[२०२०] 7 एस.सी.आर. ५२८

नरसम्मा और अन्य

बनाम्

ए- कृष्णप्पा (मृत) विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से

(२०१० की सिविल अपील सं. २७१०)

२६ अगस्त, २०२०

(संजय किशन कौल, अजय रस्तोगी और अनिरुद्ध बोस, जे.जे.)

वाद- कब्जा- उत्तरवादी के पूर्व हित धारक (मूल वादी) ने एक वाद अपीलकर्त्ता के पूर्व हितधारक (मूल प्रतिवादी) के विरुद्ध अनुसूची संपत्ति के संबंध में दायर किया। मूल वादी ने अनुसूची संपत्ति पर अपने आपको पूर्ण मालिक होने का दावा करते हुये प्रतिवादी को अनुसूची संपत्ति पर के अस्थायी संरचना को हटाने तथा वादी को उक्त संपत्ति का कब्जा देने के लिये निर्देश देने की मांग किया। मूल प्रतिवादी द्वारा मुकदमें का विरोध किया गया और यह कहा गया कि वादी के भाई ने प्रतिवादी की पत्नी के पक्ष में १०-१०-१९७६ को बिक्री समझौता का निष्पादन किया था और अनूसूची संपत्ति का कब्जा उसे दे दी गयी- यद्यपि बिक्रय विलेख का पंजीकरण नहीं किया गया - प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में प्रतिकूल कब्जे का भी दावा किया- यह भी कथन किया गया कि दिनांक ०८-०८-१९८८ को वादी के भाई ने प्रतिवादी की पत्नी के पक्ष में एक जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पिादत किया- विचारण न्यायालय ने माना कि यह मामला १९७६ से निरंतर कब्जे का था, अतः प्रतिवादी ने अनुसूची की संपत्ति पर अपने अधिकार को पूर्ण किया और वादी के कब्जे संबंधि अनुतोष को देना स्वीकार नहीं किया गया- हालांकि, विचारण न्यायाल के निर्णय में दस्तावेजों यथा बिक्री का समझौता, जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी, हलफनामा, डी. डब्लू-२ के साक्ष्य में विसंगितयों को दशार्या गया- उच्च न्यायालय ने मूल प्रतिवादी के उत्तराधिकारियों के विरुद्ध वाद में फैसला दिया क्योंकि मूल प्रतिवादी की मृत्यु हो गयी थी। अपील में यह अभिनिर्धारित किया गया- उच्च न्यायालय ने दोनों पक्षों के द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य की गहनता से पुनः जांच की बिक्री के समझौते और जनरल पॉवर और अटॉर्नी के संबंध में विचारण न्यायालय के द्वारा दिये गये निष्कर्षों की पुष्टी की। इसके अलावा यह भी माना गया कि जनरल पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांक ०८-०८-१९८० ने यह खुलासा किया। वादी के भाई के पास संपत्ति का कब्जा ०८-०८-१९८८ से था। चूंकि बिक्री विलेख पंजीकृत नहीं था और यह आधार कि भूमि के हस्तांरण पर रोक या निषेध था को साबित नहीं किया गया- निम्न न्यायालयों के समवर्ती अभिनिर्धारणों को व्यवधानित करने का कोई आधार नहीं था- प्रस्तावित दस्तावेजों के आधार पर प्रतिवादी की पत्नी का स्वत्व का दावा साबित नहीं किया जा सका- जहां तक प्रतिकूल कब्जे के वैकल्पिक दावे का प्रश्न है, १९७६ से स्वत्व का दावा और प्रतिकूल कब्जे का दावा १९७६ से एक साथ निणीर्त नहीं किया जा सकता है। प्रतिकूल कब्जे के दावा को साबित करने के लिए

प्रतिकूल कब्जा के प्रारंभ के संबंध में जांच की आवश्यकता है और इसिलए, मालिक को कब बेदखल किया गया यह महत्वपूर्ण है- इस केस में यह तथ्य साबित नहीं किया गया है- प्रतिकूल कब्जे के दावा के संबंध में तथ्य का अभाव है- अपीलकर्त्ता के स्वत्व का दावा और प्रतिकूल-कब्जा का दावा एक साथ और एक तिथि का है- अतः अपीलार्थियों को अनुसूची संपत्ति का शांतिपूर्ण कब्जा सौंपें।

अपील खारिज करते हुए न्यायालय ने निर्णय दिया-

१. यह लिखना सुसंगत है कि तत्थात्मक मैट्रिक्स के आधार पर दोनों न्यायालय दस्तावेजों के संबंध में तथा उनके आधार पर पहुंचे निष्कर्ष पर सहमत हैं। अपीलकर्ता के कहानी पर न केवल गंभीर संदेह व्यक्त किया गया बल्कि दोनों न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया है कि प्रस्तावित दस्तावेज यथा बिक्री का समझौता, पावर ऑफ अटॉर्नी, हलफनामा में कई सारी महत्वपूर्ण विसंगतियां हैं। यह इस तथ्य से परे है कि अनिबंधित स्वत्व दस्तावेज प्रतिवादी की पत्नी के पक्ष में, को इस आधार पर स्पष्टीकरण दिया गया कि जमीन के स्थानांतरण में अवरोध/मनाही थी, परंतु उपरोक्त संदर्भ को अपीलकर्ता के द्वारा साबित करने के लिए कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया।

साक्षियों के साक्ष्य पर प्रतिकूल टिप्पणी किया गया जो प्रतिवादी की ओर से उपस्थित हुए मुख्य रूप से डी.डब्लू-२ जिन्होंने प्रदर्श - डी-१ एवं डी-२ को लिखा। जैसा कि उपर नोटिस किया गया है, विचारण न्यायालय का निष्कर्ष यह था कि यह साक्षी या तो सभी तथ्यों का भूल चुका है या वह पढ़ाया हुआ साक्ष्य दिया है जैसा कि उसने दावा किया कि दोनों प्रदर्श डी-१ एवं डी-२ को एक ही दिन तैयार किया गया था परंतु उक्त दस्तावेजों में १२ वर्षों का अंतर है। वास्तव में, विचारण न्यायालय ने संक्षिप्त रूप से यह निर्धारित किया कि कोषागार मुहर को मिटाया हुआ पाया गया तथा प्रदर्श डी-1 पर नई तिथियों को लिखा गया, कुछ खास जगह से वादी के हस्ताक्षर को मिटाया हुआ पाया गया। यह तथ्य भी कि उसका नाम जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी प्रदर्श डी-2 पर पाया गया। उक्त निष्कर्षों को उच्च न्यायालय द्वारा स्पष्ट रूप से पुष्टी की गई है जो तथ्यों का अंतिम न्यायालय है।

2. निम्न न्यायालयों के इन समवर्ती निष्कर्षों को परिवर्तित करने का कोई कारण उपलब्ध नहीं है, यद्यपि यह न्यायालय स्वतंत्र रूप से साक्ष्य का जांच करती हो तो भी कोई कारण नहीं है कि एक भिन्न निष्कर्ष पर क्यों पहुंचा जाय।

3. मूल प्रतिवादी का दलील कि उसकी पत्नी स्वत्व धारक थी को प्रस्तावित दस्तावेज के आधार पर साबित नहीं किया गया। यह भी सुसंगत है कि किसी पक्षकार ने उसे पक्षकार नहीं बनाया। एक बार जब मूल प्रतिवादी का यह केस की उनकी पत्नी ने स्वत्व प्राप्त किया वैकल्पिक दावा उसके प्रतिकूल कब्जे का, तब उक्त दलील को साबित करने के लिए, कम-से-

कम उसे परीक्षण किया जाना चाहिए था।

4. यह न्यायालय इस बात पर भी ध्यान दी है कि एक तरफ, अपीलकर्ता ने काल बाधित होने का दावा किया है जबकि मूल प्रतिवादी ने दावा किया कि उनके पास कब्जा 1976 में आयी तथा सूट 1989 में दाखिल की गई। फिर भी साथ ही दावा किया गया कि पत्नी के पास इन दस्तावेजों के आधार पर स्वत्व था। 1976 से स्वामित्व का दावा और 1976 से प्रतिकूल कब्जे के दावा को एक साथ अभिनिर्धारित नहीं किया जा सकता है। स्वत्व का दावा साबित नहीं होने पर यह साबित करना आवश्यक है कि किस तिथि को प्रतिवादी के पत्नी का शांतिपूर्ण, खुले और निरंतर तरीके से प्रतिकूल कब्जा स्थापित हुआ।

5. प्रतिकूल कब्जा स्थापित करने के लिए जांच की आवश्यकता प्रतिकूल कब्जा के प्रारंभिक बिन्दु से किये जाने की जरूरत है और इस तहत, यह महत्वपूर्ण होगा कि मालिक को कब बेदखल किया गया।

6. वर्तमान मामले के तथ्यों में, यह तथ्य बिल्कुल भी साबित नहीं हुआ है। प्रतिवादी की पत्नी का कब्जा प्रतिफल के भुगतान के आधार पर बताया गया है। यह मानते हुए कि लेनदेन किसी कारण से बिक्री विलेख में सफल नहीं हुआ, फिर भी उस तारीख को निर्धारित करना होगा जब ऐसा कब्जा प्रतिकूल हो जाता है। इस प्रकार, प्रतिकूल कब्जा की दलली में सभी प्रमुख विवरणों का अभाव है।

7. कब्जा सार्वजनिक एवं वास्तविक स्वामी के जानकारी में प्रतिकूल होना चाहिए और यह आवश्यक है क्योंकि प्रतिकूल अधिकार का दावा वास्तविक स्वामी के अधिकारों को पराजित करता है। इस प्रकार, कानून इस तरह के मामले को तबतक आसानी से स्वीकार नहीं करेगा जबतक की एक स्पष्ट एवं ठोस आधार नहीं दशार्या गया हो।

8. इस प्रकार कानूनी स्थिति जैसा कि अपीलकर्ता के विरूद्ध विकसित हुई है कि एक साथ उसी तिथि से स्वामित्व और प्रतिकूल कब्जे के दावा को किया गया है।

कर्नाटक वफ्फ बोर्ड बनाम भारत सरकार और अन्य (2004) 10 एससीसी 779: (2004)1 पूरक एससीसीआर.255;

मोहन लाल (मृत) द्वारा एल. आर. बनाम् मिर्जा अब्दुल गफ्फार एवं अन्य (1996) 1 एस.सी.सी. 639; (1995) 6 पूरक एस.सी.आर. 639;

पी.टी. मनिचिकम्मा रेड्डी और अन्य बनाम रेवम्मा एवं अन्य (2007) 6 एस.सी.सी. 59; (2007) 5 एस.सी.आर. 491;

एम सिद्दिक (मृत) द्वारा एल आर (राम जन्म भूमि मंदिर मामला) बनाम् महंत सुरेश दास और अन्य (2020), एस.सी.सी 1;

राम नगीना राय और अन्य बनाम् देव कुमार राय (मृत) द्वारा एल आर (2019) 13

एस.सी.सी. 324-विश्वास किया गया ।

रविंदर और ग्रेवाल और अन्य बनाम् मंजीत कौर और अन्य (2019) 8 एस. सी. सी. 729-संदर्भित।

संदर्भित केस

(2004) 1 पूरक एस सी आर 255 विश्वास किया गया।

(2019) 8 एस सी सी 729 संदर्भित।

(1995) 6 पूरक एस सी आर 638 विश्वास किया।

(2007) 5 एस सी आर 491 विश्वास किया।

(2020) 1 एस सी सी 1 विश्वास किया।

(2019) 13 एस सी सी 324 विश्वास किया।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील नं. 2010 का 2710

उच्च न्यायालय कर्नाटक का निर्णय एवं आदेश दिनांक 20.03.2009 के विरुद्ध आर. एफ. ए. सं. 1999 (डी.इ.सी.) का 411.

पी.आर. रामासेश, अधिवक्ता, अपीलार्थियों की ओर से

सुश्री किरण सूरी, वरीय अधिवक्ता, अशोक बन्निदिन्नी (मेसर्स बन्निदिन्नी एवं कंपीन के लिए) अधिवक्ता, उत्तरवादियों के लिए।

न्यायालय का निर्णय संजय किशन कौल, न्यायाधीश द्वारा सुनाया गया।

1. एक वाद पत्र ए. कृष्णप्पा, उत्तर वादी के पूर्वहित धारक (मूल वादी) के द्वारा श्री जयराम अपीलकर्ताओं के पूर्व हित धारक (मूल प्रतिवादी) के विरूद्ध आदेश VII, नियम 1 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संहिता के रूप 14 में संदर्भित) के अंतर्गत सिटि सिविल जज, बंगलोर के समक्ष ओ.एस. नं. 4268/1989 वाद पत्र के अनुसूची में दर्ज संपत्ति वर्णित राजस्व स्थल संख्या 9, निगम नं. 2 का हिस्सा, द्वितीय मुख्य सड़क, प्रथम ब्लॉक, गोरागुंटेपाल्या, बैंगलोर 22 (इसके बाद अनुसूचित संपत्ति के रूप में संदर्भित) के संबंध में दायर किया है।

2. मूल वादी ने कथन किया कि वह एवं उसके दिवंगत भाई श्री ए. मुनिस्वमप्पा, कृर्षि भूमि नाप 2 एकड़ 22 गुंटा सर्वे नं. 8/4 गोरागुंटेपाल्या, यशवंतपुर होबली, बैंगलोर उत्री तालुक के पूर्ण मालिक थे। उक्त भूमि एक पैतृक संपत्ति थी और वादी के चाचाओं, वादी और उसके बड़े भाई के बीच दिनांक 29.08.1956 का पंजीकृत विभाजन विलेख के द्वारा पारिवारिक विभाजन में, उक्त भूमि वादी और उसके बड़े भाई श्री ए. मुनिस्वामप्पा के हिस्से में आ गई। उक्त भूमि के एक हिस्से में दोनों भाईयों ने राजस्व ले आउट बनाया, कुछ स्थलों को रखते हुए राजस्व स्थलों को अलग-अलग व्यक्तियों को बेच दिया। इस क्षेत्र को बाद में

शहर निगम, बैंगलोर (जिसे इसके बाद 'निगम' के रूप में संदर्भित किया जायेगा) की सभाओं में शामिल किया गया जिसका निगम द्वारा सुधार शुल्क एवं अन्य कर लिये गये। श्री ए. मुनिस्वामप्पा का निधन दिनांक 04.09.1988 को हुआ और वह अपने पीछे दो पत्नियों को छोड़कर गये लेकिन उन्हें कोई संतान नहीं था। पत्नियां मूल वादी के निवास में रहती थी।

3. मूल वादी ने कथन किया कि रेवन्यू साइट नं. 8 और 9 को निगम द्वारा साइट नं. 2 के रूप में दर्शाया गया, उसने सुधार शुल्क के रूप में दोनों साइट जो साइट नं.-2 के अधीन था का 4320/- रुपया लिया। संपत्ति का खाता मूल वादी के नाम से बनाया गया जिसने कर का भुगतान किया और इस तरह, उसने प्रश्नगत रेवन्यू साइट पर अपना पूर्ण स्वामित्व का दावा किया जिस संपत्ति को वे अपने और अपने दिवंगत भाई श्री ए. मुनिस्वमाप्पा के संयुक्त परिवार के कर्ता के रूप में संभाल रहे थे।

4. मूल वादी का यह केस है कि उसके दिवंगत भाई श्री ए. मुनिस्वमप्पा के जीवनकाल में मूल प्रतिवादी ने बी.एच.इ.एल. की नौकरी से इस्तीफा देने के बाद उनसे संपर्क किया कि अनुसूची संपत्ति कब्जा में लेकर ईंधन डिपो को जीवकोपार्जन के लए चालू करना चाहते हैं। इसे स्वीकार कर लिया गया और भूमि के हिस्से को मूल प्रतिवादी को इस शर्त पर किराये से मुक्त करते हुए दिया गया कि मूल वादी और उसके बड़े भाई जब प्रतिवादी को अनुसूची संपत्ति को खाली करने का निर्देश देंगे, तो वह बाध्य होंगे। यह व्यवस्था मूल प्रतिवादी ने लाइसेंसधारी के रूप में ईंधन डिपो चलाने के लिए स्वीकार किया। यह व्यवस्था वाद पत्र के दाखिल किये जाने के पूर्व तक जारी रही, जब मूल प्रतिवादी ने अनुसूची संपत्ति को पट्टे पर देने का प्रयाश किया। यह स्वीकार किया गया कि मूल प्रतिवादी को इस विशिष्ट शर्त पर ईंधन डिपो चलाने के लिए अस्थायी संरचना खड़ा करने की अनुमति प्रदान की गई कि जब उसे उस भूमि को खाली करने को कहा जायेगा, तो वह संरचना को हटा देंगे। अनुसूची संपत्ति में तीसरे पक्ष को शामिल करने के मूल प्रतिवादी के प्रयाश करने के कारण, मूल वादी ने एक कानूनी नोटिस दिनांक 03.07.1989 को भेजा जिसमें कब्जा वापस करने एवं कब्जा की अनुमति वापस ली गई। नोटिस का कोई जबाव नहीं दिया गया और इस प्रकार, इन आरोपों पर एक मुकदमा दायर किया गया जिसमें निम्नलिखित शार्तों के साथ एक डिक्री की मांग की गई किः

(क) वादी अनुसूची संपत्ति का पूर्ण और पूर्ण स्वामी है।

(ख) प्रतिवादी को अनुसूची संपत्ति पर उसके द्वारा लगाए गए अस्थाई ढ़ांचे को हटाने एवं वादी को कब्जा सौंपने का निर्देश दिया जाय।

(ग) मुकदमा के दायर करने की तारीख से कब्जा सौंपने तक का मध्यवर्ती लाभ भुगतान करने का निर्देश।

(घ) इस माननीय न्यायालय के द्वारा अन्य राहत या राहत प्रदान करना।

(ड़) मुकदमा का खर्चा प्रदान करने का निर्देश।

5. मूल प्रतिवादी द्वारा मुकदमा का विरोध किया गया और एक अलग कथानक लाया गया। संपत्ति के स्वामित्व पर, मूल प्रतिवादी ने उक्त संबंध में किसी जानकारी से इन्कार किया। यह कहा गया कि निगम से सुधार शुल्क भुगतान एवं कर के निर्धारण हेतु विवरण प्रस्तुत करने का नोटिस मूल प्रतिवादी की पत्नी श्रीमती नरसम्मा (अपीलकर्ता-1) को जारी किया गया। अन्य कथन को आम तौर पर इन्कार किया गया और यह कथन लाया गया कि मूल वादी के बड़े भाई श्री ए. मुनिस्वमप्पा राजस्व साइट नं.-9, माप 30 फीट×40 फीट को 11,000 प्रतिफल में श्रीमति नरसम्मा को बेचा, जिसमें से 8,500 रुपये का भुगतान किया गया तथा शेष राशि 2500 रुपया का भुगतान विक्रय विलेख के निष्पादन पर किया जायेगा। एक बिक्री समझौता निष्पादन दिनांक 10.10.1976 को श्रीमति नरसम्मा के पक्ष में किया गया और उसे अनुसूचि संपत्ति पर कब्जा दे दी गई। उसे संपत्ति पर निर्माण करने एवं मालिक के रूप में उक्त संपत्ति का आनंद लने के लिए अधिकृत किया गया। हालांकि बिक्रय विलेख निबंधित नहीं था क्योंकि टुकड़ों में बंधी भूमि के पंजीकरण पर प्रतिबंध था। यह कहा गया कि श्री ए. मुनिस्वमप्पा ने श्रीमति नरस्म्मा के पक्ष में स्वामित्व अधिकार का परित्याग करते हुए उनको अनुसूचित संपत्ति का पूर्ण मालिक बना दिया। टाइल्स और ऐसेबेस्टस शीट से एक घर का निर्माण किया गया, साथ ही पूरे स्थल के चारों ओर एक दीवार बनाकर स्वयं अपने परिवार के साथ मूल प्रतिवादी सहित 1976 से रहने लगे। उन्होंने उसी वर्ष से घर के एक हिस्से में ईंधन डिपो चलाना शुरू कर दिया। कुछ फलों के पेड़ भी लगाये गये। पैरा 13 में कब्जे के संबंध में अभिकथन निम्नलिखित है-

''13 ..... प्रतिवादी और उसके परिवार के कब्जे में उपरोक्त साइट संपत्ति का कब्जा और आनंद 10.10.1976 से निरंतर और शांतिपूर्ण रहा है जो प्रतिवादी की पत्नी के पक्ष में बिक्री की तारीख है। इस प्रकार प्रतिवादी उपरोक्त साइट संपत्ति के निरंतर कब्जे और आनंद में 12 वर्षों से अधिक समय से वादी और अन्य जनता की जानकारी जिसमें स्वर्गीय ए. मुनिस्वामप्पा जो अभी भी जीवित हैं; में है"

6. लिखित कथन का उपरोक्त भाग इसलिये दर्शाया गया क्योंकि इसे प्रतिकूल कब्जे के दलील का आधार बनाया गया है, जिसे बाद में आगे बढ़ाने की मांग की गई थी।

7. मूल प्रतिवादी ने कहा कि दस (10) वर्षों से अधिक समय व्यतीत हो जाने के बाद भी, टुकड़ों में बंधी भूमि के बिक्री के प्रतिबंध को नहीं हटाया गया, लेकिन 2500 रुपये की शेष राशि प्राप्त कराई गई और एक जनरल पावर ऑफ अटार्नी श्रीमति नरसम्मा के पक्ष में श्री ए. मुनिस्वमप्पा के द्वारा 08.08.1988 को निष्पादित किया गया जिसमें उसके मालिक के

रूप में अनुसूचित संपत्ति के कब्जे और आनंद के अधिकार की घोषणा की गई। उसी तारीख का एक हलफनामा भी निष्पादित किया गया जिसमें बिक्री का पूरा प्रतिफल राशि को प्स करना स्वीकार किया गया और संपत्ति पर मालिकाना हक प्रदान किया गया। इसके बाद भी बिक्री विलेख निर्विवाद रूप से निष्पादित नहीं किया गया और कहा जाता है कि कुछ वर्षों के व्यवसाय के पश्चात इंधन डिपो का संचालन बंद कर दिया गया और एक साईकिल मरम्मति की दुकान चलाया जाने लगा। पैरा 14 में प्रतिकूल कब्जा का विशिष्ट दलील दिया गया है, जो निम्नानुसार है;

''14 ..... प्रतिवादी ने यह भी अभिवचन किया कि उसकी पत्नी को उक्त स्थल की संपत्ति पर स्वामित्व का अधिकार प्रतिकूल कब्जा के आधार पर प्राप्त है।''

8. मूल प्रतिवादी यह भी दलील है कि साइट संपत्ति का क्षेत्र बैंगलोर विकास प्राधिकरण (इसके बाद 'बी.डी.ए.' के रूप में संदर्भित) द्वारा अधिग्रहीत किया गया था और अधिग्रहण के संबंध में दिनांक 30.10.1981 के अवार्ड सूचना के द्वारा एक अवार्ड पारित किया गया था। सर्वेक्षण संख्या 89/4 में मूल प्रतिवादी श्रीमति नरसम्मा को दिनांक 08.09.1986 को नोटिस जारी की गई संपत्ति कर के लिए भवन के आकलन की सूचना देने वास्ते जो कर्नाटक नगर निगम अधिनियम, 1976 के अंतर्गत जारी किया गया था और जब निगम स्थल संख्या-2 को आवंटित किया गया था तो उससे सुधार शुल्क की मांग की गई थी। सुधार शुल्क श्रीमति नरसम्मा के द्वारा दिया गया था लेकिन निगम ने उन्हें जानकारी दिया की उसका रसीद रोक दिया गया है एवं एक नया नोटिस इसके लिए जारी किया जायेगा। यह मूल प्रतिवादी का मामला है कि राजस्व साइट संख्या- 9 को उसकी पत्नी को बेच दिया गया था जिसे निगम द्वारा साइट संख्या-3 के रूप में पुनर्नामित किया गया था लेकिन मुकदमा उसी संपत्ति के संबंध में अलग-अलग माप एवं अलग-अलग सीमा के नाम के साथ मुद्दों को भ्रमित करने एवं प्रतिवादी की पत्नी के वैध अधिकार से इन्कार करने के लिए दाखिल किया गया। स्व0 श्री.ए. मुनिस्वमप्पा, बड़े भाई होने के नाते, अपने जीवनकाल के दौरान अपने परिवार के मुखिया के रूप में जाने जाते थे और साइटों को बेचने का काम करते थे जो दोनों भाईयों के हिस्से में आ जाता था। इस सौदे का विरोध मूल वादी सहित किसी व्यक्ति के द्वारा नहीं किया गया था। इस प्रकार, अनुसूची संपत्ति पर मूल वादी के अधिकार से इन्कार किया गया। किसी तीसरे पक्ष को पट्टे पर देने के प्रयास के आरोप का भी खंडन किया गया। यह प्रतिवाद किया गया कि वाद लागत के साथ खारिज किये जाने योग्य है।

9. पक्षकारों के इन दलीलों पर विचारण न्यायालय के द्वारा निम्निलिखित वाद पद का निर्धारण किया गया-

''(1) क्या वादी यह साबित किया है कि किया गया मूल्यांकन एवं न्याय शुल्क का

भुगतान उचित और सही है?

(2) क्या वादी वाद संपत्ति के विवरण को साबित किया है?

(3) क्या वादी वाद संपत्ति पर अपना हक साबित किया है?

(4) क्या प्रतिवादी यह साबित किया है कि उसकी पत्नी ने प्रतिकूल कब्जा के आधार पर अपना स्वामित्व प्राप्त किया है?

(5) क्या वादी यह साबित किया है कि प्रतिवादी को मुकदमा संपत्ति में कब्जा में रखने एवं संरचना स्थापित करने की अनुमति दी गई थी जैसा आरोप लगाया गया है?

(6) क्या वादी अपने दावानुसार वाद समत्ति पर प्रतिवादी से कब्जा लेने का हकदार है?

(7) क्या वादी वाद के वाद हेतुक को साबित किया है?

(8) क्या वादी प्रतिवादी से अतीत और भविष्य में होने वाले लाभ का हकदार है और यदि ऐसा है, तो किस दर से और किस तारीख से?

(9) क्या पक्षकार किसी राहत के हकदार हैं?

10. मुकदमा के विचारण के दौरान, वादी अपने दावों के समर्थन में एक गवाह के रूप् में उपस्थित हुआ और दस्तावेजों को प्रदर्शित किया, जबकि प्रतिवादी भी दो अन्य साक्षियों के साथ अपने केस के समर्थन में उपस्थित हुए और दस्तावेजों को प्रदर्शित किया। विचारण न्यायालय ने निर्णय एवं डिक्री दिनांक 12.03.1999 के द्वारा वाद पद संख्या 1, 2 और 4 को सही पाया, जबकि अन्य वाद पद को नकारात्मक पाते हुए वाद को खर्चा सहित खारिज कर दिया। विचारण न्यायालय के निर्णय को बारीक रूप से जांच करने पर यह स्पष्ट है कि यह अभिनिर्धारित किया गया कि प्रश्नगत संपत्ति संयुक्त पारिवारिक संपत्ति है और इस तरह, किसी भी स्थिति में स्वर्गीय श्री ए. मनिस्वमप्पा के द्वारा बंटवारा के अभाव में, मूल वादी के आधे हिस्सा का हस्तांतरण नहीं किया जाना चाहिए था जब तक कि पारिवारिक जरूरत न हो, यद्यपि उसने भिन्न राजस्व साइट को बेचा। यद्यपि, महत्वपूर्ण संदर्भ यह था कि मूल प्रतिवादी के द्वारा इस दलील के समर्थन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया कि वर्ष 1976 में एवं उसके बाद राजस्व साइट के निबंधन में रोक लगाया गया था। बिक्री के समझौते, प्रदर्श- डी-1 की बारीक जांच की गई थी, साथ ही पावर ऑफ अटॉर्नी, प्रदर्श डी-2 की भी। डी. डब्ल्यू-2 मरिस्वामी नाइक जो डी-1 एवं डी-2 के कातिब थे और मूल प्रतिवादी के निकटतम संबंधी थे के बयान में विसंगतियां एवं विरोधाभास पाई गई, जिसके परिणामस्वरूप यह निष्कर्ष निकाला गया कि दो महत्वपूर्ण दस्तावेजों को साबित नहीं किया जा सका। वास्तव में, उनके आचरण पर यह टिप्पणी की गई कि यह गवाह या तो सभी तथ्यों को भूल गया है या प्रशिक्षित साक्ष्य दिया है। यह निष्कर्ष, अन्य बातों के साथ-साथ, डी. डब्ल्यू-2 के बयान पर आधारित था कि दोनों प्रदर्श डी-1 एवं डी-2 उनके द्वारा एक ही तारीख को तैयार एवं

लिखे गये थे, जबकि दोनों दस्तावेज में बारह साल के अंतर थे और प्रदर्श डी-2 हस्तलिखित नहीं था। डी-1 पर ट्रेजरी मुहरों का मिटा हुआ और नई तारीख डाला हुआ पाया गया। इस प्रदर्श में, स्वर्गीय श्री ए. मुनिस्वमप्पा का हस्ताक्षर भी एक विशेष स्थान पर से मिटाये हुए पाए गये, साथ ही यह भी तथ्य कि उनके हस्ताक्षर मिटा दिये गये थे और उसके बाद जनरल पॉवर ऑफ अटॉर्नी, प्रदर्श डी-2 में ऐसा पाया गया। इसके अलावे, जनरल पॉवर ऑफ अटॉर्नी एवं शपथ पत्र के निष्पादन के संबंध में नोटरी का परीक्षण नहीं किया गया।

11. प्रतिकूल कब्जे के दलील पर, कानूनी स्थिति की विस्तृत चर्चा की गई है। अनुसूची संपत्ति का खाता मूल वादी के नाम से है। मूल प्रतिवादी की पत्नी को कब्जेदार के रूप में एक नोटिस निगम के द्वारा भेजी गयी थी। यद्यपि, विचारण न्यायालय ने पाया कि यह सतत् कब्जे का मामला 1976 से मूल वादी एवं उसके भाई की जानकारी में था जिन्होंने कभी भी श्रीमती नरसम्मा के कब्जे का विरोध 1989 तक नहीं किया और इस प्रकार, यह कहा जा सकता है कि उन्होंने अनुसूची की संपत्ति पर अपना स्वत्व प्राप्त कर लिया, क्योंकि उनका कब्जा सतत् खुला, अव्यवधनित एवं प्रतिकूल था। इस प्रकार, मूल वादी का कब्जा प्राप्त करने संबंधी अनुतोष को देने से इन्कार कर दिया गया। प्रतिकूल कब्जे के विवेचना के संदर्भ में मध्यवर्ती लाभ के अनुतोष को भी देने से इन्कार किया गया।

12. उपरोक्त फैसले एवं डिक्री के खिलाफ कर्नाटक उच्च न्यायालय, बैंगलोर के समक्ष एक अपील दाखिल की गई थी जो आर एफ ए नं.- 411/1999 के रूप में दर्ज की गई। मूल प्रतिवादी (जिसका इस बीच निधन हो गया) के विधिक उत्तराधिकारियों के विरूद्ध खर्चे के साथ दिनांक 20.03.2009 के निर्णय के द्वारा अपील को स्वीकृत करते हुए मुकदमा में डिक्री दी गई, जिसमें उन्हें निर्णय की तिथि से तीन (3) महीने के भीतर संपत्ति का शांतिपूर्ण खुला कब्जा सौंपने का आदेश दिया गया।

13. एस. एल. पी. दाखिल किये जाने पर नोटिस जारी किया गया था और दिनांक 13.05.2009 के आदेश द्वारा कब्जे के संबंध में यथा स्थिति का आदेश दिया गया था। 19.03.2010 को अनुमति प्रदान करते हुए अंतरिम आदेशों को पूर्णता प्रदान की गई।

14. इसके बाद मामले की सुनवाई 2020 में ही अंतिम रूप से अब हुई है, और हमने अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता और विद्वान वरीय अधिवक्ता उत्तरवादी (अब उनके विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रतिनिधित्व किया जा रहा, क्योंकि उनका निधन 19.04.2018 को हो गया) के तर्कों पर विचार किया। हमने इस कार्यवाही में प्रस्तुत किये गए अभिलेखों का एवं चुनौती दिए गये निर्णय का अवलोकन किया।

15. उच्च न्यायालय ने यह पाया कि अपीलकर्ताओं की यह दलील थी कि मूल वादी अनुसूची संपत्ति का पूर्ण स्वामी नहीं थे और मूल प्रतिवादी की पत्नी श्रीमती नरसम्मा

को पक्षकार नहीं बनाया गया और उसे बिना पक्षकार बनाये यह वाद पोषणीय नहीं था क्योंकि उसने स्वामित्व का दावा किया था। इस दलील को उस आधार पर खारिज किया गया कि स्वीकृति एवं विवेचना में मूल वादी और मृतक श्री ए. मुनिस्वामप्पा भाई थे और बाद वाले बिना किसी संतान के मर गये और श्री ए. मुनिस्वमप्पा के जीवनकाल में कोई बंटवारा नहीं हुआ और परिवार एक साथ रहने लगे। उच्च न्यायालय प्रथम अपीलीय न्यायालय के रूप में दोनों पक्षों की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य को विस्तार से जांच किया और विचारण न्यायालय के इस विवेचना को संपूष्ट किया कि दस्तावेज डी-1 बिक्री का समझौता में बहुत अधिक छेड़छाड़ एवं परिवर्तन किया गया जिसे एक विश्वसनीय दस्तावेज के रूप में माना जा सकता था। प्रदर्श डी-2 के लिए भी यही स्थिति है। शपथ पत्र दिनांक 08.08.1988 को प्रदर्श पी-13 के रूप में चिन्हित किया गया लेकिन उसमें दिनांक 10.10.1976 के किसी भी बिक्री समझौते का संदर्भ नहीं है। इसके अलावे, स्टाम्प पेपर जारी करने की तिथि में भी छेड़छाड़ किया गया है। प्रदर्श-पी-13 की अंर्तवस्तु एवं बिक्री समझौता दिनांक 10.10.1976 में असंगति है। क्योंकि यह कहा गया कि मृतक श्री ए. मुनिस्वामप्पा दिनांक 8.8.1988 को अनुसूची संपत्ति पर कब्जा में थे। इस तरह, तथ्यों के अंतिम न्यायालय ने भी उपरोक्त सभी दस्तावेजों पर अविश्वास किया है।

16. उच्च न्यायालय मुख्य पहलू पर विचार करने के उपरांत अपील को स्वीकृत किया, यानि कि अपीलकर्ता के अपने प्रतिकूल कब्जा के दावा का साबित करने में विफल रहा। एक बार फिर, प्रतिकूल कब्जे के दावे पर इस न्यायालय के विभिन्न निर्णयों में विस्तृत चर्चा की गई है, जिसमें इस बात पर जोड़ दिया गया है कि इस दावा को करने वाले व्यक्ति को यह साबित करने की आवश्यकता है कि वह कब्जा में है और यह की ''उसका कब्जा नेक वी, एनईसी क्लैम, एनईसी प्रीकारियों'' यानि कि शांतिपूर्ण, खुला और निरंतर आम आदमी के जानकारी में होना चाहिए और यहां तक दर्शाना होगा कि उनका कब्जा वास्तविक मालिक के प्रतिकूल है। यह निश्चित रूप से सही मालिक को गलत तरीके से बेदखल करने से शुरू होना चाहिए और वह वास्तविक, दृश्य, अनन्य, शत्रुपूर्ण और वैधानिक अवधि तक जारी रहना चाहिए।''[१]

17. तदनुसार, उच्च न्यायालय के विवेचना जो पैरा 65 में निहित है निम्नलिखित है-

''65 पूर्वगामी चर्चा एवं बताये गये कारणों को ध्यान में रखते हुए, मैं निर्णित करता हूं कि-

(क) प्रतिकूल कब्जे का कोई विशिष्ट दावा नहीं है।

(ख) प्रतिकूल कब्जाधारी का परीक्षण विचारण न्यायालय के समक्ष नहीं किया गया।

(ग) प्रतिवादी ने अभिकथन किया कि उसकी पत्नी मुकदमा वाली अनुसूची संपत्ति पर

दिनांक 10.10.1976 के बिक्री समझौते के तहत कब्जा में है, परंतु समझौते के संदर्भ का दस्तावेज एवं कब्जे के हस्तांतरण को साबित करने में विफल रहे हैं।

(घ) प्रतिवादी के द्वारा जनरल पॉवर ऑफ अटॉर्नी दिनांक 08.08.1988 जिसे मृतक मुनिस्वमप्पा द्वारा निष्पादित किया हुआ बताया गया, को साबित नहीं किया जा सका है। उक्त दस्तावेज से यह पता चलता है कि दिनांक 08.08.1988 को मृतक मुनिस्वमाप्पा मुकदमा की अनूसूची संपत्ति के कब्जाधारक थे।''

18. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, अपील को स्वीकृत किया गया, क्योंकि मूल प्रतिवादी यह साबित करने में असफल रहे हैं कि उसकी पत्नी श्रीमती नरसम्मा प्रतिकूल कब्जे के आधार पर अनुसूची संपत्ति पर अपना स्वत्व संपुष्ट कर लिया।

<u>अपीलार्थीयों का बहस</u>

19. अपीलार्थियों के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि वाद काल बाधित है, क्योंकि मूल प्रतिवादी की पत्नी को 1976 में लाया गया, जबकि वाद दिनांक 09.08.1989 को दाखिल किया गया, जो कि बारह (12) वर्ष की अवधि के बाद का है। दिनांक 10.10.1976 के बिक्री समझौते के सच्चाई के संबंध में कोई प्रश्न नहीं उठाया गया और न ही वाद में उक्त दस्तावेज को रद करने की प्रार्थना को शामिल करने के लिए संशोधन लाया गया। एक बार जब बिक्री के समझौते को जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी के साथ अभिलेख पर प्रस्तुत किया गया, तो इसे गलत साबित करने का भार उत्तरवादी पर चला जाता है।

20. यह भी तर्क किया गया कि अनुसूची संपत्ति संयुक्त पारिवारिक संपत्ति होने के कारण, भाई के द्वारा की गई बिक्री आधे हिस्से की सीमा तक बाध्यकारी होगी और पूरे हस्तांतरण को अमान्य नहीं किया जाना चाहिए था। श्री ए. मुनिस्वमप्पा के निधन पर, मूल वादी को उनकी दो विधवाओं को वाद में पक्षकार के रूप में शामिल करना चाहिए था। प्रतिकूल कब्जे के दलील के संबंध में उच्च न्यायालय के विवेचना को इस आधार पर चुनौती दी गई कि मूल वादी और श्री ए. मुनिस्वमप्पा ने बाद वाले के जीवन काल के दौरान कब्जा के लिए कोई दावा नहीं किया, जो यह साबित करता है कि वे कब्जे को बैध मानते थे। यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि अपीलकर्ता अपने अधिकारों के अंदर एक वैकल्पिक दावा मूल तर्कों जो दस्तावेज के आधार पर स्वत्व के लिए था के प्रतिकूल लाने के अधिकारी थे जसकी अनुमति कानून देती है और उक्त संदर्भ में इस न्यायालय के निर्णय रविन्दर और ग्रेवाल एवं अन्य बनाम मंजीत कौर एवं अन्य[२] पर विश्वास किया गया कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वत्व प्राप्ति अपीलार्थियों का बचाव के लिए एक ढ़ाल है।

उत्तरवादी का बहस

21. दूसरी ओर, उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि जब एक बार मूल वादी ने अपना स्वामित्व साबित कर दिया, तो मूल प्रतिवादी पर बिक्री के समझौते और जनरल पॉवर ऑफ अटॉर्नी या प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वत्व प्राप्त कर लेने को साबित करने का भार स्थानांतरित हो जायेगा। दस्तावेजों को साबित करने में मूल प्रतिवादी की असफलता के संदर्भ में दोनों नयायालयों का समवर्ती विवेचना यह दर्शाता है कि बिक्री का कोई समझौता कब्जे के साथ नहीं था।

22. यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया कि श्री ए. मुनिस्वमप्पा की मृत्यु के बाद से, मूल वादी परिवार के कर्ता थे और 1985 से वाद के दाखिल करने तक निगम को सुधार शुल्क के साथ-साथ कर का भुगतान कर रहे थे वह परिवार की ओर से केस में पैरवी कर रहे थे और परिवार के अंदर स्व.ए. मुनिस्वमप्पा की पत्नियों साहित कोई विवाद नहीं था। प्रतिकूल कब्जा के दावा पर, यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि यह वैकल्पिक दलील नहीं है, बल्कि एक असंगत दावा है, अपीलकर्ता को उक्त दलील को लेने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। रविनदर कौर ग्रेवाल और अन्य [3] केस का निर्णय केवल इस पहलू से संबंधित है कि क्या प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वत्व का दावा करने वाला व्यक्ति केस दाखिल कर सकता है, और अभिवचन और प्रतिकूल कब्जे का सबूत के संबंध में स्थापित कानून में हस्तक्षेप नहीं किया गया है। इस दलील के समर्थन में विद्वान अधिवक्ता ने इस न्यायालय के निम्नलिखित चार निर्णयों पर विश्वास किया है-

(क) कर्नाटका वर्क बोर्ड बनाम भारत सरकार एवं अन्य [4]

(ख) मोहन लाल (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि बनाम् मिरजा अब्दुल गफ्फार बनाम् अन्य [5]

(ग) पी.टी. मुनिचिक्कम्मा रेड्डी एवं अन्य बनाम् रेवम्मा एवं अन्य [6]

(घ) एम. सिद्दीक (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि (राम जन्मभूमी मंदिर केस) बनाम महंत सुरेश दास और अन्य [7]

निष्कर्ष

23. हमने उपरोक्त तथ्यों के संदर्भ में उभय पक्ष के बहस पर विचार किया।

24. यह प्रासंगिक है कि दस्तावेजों और उनसे निकाले गये निष्कर्ष के संबंध में तथ्यात्मक मैट्रक्स के महत्वपूर्ण मुद्दों पर दोनों न्यायालय एक मत हैं। अपीलार्थियों के कहानी पर न केवल गंभीर संदेह प्रकट किया गया, बल्कि दोनों न्यायालय ने यह पाया है कि अपीलार्थी के तरफ से दाखिल दस्तावेज यथा बिक्री समझौता, पॉवर ऑफ अटॉर्नी एवं शपथ पत्र में कई विसंगतियां हैं। यह इस तथ्य के अलावे है कि अपीलकर्ता 1 के पक्ष में हक

संबंधी दस्तावेज का अपंजीकृत होने के संबंध में यह स्पष्टीकरण दिया गया कि जमीन के हस्तांतरण पर प्रतिबंध था, परंतु उक्त पहलू को अपीलकर्ता द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत कर साबित नहीं किया गया। साक्षियों के साक्ष्य पर भी प्रतिकूल टिप्पणी की गई है जो अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित हुए, खासकर डी. डब्लु-2 जिसने प्रदर्श डी-1 एवं डी-2 को लिखा। जैसा कि उपर वर्णित है, विचारण न्यायालय का यह निष्कर्ष था कि यह साक्षी या तो सभी तथ्यों को भूल गया है या उसने प्रशिक्षित साक्ष्य दिया है क्योंकि उसने बताया कि दोनों प्रदर्शों डी-1 एवं डी-2 को एक ही तारीख को तैयार किया गया जबकि दस्तावेजों में बाहर (12) वर्षों का अंतर है। वास्तव में, विचारण न्यायालय ने संक्षेप में यह निर्धारित किया है कि प्रदर्श डी-1 पर कोषागार के मुहरों को मिटाया गया था और नया तारीख डाली गयी थी, खास जगह से श्री ए. मुनिस्वमप्पा के हस्ताक्षर को भी मिटाया हुआ पाया गया, साथ ही यह तथ्य भी कि उसका नाम जेनरल पॉवर ऑफ अटॉर्नी, प्रदर्श डी-2 में दर्ज पाया गया। इन निष्कर्षों को उच्च न्यायायालय द्वारा स्पष्ट रूप संपुष्ट किया गया जो तथ्यों का अंतिम न्यायालय है।

25. हम निम्न न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं पाते हैं और हम स्वतंत्र रूप से भी साक्ष्य की जांच में अलग निष्कर्ष पर पहुंचने का कोई कारण नहीं पाते हैं।

26. हम यह भी पाते हैं कि जहां तक मूल प्रतिवादी की पत्नी का स्वत्व का प्रश्न है, इसमें कोई शक नहीं है कि यह संपत्ति हिन्दु अविभाजित परिवार की संपत्ति है और वह उसी रूप में देखभाल की जा रही थी, अपीलार्थीयों का सभी तकनीकी आपत्तियों को खारिज कर दिया गया है। यद्यपि, इसके बाबजूद, उच्च न्यायालय के द्वारा विचारण न्यायालय के निष्कर्ष को इस आधार पर उलट दिया गया कि मूल प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे के दावा को साबित करने में सफल नहीं हुए हैं।

27. जब हम निम्न न्यायालयों के निर्णयों की जांच करते हैं, खासकर उच्च न्यायालय के उन कारणों के संदर्भ में जिसके आधार पर निष्कर्षों में हस्तक्षेप किया गया जो चुनौतीधीन निर्णय के पैरा 65 में लिखा गया है और जिसका सार हमारे द्वारा उपर पैरा 17 में दिया गया है, यह हमारा विचार है कि यह निष्कर्ष की प्रतिकूल कब्जे का विशिष्ट दावा नहीं है, को सही नहीं ठहराया जा सकता है। हमने पहले ही कहा है कि कैसे और किस तरीके से यह दावा लिखित बयान में लाया गया है जिसका सार ऊपर वर्णित है। यद्यपि, यह वहां तक है जहां तक यह जाता है।

28. जैसा कि उपर पहले ही दर्शाया गया है, कि मूल प्रतिवादी का दावा कि उसकी पत्नी श्रीमती नरसम्मा स्वत्वधारी थी को प्रस्तुत किये गए दस्तावेजों के आधार पर साबित नहीं किया जा सका। यह भी महत्वपूर्ण है कि कोई भी पक्षकार उसे पक्षकार के रूप में नहीं

लाया। जहां मूल प्रतिपादी का यह केस की यह श्रीमती नरसम्मा थी जो हक प्राप्त की और उसका प्रतिकूल कब्जे का वैकल्पिक दावा को साबित करने के लिए, कम से कम उसका परीक्षण किया जाना चाहिए था।

29. हमने यह भी पाया कि एक ओर, अपीलकर्ताओं ने काल बाधित होने का भी दावा किया जबकि मूल प्रतिवादी ने यह दावा किया कि उनके कब्जे में 1976 में आई और यह वाद 1989 में दाखिल किया गया। जबकि साथ ही यह भी दावा किया गया कि पत्नी को स्वत्व इन दस्तावेजों के आधार पर मिली। 1976 से स्वामित्व का दावा और प्रतिकूल कब्जे की दलील 1976 से ही एक साथ नहीं हो सकती है। स्वामित्व दावे को साबित करने में असफल होने पर, यह साबित करना आवश्यक था कि किस तिथि को प्रतिवादी की पत्नी का कब्जा प्रतिकूल शांतिपूर्ण, खुले और निरंतर बना। हम इस बात को स्वीकार नहीं कर पा रहे हैं कि कैसे, एक तरफ अपीलकर्ताओं ने दावा किया कि मूल प्रतिवादी की पत्नी यहां अपीलकर्ता 1 को 1976 में संपत्ति का स्वामित्व प्राप्त हुआ लेकिन उनके द्वारा स्वामित्व को साबित करने में असफल रहने पर, वैकल्पिक रूप से प्रतिकूल कब्जे का दावा को उसी तारीख से कैसे मान्यता दी जा सकती है।

30. हम यह भी पाते हैं कि अपीलार्थियों के विद्वान अधिवक्ता ने रविंदर कौर ग्रेवाल और अन्य [8] पर गलत विश्वास किया है। तीन न्यायाधीशों के पीठ के समक्ष यह प्रश्न विचार के लिए उठाया गया था कि क्या स्वामित्व की घोषणा करने एवं स्थाई निषेधाज्ञा प्रतिकूल कब्जे के दावा को बचाने के लिए लाया गया वाद पोषणीय है या क्या यह ऐसे व्यक्ति के खिलाफ दायर वाद में प्रतिरक्षा के लिए एक साधन मात्र है। वास्तव में, यह कहा जा सकता है कि लंबे समय तक न्यायालय का यह निरंतर विचार था कि यह दलील केवल एक ढ़ाल हो सकती है तलवार नहीं। इस निर्णय ने इस कानूनी स्थिति को यह राय देते हुए बदल दिया कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वामित्व के परिपक्व होने पर कब्जे को बनाये रखा जा सकता है। हलांकि, इस तरह के प्रतिकूल कब्जे के लिए तीन आवश्यक जरूरतों, जिन्हें एक साथ अस्तित्व में होना आवश्कयक है, पर फिर से जोर दिया गया, जो कि नेक वी यानि पर्याप्त निरंतरता, नेक काम, यानि प्रचार में पर्याप्तता, नेक प्रीकेरियो, यानि एक प्रतियोगी के लिए प्रतिकूल उसके स्वामित्व और जानकारी में।

31. जो सवाल हमारे सामने है वह उपरोक्त सवाल नहीं है, लेकिन सवाल यह है कि क्या स्वामित्व और प्रतिकूल कब्जे के दावे को एक साथ किया जा सकता है या यह विरोधाभाषी दलीलें लेने के बराबर है। इस संदर्भ में, हम उतरवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धत चार निर्णयों का उल्लेख करना चाहेंगे, जो कानूनी स्थिति को संक्षेप में स्पष्ट करता है।

32. कर्नाटक वफ्फ बोर्ड [9] मामले में यह स्पष्टरूप से निर्धारित किया गया है कि वादी को संपत्ति पर स्वामित्व के लिए वाद दाखिल करने के लिए विशिष्ट रूप से इसे अनुरोध

अवश्य करना चाहिए। जब प्रतिकूल कब्जे के ऐसे दलील को लिया जाता है, तो यह अन्तर्निहित है कि ऐसी संपत्ति का स्वामी कोई अन्य है। इस संदर्भ में पैरा 12 में यह उल्लेख किया गया है कि ''.....स्वामित्व और प्रतिकूल कब्जे का दावा पारस्परिक रूप से असंगत है जबतक पहले वाले का त्याग नहीं हो जाता, बाद वाला शुरू नहीं हो सकता.....''।

33. मोहन लाल (मृतक) द्वारा विधिक प्रतिनिधियों[10] के निर्णय को उपरोक्त निर्णय में आधार बनाया गया है जिसके पैरा 4 में यह निर्धारित किया गया है किः

''4 जहां तक पहली दलील का संबंध है यह दूसरी दलील के साथ असंगत है। समझौते के तहत कब्जा में आने के बाद , उसे इसके तहत अपने अधिकार का दावा नहीं करना चाहिए और हस्तांतरणकर्ता या उसके हितबद्ध उत्तराधिकारी की जानकारी में अपने स्वतंत्र प्रतिकूल कब्जे का दावा करते हुए उसे साबित करना चाहिए कि वाद वाला ने इसके 12 वर्षों की पूरी अवधि के दौान उसके अवैध कब्जे को स्वीकार कर लिया है, यानि चिरभोग द्वारा अर्जित स्वामित्व की प्रप्ति की अवधि पूर्ण होने तक नेक वी, नेक काम, नेक प्रीकेरियो। चूंकि अपीलार्थी का दावा धारा 53-क पर आधरित है, इसलिए यह कहे बिना नहीं रहा जा सकता कि वह स्वीकार करता है कि वह समझौते के तहत भूमि पर बैध रूप से कब्जे में आ गया और मुकदमा दाखिल करने तक कब्जा में बना रहा। इस प्रकार, अपीलार्थी प्रतिकूल कब्जे का दावा नहीं कर सकता।''

34. प्रतिकूल कब्जा को साबित करने के लिए प्रतिकूल कब्जा के प्रारंभ होने की बिन्दु पर जांच की जरूरत है और इस तरह, यह महत्वपूर्ण होगा कि अभिलिखित मालिक को कब बेदखल किया गया।''

35. वर्तमान केस के तथ्यों में, यह तथ्य बिल्कुल भी साबित नहीं किया जा सका है। प्रतिवादी की पत्नी श्रीमती नरसम्मा का कब्जा भुगतान किये गये प्रतिफल के कारण बताया गया है। यह मानते हुए कि किसी भी कारण से बिक्री बिलेख में सफल नहीं हुआ, तब भी वह तारीख जब कब्जा प्रतिकूल बना को बताना होगा। इस प्रकार, प्रतिकूल कब्जे की दलील में सभी आवश्यक तथ्यों का अभाव है। [११]

36. कब्जा सार्वजनिक रूप से होना चाहिए तथा वास्तविक मालिक की जानकारी में प्रतिकूल होना आवश्यक है क्योंकि प्रतिकूल कब्जे का दावा वास्तविक मालिक के अधिकारों को पराजित करने का प्रयास करता है। इस प्रकार, कानून ऐसे मामले को तबतक आसानी से स्वीकार नहीं करेगा जबतक की एक स्पष्ट और ठोस आधार नहीं बताया गया हो।[12]

37. हम राम नगीना राय एवं अन्य बनाम् देव कुमार राय (मृतक) द्वारा विधिक प्रतिनिधियों एवं अन्य[13] के निर्णय पर विचार किया जिसमें एक समान तथ्यात्मक मैट्रिक्स पर विचार किया गया, यानी, जहां मालिक द्वारा दिया गया अनुमय कब्जा और प्रतिवादी द्वारा दावा किया गया कि वह प्रतिकूल हो गया। यह अभिनिर्धारित किया गया कि यह स्पष्ट रूप

से उल्लेख एवं साबित करना होगा कि कब कब्जा प्रतिकूल हो गया और किस तारीख से 12 वर्षों में वास्तविक स्वामी ने अपना स्वत्व खो दिया।

38. इस प्रकार, कानूनी स्थिति यह है कि अपीलकर्ता ने हक प्राप्त करने की तिथि का दावा तथा प्रतिकूल कब्जे का दावा एक ही तिथि पर किया है।

39. इस प्रकार हमें इस निष्कर्ष पर पहुंचने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि अपील निरर्थक है और तदनुसार लागत के साथ खारिज की जाती है।

40. अपीलकर्ता के लंबे कब्जे तथा वर्तमान स्थिति को देखते हुए, हम अपीलकर्ताओं को समय प्रदान करते हैं कि दिनांक 31.12.2020 तक या पूर्व अनूसूची संपत्ति का खाली एवं शांतिपूर्ण कब्जा हस्तगत इस शर्त के साथ करें कि आज की तिथि से चार (4) सप्ताह की अवधि के भीतर शर्तनामा दाखिल करें।

अपील खारिज।

१. कर्नाटक वफ्फ बोर्ड बनाम भारत सरकार और अन्य (२००४) १० एससीसी 779, पैरा-११
२. (२०१९) ८ एस.सी.सी. ७२९
३. (उपरोक्त)
४. (उपरोक्त)
५. (१९९६) १ एस.सी.सी. ६३९
६. (२००७) ६ एस.सी.सी. ५९
७. (२०२०) १ एस.सी.सी. १
८. (उपरोक्त)
९. (उपरोक्त)
१०. (उपरोक्त)
११. पी.टी. मनिचिकम्मा रेड्डी और अन्य (उपरोक्त)
१२. एम सिद्धिकी (मृत) द्वारा एल. आर. (राम जन्म भूमि मंदिर मामला) बनाम् महंत सुरेश दास और अन्य (उपरोक्त)
१३. (२०१९) १३ एस.सी.सी. ३२४

रंजन कुमार मिश्र