने नाकारली आहेत. प्रतिवादी क्र.०१ चे म्हणणे आहे की, त्याने वादी याचेविरुध्द सावंतवाडी येथील दिवाणी न्यायाधीश यांच्या कोर्टात यापुर्वी नि.दि.मु.नं.३३/२००९ हा हक्कप्रस्थापना व भाडोत्रीपणास हरकत करु नये या कारणाकरीता दि.२३.०४.२००९ रोजी दाखल केलेला आहे. सदर दाव्यात प्रतिवादी यांनी घर नं. बी—३३७ च्या दक्षिणेकडील ०३ खोल्या आपल्या ताब्यात भाडोत्री म्हणून आहेत व त्यात आपली संपूर्ण केस प्रतिवादी क्र.०१ यांनी कागदोपत्री शाबित करण्यासाठी दाखल केलेली आहे.

११. सदर दाव्यातील दावा मिळकत ही श्री. प्रकाश वामन कासकर, सौ. शोभा रोहीदास नाईक, श्री. सुभास वामन कासकर यांचे पुर्वज कै. वामन महादेव कासकर यांच्या पूर्णपण मालकीची आहे, सदर इमल्यात प्रतिवादी तसेच शोभा दत्ताराम गावडे व ज्योती विजय मुद्राळे हे देखील दावा मिळकतीच्या काही भागात राहतात. दावा इमल्याच्या दक्षिणेकडील तीन खोल्या या प्रतिवादीच्या ताब्यात व कब्जात भाडोत्रीपणास आहेत व इमल्यासमोरील लोटा देवखोली सामाईक आहे. दावा इमला हा सुमारे ४० वर्षांपुर्वी पासून प्रतिवादीच्या कुटुंबाकडे भाडोत्रीपणास असून सदर इमल्यात प्रतिवादी व त्याचे कुटुंब राहते. प्रतिवादीने दावा मिळकती संदर्भात भाडोत्रीपणा सुरु झाल्यापासून भाडयाची रक्कम रोख अथवा इतर स्वरुपात नियमितपणे श्री.कासकर यांना पोहोच केलेली आहे व आता वादी यांना पोहच करीत आहे.

१२. दावा मिळकतीमध्ये प्रतिवादी याच्या नावावर स्वतंत्र लाईट मीटर आहे. तसेच स्वतंत्र नगरपालिकेचे नळ कनेक्शन आहे व ही मिळकत सोडून प्रतिवादी याला राहण्यासाठी अन्य कोणतीही पर्यायी जागा नाही. तसेच प्रतिवादी हा आर्थिकदृष्टया अत्यंत गरीब आहे. दावा मिळकत ही हल्लीच सन १९९९ चे

दरम्यान मोडकळीस आल्यामुळे नगरपालिकेने प्रतिवादीला घर दुरुस्ती करण्यासंदर्भात दि.१४.०७.१९९९ रोजी नोटीस दिली. त्यावेळी प्रतिवादीने स्वत: खर्च करुन छप्पर व भिंती दुरुस्त केलेल्या आहेत. असे असताना, श्री. प्रकाश वामन कासकर, सौ. शोभा रोहीदास नाईक, श्री. सुभास वामन कासकर यांनी दि.१६.१०.२००७ रोजीच्या नोंदणीकृत खरेदीखताने दावा मिळकत ही दावा इमल्यासहित वादी यास विक्रीत दिली.

१३. सदर व्यवहाराची रितसर अशी कोणतीही कल्पना वादी अथवा श्री. कासकर यांनी दिलेली नाही. सदर खरेदी व्यवहाराची माहिती हल्लीच दि.०२.०२. २००९ रोजी लमाणी माणसांना घेवून वादी दावा मिळकतीत आले व प्रतिवादीस दावा मिळकत खाली करणेस सांगितली. तेव्हा प्रथम झाली. त्यावेळी वादीने ''मी जागा खरेदी केली आहे, त्यामुळे तू दोन महिन्याच्या आत जागा खाली करुन मला ताबा दे, न पेक्षा तुला घरातून खेचून बाहेर काढील.'' अशी धमकी दिली. वरील कृत्यात श्री.कासकर यांचीही मुकसंमत्ती आहे. त्यामुळे सदर नि.दि.मु.क्र३३/२००९ प्रतिवादी क्र.०१ ने वादीविरुध्द दाखल केलेला आहे. त्या दाव्यात वादीने कैफियत दाखल करुन प्रतिदावा दाखल केला आहे व त्या प्रतिदाव्यात झाडे तोडण्यास व घर सोडून उर्वरीत शिल्लक क्षेत्रात कोणत्याही प्रकारे अढळ होवू नये अशा प्रकारची कायम मनाई ताकीद आदेश मागितला आहे. त्यामुळे सदर प्रतिदाव्यातील कथन व प्रस्तुत दाव्यातील कथन पूर्णपणे भिन्न आहेत व त्यामुळे सदरचा दावा खोडसाळ माहितीआधारे दाखल केलेला आहे. तसेच प्रस्तुत दावा हा मुदतीत नसून त्याला मुदतीच्या कायदयाची बाधा येणारी आहे. तसेच सदर दाव्यास विलंब व दिरंगाई या तत्वांची सुध्दा बाधा आहे. सदरचा दावा हा भाडेनियंत्रण कायदा कलम १५, १६ (१) बी, सी, ई, जी मध्ये बसत नाही. त्यामुळे तो फेटाळण्यात यावा अशी प्रतिवादी क्र. ०१ ने विनंती केली आहे.

१४. वादी व प्रतिवादी क्र.०१ च्या परस्पर विरोधी कथनांवरुन नि.क्र.४० वर मी मुद्दे निश्चित केली आहेत. ते मुद्दे व त्यावरील कारणमिमांसेवरुन आलेले माझे निष्कर्ष त्यापुढे नमूद केलेप्रमाणे आहेत.

अ.क्र.	मुदद्े		निष्कर्ष
१)	वादी सिध्द करतो का की, प्रतिवादी क्र.०१ ने ऑक्टोबर, २००७ पासून भाडे देण्यात कसूरी केली आहे?	....	नाही.
२)	वादी सिध्द करतो का की, प्रतिवादी क्र.०१ ने प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ यांना दावा इमला पोटभाडयाने दिला आहे?	....	नाही.
३)	वादी सिध्द करतो का की, प्रतिवादी क्र.०१ ने दावा इमल्यात त्याला दिलेला भाग सोडून पक्के बांधकाम केले?	....	नाही.
४)	वादी सिध्द करतो का की, प्रतिवादी क्र.०१ हा वादीला दावा मिळकतीत गडग्याचे बांधकाम करताना उपद्रव करतो?	....	नाही.
५)	वादी सिध्द करतो का की, प्रतिवादी क्र.०१ ने दावा इमल्याच्या दुरुस्ती दरम्यान भिंती पाडली?	....	नाही.
६)	वादी सिध्द करतो का की, दावा मिळकत त्याच्या कुटुंबाकरीता प्रामाणिक हेतूने आवश्यक आहे?	....	नाही.
७)	यामध्ये जास्तीचे हालअपेष्टा कोणाला सोसावे लागणार आहे?	....	प्रतिवादीला.
८)	वादी सिध्द करतो का की, तो रक्कम रु. १०४०/— चे थकीत भाडे, नोटीस खर्च र.रु. २०००/— आणि र.रु.२४०/—ची नुकसान भरपाई, सदर रकमेवर ०८ टक्के दराने वसुल करुप मागणेस पात्र आहे?	....	नाही.
९)	वादीने मागणी केलेल्या मागण्या मान्य होण्यास तो पात्र आहे का?	....	नाही.
१०)	आदेश व हुकूमनामा काय?	....	वादीचा .दावा खर्चासह नामंजूर करणेत आला.

: का र ण मि मां सा :—

मुद्दा क्र.०१ ते ०९ करीता:—

१५. सदरचे मुद्दे हे एकमेकांशी सल्लग्न असलेमुळे चर्चेची पुनरावृत्ती टाळणेकरीता ते एकत्र चर्चेकरीता घेतले आहेत. या अनुषंगाने उपलब्ध पुराव्याचे अवलोकन करता वादीने कथन केले की, दावा मिळकत त्याने खरेदी घेतल्यापासुन आजतागायत प्रतिवादी क्र.०१ ने त्याला कोणतेही भाडे दिलेले नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.०१ हा त्याचा थकबाकीदार (Defaulter) झालेला आहे. याउलट प्रतिवादी क्र.०१ चे कथन की, वादीने सदर दावा मिळकत खरेदी घेतली याबाबत त्याला कोणत्याही प्रकारे कळविलेले नाही. तसेच त्याने वेळोवेळी दावा मिळकतीच्या मालकांना व वादीला भाडयाची रक्कम पाठविलेली आहे व त्याबाबतच्या पावत्या त्याने न्यायालयात हजर केलेल्या आहेत.

१६. आता उपलब्ध पुराव्याचे अवलोकन करता, दावा मिळकत ही दि. १६/१०/२००७ रोजी वादीने खरेदीखताने खरेदी घेतलेली आहे याबाबत कोणताही वाद नाही. परंतु वादीने सदर दावा मिळकत खरेदी घेतलेनंतर त्याबाबतची माहीती यातील प्रतिवादी क्र.०१ याला दिली किंवा कसे? याबाबतचे कोणतेही कागदपत्र किंवा नोटीस वादीने हजर केलेली नाही. सदर बाब वादी देखील त्याचे उलटतपासात मान्य व कबुल करताना दिसतो. पुढे उपलब्ध अभिलेखांच्या कागदपत्रांमध्ये यातील प्रतिवादी क्र.०१ ने मनीऑर्डरच्या काही पावत्या (नि.क्र.५४ ते ५७ व ५९ ते ६५) हजर केलेल्या दिसतात. त्याचे अवलोकन करता, त्यामधील काही पावत्या हया सन २००८, २००९ व सन २०१० च्या दिसतात व त्या वादीचे नावे पाठविलेल्या दिसतात.

१७. आता महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियमाचे कलम १५(१) अन्वये जर भाडेकरु हा भाडे भरत असेल किंवा तो भाडे भरणेस तयार असेल तर मालकाला सदर भाडे वसुल करण्याचा दावा दाखल करता येत नाही. तसेच कलम १५(२) प्रमाणे भाडेकरुने घर मालाकाने मागणी केलेली भाडयाची रक्कम त्याला नोटीस मिळालेपासुन ९० दिवसांचे आंत ती रक्कम अदा केली असल्यास त्याला कोणत्याही प्रकारचा दावा दाखल करता येत नाही. तर कलम १५(३) प्रमाणे जर भाडेकरुने दाव्याचे समन्स मिळालेपासुन ९० दिवसांचे आत सदर थकीत भाडयाची रक्कम व त्यावरील व्याजाची रक्कम घर मालकास दिलेस किंवा न्यायालयात भरलेस भाडेकरु विरुध्द दावा मंजूर करता येत नाही. या कलमांपैकी जर काही तत्वे भाडेकरूने पुर्ण केले नसल्यास त्याला या कलमान्वये थकबाकीदार ठरविता येते.

१८. आता वर चर्चा केल्याप्रमाणे यातील वादीने प्रतिवादी क्र.०१ याला थकीत भाडे रक्कमेची मागणी करणारी कोणतीही नोटीस पाठविलेली दिसत नाही, त्याने याकामी पाठविलेली नोटीस (नि.क्र.१६) ही जागा रिकामी करुन मिळणेकरीता पाठविलेली दिसते. याउलट यातील प्रतिवादी क्र.०१ ने दाव्याकामी त्याने वादीला पाठविलेल्या मनिऑर्डरच्या पावत्या (नि.क्र.५४ ते ५७ व ५९ ते ६५) हजर केलेल्या दिसतात. त्यातील तारखांचे अवलोकन करता, त्यामध्ये काही पावत्या हया दावा दाखल करण्यापुर्वीच्या आहेत, तर काही दावा प्रलंबीत असतानाच्या आहेत. सर्व पावत्या हया वादीच्या नांवे पाठविलेल्या दिसतात. यावरून सदर दावा दाखल करण्यापुर्वी पासुनच प्रतिवादी क्र.०१ हा वादीला भाडे अदा करीत असल्याचे स्पष्टपणे दिसुन येत आहे. त्यामुळे यातील प्रतिवादी क्र.०१ हा वादी याचे भाडयाची रक्कम अदा करीत होता व पुढे तो अदा करण्यास तयार असल्याचे स्पष्ट होते. त्यामुळे या अधिनियमातील कलम १५ प्रमाणे प्रतिवादी क्र.०१ हा थकबाकीदार (Defaulter) आहे असे म्हणता येणार नाही.

१९. पुढे वादीने कथन केले की, प्रतिवादी क्र.०१ ने त्याची पुर्व परवानगी न घेता प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ यांना पोटभाडेकरु म्हणुन ठेवले आहे. त्यामुळे देखील त्याने दावा मिळकतीचा कब्जा मागितलेला आहे. सदर बाब वादीने त्याचे सरतपासात कथन केलेली आहे. तसेच सदर बाब सिध्द करण्याकरीता वादीने साक्षीदार सतीश सदाशिव नार्वेकर (वा.सा.क्र.०३) याला तपासले आहे. त्याने देखील प्रतिवादी क्र.०१ याने प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ यांना पोटभाडेकरु ठेवल्याचे कथन केले आहे. या दोन्ही साक्षीदारांच्या जबाबा व्यतिरिक्त वादीच्यावतीने सदर बाब सिध्द करणेकरीता कोणतेही कागदपत्र याकामी हजर केलेले दिसत नाहीत. वादीचा साक्षीदार सतीश (वा.सा.क्र.०३) याचे उलटतपासात ही बाब स्पष्ट होते की, तो वादीचा नात्याने वारसी लागतो, तसेच प्रतिवादी क्र.०१ याने प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ यांना दावा मिळकत ही भाडयाने दिली याबाबतचे कागदपत्र तसेच दावा मिळकत ही प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ यांचे प्रत्यक्ष वहीवाटीत आहे हे दर्शविणारे कागदपत्र त्याच्याकडे उपलब्ध नसल्याचे तो मान्य करीत आहे. तसेच तो मान्य करतो की, तो ४० वर्षापासुन प्रतिवादी क्र.०१ याला दावा इमल्यात पाहत आहे. तसेच वादी देखील मान्य करता की, त्याच्याकडे याबाबतचे कोणतेही कागदोपत्री पुरावा नाही. आता वादी हा सदर बाब सिध्द करण्याकरीता केवळ साक्षीदार म्हणुन त्याच्या वारसीला तपासले आहे, याकरीता त्याने कोणतेही स्वतंत्र साक्षीदार तपासलेले नाही. त्यामुळे केवळ त्यांच्या तोंडी पुराव्यावर विसंबुन प्रतिवादी क्र.०१ याने प्रतिवादी क्र.०२ व ०३ यांना दावा इमल्यात पोट भाडेकरू म्हणुन ठेवले असे म्हणता येणार नाही. यावरुन वादीला यातील प्रतिवादी क्र.०२

व ०३ हे दावा मिळकतीत पोटभाडेकरु म्हणुन कब्जेवहीवाटीत आहे ही बाब सिध्द करता आलेली नाही.

२०. पुढे वादीने कथन केले की, यातील प्रतिवादी हे दावा मिळकतीत कायम स्वरुपचे (Permanent structure) बांधकाम करीत आहेत व त्याकरीता प्रतिवादींनी त्यांचेकडुन कोणीही पुर्व परवानगी मागितलेली नाही. या अनुषंगाने त्याने दावा मिळकतीचे छायाचित्र (नि.क्र.२० ते २४) न्यायालयात हजर केले आहेत. वादीने ते छायाचित्र त्याचा साक्षीदार प्रसाद लक्ष्मण कुडतरकर (वा.सा.क्र.०२) याचेकडुन सिध्द करुन घेतले आहेत. याअनुषंगाने वादीचे कथन की, दावा मिळकतीच्या कुठल्याही भिंती जीर्ण झालेल्या नसताना, त्याचे छप्पर धोकादायक नसताना व सदर इमला चांगल्या स्थितीत असताना प्रतिवादींनी सदरचे बांधकाम सुरु केले आहे व त्याठिकाणी दगडी चि—याच्या नवीन भिंती बांधल्या आहेत. तसेच प्रतिवादी क्र.०१ ने त्याच्या उलटतपासात बांधकाम केल्याचे तसेच सदर बांधकाम त्याने पत्रे लावुन बाथरुम म्हणुन वापर करण्याकरीता केले असल्याचे मान्य केले आहे.

२१. आता सदर छायाचित्रांचे अवलोकन करता त्याठिकाणी कुठेही पुर्णपणे भिंत उतरवुन त्याठिकाणी नव्याने बांधकाम करण्यात येत असल्याचे दिसुन येत नाही. याउलट एका ठिकाणची भिंत कोसळलेली दिसते. केवळ तेवढाच भाग हा नव्याने बांधकाम करीत असल्याचे दिसुन येत आहे. तो भाग देखील कंबरे इतक्या उंचीचे असल्याचे दिसुन येत आहे. सदर छायाचित्रातुन याठिकाणी ही बाब स्पष्ट होते की, छायाचित्रात दर्शविलेला इमला हा कोणत्याही परिस्थितीत सुस्थितीत असल्याचे दिसुन येत नाही, त्याच्या भिंती हया जुन्या मातीच्या भिंती आहेत व त्या भिंती जीर्ण झालेल्या दिसत आहेत, त्यावरील छत हे देखील जीर्ण होवून त्याचे वासे व काठया देखील जीर्ण झाल्याचे दिसुन येत आहेत. त्यामुळे ती इमारत ही सुस्थितील इमारत असल्याचे म्हणता येणार नाही. आता महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियमाचे कलम १४ प्रमाणे भाडयाचा इमला सुस्थितीत ठेवण्याची जबाबदारी ही पुर्णपणे घर मालकाची असते, जर घर मालकाने सदर इमला सुस्थितीत ठेवला नाही, तर भाडेकरु सदरची दुरुस्ती स्वतःहुन करुन घेवुन त्यास होणारा खर्च हे भाडयाच्या रक्कमेतून वजा करुन घेवू शकतो.

२२. याकामी देखील सदर छायाचित्रातील इमल्याचे अवलोकन करता, त्याची परिस्थिती देखील खराब असल्याचे दिसते. तसेच सदर इमल्याची देखरेख व त्याला सुस्थितीत ठेवण्याची जबाबदारी ही वादी याच्यावर असताना, तो दावा इमला सुस्थितीत

ठेवत नसल्याचे स्पष्ट होत आहे. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.०१ ने पडलेल्या भागाचे बांधकाम स्वत:हुन पुर्ण करुन घेतले असल्यास ते कदापही अनधिकृत बांधकाम आहे असे म्हणता येणार नाही. तसेच या अधिनियमातील कलम १६(ब) मधील स्पष्टीकरणात, अशा स्वरुपाचे बांधकाम हे कायम स्वरुपीचे बांधकाम (Permanent structure) या संज्ञेमध्ये येत नसल्याचे नमुद केलेले आहे. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.०१ हा दावा मिळकतीत बेकायदेशीररित्या कायम स्वरुपी बांधकाम करीत आहे असे म्हणणे योग्य होणार नाही.

२३. पुढे वादीने दावा मिळकत ही त्याचे पत्नीच्या व्यवसायाकरीता जरुरीची असल्याने त्याचा कब्जा याकामी मागितलेला आहे. याअनुषंगाने वादीचे कथन की, त्याची पत्नी हिला सदर जागेत स्वत:चा पॅथॉलॉजीकल लॅबॉरेटरीचा व्यवसाय करण्याचा आहे व त्याकरीता सदर दावा मिळकतीची त्यांना आवश्यकता आहे. याअनुषंगाने अवधुत नार्वेकर (वा.सा.क्र.०१) याचे उलटतपासाचे अवलोकन करता, त्यामध्ये त्याच्या पत्नीची वेगळी लॅब डॉक्टर श्री. तेंडुलकर यांचे दवाखान्यात सुरु आहे व त्याठिकाणी सदरची लॅब ही गेल्या १० ते १२ वर्षांपासुन सुरु आहे असे तो मान्य करीत आहे. तसेच तो पुढे मान्य करतो की, दावा मिळकती लगत त्याचे जुने दुमजली घर आहे, त्यामध्ये ०७ ते ०८ खोल्या आहेत, तसेच माठेवाडयामध्ये त्यांचे घर आहे, त्यामध्ये ०७ ते ०८ खोल्या आहेत. आता या मान्य केलेल्या बाबीवरुन याठिकाणी ही बाब स्पष्ट होते की, वादीची पत्नी हीची स्वत:ची वेगळी अशी लॅब डॉ. श्री. तेंडुलकर यांचे दवाखान्याजवळ अस्तित्वात आहे व त्याठिकाणी तिचा व्यवसाय सुरू आहे. आता सदर व्यवसायकरीता तिला जागा अपुरी पडत आहे, याबाबतचा कोणताही पुरावा उपलब्ध नाही. असे असता दावा मिळकत ताब्यात घेवून, ती पाडुन त्यावर वादी हे पत्नीकरीता लॅब बांधणार आहे ही बाब विश्वसनीय वाटत नाही.

२४. पुढे दावा मिळकतीची प्रामाणिक गरज नेमकी वादीला आहे की, प्रतिवादीला आहे हे या अधिनियमातील १६(१) प्रमाणे पहाणे गरजेचे आहे. प्रतिवादी क्र. ०१ याचेकडे दावा मिळकती व्यतिरिक्त सावंतवाडी शहारामध्ये इतर कोणतीही मिळकत नाही ही बाब स्पष्ट झाली आहे. तसेच प्रतिवादी क्र.०१ च्याकडे इतर जागा उपलब्ध असल्यास वादीने त्याबाबतचा कोणताही पुरावा याकामी दिलेला नाही. याउलट सावंतवाडी शहरामध्ये दावा मिळकत सोडुन वादीची आणखीन दुस—या मिळकती आहेत व त्यामध्ये प्रत्येकी ०७ ते ०८ खोल्या बांधलेल्या आहेत ही बाब समोर आलेली आहे. यावरुन याठिकाणी सावंतवाडी शहरामध्ये वादीला रहाणेकरीता मिळकती उपलब्ध आहेत ही बाब स्पष्ट होते. तसेच वादीच्या पत्नीचा व्यवसाय हा डॉक्टर श्री. तेंडुलकर यांचे दवाखान्यात

गेल्या १० ते १२ वर्षापासुन सुरु आहे ही बाब देखील समोर आलेली आहे. तर प्रतिवादी क्र.०१ याचेकडे सदर दावा मिळकतीतील ०३ खोल्यां व्यतिरिक्त इतर कोणतीही मिळकत उपलब्ध असल्याचे दिसुन येत नाही. यावरुन याठिकाणी सदर दावा मिळकतीची प्रामाणिक गरज ही सद्याच्या स्थितीला प्रतिवादी क्र.०१ यालाच असल्याचे स्पष्टपणे दिसुन येत आहे. तसेच उपलब्ध पुराव्यातुन यातील वादीला दावा मिळकतीची प्रामाणिक गरज (Bonafide Requirement) असल्याचे कुठेही सिध्द होताना दिसुन येत नाही. तसेच त्याचे पत्नीचा १० ते १२ वर्षापासुन लॅबचा व्यवसाय हा व्यवस्थितरित्या सुरु असल्याचे स्पष्ट होत आहे. त्यामुळे त्याकरीता देखील वादीला दावा मिळकतीची आवश्यकता आहे असे दिसुन येत नाही.

२५. या अनुषंगाने वादीच्यावतीने मधुकर कुंजाराम सोनावणे विरुध्द गजानन विठ्ठल खांडेकर (२००९ लॉ सुट (बॉम्बे) १४२०), गुरुलिंगाप्पा शरणाप्पा बिरासदार व इतर विरुध्द सिद्रामाप्पा गणपतराव मुलगे (२००९ लॉ सुट (बॉम्बे) ५७७), प्रभाकर व्यंकोबाजी मानेकर विरुध्द सुरेंद्र दिनानाथ शर्मा (२०१५ लॉ सुट (बॉम्बे) २०२), रंजाना जयंत औधे विरुध्द अशोक नामदेव इनामदार (२००८ लॉ सुट (बॉम्बे) २८३२), महाराष्ट्र सरकर विरुध्द उषा शिरीष खांडवाल (२००८ लॉ सुट (बॉम्बे) १९७), रामचंद्र बालकिसन वाघ विरुध्द श्रीमती राजश्री रमेश बुशेरेड्डी (२००९ लॉ सुट (बॉम्बे) ८५२), छोटुमल भैरामल सिंधो व इतर विरुध्द बाबुराव विनायक मोहाडकर व इतर (२००९ लॉ सुट (बॉम्बे) ६०२), शंकर विठोबा पाटील व इतर विरुध्द रामजी प्रेमजी जावेरी व इतर (२००९ लॉ सुट (बॉम्बे) ३४) व शारदाबाई आनंदराव दुरगुले विरुध्द रामचंद्र माणकु पोळ व इतर (२००८ लॉ सुट (बॉम्बे) २८२३) हजर केलेले सदरील न्यायनिवाडे हे त्याला याकामी कोणत्याही परिस्थितीत मदतीला येताना दिसत नाहीत, असे मी आदराने सांगू इच्छितो.

२६. आता वरील चर्चेतुन याठिकाणी ही बाब स्पष्ट झाली आहे की प्रतिवादी क्र.०१ याने वेळोवेळी वादीला दावा मिळकतीचे भाडे मनिऑर्डरने पाठविलेले आहे, परंतु वादीने ते घेण्यास नकार दिला आहे. त्यामुळे या दाव्यात वादी हा थकीत भाडयाची रक्कम, नोटीस खर्च, व नुकसान भरपाईची रक्कम रु.२४०/— मागणेस पात्र नाही. तसेच प्रतिवादी क्र.०१ याने वादीचे भाडयाची रक्कम देण्यास कधीही टाळाटाळ केलेली दिसुन येत नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.०१ हा वादीचा थकबाकीदार झाला आहे असे म्हणता येणार नाही. पुढे प्रतिवादी क्र.०१ याने दावा इमल्याचे कायम स्वरुपी बांधकाम केले व वादीला गडगा बांधणेपासुन हरकत केली हयाबाबत देखील याठिकाणी सिध्द होताना दिसुन

येत नाहीत. तसेच दावा मिळकतीची वादीला प्रामाणीक गरज आजमितीला आहे असे दिसुन येत नाही. त्यामुळे वादी हा सदर दाव्यात मागणी केलेली कोणतीही मागणी मागण्यास पात्र नाही ही बाब स्पष्ट होत आहे. सबब मुद्दा क्र.०१ ते ०६ व ०८ व ०९ चे उत्तर मी नकारार्थी देतो व मुद्दा क्र.०७ चे उत्तर मी प्रतिवादी क्र.०१ च्या बाजुने देतो व माझी कारणे नोंदवितो.

<u>मुद्दा क्र.१० करीता</u> :—

२७. सदरचा मुद्दा आदेशाकरीता आहे. यातील वादीला प्रतिवादी क्र.०१ याने वादीचे भाडयाची रक्कम देण्यास टाळाटाळ केली, त्यामुळे प्रतिवादी क्र.०१ हा वादीचा थकबाकीदार झाला आहे हे सिध्द करता आलेले नाही. पुढे प्रतिवादी क्र.०१ याने दावा इमल्याचे कायम स्वरुपी बांधकाम केले व वादीला गडगा बांधणेपासुन हरकत केली हयाबाबत देखील याठिकाणी वादीला सिध्द करता आलेल्या नाहीत. त्यामुळे वादीने मागणी केलेल्या मागण्या मान्य होण्यास तो पात्र नाही. त्यामुळे वादीचा दावा हा नामंजुर होण्यास पात्र आहे. सबब मुद्दा क्र.१० च्या उत्तरादाखल मी खालील प्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

<u>आदेश</u>

(१) वादीचा दावा खर्चासह नामंजूर करण्यात येत आहे.

(२) येणे प्रमाणे हुकुमनामा तयार करण्यात यावे.

स्वाक्षरीत/—

(दस्तगीर रा. पठाण)
सह दिवाणी न्यायाधीश (क. स्तर),
सावंतवाडी.

दिनांक : ०६.०५.२०१६.
स्थळ : सावंतवाडी.

<u>CERTIFICATE</u>

I affirm that the contents of this P.D.F. file Judgment are same, word to word, as per the original Judgment.

Name of the Stenographer	:	Parulekar Santosh Dinkar.
Name of the Court	:	Joint Civil Judge (J.D.), Sawantwadi
Date of the Judgment	:	06-05-2016.
Judgment signed by the Presiding Officer on	:	06-05-2016.
Judgment uploaded on	:	06-05-2016.