COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन

विधी व न्याय विभाग

सन २००० चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १८

महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९

(दिनांक २१ मे २०१३ पर्यंत सुधारित)

Maharashtra Act No. XVIII of 2000

The Maharashtra Rent Control Act, 1999

(As Modified upto the 21st May 2013)

व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, मुंबई यांनी भारतात मुद्रित केले आणि
संचालक, शासकीय मुद्रण लेखनसामग्री व प्रकाशन, महाराष्ट्र शासन, मुंबई ४०० ००४ यांनी
प्रकाशित केले.

२०१५

[**किंमत** : रु. १२.००]

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९

अनुक्रमणिका

उद्देशिका

कलमे **पृष्ठे**

प्रकरण एक

प्रारंभिक

१.	संक्षिप्त नाव, व्याप्ती व प्रारंभ.	...	...	१
२.	प्रयुक्ती.	...	...	१
३.	सूट.	...	...	२
४.	स्थानिक प्राधिकरणे, इत्यादींच्या मालकीच्या जागांच्या संबंधात आदेश देण्याचा राज्य शासनाचा अधिकार.		...	३
५.	सूट बंद होणे.	...	...	३
६.	प्रमाण भाड्यासंबंधातील तरतुदी विवक्षित जागांना लागू नसणे.	...	...	३
७.	व्याख्या	...	...	३

प्रकरण दोन

प्रमाण भाडे व अनुज्ञात वाढ निश्चित करणे यासंबंधीच्या तरतुदी

८.	विवक्षित प्रकरणांमध्ये न्यायालय प्रमाण भाडे व अनुज्ञात वाढ निश्चित करू शकेल.		...	७
९.	विवक्षित परिस्थितीत प्रमाण भाड्यासाठी कोणताही अर्ज दाखल न करणे.	...	...	९
१०.	प्रमाण भाड्यापेक्षा अधिक भाडे बेकायदेशीर असणे.	...	...	९
११.	वार्षिक भाडेवाढ आणि सुधारणा, इत्यादी ; विशेष वाढ, इत्यादी व विशेष किंवा मोठ्या दुरुस्त्यांबद्दल केलेली भाडेवाढ.		...	९
१२.	पट्टी, इत्यादी देय झाल्यामुळे भाडेवाढ.	...	...	११
१३.	विवक्षित भाडेवाढ वगळणे.	...	...	१२
१४.	जागा चांगल्या स्थितीत ठेवणे हे घरमालकाचे कर्तव्य असणे.	...	...	१२

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुक्रमणिका—चालू

कलमे **पृष्ठे**

प्रकरण तीन

समपहरण निवारक सहाय्य

१५.	भाडेकरी जर प्रमाण भाडे व अनुज्ञात वाढ देईल किंवा देण्यास तयार व राजी असेल त्याला सामान्यतः जागेतून काढून टाकता कामा नये.		...	१२

प्रकरण चार

समपहरण निवारक सहाय्य

१६.	घरमालकास जागेचा कब्जा केव्हा मिळवता येईल.	...	...	१३
१७.	दुरुस्तीसाठी कब्जा मिळविणे आणि पुन्हा प्रवेश करणे.	...	...	१७
१८.	भोगवटा, इत्यादीकरिता जागेचा कब्जा मिळवणे आणि पुन्हा प्रवेश करणे.	...	...	१८
१९.	इमारत पाडून टाकण्यासाठी कब्जा मिळवणे.	...	...	१८
२०.	नवीन इमारतीतील गाळ्यांचा भोगवटा करण्याचा आपला उद्देश आहे अशी नोटीस घरमालकास देण्याचा भाडेकऱ्याचा अधिकार.		...	१९
२१.	इमारत पूर्ण होण्याचा दिनांक घरमालकाने भाडेकऱ्यास कळवणे व नवीन इमारतीतील जागेचा भोगवटा करण्याचा भाडेकऱ्याचा अधिकार.		...	१९
२२.	सेवा कालावधीत निर्माण केलेला भाडेदारीचा कब्जा परत मिळवणे.	...	...	१९

प्रकरण पाच

विवक्षित प्रकरणांत कब्जा परत घेण्यासाठी विशेष तरतुदी

२३.	संघराज्याच्या सशस्त्र दलातील सदस्य, वैज्ञानिक किंवा त्यांच्या हितसंबंधिय उत्तराधिकाऱ्यांना त्यांच्या भोगवट्यासाठी आवश्यक असलेल्या जागेचा ताबा घेण्याचा हक्क असणे.		...	२०
२४.	निवासासाठी लायसनवर दिलेल्या जागेचा लायसनच्या मुदत समाप्तीनंतर कब्जा मिळवण्यास घरमालक हक्कदार असणे.		...	२३

प्रकरण सहा

पोट-भाडेदारीसंबंधीच्या तरतुदी व भाडेदारीच्या संबंधातील इतर बाबी

२५.	भाडेदारी समाप्त झाल्यानंतर विवक्षित पोट-भाडेकरी हे भाडेकरी बनणे.		...	२४
२६.	करार केलेला नसेल तर भाडेकऱ्याने पोट-भाड्याने, हस्तांतरणाने किंवा लायसनवर जागा न देणे.		...	२४

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुक्रमणिका—चालू

कलमे				पृष्ठे
२७.	राज्या शासन किंवा शासकीय वाटपप्राप्त व्यक्ती अधिग्रहण करण्यात आलेल्या किंवा अधिग्रहणाखाली असण्याचे चालू राहिलेल्या जागांचे भाडेकरी असणे.		...	२४
२८.	जागेची तपासणी करणे.	...	...	२५
२९.	घरमालकाने अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा न तोडणे किंवा रोखून न ठेवणे.		...	२५
३०.	निवासी जागेचे वाणिज्यिक जागेत रुपांतर करण्यास मनाई.	...	...	२६
३१.	मिळालेल्या कोणत्याही रकमेबद्दल पावती देणे सक्तीचे असणे.	...	...	२६
३२.	भाड्याची वसुली ब्रिटिश कॅलेंडरनुसार करणे.	...	...	२६

प्रकरण सात

न्यायालयाची अधिकारिता, दावे, अपिले, प्रथा किंवा कार्यपद्धती यासंबंधीच्या तरतुदी

३३.	न्यायालयाची अधिकारिता	...	...	२७
३४.	अपील.	...	...	२७
३५.	मालकीहक्क अंतर्भूत असलेल्या दाव्यांची व्यावृत्ती	...	...	२८
३६.	प्रामाणिक नसलेल्या किंवा खोट्या, थिल्लर किंवा तापदायक कार्यवाहीच्या संबंधात नुकसानभरपाई.		...	२८
३७.	न्यायालयाची कार्यपद्धती	...	...	२९
३८.	वाद, कार्यवाही किंवा अपिले निकालात काढण्याची मुदत मर्यादा	...	...	२९

प्रकरण आठ

विवक्षित अर्ज तडकाफडकी निकालात काढणे

३९.	या प्रकरणाच्या तरतुदींचा अधिभावी प्रभाव असणे.	...	...	२९
४०.	सक्षम प्राधिकाऱ्याची नियुक्ती.	...	...	२९
४१.	प्रकरण आठच्या प्रयोजनार्थ घरमालक या शब्दाची व्याख्या.	...	...	२९
४२.	भाडेकऱ्यास किंवा लायसनधारकास जागेतून काढून टाकण्यासाठी घरमालकाने सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे अर्ज करण्यासंबंधातील विशेष तरतुदी.		...	३०
४३.	अर्ज निकालात काढण्यासंबंधातील विशेष तरतुदी.	...	...	३०
४४.	सक्षम प्राधिकाऱ्याचा आदेश अपील योग्य नसणे व राज्य शासनाने करावयाचे पुनरीक्षण		...	३१

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुक्रमणिका—समाप्त

कलमे				पृष्ठे
४५.	जागेतून काढून टाकण्याच्या आदेशाचे पालन करण्यास नकार दिल्याचा किंवा कसूर केल्याचा परिणाम.		...	३१
४६.	न्यायालयातील प्रलंबित दावे व कार्यवाही.	...	...	३१
४७.	अधिकारितेस प्रतिबंध.	...	...	३२
४८.	कलम १९ फेरफारांसह लागू करणे	...	...	३२
४९.	सक्षम अधिकारी हा, लोकसेवक आहे, असे मानणे.	...	...	३२
५०.	सक्षम प्राधिकाऱ्यापुढील सर्व कार्यवाही या, न्यायिक कार्यवाही असणे.	...	...	३२
५१.	सक्षम प्राधिकारी हा, विवक्षित प्रयोजनांसाठी दिवाणी न्यायालय असल्याचे मानणे		...	३२
५२.	या अधिनियमान्वये केलेल्या कारवाईस संरक्षण	...	...	३२

प्रकरण नऊ

संकीर्ण

५३.	विवक्षित अपराध दखलपात्र असणे.	...	...	३३
५४.	कंपन्या, इत्यादींनी केलेले अपराध.	...	...	३३
५५.	कुळवहिवाट कराराची सक्तीने नोंदणी करणे	...	...	३३
५६.	कायदेशीर शुल्क मिळण्याचा भाडेकरू व घरमालकाचा अधिकार	...	...	३३
५७.	नियम करण्याचा अधिकार	...	...	३३
५८.	निरसन व व्यावृत्ती	...	...	३५
५९.	इलाखा शहर लघुवाद न्यायालय अधिनियम, १८८२ च्या प्रकरण ७ खालील कार्यवाहीसंबंधी शंकेचे निरसन.		...	३५
६०.	अडचणी दूर करणे.	...	...	३५
	अनुसूची एक	...	...	३६
	अनुसूची दोन	...	...	४४
	अनुसूची तीन	...	...	४५

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

सन २००० चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १८[१]
[महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९.]

[या अधिनियमास दिनांक ८ मार्च, २००० रोजी राष्ट्रपती यांची संमती मिळाली आणि तो, **महाराष्ट्र शासन राजपत्र**, भाग चार, दिनांक १० मार्च, २००० रोजी प्रथम प्रसिद्ध करण्यात आला.]

विवक्षित जागांचे भाडे व त्यांच्या दुरुस्त्या आणि जागेतून काढून टाकण्याची प्रकरणे यांवरील नियंत्रणाशी संबंधित कायद्यांमध्ये एकरूपता आणणे, त्यांचे एकत्रिकरण करणे व त्यामध्ये सुधारणा करणे यांसाठी व घरमालकांकडून करण्यात येणाऱ्या गुंतवणुकीवर त्यांना रास्त प्राप्तीची हमी देऊन, नवीन घरे बांधण्यास उत्तेजन देण्यासाठी आणि पूर्वोक्त प्रयोजनांशी संबंधित बाबींकरिता तरतूद करण्यासाठी अधिनियम.

ज्याअर्थी, विवक्षित जागांचे भाडे व त्यांच्या दुरूस्त्या आणि जागेतून काढून टाकण्याची प्रकरणे यांवर नियंत्रण ठेवण्याशी संबंधित राज्याच्या वेगवेगळ्या भागांमध्ये प्रचलित असलेल्या कायद्यांमध्ये एकरूपता आणणे, त्यांचे एकत्रिकरण करणे व त्यात सुधारणा करणे व रास्त प्राप्तीची हमी देऊन नवीन घरे बांधण्यास उत्तेजन देणे आणि पूर्वोक्त प्रयोजनांशी संबंधित बाबींकरिता तरतूद करणे इष्ट आहे ; **त्याअर्थी,** भारतीय गणराज्याच्या पन्नासाव्या वर्षी, याद्वारे, पुढीलप्रमाणे अधिनियम करण्यात येत आहे :—

प्रकरण एक
प्रारंभिक

१. (१) या अधिनियमास, महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ असे म्हणावे. संक्षिप्त नाव, व्याप्ती व प्रारंभ.

(२) तो संपूर्ण महाराष्ट्र राज्यास लागू असेल.

(३) तो, राज्य शासन **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे नेमून देईल अशा[२] दिनांकास अंमलात येईल.

२. (१) हा अधिनियम प्रथमतः अनुसूची एक व अनुसूची दोन यात विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या क्षेत्रात निवास, शिक्षण, व्यापार, धंदा किंवा साठवण याच्या प्रयोजनांसाठी भाड्याने देण्यात आलेल्या जागांना लागू होईल. प्रयुक्ती.

१९४७ चा मुंबई ५७. १९४६ चा मध्य प्रांत व वऱ्हाड ११. १९५४ चा हैदराबाद अधिनियम क्र. २०.

(२) पोट-कलम (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, या अधिनियमाच्या प्रारंभापूर्वी ज्या क्षेत्रांना मुंबई भाडे नियंत्रण आणि हॉटेल व निवासगृह दर नियंत्रण अधिनियम, १९४७, मध्य प्रांत व वऱ्हाड जागा भाड्याने देण्याचे विनियमन अधिनियम, १९४६ अन्वये काढण्यात आलेला मध्य प्रांत व वऱ्हाड घरे भाड्याने देणे व भाडे नियंत्रण आदेश, १९४९ आणि हैदराबाद घरे (भाडे, जागेतून काढून टाकणे व भाडेपट्टा) नियंत्रण अधिनियम, १९५४ लागू व प्रयुक्त होते त्या क्षेत्रांत भाड्याने देण्यात आलेल्या जागांना किंवा, यथास्थिती, घरांना आणि अधिनियमाच्या अनुसूची एक मध्ये जी क्षेत्रे विनिर्दिष्ट करण्यात आलेली आहेत ती क्षेत्रे त्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या वर्णनाचे क्षेत्र असण्याचे बंद झालेले असले तरीही, त्यांमध्ये त्या दिनांकास अशाप्रकारे भाड्याने देण्याचे चालू राहिले असेल अशा जागांना व घरांनादेखील लागू होईल.

---

[१] उद्देश व कारणे यांचे निवेदन यासाठी **महाराष्ट्र शासन राजपत्र,** असाधारण, भाग पाच, पृष्ठ ३४७-३४९, दिनांक २७ जुलै १९९३ पहा. संयुक्त समितीच्या अहवालासाठी **महाराष्ट्र शासन राजपत्र,** असाधारण, भाग पाच, पृष्ठ ३७९-४४१, दिनांक २३ एप्रिल, १९९९ पहा.

[२] ३१ मार्च २००० रोजी अंमलात आला. जी.एन.,एच व एस.ए.डी. क्रमांक एमआरए-२०००/सीआर-१४/भनिका, दिनांक ३० मार्च, २०००, पृष्ठ २९७ पहा.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(३) अनुसूची दोन मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या शहरांमध्ये किंवा नगरांमध्ये पोट-कलम (१) मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या प्रयोजनांसाठी भाड्याने देण्यात आलेल्या जागांना देखील लागू होईल.

(४) वरील तरतुदींमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, राज्य शासन **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे असा निदेश देऊ शकेल की,—

(अ) हा अधिनियम, अनुसूची एक किंवा अनुसूची दोनमध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या क्षेत्रांपैकी कोणत्याही क्षेत्राला लागू होणार नाही किंवा तो पोट-कलम (१) मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या प्रयोजनांपैकी कोणत्याही एका किंवा सर्व प्रयोजनांना लागू होणार नाही.

(ब) हा अधिनियम, अनुसूची एक आणि अनुसूची दोन मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आली असतील अशा क्षेत्रांव्यतिरिक्त अन्य क्षेत्रात पोट-कलम (१) मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या प्रयोजनांपैकी कोणत्याही किंवा सर्व प्रयोजनांसाठी भाड्याने देण्यात आलेल्या कोणत्याही जागांना लागू होईल.

सूट. **३.** (१) हा अधिनियम,—

(अ) शासनाच्या किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या कोणत्याही जागांना किंवा शासनाचा संबंध आहे तितपत कोणत्याही भाडेदारीला, लायसनला किंवा याबाबतीत प्राधिकृत करण्यात आलेल्या शासनाच्या कोणत्याही दुय्यम अधिकाऱ्याद्वारे किंवा त्याच्या नावाने शासनाच्या वतीने भाडेदारी किंवा लायसन्स किंवा तत्सम संबंध यांच्या आधारे घेण्यात आलेल्या कोणत्याही जागांसह शासनाकडून अधिग्रहण करण्यात आलेल्या किंवा भाडेपट्ट्याने किंवा लायसनवर घेण्यात आलेल्या जागांच्या संबंधात, शासनाकडून मिळालेल्या अनुदानामुळे, लायसन्समुळे निर्माण झालेल्या तत्सम संबंधास लागू होणार नाही ; परंतु, शासनाला किंवा स्थानिक प्राधिकरणाला भाड्याने दिलेल्या किंवा लायसन्सवर दिलेल्या अशा आधारावर शासनाच्या वतीने, अशा अधिकाऱ्याद्वारे किंवा त्याच्या नावाने घेण्यात आलेल्या जागांना हा अधिनियम लागू होईल ;

(ब) बँकांना किंवा कोणत्याही सरकारी क्षेत्रातील उपक्रमांना किंवा कोणत्याही केंद्रीय किंवा राज्य अधिनियमान्वये स्थापन करण्यात आलेल्या कोणत्याही महामंडळांना, किंवा विदेशी मंडळांना (मिशन्स), आंतरराष्ट्रीय अभिकरणांना, बहुराष्ट्रीय कंपन्यांना, आणि रुपये एक कोटी किंवा अधिक भरणा झालेले भाग-भांडवल असणाऱ्या खाजगी मर्यादित कंपन्यांना व सार्वजनिक मर्यादित कंपन्यांना भाड्याने किंवा पोट-भाड्याने देण्यात आलेल्या जागांना हा अधिनियम लागू होणार नाही.

स्पष्टीकरण.— या खंडाच्या प्रयोजनासाठी "बँक" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ,—

(एक) भारतीय स्टेट बँक अधिनियम, १९५५ अन्वये घटित करण्यात आलेली भारतीय स्टेट बँक ; १९५५ चा २३.

(दोन) भारतीय स्टेट बँक (दुय्यम बँक) अधिनियम, १९५९ मध्ये व्याख्या केल्यानुसार असलेली दुय्यम बँक ; १९५९ चा ३८.

(तीन) बँक व्यवसायी कंपन्या (उपक्रमांचे संपादन व हस्तांतरण) अधिनियम, १९७० याच्या कलम ३ अन्वये किंवा बँक व्यवसायी कंपन्या (उपक्रमांचे संपादन व हस्तांतरण) अधिनियम, १९८० याच्या कलम ३ अन्वये घटित करण्यात आलेली तत्सम नवीन बँक ; किंवा १९७० चा ५. १९८० चा ४०.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

१९३४ चा २. (चार) भारतीय रिझर्व्ह बँक अधिनियम, १९३४ याच्या कलम २ मधील खंड (ङ) मध्ये व्याख्या केल्याप्रमाणे असलेली अनुसूचित बँक असणारी इतर कुठलीही बँक ;

असा आहे.

(२) राज्य शासनास, ते विनिर्दिष्ट करील अशा अटी व शर्तीस अधीन राहून, पुढील जागांना या अधिनियमाच्या सर्व किंवा कोणत्याही तरतुदी लागू होणार नाहीत असा निदेश देता येईल :—

(एक) धर्मादाय स्वरूपाच्या सार्वजनिक प्रयोजनांकरिता वापरण्यात येणाऱ्या जागा किंवा अशा प्रयोजनार्थ वापरण्यात येणाऱ्या जागांचा कोणताही वर्ग ;

(दोन) एखाद्या सार्वजनिक विश्वस्तव्यवस्थेने धार्मिक किंवा धर्मादाय प्रयोजनार्थ धारण केलेल्या व नाममात्र किंवा सवलतीवर भाड्याने दिलेल्या जागा ;

(तीन) एखाद्या सार्वजनिक विश्वस्तव्यवस्थेने धार्मिक किंवा धर्मादाय प्रयोजनार्थ धारण केलेल्या एखाद्या स्थानिक प्राधिकरणाकडून ज्यांची व्यवस्था पाहण्यात येते अशा जागा ; किंवा

(चार) त्यावेळी अंमलात असलेल्या कायद्याद्वारे स्थापन करण्यात आलेल्या विद्यापीठाच्या मालकीच्या किंवा त्याच्याकडे निहित असलेल्या जागा :

परंतु, या पोट-कलमाखाली कोणतेही निदेश देण्यापूर्वी, विद्यमान भाडेकऱ्यांच्या भाडेदारीच्या हक्कांना प्रतिकूलतेने बाधा पोहोचत नसल्याची राज्य शासन खात्री करून घेईल.

(३) पोट-कलम (१) मधील, "शासनाच्या किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालकीच्या जागा" या शब्दप्रयोगात, उक्त पोट-कलमात किंवा न्यायालयाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात काहीही अंतर्भूत असले तरी, करारान्वये, भाडेपट्ट्यान्वये किंवा अन्य अनुदानपत्रान्वये शासनाकडून किंवा प्राधिकरणाकडून कोणत्याही व्यक्तीने धारण केलेल्या कोणत्याही जमिनीवर उभारण्यात आलेली इमारत अशा करारातील, भाडेपट्ट्यातील किंवा अनुदानपत्रातील तरतुदी विचारात घेता, यथास्थिती, शासनाच्या किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या मालकीची असली किंवा मालकीची असल्याचे चालू राहिली तरी, अशा रीतीने बांधलेल्या इमारतीचा समावेश होत नाही ; आणि अशी व्यक्ती, अशा इमारतीच्या किंवा तिच्या एखाद्या भागाच्या संबंधात भाडेदारी निर्माण करण्यास हक्कदार असेल.

४. या अधिनियमात काहीही अंतर्भूत असले तरी, राज्य शासनास, सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे, वेळोवेळी, असा निदेश देता येईल की, एखाद्या स्थानिक प्राधिकरणाला कलम ३ च्या पोट-कलम (१) अन्वये देण्यात आलेली सूट ही राज्य शासन, स्वेच्छाधिकारे निर्धारित करील अशा, एखाद्या विशिष्ट प्रकरणी राज्य शासन, सर्वसाधारणतः किंवा विशेषकरून विनिर्दिष्ट करील अशा शर्तींच्या व अटींच्या अधीन असेल. स्थानिक प्राधिकरणे, इत्यादींच्या मालकीच्या जागांच्या संबंधात आदेश देण्याचा राज्य शासनाचा अधिकार.

५. या अधिनियमाच्या तरतुदींद्वारे किंवा तद्न्वये ज्या कोणत्याही अटींच्या वा शर्तींच्या अधीन राहून, सूट देण्यात आलेली असेल त्या कोणत्याही अटींचा किंवा शर्तींचा भंग होईल त्याबाबतीत, राज्य शासन आदेशात विनिर्दिष्ट करण्यात येईल त्या तारखेपासून अशी सूट अंमलात असल्याचे बंद होईल, असा निदेश देण्यास सक्षम असेल : सूट बंद होणे.

परंतु, कलम ३ च्या पोट-कलम (२) मध्ये निर्देश करण्यात आलेल्या स्थानिक प्राधिकरणास किंवा धार्मिक अथवा धर्मादाय संस्थेला किंवा विद्यापीठास असा आदेश का काढण्यात येऊ नये याचे कारण दाखविण्याची वाजवी संधी दिल्याखेरीज, असा कोणताही आदेश काढण्यात येणार नाही.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

प्रमाण भाड्यासंबंधातील तरतुदी विवक्षित जागांना लागू नसणे.

६. या अधिनियमात काहीही अंतर्भूत असले तरी, या अधिनियमाच्या प्रारंभापासून प्रमाण भाडे आणि अनुज्ञात वाढ याच्यासंबंधीच्या तरतुदी नव्याने बांधण्यात आलेल्या किंवा अन्य इमारतीतील भाडेदारीने किंवा लायसनवर देण्यात आलेल्या कोणत्याही जागेस, ज्याबाबतीत अशी जागा एक वर्षाच्या अखंडित कालावधीसाठी भाडेदारीने किंवा लायसनवर देण्यात आलेली नसेल त्याबाबतीत लागू होणार नाहीत :

परंतु, या कलमातील कोणतीही गोष्ट पुढील जागांना लागू होणार नाही,—

(अ) कलम २० आणि २१ मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या जागा ;

(ब) शासनाने, किंवा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने किंवा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६ याच्या कलम १८ अन्वये घटित करण्यात आलेल्या मंडळापैकी त्याच्या कोणत्याही मंडळाने हाती घेतलेल्या कोणत्याही गृहनिर्माण योजनेत बांधकाम किंवा पुनर्बांधकाम करण्यात आलेल्या जागा. १९७७ चा महा. २८.

व्याख्या.

७. विषयात किंवा संदर्भात काही प्रतिकूल नसेल तर, या अधिनियमात,—

(१) "सक्षम प्राधिकारी" याचा अर्थ, कलम ४० अन्वये नियुक्त केलेला सक्षम प्राधिकारी, असा आहे,

(२) "शासकीय वाटपप्राप्त व्यक्ती" याचा अर्थ,—

(क) राज्य शासनाद्वारे, ज्या कोणत्याही अनिवासी प्रयोजनासाठी, राज्य शासनाचा किंवा केंद्र सरकारचा कोणताही विभाग किंवा कार्यालय किंवा कोणताही सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रम पूर्णतः अथवा अंशतः राज्य शासनाच्या मालकीचे किंवा नियंत्रणाखाली असलेले महामंडळ किंवा महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अन्वये नोंदणी केलेली कोणतीही सहकारी संस्था किंवा कोणताही विदेशी वाणिज्य दूतवास कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येणारा यांना दिलेल्या आहेत आणि दिनांक ७ डिसेंबर, १९९६ या मुंबई भाडे नियंत्रण, हॉटेल व निवासगृह दर नियंत्रण, मुंबई जमीन अधिग्रहण आणि मुंबईचा सरकारी जागा (काढून टाकण्याबाबत) (सुधारणा) अधिनियम, १९९६ हा अंमलात येण्याच्या दिनांकास, त्यांच्या भोगवट्यात किंवा कब्जात होत्या अशा अधिग्रहण केलेल्या किंवा अधिग्रहणाखाली चालू असलेल्या कोणत्याही जागांच्या संबंधात, अशा कार्यालयाच्या किंवा विभागाचा किंवा सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रमाचा किंवा महामंडळाचा किंवा संस्थेचा किंवा वाणिज्य दूतावासाचा, मुख्य प्रभारी अधिकारी, असा आहे ; आणि १९६१ चा महा. २४. १९९७ चा महा. १६.

(ख) राज्य शासनाने, कोणत्याही व्यक्तीला, निवासी प्रयोजनांसाठी दिल्या होत्या आणि दिनांक ७ डिसेंबर, १९९६ या मुंबई भाडे नियंत्रण, हॉटेल व निवासगृह दर नियंत्रण, मुंबई जमीन अधिग्रहण आणि मुंबईचा सरकारी जागा (काढून टाकण्याबाबत) (सुधारणा) अधिनियम, १९९६ हा अंमलात येण्याच्या दिनांकास, तिच्या स्वतःच्या किंवा तिच्या कायदेशीर वारसाच्या स्वतःच्या निवासासाठी अशा व्यक्तीच्या किंवा तिच्या कायदेशीर वारसाच्या भोगवट्यात किंवा कब्जात होत्या अशा अधिग्रहण केलेल्या किंवा अधिग्रहणाखाली चालू असलेल्या कोणत्याही जागांच्या संबंधात, अशी व्यक्ती किंवा तिचा कायदेशीर वारस, असा आहे ; १९९७ चा महा. १६.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(३) "घरमालक" यांचा अर्थ कोणत्याही जागेच्या संबंधात जी व्यक्ती स्वतःसाठी किंवा अन्य कोणत्याही व्यक्तीसाठी किंवा तिच्या वतीने किंवा फायद्यासाठी किंवा अन्य कोणत्याही व्यक्तिचा विश्वस्त, पालक किंवा धारक म्हणून त्या त्या वेळी भाडे घेत असेल किंवा जिला भाडे घेण्याचा हक्क असेल किंवा ती जागा भाडेकऱ्यास भाड्याने दिली तर अशा रीतीने जी भाडे घेईल किंवा भाडे घेण्याचा जिला हक्क असेल अशी कोणतीही व्यक्ती, असा आहे आणि यात, भाडेकरी नसून जिला घरमालकाच्या विद्यमाने वेळोवेळी हक्क प्राप्त होतो अशा कोणत्याही व्यक्तिचा समावेश होतो ; आणि तसेच जर भाडेकऱ्याने कोणतीही जागा पोट-भाड्याने दिली असेल तर, त्याच्या पोट-भाडेकऱ्याच्या संबंधात, अशा भाडेकऱ्याचा यात समावेश होतो ; आणि त्यामध्ये मुंबई १९४७ चा मुंबई ५७. भाडे नियंत्रण, हॉटेल व निवासगृह दर नियंत्रण अधिनियम, १९४७ च्या तरतुदींन्वये भाडेकरी असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या लायसन्सधारकाच्या संबंधात जागा ज्याने लायसन्सवर दिलेली असेल अशा लायसन्सदात्याच्या आणि राज्य शासनाच्या, किंवा यथास्थिती, कलम २७ द्वारे भाडेकरी म्हणून मानण्यात येणाऱ्या पोट-कलम (२) च्या उप-खंड (ख) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या शासकीय वाटपप्राप्त व्यक्तिंच्या संबंधात, दिनांक ७ डिसेंबर १९९६ च्या लगतपूर्वी म्हणजेच मुंबई भाडे नियंत्रण, हॉटेल व निवासगृह दर नियंत्रण, मुंबई जमीन अधिग्रहण आणि मुंबईचा सरकारी १९९७ चा महा. १६. जागा (काढून टाकण्याबाबत) (सुधारणा) अधिनियम, १९९६ अंमलात येण्यापूर्वी जर जागा भाडेकऱ्याला भाड्याने दिली असती तर, जिला भाडे घेण्याचा हक्क होता त्या व्यक्तिचा सुद्धा समावेश होतो.

१९०८ चा ५. (४) "कायदेशीर प्रतिनिधी" याचा अर्थ, दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ मध्ये व्याख्या केल्याप्रमाणे असलेला कायदेशीर प्रतिनिधी, असा आहे आणि यात, संयुक्त कुटुंबाच्या मालमत्तेच्या बाबतीत मयत व्यक्ती ज्या संयुक्त कुटुंबातील घटक होती त्या संयुक्त कुटुंबाचाही समावेश होतो.

(५) कोणत्याही जागेच्या किंवा तिच्या कोणत्याही भागाच्या संबंधात "लायसन्सधारक" याचा अर्थ, लायसन्स फी किंवा आकार याबद्दल दिलेल्या लायसन्सच्या विद्यमान करारान्वये जी जागा असा आहे किंवा, यथास्थिती, तिचा असा भाग जिच्या भोगवट्यात असेल अशी व्यक्ती, १९६१ चा महा. २४. आणि त्यामध्ये, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अन्वये नोंदण्यात आलेल्या किंवा नोंदण्यात आल्याचे मानण्यात येणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे निहित असलेल्या किंवा तिला भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेल्या इमारतीतील कोणतीही जागा किंवा तिचा भाग अशा रीतीने जिच्या भोगवट्यात असेल त्या कोणत्याही व्यक्तिचा समावेश होतो; परंतु, त्यामध्ये प्रदायी अतिथी (पेईंग गेस्ट), एकत्र राहणाऱ्या कुटुंबातील व्यक्ती, लायसन्सदात्याच्या सेवेतील किंवा १९६१ चा महा. २४. नोकरीतील व्यक्ती किंवा लायसन्सदात्याच्या मालकीचा चालू व्यवसाय चालविणारी व्यक्ती किंवा शुश्रूषालय, रुग्णालय किंवा आरोग्यधाम यामध्ये किंवा त्याजवळ वैद्यकीय किंवा निम वैद्यकीय सेवा किंवा कामे करण्यासाठी किंवा चालविण्यासाठी कोणतीही जागा जिच्याकडे असेल अशी व्यक्ती किंवा हॉटेल, निवासगृह, वसतिगृह, अतिथीभवन, क्लब, शुश्रूषालय, रुग्णालय, आरोग्यधाम, धर्मशाळा. विधवा व अनाथ मुले यांच्यासाठी गृह किंवा तत्सम जागा. विवाहाचे किंवा सार्वजनिक सभागृह किंवा तत्सम जागा यात किंवा मनोरंजनाच्या किंवा करमणुकीच्या ठिकाणी किंवा तत्सम परिसंस्थेस किंवा नोकरीच्या निकडीमुळे किंवा त्याच्या अथवा तिच्या पदाशी किंवा कार्यालयाशी संलग्न अशा निवासाची तरतूद असल्यामुळे जो कर्मचारी किंवा त्याचा विवाहसाथी

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

त्याच्या मालकीच्या किंवा त्याने/तिने धारण केलेल्या कोणत्याही जागेचा तात्पुरता भोगवटा करत नसेल अशा कर्मचाऱ्याच्या किंवा त्याच्या विवाहसाथीच्या जागेमध्ये,–मात्र त्या कर्मचाऱ्याच्या किंवा त्याच्या विवाहसाथीच्या अशा जागेबद्दल तो किंवा ती प्रमाण भाडे व अशा जागेसाठी असलेली अनुज्ञात वाढ आणि अशा जागेबरोबर पुरवण्यात येणाऱ्या सेवांबद्दल कोणतीही अतिरिक्त रक्कम यापेक्षा अधिक नसेल अशी लायसन्स फी किंवा आकार यांची आकारणी करत असली पाहिजे- -राहण्यासाठी कोणतीही सोय असलेली व्यक्ती किंवा त्यामध्ये कोणत्याही उपक्रमाला किंवा परिसंस्थेला सुविधा म्हणून चालवण्यात येणारा आहारगृह, शिशुगृह, दवाखाना किंवा अन्य सेवा चालवण्यासाठी कोणत्याही जागेमध्ये किंवा तिच्या भागामध्ये निवास व्यवस्था असणारी व्यक्ती हिचा समावेश होणार नाही ; आणि "लायसन्स", "लायसन्सदाता" आणि "लायसन्सवर देण्यात आलेली जागा" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ तद्नुसार लावण्यात येईल.

(६) "स्थानिक प्राधिकरण" याचा अर्थ,—

(अ) मुंबई महानगरपालिका अधिनियमान्वये प्रस्थापित केलेली मुंबई महानगरपालिका किंवा *नागपूर शहर महानगरपालिका अधिनियम, १९४८ अन्वये प्रस्थापित केलेली नागपूर महानगरपालिका किंवा **मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ अन्वये प्रस्थापित केलेली कोणतीही महानगरपालिका असा आहे. १८८८ चा मुंबई ३. १९५० चा मध्य प्रांत व वऱ्हाड २. १९४९ चा मुंबई ५९.

(ब) महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती आणि औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ अन्वये प्रस्थापित केलेली नगरपरिषद, असा आहे. १९६५ चा महा. ४०.

(क) महाराष्ट्र जिल्हा परिषद व पंचायत समिती अधिनियम, १९६१ अन्वये प्रस्थापित केलेली जिल्हा परिषद आणि पंचायत समिती, असा आहे. १९६२ चा महा. ५.

(ड) मुंबई ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ अन्वये प्रस्थापित करण्यात आलेली ग्रामपंचायत, असा आहे. १९५९ चा मुंबई ३.

(इ) कटक (कॅन्टोन्मेंट) अधिनियम, १९२४ अन्वये प्रस्थापित करण्यात आलेले कटक (कॅन्टोन्मेंट), असा आहे. १९२४ चा २.

(फ) नागपूर सुधार न्यास अधिनियम, १९३६ अन्वये प्रस्थापित करण्यात आलेला नागपूर सुधार न्यास, असा आहे. १९३६ चा मध्य प्रांत व वऱ्हाड ३६.

(ग) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६ अन्वये प्रस्थापित करण्यात आलेले महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण किंवा मंडळ, असा आहे. १९७७ चा महा. २८.

(ह) शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ, असा आहे.

(आय) पिंपरी व चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण, असा आहे.

---

* सन २०१२ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २३ कलम ७ अन्वये हा अधिनियम निरसित करण्यात आला.

** वरील अधिनियमाच्या कलम ४ अन्वये या अधिनियमाच्या संक्षिप्त नावात "महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम" अशी सुधारणा करण्यात आली.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(७) "प्रदायी अतिथी (पेईंग गेस्ट)" याचा अर्थ, लायसनदाता ज्या जागेत राहतो त्या जागेचा भाग जिला लायसनवर देण्यात आलेला असेल अशी, कुटुंबाचा सदस्य नसलेली व्यक्ती, असा आहे.

(८) "अनुज्ञात वाढ" याचा अर्थ, या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये अनुज्ञात भाडेवाढ, असा आहे.

(९) "जागा" याचा अर्थ, (शेतातील इमारती व्यतिरिक्त) स्वतंत्रपणे भाड्याने किंवा लायसेन्सवर दिलेली कोणतीही इमारत किंवा इमारतीचा भाग, असा आहे व यात पुढील गोष्टींचा समावेश होतो :—

(एक) अशा इमारतींना किंवा इमारतीच्या भागात कोणत्याही बागा, मैदाने, मोटारघरे आणि उपगृहे, अनुलग्न असल्यास त्या बागा, इत्यादी.

(दोन) अशा इमारतींचा किंवा इमारतींच्या भागाचा अधिक फायदेशीर उपयोग व्हावा म्हणून त्या इमारतींना किंवा त्या भागास जोडलेली कोणतीही जोडणीकामे :

परंतु, यात हॉटेलातील किंवा निवासगृहातील खोलीचा किंवा अन्य निवासव्यवस्थेचा समावेश होत नाही ;

१९४८ चा मुंबई ३३. (१०) "अधिग्रहण केलेल्या किंवा अधिग्रहण चालू असलेल्या जागा" याचा अर्थ, [१]मुंबई जमीन अधिग्रहण अधिनियम, १९४८ अन्वये अधिग्रहण केलेल्या किंवा अधिग्रहण चालू असलेल्या जागा, असा आहे.

(११) "विहित" याचा अर्थ, नियमांद्वारे विहित, असा आहे.

(१२) "निरसित अधिनियम" याचा अर्थ, कलम ५८ मध्ये निर्देशिलेला किंवा निर्देशिलेले अधिनियम, असा आहे.

(१३) "नियम" याचा अर्थ, या अधिनियमाखाली केलेले नियम, असा आहे.

(१४) कोणत्याही जागेच्या संबंधात "प्रमाण भाडे" याचा अर्थ,—

१९३९ चा मुंबई १६. १९४४ चा मुंबई ७. १९४७ चा मुंबई ५७. १९४६ चा मध्य प्रांत व वऱ्हाड ११. (अ) ज्याबाबतीत न्यायालयाने, किंवा यथास्थिती, नियंत्रकाने, मुंबई भाडे निर्बंध अधिनियम, १९३९ किंवा मुंबई भाडे नियंत्रण, हॉटेल दर आणि निवासगृह दर (नियंत्रण) अधिनियम, १९४४ किंवा मुंबई भाडे नियंत्रण आणि हॉटेल व निवासगृह दर नियंत्रण अधिनियम, १९४७ किंवा मध्य प्रांत व वऱ्हाड जागा भाड्याने देण्याचे विनियमन अधिनियम, १९४६ अन्वये काढण्यात आलेला मध्य प्रांत व वऱ्हाड घरे भाड्याने देणे व भाडे नियंत्रण आदेश, १९४९ किंवा हैदराबाद घरे (भाडे, जागेतून काढून टाकणे व भाडेपट्टा) (नियंत्रण) अधिनियम, १९५४ अन्वये प्रमाण भाडे ठरवून दिले असेल त्याबाबतीत असे भाडे अधिक अशाप्रकारे ठरवून देण्यात आलेल्या भाड्यामध्ये ५ टक्के भाडेवाढ ; किंवा

[१] सन २०१२ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४, अनुसूची नोंद क्र. ३२ अन्वये, दिनांक १ मे १९६० पासून या अधिनियमाच्या संक्षिप्त नावात "महाराष्ट्र जमीन अधिग्रहण अधिनियम" अशी सुधारणा करण्यात आली.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(ब) अशा रितीने प्रमाण भाडे किंवा रास्त भाडे ठरवून दिलेले नसेल त्याबाबतीत, कलमे ६ आणि ८ च्या तरतुदींच्या अधीन राहून,— १९५४ चा हैदराबाद अधिनियम क्र. २०.

(एक) दिनांक १ ऑक्टोबर, १९८७ रोजी जागा ज्या भाड्याने दिली असेल ते भाडे ; किंवा

(दोन) दिनांक १ ऑक्टोबर, १९८७ रोजी जागा भाड्याने दिलेली नसेल तर त्या दिवासापूर्वी ती शेवटी ज्या भाड्याने दिलेली असेल ते भाडे अधिक दिनांक १ ऑक्टोबर १९८७ पूर्वी भाड्याने दिलेल्या जागेच्या भाड्यामध्ये ५ टक्के वाढ ; किंवा

(क) कलम ८ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही बाबतीत, न्यायालयाने ठरवून दिलेले भाडे, असा आहे.

(१५) "भाडेकरी" याचा अर्थ, जिने किंवा जिच्या नावे कोणत्याही जागेबद्दल भाडे देय असेल अशी कोणतीही व्यक्ती, असा आहे आणि यात पुढील व्यक्तिंचा समावेश होतो :—

(अ) निरसित अधिनियमापैकी कोणत्याही अधिनियमाच्या तरतुदींच्या आधारे किंवा तद्न्वये—

(एक) जी भाडेकरी आहे; किंवा

(दोन) जी मानीय भाडेकरी आहे; किंवा

(तीन) जी करारान्वये दिलेल्या परवानगीनुसार किंवा घरमालकाच्या परवानगीने किंवा संमतीने पोट-भाडेकरी आहे; किंवा

(चार) जिने भाडेकऱ्याच्या वतीने हक्क प्राप्त केलेला आहे ; किंवा

(पाच) जिच्याकडे परवानगी दिल्याप्रमाणे जागेतील हितसंबंध अभिहस्तांकित किंवा हस्तांतरित करण्यात आलेला आहे अशी व्यक्ती ;

(ब) कलम २५ अन्वये जी भाडेकरी असल्याचे मानले जात असेल अशी व्यक्ती ;

(क) जिच्याकडे कलम २६ अन्वये परवानगी दिल्याप्रमाणे जागेतील हितसंबंध अभिहस्तांकित किंवा हस्तांतरित करण्यात आलेला आहे अशी व्यक्ती ;

(ड) कोणत्याही जागेच्या संबंधात, भाडेकरी मरण पावेल तेव्हा,—मग त्याचा मृत्यू अधिनियमाच्या प्रारंभापूर्वी झालेला असो किंवा प्रारंभानंतर झालेला असो—त्याच्या मृत्यूच्या वेळी, त्याच्या कुटुंबातील जी व्यक्ती, त्या भाडेकऱ्यासमवेत,—

(एक) त्यांना निवासासाठी भाड्याने देण्यात आलेल्या जागेत राहात असेल ; किंवा

(दोन) शिक्षण, व्यापार, धंदा किंवा साठवण यासाठी त्यांना जागा भाड्याने देण्यात आलेली असेल त्याबाबतीत, कोणत्याही अशा प्रयोजनासाठी त्या जागेचा वापर करीत असेल.

अशी भाडेकऱ्याच्या कुटुंबातील कोणतीही व्यक्ती किंवा अशी कोणतीही व्यक्तीला नसेल तर, कराराअभावी न्यायालय ठरवील असा मृत भाडेकऱ्याचा कोणताही वारस.

स्पष्टीकरण.—भाडेदारीच्या हस्तांतरणासंबंधीच्या या खंडाच्या तरतुदी, मूळ भाडेकऱ्याच्याच मृत्यूपर्यंत मर्यादित नसतील तर लगत पूर्ववर्ती भाडेकऱ्याच्या मृत्यूनंतर तरतुदींअन्वये भाडेकरी झाला असेल अशा कोणत्याही नंतरच्या भाडेकऱ्याच्या मृत्यूनंतरही त्या तरतुदी लागू होतील.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

प्रकरण दोन

प्रमाण भाडे व अनुज्ञात वाढ निश्चित करणे यासंबंधीच्या तरतुदी

विवक्षित प्रकरणांमध्ये न्यायालय प्रमाण भाडे व अनुज्ञात वाढ निश्चित करू शकेल.

८. (१) कलम ९ च्या तरतुदींस अधीन राहून, पुढीलपैकी कोणत्याही प्रकरणी, न्यायालय, त्याच्याकडे त्या प्रयोजनार्थ करण्यात आलेल्या अर्जावरून किंवा कोणत्याही दाव्यात किंवा कार्यवाहीत, या अधिनियमाच्या तरतुदी व त्या प्रकरणाची परिस्थिती विचारात घेऊन, त्यास योग्य वाटेल एवढी रक्कम प्रमाण भाडे म्हणून निश्चित करू शकेल,—

(अ) कलम ७, खंड (१४), उप-खंड (ख) च्या परिच्छेद (एक) आणि (दोन) मध्ये उल्लेखिलेल्या प्रकरणांपैकी कोणत्याही एका प्रकरणामध्ये जागा ज्या भाड्याने दिली होती ते भाडे निश्चित करता येण्यासाठी पुरेसा पुरावा नाही याबद्दल न्यायालयाची खात्री पटली असेल ; किंवा

(ब) एकावेळी ती संपूर्ण जागा किंवा तिचे भाग आणि दुसऱ्या वेळी तिचे भाग किंवा ती संपूर्ण जागा भाड्याने देण्यात आलेली असल्यामुळे किंवा अन्य कोणत्याही कारणांमुळे ; किंवा

(क) कोणतीही जागा भाडे न घेता, किंवा नाममात्र भाडे घेऊन किंवा भाड्याव्यतिरिक्त आणखी काही मोबदला घेऊन भाड्याने दिलेली असेल किंवा देण्यात येईल ; किंवा

(ड) घरमालक व भाडेकरी यांच्यात प्रमाण भाड्याच्या रकमेसंबंधाने कोणताही विवाद असेल.

(२) घरमालक व भाडेकरी यांच्यात अनुज्ञात वाढीसंबंधात कोणताही वाद असल्यास, न्यायालय अशी रक्कम निर्धारित करू शकेल.

(३) प्रमाण भाडे निश्चित करण्याकरिता किंवा अनुज्ञात वाढ निर्धारित करण्याकरिता भाडेकऱ्याने कोणताही अर्ज केला असल्यास,—

(अ) न्यायालय, ताबडतोब, त्या भाडेकऱ्याने जी न्यायालयात जमा करावयाची असेल असी भाड्याची किंवा अनुज्ञात वाढीची रक्कम विनिर्दिष्ट करील व त्या भाडेकऱ्यास अशी रक्कम न्यायालयात जमा करण्याचा निर्देश देणारा आदेश देईल किंवा त्या अर्जाचा अंतिम निर्णय होईतोपर्यंत भाडेकऱ्याच्या विकल्पाने, त्या घरमालकास, न्यायालय विनिर्दिष्ट करील असा त्या रकमेचा भाग देण्यास सांगणारा आदेश भाडेकऱ्यास देईल. त्या आदेशाची एक प्रत घरमालकास पाठवण्यात येईल.

(ब) खंड (क) अन्वये न्यायालयात जमा करण्यात आलेल्या कोणत्याही रकमेपैकी, न्यायालय, त्यास योग्य वाटेल एवढी वाजवी रक्कम, घरमालकास देय असलेले भाडे किंवा वाढीची रक्कम म्हणून त्या घरमालकास देण्याचा आदेश काढील.

(क) भाडेकऱ्याने अशी रक्कम जमा करण्यात किंवा यथास्थिती, त्यातील अशी रक्कम घरमालकास देण्यात कसूर केल्यास, त्याचा अर्ज फेटाळून लावण्यात येईल.

(४) (अ) जागेचा कब्जा मिळण्याच्या मागणीसहित किंवा तशी मागणी न करता, भाडे वसुलीसाठी दाखल केलेल्या वादाच्या कोणत्याही टप्प्याला, भाडे अत्यधिक आहे आणि प्रमाण भाडे निश्चित करावयास पाहिजे अशी न्यायालयाची खात्री झाल्यास आणि अन्य कोणत्याही बाबतीत, असा आदेश देणे न्याय व योग्य आहे असे न्यायालयास वाटेल त्याबाबतीत, न्यायालयाला, भाड्याची

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

जितकी रक्कम वाजवीरीत्या घरमालकास देय असल्याचे त्यास वाटत असेल तितकी रक्कम ताबडतोब न्यायालयात भरणा करण्याचा निदेश भाडेकऱ्यास देणारा किंवा भाडेकऱ्याच्या विकल्पानुसार, न्यायालय विनिर्दिष्ट करील इतकी त्यातील रक्कम घरमालकास देण्याविषयी भाडेकऱ्यास निदेश देणारा, आदेश देता येईल.

(ब) तसेच, न्यायालयात वाद प्रलंबित असताना अंतरिम प्रमाण भाडे म्हणून न्यायालयाला त्यास योग्य वाटेल अशी रक्कम न्यायालयात नियत कालाने भरणा करण्याविषयी निदेश देणारा आदेश भाडेकऱ्यास देता येईल किंवा भाडेकऱ्याच्या विकल्पानुसार, दावा प्रलंबित असेपर्यंत न्यायालय विनिर्दिष्ट करील इतकी त्यातील रक्कम घरमालकास देण्याचा निदेश देणारा आदेश देता येईल.

(क) पूर्वोक्तानुसार काढण्यात आलेल्या कोणत्याही आदेशाचे, न्यायालय मुभा देईल एवढ्या कालावधीच्या आत, अनुपालन करण्यात भाडेकरी कसूर करील तर, त्यास न्यायालयाच्या परवानगीशिवाय वादाच्या वेळी उपस्थित राहण्याचा किंवा बचाव करण्याचा हक्क असणार नाही, असाही निदेश न्यायालयाला देता येईल व न्यायालय विनिर्दिष्ट करील अशा अटी व शर्तीस अधीन राहून अशी परवानगी देता येईल.

(५) पोट-कलम (३) व (४) अन्वये न्यायालयाने दिलेल्या कोणत्याही आदेशावर कोणतेही अपील करता येणार नाही.

(६) या कलमान्वये करावयाचा अर्ज एकाच इमारतीत असलेल्या जागांच्या बाबतीत, हितसंबंध असलेल्या सर्व किंवा कोणत्याही भाडेकऱ्यांना संयुक्तपणे करता येईल.

विवक्षित परिस्थितीत प्रमाण भाड्यासाठी कोणताही अर्ज दाखल न करणे.

९. कोणत्याही जागेच्या बाबतीत, कोणतेही कपट किंवा संगनमत किंवा तथ्यविषयक चूकभुलीशिवाय प्रकरणांच्या गुणावगुणांवर सक्षम न्यायालयाने प्रमाण भाडे किंवा अनुज्ञात वाढीची रक्कम योग्यरित्या निश्चित केली असेल आणि त्यानंतर त्या जागेत कोणतेही संरचनात्मक फेरफार झाले नसतील किंवा सुखसोयीत किंवा प्रमाण भाडे निश्चित करण्याशी संबंधित असलेल्या अन्य कोणत्याही घटकांच्या बाबतीत, कोणताही बदल झालेला नसेल, किंवा अशा वाढीच्या रकमेत कोणताही बदल झालेला नसेल तर, कोणतेही न्यायालय, कलम ८ अन्वये अर्ज करण्यात आल्यावर किंवा कोणत्याही वादात किंवा कार्यवाहीत त्या जागेचे प्रमाण भाडे निश्चित करणार नाही किंवा भाडे किंवा वाढीची रक्कम वाजवीपेक्षा अधिक आहे असा कोणताही युक्तिवाद विचारात घेणार नाही.

प्रमाण भाड्यापेक्षा अधिक भाडे बेकायदेशीर.

१०. (१) कलम ६ मध्ये अन्यथा तरतूद केली असेल त्याव्यतिरिक्त, हा अधिनियम अंमलात येण्यापूर्वी कोणत्याही निरसित अधिनियमाच्या तरतुदींच्या आधारे किंवा त्याअन्वये, घरमालक कोणत्याही जागेच्या भाड्यापोटी प्रमाण भाड्यापेक्षा व अनुज्ञात वाढींपेक्षा अधिक कोणतीही वाढ मिळण्याचा दावा करण्यास किंवा अशी वाढ मिळण्यास हक्कदार असेल किंवा अशी वाढ मिळण्यास या अधिनियमाच्या तरतुदींअन्वये हक्कदार असेल त्याव्यतिरिक्त, अशा घरमालकाने अशा कोणत्याही वाढीसाठी दावा करणे किंवा ती मिळविणे वैध असणार नाही.

(२) पोट-कलम (१) च्या तरतुदींचे कोणतेही उल्लंघन हा शिक्षापात्र अपराध असून त्यासाठी अपराधसिद्धी झाल्यानंतर, तीन महिन्यांपेक्षा अधिक नसेल इतक्या कारावासाची किंवा पाच हजार रुपयांपेक्षा अधिक नसेल इतक्या द्रव्यदंडाची किंवा या दोन्ही शिक्षा होतील.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

वार्षिक भाडेवाढ आणि सुधारणा इत्यादी ; विशेष वाढ, इत्यादी व विशेष किंवा मोठ्या दुरुस्त्यांबद्दल केलेली भाडेवाढ.

११. (१) हा अधिनियम अंमलात आल्यानंतर घरमालकास, कलम २ च्या पोट-कलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही प्रयोजनांसाठी भाड्याने दिलेल्या जागेच्या भाड्यात दरसाल ४ टक्के वाढ करण्याचा हक्क असेल.

स्पष्टीकरण.—या पोट-कलमाच्या प्रयोजनार्थ, ज्या एक वर्षाचा कालावधी संपल्यानंतर भाडे अशा रीतीने वाढविण्यात येईल त्या कालावधीची गणना, या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून करण्यात येईल.

(२) घरमालकास, त्याने सत्तर टक्के भाडेकऱ्यांच्या लेखी संमतीने केलेल्या जागेतील सुधारणा किंवा संरचनात्मक फेरफार याबद्दल भाडेवाढ करण्याचादेखील हक्क असेल.

स्पष्टीकरण.—या पोट-कलमात, सुधारणा व फेरफार यात, कलम १४ च्या पोट-कलम (१) अन्वये घरमालकाने ज्या दुरूस्त्या करणे आवश्यक असते अशा दुरुस्त्यांचा समावेश होत नाही.

(३) (अ) पोट-कलम (२) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, परंतु, खंड (ख) आणि (घ) च्या तरतुदीस अधीन राहून घरमालकास या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर जागेत विशेष वाढ केल्याबद्दल किंवा त्यात विशेष फेरफार केल्याबद्दल किंवा त्यात अधिक सुखसोयी केल्याबद्दल किंवा पोट-कलम (२) अन्वये त्यात सुधारणा किंवा संरचनात्मक फेरफार केल्याबद्दल झालेल्या खर्चाच्या दरसाल दरशेकडा पंधरा टक्क्यापेक्षा अधिक नसेल इतकी रक्कम, विहित केलेल्या रितीने भाड्याच्या रकमेत मिळवून जागेच्या भाड्यात आणखी वाढ करण्याचा हक्क असेल.

स्पष्टीकरण.—या खंडाच्या प्रयोजनार्थ "झालेला खर्च" या शब्दप्रयोगाचा, त्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही कामाच्या अंमलबजावणीच्या संबंधातील अर्थ, नगरपालिका, प्राधिकरणाने किंवा या अधिनियमाच्या प्रयोजनार्थ, राज्य शासनाने अधिसूचित केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञांच्या नामिकेमधील वास्तुशास्त्रज्ञाने प्रमाणित केलेला, त्या कामांवरील एकूण खर्च, असा आहे.

(ब) खंड (क) अन्वये कोणतीही वाढ करण्यापूर्वी घरमालक, नगरपालिका प्राधिकरणाने त्यास त्या जागेत अशी वाढ, फेरफार, सुधारणा करण्यास किंवा त्यात सुखसोयी, करण्यास फर्माविले होते व त्या नगरपालिका प्राधिकरणाच्या मागणीबरहुकूम त्याने ती वाढ, फेरफार, सुधारणा किंवा सुखसोयी करण्याचे काम पूर्ण केले आहे, असे प्रमाणपत्र त्या नगरपालिका प्राधिकरणाकडून मिळवील.

(क) नगरपालिका प्राधिकरणाने अशा कोणत्याही जादा सुधारणा, फेरफार किंवा सुखसोयी करण्याबाबत घरमालकास फर्माविले असता त्याने तसे करण्यास कसूर केली तर, अशा कामात हितसंबंध असलेल्या भाडेकऱ्यास किंवा भाडेकऱ्यांना असे काम करण्यासाठी नगरपालिका प्राधिकरणाची मान्यता मिळविता येईल. उक्त काम करण्यासाठी नगरपालिका प्राधिकरणाने अन्य उपाययोजना केल्या नसतील तर, ते असे काम करण्यास मान्यता देईल. नगरपालिका प्राधिकरण मान्यता देताना कामाचे स्वरूप विनिर्दिष्ट करील. अशी मान्यता मिळाल्यानंतर भाडेकऱ्यांना उक्त काम करण्याचा हक्क असेल आणि अशा कामावर केलेला खर्च सर्व प्रयोजनांसाठी घरमालकावर बंधनकारक असेल. भाडेकऱ्यांना अशा कामावर केलेल्या खर्चाची रक्कम त्यांच्याकडून वेळोवेळी भाड्यापोटी घरमालकाला देय होणाऱ्या रकमेतून वजा करण्याचा किंवा त्याच्याकडून अशी रक्कम अन्य रीतीने वसूल करण्याचाही हक्क असेल :

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

परंतु, भाडेकऱ्यांनी असे काम संयुक्तपणे केले असेल त्याबाबतीत, प्रत्येक भाडेकऱ्याने वजा करून घ्यावयाची किंवा वसूल करावयाची रक्कम ही, त्याच्या जागेबाबत त्याच्याकडून देय असलेल्या भाड्याचे, अशा कामावर केलेल्या संपूर्ण खर्चाच्या रकमेशी जे प्रमाण असेल त्या प्रमाणात राहील :

परंतु, आणखी असे की, अशी वजा केलेली किंवा वसुलीयोग्य असणारी एकूण रक्कम अशा कामासाठी केलेल्या खर्चाच्या रकमेपेक्षा अधिक असणार नाही.

स्पष्टीकरण.—या पोट-कलमाच्या प्रयोजनार्थ,—

(अ) "नगरपालिका प्राधिकरण" या शब्दप्रयोगामध्ये,—

(एक) कोणत्याही महानगरपालिकेच्या बाबतीत, महापालिका आयुक्त किंवा त्याने याबाबतीत प्राधिकृत केलेला महानगरपालिकेचा कोणताही अधिकारी ; आणि

(दोन) कोणत्याही नगरपरिषदेच्या बाबतीत, परिषदेचा मुख्य अधिकारी; आणि

(तीन) छावणी क्षेत्राच्या बाबतीत, छावणी क्षेत्राचा कार्यकारी अधिकारी,

यांचा समावेश होतो.

(ब) "अशा कामावर केलेला खर्च" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ, नगरपालिका प्राधिकरणाने किंवा या अधिनियमाच्या प्रयोजनार्थ राज्य शासनाने अधिसूचित केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञांच्या नामिकेतील एखाद्या वास्तुशास्त्रज्ञाने प्रमाणित केलेला एकूण खर्च, असा आहे.

(क) खंड (ग) अन्वये भाडेकऱ्यांनी केलेल्या कोणत्याही कामाच्या संबंधात आणि अशा कामावर केलेल्या खर्चाची एकूण रक्कम, त्या खंडाच्या परंतुकान्वये भाडेकऱ्याकडून किंवा, यथास्थिती, भाडेकऱ्यांकडून वजा करण्यात किंवा वसूल करण्यात आली असेल त्या बाबतीत, घरमालकाला, खंड (अ) अन्वये परवानगी देण्यात आलेली वाढ करण्याचा हक्क असेल ; आणि अशी भाडेवाढ ही अशी एकूण रक्कम ज्या महिन्यात अशाप्रकारे वजा करण्यात किंवा वसूल करण्यात आली असेल त्या महिन्यानंतरच्या महिन्यापासून देय होईल.

(४) (अ) घरमालकाला, त्याने या पोट-कलमाच्या तरतुदींअन्वये केलेल्या विशेष किंवा संरचनात्मक दुरुस्त्यांबद्दल प्रमाण भाड्याच्या पंचवीस टक्क्यांपेक्षा अधिक होणार नाही अशा दराने, विहित केलेल्या रीतीने रक्कम भाड्यात मिळवून जागेच्या भाड्यात तात्पुरती वाढ करण्याचाही हक्क असेल ; आणि अशी भाडेवाढ दुरुस्त्या पूर्ण झाल्याच्या दिनांकापासून अशा दुरुस्त्यांच्या खर्चाची रक्कम भाडेकऱ्यांकडून वसूल होईपर्यंत देय असेल.

स्पष्टीकरण.— या पोट-कलमातील कोणतीही गोष्ट, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६ याच्या प्रकरण आठ अन्वये, मुंबई दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने केलेल्या संरचनात्मक दुरुस्त्यांना लागू होणार नाही. १९७७ चा महा. २८.

(ब) खंड (क) अन्वये कोणतीही वाढ करण्यापूर्वी घरमालक विहित केलेल्या रीतीने आणि विहित नमुन्यात अशा दुरुस्त्या करणे आवश्यक आहे असे सांगणारे आणि आवश्यक असलेल्या दुरुस्त्यांचे स्वरूप आणि व्याप्ती आणि त्यांच्या खर्चाच अंदाज विनिर्दिष्ट करणारे घोषणापत्र विहित प्राधिकऱ्यांकडून, किंवा असे प्रमाणपत्र राज्य शासनाने या अधिनियमाच्या प्रयोजनार्थ अधिसूचित

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञांच्या नामिकेतील एखाद्या वास्तुशास्त्रज्ञाकडून मिळवील आणि अशा दुरुस्त्या करण्यात आल्यानंतर, घरमालक, विहित केलेल्या रीतीने आणि विहित नमुन्यात, अशा विहित प्राधिकाऱ्याकडून किंवा अशा वास्तुशास्त्रज्ञाकडून, दुरुस्त्या घोषणापत्रानुसार किंवा, यथास्थिती, प्रमाणपत्रानुसार केल्या असल्याबद्दल पुष्टी देणारे आणि दुरुस्त्यांचे काम पूर्ण झाल्याचा दिनांक व त्यांच्यासाठी झालेला प्रत्यक्ष खर्च निश्चित करणारे प्रमाणपत्रही मिळवील.

(क) खंड (क) अन्वये केलेली भाडेवाढ ही, इमारतीमधील जागेचा भोगवटा करणाऱ्या सर्व भाडेकऱ्यांकडून पूर्वी सांगितल्याप्रमाणे नगरपालिका प्राधिकाऱ्याच्या किंवा वास्तुशास्त्रज्ञांच्या प्रमाणपत्रात विनिर्दिष्ट केल्यानुसार प्रत्यक्ष झालेल्या खर्चाच्या आधारे वसुलीयोग्य असेल किंवा प्रत्येक भाडेकऱ्याकडून वसूल करावयाची रक्कम ही, त्याच्या जागेबाबत त्याच्याकडून देय असलेल्या रकमेचे, प्रत्यक्ष खर्चाची एकूण रक्कम यांच्याशी जे प्रमाण असेल त्याच प्रमाणात राहील.

पट्टी, इत्यादी देय झाल्यामुळे भाडेवाढ.

१२. (१) घरमालकाला, शासनाकडे किंवा कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाकडे किंवा सांविधिक प्राधिकरणाकडे, कोणत्याही जागेच्या बाबतीत कोणतीही नवीन पट्टी, उपकर, आकार, कर, जमीन आकारणी, जमिनीचे जमीन भाडे किंवा जमिनीवरील अथवा इमारतीवरील इतर कोणताही आकारणी अथवा अशी पट्टी, उपकर, आकार, कर, जमीन आकारणी, जमिनीचे जमीन भाडे किंवा जमिनी अथवा इमारती यावरील इतर कोणतीही आकारणी यामधील वाढ देण्याबद्दल फर्माविण्यात आले असेल त्या बाबतीत त्याला, या अधिनियमाच्या अन्य कोणत्याही तरतुदींमध्ये काहीही अंतर्भूत केलेले असले तरी, परंतु, त्यावेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही कायद्यात अन्यथा स्पष्टपणे तरतूद करण्यात आली असेल त्याव्यतिरिक्त, अशा जागेच्या भाड्यात वाढ करण्याचा हक्क असेल :

परंतु, भाड्यातील वाढ ही यथास्थिती, अशी कोणतीही पट्टी, उपकर, आकार, कर जमीन आकारणी, जमिनीचे जमीन भाडे किंवा जमिनीवरील अथवा इमारतीवरील इतर कोणतीही आकारणी, याच्या रकमेपेक्षा अधिक असणार नाही.

(२) भाड्यामध्ये वीजेचा आकार व पाणीपट्टी यांचा समावेश असेल आणि घरमालकास, कोणत्याही जागेच्या संबंधातील या आकारांमधील कोणतीही वाढ देण्यास फर्माविण्यात आले असेल त्याबाबतीत, त्याला, अशा जागेच्या संबंधात अशा वाढीपोटी त्याच्याकडून देय होणाऱ्या जादा रकमेपेत्रा अधिक नसेल एवढ्या रकमेने अशा जागेच्या भाड्यात वाढ करण्याचा हक्क असेल.

(३) पोट-कलमे (१) व (२) अन्वये प्रत्येक भाडेकऱ्याकडून वसुलीयोग्य असलेली भाडेवाढीची रक्कम ही, त्याच्या जागेबाबत त्याच्याकडून देय असलेल्या भाड्याच्या रकमेचे, अशी कोणतीही पट्टी, उपकर, आकार, कर, जमीन आकारणी, जमिनीचे जमीन भाडे किंवा जमिनीवरील व इमारतींवरील अन्य कोणतीही आकारणी, यांच्या एकूण रकमेशी किंवा, यथास्थिती, वीजेचा आकार किंवा पाणीपट्टी यांमधील वाढीच्या एकूण रकमेशी जे प्रमाण असेल त्याच प्रमाणात राहील.

विवक्षित भाडेवाढ वगळणे.

१३. कलमे ११ व १२ यांच्या पूर्वगामी तरतुदींअन्वये केलेली कोणतीही भाडेवाढ ही, कलम १० च्या प्रयोजनार्थ वाढ आहे, असे मानले जाणार नाही.

जागा चांगल्या स्थितीत ठेवणे हे घरमालकाचे कर्तव्य असणे.

१४. (१) त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत केलेले असले तरी आणि भाडेकऱ्याने एतद्विरुद्ध करार केला नसेल त्या बाबतीत, प्रत्येक घरमालकावर जागा चांगल्या दुरुस्त व राहण्यायोग्य स्थितीत ठेवणे बंधनकारक असेल.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(२) घरमालकाने, दुरुस्त्यांमध्ये हितसंबंध असलेल्या भाडेकऱ्याने किंवा भाडेकऱ्यांनी संयुक्तपणे टपालाने किंवा अन्य कोणत्याही रीतीने, त्याच्यावर पंधरा दिवसांची नोटीस बजावल्यानंतर वाजवी कालावधीत, पोट-कलम (१) अन्वये त्याने ज्या दुरुस्त्या करणे बंधनकारक असेल अशा कोणत्याही दुरुस्त्या करण्यात हयगय केली तर अशा भाडेकऱ्याला किंवा भाडेकऱ्यांना स्वतः त्या दुरुस्त्या करता येतील आणि अशा दुरुस्त्यांच्या खर्च भाड्यातून वजा करता यील किंवा घरमालकाकडून अन्य रीतीने वसूल करता येईल :

परंतु, भाडेकऱ्यांनी अशा दुरुस्त्या संयुक्तपणे केल्या असतील त्या बाबतीत, प्रत्येक भाडेकऱ्याने व्याजासह वजा करावयाची किंवा वसूल करावयाची रक्कम ही त्याच्या जागेबद्दल त्याच्याकडून देय होणाऱ्या भाड्याच्या रकमेचे अशा दुरुस्त्यांवर केलेल्या खर्चाची एकूण रकमेशी आणि अशी रकमेवर पंधरा टक्क्याने होणारे सरळ व्याज या रकमेशी जे प्रमाण असेल त्याच प्रमाणात राहील :

परंतु, आणखी असे की, कोणत्याही वर्षात वजा करावयाची किंवा वसूल करावयाची रक्कम, भाडेकऱ्यांकडून त्या वर्षात देय असलेल्या भाड्याच्या रकमेच्या एक-चतुर्थांश रकमेहून अधिक होणार नाही.

(३) पोट-कलम (२) अन्वये केलेल्या दुरुस्त्यांच्या खर्चाची गणना करण्याच्या प्रयोजनार्थ, भाडेकऱ्यांनी प्रमाणकांसह ठेवलेले लेखे हे, अशा खर्चाचा निर्णायक साक्षी पुरावा ठरतील आणि घरमालकांवर बंधनकारक असतील.

प्रकरण तीन

समपहरण निवारक सहाय्य.

भाडेकरी जर प्रमाण भाडे व अनुज्ञात वाढ देईल किंवा देण्यास तयार व राजी असेल तर त्याला सामान्यतः जागेतून काढून टाकता कामा नये.

१५. (१) भाडेकरी जोपर्यंत प्रमाण भाडे व अनुज्ञात वाढीची कोणतीही रक्कम असल्यास ती रक्कम देत असेल किंवा देण्यास तयार व राजी असेल तोपर्यंत आणि या अधिनियमाच्या तरतुदींशी सुसंगत असतील तेथवर, भाडेदारीच्या अन्य शर्ती पाळीत असेल व पुऱ्या करत असेल तर कोणत्याही जागेचा कब्जा मिळविण्याचा हक्क घरमालकास असणार नाही.

(२) मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ याच्या कलम १०६ मध्ये तरतूद केलेल्या रीतीने, भाडेकऱ्यावर प्रमाण भाड्याच्या किंवा अनुज्ञात वाढीच्या मागणीची लेखी नोटीस बजावल्यानंतर नव्वद दिवस संपेपर्यंत, येणे असलेले प्रमाण भाडे किंवा अनुज्ञात वाढीची रक्कम भाडेकऱ्याने दिली नाही या कारणावरून घरमालकास भाडेकऱ्याविरुद्ध जागेचा कब्जा मिळविण्यासाठी कोणताही दावा दाखल करता येणार नाही. १८८२ चा ४.

(३) भाडेकरी, दाव्याचे समन्स बजावण्यात आल्याच्या दिनांकापासून नव्वद दिवसांच्या कालावधीत त्यावेळी देणे असलेल्या प्रमाण भाड्याची व अनुज्ञात वाढीची रक्कम आणि थकबाकीच्या रकमेवर दरसाल दरशेकडा पंधरा टक्के या दराने व्याजाची रक्कम न्यायालयात भरील किंवा देऊ करील ; आणि त्या नंतर अशा दाव्याचा अंतिम निर्णय होईपर्यंत, अशा प्रमाण भाड्याची व अनुज्ञात वाढींची रक्कम नियमितपणे न्यायालयात भरण्याचे किंवा देऊ करण्याचे चालू ठेवील आणि तसेच न्यायालय निदेश देईल त्यानुसार दाव्याचा खर्चही देईल तर न्यायालयाकडून अशा कोणत्याही दाव्यात प्रमाण भाड्याच्या थकबाकीच्या आणि अनुज्ञात वाढीच्या थकबाकीच्या कारणावरून कब्जा मिळविण्यासाठी भाडेकऱ्यास जागेतून काढून टाकण्याबाबत कोणताही हुकूमनामा देण्यात येणार नाही.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(४) कोणत्याही दाव्याचा निर्णय होईपर्यंत, न्यायालयात, भाडेकऱ्याने दिलेल्या किंवा देऊ केलेल्या कोणत्याही रकमेतून घरमालकास देणे असलेल्या भाड्याच्या किंवा अनुज्ञात वाढीच्या रकमेपोटी त्या न्यायालयाला योग्य वाटेल इतकी रक्कम घरमालकास देता येईल.

प्रकरण चार
कब्जा मिळविणे

१६. (१) या अधिनियमात काहीही अंतर्भूत केलेले असले करी, परंतु, कलम २५ च्या तरतुदींना अधीन राहून, पुढील बाबतीत न्यायालयाची खात्री झाली असेल तर, घरमालकाला कोणत्याही जागा कब्जा मिळविण्याचा हक्क असेल— घरमालकास जागेचा कब्जा केव्हा मिळविता येईल.

१८८८ चा ४. (अ) भाडेकऱ्याने, मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२, कलम १०८, खंड (ओ) च्या तरतुदींविरुद्ध कोणतेही कृत्य केले आहे ;

स्पष्टीकरण.— या खंडाच्या प्रयोजनासाठी, फरशा बदलणे किंवा सज्जा बंदिस्त करून घेणे म्हणजे इमारतीला नुकसान पोहोचवणारे, तीत अडथळा निर्माण करणारे किंवा तिची कायमची हानी करणारे कृत्य असल्याचे मानले जाणार नाही ; किंवा

(ब) भाडेकऱ्याने घरमालकाच्या लेखी संमतीशिवाय जागेवर कोणतेही कायम स्वरूपाचे बांधकाम केले आहे ;

स्पष्टीकरण.— या खंडाच्या प्रयोजनासाठी, " कायम स्वरूपाचे बांधकाम " या शब्दप्रयोगात, लाकडी पार्टीशन करणे, स्वयंपाकघरात उभ्याने स्वयंपाक करण्यासाठी ओटा करून घेणे, दरवाजा बसविणे, जाळी बसविणे, किंवा खेळत्या हवेसाठी खिडकी बसविणे, आभासी छत करून घेणे, वातानुकूलन यंत्र बसवणे, बहिःसर्जक यंत्रणा (एक्झॉस्ट आऊटलेट) करून घेणे किंवा धुरांडे बसविणे, यांसाठी नगरपालिका प्राधिकरणाची परवानगी घेणे आवश्यक असेल तेव्हा परवानगी घेऊन असे कोणतेही काम केले असेल तर त्याचा समावेश होणार नाही.

१८८८ चा मुंबई ३. १९४९ चा मुंबई ५९. १९५० चा मध्य प्रांत व वऱ्हाड २. १९६५ ता महा. ४०. (क) भाडेकरी, त्याचा एजंट, नोकर, भाडेकऱ्याने जागेत ठेवलेली व्यक्ती किंवा त्याच्या वतीने दावा सांगणारी व्यक्ती अथवा त्यांच्याबरोबर राहणारी कोणतीही व्यक्ती ही, बाजूला किंवा शेजारी राहणाऱ्यांना उपद्रव किंवा त्रास होईल अशी वर्तणूक केल्याबद्दल दोषी ठरली आहे किंवा अनैतिक अथवा बेकायदेशीर प्रयोजनांसाठी जागा वापरल्याबद्दल किंवा वापरू दिल्याच्या अपराधाबद्दल तिला दोषी ठरविण्यात आले आहे किंवा भाडेकऱ्याला, मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाचे कलम ३९४, पोट-कलम (१), खंड (अ) किंवा कलम ३९४-अ किंवा मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ याच्या कलम ३७६ चे पोट-कलम (१) किंवा कलम ३७६-अ, अथवा नागपूर शहर महानगरपालिका अधिनियम, १९४८ याचे कलम २२९, किंवा महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगर पंचायती आणि औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ याचे कलम २८० व कलम २८१ यांच्या कोणत्याही तरतुदींचे उल्लंघन केल्याच्या अपराधाबद्दल जागेच्या संबंधात दोष सिद्ध झाला आहे असे समजण्यात आले आहे ; किंवा

(ड) भाडेकऱ्याने जागा सोडल्याबद्दल नोटीस दिली आहे आणि अशी नोटीस मिळाल्यामुळे घरमालकाने जागा विकण्याचा किंवा भाड्याने देण्याचा करार केला आहे किंवा अशी कोणतीही अन्य उपाययोजना केली आहे की, ज्यामुळे त्याला जागेचा कब्जा मिळू शकला नाही तर, न्यायालयाच्या मते, त्याला गंभीर बाधक परिणामांना तोंड द्यावे लागेल ; किंवा

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(इ) भाडेकऱ्याने,—

(एक) दिनांक १ फेब्रुवारी, १९७३ रोजी किंवा त्यानंतर, मुंबई भाडे नियंत्रण आणि हॉटेल व निवासगृह दर नियंत्रण अधिनियम, १९४७ हा ज्या क्षेत्रांमध्ये लागू होतो त्या क्षेत्रांमध्ये, किंवा १९४७ चा मुंबई ५७.

(दोन) या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकास किंवा त्यानंतर महाराष्ट्र राज्याच्या विदर्भ आणि मराठवाडा क्षेत्रांमध्ये,

संपूर्ण जागा किंवा तिचा भाग बेकायदेशीररित्या पोट-भाड्याने किंवा लायसन्सवर दिला आहे किंवा त्यामधील त्याचा हितसंबंध अन्य कोणत्याही रितीने अभिहस्तांकित किंवा हस्तांतरित केला आहे, किंवा

(फ) भाडेकरी घरमालकाकडे सेवेत किंवा नोकरीत असल्यामुळे त्याला राहण्यासाठी जागा भाड्याने दिली होती, आणि या अधिनियमाच्या प्रारंभापूर्वी किंवा नंतर भाडेकरी अशा सेवेत किंवा नोकरीत असण्याचे बंद झाले आहे ; किंवा

(ग) घरमालकास जागा स्वतःला राहण्यासाठी किंवा ज्या व्यक्तीच्या हितासाठी ती धारण केली असेल अशा कोणत्याही व्यक्तीस राहण्यासाठी वाजवीरित्या व खरोखर पाहिजे आहे किंवा घरमालक हा, सार्वजनिक धर्मादाय न्यासाचा विश्वस्त असेल तेव्हा, न्यासाच्या प्रयोजनार्थ जागा वापरण्याकरिता आवश्यक आहे ; किंवा

(ह) घरमालकास, जागा रिकामी केल्याशिवाय करता येणार नाहीत अशा दुरुस्त्यांकरिता वाजवीरित्या व खरोखर आवश्यक ; किंवा

(आय) जागेवरील इमारत ताबडतोब पाडून टाकण्याच्या प्रयोजनाकरता, घरमालकास वाजवीरित्या व खरोखर आवश्यक आहे आणि अशी इमारत ज्या जागेवर आहे, त्या जागेवर नवीन इमारत बांधण्याच्या प्रयोजनाकरता ती पाडून टाकायची आहे ; किंवा

(ज) भाड्याने दिलेल्या जागेत इमारतीच्या गच्चीवरील एका किंवा अनेक गाळ्यांचा समावेश होतो आणि अशा गाळ्याचे किंवा गाळ्यांचे क्षेत्रफळ गच्चीच्या एकूण क्षेत्रफळाचा केवळ भाग आहे आणि जागा किंवा तिचा कोणताही भाग पाडून टाकण्याच्या प्रयोजनांसाठी आणि अशा गच्चीवर मजला किंवा मजले बांधण्याच्या प्रयोजनासाठी घरमालकाला आवश्यक आहे ;

स्पष्टीकरण.— या खंडाच्या प्रयोजनासाठी, भाड्याने दिलेल्या जागेत गच्ची किंवा तिचा भाग, किंवा मोटारघर, नोकरांची निवासस्थाने किंवा उपगृहे (गच्चीवर नसलेली) या सर्वांचा किंवा त्यापैकी एकाचा किंवा अधिक गोष्टींचा समावेश असला तरीही, हा खंड लागू होईल ; किंवा

(के) कोणत्याही नगरपालिका प्राधिकरणाने किंवा अन्य सक्षम प्राधिकरणाने जागेवरील इमारत ताबडतोब पाडून टाकण्याविषयी आदेश दिल्यामुळे त्या प्रयोजनासाठी जागा पाहिजे आहे ; किंवा

(ल) जागा ही, इमारतीस किंवा इमारतीच्या भागास लागून असलेल्या बागेच्या किंवा आवाराच्या स्वरूपातील जमीन असेल त्या बाबतीत, घरमालकास अशी जागा नवीन इमारत बांधण्यासाठी पाहिजे आहे आणि नगरपालिका प्राधिकरणाने त्याला त्या जागेवर इमारत बांधण्यास मान्यता दिली आहे किंवा परवानगी दिली आहे ; किंवा

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(प) पोट-भाड्याने दिलेल्या जागेसाठी किंवा तिच्या कोणत्याही भागासाठी भाडेकरी भरत असलेले भाडे, अशा जागेसाठी किंवा तिच्या भागासाठी द्यावयाच्या प्रमाण भाड्यापेक्षा किंवा अनुज्ञात वाढींच्या रकमेपेक्षा अधिक आहे किंवा अशा जागेच्या किंवा तिच्या भागाच्या बाबतीत भाडेकऱ्याने कोणताही दंड अधिमूल्य, मोबदल्याची अन्य तत्सम रक्कम स्वीकारली आहे ; किंवा

(न) ज्या प्रयोजनासाठी जागा भाड्याने दिली होती त्या प्रयोजनासाठी ती, दाव्याच्या दिनांकाच्या निकटपूर्वीच्या सतत सहा महिन्यांच्या कालावधीत वाजवी कारणाशिवाय वापरण्यात आलेली नाही.

(२) घरमालकास किंवा भाडेकऱ्यास अन्य वाजवी जागा उपलब्ध आहे किंवा कसे या प्रश्नासह प्रकरणातील सर्व परिस्थितीचा विचार करता पोट-कलम (१), खंड (छ) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणावरून, भाडेकऱ्यास जागेतून काढून टाकण्याविषयी हुकुमनामा काढण्यास नकार दिल्यामुळे ज्या हालअपेष्टा सोसाव्या लागतील त्यापेक्षा अधिक हालअपेष्टा असा हुकूमनामा काढल्याने सोसाव्या लागतील याबाबत न्यायालयाची खात्री झाली तर, असा कोणताही हुकूमनामा काढण्यात येणार नाही.

जागेच्या एखाद्या भागापुरता हुकूमनामा काढल्याने भाडेकऱ्यास किंवा घरमालकास कोणत्याही हालअपेष्टा सोसाव्या लागणार नाहीत अशी न्यायालयाची खात्री झाली तर, न्यायालय, केवळ अशा भागापुरताच हुकूमनामा काढील.

स्पष्टीकरण.— पोट-कलम (१), खंड (छ) च्या प्रयोजनाकरिता, "घरमालक" या संज्ञेत, भाडे-इजारदार किंवा भाडे वसुलीकार किंवा संपदा व्यवस्थापक यांचा समावेश होणार नाही.

(३) एखाद्या छावणी क्षेत्रात कोणत्याही जागा केंद्र सरकारला भाड्याने दिल्या असतील आणि संघ राज्याच्या सक्षस्त्र दलातील व्यक्तीकडून किंवा कुटुंबियांकडून अशा जागांच्या राहण्यासाठी उपयोग करण्यात येत असेल तर, घरमालकास पोट-कलम (१), खंड (छ) मधील तरतुदींअन्वये, अशा जागाचा कब्जा मिळविण्याचा हक्क असणार नाही.

(४) दुरूस्तीचे काम किंवा बांधकाम करण्यासाठी न्यायालयाच्या मते जो भाग रिकामा करणे आवश्यक असेल त्या भागापुरताच न्यायालयास पोट-कलम (१), खंड (ज) किंवा (झ) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणांवरून हुकूमनामा काढता येईल.

(५) त्या त्या वेळी अंमलात असणाऱ्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, पोट-कलम (१) च्या खंड (छ), (ज), (झ) व (ञ) मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या कारणावरून मिळविण्यात आलेल्या जागेतून काढून टाकण्यातबाबतचा हुकूमनामा अभिहस्तांकित करणे बेकायदेशीर असेल.

(६) पोट-कलम (१) च्या खंड (झ) किंवा (ञ) मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या कारणांवरून जागेतून काढून टाकण्याबाबतचा कोणताही हुकूमनामा न्यायालयाची पुढील बाबतीत खात्री झाल्याखेरीज काढण्यात येणार नाही :—

(अ) नवीन इमारत बांधण्यासाठी किंवा गच्चीवर नवीन मजला किंवा मजले उभारण्यासाठी आवश्यक असेल असा निधी घरमालकाकडे आहे;

(ब) नवीन इमारत किंवा नवीन मजला किंवा मजले यांचे नकाशे व अंदाज योग्य रीतीने तयार करण्यात आले आहेत;

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(क) घरमालकाकडून बांधण्यात येणारी नवीन इमारत किंवा नवीन मजला किंवा मजले यांमध्ये, नगरपालिका प्राधिकरणाने केलेले कोणतेही नियम, उपविधि किंवा विनियम यांच्या तरतुदींच्या अधीन राहून, यापूर्वी अस्तित्वात असलेल्या आणि पाडण्यात यावयाच्या निवासी गाळ्यांच्या संख्येपेक्षा कमी नसतील इतके गाळे असतील;

(ड) घरमालकाने अशी हमी दिलेली आहे की,—

(एक) घरमालकाकडून बांधण्यात येणारी नवीन इमारत किंवा नवीन मजला किंवा मजले यांचे नकाशे व अंदाज यांमध्ये क्षेत्राच्या पाच टक्के फेरफारांस अधीन राहून, प्रत्येक भाडेकऱ्यासाठी पाडून टाकावयाच्या इमारतीमध्ये त्याच्या ताब्यात असलेल्या जागेच्या क्षेत्राइतक्या चटई क्षेत्राच्या जागेची तरतूद असेल.

(दोन) उप-खंड (एक) मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेली जागा, नवीन बांधलेल्या इमारतीमध्ये, किंवा यथास्थिती, नवीन मजल्यावर किंवा मजल्यांवर संबंधित भाडेकऱ्याला किंवा भाडेकऱ्यांना देण्यात येईल.

(तीन) नवीन इमारतीमधील, किंवा नवीन मजला किंवा नवीन मजले यांमधील जागांचे चटई क्षेत्र पोट-कलम (१) मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या चटई क्षेत्रापेक्षा अधिक असेल तर अशा बाबतीत, घरमालक, संबंधित एका किंवा अनेक भाडेकऱ्यांची, अधिक मोठ्या क्षेत्राच्या जागा स्वीकारण्यासाठी संमती मिळवील; आणि भाडेकऱ्याने किंवा भाडेकऱ्यांनी अशी संमती देण्यास नकार दिला तर, घरमालकास, अशा जादा जमीन क्षेत्राचा कोणताही अनुज्ञेय उपयोग करण्याचा हक्क राहील.

(चार) घरमालकाकडून जागा पाडण्याचे काम त्याला संपूर्ण जागा कब्जात मिळाल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्यांच्या आत सुरू करण्यात येईल, आणि तीन महिन्यांच्या आत पूर्ण करण्यात येईल; आणि

(पाच) नवीन इमारत किंवा नवीन मजला किंवा मजले बांधण्याचे काम उक्त दिनांकापासून पंधरा महिन्यांच्या आत घरमालकाकडून पूर्ण करण्यात येईल :

परंतु, घरमालकाच्या आटोक्याबाहेरील कारणांमुळे वेळेच्या आत जागा पाडण्याचे काम सुरू करता आले नाही किंवा पूर्ण करता आले नाही किंवा नवीन इमारत किंवा, यथास्थिती, नवीन मजला किंवा मजले बांधण्याचे काम पूर्ण करता आले नाही अशी न्यायालयाची खात्री झाली तर, न्यायालयास आदेशाद्वारे लेखी नमूद करावयाच्या कारणास्तव त्यास विनिर्दिष्ट करता येईल त्याप्रमाणे एका वेळी तीन महिन्यांपेक्षा अधिक होणार नाही इतक्या कालावधीने, वेळोवेळी तो कालावधी वाढविता येईल. तथापि, वाढवलेला कालावधी एकूण बारा महिन्यांपेक्षा अधिक असणार नाही.

(७) पोट-कलम (१) च्या खंड (छ), (ज), (झ) किंवा (ञ) मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या कारणासाठी जागेचा कब्जा परत घेण्यात आला असेल आणि एका किंवा अनेक भाडेकऱ्यांच्या ताब्यात ती जागा देण्यापूर्वी घरमालकाकडून किंवा कायद्याच्या प्रवर्तनामुळे ती जागा हस्तांतरित करण्यात आली असेल अशा बाबतीत, असे हस्तांतरण अशा भाडेकऱ्यांच्या हक्कांच्या आणि हितसंबंधाच्या अधीन असेल.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(८) पोट-कलम (१) च्या खंड (ड) च्या प्रयोजनांसाठी, पोटभाड्याने दिलेल्या भागाच्या संबंधातील प्रमाण भाडे किंवा अनुज्ञात वाढ ही पोटभाड्याने दिलेला भाग व इतर संबंधित गोष्टी विचारात घेऊन, त्या संपूर्ण जागेच्या संबंधातील प्रमाण भाड्याच्या किंवा अनुज्ञात वाढीच्या रकमेच्या वाजवी प्रमाणात असेल.

(९) या अधिनियमात काहीही अंतर्भूत असले तरी, कोणत्याही व्यक्तीस भाड्याने दिलेल्या जागेत,—

(एक) गच्ची किंवा तिचा भाग; किंवा

(दोन) पुढीलपैकी, याचा म्हणजेच मनोऱ्याच्या खोल्या, बाह्य बैठकीच्या खोल्या, नक्षीदार संरचना, वास्तुशास्त्रीय वैशिष्ट्ये, उतरणी, इमारतीच्या गच्चीवरील पोट-माळ्यांच्या खोल्या यांपैकी एक किंवा अधिक संरचना किंवा अशा गच्चीवरील कोणत्याही वर्णनाची एक खोली किंवा अधिक खोल्या (गच्चीच्या एकूण क्षेत्रफळाच्या एक षष्ठांश क्षेत्रांपेक्षा अधिक क्षेत्रांची नसेल अशी एक खोली किंवा अधिक खोल्या); किंवा

(तीन) गच्ची किंवा तिचा भाग आणि अशा कोणत्याही संरचना,

यांचा समावेश असेल;

आणि घरमालकास ती पाडून टाकण्याच्या आणि अशा गच्चीवर मजला किंवा अनेक मजले बांधण्याच्या किंवा उभारण्याच्या प्रयोजनासाठी गच्ची किंवा संरचना किंवा पूर्वोक्त संरचनासह गच्ची याची आवश्यकता आहे अशी न्यायालयाची खात्री झाली तर, घरमालकास अशा मनोऱ्याच्या खोल्या, बाह्य बैठकीच्या खोल्या, नक्षीदार संरचना, वास्तुशास्त्रीय वैशिष्ट्ये, उतरणी, पोट-माळ्यावरच्या खोल्या किंवा खोल्या यांसह गच्चीचा कब्जा मिळवण्याचा हक्क असेल. न्यायालयास, भाड्याच्या रकमेतून त्यास जी कोणतीही रक्कम कमी करणे न्याय्य वाटेल अशी रक्कम कमी करता येईल.

(१०) पोट-कलम (१) च्या खंड (ज), (झ), (ञ) किंवा (ट) मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या कारणांसाठी जागेतून काढून टाकण्यासाठी करावयाचा दावा घरमालकाला पाडावयाच्या जागेचा भोगवटा करणाऱ्या सर्व भाडेकऱ्यांच्याविरुद्ध संयुक्तपणे दाखल करता येईल.

१७. (१) कलम १६, पोट-कलम (१) च्या खंड (ज) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणावरून हुकूमनामा देताना न्यायालय भाडेकऱ्यास ज्या जागेतून किंवा तिच्या भागातून काढून टाकण्यात येणार असेल त्या जागेचा किंवा तिच्या भागाचा भोगवटा त्यास मिळावा अशी त्याची इच्छा आहे किंवा कसे याबाबत त्याच्याकडून खात्री करून घेईल आणि भाडेकऱ्याने भोगवटा मिळावा अशी इच्छा दर्शविली तर, न्यायालय, ती गोष्ट हुकूमनाम्यात नमूद करील आणि घरमालकास दुरूस्तीचे काम करणे शक्य व्हावे म्हणून भाडेकरू ज्या दिनांकास किंवा ज्या दिनांकापूर्वी कब्जा देईल तो दिनांक हुकूमनाम्यात विनिर्दिष्ट करील. दुरूस्तीसाठी कब्जा मिळविणे आणि पुन्हा प्रवेश करणे.

(२) हुकूमनाम्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या दिनांकास किंवा त्यापूर्वी भाडेकरी जागेचा कब्जा देईल तर, घरमालक, दुरूस्तीचे काम ज्या दिनांकास पूर्ण होण्याचा संभव असेल त्या दिनांकापूर्वी दोन महिने उक्त काम ज्या दिनांकास पूर्ण होणार असेल त्या दिनांकाची नोटीस भाडेकऱ्यास देईल. अशी नोटीस मिळाल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या आत, भाडेकरी त्यास देऊ केलेली जागा स्वीकारण्यास आपण तयार आहोत असे घरमालकास कळवील आणि एक महिन्याचे भाडे

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

घरमालकाकडे ठेव म्हणून ठेवील. भाडेकऱ्याने अशा रीतीने कळवले व अशी रक्कम ठेव म्हणून ठेवली तर घरमालक दुरूस्त्याचे काम पूर्ण झाल्यानंतर काढून टाकण्याविषयीचा हुकूमनामा काढण्याच्या दिनांकाला अस्तित्वात असलेल्या अटींवर व शर्तींवर ती जागा किंवा तिचा भाग भाडेकऱ्यास भोगवट्यासाठी देईल. जर भाडेकरी अशा रीतीने कळवण्यात किंवा अशी रक्कम ठेव म्हणून ठेवण्यात कसूर करील तर, जागेचा भोगवटा करण्याचा भाडेकऱ्यांचा हक्क समाप्त होईल.

(३) हुकूमनाम्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या दिनांकास किंवा त्यापूर्वी भाडेकऱ्याने कब्जा दिल्यानंतर घरमालकाने विनिर्दिष्ट तारखेपासून एक महिन्याच्या आत दुरूस्तीचे काम सुरू करण्यास कसूर केली किंवा ते काम वाजवी कालावधीच्या आत पूर्ण करण्यात कसूर केली किंवा ते काम पूर्ण केल्यानंतर पोट-कलम (२) अनुसार भाडेकऱ्यास भोगवट्यासाठी जागा देण्यास कसूर केली तर, न्यायालयास, भाडेकऱ्याने विनिर्दिष्ट दिनांकापासून एक वर्षाच्या आत केलेल्या अर्जावरून त्यास काढून टाकण्याविषयीचा हुकूमनामा काढण्याच्या दिनांकाला अस्तित्वात असलेल्या अटींवर व शर्तीवर जागा किंवा तिचा भाग भोगवट्यासाठी देण्याविषयी घरमालकास आदेश देता येईल, आणि असा आदेश देण्यात आल्यानंतर घरमालक आणि अशा जागेचा भोगवटा ज्या व्यक्तीकडे असेल अशी कोणतीही व्यक्ती, ती जागा किंवा तिचा भाग रिकामा करून तिचा कब्जा भाडेकऱ्यास देईल.

(४) हुकूमनाम्यात विनिर्दिष्ट केलेल्या दिनांकास भाडेकऱ्याने जागा रिकामी केली असता जो कोणताही घरमालक वाजवी सबबीशिवाय दुरूस्तीचे काम सुरू करण्यास कसूर करील तो आणि जो कोणताही घरमालक किंवा जागेचा भोगवटा करणारी अन्य व्यक्ती, पोट-कलम (३) अन्वये न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाचे अनुपालन करण्यात कसूर करील तर, ती, व्यक्ती, अपराध सिद्ध झाल्यानंतर, तीन महिन्यांपर्यंत असू शकेल इतक्या कारावासाच्या शिक्षेस किंवा एक हजार रुपयांपर्यंत असू शकेल अशा द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस किंवा या दोन्ही शिक्षांस पात्र होईल.

भोगवटा, इत्यादीकरिता जागेचा कब्जा मिळवणे आणि पुन्हा प्रवेश करणे.

१८. (१) कलम १६, पोट-कलम (१) च्या खंड (छ) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणावरून न्यायालयाने निष्कासित करण्याविषयी हुकूमनामा दिला असेल आणि घरमालकाने जागेचा कब्जा मिळवल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीच्या आत जागेचा भोगवटा करण्यात आला नाही किंवा उक्त दिनांकापासून एक वर्षाच्या आत ती जागा मूळ भाडेकऱ्याव्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही व्यक्तीस पुन्हा भाड्याने देण्यात आली असेल तर, न्यायालयास मूळ भाडेकऱ्याने अशा दिनाकांपासून तेरा महिन्यांच्या आत केलेल्या अर्जावरून, ती जागा मूळ भाडेकऱ्यास निष्कासित करण्याविषयीचा हुकूमनामा काढण्याच्या दिनांकाला अस्तित्वात असलेल्या अटींवर व शर्तीवर भोगवट्यासाठी देण्याविषयी घरमालकास आदेश देता येईल आणि असा आदेश देण्यात आल्यानंतर घरमालक आणि जागेचा भोगवटा करणारी कोणतीही व्यक्ती ती जागा रिकामी करून तिचा कब्जा मूळ भाडेकऱ्यास देईल.

(२) जो कोणताही घरमालक, कलम १६, पोट-कलम (१) च्या खंड (छ) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणावरून जागेचा कब्जा मिळवील आणि वाजवी सबबीशिवाय भोगवटा न करता जागा राहू देईल तो आणि जो कोणताही घरमालक किंवा जागेचा भोगवटा करणारी अन्य व्यक्ती पोट-कलम (१) अन्वये न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाचे अनुपालन करण्यात कसूर करील तर ती, अपराध सिद्ध झाल्यानंतर, तीन महिन्यांपर्यंत असू शकेल इतक्या कारावासाच्या शिक्षेस किंवा पाच हजार रुपयांपर्यंत असू शकेल इतक्या द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस किंवा या दोन्ही शिक्षांस पात्र होईल.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

१९. (१) कलम १६ च्या पोट-कलम (१), खंड (झ) किंवा (ञ) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणावरून न्यायालयाने जागेतून निष्कासित करण्याविषयीचा हुकूमनामा काढला असेल आणि उक्त कलमाच्या पोट-कलम (६) च्या खंड (छ) उपखंड (चार) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कालावधीच्या आत घरमालकाने इमारत पाडून टाकण्याचे काम सुरू केले नसेल तर, भाडेकऱ्यास, ज्या जागेतून त्याला निष्कासित करण्यात आले होते त्या जागेचा भोगवटा करण्याचा आपला उद्देश आहे अशी नोटीस घरमालकास देता येईल आणि भाडेकऱ्यास निष्कासित करण्याच्या निकटपूर्वी ज्या अटींवर व शर्तींवर तो जागेचा भोगवटा करीत होता त्याच अटींवर व शर्तींवर घरमालकाने त्यास जागा रिकामी करून तिचा कब्जा ताबडतोब दिला नाही तर, भाडेकऱ्यास, त्याने जागा रिकामी करून तिचा कब्जा घरमालकास दिल्याच्या दिनांकापासून सहा आठवड्यांच्या आत न्यायालयाकडे अर्ज करता येईल. इमारत पाडून टाकण्यासाठी कब्जा मिळवणे.

(२) घरमालकाने हमी दिल्याप्रमाणे जागा पाडून टाकण्याचे काम एक महिन्याच्या आत वस्तुतः सुरू केले नाही याबद्दल न्यायालयाची खात्री झाली तर, जागेतून निष्कासित करण्याच्या लगतपूर्वी ज्या अटींवर व शर्तींवर भाडेकरी अशा जागेचा भोगवटा करीत होता त्याच अटींवर व शर्तींवर त्याला जागा रिकामी करून तिचा कब्जा देण्याविषयी न्यायालय घरमालकास आदेश देईल. असा आदेश देण्यात आल्यानंतर घरमालक जागा रिकामी करून तात्काळ तिचा कब्जा भाडेकऱ्याला देईल. असा
१९०८ चा ५. आदेश दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ कलम २, खंड (१४) च्या अर्थानुसार आदेश आहे असे मानण्यात येईल.

(३) जो कोणताही घरमालक, कलम १६, पोट-कलम (१) च्या खंड (झ) किंवा (ञ) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणांवरून जागेचा कब्जा परत मिळवील आणि वाजवी सबबीशिवाय, उक्त कलमाचे पोट-कलम (६), खंड (घ) चे उप खंड (एक), (दोन), (तीन), (चार) किंवा (पाच) मध्ये उल्लेख केलेल्या कोणत्याही हमीचे पालन करण्यात कसूर करील किंवा पोट-कलम (१) अन्वये न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाचे अनुपालन करण्यात कसूर करील, तो पोट-कलम (२) अन्वये दिलेल्या आदेशाच्या अंमलबजावणीबाबतच्या त्याच्या जबाबदारीस बाध न आणता अपराधाबद्दल दोषी असल्याचे सिद्ध झाल्यानंतर तीस दिवसांपर्यंत असू शकेल इतक्या कारावासाच्या शिक्षेस किंवा पाच हजार रुपयांपर्यंत असू शकेल इतक्या द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस किंवा या दोन्ही शिक्षांस पात्र होईल.

२०. कलम १६ च्या पोट-कलम (१), खंड (झ) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणावरून न्यायालयाने जागेतून निष्कासित करण्याविषयी हुकूमनामा काढला असेल आणि जागा पाडून टाकण्याचे व नवीन इमारत बांधण्याचे काम घरमालकाने सुरू केले असेल तर, भाडेकऱ्यास कलम १६, पोट-कलम (६) च्या खंड (घ) उप-खंड (दोन) व (तीन) च्या तरतुदींना बाध न आणता, त्याने जागा रिकामी करून तिचा कब्जा घरमालकास ज्या दिनांकास दिला असेल त्या दिनांकापासून सहा महिन्यांच्या आत घरमालकास नोटीस देऊन नवीन इमारत पूर्ण झाल्यानंतर तिच्यातील गाळ्यांचा पुढील शर्तींवर भोगवटा करण्याचा आपला उद्देश आहे असे कळविता येईल. त्या शर्ती म्हणजे,– नवीन इमारतीतील गाळ्यांचा भोगवटा करण्याचा आपला उद्देश आहे अशी नोटीस घरमालकास देण्याचा भाडेकऱ्याचा अधिकार.

(अ) तो अशा गाळ्याबद्दल घरमालकाला प्रमाण भाडे देईल :

परंतु, निवासयोग्य गाळ्याच्या बाबतीत, अशा गाळ्यासाठी अधिक दराने प्रमाण भाडे ठरविण्याबाबत घरमालकाने न्यायालयाकडून आदेश मिळवला नसेल तर, संबंधित भाडेकऱ्यास हुकूमनाम्यान्वये त्यास जागेतून निष्कासित करण्याच्या निकटपूर्वी त्याच्या पूर्वीच्या जागेबद्दल त्याने ज्या दराने भाडे दिले असेल त्या दराच्या दुपटीपेक्षा अधिक दराने तेवढ्याच जागेबद्दल भाडे द्यावे लागणार नाही.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(ब) शर्त (क) मध्ये तरतूद केली असेल त्याव्यतिरिक्त, जागेतून निष्कासित करण्याच्या निकटपूर्वी भाडेकरी ज्या अटींवर व शर्तींवर जागेचा भोगवटा करीत असेल त्याच अटींवर व शर्तींवर तो गाळ्याचा भोगवटा करील.

इमारत पूर्ण होण्याचा दिनांक घरमालकाने भाडेकऱ्यास कळवणे व नवीन इमारतीतील जागेचा भोगवटा करण्याचा भाडेकऱ्याचा अधिकार.

२१. (१) घरमालक ज्या दिनांकास नवीन इमारतीच्या किंवा यथास्थिती, नवीन मजल्याच्या किंवा मजल्यांच्या उभारणीचे काम पूर्ण होण्याचा संभव असेल त्या दिनाकांपूर्वी किमान तीन महिने अगोदर, ज्या दिनांकास इमारत पूर्ण होणार असेल तो दिनांक भाडेकऱ्यास कळवील, उक्त दिनांकाला भाडेकऱ्यास घरमालकाने त्याला नेमून दिलेल्या जागेचा भोगवटा करण्याचा हक्क प्राप्त होईल.

(२) (अ) पोट-कलम (१) अन्वये ज्या दिनांकाला जागेचा भोगवटा करण्याचा हक्क भाडेकऱ्यास प्राप्त होईल त्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या आत, अशा जागेचा भोगवटा करण्यात तो कसूर करील तर, उक्त पोट-कलमान्वये उक्त जागेचा भोगवटा करण्याचा हक्क समाप्त होईल आणि घरमालकास, अशा जागेबद्दल दरमहा द्यावयाच्या प्रमाण भाड्याच्या तिपटी इतकी रक्कम भाडेकऱ्याकडून वसूल करण्याचा हक्क प्राप्त होईल.

(ब) घरमालक वाजवी सबबीशिवाय, पोट-कलम (१) मधील तरतुदीचे अनुपालन करण्यात किंवा जागा भाडेकऱ्यास भोगवट्यासाठी देण्यात कसूर करील तर, तो जागा रिकामा करून त्याचा कब्जा भाडेकऱ्यास देण्याच्या त्याच्या जबाबदारीस बाध न येता, अपराध सिद्धी झाल्यानंतर, तीन महिन्यांपर्यंत असू शकेल इतक्या कारावासाच्या शिक्षेस किंवा पाच हजार रुपयांपर्यंत असू शकेल इतक्या द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस किंवा या दोन्ही शिक्षांस पात्र होईल.

सेवा कालावधीत निर्माण केलेला भाडेदारीचा कब्जा परत मिळवणे.

२२. (१) एखाद्या घरमालकाचा, त्याच्या मालकीची कोणतीही जागा किंवा तिचा कोणताही भाग आपल्या नोकरास भाड्याने देण्याचा हेतू असेल तर, अशा बाबतीत, उक्त जागा किंवा तिचा कोणताही भाग यांच्या संबंधात सेवा भाडेदारी निर्माण करण्यासाठी असा घरमालक आणि तो नोकर हे, लेखी करार करू शकतील आणि या अधिनियमात काहीही अंतर्भूत असले तरी, अशाप्रकारे निर्माण करण्यात आलेली भाडेदारी ही, जोवर भाडेकरी त्या घरमालकाच्या सेवेत किंवा नोकरीत राहील तेवढ्या मुदतीत अंमलात राहील.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये सेवा भाडेदारी निर्माण करण्यात आल्यानंतर तो भाडेकरी, एकतर सेवानिवृत्तीमुळे, राजीनाम्यामुळे, सेवा समाप्तीमुळे, मृत्यूमुळे किंवा इतर कोणत्याही कारणामुळे उक्त घरमालकाच्या सेवेत किंवा नोकरीत असण्याचे बंद होईल व तो भाडेकरी किंवा त्याच्याबरोबर राहणाऱ्या किंवा त्याच्या वतीने दावा सांगणाऱ्या इतर कोणत्याही व्यक्ती अशी जागा किंवा तिचा भाग तात्काळ रिकामा करण्यास कसूर करतील तर, या अधिनियमात अन्यत्र किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असणाऱ्या इतर कोणत्याही कायद्यामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही, त्या बाबतीत घरमालकाने तीस दिवसांच्या आत केलेल्या अर्जावरून सक्षम प्राधिकरणाचे समाधान झाले तर, त्या भाडेकऱ्याने किंवा उपरोक्त अशा कोणत्याही व्यक्तीने अशी जागा किंवा तिचा भाग रिकामा करून त्याचा कब्जा घरमालकाला देण्याबाबतचा आदेश, सक्षम प्राधिकरण काढील आणि त्यांनी तसे करण्यास नकार दिल्यास किंवा तसे करण्यास कसूर केल्यास, सक्षम प्राधिकरण, कलम ४५ अन्वये कारवाई करू शकेल :

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

परंतु, अर्जदाराला वेळेच्या आत, या पोट-कलमाखालील अर्ज न करण्यास पुरेसे कारण होते याबाबत सक्षम प्राधिकरणाचे समाधान झाले तर, उक्त कालावधी समाप्त झाल्यानंतर केलेला अर्जही सक्षम प्राधिकरणाला स्वीकारता येईल :

परंतु आणखी असे की, भाडेकरी ही, जिच्या सेवा समाप्त करण्यात आल्या असतील अशी व्यक्ती असेल आणि अशा सेवासमाप्तीच्या संबंधातील विवाद एखाद्या न्यायाधिकरणापुढे, न्यायालयापुढे किंवा इतर कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणापुढे प्रलंबित असेल अशा बाबतीत, अशा न्यायाधिकरणाला, न्यायालयाला किंवा प्राधिकरणाला सबंद्ध कायद्याद्वारे असा सेवासमाप्ती आदेश अंतिमरित्या काढता येणार नाही.

स्पष्टीकरण.— या कलमाच्या प्रयोजनासाठी, "घरमालक" या शब्दप्रयोगात, पोट-भाडेकऱ्याच्या बाबतीत, ज्याने कोणतीही जागा पोटभाड्याने दिली असेल असा भाडेकरी; किंवा मानीव भाडेकऱ्याच्या संबंधात, ज्याच्या सांगण्यावरून मानीव भाडेकरी कोणत्याही जागेचा भोगवटादार झाला असेल असा भाडेकरी यांचा समावेश होणार नाही.

प्रकरण पाच

विवक्षित प्रकरणांत कब्जा परत घेण्यासाठी विशेष तरतुदी

संघराज्याच्या सशस्त्र दलातील सदस्य, वैज्ञानिक किंवा त्यांच्या हितसंबंधीय उत्तराधिकाऱ्यांना त्यांच्या भोगवट्यासाठी आवश्यक असलेल्या जागेचा ताबा घेण्याचा हक्क असणे.

२३. (१) या अधिनियमात किंवा कोणत्याही करारात याविरुद्ध काहीही अंतर्भूत असले तरी,—

(क) (एक) जो, संघराज्याच्या सशस्त्र दलातील सदस्य आहे किंवा सदस्य होता आणि तो असा सदस्य म्हणून निवृत्त झालेला आहे (या संज्ञेत मुदतपूर्व सेवानिवृत्तीचाही समावेश आहे.), किंवा

(दोन) केंद्र सरकारच्या अणुऊर्जा विभागात किंवा त्या विभागाचे सहाय्य मिळालेल्या संस्थेत वैज्ञानिकाचे पद धारण करीत आहे (या कलमात यापुढे ज्याच्या उल्लेख "वैज्ञानिक" असा करण्यात आला आहे) किंवा जो असा वैज्ञानिक होता व असा वैज्ञानिक म्हणून सेवानिवृत्त झालेला आहे (या संज्ञेत मुदतपूर्व सेवानिवृत्तीचा समावेश आहे) आणि अर्ज करण्याच्या दिनांकास त्याच्या निवृत्तीला एक वर्षाचा काळ लोटलेला नाही, किंवा

(तीन) भारत सरकार, कोणत्याही राज्याचे किंवा संघराज्य क्षेत्राचे शासन, भारत सरकारचा किंवा कोणत्याही राज्य शासनाचा सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम यातील कर्मचारी आहे (यात यापुढे ज्याचा उल्लेख "शासकीय कर्मचारी" असा करण्यात आला आहे) आणि तो असा कर्मचारी म्हणून सेवानिवृत्त झालेला आहे (या संज्ञेत मुदतपूर्व सेवानिवृत्तीचा समावेश आहे) आणि अर्जाच्या दिनांकास त्याच्या निवृत्तीला एक वर्ष पूर्ण झालेले नाही;

अशा घरमालकास, त्याच्या मालकीची असलेली कोणतीही जागा त्याच्या स्वतःच्या किंवा त्याच्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या भोगवट्यासाठी खरोखरच आवश्यक आहे या कारणासाठी, जागेचा कब्जा मिळवण्याच्या प्रयोजनार्थ सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज करून, त्याच्या भाडेकऱ्याकडून त्या जागेचा कब्जा परत मिळवण्याचा हक्क असेल; आणि,—

(अ) संघराज्याच्या सशस्त्र दलाचा सदस्य असणाऱ्या घरमालकाच्या बाबतीत, त्याने,—

(एक) तो संघराज्याच्या सशस्त्र दलाचा सदस्य आहे, किंवा तो असा सदस्य होता व असा सदस्य म्हणून सेवानिवृत्त झालेला आहे; आणि

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(दोन) जागा ज्या स्थानिक क्षेत्रात आहे त्या स्थानिक क्षेत्रामध्ये, त्याच्या निवासासाठी योग्य अशी दुसरी कोणतीही जागा त्याच्या कब्जात नाही;

अशा अर्थाचे प्राधिकृत अधिकाऱ्याच्या सहीचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, किंवा

(ब) वैज्ञानिक असणाऱ्या घरमालकाच्या बाबतीत, त्याने,—

(एक) त्या अणुऊर्जा विभागात किंवा प्रमाणपत्रात विनिर्दिष्ट केलेल्या त्या विभागाच्या सहाय्यित संस्थेत वैज्ञानिकाचे पद धारण केलेले आहे किंवा तो असे पद धारण करीत होता व आता, प्रमाणपत्रात विनिर्दिष्ट केलेल्या दिनांकापासून सेवानिवृत्त झालेला आहे; आणि

(दोन) ही जागा ज्या स्थानिक क्षेत्रात आहे त्या स्थानिक क्षेत्रात त्याच्या कब्जात (शासनाने पुरवलेल्या निवासस्थानाव्यतिरिक्त अन्य) कोणतीही निवासयोग्य जागा नाही; किंवा

अशा अर्थाचे अणुऊर्जा विभागातील, शासनाच्या उप सचिवाच्या दर्जाच्या किंवा त्यापेक्षा वरच्या दर्जाच्या अधिकाऱ्याच्या सहीचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास,—

(क) शासकीय कर्मचाऱ्याच्या बाबतीत,—

(एक) त्या विभागात, कार्यालयात किंवा सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमात त्याने सध्या पद धारण केलेले आहे किंवा तो असे पद धारण करीत होता आणि आता, प्रमाणपत्रात विनिर्दिष्ट केलेल्या दिनांकापासून तो सेवानिवृत्त झालेला आहे; आणि

(दोन) ज्या स्थानिक क्षेत्रात ती जागा आहे, त्या स्थानिक क्षेत्रात त्याच्या कब्जात (शासनाने किंवा सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमाने पुरवलेल्या निवासस्थानाव्यतिरिक्त अन्य) कोणतीही निवासयोग्य जागा नाही.

अशा अर्थाचे विभागप्रमुखाच्या किंवा कार्यालय प्रमुखाच्या किंवा सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमाच्या मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्याच्या—मग त्यास कोणत्याही पदनामाने संबोधण्यात येत असो-स्वाक्षरीचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, सक्षम प्राधिकरण, त्या कारणाच्या आधारे निष्कासनाचा आदेश देईल.

(ख) खंड (क) मध्ये उल्लेखिलेल्या एखाद्या घरमालकाच्या सेवेत असताना, किंवा तो जर केंद्र सरकारच्या सशस्त्र दलाचा सदस्य असेल तर, त्याच्या निवृत्तीच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत, किंवा तो जर वैज्ञानिक किंवा शासकीय कर्मचारी असेल तर, त्याच्या निवृत्तीपासून एक वर्षाच्या कालावधीत मृत्यू झाल्यामुळे, त्याच्या मालकीच्या जागेचा घरमालक होणारा हितसंबंधातील उत्तराधिकारी हा, त्याला स्वतःला किंवा मृत घरमालकाच्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीला, ती जागा भोगवटा करण्यासाठी खरोखरच आवश्यक आहे, या कारणास्तव, त्या जागेचा ताबा मिळवण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज करून त्या जागेचा कब्जा मिळवण्यास हक्कदार असेल, आणि जर,—

(अ) संघराज्याच्या सशस्त्र दलाच्या सदस्याच्या हितसंबंधातील उत्तराधिकाऱ्याच्या बाबतीत त्याने,—

(एक) हितसंबंधातील उत्तराधिकारी ही, जो संघराज्याच्या सशस्त्र दलाच्या सेवेत असताना, प्रमाणपत्रात विनिर्दिष्ट केलेल्या दिनांकास मरण पावला आहे अशा मृत

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

पावलेल्या सदस्याची (किंवा संघराज्याच्या सशस्त्र दलातून जो सेवानिवृत्त झाला आहे आणि सेवानिवृत्त झाल्यावर पाच वर्षांच्या आत, प्रमाणपत्रात नमूद केलेल्या दिनांकास मरण पावला आहे अशा सदस्याची) विधवा आहे किंवा त्याच्या कुटुंबातील अन्य व्यक्ती आहे; आणि

(दोन) ज्या स्थानिक क्षेत्रात ती जागा आहे त्या स्थानिक क्षेत्रात अशा हितसंबंधातील उत्तराधिकाऱ्याच्या कब्जात निवासयोग्य अशी अन्य कोणतीही जागा नाही;

अशा अर्थाचे प्राधिकृत अधिकाऱ्याच्या सहीचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास; किंवा

(ब) वैज्ञानिकाच्या हितसंबंधातील उत्तराधिकाऱ्याच्या बाबतीत, त्याने—

(एक) हितसंबंधातील उत्तराधिकारी ही, जो सेवेत असताना, प्रमाणपत्रात नमूद केलेल्या दिनांकास मरण पावला आहे अशा वैज्ञानिकाची किंवा शासकीय कर्मचाऱ्याची (किंवा जो सेवानिवृत्त झाल्यावर एक वर्षाच्या आत, प्रमाणपत्रात नमूद केलेल्या दिनांकास मरण पावला आहे अशा वैज्ञानिकाची) विधवा आहे किंवा त्याच्या कुटुंबातील अन्य व्यक्ती आहे;

(दोन) ज्या स्थानिक क्षेत्रात ती जागा आहे त्या स्थानिक क्षेत्रात अशा हितसंबंधातील उत्तराधिकाऱ्याच्या ताब्यात (शासनाने पुरवलेल्या निवासस्थानाव्यतिरिक्त अन्य) कोणतीही निवासयोग्य जागा नाही;

अशा अर्थाचे, अणुऊर्जा विभागातील, शासनाच्या उप सचिवाच्या दर्जाच्या किंवा त्यापेक्षा वरच्या दर्जाच्या अधिकाऱ्याच्या सहीचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास,

(ग) शासकीय कर्मचाऱ्याच्या हितसंबंधातील उत्तराधिकाऱ्याच्या बाबतीत, त्याने—

(एक) हितसंबंधातील उत्तराधिकारी व्यक्ती ही, जी सेवेत असताना, प्रमाणपत्र नमूद केलेल्या दिनांकास मरण पावला आहे अशा शासकीय कर्मचाऱ्याची (किंवा जो सेवानिवृत्त झाल्यावर एक वर्षाच्या आत, प्रमाणपत्रात नमूद केलेल्या दिनांकास मरण पावला आहे अशा शासकीय कर्मचाऱ्याची) विधवा आहे किंवा त्याच्या कुटुंबातील अन्य व्यक्ती आहे; आणि

(दोन) ज्या स्थानिक क्षेत्रात ती जागा आहे त्या स्थानिक क्षेत्रात अशा हितसंबंधातील उत्तराधिकाऱ्याच्या ताब्यात (शासनाने किंवा सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमाने पुरवलेल्या निवासस्थानाव्यतिरिक्त अन्य) कोणतीही निवासयोग्य जागा नाही,

अशा अर्थाचे, त्याच्या विभाग प्रमुखाच्या, कार्यालय प्रमुखाच्या किंवा सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमाच्या कार्यकारी अधिकाऱ्याच्या—मग त्यास कोणत्याही नावाने संबोधण्यात येत असो— सहीचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास,

सक्षम प्राधिकरण, त्या कारणाच्या आधारे निष्कासनाचा आदेश देईल.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये देण्यात आलेले कोणतेही प्रमाणपत्र हे, त्या प्रमाणपत्रात नमूद केलेल्या वस्तुस्थितीचा निर्णायक साक्षीपुरावा असेल.

स्पष्टीकरण.— या कलमाच्या प्रयोजनार्थ,—

(१) संघराज्याच्या सशस्त्र दलातील सदस्याच्या संबंधात "प्राधिकृत अधिकारी", याचा अर्थ, कमांडिंग ऑफिसर किंवा सेनाप्रमुख, असा आहे व त्यात,—

(एक) सेनादलातून निवृत्त झालेल्या अधिकाऱ्याच्या बाबतीत, एरिया कमांडर,

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(दोन) नौदलातून निवृत्त झालेल्या अधिकाऱ्याच्या बाबतीत, फ्लॅग ऑफिसर कमांडिंग इन चीफ, नेवल कमांड, आणि

(तीन) हवाई दलातून निवृत्त झालेल्या अधिकाऱ्याच्या बाबतीत स्टेशन कमांडर, यांचा समावेश आहे;

(२) "कुटुंबातील व्यक्ती" याचा अर्थ, संघराज्याच्या सशस्त्र दलातील सदस्याच्या किंवा वैज्ञानिकाच्या, किंवा यथास्थिती, शासकीय कर्मचाऱ्याच्या कुटुंबातील जी व्यक्ती सर्वसाधारणतः त्याच्याबरोबर राहत असेल आणि त्याच्यावर अवलंबून असेल अशी पुढीलपैकी कोणत्याही कुटुंबातील व्यक्ती आणि ज्या बाबतीत संघराज्याच्या सशस्त्र दलातील सदस्य किंवा वैज्ञानिक शासकीय कर्मचारी सेवानिवृत्त झालेला असेल किंवा मरण पावलेला असेल त्या बाबतीत, त्याच्या सेवानिवृत्तीच्या वेळी, किंवा यथास्थिती, मृत्यूच्या वेळी अशा प्रकारे राहणारी किंवा अवलंबून असणारी त्याच्या कुटुंबातील कोणतीही व्यक्ती, असा आहे, उदाहरणार्थ—

पती-पत्नी, वडील, आई, मुलगा, मुलगी, नातू, नात, सून, नातसून, पूर्वी मरण पावलेल्या मुलाची किंवा नातवाची विधवा ;

(३) "हितसंबंधातील उत्तराधिकारी" याचा अर्थ,—

(एक) जर मृत पावलेल्या घरमालकाची पती/पत्नी त्याच्या मृत्यूच्या वेळी हयात असेल तर, पती/पत्नी, आणि

(दोन) अन्य कोणत्याही बाबतीत, त्याच्या कुटुंबातील अन्य कोणतीही व्यक्ती.

स्पष्टीकरण.— जेव्हा घरमालकाने एखादी मालमत्ता, खरेदीद्वारे, भेट म्हणून, अदलाबदलीद्वारे किंवा अन्यथा (परंतु वारसाहक्काने किंवा उत्तराधिकाऱ्याने किंवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेमधील जागांच्या बाबतीत नामनिर्देशनाद्वारे अशा जागांमधील भाग किंवा हक्क व हितसंबंध संपादित करून केलेले संपादन वगळता) संपादित केलेली असेल आणि खरेदीद्वारे, भेट म्हणून, अदलाबदलीद्वारे किंवा अन्यथा संपादनाच्या वेळी ती जागा भाडेकऱ्याच्या किंवा ज्याच्याकडून भाडेदारी पारेषित करण्यात आली अशा त्याच्या हितसंबंधातील पूर्वाधिकाऱ्याच्या भोगवट्यात असेल तेव्हा घरमालक किंवा वारसाहक्काने वा अन्यथा त्याच्या हितसंबंधातील उत्तराधिकारी असलेली व्यक्ती ही, या कलमान्वये, भाडेकऱ्यांकडून किंवा त्याच्या हितसंबंधातील उत्तराधिकाऱ्याकडून पारेषणाद्वारे त्या जागेचा ताबा मिळवण्यास हक्कदार असणार नाही; आणि न्यायालयाच्या कोणत्याही निवाड्यात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात किंवा या अधिनियमात किंवा त्यावेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, या स्पष्टीकरणाच्या तरतुदी, अशा प्रकरणी नेहमीच लागू होतात असे मानण्यात येईल, आणि अशा कोणत्याही प्रकरणात, कब्जा मिळवण्यास घरमालक हक्कदार असणार नाही.

(४) "सहाय्यित संस्था" याचा अर्थ, टाटा इन्स्टिट्यूशन ऑफ फंडामेंटल रिसर्च व टाटा मेमोरियल सेंटर आणि अणुऊर्जा विभागाशी विचारविनिमय करून, राज्य शासनाकडून वेळोवेळी या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, सहाय्यित संस्था म्हणून घोषित करण्यात येईल अशी अन्य कोणतीही संस्था, असा आहे.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

२४. (१) या अधिनियमात काहीही अंतर्भूत असले तरी, निवासासाठी लायसन्सवर दिलेल्या जागेचा कब्जा किंवा भोगवटा असणारा, लायसनधारक, लायसनची मुदत संपल्यावर अशा जागेचा कब्जा घरमालकाकडे सुपूर्द करील, आणि लायसनप्राप्त जागेचा ताबा अशा रीतीने सुपूर्द करण्यात लायसनन्सधारकाकडे कसूर केल्यास, घरमालक, लायसनची मुदत संपल्यानंतर प्राधिकरणाकडे अर्ज करून, त्या जागेचा ताबा मिळण्यास हक्कदार असेल ; आणि लायसनचा कालावधी समाप्त झाल्याबद्दल सक्षम प्राधिकरणाची खात्री पटल्यावर, सक्षम प्राधिकरण, लायसनधारकास निष्कासित करण्याचा आदेश देईल.

निवासासाठी लायसनवर दिलेल्या जागेचा लायसनच्या मुदत समाप्तीनंतर कब्जा मिळवण्यास घरमालक हक्कदार असणे.

(२) जो कोणताही लायसन्सधारक लायसनची मुदत संपल्यानंतर घरमालकाला त्या जागेचा ताबा सुपूर्द करणार नाही आणि प्राधिकरणाने त्याचा ताबा काढून घेईपर्यंत त्या लायसनप्राप्त जागेचा ताबा स्वतःकडे ठेवून घेईन, तो लायसन्सच्या करारानुसार निश्चित केलेल्या लायसन फीच्या किंवा जागेच्या आकाराच्या दुप्पट दराने नुकसानभरपाई देण्यात पात्र ठरेल.

(३) लायसनच्या करारानुसार लायसनधारक नसलेल्या अन्य कोणत्याही व्यक्तीचा कोणत्याही स्वरूपाचा दावा सक्षम प्राधिकरण विचारात घेणार नाही.

स्पष्टीकरण.—या कलमाच्या प्रयोजनार्थ,—

(अ) "घरमालक" या संज्ञेमध्ये जागेच्या मालकाचा मृत्यू झाल्यामुळे त्या जागेचा घरमालक होणाऱ्या हितसंबंधातील उत्तराधिकाऱ्याचा समावेश होतो ; परंतु, त्यात ज्याने लायसनवर जागा दिलेली आहे अशा भाडेकऱ्याचा किंवा पोट-भाडेकऱ्याचा समावेश होत नाही ;

(ब) लायसनचा लेखी करार हा, त्यात नमूद केलेल्या वस्तुस्थितीचा निर्णायक साक्षी पुरावा असेल.

प्रकरण सहा

पोट-भाडेदाकरीसंबंधीच्या तरतुदी व भाडेदारीच्या संबंधातील इतर बाबी

२५. जेव्हा कोणत्याही जागेमधील भाडेकऱ्याचे हितसंबंध कोणत्याही कारणास्तव समाप्त केले जातील तेव्हा कायदेशीररीत्या ज्या पोट-भाडेकऱ्याला एखादी जागा किंवा तिचा काही भाग पोट-भाड्याने दिलेला असेल व या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकाला अशी पोट-भाडेदारी अस्तित्वात असेल किंवा जेथे घरमालक व भाडेकरी यांच्यामधील करारान्वये पोट-भाडेदारीला परवानगी देण्यात आलेली असेल अशा ठिकाणी, असा पोट-भाडेकरी, या अधिनियमाच्या तरतुदींस अधीन राहून, त्याच्या घरमालकाचा भाडेकरी झाल्याचे मानण्यात येईल व जर भाडेकऱ्याची भाडेदारी चालू राहिली असती तर, ज्या अटी व शर्तीवर त्याने ती जागा भोडकऱ्याकडून धारण केली असती त्याच अटी व शर्तीवर तो घरमालकाचा भाडेकरी राहील.

भाडेदारी समाप्त झाल्यानंतर विवक्षित पोट-भाडेकरी हे भाडेकरी बनणे.

२६. त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, परंतु, एतद्विरुद्ध कराराच्या अधीन राहून, कोणत्याही भाडेकऱ्याने, त्याला भाड्याने दिलेली कोणतीही जागा संपूर्णपणे किंवा तिचा काही भाग पोट-भाड्याने देणे किंवा लायसन्सवर देणे किंवा त्या जागेमधील त्याचे हितसंबंध अन्य कोणत्याही रीतीने अभिहस्तांकित किंवा हस्तांतरित करणे कायदेशीर असणार नाही :

करार केलेला नसेल तर भाडेकऱ्याने पोट-भाड्याने हस्तांतरणाने किंवा लायसनवर जागा न देणे.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

परंतु, राज्य शासनास, राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे एखाद्या क्षेत्रातील, अधिसूचनेत विनिर्दिष्ट करण्यात येतील अशा पट्ट्यान्वये किंवा अशा वर्गातील पट्ट्यान्वये धारण केलेल्या जागामधील हितसंबंध, विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशा मर्यादेपर्यंत हस्तांतरित करण्याची किंवा धंदा, व्यापार किंवा साठवणीसाठी भाड्याने दिलेल्या जागेव्यतिरिक्त कोणतीही जागा किंवा कोणत्याही वर्गाची जागा यातील हितसंबंध हस्तांतरित करण्याची परवानगी देता येईल.

राज्य शासन किंवा शासकीय वाटपप्राप्त व्यक्ती अधिग्रहण करण्यात आलेल्या किंवा अधिग्रहणाखाली असण्याचे चालू राहिलेल्या जागांचे भाडेकरी असणे.

२७. (१) दिनांक ७ डिसेंबर १९९६ रोजी, म्हणजेच मुंबई भाडे नियंत्रण आणि हॉटेल व निवासगृह दर नियंत्रण, मुंबई जमीन अधिग्रहण आणि मुंबईची सरकारी जागा (काढून टाकण्याबाबत) (सुधारणा) अधिनियम, १९९६ हा अंमलात आल्याच्या दिनांकास, (यापुढे या कलमात ज्याचा निर्देश "उक्त दिनांक" असा केला आहे),— १९९७ चा मुंबई १६.

(क) अधिग्रहण केलेल्या किंवा अधिग्रहणाखाली चालू असलेल्या आणि कलम ६, खंड (२) च्या उपखंड (क) मध्ये निर्दिष्ट करण्यात आलेल्या शासकीय वाटपप्राप्त व्यक्तींना वाटून देण्यात आलेल्या जागांच्या बाबतीत, राज्य शासन ; आणि

(ख) अधिग्रहण करण्यात आलेल्या किंवा अधिग्रहणाखाली असण्याचे चालू राहिलेल्या कलम ७, खंड (२) च्या उप-खंड (ख) मध्ये निर्दिष्ट करण्यात आलेल्या शासकीय वाटपप्राप्त व्यक्तीला वाटून देण्यात आलेल्या जागांच्या बाबतीत, शासकीय वाटपप्राप्त व्यक्ती ही या अधिनियमात किंवा [१] मुंबई जमीन अधिग्रहण अधिनियम, १९४८ किंवा त्यावेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यामध्ये किंवा कोणत्याही न्यायालयाने, दिनांक ११ जून १९९६ रोजी किंवा तद्नंतर संमत केलेली कोणतीही संविदा किंवा कोणताही न्यायनिर्णय, हुकूमनामा किंवा आदेश किंवा मुंबई जमीन अधिग्रहण अधिनियम, १९४८ अन्वये, सक्षम प्राधिकाऱ्याने किंवा अपील प्राधिकाऱ्याने काढलेल्या, काढून टाकल्याबाबतच्या कोणत्याही आदेशामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, या अधिनियमाच्या प्रयोजनार्थ, घरमालकाचे भाडेकरी असल्याचे मानण्यात येईल, आणि अशी जागा, उक्त दिनांकाच्या लगतपूर्वी घरमालकाने त्या जागेच्या बाबतीत देय असलेल्या भरपाईच्या रकमेइतकी भाड्याची व अनुज्ञात वाढीची रक्कम चुकती केल्यावर राज्य शासनास, किंवा यथास्थिती, अशा शासकीय वाटपप्राप्त व्यक्तीस भाड्याने दिली असल्याचे मानण्यात येईल. १९४८ चा मुंबई ३३.

(२) या कलमात किंवा या अधिनियमाच्या अन्य कोणत्याही तरतुदींमध्ये अन्यथा तरतूद केलेली असेल ते खेरीज करून,

(अ) यात, कलम १६ मध्ये किंवा इतर कोणत्याही कलमामध्ये निर्देश केलेल्या कोणत्याही कारणांवरून, अशा भाडेकऱ्याकडून जागेचा कब्जा मिळवण्याच्या त्याच्या हक्कासह, घरमालकाच्या हक्कास.

(ब) भाडेकऱ्याने घरमालकास देणे असलेली भाड्याची व अनुज्ञात वाढीची कोणतीही असल्यास, ती रक्कम, पोट-कलम (१) अन्वये ठरवण्यात आली आहे याच केवळ कारणामुळे, या अधिनियमाअन्वये, प्रमाण भाडे व अनुज्ञात वाढीची रक्कम निश्चित करण्याकरिता न्यायालयाला अर्ज करण्याच्या घरमालकाच्या किंवा भाडेकऱ्याच्या हक्कास ;

---

[१] सन २०१२ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४, अनुसूची नोंद क्रमांक ३२ याअन्वये दिनांक १ मे १९६० पासून या अधिनियमाच्य संक्षिप्त नावात "महाराष्ट्र जमीन अधिग्रहण अधिनियम" अशी सुधारणा करण्यात आली.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(क) अशा भाडेदारीच्या बाबतीतील, या अधिनियमाच्या इतर संबंद्ध तरतुदींच्या प्रवर्तनास व प्रयुक्तीस, या कलमातील कोणत्याही गोष्टीमुळे बाध पोचणार नाही.

२८. घरमालक, त्याने भाड्याने किंवा लायसनवर दिलेल्या जागेची, योग्य वेळी व भाडेकऱ्यास, लायसनधारकास किंवा भोगवटादारास त्यासंबंधीची सूचना दिल्यानंतर, तपासणी करण्यास हक्कदार असेल. जागेची तपासणी करणे.

२९. (१) कोणताही घरमालक, स्वतः किंवा त्याच्या वतीने कृती करणाऱ्या किंवा करण्याचे अभिप्रेत असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीमार्फत, न्याय्य किंवा पुरेशा कारणाशिवाय, भाडेकऱ्याला त्याच्या भाड्याने दिलेल्या जागेबाबत मिळणारा कोणताही आवश्यक पुरवठा किंवा सेवा तोडणार नाही किंवा रोखून ठेवणार नाही. घरमालकाने अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा न तोडणे किंवा रोखून न ठेवणे.

(२) घरमालकाने जर पोट-कलम (१) च्या तरतुदीचे उल्लंघन केले तर, जागेचा कब्जा असणाऱ्या भाडेकऱ्याला, असा पुरवठा किंवा सेवा पुन्हा चालू करण्याचे निदेश मिळवण्याकरिता, न्यायालयाकडे अर्ज करता येईल.

(३) एखाद्या विशिष्ट प्रकरणाची परिस्थिती विचारात घेता, अंतरिम आदेश काढण्याची आवश्यकता आहे याबद्दल न्यायालयाची खात्री झाल्यास, न्यायालय, पोट-कलम (३) अन्वये अर्जाच्या संबंधात करावयाच्या चौकशीची घरमालकांस नोटीस देण्यापूर्वी किंवा अशी चौकशी प्रलंबित असताना, आदेश देऊन, अशा आदेशात विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशा दिनांकापूर्वी, अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा पूर्ववत चालू करण्याविषयी घरमालकास निदेश देऊ शकेल, घरमालकाने न्यायालयाच्या अशा अंतरिम आदेशाचे अनुपालन करण्यास कसूर केल्यास, तो घरमालक, पोट-कलम (४) मध्ये त्यासाठी तरतूद केली असेल त्याच शिक्षेस पात्र असेल.

(४) न्यायालयाला चौकशी केल्यानंतर जर असे आढळून आले की, भाडेकऱ्याला अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा मिळत होत्या आणि घरमालकाने न्याय्य किंवा पुरेसे कारण नसताना, तो पुरवठा किंवा सेवा तोडल्या आहेत. किंवा रोखून ठेवल्या आहेत, तर न्यायालय आदेश काढून घरमालकाला, त्या आदेशात विनिर्दिष्ट केलेल्या दिनांकापूर्वी असा पुरवठा किंवा सेवा पुन्हा चालू करण्याचा निदेश देईल, अशा रीतीने विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या दिनांकापूर्वी पुरवठा किंवा सेवा पुन्हा चालू करण्यात कोणत्याही घरमालकाने कसूर केल्यास, तो त्यानंतर अशी कसूर करणे जेवढे दिवस चालू ठेवील त्या प्रत्येक दिवसाकरिता, न्यायालय त्यासंबंधात पुढील निदेश देईल त्यानुसार, शंभर रुपयांपर्यंत असू शकेल एवढा द्रव्यदंड भरण्यास पात्र ठरेल.

(५) पोट-कलम (१) च्या तरतुदींचे उल्लंघन करणारा कोणताही घरमालक, दोष सिद्ध झाल्यानंतर, तीन महिन्यांपर्यंत असू शकेल एवढ्या कालावधीच्या कारावासाच्या शिक्षेस किंवा एक हजार रुपयांहून अधिक नसेल एवढ्या द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस किंवा दोन्ही शिक्षांना पात्र ठरेल.

(६) या कलमाखाली अर्ज, एकाच इमारतीत असलेल्या जागांच्या बाबतीत सर्व किंवा कोणत्याही भाडेकऱ्यांना संयुक्तपणे करता येईल.

स्पष्टीकरण.— या कलमामध्ये,—

(अ) अत्यावश्यक पुरवठा आणि सेवा यात, पाणीपुरवठा, वीज पुरवठा, जाण्या-येणाच्या मार्गातील व जिन्यांवरील दिवे, लिफ्ट आणि मैला सफाई किंवा स्वच्छता सेवा यांचा समावेश होतो ;

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(ब) एखादा अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा रोखून ठेवणे यात, घरमालकाच्या ज्या कृतीमुळे किंवा अकृतिमुळे, स्थानिक प्राधिकरणाकडून किंवा अन्य कोणत्याही नगरपालिका प्राधिकरणाकडून अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा तोडल्या जातात, अशा कोणत्याही कृतीचा किंवा अकृतीचा समावेश होतो.

(७) पोट-कलम (१) ते (६) किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याच्या तरतुदींना बाध न आणता,—

(अ) जो, कोणत्याही अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा यांचा उपभोग घेत आहे आणि घरमालकानो तो पुरवठा किंवा सेवा रोखून ठेवला आहे ; किंवा

(ब) जो, त्याच्या कब्जात असलेल्या जागेकरिता इतर कोणत्याही अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा स्वतःच्या खर्चाने मिळवू इच्छितो ;

असा भाडेकरी, नगरपालिकेकडे किंवा त्याबाबतीत प्राधिकृत करण्यात आलेल्या इतर कोणत्याही प्राधिकरणाकडे अत्यावश्यक सेवांच्या परवानगीकरिता किंवा पुरवठ्याकरिता अर्ज करू शकेल आणि त्या प्राधिकरणाने, अशा भाडेकऱ्याने घरमालकाकडून ना-हरकत प्रमाणपत्र सादर करावे असा आग्रह न धरता, जो अत्यावश्यक पुरवठा व सेवा यांकरिता त्याने अर्ज केला असेल तो अत्यावश्यक पुरवठा व सेवा पुरविण्याकरिता परवानगी देणे, हे विधिसंमत असेल.

निवासी जागेचे वाणिज्यिक जागेत रुपांतर करण्यास मनाई.

३०. (१) घरमालक, या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकास निवासी प्रयोजनासाठी वापर करण्यात येणाऱ्या कोणत्याही जागेचा, वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी वापर करणार नाही किंवा वापर केला जाण्यास परवानगी देणार नाही.

(२) पोट-कलम (१) च्या तरतुदींचे उल्लंघन करणारा कोणताही घरमालक, दोष सिद्ध झाल्यानंतर सहा महिन्यांपर्यंत असू शकेल एवढ्या कालावधीच्या कारावासाच्या शिक्षेस किंवा दहा हजार रुपयांपर्यंत असू शकेल एवढ्या द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस किंवा दोन्ही शिक्षांस पात्र ठरेल.

मिळालेल्या कोणत्याही रकमेबद्दल पावती देणे सक्तीचे असणे.

३१. (१) प्रत्येक घरमालक, कोणत्याही जागेसंबंधात त्याला मिळालेल्या कोणत्याही रकमेबद्दल ती त्याला मिळेल त्यावेळीच, विहित करण्यात येईल अशा नमुन्यात व असा रीतीने लेखी पावती देईल.

(२) प्रत्येक घरमालक, मयत झालेल्या भाडेकऱ्याला भाड्याने दिलेल्या जागेच्या बाबतीत, कलम ७, खंड (१५) च्या उप-खंड (घ) मध्ये निर्देशिलेल्या कुटुंबातील सदस्याच्या नावाने, कोणताही मोबदला घेतल्याशिवाय, भाडेपावती देईल.

(३) कोणत्याही जागेसंबंधात मिळालेल्या रकमेबद्दल लेखी पावती देण्यात कोणत्याही घरमालकाने किंवा व्यक्तीने कसूर केल्यास, दोष सिद्ध झाल्यानंतर ती, कसुरीच्या प्रत्येक दिवसाकरिता १०० रुपयांपर्यंत असू शकेल एवढ्या द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस पात्र ठरेल.

भाड्याची वसुली ब्रिटिश कॅलेंडरनुसार करणे.

३२. (१) त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यात किंवा कोणत्याही करारात, रुढीत किंवा स्थानिक प्रथेत एतद्‌विरुद्ध काहीही अंतर्भूत असले तरी, दरमहा किंवा दरसाल किंवा वर्षाच्या काही भागाकरिता देय असलेले भाडे ब्रिटिश कॅलेंडरनुसार वसूल केले जाईल.

(२) हा अधिनियम अंमलात येण्यापूर्वी इतर कोणत्याही कॅलेंडरनुसार वसूल करण्याजोगे भाडे कोणत्या रीतीने मोजण्यात यावे व ते ब्रिटिश कॅलेंडरच्या संदर्भात कसे आकारण्यात यावे, याची रीत राज्य शासनास विहित करता येईल.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

प्रकरण सात

न्यायालयाची अधिकारिता, दावे, अपिले, प्रथा व कार्यपद्धती यासंबंधीच्या तरतुदी

न्यायालयाची अधिकारिता.

३३. (१) त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, परंतु, प्रकरण आठच्या तरतुदींना अधीन राहून आणि दाव्याच्या रकमेमुळे किंवा अन्य कोणत्याही कारणामुळे कोणताही वाद किंवा कार्यवाही या तरतुदीच्या अभावी त्याच्या अधिकारितेत येऊ शकत नसली तरीही,—

(अ) बृहन्मुंबईत, लघुवाद न्यायालय, मुंबई यास,

१८८७ चा ९. (ब) प्रांतिक लघुवाद न्यायालय अधिनियम, १८८७ अन्वये त्या क्षेत्राकरिता लघुवाद न्यायालय स्थापन करण्यात आले असेल, अशा कोणत्याही क्षेत्रात, अशा न्यायालयास ; आणि

(क) इतरत्र, जागा ज्या क्षेत्रात असेल त्या क्षेत्रात अधिकारिता असलेल्या दिवाणी न्यायाधीश (कनिष्ठ स्तर) यांच्या न्यायालयात किंवा जेथे असा दिवाणी न्यायाधीश नसेल तेथे सामान्य अधिकारिता असलेला दिवाणी न्यायाधीश (वरिष्ठ स्तर) याच्या न्यायालयास;

जागेचे भाडे वसूल करण्यासंबंधी किंवा त्या जागेचा कब्जा मिळविण्यासंबंधी घरमालक व भाडेकरी यांच्यातील कोणताही वाद किंवा कार्यवाही दाखल करून घेण्याची व त्याची न्यायचौकशी करण्याची अधिकारिता असेल आणि (राज्य शासनाने किंवा त्याने प्राधिकृत केलेल्या अधिकाऱ्याने किंवा सक्षम प्राधिकरणाने ज्यांच्यावर निर्णय द्यावयाचा आहे अशा अर्जाव्यतिरिक्त) या अधिनियमान्वये केलेल्या कोणत्याही अर्जावर निर्णय देण्याची अधिकारिता असेल आणि पोट-कलम (२) च्या तरतुदीस अधीन राहून, अन्य कोणत्याही न्यायालयास असा कोणताही वाद, कार्यवाही किंवा अर्ज दाखल करून घेण्याची किंवा असा दावा किंवा प्रश्न यांचा परामर्श घेण्याची अधिकारिता असणार नाही.

१८८७ चा ९. (२) (अ) पोट-कलम (१) च्या खंड (ख) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, जिल्हा न्यायालयास, प्रांतिक लघुवाद न्यायालय अधिनियम, १८८७ अन्वये कोणत्याही क्षेत्रासाठी स्थापन करण्यात आलेल्या लघुवाद न्यायालयापुढे प्रलंबित असलेला असा कोणताही वाद, कार्यवाही किंवा अर्ज, कोणत्याही टप्प्याला काढून घेता येईल, आणि तो न्यायचौकशीसाठी किंवा निकालात काढण्यासाठी अशा क्षेत्रात सामान्य अधिकारिता असलेल्या, दिवाणी न्यायाधीश (वरिष्ठ स्तर) याच्या न्यायालयाकडे हस्तांतरित करता येईल.

(ब) खंड (क) अन्वये कोणताही वाद, कार्यवाही किंवा अर्ज काढून घेण्यात आला असेल तर, त्यानंतर दिवाणी न्यायाधीश (वरिष्ठ स्तर) यांचे जे न्यायालय, यथास्थिती, अशा वादाची, कार्यवाहीची किंवा अर्जाची न्यायचौकशी करील, त्या न्यायालयास अशा वादाची, कार्यवाहीची किंवा अर्जाची पुन्हा न्यायचौकशी करता येईल किंवा ज्या टप्प्याला ती काढून घेण्यात आली असेल त्या टप्प्यापासून पुढे कार्यवाही करता येईल.

(क) खंड (क) अन्वये लघुवाद न्यायालयाकडून काढून घेण्यात आलेल्या कोणत्याही वादाची, कार्यवाहीची किंवा अर्जांची न्यायचौकशी दिवाणी न्यायाधीशाचे जे न्यायालय करत असेल ते न्यायालय यथास्थिती, अशा वादाच्या कार्यवाहीच्या किंवा अर्जांच्या प्रयोजनांकरिता, लघुवाद न्यायालय आहे असे मानले जाईल.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अपील. **३४.** (१) त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी,—

(अ) बृहन्मुंबईत, कलम ३३ अन्वये अधिकारितेचा वापर करणाऱ्या लघुवाद न्यायालय, मुंबई याने दिलेल्या हुकूमनाम्यावर किंवा आदेशावर, उक्त न्यायालयाच्या दोन न्यायाधीशांच्या न्यायपीठाकडे अपील करण्यात येईल ; अशा न्यायपीठात ज्या न्यायाधीशाने असा हुकूमनामा किंवा आदेश दिला असेल त्या न्यायाधीशाचा समावेश असणार नाही.

(ब) इतरत्र, प्रांतिक लघुवाद न्यायालय अधिनियम, १८८७ अन्वये स्थापन करण्यात आलेल्या लघुवाद न्यायालयाच्या न्यायाधीशाने किंवा कलम ३३, पोट-कलम (२), खड (ग) अन्वये दिवाणी न्यायाधीशाचे जे न्यायालय लघुवाद न्यायालय आहे असे मानले जात असेल त्या न्यायालयाने किंवा अशा अधिकारितेचा वापर करणाऱ्या दिवाणी न्यायाधीशाने दिलेल्या हुकूमनाम्यावर किंवा आदेशावर जिल्हा न्यायालयाकडे अपील करता येईल. १८८७ चा ९.

परंतु, पुढील हुकूमनाम्यावर किंवा आदेशावर असे कोणतेही अपील करता येणार नाही,—

(अ) दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ अन्वये ज्या कोणत्याही वादाच्या किंवा कार्यवाहीच्या बाबतीत कोणतेही अपील करता येत नसेल, अशा कोणत्याही वादात किंवा कार्यवाहीत दिलेला हुकूमनामा किंवा आदेश ; १९०८ चा ५.

(ब) (कब्जा मिळविण्यासंबंधीचा वाद किंवा कार्यवाही यांव्यतिरिक्त) ज्या कोणत्याही वादात किंवा कार्यवाहीत वादी कोणत्याही जागेच्या संबंधात, भाडे वसूल करण्याची मागणी करत असेल त्याची विषयभूत रक्कम किंवा मूल्य—

(एक) असा वाद किंवा कार्यवाही बृहन्मुंबईत दाखल करण्यात आली असेल तर, रुपये १०,००० पेक्षा अधिक नसेल ;

(दोन) असा वाद किंवा कार्यवाही इतरत्र दाखल करण्यात आली असेल तर, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये खंड (ख) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या न्यायाधीशास किंवा न्यायालयास, ज्या रकमेपर्यंत लघुवाद न्यायालयाची अधिकारिता निहित करण्यात आली असेल, त्या रकमेपेक्षा अधिक नसेल.

(क) ज्या वादात किंवा कार्यवाहीत अपील करता येत असेल त्याव्यतिरिक्त, कोणत्याही जागेसंबंधी प्रमाण भाडे निश्चिम करण्यासाठी किंवा अनुज्ञात वाढ ठरविण्यासाठी केलेल्या अर्जावर दिलेला आदेश.

(ड) भाडेकऱ्याने, त्यास भाड्याने दिलेल्या जागेच्या संबंधातील कोणताही आवश्यक पुरवठा किंवा सेवा पूर्ववत चालू करण्याविषयी निदेश देण्यात यावा म्हणून केलेल्या अर्जावर दिलेला आदेश.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये करावयाचे प्रत्येक अपील, हुकूमनामा किंवा यथास्थिती, आदेश दिल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या आत करण्यात येईल :

परंतु, या पोट-कलमान्वये विहित केलेल्या मुदतीची संगणना करताना, मुदत मर्यादा अधिनियम, १९६३ याच्या कलमे ४, ५ व १२ च्या तरतुदी, शक्य असेल तेथवर, लागू होतील. १९६३ चा ३६.

(३) पोट-कलम (१) अन्वये केलेल्या अपिलातील कोणत्याही निर्णयाविरुद्ध आणखी कोणतेही अपील दाखल करता येणार नाही.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(४) बृहन्मुंबईतील कोणत्याही वादात किंवा कार्यवाहीत दिलेल्या हुकूमनाम्यावर किंवा आदेशावर या कलमान्वये कोणतेही अपील दाखल करता येत नसेल तर, पोट-कलम (१), खंड (क) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या दोन न्यायाधीशांच्या न्यायपीठास आणि इतरत्र जिल्हा न्यायालयास, हुकूमनामा किंवा आदेश कायद्यानुसार देण्यात आला होता याविषयी आपली खात्री करून घेण्याच्या प्रयोजनासाठी, असा हुकूमनामा किंवा आदेश ज्या प्रकरणात देण्यात आला असेल, ते प्रकरण मागवून घेता येईल आणि उपरोक्त न्यायपीठ किंवा न्यायालय किंवा जिल्हा न्यायाधीश किंवा जिल्हा न्यायाधिशाकडून ज्याच्याकडे ते प्रकरण पाठविण्यात येईल असा कोणताही न्यायाधीश, त्यासंबंधी त्यास योग्य वाटेल असा आदेश देईल.

३५. कलमे ३३ व ३४ मध्ये उल्लेखिलेल्या ज्या वादात, कार्यवाहीत किंवा अपिलात जागेवरील मालकीहक्कासंबंधी प्रश्न उपस्थित झाला असेल आणि त्यावर निर्णय झाला असेल अशा वादातील, कार्यवाहीतील किंवा अपिलातील पक्षकारास, अशा जागेवरील आपला मालकीहक्क प्रस्थापित करण्याकरता सक्षम न्यायालयात वाद दाखल करण्यास उक्त कलमातील कोणत्याही गोष्टीमुळे प्रतिबंध होतो असे मानले जाणार नाही.

मालकीहक्क अंतर्भूत असलेल्या दाव्यांची व्यावृत्ती.

३६. न्यायालयापुढे दाखल करण्यात आलेला कोणताही वाद अथवा कार्यवाही किंवा करण्यात आलेला अर्ज हा, खरा नाही किंवा तो खोटा, थिल्लर किंवा तापदायक आहे असे न्यायालयास आढळून आल्यास, न्यायालयास वादीचे किंवा अर्जदाराचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर व अभिलिखित करावयाच्या कारणास्तव, अशा वादीने किंवा अर्जदाराने यथास्थिती, प्रतिवादीस किंवा विरोधकास दोन हजार रूपयांपेक्षा अधिक नसेल इतकी रक्कम नुकसानभरपाई म्हणून द्यावी, असा आदेश देता येईल.

प्रामाणिक नसलेल्या किंवा खोट्या, थिल्लर किंवा तापदायक कार्यवाहीच्या संबंधात नुकसानभरपाई.

३७. कलमे ३३ व ३४ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेली न्यायालये, वाद, कार्यवाही, अर्ज व अपीले यांची न्यायचौकशी करताना व सुनावणी करताना आणि त्यांनी दिलेल्या आदेशांची अंमलबजावणी करताना, विहित कार्यपद्धती अनुसरतील.

न्यायालयांची कार्यपद्धती.

३८. या अधिनियमात किंवा त्या-त्या वेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी,—

वाद, कार्यवाही किंवा अपीले निकालात काढण्याची मुदत मर्यादा.

(अ) या अधिनियमाखाली वादांची किंवा कार्यवाहींची शक्य तेवढ्या त्वरेने सुनावणी करण्यात येईल व तो वाद किंवा ती कार्यवाही निकालात काढण्यात येईल व प्रतिवादीवर यथास्थिती, समन्स किंवा नोटीस बजावण्यात आल्याच्या दिनांकापासून, व्यवहार्य असेल तितपत, बारा महिन्यांच्या मुदतीत ते प्रकरण निकालात काढण्याचा प्रयत्न करण्यात येईल.

(ब) न्यायालयाने दिलेल्या हुकूमनामा किंवा आदेश यावर करण्यात आलेल्या अपिलाची शक्य तितक्या त्वरेने सुनावणी करण्यात येईल व ते निकालात काढण्यात येईल आणि उत्तरवादीवर अपिलाची नोटीस बजावण्यात आल्याच्या दिनांकापासून, व्यवहार्य असेल तितपत, सहा महिन्यांच्या मुदतीत ते अपील निकालात काढण्याचा प्रयत्न करण्यात येईल.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

प्रकरण आठ

विवक्षित अर्ज तडकाफडकी निकालात काढणे

या प्रकरणाच्या तरतुदींचा अधिभावी प्रभाव असणे.

३९. या प्रकरणाच्या किंवा त्याखाली करण्यात आलेल्या कोणत्याही नियमांच्या तरतुदी, या अधिनियमात अन्यत्र किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही कायद्यात त्यांच्याशी विसंगत असे काहीही असले तरी, परिणामक राहतील.

सक्षम प्राधिकाऱ्याची नियुक्ती.

४०. राज्य शासनास, सक्षम प्राधिकारी म्हणून संबोधण्यात यावयाच्या अशा एका किंवा अधिक व्यक्तिंची, या अधिनियमाअन्वये तिला प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करण्याच्या व तिच्यावर लादण्यात येतील अशी कर्तव्ये पार पाडण्याच्या प्रयोजनार्थ, **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे, उक्त अधिसूचनेमध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशा स्थानिक क्षेत्रात नियुक्ती करता येईल, आणि अशा एका किंवा त्यापेक्षा अधिक स्थानिक क्षेत्रांसाठी अशा एका किंवा त्यापेक्षा अधिक सक्षम प्राधिकाऱ्यांची नियुक्ती करता येईल.

(२) सक्षम प्राधिकारी म्हणून नियुक्त करावयाची व्यक्ती ही,—

(क) जी राज्य शासनाच्या मते, उप जिल्हाधिकाऱ्याच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जाचे नसेल असे पद धारण करीत असेल किंवा जिने असे पद धारण केलेले असेल ; किंवा

(ख) जी दिवाणी न्यायाधीश, कनिष्ठ स्तर याचे पद धारण करीत असेल किंवा जिने असे पद धारण केलेले असेल; किंवा

(ग) जी पाच वर्षांपेक्षा कमी नसेल इतक्या मुदतीसाठी अधिवक्ता अधिनियम, १९६१ अन्वये नाव नोंदणी झालेली वकील असेल, अशी व्यक्ती असेल. १९६१ चा २५.

प्रकरण आठच्या प्रयोजनार्थ घरमालक या शब्दाची व्याख्या.

४१. या प्रकरणाच्या प्रयोजनार्थ, घरमालक याचा अर्थ,—

(अ) ज्याने कलम २२ अन्वये त्याच्या कर्मचाऱ्याच्या नावे त्याच्या जागेच्या किंवा तिच्या भागाच्या संबंधात सेवा भाडेदारी निर्माण केलेली आहे अशी व्यक्ती;

(ब) कलम २३ मध्ये निर्दिष्ट केलेला, संघराज्याच्या सशस्त्र दलाचा सदस्य किंवा शास्त्रज्ञ किंवा शासकीय कर्मचारी किंवा हितसंबंधातील उत्तराधिकारी; किंवा

(क) कलम २४ मध्ये निर्दिष्ट केलेली, जिला निवासासाठी लायसन्सवर जागा देण्यात आली आहे अशी व्यक्ती किंवा हितसंबंधातील उत्तराधिकारी, असा आहे.

भाडेकऱ्यास किंवा लायसनधारकास जागेतून काढून टाकण्यासाठी घरमालकाने सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे अर्ज करण्यासंबंधातील विशेष तरतुदी.

४२. या अधिनियमात किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही कायद्यात किंवा कोणत्याही करारात एतद्विरुद्ध किंवा कोणत्याही न्यायालयाचा कोणताही हुकूमनामा किंवा आदेश यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, परंतु, यथास्थिती, कलम २२ किंवा २३ किंवा २४ च्या तरतुदींस अधीन राहून, घरमालकास, यथास्थिती, भाडेकरी किंवा लायसन्सधारक यांच्याकडून जागेचा कब्जा परत मिळविण्याच्या प्रयोजनासाठी ज्याच्या क्षेत्रात ती जागा असेल त्या क्षेत्रात अधिकारिता असलेल्या सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे करण्यात आलेले ते वादपत्र आहे असे समजून दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ याच्या पहिल्या अनुसूचीच्या आदेश सहाच्या नियम १४ व १५ मध्ये तरतूद करण्यात आलेल्या रीतीने स्वाक्षरित व सत्यापित करण्यात आलेला अर्ज सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे सादर करता येईल. १९०८ चा ५.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अर्ज निकालात काढण्यासंबंधातील विशेष तरतुदी.

४३. (१) जागेचा कब्जा परत मिळविण्यासाठी या प्रकरणाअन्वये घरमालकाने केलेल्या प्रत्येक अर्जासोबत विहित करण्यात येईल अशी फी देण्यात येईल. या कलमात घालून दिलेल्या कार्यपद्धतीनुसार सक्षम प्राधिकरण, त्या अर्जावर कार्यवाही करील.

(२) सक्षम प्राधिकरण, पोट-कलम (२) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या प्रत्येक अर्जाच्या संबंधात, अनुसूची तीनमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या नमुन्यात समन्स जारी करील.

(३) (अ) सक्षम प्राधिकरण, यथास्थिति, भाडेकरी किंवा लायसन्सधारक यांच्यावर समन्स काढण्याशिवाय व त्याबरोबरच, ते समन्स तो भाडेकरी किंवा लायसन्सधारक किंवा अशा भाडेकऱ्याने किंवा लायसन्सधारकाने, समन्स स्वीकारण्यासाठी अधिकार प्रदान केलेला एजंट यांच्या नावे, तो भाडेकरी किंवा लायसन्सधारक किंवा असा एजंट प्रत्यक्षात व स्वेच्छेने राहत असेल किंवा व्यवसाय करत असेल किंवा लाभासाठी व्यक्तिशः काम करीत असेल अशा ठिकाणी नोंदणीकृत पोच देय डाकेने बजावण्याचा निदेश देईल.

(ब) भाडेकऱ्याने किंवा लायसन्सधारकाने किंवा त्यांच्या एजंटाने स्वाक्षारित केल्याचे अभिप्रेत असणारी पोचपावती सक्षम प्राधिकाऱ्यास मिळेल किंवा त्या भाडेकऱ्याने, लायसन्सधारकाने किंवा त्यांच्या एजंटाने आत समन्स असलेली नोंदणीकृत वस्तू स्वीकारण्यास नकार दिला आहे अशा आशयाच्या, डाक कर्मचाऱ्याने दिला असल्याचे अभिप्रेत असलेल्या शेऱ्यासहित ती, समन्स असलेली नोंदणीकृत वस्तू परत आली असेल तर, सक्षम प्राधिकारी, जणू काही त्या समन्सची वैधरित्या बजावणी झाली असल्याप्रमाणे त्या अर्जाची सुनावणी करील आणि त्या निर्णय देईल.

(४) (अ) ज्या भाडेकऱ्यावर किंवा लायसन्सधारकावर पोट-कलम (३) मध्ये घालून दिलेल्या रीतीने सामान्य पद्धतीने किंवा नोंदणीकृत डाकेने यथोचितरित्या समन्स बजावण्यात आली आहे असा भाडेकरी किंवा लायसन्सधारक, त्याने, त्याच्यावर पूर्वोक्तानुसार समन्स बजावण्यात आल्यापासून तीस दिवसांच्या आत, त्यास जागेतून काढून टाकण्यासाठी करण्यात आलेल्या अर्जास तो ज्या कारणांवरून आक्षेप घेऊ इच्छितो ती कारणे नमूद करणारे शपथपत्र दाखल केले नसेल व यात यापुढे तरतूद करण्यात आल्याप्रमाणे सक्षम प्राधिकाऱ्याची परवानगी मिळवली नसेल तर, अर्जास आक्षेप घेणार नाही आणि त्या समन्सनुसार हजर होण्यास किंवा अशी परवानगी मिळविण्यास त्याने कसूर केल्यास, जागेतून काढून टाकण्यासंबंधीच्या अर्जात घरमालकाने केलेले कथन यथास्थिति, त्या भाडेकऱ्याने किंवा लायसन्सधारकाने मान्य केले आहे असे मानण्यात येईल व पूर्वोक्त कारणांवरून तो अर्जदार जागेतून काढून टाकण्याचा आदेश मिळविण्यास हक्कदार ठरेल.

(ब) भाडेकऱ्याने किंवा लायसन्सधारकाने दाखल केलेल्या शपथपत्रानुसार, कलम २२ किंवा २३ किंवा २४ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणांवरून जागेचा कब्जा घेण्यासंबंधातील आदेश मिळविण्याच्या बाबतीतील घरमालकाचा हक्क काढून घेतला जाईल अशी वस्तुस्थिती उघडकीस येत असेल तर, त्या अर्जावर आक्षेप घेण्यासाठी, सक्षम प्राधिकारी, भाडेकरी किंवा लायसन्सधारक यांना परवानगी देईल.

(क) अर्जावर आक्षेप घेण्यासाठी भाडेकऱ्याला किंवा लायसन्सधारकाला परवानगी देण्यात आली असेल त्या बाबतीत, सक्षम प्राधिकारी शक्य तेवढ्या लवकर, अर्जाच्या सुनावणीस प्रारंभ करील आणि शक्य असेल तेथवर, दररोज सुनावणी चालू ठेवील व अर्जावर आक्षेप घेण्यासाठी अशी परवानगी देण्याचा आदेश दिल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत शक्यतोवर अर्जावर निर्णय देईल.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(५) सक्षम प्राधिकारी, हे प्रकरण लागू होणाऱ्या कार्यवाहीची चौकशी करताना साक्षीपुरावा नोंदवून घेण्यासह लघुवाद न्यायालयाची प्रथा व कार्यपद्धती अनुसरेल.

सक्षम प्राधिकाऱ्याचा आदेश अपीलयोग्य नसणे व राज्य शासनाने करावयाचे पुनरीक्षण.

४४. (१) कलम ४३ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कार्यपद्धतीनुसार सक्षम प्राधिकाऱ्याने, कोणत्याही जागेचा कब्जा घेण्यासंबंधात दिलेल्या आदेशाविरुद्ध कोणतेही अपील दाखल करता येणार नाही.

(२) राज्य शासनाला किंवा राज्य शासन या बाबतीत सामान्य अथवा विशेष आदेशाद्वारे प्राधिकृत करील अशा, महसूल विभागाच्या अपर आयुक्ताच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जाचा नसलेल्या अधिकाऱ्याला, कोणत्याही वेळी स्वाधिकारे किंवा कोणत्याही व्यथित व्यक्तीने केलेल्या अर्जावरून, सक्षम प्राधिकाऱ्याने कोणत्याही बाबतीत कलम ४३ अन्वये दिलेल्या आदेश हा, कायद्यानुसार असल्याबाबत स्वतःची खात्री करून घेण्याच्या प्रयोजनार्थ, त्या प्रकरणाचा अभिलेख मागविता येईल आणि त्यासंबंधात त्याला योग्य वाटेल असा आदेश देता येईल :

परंतु, व्यथित व्यक्तींना त्या बाबतीतील त्यांची बाजू मांडण्याची वाजवी संधी दिल्याखेरीज, असा कोणताही आदेश काढण्यात येणार नाही :

परंतु, आणखी असे की, पुनरीक्षण करण्यात यावयाच्या आदेशाच्या दिनांकापासून नव्वद दिवसांच्या आत, अर्ज सादर करण्यात आल्याखेरीज, व्यथित व्यक्तीच्या सांगण्यावरून, पुनरीक्षणासंबंधीचे कोणतेही अधिकार वापरण्यात येणार नाहीत.

जागेतून काढून टाकण्याच्या आदेशाचे पालन करण्यास नकार दिल्याचा किंवा कसूर केल्याचा परिणाम.

४५. कोणत्याही व्यक्तीने, कलम ४३ अन्वये जागेतून काढून टाकण्यासंबंधातील आदेशाचे, तो आदेश ज्या दिनांकास अंतिम झालेला असेल त्या दिनांकापासून ३० दिवसांच्या आत, पालन करण्यास नकार दिला किंवा कसूर केली तर, सक्षम प्राधिकाऱ्याला किंवा प्राधिकाऱ्याने त्याच्या वतीने योग्यरित्या प्राधिकृत केलेल्या अन्य कोणत्याही अधिकाऱ्याला, त्या जागेतून त्या व्यक्तीला काढून टाकता येईल आणि जागेचा कब्जा घेता येईल आणि ती घरमालकाकडे सुपूर्द करता येईल व त्या प्रयोजनार्थ आवश्यक त्या बलाचा वापर करता येईल.

न्यायालयातील प्रलंबित दावे व कार्यवाही.

४६. (१) पोट-कलम (२) ला अधीन राहून, कलम २२ किंवा २३ किंवा २४ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणांवरून भाडेकऱ्याला जागेतून काढून टाकण्यासाठी कलम ४१ च्या खंड (क) किंवा खंड (ख) किंवा खंड (ग) मध्ये निर्देश केलेले घरमालक असणाऱ्या घरमालकांनी दाखल केलेले व या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकास प्रलंबित असलेले सर्व दावे व कार्यवाही, त्या घरमालकांनी, दावा केलेल्या जागांचा कब्जा घेण्यासंबंधात देण्यात आलेल्या सहाय्यामुळे काढून घेतल्या नसतील तर, हा अधिनियम जणू काही संमत करण्यात आला नव्हता असे मानून असा दावा किंवा कार्यवाही ज्या न्यायालयात प्रलंबित असेल त्या न्यायालयातच तिची सुनावणी करण्यात येईल, ती चालू ठेवण्यात येईल व ती निकालात काढण्यात येईल.

(२) कलम २२ किंवा २३ किंवा २४ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणांवरून भाडेकऱ्याला काढून टाकू इच्छिणाऱ्या अशा कोणत्याही घरमालकाला, त्याने त्यापूर्वीच भाडेकऱ्याविरुद्ध न्यायालयात दावा किंवा कार्यवाही दाखल केली असेल आणि न्यायालयाच्या परवानगीने, त्यात केलेल्या मागणीच्या संबंधातील दावा किंवा कार्यवाही काढून घेतली असेल तर, या प्रकरणाच्या तरतुदींअन्वये भाडेकऱ्याविरुद्ध कार्यवाही करता येईल.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

४७. या अधिनियमात स्पष्टपणे तरतूद करण्यात आली असेल त्याव्यतिरिक्त, या अधिनियमाद्वारे किंवा त्याअन्वये ज्या बाबींच्या संबंधात निर्णय घेण्याचा अधिकार कोणत्याही दिवाणी न्यायालयाला, सक्षम प्राधिकाऱ्याला किंवा राज्य शासनाला किंवा याबाबत राज्य शासनाने अधिकार प्रदान केलेल्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याला देण्यात आला असेल अशा कोणत्याही बाबीच्या संबंधात, निर्णय घेण्याची अधिकारिता असणार नाही, आणि अशाप्रकारे, सक्षम प्राधिकाऱ्याला किंवा राज्य शासनाला किंवा अशा प्राधिकृत अधिकाऱ्याला प्रदान करण्यात आलेल्या कोणत्याही अधिकाराच्या अनुसार केलेल्या किंवा करावयाच्या कोणत्याही कारवाईच्या संबंधात, कोणतेही न्यायालय किंवा अन्य प्राधिकरण निषेधाज्ञा देणार नाही. अधिकारितेस प्रतिबंध.

४८. (१) सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या आदेशाच्या अनुरोधाने, कलम ४१ च्या (ख) किंवा (ग) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या घरमालकाने मिळवावयाच्या कब्जाच्या संबंधात, कलम १८ ची पोट-कलमे (१) व (२) यांऐवजी, जणू काही पुढील पोट-कलमे दाखल करण्यात आली होती असे मानून त्या कलमांची तरतूद लागू होईल :— कलम १९ फेरफेरांसह लागू करणे.

"(१) सक्षम प्राधिकाऱ्याने दिलेल्या कोणत्याही आदेशाच्या अनुरोधाने, ज्याने जागेचा कब्जा मिळविला आहे असा कलम ४१ च्या खंड (ख) मध्ये निर्दिष्ट केलेला घरमालक त्या जागेचा भोगवटा करीत नसेल किंवा त्याने कब्जा घेतल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षाच्या आत, काढून टाकलेल्या भाडेकऱ्याव्यतिरिक्त अन्य व्यक्तीला ती संपूर्ण जागा किंवा तिचा भाग पुन्हा भाड्याने दिला तर, सक्षम प्राधिकाऱ्याला, काढून टाकलेल्या भाडेकऱ्याने अशा दिनांकापासून पंचवीस महिन्यांच्या आत अर्ज केल्यानंतर, त्या घरमालकास किंवा त्याला दावा सांगणाऱ्या अन्य कोणत्याही व्यक्तीस त्या जागेचा ताबा मूळ अटी व शर्तीवर त्या निष्कासित भाडेकऱ्याला देण्याचा आदेश देता येईल आणि असा आदेश देण्यात आल्यानंतर घरमालकाने किंवा जागा ताब्यात असलेल्या अशा व्यक्तीने काढून टाकलेल्या भाडेकऱ्याला रिकाम्या जागेचा ताबा दिला पाहिजे."

(२) वर नमूद केल्याप्रमाणे अशी जागा भोगवट्याखाली ठेवली नसेल किंवा ती पुन्हा भाड्याने दिली असेल असा कोणताही घरमालक आणि सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या आदेशाचे पालन करण्यात कसूर करणारा असा कोणताही घरमालक किंवा ज्याच्याकडे जागेचा ताबा असेल अशी अन्य व्यक्ती, दोष सिद्ध झाल्यावर तीन महिन्यांपर्यंत असू शकेल इतक्या मुदतीच्या कारावासाच्या शिक्षेस किंवा द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस किंवा या दोन्ही शिक्षांस पात्र ठरेल.".

(३) कलम २० मधील कोणतीही गोष्ट कलम ४१ च्या खंड (ग) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या घरमालकास लागू होणार नाही.

१८६० चा ४५. **४९.** या प्रकरणान्वये नियुक्त करण्यात आलेला सक्षम प्राधिकारी, भारतीय दंड संहितेच्या कलम २१ च्या अर्थानुसार लोकसेवक आहे असे मानले जाईल. सक्षम प्राधिकारी हा, लोकसेवक आहे, असे मानणे.

१८६० चा ४५. **५०.** सक्षम प्राधिकाऱ्यापुढील सर्व कार्यवाही, भारतीय दंड संहितेच्या कलमे १९३ व २२८ यांच्या प्रयोजनांसाठी न्यायिक कार्यवाही आहेत असे मानण्यात येईल. सक्षम प्राधिकाऱ्यापुढील सर्व कार्यवाही या, न्यायिक कार्यवाही असणे.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

सक्षम प्राधिकारी हा, विवक्षित प्रयोजनांसाठी दिवाणी न्यायालय असल्याचे मानणे.

५१. फौजदारी प्रक्रिया संहिता, १९७३ चे कलमे ३४५ व ३४६ यांच्या प्रयोजनार्थ, प्रत्येक सक्षम प्राधिकारी हा, दिवाणी न्यायालय असल्याचे मानण्यात येईल. १९७४ चा २.

या अधिनियमान्वये केलेल्या कारवाईस संरक्षण.

५२. या अधिनियमान्वये सद्‌भावपूर्वक केलेल्या किंवा करण्याचा उद्देश असलेल्या कोणत्याही कृत्याबद्दल सक्षम प्राधिकाऱ्याविरुद्ध कोणताही दावा, खटला किंवा अन्य कायदेविषयक कार्यवाही दाखल करता येणार नाही.

प्रकरण नऊ
संकीर्ण

विवक्षित अपराध दखलपात्र असणे.

५३. कलम १० खालील अपराध दखलपात्र नसेल आणि कलमे १७, १८, १९, २१, २९, ३० आणि ३१ यांखालील अपराध दखलपात्र असतील, आणि महानगर दंडाधिकारी किंवा पहिल्या वर्गाचा न्यायिक दंडाधिकारी यांच्या न्यायालयापेक्षा कमी दर्जा असलेल्या कोणत्याही न्यायालयात त्यांची न्यायचौकशी करता येणार नाही.

कंपन्या इत्यादींनी केलेले अपराध.

५४. या अधिनियमाखालील अपराध करणारी व्यक्ती ही, एखादी कंपनी किंवा अन्य निगम-निकाय किंवा व्यक्तीचा संघ (मग तो कायद्याने संस्थापित असो किंवा नसो), किंवा भागीदारी संस्था असेल तर, तिचा प्रत्येक संचालक, व्यवस्थापक, सचिव, अभिकर्ता अथवा तिच्या व्यवस्थापनाशी संबंध असलेला अन्य अधिकारी किंवा व्यक्ती आणि भागीदारी संस्थेचा प्रत्येक भागीदार हा, त्याने असा अपराध आपल्या नकळत किंवा आपल्या संमतीशिवाय घडला आहे, असे सिद्ध केले नाही तर, अशा अपराधाबद्दल दोषी आहे असे मानले जाईल.

कुळवहिवाट कराराची सक्तीने नोंदणी करणे.

५५. (१) या अधिनियमात किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर, घरमालक व यथास्थिती भाडेकरू किंवा अनुज्ञप्तिधारक यांच्यात झालेल्या कोणत्याही जागेचा परवानगीचा (लीव्ह ॲण्ड लायसन्सचा) किंवा जागा भाड्याने देण्यासाठीचा कोणताही करार, लेखी स्वरूपाचा असेल आणि नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये त्याची नोंदणी करण्यात येईल. १९०८ चा ६.

(२) अशा कराराची नोंदणी करण्याची जबाबदारी घरमालकावर असेल आणि अशा कराराची नोंदणी लेखी स्वरूपात नसल्यास, घरमालकाने, ज्या अटी व शर्तींना अधीन राहून, त्याला संमतीने, परवानगीने (लीव्ह ॲण्ड लायसन्स), किंवा भाड्याने जागा दिली असेल, त्या अटी आणि शर्तींच्या संबंधात भाडेकऱ्याचे म्हणणे, अन्यथा सिद्ध झाले नसल्यास, अधिभावी असेल.

(३) या कलमातील तरतुदींचा उल्लंघन करणारा कोणताही घरमालक, दोष सिद्ध झाल्यावर तीन महिन्यांपर्यंत असू शकेल इतक्या मुदतीच्य कारावासाच्या शिक्षेस किंवा पाच हजार रुपयांहून जास्त नसेल इतक्या द्रव्यदंडाच्या शिक्षेस किंवा या दोन्ही, शिक्षांस पात्र असेल.

कायदेशीर शुल्क मिळण्याचा भाडेकरू व घरमालकाचा अधिकार.

५६. या अधिनियमात काहीही अंतर्भूत असले तरी,—

(एक) भाडेकरू किंवा भाडेकरूच्या वतीने कार्य करणारी किंवा तसे करण्याचे अभिप्रेत असलेली कोणतीही व्यक्ती, यांना कोणत्याही जागेची भाडेदारी सोडून देणे, हस्तांतरित करणे किंवा अभिहस्तांकित करणे याची शर्त म्हणून कोणतीही रक्कम किंवा कोणताही मोबदला मिळणे ;

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(दोन) घरमालक किंवा घरमालकाच्या वतीने, घरमालकाप्रमाणे कार्य करणारी किंवा तसे करण्याचे अभिप्रेत असणारी कोणतीही व्यक्ती, यांना कोणतीही जागा भाड्याने किंवा जागेच्या भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरण करण्याच्या संबंधात किंवा कोणत्याही अन्य व्यक्तीकडे भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण करण्यास आपली संमती देण्यासाठी कोणताही द्रव्यदंड (फाईन), अधिमूल्य किंवा इतर तत्सम रक्कम किंवा ठेव किंवा कोणताही मोबदला मिळणे,

कायदेशीर असेल.

५७. (१) राज्य शासनाला **राजपत्रातील** अधिसूचनेद्वारे आणि पूर्वप्रसिद्धीच्या शर्तीस अधीन राहून, या अधिनियमातील तरतुदी अंमलात आणण्याच्या प्रयोजनासाठी नियम करता येतील. नियम करण्याचा अधिकार.

(२) विशेषतः आणि पूर्वगामी अधिकारांच्या सर्वसाधारणतेस बाध न आणता, अशा नियमांत पुढील गोष्टींबाबत तरतूद करता येईल :—

(अ) कलम ११, पोट-कलम (२) किंवा पोट-कलम (३) च्या खंड (क) अन्वये ज्या रीतीने भाड्यात वाढ करण्यात येईल ती रीत ;

(ब) घरमालकाने ज्याच्याकडून प्रतिज्ञापन मिळवावयाचे ते प्राधिकरण आणि प्रतिज्ञापन किंवा दुरूस्त्या करणे आवश्यक आहे असे सांगणारे व त्या दुरुस्त्यांची व्याप्ती व त्यासाठी येणारा अंदाजित खर्च निश्चित करणारे, अधिसूचित वास्तूशास्त्रज्ञाचे प्रमाणपत्र, ज्या रीतीने व ज्या नमुन्यात घरमालकाने मिळवावयाचे ती रीत व नमुना आणि कलम ११ च्या पोट-कलम (३) च्या खंड (ख) अन्वये घरमालकाने मिळवावयाच्या प्रतिज्ञापनानुसार, किंवा यथास्थिती, पूर्वोक्त प्रमाणपत्रानुसार अशा दुरूस्त्या पार पाडण्यात आल्या असल्याबद्दल पुष्टी देणारे आणि दुरुस्त्यांचे काम पूर्ण झाल्याची दिनांक व त्याकरिता झालेला प्रत्यक्ष खर्च निश्चित करणारे, अशा प्राधिकरणाचे किंवा अशा वास्तुशास्त्रज्ञाचे प्रमाणपत्र मिळविण्याची रीत व त्याचा नमुना ;

(क) कलम ३१ च्या पोट-कलम (१) अन्वये ज्या नमुन्यात व ज्या रीतीने पावती द्यावयाची तो नमुना व ती रीत ;

(ड) या अधिनियमाच्या प्रारंभापूर्वी ब्रिटीश कॅलेंडरव्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही कॅलेंडर अनुसार वसूल करण्याजोग्या भाड्याची परिगणना आणि कलम ३२ च्या पोट-कलम (२) अन्वये ब्रिटिश कॅलेंडर अनुसार आकारणी, ज्या रीतीने करण्यात येईल ती रीत ;

(इ) दावे, कार्यवाही (हुकूमनामे व जप्ती अधिपत्रे यांच्या अंमलबजावणीच्या कार्यवाहीसह) अर्ज व अपिले यांची न्यायचौकशी किंवा सुनावणी करताना आणि आदेशांची अंमलबजावणी करताना अनुसरावयाची कार्यपद्धती ;

(फ) न्यायालय किंवा सक्षम प्राधिकारी यांच्यापुढे दाखल केलेले दावे, कार्यवाही आणि अर्ज यांवर न्यायालय फी आकारणे ;

(ग) विहित करावयाची असेल किंवा करण्यात येईल अशी अन्य कोणतीही बाब.

(३) या कलमान्वये केलेले प्रत्येक नियम, तो केल्यानंतर, शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळाचे अधिवेशन चालू असताना, एकाच अधिवेशनात किंवा लागोपाठच्या दोन अधिवेशनात एकूण तीस दिवसांचा होईल इतक्या कालावधीसाठी राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहापुढे ठेवण्यात येईल, आणि ज्या अधिवेशनात तो अशा रीतीने ठेवण्यात आला असेल ते अधिवेशन किंवा त्याच्या लगतनंतरचे अधिवेशन समाप्त होण्यापूर्वी त्या नियमात कोणताही फेरबदल करण्यास दोन्ही

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

सभागृहे संमती देतील किंवा नियम करण्यात येऊ नये याविषयी दोन्ही सभागृहांचे एकमत होईल, तर तो नियम, अशा निर्णयाची अधिसूचना **राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून, यथास्थिति, केवळ अशा फेरबदल केलेल्या स्वरूपातच अंमलात येईल किंवा अंमलात येणार नाही. तथापि, अशा फेरबदलामुळे किंवा विलोपनामुळे त्या नियमान्वये पूर्वी केलेल्या किंवा करण्याचे वर्जिलेल्या कोणत्याही गोष्टीच्या विधिग्राह्यतेस बाध येणार नाही.

निरसन व व्यावृत्ती.

५८. (१) हा अधिनियम अंमलात आल्यानंतर पुढील कायदे निरसित होतील :—

(अ) मुंबई भाडे नियंत्रण आणि हॉटेल व निवासगृहे दर नियंत्रण अधिनियम, १९४७ ; १९४७ चा मुंबई ५७.

(ब) मध्य प्रांत व वऱ्हाड जागा भाड्याने देणे विनियमन अधिनियम, १९४६ व मध्य प्रांत व वऱ्हाड जागा भाड्याने देणे व भाडे नियंत्रण आदेश, १९४९ ; आणि १९४६ चा मध्य प्रांत व वऱ्हाड ११.

(क) हैदराबाद घरे (भाडे, जागेतून काढून टाकणे व भाडेपट्टा) नियंत्रण अधिनियम, १९५४. १९५४ चा हैद्राबाद २०.

(२) अशा प्रकारे निरसन करण्यात आले असले तरी,—

(अ) कोणतेही न्यायालय, नियंत्रक, सक्षम प्राधिकरण किंवा अन्य कार्यालय किंवा प्राधिकरण यांच्यासमोर या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकास प्रलंबित असलेले उक्त अधिनियमांखालील सर्व अर्ज, दावे आणि इतर कार्यवाही, उक्त अधिनियम अंमलात असण्याचे चालू होते आणि हा अधिनियम संमत करण्यात आला नव्हता असे समजून, अशा प्रकारे निरसित करण्यात आलेल्या अधिनियमांच्या तरतुदींनुसार पुढे चालू ठेवण्यात येतील व निकालात काढण्यात येतील ;

(ब) अशा प्रकारे निरसित करण्यात आलेल्या अधिनियमांच्या अपिलांसंबंधीच्या तरतुदी, त्याखाली निकालात काढलेले अर्ज, दावे व कार्यवाही यांच्या बाबतीत अंमलात असण्याचे चालू राहील ;

(क) निरसित करण्यात आलेल्या अधिनियमापैकी कोणत्याही अधिनियमान्वये करण्यात किंवा काढण्यात आलेली आणि या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकास अंमलात असलेली कोणतीही नियुक्ती, नियम व अधिसूचना ही, जेथवर मी या अधिनियमाच्या तरतुदींशी विसंगत नसेल तेथवर, या अधिनियमान्वये करण्यात किंवा काढण्यात आली असल्याचे मानण्यात येईल आणि जोपर्यंत तिचे या अधिनियमान्वये करण्यात किंवा काढण्यात आलेल्या कोणत्याही नियुक्तीद्वारे, नियमाद्वारे किंवा अधिसूचनेद्वारे अधिक्रमण करण्यात येत नाही किंवा त्यात फेरफार करण्यात येत नाही तोपर्यंत, अंमलात असल्याचे चालू राहील ;

(ड) निरसन करण्यात आलेल्या अधिनियमापैकी कोणत्याही अधिनियमाच्या तरतुदींअन्वये दाखल करण्यात आलेले सर्व खटले परिणामकारक राहतील व कायद्यानुसार ते निकालात काढण्यात येतील.

इलाखा शहर लघुवाद न्यायालये अधिनियम, १८८२ च्या प्रकरण ७ खालील कार्यवाहीसंबंधी शंकेचे निरसन.

५९. शंकेचे निरसन व्हावे म्हणून, याद्वारे असे जाहीर करण्यात येते की, विषयात किंवा संदर्भात काही प्रतिकूल नसल्यास, या अधिनियमातील दावे किंवा कार्यवाही या संबंधीच्या निर्देशांचा, इलाखा शहर लघुवाद न्यायालय अधिनियम, १८८२, प्रकरण ७ खालील कार्यवाहीसंबंधीच्या निर्देशांचा समावेश होईल आणि या अधिनियमाखालील हुकूमनाम्यासंबंधीच्या निर्देशात, अशा कार्यवाहीमधील अंतिम आदेशासंबंधीच्या निर्देशांचा समावेश होईल. १८८२ चा १६.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

६०. निरसित अधिनियमात असलेल्या आणि या अधिनियमात समाविष्ट असलेल्या, भाडे नियंत्रण व जागेतून काढून टाकणे आणि इतर संबंधित बाबी यांच्या संबंधातील कायद्यांमध्ये एकरुपता आणणाऱ्या, त्यांचे एकत्रीकरण करणाऱ्या व त्यांत सुधारणा करणाऱ्या या अधिनियमाच्या तरतुदी अंमलात आणताना कोणतीही अडचण उद्‌भवल्यास, राज्य शासनास, ती अडचण दूर करण्याच्या प्रयोजनासाठी प्रसंगानुरूप, त्यास आवश्यक वाटेल अशी कोणतीही गोष्ट, आदेशाद्वारे, करता येईल : अडचणी दूर करणे.

परंतु, या अधिनियमांच्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून दोन वर्षांचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर असा कोणताही आदेश काढण्यात येणार नाही.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुसूची एक

[कलम २ (२) पहा]

[महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ (२००० चा महाराष्ट्र १८) याच्या प्रारंभापूर्वी ज्या क्षेत्रास, मुंबई भाडे नियंत्रण आणि हॉटेल व निवासगृह दर नियंत्रण अधिनियम, १९४७ (१९४७ चा मुंबई ५७) किंवा मध्ये प्रांत व वऱ्हाड जागा भाड्याने देणे विनियम अधिनियम, १९४६ (१९४६ चा मध्य प्रांत व वऱ्हाड अधिनियम क्रमांक ११) या अन्वये काढण्यात आलेला मध्य प्रांत व वऱ्हाड घरे भाड्याने देणे व नियंत्रण आदेश, १९४९ किंवा हैद्राबाद घरे (भाडे, जागेतून काढून टाकणे व भाडेपट्टा) नियंत्रण अधिनियम, १९५४ (१९५४ चा हैद्राबाद अधिनियम क्रमांक २०) लागू करण्यात आले होते आणि ज्यांना आता २००० चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १८ लागू होतो ती क्षेत्रे.]

अनुक्रमांक	क्षेत्राचे नाव
(१)	(२)
	भाग एक
१	**बृहन्मुंबई महानगरपालिका**
	ठाणे जिल्हा
	१ ठाणे महानगरपालिका
	२ कल्याण महानगरपालिका
	३ अंबरनाथ नगरपालिका
	४ वसई नगरपालिका
	५ विरार नगरपालिका
	६ भिवंडी-निजामपूर नगरपालिका
	७ डहाणू नगरपालिका
	८ उल्हासनगर महानगरपालिका
	९ मीरा-भायंदर नगरपालिका
	१० जव्हार नगरपालिका
	११ नवगर-माणिकपूर नगरपालिका
	१२ शहद
	१३ चिखलघर
	१४ पालघर
	१५ नवेली
	१६ मनोर
	१७ कळवा रोड
	१८ सरवली
	१९ तुलंगी
	२० विमराळे
	२१ नाले
	२२ वाडा
	२३ नरगद गाव
	२४ मल्यान

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुसूची एक—चालू

(१)	(२)
	२५ मसोली
	२६ वानगाव गाव
	२७ बोर्डी गाव
	२८ घोलवड गाव
	२९ काहोल कुठवली गाव
	३० चिंचणी गाव
	३१ पडघा गाव
	३२ शहापूर गाव
	३३ मुरबाड
	३४ बोइसर
	३५ खटालवाडा गाव
	३६ नारगोळ गाव
	३७ शिरगाव गाव
	३८ उंबरपाडा नांदेड गाव
	३९ खर्डी गाव (तालुका शहापूर)
	४० कुळगाव (तालुका कल्याण)
	४१ मांडागाव (तालुका कल्याण)
	४२ गज बंधन पाथर्ली गाव (तालुका कल्याण)
	४३ आगाशी (तालुका वसई)
	४४ अर्नाळा (तालुका वसई)
	४५ निलमोरे (तालुका वसई)
	४६ मोहने गाव (तालुका कल्याण)
	४७ तारापूर गाव (तालुका पालघर)
	४८ बोळींज गाव (तालुका वसई)
	४९ सोपारा गाव (तालुका वसई)
	५० काटेमानवली गाव (तालुका कल्याण)
	५१ वासिंद गाव (तालुका शहापूर)
	५२ दिवानमन गाव (तालुका वसई)
	५३ बेलापूर ग्रामपंचायत (तालुका ठाणे)
	५४ कसारा गाव (तालुका शहापूर)
	५५ माजिवडा ग्रामपंचायत (तालुका ठाणे)
	५६ तुळूंज उमराळे नाले आणि नायगाव गाव (तालुका वसई)
	५७ केळवा रोड गाव (तालुका पालघर)
	५८ वनगाव गाव (तालुका डहाणू)

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(१)	(२)
	५९ सरवली गाव (तालुका पालघर)
	६० अचैले, वाधूड, निर्मळ
	६१ माळेगाव (कोचिवडे)
	६२ वडवली (पाली) गाव (तालुका वसई)
	६३ गोखिवरा गाव (तालुका वसई).
	रायगड जिल्हा
	१ अलिबाग नगरपालिका
	२ महाड नगरपालिका
	३ पनवेल नगरपालिका
	४ पेण नगरपालिका
	५ रोहा नगरपालिका
	६ उरण नगरपालिका
	७ खोपोली नगरपालिका
	८ श्रीवर्धन नगरपालिका
	९ मुरूड-जंजिरा नगरपालिका
	१० माथेरान नगरपालिका
	११ कर्जत नगरपालिका
	१२ नेरळ गाव
	१३ पोलादपूर गाव
	१४ दहीवली गाव
	१५ पाली गाव
	१६ रेवदंडा गाव
	१७ पोइनाड गाव
	१८ तळोजा गाव
	१९ म्हसाळा गाव
	२० करंजा गाव
	२१ समूह ग्रामपंचायत (चौक)
	२२ देवलाड, भानवज, रहातवाड, विहारी
	२३ शीळ, भुलेगाव बुद्रुक, वर्से, तऱ्हे, वसरांगे व कातर गावे
	२४ समूह ग्रामपंचायत कर्जतमधील गावे कर्जत, भिसेगाव, मुद्रे, मुद्रे खुर्द, बुद्रुक व गुंडे.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(१)	(२)
	रत्नागिरी जिल्हा
	१ रत्नागिरी नगरपालिका
	२ चिपळूण नगरपालिका
	३ खेड नगरपालिका
	४ राजापूर नगरपालिका
	५ देवरूख (तालुका संगमेश्वर)
	६ लांजा (तालुका लांजा)
	७ गुहागर (तालुका गुहागर)
	८ दापोली
	९ संगमेश्वर
	१० माखजन (तालुका संगमेश्वर)
	११ नावडी (तालुका संगमेश्वर)
	१२ दाभोळ (तालुका दापोली)
	१३ दुर्गवाडी (तालुका चिपळूण)
	सिंधुदुर्ग जिल्हा
	१ मालवण नगरपालिका
	२ वेंगुर्ला नगरपालिका
	३ सावंतवाडी नगरपालिका
	४ कणकवली (तालुका कणकवली)
	५ कुडाळ (तालुका कुडाळ)
	६ देवबाग (तालुका मालवण)
	नाशिक जिल्हा
	१ नाशिक महानगरपालिका
	२ मालेगाव महानगरपालिका
	३ इगतपुरी नगरपालिका
	४ नांदगाव नगरपालिका
	५ सिन्नर नगरपालिका
	६ मनमाड नगरपालिका
	७ येवला नगरपालिका
	८ त्रिंबक नगरपालिका
	९ भगूर नगरपालिका
	१० सटाणा नगरपालिका
	११ पिंपळगाव-बसवंत गाव

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुसूची एक—चालू

(१)	(२)
१२	लासलगाव (तालुका लासलगाव)
१३	चांदोर गाव (तालुका नांदगाव)
१४	कळवण नगरपालिका (तालुका कळवण)
१५	ओझरगाव नगरपालिका
१६	घोटीगाव (तालुका इगतपुरी)
१७	निफाड शहर आणि कसबे सुकैने, मौजे सुकेने आणि कुंदवाडी गावे
	धुळे जिल्हा
१	धुले नगरपालिका
२	नंदुरबार नगरपालिका
३	शहादा नगरपालिका
४	शिरपूर-वरवाडे नगरपालिका
५	दोंडाईचा-वरवाडे नगरपालिका
६	तळोदा नगरपालिका
७	नवापूर (तालुका नवापूर)
८	सिंदखेडा (तालुका सिंदखेडा)
९	साक्री (तालुका साक्री)
	जळगाव जिल्हा
१	जळगाव नगरपालिका
२	भुसावळ नगरपालिका
३	अमळनेर नगरपालिका
४	चाळीसगाव नगरपालिका
५	पाचोरा नगरपालिका
६	चोपडा नगरपालिका
७	यावल नगरपालिका
८	रावेर नगरपालिका
९	सावदा नगरपालिका
१०	फैजपूर नगरपालिका
११	पारोळा नगरपालिका
१२	धरणगाव नगरपालिका
१३	भडगाव
१४	शेंदुर्णीगाव

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(१)	(२)
	अहमदनगर जिल्हा
१	अहमदनगर नगरपालिका
२	संगमनेर नगरपालिका
३	कोपरगाव नगरपालिका
४	श्रीरामपूर नगरपालिका
५	अकोला गाव
६	राहता गाव (तालुका कोपरगाव)
७	शिर्डी (तालुका कोपरगाव)
	पुणे जिल्हा
१	पुणे महानगरपालिका
२	पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका
३	लोणावळा नगरपालिका
४	बारामती नगरपालिका
५	शिरूर नगरपालिका
६	तळेगाव-दाभाडे नगरपालिका
७	भोर नगरपालिका
८	दौंड नगरपालिका
९	देहू नगरपालिका
१०	किन्हाई
११	किवडे
१२	चिखली
१३	निगाडी
१४	फलवाडा
	सातारा जिल्हा
१	सातारा महानगरपालिका
२	कराड नगरपालिका
३	पांचगणी नगरपालिका
४	महाबळेश्वर नगरपालिका
५	वाई नगरपालिका
६	फलटण नगरपालिका
	सांगली जिल्हा
१.	सांगली-मिरज-कुपवाड महानगरपालिका,

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(१)	(२)

२. तासगाव नगरपालिका.
३. विटा नगरपालिका.
४. इस्लामपूर नगरपालिका.
५. माधवनगर (तालुका मिरज).
६. ओगलेवाडी.
७. सदाशिवगड.

सोलापूर जिल्हा

१ सोलापूर महानगरपालिका.
२ बार्शी नगरपालिका.
३ पंढरपूर नगरपालिका.
४ करमाळा नगरपालिका.
५ सांगोला नगरपालिका.
६ कुर्डूवाडी नगरपालिका.
७ अक्कलकोट नगरपालिका.
८ मंगळवेढा नगरपालिका.
९ माढा.
१० मोहोळ.
११ माळशिरस (तालुका माळशिरस).
१२ टाकळी टेंभूर्णी (तालुका माढा).
१३ अकलूज (तालुका माळशिरस).
१४ वराग (तालुका बार्शी).
१५ सलगर (तालुका अक्कलकोट).

कोल्हापूर जिल्हा

१ कोल्हापूर महानगरपालिका.
२ इचलकरंजी नगरपालिका.
३ जयसिंगपूर नगरपालिका.
४ गडहिंग्लज नगरपालिका.
५ कागल नगरपालिका.

भाग दोन

१ औरंगाबाद महानगरपालिका.
२ नांदेड-वाघाळा महानगरपालिका.
३ बीड नगरपालिका.
४ परभणी नगरपालिका.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुसूची एक—चालू

(१)	(२)

५ उस्मानाबाद नगरपालिका.
६ जालना नगरपालिका.
७ परळी-वैजनाथ नगरपालिका.
८ हिंगोली नगरपालिका.
९ धर्माबाद नगरपालिका.
१० सेलू नगरपालिका.
११ पूर्णा नगरपालिका.
१२ लातूर नगरपालिका.
१३ मोमानाबाद नगरपालिका.

भाग तीन

अमरावती जिल्हा

१ अमरावती महानगरपालिका.
२ अचलपूर नगरपालिका.
३ अंजनगाव-सुर्जी नगरपालिका.
४ चांदूर बाजार नगरपालिका.
५ धामणगाव व्हिलेज नगरपालिका.
६ शेंदुरजना नगरपालिका.
७ चिखलदरा नगरपालिका.
८ मोर्शी नगरपालिका.
९ वरूड नगरपालिका.
१० दर्यापूर नगरपालिका.
११ चांदूर रेल्वे नगरपालिका.

बुलढाणा जिल्हा

१ बुलढाणा नगरपालिका.
२ खामगाव नगरपालिका.
३ मलकापूर नगरपालिका.
४ शेगाव-नगरपालिका.
५ जळगाव-जामोद नगरपालिका.
६ मेहेकर नगरपालिका.
७ चिखली नगरपालिका.
८ देऊळगांवराजा नगरपालिका.
९ सिंदखेडराजा नगरपालिका.
१० लोणार नगरपालिका.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुसूची एक—चालू

(१)	(२)
	अकोला जिल्हा
१	अकोला नगरपालिका.
२	आकोट नगरपालिका.
३	कारंजा नगरपालिका.
४	वाशिम नगरपालिका.
५	मूर्तिजापूर नगरपालिका.
६	बाळापूर नगरपालिका.
७	तेल्हारा नगरपालिका.
८	पातुर नगरपालिका.
९	मंगरुळपीर नगरपालिका.
१०	रिसोड नगरपालिका.
	यवतमाळ जिल्हा
१	यवतमाळ नगरपालिका.
२	वणी नगरपालिका.
३	पुसद नगरपालिका.
४	दारव्हा नगरपालिका.
५	उमरखेड नगरपालिका.
६	घाटंजी नगरपालिका.
७	पांढरकवडा नगरपालिका.
८	दिग्रस नगरपालिका.
	नागपूर जिल्हा
१	नागपूर नगरपालिका.
२	खापा नगरपालिका.
३	कामठी नगरपालिका.
४	उमरेड नगरपालिका.
५	कळमेश्वर नगरपालिका.
६	सावनेर नगरपालिका.
७	मोवाड नगरपालिका.
८	काटोल नगरपालिका.
९	नरखेड नगरपालिका.
१०	मोहपा नगरपालिका.
११	रामटेक नगरपालिका.
	वर्धा जिल्हा
१	वर्धा नगरपालिका.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुसूची एक—समाप्त

(१)	(२)
	२ हिंगणघाट नगरपालिका.
	३ देवळी नगरपालिका.
	४ सिंदी नगरपालिका.
	५ आर्वी नगरपालिका.
	६ पुलगाव नगरपालिका.
	भंडारा जिल्हा
	१ भंडारा नगरपालिका.
	२ गोंदिया नगरपालिका.
	३ तुमसर नगरपालिका.
	४ पवनी नगरपालिका.
	५ तिरोडा नगरपालिका.
	चंद्रपूर जिल्हा
	१ चंद्रपूर नगरपालिका.
	२ वरोरा नगरपालिका.
	३ बल्लारपूर नगरपालिका.
	४ मूल नगरपालिका.
	५ ब्रम्हपुरी नगरपालिका.
	गडचिरोली जिल्हा
	१ गडचिरोली नगरपालिका.
	२ देसाईगंज नगरपालिका.
	भाग चार
	कॅन्टोन्मेंट
	१ पुणे कॅन्टोन्मेंट.
	२ खडकी कॅन्टोन्मेंट.
	३ अहमदनगर कॅन्टोन्मेंट.
	४ देवळाली कॅन्टोन्मेंट.
	५ कामटी कॅन्टोन्मेंट.
	६ औरंगाबाद कॅन्टोन्मेंट.
	७ देहूरोड कॅन्टोन्मेंट.

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुसूची दोन

[कलम २ (३) पहा]

(महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ ज्या क्षेत्राला लागू होतो असे क्षेत्र)

अनुक्रमांक	क्षेत्राचे नाव	क्षेत्राची लोकसंख्या	उक्त क्षेत्र ज्या जिल्ह्यात अंतर्भूत आहे त्या जिल्ह्याचे नाव
(१)	(२)	(३)	(४)
१	नवी मुंबई	३.०७.२९७	ठाणे

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

अनुसूची तीन

[कलम ४३ (२) पहा]

प्रकरण अकरा अन्वये जागेचा कब्जा मिळविण्याची विनंती करण्यात आली असेल अशा प्रकरणी समन्स बजावण्याचा नमुना.

.... च्या सक्षम प्राधिकरणासमोर.

प्रति,

(*भाडेकरू, *अनुज्ञप्तिधारक, *एजंटचे नाव आणि निवासस्थानाचे वर्णन व ठिकाण)

ज्याअर्थी, श्री. .... यांनी महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ याच्या कलम २३/२४ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कारणावरून तुम्हाला .... (येथे जागेचा तपशील द्यावा) या जागेतून काढून टाकण्यासाठी अर्ज दाखल केला आहे. (त्याची एक प्रत सोबत जोडलेली आहे.)

म्हणून, तुम्हाला हे समन्स बजावण्यात आल्यापासून पंधरा दिवसांच्या आत, ... येथे असलेल्या सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या कार्यालयात त्या प्राधिकाऱ्यासमोर हजर राहण्यास व उपरोक्त कारणावरून जागेतून काढून टाकण्यासाठी करण्यात आलेल्या अर्जाला हरकत घेण्याकरिता सक्षम प्राधिकाऱ्याची परवानगी मिळविण्यास याद्वारे, फर्मावण्यात येत आहे, असे करण्यात कसूर झाल्यास, अर्जदारास उक्त पंधरा दिवसांची मुदत संपल्यानंतर, कोणत्याही वेळी, उक्त जागेतून तुम्हाला काढून टाकण्याचा आदेश मिळविण्याचा हक्क असेल.

सक्षम प्राधिकरणापुढे हजर राहण्याची व अर्जाला हरकत घेण्याची परवानगी, सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे अर्ज करून मिळविता येईल आणि त्याच्या पुष्ट्यर्थ कलम ४३ च्या पोट-कलम (४) च्या खंड (क) मध्ये निर्देशिल्याप्रमाणे शपथपत्र करावे लागेल.

माझ्या सही-शिक्यानिशी दिले.

आज दिनांक .... २०..... .

सक्षम प्राधिकारी

*लागू नसलेला मजकूर खोडावा.

शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, मुंबई