[2020] 1 उम. नि. प. 237

ब्रिजेश कुमार और एक अन्य

बनाम

शारदाबाई (मृत) मार्फत इसके विधिक प्रतिनिधिगण और अन्य

[2008 की सिविल अपील सं. 1090 और 1091]

1 अक्तूबर, 2019

न्यायमूर्ति नवीन सिन्हा और न्यायमूर्ति (सुश्री) इंदिरा बनर्जी

संविधान, 1950 – अनुच्छेद 133 [सपठित मध्य प्रदेश भूमि राजस्व की धारा 114, 115 और 117 तथा परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 65] – अपील – प्रश्नगत भूमि पर प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वामित्व का दावा करना – असली स्वामी की जानकारी में कब्जा, निरंतर, खुला, निर्विघ्न और लगातार 12 वर्षों तक नहीं रहना – प्रतिकूल कब्जा साबित नहीं होना – यदि अभिलेख पर इस बात के पर्याप्त साक्ष्य नहीं हैं कि प्रश्नगत भूमि का कब्जा असली स्वामी की जानकारी में निरंतर, खुला, निर्विघ्न और लगातार 12 वर्षों तक नहीं रहा है तो ऐसी स्थिति में, प्रतिकूल कब्जे के आधार पर उस प्रश्नगत भूमि में स्वामित्व का दावा नहीं किया जा सकता है ।

वाद भूमियों में, ग्राम पुरानी छावनी, गुना में पटवारी हल्का सं. 76 के सर्वे सं. 493 में स्थित 6 बिस्वा भूमि में से 4 बिस्वा भूमि समाविष्ट है । मूल भूमि के स्वामी मूल चंद और काशी राम थे । वाद भूमियों को तारीख 11 दिसम्बर, 1972 के रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख द्वारा प्रतिवादी सं. 9 उर्मिला देवी को विक्रय किया गया था । उसने तारीख 22 अगस्त, 1989 के दो पृथक् रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेखों द्वारा अपीलों में के दोनों प्रत्येक अपीलार्थियों को 3414.4 वर्ग फीट क्षेत्र का विक्रय किया था । कब्जा सौंप दिया गया था और उनके द्वारा निर्माण कर लिए गए थे । उसके बाद, वादी मातादीन ने वर्ष 1960-1961 के लिए खसरा प्रविष्टियों का अवलंब लेते हुए वाद भूमियों पर प्रतिकूल कब्जे का दावा करते हुए, तारीख 28 अगस्त, 1990 को 1995 की वाद

सं. 45-ए फाइल किया । वादी ने मूल भूमि स्वामियों और उनके पश्चात्वर्ती द्वारा निष्पादित विक्रय विलेखों को अकृत घोषित करने की भी ईप्सा की है । एक मात्र वादी मातादीन की तारीख 26 मई, 1994 को मृत्यु हो गई । उसके पश्चात् तारीख 21 अप्रैल, 1995 को उसके विधिक उत्तराधिकारियों द्वारा एक संशोधन आवेदन फाइल किया गया । यह दलील देते हुए कि मूल भूमि स्वामियों मूल चंद और काशी राम द्वारा उसके बैलों और कृषिय औजारों को वापस करने में असफल रहने के पश्चात् मातादीन, वाद भूमियों के कब्जे में आ गया था । सिविल न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, गुना ने वाद डिक्री कर दिया, यह अभिनिर्धारित करते हुए कि वादी ने मूल भूमि स्वामियों के विरुद्ध 12 वर्षों से अधिक प्रतिकूल कब्जे को निरंतर, प्रतिकूल और निर्विघ्न कब्जे द्वारा अपने हक को साबित कर दिया है और यह कि विक्रय विलेख अकृत हैं । अपीलार्थियों द्वारा प्रस्तुत 1996 की नियमित सिविल अपील सं. 19ए को मंजूर कर लिया, यह अभिनिर्धारित करते हुए कि विचारण न्यायालय ने मात्र मौखिक साक्ष्य के आधार पर प्रतिकूल कब्जे के त्रुटिपूर्ण निष्कर्ष निकालते समय अभिलेख पर के दस्तावेजी साक्ष्यों की अनदेखी की है । वादी द्वारा तत्पश्चात् फाइल द्वितीय अपील को आक्षेपित आदेश द्वारा मंजूर कर लिया गया था, यह अभिनिर्धारित करते हुए कि प्रथम अपील न्यायालय का निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण है और वाद डिक्री के आदेश को पुन: स्थापित किया जाता है । इस प्रकार, वर्तमान अपील फाइल की गई । न्यायालय द्वारा अपील मंजूर करते हुए,

अभिनिर्धारित – न्यायालय ने पक्षकारों के निवेदन पर विचार किया है । वादी ने प्रतिकूल कब्जे के दावे के आधार के रूप में, वर्ष 1960-1961 की खसरा प्रविष्टियों का अवलंब लेते हुए, वाद फाइल करने के 30 वर्ष पूर्व से भूमियों के कब्जे का प्राख्यान 1990 में फाइल वाद में किया है । कब्जे के लिए दावे की प्रकृति और उत्पत्ति के कथन का अभिवचनों में अभाव है । प्रत्यर्थी ने अपने साक्ष्य में यह अभिसाक्ष्य दिया है कि मूल भूमि स्वामी ने वर्ष 1958-1959 में उधार लिए उसके बैलों और कृषिय उपकरणों को वापस करने में असफल रहा, इसलिए, उसने वर्ष 1960-1961 में भूमियों का कब्जा ले लिया था । मूल वादी की मृत्यु तारीख 26 मई, 1994 को हो गई थी । उसके बाद, प्रत्यर्थियों, जो उसके

विधिक अधिकारी हैं, ने साक्ष्य के अनुसार स्वयं को मामले में जोड़ने के लिए अभिवचनों को संशोधित करने हेतु तारीख 21 अप्रैल, 1995 को एक आवेदन फाइल किया । जब वादी के कब्जे की उत्पत्ति ही वर्ष 1960-1961 में हुई थी, तो यह मूल्यांकन करना कठिन है कि किस प्रकार उसी वर्ष में उसके नाम में खसरा प्रविष्टियां दर्ज हुई थीं । संहिता की धारा 115 यह उपबंध करती है कि यदि तहसीलदार यह निष्कर्ष निकालता है कि उससे अधीनस्थ अधिकारी द्वारा धारा 114 के अधीन तैयार भूमि अभिलेखों में गलत या त्रुटिपूर्ण प्रविष्टियां की गई हैं तो वह संबंधित व्यक्ति से ऐसी जांच कराने के पश्चात् जैसा वह सम्यक् नोटिस देने के पश्चात् ठीक समझता है, लाल स्याही से उसमें आवश्यक परिवर्तनों को करने का निर्देश देगा । वादी ने इस बारे में कोई भी साक्ष्य नहीं दिया है जब उसने खसरा प्रविष्टियों में सुधार के लिए आवेदन दिया था और यह कि मूल भूमि स्वामी को संशोधन करने के पूर्व सुना गया था । तारीख 11 अक्तूबर, 1972 के विक्रय विलेख के अनुसरण में क्रेता के नाम में प्रविष्टियां नीली स्याही से की गई हैं । इसलिए, खसरा प्रविष्टियों में सुधार के लिए प्रत्यर्थियों के दावे का मुख्य आधार ही अस्पष्टीकृत और संदेहपूर्ण रह जाता है । इस प्रक्रम पर, अपील न्यायालय के निष्कर्षों को नोटिस में लेना आवश्यक है कि वादी-मातादीन के पुत्र और भतीजे, कलक्टरी में लिपिक के रूप में कार्य कर रहे थे । उनके विरुद्ध विभागीय कार्यवाहियां की गई थीं और वादी के नाम में सम्मिलित खसरा प्रविष्टियों में लाल स्याही से किए गए सुधारों के संबंध में कूटरचित और काल्पनिक होने के नाते दांडिक अभियोजन चलाया गया था । तथ्य यह है कि उन्हें संदेह के लाभ पर दांडिक अभियोजन से दोषमुक्त कर दिया गया था अथवा यह कि प्रक्रियात्मक अनियमितता के आधार पर विभागीय कार्यवाहियों में माफी के आदेश दे दिए गए थे, जिन पर सुसंगत तौर पर विचार नहीं किया गया है, क्योंकि सिविल वाद में निष्कर्ष, उपलब्ध साक्ष्य की प्रकृति पर विचार करते हुए, अधिसंभाव्यता की प्रबलता पर आधारित होते हैं । उर्मिला देवी द्वारा भूमियों का क्रय करने के पश्चात्, वर्ष 1969-1973 के दौरान वर्ष 1974-1978 के दौरान भी कब्जे के साथ भूमि स्वामी के रूप में खसरे में अपने नाम को प्रविष्ट कराया था । जब एक बार यह निष्कर्ष निकाल लिया जाता है कि खसरा में सुधार से संबंधित लाल स्याही से प्रविष्टियां

वादी के कब्जे को कपट और कूटरचना के आधार पर संदेहपूर्ण दर्शित करती हैं तो वादी के नाम में अभिलिखित अभिलेख असंगत हो जाते हैं । उर्मिला देवी का नाम लाल स्याही में वर्ष 1984-89 के लिए खसरा प्रविष्टियों में भी दर्शित किया गया है । प्रथम अपील न्यायालय द्वारा कोर्ट कमिश्नर के रिपोर्ट के साथ ही क्रय पर विचार करने के पश्चात् उर्मिला देवी की भूमियों के कब्जे और जिसे उसने तत्पश्चात् रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख द्वारा अपीलार्थियों को विक्रय कर दिया था, पर विचार करने के पश्चात् निकाले गए निष्कर्ष में, न्यायालय की सुविचारित राय में, हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है । यह निष्कर्ष कि मूल भूमि स्वामियों द्वारा उसके बैलों और कृषिय उपकरणों को वापस करने में असफल रहने के कारण वादी-प्रत्यर्थी के कब्जे को स्वीकार किया गया था, को अनुचित अभिनिर्धारित किया जा सकता है । वादी ने वर्ष 1960-61 से प्रतिकूल कब्जे का दावा किया है । तारीख 10 अक्तूबर, 1972 को 12 वर्ष बीतने के पूर्व भूमियों को उर्मिला देवी को विक्रय कर दिया गया था और भूमियां उसके कब्जे में आ गई थीं । इसलिए, वादियों का 12 वर्षों से निर्विघ्न कब्जे का दावा कायम रखे जाने योग्य नहीं है क्योंकि ये संपूर्ण रूप से सार रहित हैं । उच्च न्यायालय ने द्वितीय अपील में उन्हीं साक्ष्य के आधार पर यह अनुचित निष्कर्ष निकाला है कि उर्मिला देवी ने कभी भी कब्जा अर्जित नहीं किया था और इस प्रकार वादी ने 12 वर्षों के पश्चात् प्रतिकूल कब्जे को सिद्ध कर दिया है । कोर्ट कमिश्नर की रिपोर्ट पर भी उच्च न्यायालय द्वारा कोई चर्चा नहीं की गई थी । कब्जे के सबूत में, वादी द्वारा दावाकृत लाल स्याही में संदेहास्पद खसरा प्रविष्टियों पर भी विचार करने में असफल रहा है । इसी प्रकार, इस बात पर भी विचार नहीं किया है कि स्वयं वादी के दावे की उत्पत्ति को आवश्यक अभिवचनों के अभाव में कभी भी सिद्ध नहीं किया गया है जिसे वादी के साक्ष्य के पश्चात् प्रस्तुत करने की ईप्सा की गई थी जो बाद में सोचा हुआ विचार था । इस प्रक्रम पर यह नोटिस करना आवश्यक है कि 2008 की सिविल अपील सं. 1091 में, अपीलार्थियों द्वारा फाइल 1992 की सिविल वाद सं. 97-ए में और जिसने हेमराज, वादी-मातादीन का भतीजा के विरुद्ध उर्मिला देवी से वाद भूमियों से सटे भूमियों को क्रय किया था, यह अभिकथित करते हुए कि उसके द्वारा क्रय भूमियां अतिक्रमण की भूमि है, वाद डिक्री हो गया था

और हेमराज द्वारा प्रस्तुत अपील को भी इस न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था । उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष कि प्रत्यर्थी-वादी के बेकब्जे के बारे में कोई साक्ष्य नहीं था, स्पष्टत: कायम रखे जाने योग्य नहीं है क्योंकि वह खसरा प्रविष्टियों में कपट और कूटरचना के बारे में स्पष्ट निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए, कभी भी कब्जे में नहीं आया था । (पैरा 6, 7, 8, 9, 10, 11 और 12)

निर्दिष्ट निर्णय

		पैरा
[2015]	(2015) 17 एस. सी. सी. 1 : **एम. वेंकटेश और अन्य** बनाम **बंगलौर विकास प्राधिकरण और अन्य** ;	3, 13
[2010]	(2010) 14 एस. सी. सी. 316 : **चेट्टी कोनाती राव और अन्य** बनाम **पल्ले वेंकट सुब्बाराव** ;	13
[1966]	ए. आई. आर. 1966 एस. सी. 470 : **एम. वी. एस. मणिकायला राव** बनाम **एम. नरसिम्हास्वामी और अन्य** ;	5
[1954]	ए. आई. आर. 1954 एस. सी. 337 : **ओन्ताकल याल्पी चेनाबसावन गौड़** बनाम **राव बहादुर महाबलेश्वरप्पा** ;	5
[1948]	ए. आई. आर. 1948 बाम्बे 149 : **दगाबाई फकीरमोहम्मद** बनाम **सखाराम गावाजी और अन्य** ।	5

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2008 की सिविल अपील सं. 1090 और 1091.

संविधान, 1950 के अनुच्छेद 133 के अधीन अपील ।

अपीलार्थियों की ओर से सर्वश्री मनोज प्रसाद, एन. के. जैन, ज्येष्ठ अधिवक्ता, बासवा प्रभोस पी.,

प्रकाश कुमार सिंह, आशुतोष दूबे, विनोद मेहता, चिन्मय देशपांडे, विकास के. सिंह, सिद्धार्थ और टी. एन. सिंह अधिवक्तागण

प्रत्यर्थियों की ओर से सर्वश्री पुनीत जैन, हर्ष जैन, हर्षित खंदूजा, (सुश्री) प्रतिभा जैन, (सुश्री) प्राची मिश्रा, राहुल कौशिक, चैतन्या और अर्जुन गर्ग अधिवक्तागण

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति नवीन सिन्हा ने दिया ।

न्या. सिन्हा – अपीलार्थी, वादियों की द्वितीय अपील मंजूर करने के आदेश से व्यथित है । उच्च न्यायालय ने प्रथम अपील न्यायालय के आदेश को उलट दिया था और प्रतिकूल कब्जे के लिए वादियों के वाद को डिक्री करने वाले विचारण न्यायालय के आदेश को पुन: स्थापित कर दिया था ।

2. वाद भूमियों में, ग्राम पुरानी छावनी, गुना में पटवारी हल्का सं. 76 के सर्वे सं. 493 में स्थित 6 बिस्वा भूमि में से 4 बिस्वा भूमि समाविष्ट है । मूल भूमि के स्वामी मूल चंद और काशी राम थे । वाद भूमियों को तारीख 11 दिसम्बर, 1972 के रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख द्वारा प्रतिवादी सं. 9 उर्मिला देवी को विक्रय किया गया था । उसने तारीख 22 अगस्त, 1989 के दो पृथक् रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेखों द्वारा अपीलों में के दोनों प्रत्येक अपीलार्थियों को 3414.4 वर्ग फीट क्षेत्र का विक्रय किया था । कब्जा सौंप दिया गया था और उनके द्वारा निर्माण कर लिए गए थे । उसके बाद, वादी मातादीन ने वर्ष 1960-1961 के लिए खसरा प्रविष्टियों का अवलंब लेते हुए वाद भूमियों पर प्रतिकूल कब्जे का दावा करते हुए, तारीख 28 अगस्त, 1990 को 1995 की वाद सं. 45-ए फाइल किया । वादी ने मूल भूमि स्वामियों और उनके पश्चात्वर्ती द्वारा निष्पादित विक्रय विलेखों को अकृत घोषित करने की भी ईप्सा की है । एक मात्र वादी मातादीन की तारीख 26 मई, 1994 को मृत्यु हो गई । उसके पश्चात् तारीख 21 अप्रैल, 1995 को उसके विधिक उत्तराधिकारियों द्वारा एक संशोधन आवेदन फाइल किया गया

यह दलील देते हुए कि मूल भूमि स्वामियों मूल चंद और काशी राम द्वारा उसके बैलों और कृषिय औजारों को वापस करने में असफल रहने के पश्चात् मातादीन, वाद भूमियों के कब्जे में आ गया था । सिविल न्यायाधीश, प्रथम श्रेणी, गुना ने वाद डिक्री कर दिया, यह अभिनिर्धारित करते हुए कि वादी ने मूल भूमि स्वामियों के विरुद्ध 12 वर्षों से अधिक प्रतिकूल कब्जे को निरंतर, प्रतिकूल और निर्विघ्न कब्जे द्वारा अपने हक को साबित कर दिया है और यह कि विक्रय विलेख अकृत हैं । अपीलार्थियों द्वारा प्रस्तुत 1996 की नियमित सिविल अपील सं. 19ए को मंजूर कर लिया, यह अभिनिर्धारित करते हुए कि विचारण न्यायालय ने मात्र मौखिक साक्ष्य के आधार पर प्रतिकूल कब्जे के त्रुटिपूर्ण निष्कर्ष निकालते समय अभिलेख पर के दस्तावेजी साक्ष्यों की अनदेखी की है । वादी द्वारा तत्पश्चात् फाइल द्वितीय अपील को आक्षेपित आदेश द्वारा मंजूर कर लिया गया था, यह अभिनिर्धारित करते हुए कि प्रथम अपील न्यायालय का निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण है और वाद डिक्री के आदेश को पुन: स्थापित किया जाता है । इस प्रकार, वर्तमान अपील फाइल की गई ।

3. अपीलार्थियों के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल श्री मनोज प्रसाद ने यह निवेदन किया कि प्रथम अपील न्यायालय द्वारा निकाले गए तथ्य के निष्कर्ष अंतिम है । उच्च न्यायालय को द्वितीय अपील में, अनुचितता का कोई निष्कर्ष निकाले बिना भिन्न निष्कर्ष निकालने के लिए साक्ष्य का पुन: मूल्यांकन नहीं किया जाना चाहिए था । वादी ने प्रतिकूल कब्जे द्वारा कभी भी हक अर्जित नहीं किया था, क्योंकि मूल स्वामी ने अपनी मृत्यु के 12 वर्ष पूर्व ही भूमियों का विक्रय उर्मिला देवी को कर दिया था । क्रेता कब्जे में आ गई थी, कतिपय निर्माण कर लिया था और भूमियों के एक भाग का पुन: विक्रय अपीलार्थियों को कर दिया था, परिणामत:, वे कब्जे में भी आ गए थे । मूल स्वामियों ने वर्ष 1963-64 में अपीलार्थियों से कब्जे की ईप्सा की थी, जिसे देने से उन्होंने इनकार कर दिया था । वादी ने अपने कब्जे की उत्पत्ति को कभी भी साबित नहीं किया है । वादपत्र में संशोधन, एक सोचा-समझा विचार था । वर्ष 1969-1973 के लिए खसरा प्रविष्टियों में उर्मिला देवी को भूमियों के कब्जे में दर्शित किया गया है । वर्ष 1974-1978 में खसरा प्रविष्टियों में, उर्मिला देवी को पुन: भूमि स्वामी के रूप में दर्शित किया गया है ।

वर्ष 1960-1961 और वर्ष 1974-1978 के लिए खसरा प्रविष्टियों में वादी के कब्जे को लाल रंग की स्याही से चिन्हित किया गया है जबकि क्रय के पश्चात् उर्मिला देवी के नाम की प्रविष्टियां नीले रंग की स्याही से चिन्हित किया गया है । हितेश कुमार और हेमराज, वादी के क्रमश: पुत्र और भतीजे थे, जो कलक्टरी में लिपिक थे । उन पर गलत प्रविष्टियां करने का संदेह था जिसके लिए विभागीय जांच और आपराधिक अभियोजन चलाया गया था । कोर्ट कमिश्नर ने भी विक्रय विलेख के अनुसरण में अंतरित किए गए कब्जे को रिपोर्ट किया है । वादी ने आक्षेप फाइल किया था जिसके पश्चात् कोर्ट कमिश्नर ने पुन: विवादित भूमि का निरीक्षण किया और अपीलार्थियों के पक्ष में पुन: रिपोर्ट फाइल किया । इन सभी, पर उच्च न्यायालय द्वारा किसी भी प्रकार से विचार नहीं किया गया है । **एम. वेंकटेश और अन्य** बनाम **बंगलौर विकास प्राधिकरण और अन्य**[1] वाले मामले का अवलंब लेते हुए, यह दलील दी गई कि प्रतिकूल कब्जा तभी साबित होता है जब कि कब्जा, शांतिपूर्ण, खुला, निरंतर और प्रतिकूल हो ।

4. विद्वान् ज्येष्ठ अधिवक्ता श्री एन. के. जैन ने 2008 की सिविल अपील सं. 1091 में अपीलार्थियों की ओर से दिए गए तर्कों को ही अंगीकार किया ।

5. प्रत्यर्थियों के विद्वान् काउंसेल श्री पुनीत जैन ने यह निवेदन किया कि प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक्, मूल वादपत्र में लिया गया था । संशोधन के माध्यम से कोई नया तथ्य प्रस्तुत करने की ईप्सा नहीं की गई थी । मध्य प्रदेश भूमि राजस्व संहिता (जिसे इसमें इसके पश्चात् 'संहिता' कहा गया है) की धारा 117 का अवलंब लेते हुए, यह निवेदन किया गया कि वादी के कब्जे के संबंध में खसरा प्रविष्टियों की सत्यता के बारे में एक उपधारणा है । इसलिए, इससे प्रतिकूल कब्जे के लिए दावे का आधार सिद्ध होता है । किसी भी समय पर मूल भूमि स्वामियों ने कोई विवाद्यक उद्भूत करते हुए, संहिता की धारा 116 के अधीन संशोधन के लिए कोई आवेदन फाइल नहीं किया था । अपील न्यायालय द्वारा खसरा प्रविष्टियों में जालसाजी करने के संबंध में निष्कर्ष,

---

[1] (2015) 17 एस. सी. सी. 1.

विभागीय कार्यवाहियों में उनकी दोषमुक्ति और दांडिक मामले में दोषमुक्ति के पश्चात् अस्तित्व में नहीं रह गया है । वादी पिछले 12 वर्षों से, मूल भूमि स्वामी के प्रतिकूल निरंतर निर्विघ्न कब्जे में था । वादी, किसी विक्रय के पश्चात् कभी भी वर्ष 1972 में बेकब्जा नहीं किया गया था । मात्र विक्रय विलेख के निष्पादन से यह बेकब्जा करने की कोटि में नहीं आता है । मूल भूमि स्वामी द्वारा वर्ष 1963-64 में कब्जे के लिए दावे को पुन: दोहराया गया जिससे वादी के निरंतर निर्विघ्न प्रतिकूल कब्जे की पुष्टि होती है । **दगाबाई फकीरमोहम्मद** बनाम **सखाराम गावाजी और अन्य**[1], **ओन्ताकल याल्पी चेनाबसावन गौड़** बनाम **राव बहादुर महाबलेश्वरप्पा**[2] और **एम. वी. एस. मणिकायला राव** बनाम **एम. नरसिम्हास्वामी और अन्य**[3] वाले मामलों का अवलंब लेते हुए, यह निवेदन किया कि यह सिद्ध करने का भार प्रतिवादियों पर है कि वादी का कब्जा किसी भी समय पर अवरुद्ध था जिससे प्रतिकूल कब्जे का दावा विफल होता है किन्तु वे ऐसा करने में विफल रहे हैं ।

6. हमने पक्षकारों के निवेदन पर विचार किया है । वादी ने प्रतिकूल कब्जे के दावे के आधार के रूप में, वर्ष 1960-1961 की खसरा प्रविष्टियों का अवलंब लेते हुए, वाद फाइल करने के 30 वर्ष पूर्व से भूमियों के कब्जे का प्राख्यान 1990 में फाइल वाद में किया है । कब्जे के लिए दावे की प्रकृति और उत्पत्ति के कथन का अभिवचनों में अभाव है । प्रत्यर्थी ने अपने साक्ष्य में यह अभिसाक्ष्य दिया है कि मूल भूमि स्वामी ने वर्ष 1958-1959 में उधार लिए उसके बैलों और कृषिय उपकरणों को वापस करने में असफल रहा, इसलिए, उसने वर्ष 1960-1961 में भूमियों का कब्जा ले लिया था । मूल वादी की मृत्यु तारीख 26 मई, 1994 को हो गई थी । उसके बाद, प्रत्यर्थियों, जो उसके विधिक अधिकारी हैं, ने साक्ष्य के अनुसार स्वयं को मामले में जोड़ने के लिए अभिवचनों को संशोधित करने हेतु तारीख 21 अप्रैल, 1995 को एक आवेदन फाइल किया । जब वादी के कब्जे की उत्पत्ति ही वर्ष 1960-1961 में हुई थी, तो यह मूल्यांकन करना कठिन है कि किस

---

[1] ए. आई. आर. 1948 बाम्बे 149.

[2] ए. आई. आर. 1954 एस. सी. 337.

[3] ए. आई. आर. 1966 एस. सी. 470.

प्रकार उसी वर्ष में उसके नाम में खसरा प्रविष्टियां दर्ज हुई थीं । संहिता की धारा 115 यह उपबंध करता है कि यदि तहसीलदार यह निष्कर्ष निकालता है कि उससे अधीनस्थ अधिकारी द्वारा धारा 114 के अधीन तैयार भूमि अभिलेखों में गलत या त्रुटिपूर्ण प्रविष्टियां की गई हैं तो वह संबंधित व्यक्ति से ऐसी जांच कराने के पश्चात् जैसा वह सम्यक् नोटिस देने के पश्चात् ठीक समझता है, लाल स्याही से उसमें आवश्यक परिवर्तनों को करने का निर्देश देगा । वादी ने इस बारे में कोई भी साक्ष्य नहीं दिया है जब उसने खसरा प्रविष्टियों में सुधार के लिए आवेदन दिया था और यह कि मूल भूमि स्वामी को संशोधन करने के पूर्व सुना गया था । तारीख 11 अक्तूबर, 1972 के विक्रय विलेख के अनुसरण में क्रेता के नाम में प्रविष्टियां नीली स्याही से की गई हैं । इसलिए, खसरा प्रविष्टियों में सुधार के लिए प्रत्यर्थियों के दावे का मुख्य आधार ही अस्पष्टीकृत और संदेहपूर्ण रह जाता है ।

7. इस प्रक्रम पर, अपील न्यायालय के निष्कर्षों को नोटिस में लेना आवश्यक है कि वादी-मातादीन के पुत्र और भतीजे, कलक्टरी में लिपिक के रूप में कार्य कर रहे थे । उनके विरुद्ध विभागीय कार्यवाहियां की गई थीं और वादी के नाम में सम्मिलित खसरा प्रविष्टियों में लाल स्याही से किए गए सुधारों के संबंध में कूटरचित और काल्पनिक होने के नाते दांडिक अभियोजन चलाया गया था । तथ्य यह है कि उन्हें संदेह के लाभ पर दांडिक अभियोजन से दोषमुक्त कर दिया गया था अथवा यह कि प्रक्रियात्मक अनियमितता के आधार पर विभागीय कार्यवाहियों में माफी के आदेश दे दिए गए थे, जिन पर सुसंगत तौर पर विचार नहीं किया गया है, क्योंकि सिविल वाद में निष्कर्ष, उपलब्ध साक्ष्य की प्रकृति पर विचार करते हुए, अधिसंभाव्यता की प्रबलता पर आधारित होते हैं ।

8. उर्मिला देवी द्वारा भूमियों का क्रय करने के पश्चात्, वर्ष 1969-1973 के दौरान वर्ष 1974-1978 के दौरान भी कब्जे के साथ भूमि स्वामी के रूप में खसरे में अपने नाम को प्रविष्ट कराया था । जब एक बार यह निष्कर्ष निकाल लिया जाता है कि खसरा में सुधार से संबंधित लाल स्याही से प्रविष्टियां वादी के कब्जे को कपट और कूटरचना के आधार पर संदेहपूर्ण दर्शित करती हैं तो वादी के नाम में अभिलिखित अभिलेख असंगत हो जाते हैं । उर्मिला देवी का नाम लाल

स्याही में वर्ष 1984-89 के लिए खसरा प्रविष्टियों में भी दर्शित किया गया है ।

9. प्रथम अपील न्यायालय द्वारा कोर्ट कमिश्नर के रिपोर्ट के साथ ही क्रय पर विचार करने के पश्चात् उर्मिला देवी की भूमियों के कब्जे और जिसे उसने तत्पश्चात् रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख द्वारा अपीलार्थियों को विक्रय कर दिया था, पर विचार करने के पश्चात् निकाले गए निष्कर्ष में, हमारे सुविचारित राय में, हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है । यह निष्कर्ष कि मूल भूमि स्वामियों द्वारा उसके बैलों और कृषिय उपकरणों को वापस करने में असफल रहने के कारण वादी-प्रत्यर्थी के कब्जे को स्वीकार किया गया था, को अनुचित अभिनिर्धारित किया जा सकता है ।

10. वादी ने वर्ष 1960-61 से प्रतिकूल कब्जे का दावा किया है । तारीख 10 अक्तूबर, 1972 को 12 वर्ष बीतने के पूर्व भूमियों को उर्मिला देवी को विक्रय कर दिया गया था और भूमियां उसके कब्जे में आ गई थीं । इसलिए, वादियों का 12 वर्षों से निर्विघ्न कब्जे का दावा कायम रखे जाने योग्य नहीं है क्योंकि ये संपूर्ण रूप से सार रहित है ।

11. उच्च न्यायालय ने द्वितीय अपील में उन्हीं साक्ष्य के आधार पर यह अनुचित निष्कर्ष निकाला है कि उर्मिला देवी ने कभी भी कब्जा अर्जित नहीं किया था और इस प्रकार वादी ने 12 वर्षों के पश्चात् प्रतिकूल कब्जे को सिद्ध कर दिया है । कोर्ट कमिश्नर की रिपोर्ट पर भी उच्च न्यायालय द्वारा कोई चर्चा नहीं की गई थी । कब्जे के सबूत में, वादी द्वारा दावाकृत लाल स्याही में संदेहास्पद खसरा प्रविष्टियों पर भी विचार करने में असफल रहा है । इसी प्रकार, इस बात पर भी विचार नहीं किया है कि स्वयं वादी के दावे की उत्पत्ति को आवश्यक अभिवचनों के अभाव में कभी भी सिद्ध नहीं किया गया है जिसे वादी के साक्ष्य के पश्चात् प्रस्तुत करने की ईप्सा की गई थी जो बाद में सोचा हुआ विचार था ।

12. इस प्रक्रम पर यह नोटिस करना आवश्यक है कि 2008 की सिविल अपील सं. 1091 में, अपीलार्थियों द्वारा फाइल 1992 की सिविल वाद सं. 97-ए में और जिसने हेमराज, वादी-मातादीन का भतीजा

के विरुद्ध उर्मिला देवी से वाद भूमियों से सटे भूमियों को क्रय किया था, यह अभिकथित करते हुए कि उसके द्वारा क्रय भूमियां अतिक्रमण की भूमि है, वाद डिक्री हो गया था और हेमराज द्वारा प्रस्तुत अपील को भी इस न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था । उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष कि प्रत्यर्थी-वादी के बेकब्जे के बारे में कोई साक्ष्य नहीं था, स्पष्टत: कायम रखे जाने योग्य नहीं है क्योंकि वह खसरा प्रविष्टियों में कपट और कूटरचना के बारे में स्पष्ट निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए, कभी भी कब्जे में नहीं आया था ।

13. प्रतिकूल कब्जा, असली स्वामी के हक से इनकार करते हुए पक्षद्रोही हक के प्राख्यान द्वारा पक्षद्रोही कब्जा है, जैसा कि **एम. वेंकटेश** (उपर्युक्त) वाले मामले में अभिनिर्धारित किया गया है । प्रत्यर्थी, असली स्वामी के गलत तौर पर बेदखली का वर्णन करते हुए, शांतिपूर्ण खुला और निरंतर कब्जे को सिद्ध करने में असफल रहा है । इस प्रकार, इसमें तथ्य और विधि दोनों के मिश्रित प्रश्न अंतर्वलित हैं । यह सिद्ध करने का भार प्रत्यर्थी पर था कि कब और कैसे वह कब्जे में आया था, उसके कब्जे की प्रकृति, अन्य पक्षकारों को कब्जे की जानकारी और पक्षद्रोही होना, 12 वर्ष से अधिक निरंतर कब्जा जो खुला था और निर्विघ्न था । इसलिए, यह सिद्ध करने का भार प्रत्यर्थी पर था कि उसका कब्जा, असली स्वामी की जानकारी में खुला, पक्षद्रोही और निरंतर था । प्रत्यर्थी-वादी अपने भार का निर्वहन करने में असफल रहा । इस संदर्भ में, **चेट्टी कोनाती राव और अन्य** बनाम **पल्ले वेंकट सुब्बाराव**[1] वाले मामले के प्रतिनिर्देश किया जा सकता है जिसमें प्रतिकूल कब्जे पर निम्नलिखित मत व्यक्त किया गया है :-

> "कब्जे का आशय, प्रतिकूल कब्जे के अपेक्षित अवयव के रूप में जाना जाता है । मात्र कब्जे से कब्जा विषयक हक परिपक्व नहीं होता है, जब तक कि कब्जा रखने वाला व्यक्ति संपत्ति को उक्त प्रयोजन के लिए असली स्वामी के हक के प्रतिकूल कब्जा नहीं रखता है । व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे का दावा करता है, उसे उस

---

[1] (2010) 14 एस. सी. सी. 316.

तारीख को सिद्ध करने की आवश्यकता होती है जिस तारीख को वह कब्जे में आया था, कब्जे की प्रकृति, कब्जे का तथ्य, असली स्वामी की जानकारी, कब्जे की अवधि और यह कि कब्जा खुला और निर्विघ्न था । एक व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक् करता है उसके पक्ष में साम्या नहीं होती है क्योंकि वह असली स्वामी के अधिकारों को विफल करने की कोशिश करता है और इसलिए, उसे इसका स्पष्टत: अभिवाक् करना होता है और प्रतिकूल कब्जे को सिद्ध करने के लिए सभी आवश्यक तथ्यों को सिद्ध करना होता है । न्यायालय, संपत्ति अधिकारों को लागू परिसीमा की संविधि के बारे में हमेशा ही कठोर मत रखते हैं । प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक्, शुद्धत: विधि का प्रश्न नहीं है अपितु यह तथ्य और विधि दोनों का मिश्रित प्रश्न है ।"

14. हमारे निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, प्रत्यर्थियों द्वारा उद्धृत पूर्व-निर्णयों में विचार करने के लिए कोई गुणागुण नहीं है । उच्च न्यायालय का आदेश कायम नहीं रखे जाने योग्य अभिनिर्धारित किया जाता है और अपास्त किया जाता है । प्रथम अपील न्यायालय द्वारा पारित तारीख 8 अगस्त, 1997 का आदेश पुन: स्थापित किया जाता है और वाद खारिज किया जाता है ।

15. अपील मंजूर की जाती है ।

अपील मंजूर की गई ।

क.