[2020] 2 उम. नि. प. 381

उत्तम चंद (मृत) मार्फत इसके विधिक प्रतिनिधिगण

बनाम

नाथू राम (मृत) मार्फत इसके विधिक प्रतिनिधिगण और अन्य

[2020 की सिविल अपील सं. 190]

15 जनवरी, 2020

न्यायमूर्ति एल. नागेश्वर राव और न्यायमूर्ति हेमंत गुप्ता

संविधन, 1950 – अनुच्छेद 133 [सपठित परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 65] – अपील – प्रतिकूल कब्जे के आधार पर संपत्ति में हक का दावा करना – संपत्ति में कब्जा, खुला, पक्षद्रोही, निरंतर, विहित अवधि और अन्यों अर्थात् असली स्वामी के अधिकारों से इनकार में होना साबित नहीं होना – प्रतिकूल कब्जे के आधार पर हक का दावा खारिज होना – यदि कोई व्यक्ति किसी संपत्ति में, प्रतिकूल कब्जे के आधार पर दावा करता है तो उसे यह साबित करना होता है कि उसका संपत्ति में कब्जा, खुला, पक्षद्रोही, निरंतर, विहित अवधि और अन्यों अर्थात् असली स्वामी के अधिकारों से इनकार में है और उसकी जानकारी में है, यदि वह इन्हें साबित करने में असफल रहता है तो उसका दावा खारिज किए जाने योग्य होगा ।

वर्तमान मामले में, वादी ने प्रबंध अधिकारी, पुनर्वास विभाग, भारत सरकार से तारीख 21 मार्च, 1964 को आयोजित लोक नीलामी में वाद संपत्ति क्रय करने के आधार पर कब्जे के लिए वाद फाइल किया है । इसके पश्चात्, विक्रय प्रमाणपत्र तारीख 4 जनवरी, 1965 को जारी किया गया था । वादी ने, प्रतिवादियों को वाद संपत्ति के अप्राधिकृत कब्जे में होने का अभिकथन करते हुए और जिन्होंने उसे खाली करने से इनकार कर दिया था, के विरुद्ध तारीख 17 फरवरी, 1979 को कब्जे के लिए वाद फाइल किया था । प्रतिवादियों ने लिखित कथन में इस बात से इनकार किया है कि वादी, संपत्ति का स्वामी है । प्रतिवादियों ने यह प्राख्यान किया है कि उनका मकान पिछले दो शताब्दियों से अधिक अवधि से प्रश्नगत संपत्ति पर मौजूद है । प्रतिवादियों के दादा को

स्वामी के रूप में संपत्ति के कब्जे में होना कहा गया है, इसके पश्चात्, उनके पिता ताराचंद और अब सभी प्रतिवादी, स्वामियों के रूप में संपत्ति के कब्जे में है । इस बात से इनकार किया गया है कि संपत्ति कभी प्रबंध अधिकारी में निहित थी और इसलिए, यह दावा किया गया कि प्रबंध अधिकारी को प्रश्नगत संपत्ति की नीलामी करने का कोई प्राधिकार या अधिकारिता नहीं है । इसलिए, वादी का संपत्ति में कोई हित, अधिकारी या हक नहीं है । विद्वान् विचारण न्यायालय के समक्ष वादी ने अभि. सा. 4 चंदर भान, निम्न श्रेणी लिपिक, भूमि और भवन विभाग, ने यह साबित किया है कि विक्रय प्रमाणपत्र वादी के पक्ष में तारीख 15 जनवरी, 1965 को जारी किया गया था । विद्वान् विचारण न्यायालय ने दीन दयाल खन्ना (अभि. सा. 3), चन्दर भान (अभि. सा. 4) और एस. बी. लाल (अभि. सा. 5) के परिसाक्ष्यों के आधार पर यह निष्कर्ष अभिलिखित किया कि संपत्ति खसरा संख्या 9 में स्थित है और उसका नीलामी के माध्यम से विक्रय किया गया है । विद्वान् विचारण न्यायालय ने भगवान दास (प्रतिवादी साक्षी 1) और रणजीत (प्रतिवादी साक्षी 2), दोनों प्रतिवादी के पुत्र हैं, के इन परिसाक्ष्यों पर भी विचार किया कि वादी, संपत्ति का स्वामी है जिसे प्रदर्श बी-4/1 के माध्यम से नीलामी में प्रबंध अधिकारी पुनर्वास विभाग से क्रय किया था । इस प्रकार, विवाद्यक सं. 3 वादी के पक्ष में अभिनिर्धारित किया गया था और वादी को संपत्ति का स्वामी होना पाया गया था । किन्तु विवाद्यक सं. 2, 4 और 5 को प्रतिवादियों के पक्ष में और वादी के विरुद्ध विनिश्चित किया गया था और परिणामतः, वाद खारिज कर दिया गया था किन्तु इस निर्देश के साथ कि वादी, विवाद्यक सं. 1 पर अभिलिखित निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए एक माह की अवधि के भीतर 2,000/- रुपए की न्यायालय शुल्क की कमी की भरपाई करेगा । वादी द्वारा फाइल प्रथम अपील में, विद्वान् प्रथम अपील न्यायालय ने विवाद्यक सं. 1 और 3 पर विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित इन निष्कर्षों की पुष्टि कर दी कि वादी प्रश्नगत संपत्ति का स्वामी है । द्वितीय अपील में उच्च न्यायालय ने वादी के पक्ष में स्वामित्व के निष्कर्ष की पुष्टि कर दी और नवम्बर, 1963 से वाद संपत्ति पर प्रतिवादियों के कब्जे को दर्शित करने वाले विद्युत और गृह कर बिलों

का अवलंब लिया । इस प्रकार, यह अभिनिर्धारित किया कि संपत्ति पर प्रतिवादियों का प्रतिकूल कब्जा नवम्बर, 1995 तक 12 वर्षों के भीतर परिपक्व हो गया था, इसलिए, 17 फरवरी, 1979 को फाइल वाद, परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित था । उच्च न्यायालय ने अभि. सा. 1 उत्तम चंद के इस कथन को निर्दिष्ट किया कि वाद संपत्ति गृह कर के लिए निर्धारित की गई थी किन्तु कोई भी ऐसे कर को संदत्त नहीं किया था । उसने यह कथन किया कि उस स्थान पर मात्र मिट्टी का एक कच्चा कमरा था किन्तु वह यह नहीं जानता कि कब वाद संपत्ति में अप्राधिकृत निर्माण किया गया । उच्च न्यायालय ने वाद के साक्षी के कथन पर विचार करते हुए, यह निष्कर्ष निकाला कि तारा चंद मृतक प्रतिवादियों का पिता, मार्च, 1964 से वाद संपत्ति के कब्जे में पाया गया है । उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि तारा चंद, वर्ष 1964 में वाद द्वारा उसे क्रय करने के पूर्व भी वाद संपत्ति के अधिभोग में था । इससे व्यथित होकर वर्तमान अपील फाइल की गई । न्यायालय द्वारा अपील मंजूर करते हुए,

अभिनिर्धारत – अपीलार्थी के विद्वान् काउंसेल ने यह तर्क दिया कि असली स्वामी के विरुद्ध कब्जे के अभिवाक् की सफलता के लिए कब्जे में व्यक्ति को असली स्वामी की जानकारी में प्रतिकूल कब्जे को स्वीकार करना होता है । प्रतिवादियों ने अपने लिखित कथन में अपीलार्थी के हक और असली स्वामी की जानकारी में प्रतिकूल कब्जे को स्वीकार नहीं किया है । प्रतिवादियों ने प्रबंध अधिकारी में भूमि निहित होने और अपीलार्थी के पक्ष में पश्चात्वर्ती विक्रय से इनकार किया है । विचारण न्यायालय ने स्वयं अपीलार्थी के हक के बारे में निष्कर्ष निकाला है और ऐसे निष्कर्ष को न तो प्रथम अपील न्यायालय द्वारा न ही उच्च न्यायालय द्वारा अपास्त किया गया है । प्रतिवादियों ने अपने लंबे अवधि से और निरंतर कब्जे का प्राख्यान किया है किन्तु ऐसा कब्जा, चाहे जितने भी लंबी अवधि का हो, प्रतिकूल कब्जा नहीं कहा जा सकता है जिससे कि परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 65 के अर्थांतर्गत हक सुनिश्चित हो सके । यह तर्क दिया गया कि लंबी अवधि तक कब्जा, आवश्यक रूप से प्रतिकूल कब्जा नहीं होता है । दूसरी ओर, प्रतिवादियों के विद्वान् काउंसेल ने यह तर्क दिया कि वादी के साक्षी ने

स्वयं ही वर्ष 1965 से अर्थात् क्रय के पूर्व से प्रतिवादियों के कब्जे को स्वीकार किया है, इसलिए, कब्जा, अपीलार्थियों की जानकारी में प्रतिकूल हो गया है । टी. अंजनप्पा वाले मामले में, इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय के इस निष्कर्ष को अपास्त कर दिया है कि प्रतिवादियों द्वारा प्रतिकूल कब्जा का दावा करने से यह साबित नहीं होता है कि कौन असली स्वामी है । यदि प्रतिवादी इस बारे में निश्चित नहीं है कि कौन असली स्वामी है तो उनका प्रतिकूल कब्जे में होने के साथ ही असली स्वामी के हक से इनकार करने का प्रश्न ही उद्भूत नहीं होता है । न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है कि प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा, पक्षद्रोही कब्जे अर्थात् कब्जा जो असली स्वामी के हक को अभिव्यक्ततः या विविक्षितः इनकार करता है, अनुध्यात करता है । कब्जा प्रतिकूल होने के लिए एक ऐसे व्यक्ति द्वारा कब्जा होना चाहिए जिसे अन्यों के अधिकारों की जानकारी नहीं होती है, अपितु उनसे इनकार करता हो । विधि का सिद्धांत स्पष्टतः यह सुस्थिर है कि व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे पर अपना हक आधारित करता है, उसे स्पष्ट और असंदिग्ध साक्ष्य द्वारा यह दर्शित करना चाहिए उसका कब्जा असली स्वामी के प्रतिकूल था और दावाकृत संपत्ति में उसके हक को इनकार करने की कोटि में आता है । यह विनिश्चय करने के लिए कि क्या एक व्यक्ति अभिकथित कृत्य प्रतिकूल कब्जा गठित करता है, उन कृत्यों को करने वाले व्यक्ति का आशय अत्यधिक दुरुह कारक होता है । प्रतिकूल कब्जा गलत रूप में आरंभ होता है और इसका उद्देश्य किसी के अधिकारों के विरुद्ध होता है । एक व्यक्ति को असली स्वामी के प्रतिकूल रूप से संपत्ति धारण करना कहा जाता है जब कि वह व्यक्ति, असली स्वामी के अधिकारों से जिनमें उसके संपत्ति का उपभोग करने से उसे अपवर्जित करते हुए, इनकार करता है । कब्जा प्रतिकूल होने के लिए ऐसे व्यक्ति द्वारा कब्जा होना चाहिए जो अन्यों के अधिकारों को नहीं जानता है अपितु उनसे इनकार करता है : यह विधि का मूल सिद्धांत है कि जहां कब्जा विधिपूर्ण हक को विनिर्दिष्ट कर सकता है, वहां इसे प्रतिकूल होना विचारित नहीं किया जा सकता है । इस सिद्धांत का आधार यह अधिकथित किया गया है कि चूंकि एक सह-स्वामी का कब्जा, सह-स्वामी के रूप में उसकी स्थिति को निर्दिष्ट कर सकता है, तो इसे अन्य सह-स्वामियों के प्रतिकूल विचारित नहीं किया जा सकता

है । प्रतिकूल कब्जा, भूमि का कब्जा या अधिभोग का प्ररूप होता है जो असली स्वामी के हक से असंगत होता है और उस व्यक्ति के हक को निर्वापित करता है । कब्जे को प्रतिकूल अभिनिर्धारित नहीं किया जा सकता है यदि विधिपूर्ण हक को निर्दिष्ट करता है । यदि प्रतिकूल कब्जा स्थापित करने वाले व्यक्ति, असली स्वामी का हक जैसे न्यासियों, अभिभावकों, बेलिफों या अभिकर्ताओं के अधीन हक धारित करता है तो ऐसे व्यक्ति प्रतिकूल कब्जा स्थापित नहीं कर सकते हैं : .... प्रतिकूल कब्जे का अभिप्राय (पक्षद्रोही कब्जा) वह होता है जो असली स्वामी के हक को अभिव्यक्तत: या विविक्षित: इनकार करता है । परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 65 के अधीन इसे सकारात्मक रूप से साबित करने का भार प्रतिवादियों पर होता है । एक व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे पर अपना हक आधारित करता है उसे स्पष्ट और असंदिग्ध साक्ष्य द्वारा दर्शित करना चाहिए अर्थात् यह कि कब्जा असली स्वामी के विरुद्ध प्रतिकूल हो गया है और दावाकृत संपत्ति में उसके हक को इनकार करने की कोटि में आता है । यह विनिश्चय करने में कि क्या कोई कृत्य, एक व्यक्ति द्वारा अभिकथित है जिससे प्रतिकूल कब्जा गठित हो सकता है, उन कृत्यों को करने वाले व्यक्ति के आशय के बारे में होना चाहिए जो प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से सुनिश्चित होता है । इसलिए, वह व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे के आधार पर अपना हक आधारित करता है उसे स्पष्ट और असंदिग्ध साक्ष्यों द्वारा दर्शित करना चाहिए अर्थात् यह कि कब्जा असली स्वामी के पक्षद्रोही हो गया है और यह दावाकृत्य संपत्ति में उसके हक को इनकार करने की कोटि में आता है .... । जहां कब्जे को विधिपूर्ण हक के रूप में निर्दिष्ट किया जा सकता है वहां इसे प्रतिकूल होने के रूप में विचारित नहीं किया जाएगा । वह व्यक्ति जिसके कब्जे को विधिपूर्ण हक के रूप में निर्दिष्ट किया जा सकता है उसे यह दर्शित करने की अनुज्ञा नहीं होगी कि उसका कब्जा एक अन्य के हक के पक्षद्रोही हो गया है । एक व्यक्ति जो एक अन्य के एवज में कब्जा धारित करता है उस अन्य के हक के मात्र इनकार करने से उसका कब्जा प्रतिकूल नहीं होता है जिससे कि स्वयं उसे परिसीमा की संविधि का फायदा दिया जा सके । इसलिए, एक व्यक्ति जो विधिपूर्ण हक के साथ कब्जे में प्रविष्टि करता है उसके हक से किसी अन्य द्वारा इनकार नहीं किया जा सकता है, यह दावा करते हुए कि

उसके पास किसी प्रकार का हक नहीं है । वर्तमान मामले में, प्रतिवादियों ने प्रबंध अधिकारी में वाद संपत्ति का निहित होना और वादी के पक्ष में इसके अंतरण के तथ्य को स्वीकार नहीं किया है । प्रतिवादियों ने न केवल प्रबंध अधिकारी के हक से इनकार किया है अपितु वादी के हक से भी इनकार किया है । प्रतिवादियों का अभिवाक् में से एक निरंतर कब्जे का है किन्तु इस बारे में कोई अभिवाक् नहीं है कि ऐसा कब्जा, वाद संपत्ति के असली स्वामी के पक्षद्रोही हो गया था । प्रतिवादियों का साक्ष्य निरंतर कब्जे का है । कुछ प्राप्तियां वर्ष 1963 से संबंधित है किन्तु नवम्बर, 1963 से वाद फाइल करने तक के कब्जे से हक का अधिकार प्राप्त नहीं हो जाता है क्योंकि प्रतिवादियों ने स्वामी के रूप में कभी भी वादी-अपीलार्थी को स्वीकार नहीं किया है अथवा यह कि भूमि कभी भी प्रबंध अधिकारी में निहित हुई है । उपर्युक्त निर्दिष्ट निर्णयों को ध्यान में रखते हुए, हमारा यह निष्कर्ष है कि उच्च न्यायालय द्वारा अभिलिखित यह निष्कर्ष कि प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे द्वारा अपना हक पूर्णतया प्राप्त कर लिया है, विधिक तौर पर कायम रखे जाने योग्य नहीं है । (पैरा 9, 10, 11 और 16)

अवलंबित निर्णय

पैरा

[2006] (2006) 7 एस. सी. सी. 570 :
टी. अंजनप्पा और अन्य बनाम **सोमालिंगप्पा और एक अन्य** । 8,11

निर्दिष्ट निर्णय

पैरा

[2019] (2019) 9 एस. सी. सी. 369 :
बृजेश कुमार और एक अन्य बनाम **शारदाबाई (मृत) मार्फत इसके प्रतिनिधिगण और अन्य** ; 13

[2019] (2019) 8 एस. सी. सी. 729 :
रबिन्दर कौर ग्रेवाल और अन्य बनाम **मंजित कौर और अन्य** ; 14

[2019] (2019) एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 1440 : **एम. सिद्दिकी (मृत) मार्फत विधिक प्रतिनिधिगण** बनाम **महंत सुरेश दास और अन्य** ; 15

[2017] (2017) 13 एस. सी. सी. 705 : **दगत बाई (मृत) मार्फत विधिक प्रतिनिधिगण** बनाम **अब्बास** उर्फ **गुलाम रुस्तम पिंजारी** ; 9

[2008] (2008) 15 एस. सी. सी. 150 : **कुरेला नागा दुरुवा उदय भास्कर राव** बनाम **गल्ला जानी कम्मा** उर्फ **नचरम्मा** ; 9,12

[2004] (2004) 10 एस. सी. सी. 779 : **कर्नाटक वक्फ बोर्ड** बनाम **भारत सरकार और अन्य** । 9

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2020 की सिविल अपील सं. 190.

संविधान, 1950 के अनुच्छेद 133 के अधीन अपील ।

अपीलार्थियों की ओर से श्रीमती के. शारदा देवी और श्री आर. विजयानंदन रेड्डी, अधिवक्तागण

प्रत्यर्थियों की ओर से श्री गगन गुप्ता और डा. (श्रीमती) विपीन गुप्ता, अधिवक्तागण

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति हेमंत गुप्ता ने दिया ।

न्या. गुप्ता – इस न्यायालय के समक्ष वादी ने यह अपील, दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा तारीख 18 फरवरी, 2011 को पारित निर्णय और डिक्री के विरुद्ध फाइल की है जिसके द्वारा प्रतिवादियों की द्वितीय अपील मंजूर कर ली गई थी और हक के आधार पर कब्जे के लिए वादी का वाद खारिज कर दिया गया था ।

2. वादी ने प्रबंध अधिकारी, पुनर्वास विभाग, भारत सरकार से तारीख 21 मार्च, 1964 को आयोजित लोक नीलामी में वाद संपत्ति क्रय करने के आधार पर कब्जे के लिए वाद फाइल किया है । इसके पश्चात्, विक्रय प्रमाणपत्र तारीख 4 जनवरी, 1965 को जारी किया गया था ।

वादी ने, प्रतिवादियों को वाद संपत्ति के अप्राधिकृत कब्जा में होने का अभिकथन करते हुए और जिन्होंने उसे खाली करने से इनकार कर दिया था, के विरुद्ध तारीख 17 फरवरी, 1979 को कब्जे के लिए वाद फाइल किया था ।

3. प्रतिवादियों ने लिखित कथन में इस बात से इनकार किया है कि वादी, संपत्ति का स्वामी है । प्रतिवादियों ने यह प्राख्यान किया है कि उनका मकान पिछले दो शताब्दियों से अधिक अवधि से प्रश्नगत संपत्ति पर मौजूद है । प्रतिवादियों के दादा को स्वामी के रूप में संपत्ति के कब्जे में होना कहा गया है, इसके पश्चात्, उनके पिता तारा चंद और अब सभी प्रतिवादी, स्वामियों के रूप में संपत्ति के कब्जे में है । इस बात से इनकार किया गया है कि संपत्ति कभी प्रबंध अधिकारी में निहित थी और इसलिए, यह दावा किया गया कि प्रबंध अधिकारी को प्रश्नगत संपत्ति की नीलामी करने का कोई प्राधिकार या अधिकारिता नहीं है । इसलिए, वादी का संपत्ति में कोई हित, अधिकारी या हक नहीं है ।

4. पक्षकारों का विचारण निम्नलिखित विवाद्यकों पर किया गया :-

"1. क्या न्यायालय शुल्क और अधिकारिता के प्रयोजन के लिए वाद, समुचित रूप से मूल्यांकित है ?

2. क्या वाद, परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है ?

3. क्या वादी, वाद संपत्ति का स्वामी है ?

4. क्या प्रतिवादी, वाद संपत्ति के प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामी हो गए हैं ?

5. क्या प्रतिवादी, विवादित संपत्ति के अप्राधिकृत अधिभोग में हैं ?

6. अनुतोष ।"

5. विद्वान् विचारण न्यायालय के समक्ष वादी ने अभि. सा. 4 चंदर भान, निम्न श्रेणी लिपिक, भूमि और भवन विभाग, ने यह साबित किया गया है कि विक्रय प्रमाणपत्र वादी के पक्ष में तारीख 15 जनवरी, 1965 को जारी किया गया था । विद्वान् विचारण न्यायालय ने दीन

दयाल खन्ना (अभि. सा. 3), चन्दर भान (अभि. सा. 4) और एस. बी. लाल (अभि. सा. 5) के परिसाक्ष्यों के आधार पर यह निष्कर्ष अभिलिखित किया कि संपत्ति खसरा संख्या 9 में स्थित है और उसका नीलामी के माध्यम से विक्रय किया गया है । विद्वान् विचारण न्यायालय ने भगवान दास (प्रतिवादी साक्षी 1) और रणजीत (प्रतिवादी साक्षी 2), दोनों प्रतिवादी के पुत्र हैं, के इन परिसाक्ष्यों पर भी विचार किया कि वादी, संपत्ति का स्वामी है जिसे प्रदर्श बी-4/1 के माध्यम से नीलामी में प्रबंध अधिकारी पुनर्वास विभाग से क्रय किया था । इस प्रकार, विवाद्यक सं. 3 वादी के पक्ष में अभिनिर्धारित किया गया था और वादी को संपत्ति का स्वामी होना पाया गया था । किन्तु विवाद्यक सं. 2, 4 और 5 को प्रतिवादियों के पक्ष में और वादी के विरुद्ध विनिश्चित किया गया था और परिणामत:, वाद खारिज कर दिया गया था किन्तु इस निर्देश के साथ कि वादी, विवाद्यक सं. 1 पर अभिलिखित निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए एक माह की अवधि के भीतर 2,000/- रुपए की न्यायालय शुल्क की कमी की भरपाई करेगा ।

6. वादी द्वारा फाइल प्रथम अपील में, विद्वान् प्रथम अपील न्यायालय ने विवाद्यक सं. 1 और 3 पर विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित इन निष्कर्षों की पुष्टि कर दी कि वादी प्रश्नगत संपत्ति का स्वामी है । तथापि, विवाद्यक सं. 2 के संबंध में कि क्या वाद परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित है, विद्वान् प्रथम अपील न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि वाद परिसीमा अवधि के भीतर है क्योंकि इसे तारीख 17 फरवरी, 1979 अर्थात् 12 वर्षों की अवधि की समाप्ति के पूर्व फाइल किया गया था । विवाद्यक सं. 2 को प्रतिवादियों के विरुद्ध विनिश्चित करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया कि विद्वान् विचारण न्यायालय द्वारा अभिलिखित यह निष्कर्ष कि परिसीमा अवधि का आरंभ, वाद संपत्ति के क्रय की तारीख से आरंभ होता है, कायम रखे जाने योग्य नहीं है । संपत्ति पर प्रत्यर्थियों के अधिकार को चुनौती 12 वर्ष के पूर्व किया गया था, इसलिए, फरवरी, 1979 में फाइल वाद, परिसीमा अवधि के भीतर है । विवाद्यक सं. 4 पर यह निष्कर्ष अभिलिखित किया गया था कि मात्र भूमि पर कब्जे, चाहे जितनी भी लंबी अवधि की हो, कब्जा

विषयक हक को पूर्ण नहीं करता है जब तक कि कब्जाधारी का असली स्वामी के हक के प्रतिकूल भूमि धारण करने का कब्जे का आशय नहीं हो । हक का प्राख्यान स्पष्ट और असंदिग्ध होना चाहिए । परिणामतः, विवाद्यक सं. 1 भी प्रतिवादियों के विरुद्ध विनिश्चित किया गया था और वाद डिक्री कर दिया गया था ।

7. द्वितीय अपील में उच्च न्यायालय ने वादी के पक्ष में स्वामित्व के निष्कर्ष की पुष्टि कर दी और नवम्बर, 1963 से वाद संपत्ति पर प्रतिवादियों के कब्जे को दर्शित करने वाले विद्युत और गृह कर बिलों का अवलंब लिया । इस प्रकार, यह अभिनिर्धारित किया कि संपत्ति पर प्रतिवादियों का प्रतिकूल कब्जा नवम्बर, 1995 तक 12 वर्षों के भीतर परिपक्व हो गया था, इसलिए, 17 फरवरी, 1979 को फाइल वाद, परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित था ।

8. उच्च न्यायालय ने अभि. सा. 1 उत्तम चंद के इस कथन को निर्दिष्ट किया कि वाद संपत्ति गृह कर के लिए निर्धारित की गई थी किन्तु कोई भी ऐसे कर को संदत्त नहीं किया था । उसने यह कथन किया कि उस स्थान पर मात्र मिट्टी का एक कच्चा कमरा था किन्तु वह यह नहीं जानता कि कब वाद संपत्ति में अप्राधिकृत निर्माण किया गया । उच्च न्यायालय ने वाद के साक्षी के कथन पर विचार करते हुए, यह निष्कर्ष निकाला कि तारा चंद मृतक प्रतिवादियों का पिता, मार्च, 1964 से वाद संपत्ति के कब्जे में पाया गया है । उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकाला कि तारा चंद, वर्ष 1964 में वाद द्वारा उसे क्रय करने के पूर्व भी वाद संपत्ति के अधिभोग में था । उच्च न्यायालय ने **टी. अंजनप्पा और अन्य** बनाम **सोमालिंगप्पा और एक अन्य**[1] वाले मामले को निर्दिष्ट करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी मार्च, 1964 से वाद संपत्ति में खुला, निर्विघ्न, शांतिपूर्ण और प्रतिकूल कब्जे में थे तथा उन्होंने 12 वर्षों की अवधि मार्च, 1976 में पूरी कर ली थी । इसलिए, तारीख 17 फरवरी, 1979 को वादी द्वारा फाइल वाद, परिसीमा अवधि द्वारा वर्जित था ।

---

[1] (2006) 7 एस. सी. सी. 570.

9. अपीलार्थी के विद्वान् काउंसेल ने यह तर्क दिया कि असली स्वामी के विरुद्ध कब्जे के अभिवाक् की सफलता के लिए कब्जे में व्यक्ति को असली स्वामी की जानकारी में प्रतिकूल कब्जे को स्वीकार करना होता है । प्रतिवादियों ने अपने लिखित कथन में अपीलार्थी के हक और असली स्वामी की जानकारी में प्रतिकूल कब्जे को स्वीकार नहीं किया है । प्रतिवादियों ने प्रबंध अधिकारी में भूमि निहित होने और अपीलार्थी के पक्ष में पश्चात्वर्ती विक्रय से इनकार किया है । विचारण न्यायालय ने स्वयं अपीलार्थी के हक के बारे में निष्कर्ष निकाला है और ऐसे निष्कर्ष को न तो प्रथम अपील न्यायालय द्वारा न ही उच्च न्यायालय द्वारा अपास्त किया गया है । प्रतिवादियों ने अपने लंबे अवधि से और निरंतर कब्जे का प्राख्यान किया है किन्तु ऐसा कब्जा, चाहे जितनी भी लंबी अवधि का हो, प्रतिकूल कब्जा नहीं कहा जा सकता है जिससे कि परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 65 के अर्थांतर्गत हक सुनिश्चित हो सके । यह तर्क दिया गया कि लंबी अवधि तक कब्जा, आवश्यक रूप से प्रतिकूल कब्जा नहीं होता है । **कर्नाटक वक्फ बोर्ड** बनाम **भारत सरकार और अन्य**[1], **कुरेला नागा दुरुवा उदय भास्कर राव** बनाम **गल्ला जानी कम्मा** उर्फ **नचरम्मा**[2] और **दगत बाई (मृत) मार्फत विधिक प्रतिनिधिगण** बनाम **अब्बास** उर्फ **गुलाम रुस्तम पिंजारी**[3] वाले मामलों का अवलंब लिया गया है ।

10. दूसरी ओर, प्रतिवादियों के विद्वान् काउंसेल ने यह तर्क दिया कि वादी के साक्षी ने स्वयं ही वर्ष 1965 से अर्थात् क्रय के पूर्व से प्रतिवादियों के कब्जे को स्वीकार किया है, इसलिए, कब्जा, अपीलार्थियों की जानकारी में प्रतिकूल हो गया है ।

11. **टी. अंजनप्पा** (उपर्युक्त) वाले मामले में, इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय के इस निष्कर्ष को अपास्त कर दिया है कि प्रतिवादियों द्वारा प्रतिकूल कब्जे का दावा करने से यह साबित नहीं होता है कि कौन असली स्वामी है । यदि प्रतिवादी इस बारे में निश्चित नहीं है कि

---

[1] (2004) 10 एस. सी. सी. 779.

[2] (2008) 15 एस. सी. सी. 150.

[3] (2017) 13 एस. सी. सी. 705.

कौन असली स्वामी है तो उनका प्रतिकूल कब्जे में होने के साथ ही असली स्वामी के हक से इनकार करने का प्रश्न ही उद्भूत नहीं होता है । न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :-

> "12. प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा, पक्षद्रोही कब्जे अर्थात् कब्जा जो असली स्वामी के हक को अभिव्यक्ततः या विविक्षितः इनकार करता है, अनुध्यात करता है । कब्जा प्रतिकूल होने के लिए एक ऐसे व्यक्ति द्वारा कब्जा होना चाहिए जिसे अन्यों के अधिकारों की जानकारी नहीं होती है, अपितु उनसे इनकार करता हो । विधि का सिद्धांत स्पष्टतः यह सुस्थिर है कि व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे पर अपना हक आधारित करता है, उसे स्पष्ट और असंदिग्ध साक्ष्य द्वारा यह दर्शित करना चाहिए उसका कब्जा असली स्वामी के प्रतिकूल था और दावाकृत संपत्ति में उसके हक को इनकार करने की कोटि में आता है । यह विनिश्चय करने के लिए कि क्या एक व्यक्ति अभिकथित कृत्य प्रतिकूल कब्जा गठित करता है, उन कृत्यों को करने वाला व्यक्ति का आशय अत्यधिक दुरुह कारक होता है । प्रतिकूल कब्जा गलत में आरंभ होता है और इसका उद्देश्य किसी के अधिकारों के विरुद्ध होता है । एक व्यक्ति को असली स्वामी के प्रतिकूल रूप से संपत्ति धारण करना कहा जाता है जब कि वह व्यक्ति, असली स्वामी के अधिकारों से जिनमें उसके संपत्ति का उपभोग करने से उसे अपवर्जित करते हुए, इनकार करता है ।
>
> 13. कब्जा प्रतिकूल होने के लिए ऐसे व्यक्ति द्वारा कब्जा होना चाहिए जो अन्यों के अधिकारों को नहीं जानता है अपितु उनसे इनकार करता है :-
>
> > '24. यह विधि का मूल सिद्धांत है कि जहां कब्जा विधिपूर्ण हक को विनिर्दिष्ट कर सकता है, वहां इसे प्रतिकूल होना विचारित नहीं किया जा सकता है । इस सिद्धांत का आधार यह है कि यह अधिकथित किया गया है कि चूंकि एक सह-स्वामी का कब्जा, सह-स्वामी के रूप में उसकी स्थिति को निर्दिष्ट कर सकता है, तो इसे अन्य सह-स्वामियों के प्रतिकूल

विचारित नहीं किया जा सकता है । [देखें : विद्या देवी **बनाम** प्रेम प्रकाश (1995) 4 एस. सी. सी. 496, एस. सी. सी. पृष्ठ 504, पैरा 24]'

14. प्रतिकूल कब्जा, भूमि का कब्जा या अधिभोग का प्ररूप होता है जो असली स्वामी के हक से असंगत होता है और उस व्यक्ति के हक को निर्वापित करता है । कब्जे को प्रतिकूल अभिनिर्धारित नहीं किया जा सकता है यदि विधिपूर्ण हक को निर्दिष्ट करता है । यदि प्रतिकूल कब्जा स्थापित करने वाले व्यक्ति, असली स्वामी का हक जैसे न्यासियों, अभिभावकों, बेलिफों या अभिकर्ताओं के अधीन हक धारित करता है तो ऐसे व्यक्ति प्रतिकूल कब्जा स्थापित नहीं कर सकते हैं :–

'14. .... प्रतिकूल कब्जे का अभिप्राय (पक्षद्रोही कब्जा) वह होता है जो असली स्वामी के हक को अभिव्यक्ततः विविक्षितः इनकार करता है । परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 65 के अधीन इसे सकारात्मक रूप से साबित करने का भार प्रतिवादियों पर होता है । एक व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे पर अपना हक आधारित करता है उसे स्पष्ट और असंदिग्ध साक्ष्य द्वारा दर्शित करना चाहिए अर्थात् यह कि कब्जा असली स्वामी के विरुद्ध प्रतिकूल हो गया है और दावाकृत संपत्ति में उसके हक को इनकार करने की कोटि में आता है । यह विनिश्चय करने में कि क्या कोई कृत्य, एक व्यक्ति द्वारा अभिकथित है जिससे प्रतिकूल कब्जा गठित हो सकता है, उन कृत्यों को करने वाले व्यक्ति के आशय के बारे में होना चाहिए जो प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से सुनिश्चित होता है । इसलिए, वह व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे के आधार पर अपना हक आधारित करता है उसे स्पष्ट और असंदिग्ध साक्ष्यों द्वारा दर्शित करना चाहिए अर्थात् यह कि कब्जा असली स्वामी के पक्षद्रोही हो गया है और यह दावाकृत्य संपत्ति में उसके हक को इनकार करने की कोटि में आता है .... ।'

15. जहां कब्जे को विधिपूर्ण हक के रूप में निर्दिष्ट किया जा सकता है वहां इसे प्रतिकूल होने के रूप में विचारित नहीं किया जाएगा । वह व्यक्ति जिसके कब्जे को विधिपूर्ण हक के रूप में निर्दिष्ट किया जा सकता है उसे यह दर्शित करने की अनुज्ञा नहीं होगी कि उसका कब्जा एक अन्य के हक के पक्षद्रोही हो गया है । एक व्यक्ति जो एक अन्य के एवज में कब्जा धारित करता है उस अन्य के हक के मात्र इनकार करने से उसका कब्जा प्रतिकूल नहीं होता है जिससे कि स्वयं उसे परिसीमा की संविधि का फायदा दिया जा सके । इसलिए, एक व्यक्ति जो विधिपूर्ण हक के साथ कब्जे में प्रविष्टि करता है उसके हक से किसी अन्य द्वारा इनकार नहीं किया जा सकता है, यह दावा करते हुए कि उसके पास किसी प्रकार का हक नहीं है । [देखें : अन्नासाहेब बापूसाहेब पाटिल **बनाम** बलवंत (1995) 2 एस. सी. सी. 543, पृष्ठ 554 = ए. आई. आर. 1995 एस. सी. 895, पृष्ठ 903 = एस. सी. सी., पृष्ठ 554, पैरा 14-15]'

12. **कुरेला नागा दुरुवा उदय भास्कर राव** (उपरोक्त) वाले मामले में, कर संदाय की प्राप्तियां और मात्र कुछ अवधि के लिए कब्जे से प्रतिकूल कब्जे का दावा पर्याप्त नहीं पाया गया था । यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यदि प्रतिवादी के अनुसार वादी असली स्वामी नहीं है तो उसका कब्जा, वादी के हक के पक्षद्रोही होने के लिए पर्याप्त नहीं होगा । न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :-

"19. प्रतिवादी ने यह दावा किया कि उसका वर्ष 1957 से वाद संपत्ति में खुला, निरंतर और पक्षद्रोही कब्जा होने के कारण प्रतिकूल कब्जे द्वारा हक पूर्ण हो गया था । उसने कुछ कर प्राप्तियां भी प्रस्तुत की यह दर्शित करने के लिए कि वह वाद भूमि के संबंध में करों को संदत्त किया है । कुछ कर प्राप्तियों से यह दर्शित किया कि वह कुछ अन्य की ओर से भी कर संदत्त किया है । मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार करने के पश्चात् दोनों निचले न्यायालयों ने यह समवर्ती निष्कर्ष निकाला है कि प्रतिवादी, प्रतिकूल कब्जे को सिद्ध नहीं किया है और यह कि कुछ वर्षों के

लिए मात्र कब्जा, प्रतिकूल कब्जे का दावा करने के लिए पर्याप्त नहीं है जब तक कि ऐसा कब्जा पक्षद्रोही कब्जा न हो और असली स्वामी के हक से इनकार न करता हो । न्यायालयों ने यह इंगित किया कि यदि प्रतिवादी के अनुसार, वादी, असली स्वामी नहीं है तो उसका कब्जा वादी के हक के पक्षद्रोही होने के लिए पर्याप्त नहीं होगा और उसने यह दर्शित किया कि उसका कब्जा असली स्वामी के हक और कब्जे के भी पक्षद्रोही हो गया है । मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों का विस्तारपूर्वक विश्लेषण करने के पश्चात् विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय ने भी यह अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी, वादी की ओर से संपत्तियों का मात्र प्रबंध करता था और उसका अधिभोग पक्षद्रोही कब्जा नहीं था ।"

13. **बृजेश कुमार और एक अन्य** बनाम **शारदाबाई (मृत) मार्फत इसके प्रतिनिधिगण और अन्य**[1] वाले मामले में, माननीय न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :-

"13. प्रतिकूल कब्जा, असली स्वामी के हक की इनकार में पक्षद्रोही हक के प्राख्यान द्वारा पक्षद्रोही कब्जा होता है जैसा कि एम. वेंकटेश [एम. वेंकटेश **बनाम** बी. डी. ए. (2015) 17 एस. सी. सी. 1 = (2017) 5 एस. सी. सी. (सिविल) 387] वाले मामले में, अभिनिर्धारित किया गया है । प्रत्यर्थी, असली स्वामी के दोषपूर्ण बेदखली का वर्णन करते हुए शांतिपूर्ण, खुली और निरंतर कब्जे को सिद्ध करने में असफल रहा था । इस प्रकार इसमें तथ्य और विधि का प्रश्न अंतर्वलित था । यह सिद्ध करने का भार प्रत्यर्थी पर था कि कब और कैसे वह कब्जे में आया, उसके कब्जे की प्रकृति, अन्य पक्षकारों को कब्जे के तथ्य और पक्षद्रोही होने की जानकारी, 12 वर्षों से अधिक निरंतर कब्जा जो खुला और निर्विघ्न था । इसलिए, यह सिद्ध करने का भार प्रत्यर्थी पर था कि वह कब्जे के तथ्य के साथ ही यह भी सिद्ध करे कि असली स्वामी की जानकारी में उसका कब्जा खुला, पक्षद्रोही और निरंतर था । प्रत्यर्थी-वादी इस

[1] (2019) 9 एस. सी. सी. 369.

भार का निर्वहन करने में असफल रहा । चट्टी कोनाती राव **बनाम** पल्ले वेंकटा सुब्बा राव [चट्टी कोनाती राव **बनाम** पल्ले वेंकटा सुब्बा राव (2010) 14 एस. सी. सी. 316 = (2012) 1 एस. सी. सी. (सिविल) 452 (एस. सी. सी. पृष्ठ 322, पैरा 15)] वाले मामले के प्रति भी निर्देश किया गया जिसमें प्रतिकूल कब्जे पर निम्नलिखित मत व्यक्त किया गया है –

> '15. 'कब्जे का आशय' प्रतिकूल कब्जे का एक अपेक्षित अवयव के रूप में ज्ञात है । मात्र कब्जे से कब्जाधारी को हक प्राप्त नहीं होता है जब तक कि कब्जाधारी उक्त प्रयोजन के लिए असली स्वामी के हक के प्रतिकूल कब्जा धारण नहीं करता है ।
>
> व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जा का दावा करता है उसे यह सिद्ध करना अपेक्षित है कि वह किस तारीख को कब्जे में आया, कब्जे की प्रकृति कब्जे का तथ्य, असली स्वामी की जानकारी, कब्जे की अवधि और यह कि कब्जा खुला और निर्विघ्न था । प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक् करने वाले व्यक्ति के पक्ष में कोई साम्या नहीं होती है क्योंकि असली स्वामी के अधिकारों को छीनने की कोशिश करता है और अतएव, उसके लिए इसका स्पष्टत: अभिवाक् करना होता है और प्रतिकूल कब्जे को सिद्ध करने वाले सभी तथ्यों को सिद्ध करना होता है । न्यायालय हमेशा ही संपत्ति के अधिकारों को अभिभावी करने वाले परिसीमा की संविधियों के बारे में कठोर रुख अपनाते हैं । प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक्, एक विधि का शुद्ध प्रश्न नहीं है अपितु, यह तथ्य और विधि का मिश्रित प्रश्न है' ।"

14. क्या वादी प्रतिकूल कब्जे के आधार पर हक का दावा कर सकता है, इस प्रश्न पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने **रबिन्दर कौर ग्रेवाल और अन्य** बनाम **मंजित कौर और अन्य**[1] वाले मामले में, निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :–

---

[1] (2019) 8 एस. सी. सी. 729.

"60. प्रतिकूल कब्जे के लिए सभी तीन उत्कृष्ट अपेक्षाओं का एक ही समय सह-अस्तित्व में होना अपेक्षित है अर्थात् नेक वी आई अर्थात् पर्याप्त निरंतरता, नेक काम अर्थात् पर्याप्त ख्याति और नेक प्रीकारियों अर्थात् प्रतियोगी के प्रतिकूल, हक और उसकी जानकारी के इनकार में । दृश्यमान, ख्यातिलब्ध और शांतिपूर्ण इतना हो कि यदि स्वामी ख्यातिलब्ध तथ्यों की जानकारी पर ध्यान नहीं देता है तो उस आधार पर उसे जानकारी हो सकती थी किन्तु यदि सम्यक् परिश्रम से वह इसकी जानकारी कर सकता था । प्रतिकूल कब्जे की डिक्री उस हक के आधार पर पारित नहीं की जा सकती है जिसका अभिवाक् नहीं किया गया है । पक्षद्रोही हक के अधीन कब्जे का आशय अपेक्षित है । अतिचारी का लंबी अवधि तक का कब्जा प्रतिकूल कब्जे का पर्यायवाची नहीं है । अतिचारी का कब्जा स्वामी की ओर से निर्मित होना चाहिए । आकस्मिक उपभोगकर्ता प्रतिकूल कब्जा गठित नहीं कर सकता है । स्वामी किसी भी समय अतिचारी से कब्जा ले सकता है । कब्जाधारी संपत्ति की देखभाल करता है, इसका संरक्षक करता है और यदि कृषिय संपत्ति है तो यह अवधारणा होती है कि वास्तविक कृषक उस भूमि को स्वयं धारण करता है जो अपने कठिन परिश्रम से कार्य करता है और उस भूमि को जोतने योग्य बनाता है । विभिन्न राज्यों में विधान-मंडल ने कब्जे पर आधारित अधिकारों को प्रदान किया है ।"

15. **एम. सिद्दिकी (मृत) मार्फत विधिक प्रतिनिधिगण** बनाम **महंत सुरेश दास और अन्य**[1] वाले मामले में सांविधानिक न्यायपीठ द्वारा मामले की परीक्षा की गई है जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक् इस स्वीकृति पर आधारित होता है कि संपत्ति का स्वामित्व एक अन्य में निहित हो जाता है जिसके विरुद्ध दावाकर्ता अन्य के हक के प्रतिकूल कब्जे का प्राख्यान करता है । न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया है :-

---

[1] (2019) एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 1440.

"747. प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक् इस स्वीकृति पर आधारित होता है कि संपत्ति का स्वामित्व एक अन्य में निहित हो जाता है जिसके विरुद्ध दावाकर्ता अन्य के हक के प्रतिकूल कब्जे का प्राख्यान करता है । कब्जा, इस अर्थ में प्रतिकूल होता है कि यह अन्य व्यक्ति के अभिस्वीकृत हक के प्रतिकूल होता है जिसके विरुद्ध इसका दावा किया जाता है । इसलिए, सुस्पष्टत: वादी को वाद में इस तथ्य का संज्ञान लेना चाहिए कि हिन्दू या मंदिर के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जे का कोई दावा बाद में हक की स्वीकृति की कोटि में आएगा । डा. धवन ने यह निवेदन किया है कि यह अभिवाक् अनुषंगी या वैकल्पिक अभिवाक् है जिस पर वादियों को आवश्यक रूप से आधारित नहीं होना चाहिए इस दशा में कि हक पर उनका मुख्य अभिवाक् साक्ष्यों पर सिद्ध होना अभिनिर्धारित है । उसके बाद यह प्राख्यान करना आवश्यक हो जाता है कि क्या प्रतिकूल कब्जे का दावा सिद्ध कर दिया गया है ।

748. व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक् करता है उसे कब्जे के दोनों अवयवों को सिद्ध करना चाहिए जो शांतिपूर्ण, खुला और निरंतर हो - कब्जा जो नेक वी आई, नेक काम और नेक प्रीकारियों के अपेक्षाओं को पूरा करता हो । प्रतिकूल कब्जे के अभिवाक् को सिद्ध करने के लिए कब्जे की प्रकृति में निरंतरता और सार्वजनिक होने में पर्याप्त होना चाहिए क्योंकि कब्जे को प्रतिकूल होने के लिए इसे असली स्वामी की जानकारी में होना चाहिए । इन अपेक्षाओं को पर्याप्त अभिवचनों द्वारा प्रथमत: सम्यक् रूप से सिद्ध करना चाहिए और द्वितीयत:, इसके लिए पर्याप्त साक्ष्य देना चाहिए । यह सुस्थिर है कि साक्ष्य को मामले के संदर्भ में ही प्रस्तुत किया जा सकता है जिसे सिविल वाद में अभिवाचित किया गया है और पर्याप्त अभिवचन के अभाव में, अभिवाचित मामला कमजोर हो सकता है । पैराग्राफ 11 (क) के परिशीलन से सुस्पष्ट होता है कि यह कथन करने के बावजूद कि मुसलमान उस समय के आरंभ से ही अनन्य और निरंतर कब्जे में है जब मस्जिद का निर्माण हुआ था और जब तक कि यह अपवित्र नहीं हुआ था, कोई

भी तथ्यात्मक आधार नहीं दिया गया है । यह मात्र विस्तार या साक्ष्य का मामला नहीं है । प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक् असली स्वामी के अधिकारों को छीनने की ईप्सा होती है और विधि ऐसे मामले को वस्तुत: स्वीकार नहीं करता है जब तक कि अभिवचनों में इनका स्पष्ट और तर्क आधार नहीं दिया गया है और साक्ष्यों द्वारा सिद्ध नहीं किया गया है ।

* * * *

"752. सुपरिटेंडेंट एंड रिमेंम्बरेंस ऑफ लीगल अफेयर्स, वेस्ट बंगाल **बनाम** अनिल कुमार भुंज (1979) 4 एस. सी. सी. 274 वाले मामले में, न्यायमूर्ति आर. एस. सरकारिया ने इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की न्यायपीठों की ओर से सकारण निर्णय देते हुए यह उल्लिखित किया कि कब्जा की अवधारणा बहुरूपी है । दोनों अधिकारों (उपभोग करने का अधिकार) और तथ्य (वास्तविक आशय) को मूर्त रूप देना होता है । विद्वान् न्यायाधीश ने यह अभिनिर्धारित किया है कि :-

> "13. सभी परिस्थितियों के संदर्भ में सभी परिस्थितियों में समान रूप से लागू होने के लिए 'कब्जे' की पूर्णतया तार्किक और यथार्थ परिभाषा देना संभाव्य नहीं है । डायस और ह्यूज ने अपनी पुस्तक 'जुरिसप्रूडेंस' में यह कहा है कि यदि कोई विषय अपने अनुमान से भी अधिक ग्रसित होता है, वह 'कब्जा' है । इस कठिनाई और भ्रम की अधिकता (जैसा कि सामंड की जुरिसप्रूडेंस, 12वां संस्करण, 1966 में इंगित किया गया है) इस तथ्य के कारण कारित होता है कि कब्जा शुद्धत: एक विधिक अवधारणा नहीं है । 'कब्जा' विविक्षित: एक अधिकार और एक तथ्य है, संपत्ति के अधिकार से संबद्ध उपभोग करने का अधिकार और वास्तविक आशय का तथ्य है । इसमें नियंत्रण की शक्ति और नियंत्रण का आशय अंतर्वलित होता है । (देखें : डायस और ह्यूज की पुस्तक)"

ये मताभिव्यक्तियां, आयुध अधिनियम, 1959 की धारा

29(ख) में कब्जे के संदर्भ में व्यक्त की गई थी ।

पी. लक्ष्मी रेड्डी **बनाम** एल. लक्ष्मी रेड्डी [1957] एस. सी. आर. 195 वाले मामले में न्यायमूर्ति जगन्नाथदास ने इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों के न्यायपीठों की ओर से सकारण निर्णय देते हुए, प्रतिकूल कब्जे की 'उत्कृष्ट अपेक्षाओं' पर निम्नलिखित विचार किया है –

> "4. अब, प्रतिकूल कब्जे की साधारण उत्कृष्ट अपेक्षा यह है कि नेक वी आई, नेक काम और नेक प्रीकारियों [देखें : भारत के राज्य सचिव **बनाम** देबेन्द्र लाल खान (1933) एल आर 61 आई ए 78, 83] । कब्जे के लिए पर्याप्त निरंतरता, प्रचार होना चाहिए और इस सीमा तक दर्शित होना चाहिए कि इसका कब्जा प्रतियोगी के प्रतिकूल है ।

न्यायालय ने यू. एन. मित्रा की 'टैगोर लॉ लेक्चर्स आन द लॉ आफ लिमिटेशन एंड प्रीस्क्रीप्शन' से निम्नलिखित उद्धरण उद्धृत किया है :–

> '7. ..... भूमि के विनियोजन का वास्तविक और अनन्य प्रतिकूल होना, अधिकार के दावे के अधीन आरंभ और निरंतर होना अभिनिर्धारित किया जाता है, या तो खुले तौर पर स्वीकृत दावे के अधीन या आन्वयिक दावे के अधीन (विनियोग करने वाले कृत्यों और परिस्थितियों से उद्भूत) उसके विरुद्ध भूमि अभिनिर्धारित किया जाता है जो कब्जे में होता है (एंजल धारा 390 और 398) । यह विरोधी पक्षकार के अधिकारों के ऐसे दावे द्वारा प्रतिकूल रूप से दावे का आशय है जो उसे वाद हेतुक देता है जिससे प्रतिकूल कब्जा गठित होता है ।' (छठा संस्करण, खंड 1, लेक्चर 6, पृष्ठ 159)

इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि -

> '7. .... प्रतिकूल कब्जे के आरंभ के इस सिद्धांत के अनुरूप एक व्यक्ति के पक्ष में यह विविक्षित होता है कि वह व्यक्ति अनन्य हक के दावे के पक्षद्रोही ख्याति के साथ उस

समय पर वास्तविक कब्जे में है जो असली स्वामी के हक से इनकार करता हो तभी वह कार्रवाई कायम रखने की स्थिति में होगा । इसका अनुसरण यह होगा कि जब कभी कोई व्यक्ति अपने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से हक अर्जित करने की इच्छा रखते हुए, कोई आशय रखता है तो प्रतिकूल कब्जे का आरंभ तब तक नहीं होगा जब तक कि वह अपेक्षित आशय के साथ वास्तविक कब्जा प्राप्त नहीं कर लेता है ।'

कर्नाटक वक्फ बोर्ड **बनाम** भारत सरकार (2004) 10 एस. सी. सी. 779 वाले मामले में, न्यायमूर्ति एस. राजेन्द्र बाबू ने दो न्यायाधीशों की न्यायपीठ की ओर से सकारण निर्णय देते हुए, यह अभिनिर्धारित किया कि :–

'11. ... वास्तविक स्वामी के अपवर्जन में स्वामी के रूप में धारण करने के लिए अनन्य कब्जे के भौतिक तथ्य और कब्जे के आशय के लिए अत्यधिक महत्वपूर्ण कारक यह है कि क्या यह इस प्रकृति के मामले की कोटि में आता है । प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक् शुद्धत: विधि का प्रश्न नहीं है अपितु विधि और तथ्य का मिश्रित प्रश्न है । इसलिए, एक व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे का दावा करता है उसे यह दर्शित करना चाहिए कि (क) किस तारीख को वह कब्जे में आया, (ख) उसके कब्जे की प्रकृति क्या थी, (ग) क्या कब्जे के तथ्य की जानकारी अन्य पक्षकार को थी, (घ) कितनी लंबी अवधि से उसका निरंतर कब्जा है और (ङ) उसका कब्जा खुला और निर्विघ्न था ।'

अवयवों को अभिवचनों में देना चाहिए और इन्हें साक्ष्यों द्वारा साबित करना चाहिए । स्वयं अभिवचन और साक्ष्य के बिना अभिवचन सबूत नहीं हो सकते हैं और इनसे विधि में मामला सिद्ध नहीं होगा ।

अन्नाकली **बनाम** ए. वेदानायगम (2007) 14 एस. सी. सी. 308 वाले मामले में, इस न्यायालय ने इस बात पर जोर दिया कि

भूमि का मात्र कब्जा, कब्जाधारी हक प्रदान नहीं करेगा । कब्जाधारी का कब्जे का आशय होना चाहिए और असली स्वामी के हक के प्रतिकूल भूमि धारण करना चाहिए । इसके अतिरिक्त, उसे इतनी अवधि तक निरंतर कब्जे में रहना चाहिए जिससे कि परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन विहित अवधि पूर्ण होती हो ।"

16. वर्तमान मामले में, प्रतिवादियों ने प्रबंध अधिकारी में वाद संपत्ति का निहित होना और वादी के पक्ष में इसके अंतरण के तथ्य को स्वीकार नहीं किया है । प्रतिवादियों ने न केवल प्रबंध अधिकारी के हक से इनकार किया है अपितु वादी के हक से भी इनकार किया है । प्रतिवादियों का अभिवाक् में से एक निरंतर कब्जे का है किन्तु इस बारे में कोई अभिवाक् नहीं है कि ऐसा कब्जा, वाद संपत्ति के असली स्वामी के पक्षद्रोही हो गया था । प्रतिवादियों का साक्ष्य निरंतर कब्जे का है । कुछ प्राप्तियां वर्ष 1963 से संबंधित है किन्तु नवम्बर, 1963 से वाद फाइल करने तक के कब्जे से हक का अधिकार प्राप्त नहीं हो जाता है क्योंकि प्रतिवादियों ने स्वामी के रूप में कभी भी वादी-अपीलार्थी को स्वीकार नहीं किया है अथवा यह कि भूमि कभी भी प्रबंध अधिकारी में निहित हुई है । उपर्युक्त निर्दिष्ट निर्णयों को ध्यान में रखते हुए, हमारा यह निष्कर्ष है कि उच्च न्यायालय द्वारा अभिलिखित यह निष्कर्ष कि प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे द्वारा अपना हक पूर्णतया प्राप्त कर लिया है, विधिक तौर पर कायम रखे जाने योग्य नहीं है । परिणामत:, उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री अपास्त की जाती है और वाद डिक्री की जाती है । अपील, मंजूर की जाती है ।

अपील मंजूर की गई ।

क.