

सक्षम प्राधिकारी, भाडे नियंत्रण कायदा न्यायालय, पुणे विभाग, पुणे यांचे  
न्यायालयात.

दरखास्त अर्ज क्रमांक १४/२०१४

दाखल दिनांक : ०३/०१/२०१५

निकाल दिनांक : ०२/११/२०१६

श्री. मयुरेश श्रीराम सोनी,  
वय : २७ वर्षे, धंदा : धंदा व शिक्षण,  
राहणार : सोनी कॅपिटल, १२३७, आपटे रोड,  
आपटे प्रशाला समोर, शिवाजीनगर, पुणे ४११ ००४.

अर्जदार / वादी

विरुद्ध

श्री. पियुष हिराचंद पगारीया,  
वय : ३० वर्षे, धंदा : व्यवसाय,  
राहणार : प्लॉट क्रमांक ४५, ऋतुराज को ऑप  
हौसिंग सोसायटी, पुणे-सातारा रोड, बिबवेवाडी,  
पुणे ४११ ०३७.

प्रतिवादी

आदेश

(दिनांक ०२/११/२०१६ रोजी पारीत करण्यात आला)

- १) महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा १९९९ च्या कलम ४५ अन्वये खालील वर्णन केलेल्या दावा मिळकतीचा ताबा व थकीत लायसेन्स फि मिळावी याकरीता या न्यायाधिकरणाकडे दिनांक ०३/०१/२०१५ रोजी दरखास्त अर्ज क्रमांक १४/२०१४ दाखल केलेला आहे.

मिळकतीचे वर्णन : सिटी सर्व्हे क्रमांक २१५६, मनपा सर्व्हे क्रमांक ६३२, ऋतुराज को ऑप हौसिंग सोसायटी, पुणे-सातारा रोड, बिबवेवाडी, पुणे ४११ ०३७ या सोसायटीतील प्लॉट क्रमांक ४५ वरील बंगला. (अंदाजे क्षेत्रफळ २७०० चौरस फुट)

- २) वरील दावा मिळकत ही वादी श्री. मयुरेश सोनी यांनी प्रतिवादी श्री. पियुष पगारीया यांना १२ महिने करीता लिव्ह अँड लायसेन्स कराराने दिली. हा करार नोंदणीकृत असुन त्याचा कालावधी दिनांक २०/४/२०१२ ते १९/४/२०१३ असा होता. या दावा मिळकतीकरीता रुपये ४०,०००/- दरमहा लायसेन्स फी ठरविण्यात आली होती. तसेच दरमहा वीजबील व सोसायटी मॅटेनन्स चार्ज हे लायसेन्सी श्री. पगारीया यांनी द्यावयाचे होते.
- ३) वरीलप्रमाणे लायसेन्स कालावधीतील रुपये १,००,०००/- इतकी लायसेन्स फी प्रतिवादी यांनी अदा केलेली नाही व लायसेन्स कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर दावा मिळकतीचा ताबा दिला नाही या कारणास्तव वादी यांनी या न्यायाधिकरणाकडे महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा कलम २४ नुसार दावा दाखल केला होता, त्यास ४२/२०१३ असा क्रमांक दिला होता.
- ४) वादी यांचा मूळ अर्ज क्रमांक ४२/२०१३ च्या सुनावणीकरीता प्रतिवादी यांना कलम ४३ (२) नुसार समन्स दिनांक ६/३/२०१४ रोजी पाठविण्यात आले. त्यावर प्रतिवादी दिनांक २४/३/२०१४ रोजी न्यायाधिकरणापुढे उपस्थित झाले. प्रतिवादीतर्फे अँड जनमेजय खुर्जेकर व अँड निलेश गोखले यांचे वकीलपत्र सादर केले आहे व नंतर प्रतिवादीतर्फे दिनांक ५/४/२०१४ रोजी बचावाचा अर्ज व प्रतिज्ञापत्र हे इतर कागदपत्रांसह सादर केले आहे. त्यानंतर काही दिवसातच उभय पक्षांमध्ये तडजोड होवुन व प्रकरण बोर्डावर घेण्याचा अर्ज देवुन वादी व प्रतिवादी यांनी एकत्रित एक तडजोड पुरशीस दिनांक ९/५/२०१४ रोजी सक्षम प्राधिकारी यांचेपुढे सादर केली. त्यावर वादी - प्रतिवादी व दोन्ही पक्षांचे वकील यांच्या स्वाक्ष-या आहेत. या पुरशीसनुसार प्रतिवादी यांनी लायसेन्सी या नात्याने दावा मिळकतीतील प्रतिवादी यांचा हक्क संपुष्टात आला असल्याने दिनांक ३०/५/२०१४ रोजी दावा मिळकतीचा ताबा वादी यांना देण्यात येईल असे नमुद केले आहे. ताबा न दिल्यास वादी हे तडजोडनाम्याच्या अटी व शर्तीनुसार दावा मिळकतीचा ताबा घेवु शकतील असेही नमुद केले. तसेच प्रतिवादी यांनी पुढे परिच्छेद क्रमांक २ यामध्ये भाडे नियंत्रण कायदयानुसार दंडनिय दराने दुप्पट लायसेन्स फी देण्यास प्रतिवादी बांधील राहतील असेही नमुद केले आहे. प्रतिवादी यांनी लायसेन्स कालावधी संपुष्टात आल्यामुळे त्यांचा लायसेन्स अधिकार संपुष्टात आल्याचे परिच्छेद क्रमांक ३ मध्ये मान्य केलेले आहे. तसेच प्रतिवादी हे याबाबत

पुन्हा कुठलाही दावा (claim) करणार नाहीत व दावा मिळकतीबाबत प्रतिवादींनी तडजोड करताना कोणतेही हक्क राखुन ठेवलेले नाहीत असेही नमुद केले आहे. अशा प्रकारे कुठल्याही अटी व शर्तीविना उभय पक्षाने तडजोड मान्य केलेली आहे. या पुरशीस नुसार सक्षम प्राधिकारी यांनी निशाणी क्रमांक १ वर खालीलप्रमाणे आदेश पारीत केला आहे.

In-view of joint pursis (Exh. 15) filed by the parties, both have reached to the compromise and Opponent agreed to vacate and handover possession of the disputed premises to Applicant on dt. 30/5/2014, hence, this application (Exh. 1) is disposed off.

- ५) उभय पक्षाने तडजोडीस लेखी मान्यता दिलेली असतानाही व या तडजोड पुरशीसवर सक्षम प्राधिकारी यांचा आदेश झाल्यानंतरही प्रतिवादी श्री. पियुष पगारीया यांनी दावा मिळकतीचा खुला ताबा दिलेला नाही व प्रलंबित लायसेन्स फी वादी यांना अदा केलेली नाही. यास्तव, वादी श्री. सोनी यांनी दिनांक ०३/१/२०१५ रोजी या न्यायाधिकरणाकडे दरखास्त अर्ज क्रमांक १४/२०१४ दाखल केला आहे. मूळ तडजोड दिनांक ०९/५/२०१४ रोजी झाली होती, त्यावर वादी / प्रतिवादी तसेच दोन्ही पक्षाचे वकील यांनी सहया केल्या होत्या व या तडजोड पुरशीस नुसार दिनांक ३०/५/२०१४ रोजी दावा मिळकतीचा ताबा प्रतिवादी हे वादी यांना हस्तांतरित करणार होते. त्याप्रमाणे प्रतिवादी यांनी ताबा न दिल्याने, वादी यांनी महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायद्याच्या कलम २४ खाली अर्ज दाखल केला आहे. त्यामध्ये दावा मिळकतीच्या ताब्याकरीता व प्रतिवादी यांना निष्कासीत करण्याकरीता पोलीस निरीक्षक, स्वारगेट पोलीस स्टेशन, पुणे यांचे नावे वॉरंट मिळावे व थकीत लायसेन्स फी दंडनिय दराने वसूल करुन मिळावी अशी मागणी करण्यात आली आहे. सदर मागणीनुसार, मूळ अर्ज क्रमांक ४२/२०१३ यामध्ये सक्षम प्राधिकारी यांनी पारित केलेला तडजोड आदेश हा बजावणीयोग्य (executable) आहे किंवा नाही हे ठरविणे, हा या आदेशाचा विषय आहे.

- ६) कुठल्याही दाव्यामध्ये वादी व प्रतिवादी तडजोडीस तयार झाल्यास त्याबाबतची कायदेशीर चौकट दिवाणी प्रक्रिया संहिता ऑर्डर २३ रूल ३ मध्ये नमुद केली आहे, ती खालीलप्रमाणे :

Order 23 Rule 3 : Compromise of suit – Where it is proved to the satisfaction of the Court that the suit is adjusted wholly or any part by any lawful agreement or compromise (in writing and signed by the parties) or where the Defendant satisfies the Plaintiff in respect of the whole or any part of the subject matter of the suit, the Court shall order such agreement, compromise or satisfaction to be recorded and shall pass a decree in accordance therewith.

तसेच रसिकलाल देवचंद किराणावाला व इतर विरुद्ध गोविंद पांडुरंग अनंतवार व इतर, १९९६ (१) बॉम्बे सीआर ४४४ या दाव्यामध्ये दावा मिळकतीचा खुला कब्जा देणेबाबतची तडजोडीमधली शर्त ही दिवाणी प्रक्रिया संहिता ऑर्डर २३ रूल ३ यानुसार बंधनकारक राहिल असा निर्णय मे. उच्च न्यायालयाने दिलेला आहे.

- ७) मूलतः एखाद्या दाव्यामध्ये तडजोड झाल्यास, दोन्ही पक्ष हा वाद पुन्हा कुठल्याही कोर्टापुढे उपस्थित करू शकत नाहीत, एवढेच नव्हे तर मूळ वादातुन उपस्थित होणा-या अन्य कोणत्याही वादास पुन्हा कोर्टापुढे नेवू शकत नाही. The consent decree operates as an Estoppel and is valid and binding unless it is set aside by the Court which passed the consent decree, by an order on an application under the proviso to Rule ३ of Order २३ of Civil Procedure Code.

त्यामुळे अशा तडजोड पुरशीस बाबत, ज्या पक्षास तडजोडीनुसार लाभ मिळालेला नाही, अशा पक्षाने पुन्हा तडजोड मान्य करणा-या कोर्टापुढे - ज्या कोर्टाने असा तडजोडनामा नोंदविला आहे व त्यानुसार आदेश (Decree) पारित केला आहे, अशा कोर्टापुढे जावून, तडजोड अंमलात आली नाही हे सादर करावे असे मे. सर्वोच्च न्यायालयाने पुष्पादेवी भगत विरुद्ध राजिंदरसिंग व इतर AIR २००६ Supreme Court २६२८ (१) या दाव्यामध्ये निर्देशित केले आहे. तसेच दिवाणी प्रक्रिया संहितेतील ऑर्डर २३ रूल ३ ही तरतुद कायदेशीररित्या झालेल्या तडजोडीचा अंमल देणेबाबत केलेली आहे. प्रस्तुत दाव्यामध्ये उभय पक्षामध्ये तडजोड

झाल्याचे दोन्ही पक्षास मान्य आहे. प्रतिवादी श्री. पियुष पगारिया यांनी दरखास्त अर्ज क्रमांक १४/२०१४ यामध्ये हजर राहून दिनांक २०/११/२०१५ रोजी प्रतिज्ञापत्राद्वारे आपले म्हणणे सादर केलेले आहे, त्यामध्ये सक्षम प्राधिकारी यांनी विशिष्ट असा ताब्याचा आदेश (specific decree) पारित केलेला नसल्याने, सक्षम प्राधिकारी यांचा दिनांक ९/५/२०१५ चा आदेश हा अंमलबजावणी करण्यायोग्य नाही असा आक्षेप नोंदविला आहे. सदर आक्षेप दिवाणी प्रक्रिया संहिता ऑर्डर २३ रूल ३ नुसार, या न्यायाधिकरणाचा आदेश झाल्यानंतर, अंमलबजावणीचे वेळी ग्राह्य मानता येणार नाही. प्रतिवादी यांचा हा आक्षेप त्यांनी या न्यायाधिकरणापुढे - तडजोडनामा मान्य करणा-या न्यायालयापुढे सादर करणे व तशा सक्षम न्यायालयाने त्या मुद्दयाचा निर्णय त्याचवेळी करणे आवश्यक होते (लताबाई नरसिंह तेलंग विरुद्ध सुरेश नरसिंह तेलंग व इतर, २००६ (१) एमएलजे ४४०: २००६ (१) बॉम्बे सीजे ७८ ) वादी यांनी दावा मिळकतीच्या ताब्याकरीता अर्ज केल्यानंतर प्रतिवादींनी हा आक्षेप उपस्थित केला असल्याने तो फेटाळण्यात येत आहे.

- ८) उभय पक्षाचे म्हणणे व त्यांनी संदर्भाकरीता सादर केलेले मे. उच्च न्यायालयाचे निर्णय याचा अभ्यास करून मी खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

### आदेश

१. वादी श्री मयुरेश श्रीराम सोनी व प्रतिवादी श्री. पियुष पगारिया यांनी सादर केलेला दिनांक ०९/५/२०१४ रोजीचा तडजोडनामा / Compromise Pursis (निशाणी क्रमांक १५) हा वैध असल्याचे ठरवित आहे.
२. महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण कायदा कलम ४५ नुसार वादी यांनी दाखल केलेला दरखास्त अर्ज क्र. १४/२०१४ मान्य करण्यात येत आहे.

दिनांक : ०२/११/२०१६

स्थळ : पुणे

(नंदिनी आवडे)  
सक्षम प्राधिकारी  
भाडे नियंत्रण कायदा न्यायालय, पुणे.