

नैनीताल में उत्तराखंड उच्च न्यायालय  
(अदालत का आदेश कि मामला रिपोर्टिंग के लिए अनुमोदित है या नहीं)

मामले का विवरण

प्रथम अपील संख्या 29/04।

फरियाद हुसैन

बनाम

सुभाष चंद्रा और अन्य।

रिपोर्टिंग के लिए अनुमोदित

निर्णय की तिथि: 10.05.2007

न्यायाधीश का प्रारंभिक भाग:

उत्तराखंड उच्च न्यायालय नैनीताल में

2004 का एफ.ए. नंबर 29

फरियाद हुसैन,

पुत्र हाजी इश्तियाक हुसैन,

आर/ओ मोह। छीपियां, जसपुर,

तहसील जसपुर, जिला-उधम सिंह नगर।

..... अपीलकर्ता-वादी।

बनाम।

1. सुभाष चंद्रा,

2. प्रभाष चंद्र,

श्री आनंद प्रिया के पुत्र,

3. अरविंद कुमार,

4. अविनाश कुमार,

5. अतुल कपूर,

पुत्र श्री सत्य प्रिया,

सभी निवासी मोहल्ला भूप सिंह।

जसपुर, तहसील- जसपुर,

जिला-उधम सिंह नगर... प्रतिवादी-प्रतिवादी।

दिनांक: 10.5.2007

माननीय राजेश टंडन, जे

अपीलकर्ता के वकील श्री जगदीश प्रसाद और वरिष्ठ अधिवक्ता श्री वीके बिष्ट की दलीलों को सुना, जिसमें प्रतिवादियों की वकील सुश्री संगीता मियां ने सहयोग किया।

2. सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 96 के तहत दायर वर्तमान प्रथम अपील द्वारा, वाद-अपीलकर्ता ने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वितीय, (फास्ट ट्रैक कोर्ट), उधमसिंह नगर द्वारा सिविल वाद संख्या 5/2002 में पारित निर्णय और आदेश को रद्द करने के लिए प्रार्थना की है। उक्त सम्पत्ति ग्राम अमरतपुर तहसील काशीपुर-जसपुर, जिला ऊधमसिंह नगर में स्थित है, जिसका क्षेत्रफल 0.036 हेक्टेयर है।

3. संक्षेप में कहा गया है, वादी द्वारा एक घोषणा के लिए एक मुकदमा दायर किया गया था कि उसने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से गाटा नंबर 341 क्षेत्र 0.036 हेक्टेयर का स्वामित्व हासिल कर लिया है।

4. सिविल कोर्ट ने निम्नलिखित प्रभाव के लिए दो बिन्दु निस्तारण हेतु तैयार किए हैं:

1- क्या विवादित भूमि पर वादी का प्रतिकूल कब्जा परिपक्व हो गया है?

2- वादी किस राहत का हकदार है?

5. बिन्दु संख्या 1 यह कहकर तय किया गया था कि वादी यह साबित करने में विफल रहा है कि वह प्रतिकूल कब्जे में है। हालांकि, उसका कब्जा परिसर के किरायेदार की तरह है।

6. इसके बाद बिन्दु संख्या 2 यह कहते हुए तय किया गया था कि वादी किसी भी राहत का हकदार नहीं है क्योंकि वादी-अपीलकर्ता पहले से ही कब्जे में है।

#### बिंदु संख्या 1 और 2 पर चर्चा।

7. वाद-विवाद के अनुसार, वादी का 1970-71 से फासली पर कब्जा है और इससे पहले वादी के पिता श्री इशितयाक हुसैन ने भूमि पर कब्जा कर लिया था और इसलिए, उन्होंने दावा किया है कि उनकी मृत्यु के बाद, उन्होंने प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व के अधिकार हासिल किए हैं।

8. वाद पत्र के पैरा 5 में यह कहा गया है कि प्रतिवादी द्वारा दिनांक 28 जुलाई, 2001 को एक नोटिस भेजकर 70/-रुपये प्रतिमाह के किराए की मांग की गई थी और नोटिस में यह कहा गया है कि 49 महीने की अवधि का किराया बन गया है। उन्होंने एक स्टॉल (फरह) का निर्माण किया है और कारपेंटर का व्यवसाय कर रहे हैं।

9. वाद के पैराग्राफ 6 में, यह कहा गया है कि वादी राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नहीं है और इसलिए, उसके स्वामित्व का दावा करने वाली घोषणा के लिए मुकदमा दायर किया गया था।

10. प्रतिवादियों द्वारा एक लिखित बयान दायर किया गया था, जो मूल मालिक श्री आनंद प्रिया के बेटे हैं। लिखित बयान में, यह कहा गया है कि वादी भूमि गाटा नंबर 341 के किरायेदार के रूप में जारी है और पहले उसके पिता किरायेदार थे और इस तरह पट्टेदार

और पट्टेदार के संबंधों को देखते हुए, प्रतिवादी द्वारा वादी द्वारा लिए गए प्रतिकूल कब्जे की याचिका को अस्वीकार कर दिया गया था।

11. अतिरिक्त याचिकाओं में, प्रतिवादी ने पैराग्राफ 11 और 12 में कहा है कि वादी के पूर्ववर्ती ने प्रतिवादियों के पिता से जमीन ली है और इसलिए, वह विवाद में परिसर का किरायेदार है। अतिरिक्त याचिकाओं के प्रासंगिक पैराग्राफ 11 और 12 नीचे उद्धृत किए गए हैं :-

“10. यह कि वादी को कोई वाद कारण विरुद्ध प्रतिवादीगण पैदा नहीं हुआ। तथा दावा वादी खारिज किये जाने योग्य है।

11. यह कि ग्राम अमृतपुर जसपुर तहसील काशीपुर के खसरा नं० 341 मिन व आस पास के कई नम्बरान के भूमिधर प्रतिवादगण के मूरिस चले आते थे वाद को प्रतिवादीगण हुये जिस भूमि पर प्रतिवादीगण से भिन्न-भिन्न व्यक्तियों ने आराजी किराये पर लेकर उनपर मुख्यतया लकड़ी का व्यापार शुरू किया और कई व्यक्तियों को प्रतिवादीगण भूमि बेच भी चुके है। कई पर आज भी किराये दारान आबाद है जिनमें से एक वादी भी है। वादी का कथन गलत है कि वह अवैध कब्जेदार होने से अब मालिक हो चुका है।

12. यह कि वादी के पिता स्वद्ध श्री इशितयाक हुसैन द्वारा हमेशा अपने को आराजी का किरायेदार माना भी गया है और उन्होने अपने जीवनकाल में प्रतिवादीगण के मूरिस श्री आनन्दप्रिय व सत्यप्रिय को व प्रतिवादीगण को किराया भी अदा किया है। इस प्रकार वादी या तो नजानकारी के कारण या फिर बदनियती से जानबूझकर झूठ बोल रहा है। और दावा मय हरजा खर्चा व विशेष हर्जा प्रतिवादीगण निरस्त होने योग्य है।”

12. ट्रायल कोर्ट ने रिकॉर्ड पर सभी सबूतों पर विचार करने के बाद मुकदमे को खारिज कर दिया है और इस निष्कर्ष को दर्ज किया है कि पट्टेदार और पट्टेदार का संबंध था और इसलिए, वादी को कब्जे में होने के कारण प्रतिकूल कब्जे का दावा करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है जैसा कि उसने आरोप लगाया है।

13. रिकॉर्ड के अवलोकन से पता चलता है कि पीडब्ल्यू 1 फरियाद हुसैन ने अपने हलफनामे के पैराग्राफ 1 में कहा है कि गाटा नंबर 341 क्षेत्र 0.036 हेक्टेयर श्री आनंद प्रिया और सत्य प्रिया के नाम पर है, जिन्हें मूल कार्यकाल धारकों के रूप में दर्ज किया गया था और उसके बाद प्रतिवादियों को आनंद प्रिया और सत्य प्रिया के उत्तराधिकारी के रूप में दर्ज किया गया है।

14. वाद-पत्र के पैरा 2 में वादी ने कहा है कि वर्ष, 1971 में, उसके पिता ने कब्जा कर लिया है। इसके अलावा यह कहा गया है कि उन्हें किराए के बकाया की मांग करते हुए

नोटिस मिला है। प्रासंगिक पैराग्राफ 1 और 2 यह दर्शाता है कि प्रतिवादियों का पूर्ववर्ती मूल कार्यकाल धारक था, नीचे उद्धृत किया गया है:—

1 – यह कि गाटा संख्या 341 रकबई 0-036 हे0 भूमि स्थित मौजा अमृत पुर तहसील काशीपुर के मूल खातेदार सर्व श्री आनन्द प्रिय और सत्यप्रिय थे। आनन्द प्रिय की मृत्यु हुई और उनकी मृत्यु उपरान्त सुभाष चन्द्र और प्रभाशचन्द्र बतौर वारिस दर्ज हुए और सत्य प्रिय की मृत्यु पर उनके पुत्रगण अरविन्द कुमार, अविनाश कुमार और अतुल कुमार दर्ज हुए।

2—यह कि उपरोक्त भूमि पर शपथकर्ता के पिता हाजी इश्तियाक हुसैन काबिज थे और वर्ष 1970-71 से इस भूमि पर हाजी इश्तियाक हुसैन का कब्जा था और यह भूमि बतौर लकड़ी पड़ाव दर्ज थी। इन्तखाब खसरा 1381 फसली लगायत 1392 फसली की प्रमाणित प्रतिलिपि पेश की है।

5—यह कि प्रतिवादी ने दिनांक 28-7-2001 को एक नोटिस शपथकर्ता को इस आशय का दिया कि शपथकर्ता इस फड़ का 70-00 रुपये माहवार का किरायेदार है और 49 माह का रिकसाया शपथकर्ता से तलब किया प्रतिवादीगण का मूल नोटिस दिनांक 28-7-2001 कागज संख्या 12ग प्रदर्श-6 है।

15. शपथ पत्र के पैरा 11 में किराया रसीदों को भी स्वीकार किया गया है।

16. इसी तरह का हलफनामा श्री मुबारक हुसैन द्वारा दायर किया गया है, जिन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि मूल कार्यकाल धारक स्वर्गीय श्री सत्य प्रिया यानी प्रतिवादियों के पूर्ववर्ती थे। उक्त हलफनामे के प्रासंगिक पैराग्राफ 2 को नीचे उद्धृत किया गया है :-

“यह कि शपथकर्ता सर्व श्री आनन्द प्रिय एवं सत्य प्रिय पुत्रगण स्व0 लाल विशंभर सरन निवासी जबपुर तहसील काशीपुर जिला उधमसिंह नगर तथा हाजी इश्तियाक हुसैन को भली भांति जानता है।”

17. प्रतिवादियों के पूर्ववर्ती के शीर्षक को अस्वीकार करने के लिए क्रॉस-एग्जामिनेशन में कुछ भी नहीं आया है।

18. प्रतिवादियों की ओर से आनंद प्रिया के पुत्र सुभाष चंद्र से पूछताछ की गई, जिन्होंने गवाही दी है कि वादी आनंद प्रिया का किरायेदार बना हुआ है। हलफनामे का प्रासंगिक हिस्सा नीचे उद्धृत किया गया है:—

“मैं इस मामले में एक प्रतिवादी हूँ, मामलों से जानकारी रखता हूँ मैं विवाद ग्रस्त आराजी पर वादी हमारा किरायेदार चला आता है। इससे पूर्व इनके पिताजी इश्तियाक हुसैन किरायेदार थे जिनका इन्तकाल 1996 में हो

गया और वादी किरायेदार हुआ और किरायेदार की हैसियत से विवाद ग्रस्त आराजी पर काबिज है।”

19. इसी तरह का हलफनामा एक अन्य बेटे श्री अतुल कुमार ने दायर किया है। हलफनामे का प्रासंगिक हिस्सा नीचे उद्धृत किया गया है:—

“मैं इस मामले में एक प्रतिवादी नं० 5 हूँ और वादग्रस्त आराजी का दीपा प्रतिवादीगण के साथ सह खातेदार है। वादी फरियाद हुसैन वाद ग्रस्त आबारी पर हमारे किरायेदार की हैसियत से काबिज हैं। वादी उनके पिता ने मेरी जानकारी में हमारे पिता की सत्यप्रिय व ताऊ श्री आनन्द प्रिय आदि को किराया भी अदा किया है।”

20. सुभाष चंद्र—प्रतिवादी ने किराए की रसीदों को भी साबित किया है, जो वादी के पिता द्वारा निम्नलिखित प्रभाव से भुगतान किए गए हैं:—

“यह कहना गलत है कि यह दोनों रसीदें मेरे द्वारा ना बनाई गई हो। और यह भी गलत है वादी के निपता के हस्ताक्षर न हों। यह भी गलत है कि रसीदें हमारे द्वारा फर्जी बनाई गयी हों और फर्जी हस्ताक्षर बनाए गसे हों। यह कहना भी गलत है वादी हमारे किरायेदार न हो और अपने अधिकार से काबिज हैं 15 रुपये महीने के किरायेदार थे काबिज 48 महिने का किराया था 720 रूपया किराये को थी। मुझे इस समय याद नहीं है कि मैंने इशत्याक हुसैन के पिता का क्या नाम लिखा था—वादग्रस्त आराजी के पूरब में नसीम है। उत्तर में ध्यान नहीं है। पश्चिम में भी ध्यान नहीं। आज कहां दक्षिण में रास्ता है।”

21. किराया रसीदें 31 दिसंबर, 1987 और 6 मई, 1995के पेपर नंबर 26—जीए के रूप में भी दायर की गई हैं।

22. रिकॉर्ड के अवलोकन से, ऐसा प्रतीत होता है कि यह कहने के लिए कोई सामग्री नहीं थी कि वादी ने प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व अधिकार हासिल किए हैं।

23. अपीलकर्ता के वकील ने अन्नासाहेब बापूसाहेब पाटिल और अन्य बनाम बलवंत उर्फ बालासाहेब बाबूसाहेब पाटिल (मृत) के फैसले को एलआर और उत्तराधिकारियों आदि द्वारा संदर्भित किया है। एआईआर 1995 एससी 895। प्रासंगिक पैराग्राफ 12 और 13 नीचे उद्धृत किए गए हैं:—

“परिसीमा अधिनियम, 1963 की अनुसूची का अनुच्छेद 65 निर्धारित करता है कि अचल संपत्ति के कब्जे या शीर्षक के आधार पर उसमें किसी भी ब्याज के लिए, प्रतिवादी के हित की तारीख से 12 साल की सीमा वादी के लिए प्रतिकूल हो जाती है। प्रतिकूल कब्जे का अर्थ होता है, एक शत्रुतापूर्ण

दावा अर्थात् ऐसा कब्जा जो स्पष्ट रूप से या निहित रूप से सच्चे मालिक के शीर्षक से इनकार करने में होता है। अनुच्छेद 65 के तहत, प्रतिवादियों पर सकारात्मक रूप से साबित करने का बोझ है। एक व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे पर अपने शीर्षक को आधार बनाता है, उसे स्पष्ट और स्पष्ट सबूतों द्वारा दिखाना चाहिए यानी कब्जा वास्तविक मालिक के लिए शत्रुतापूर्ण था और दावा की गई संपत्ति को अपने शीर्षक से इनकार करने के बराबर था। यह तय करने में कि क्या किसी व्यक्ति द्वारा लगाए गए कृत्य, प्रतिकूल कब्जे का गठन करते हैं, उन कृत्यों को करने वाले व्यक्ति के एनिमस पर ध्यान दिया जाना चाहिए, जिन्हें प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से पता लगाया जाना चाहिए। इसलिए, जो व्यक्ति अपने शीर्षक को प्रतिकूल कब्जे पर आधारित करता है, उसे स्पष्ट और स्पष्ट साक्ष्य यानी कब्जे से वास्तविक मालिक के प्रति शत्रुतापूर्ण था और दावा की गई संपत्ति को अपने शीर्षक से इनकार करने के समान था।

13. जहां कब्जे को वैध शीर्षक के लिए संदर्भित किया जा सकता है, इसे प्रतिकूल नहीं माना जाएगा। इसका कारण यह है कि जिस व्यक्ति के कब्जे को वैध शीर्षक के लिए संदर्भित किया जा सकता है, उसे यह दिखाने की अनुमति नहीं दी जाएगी कि उसका कब्जा किसी अन्य शीर्षक के लिए शत्रुतापूर्ण था। जो किसी दूसरे की ओर से अधिकार रखता है, वह केवल उस दूसरे के शीर्षक से इनकार करके अपने कब्जे को प्रतिकूल नहीं बनाता है ताकि वह खुद को सीमा के कानून का लाभ दे सके। इसलिए, एक व्यक्ति जो एक वैध शीर्षक के साथ कब्जे में प्रवेश करता है, उस शीर्षक में से एक और को यह दिखावा करके नहीं छीन सकता है कि उसके पास कोई शीर्षक नहीं था।”

**24.** जैसा कि सर्वोच्च न्यायालय की टिप्पणियों से प्रतीत होगा कि वादी को स्पष्ट साक्ष्य प्राप्त करके प्रतिकूल कब्जे पर अपना शीर्षक स्थापित करने की आवश्यकता थी यानी कब्जा वास्तविक मालिक के लिए शत्रुतापूर्ण था। वर्तमान मामले में, प्रतिवादी ने साबित कर दिया है कि वादी ने मालिक सत्य प्रिया द्वारा दी गई अनुमति के आधार पर भूखंड पर कब्जा कर लिया है, जैसा कि उसके स्वयं के प्रवेश से दिखाई देगा। इस प्रकार, यह नहीं माना जा सकता है कि वादी का कब्जा किसी भी समय प्रतिवादी के प्रति शत्रुतापूर्ण था और इस तरह वर्तमान मामले में सर्वोच्च न्यायालय की टिप्पणियां अलग-अलग हैं।

**25.** एलआर 200 (7) एससीसी 481 द्वारा एलआर बनाम सज्जन कुमार (मृत) के माध्यम से देवा (मृत) मामले में, शीर्ष अदालत ने कहा है कि केवल लंबे समय तक कब्जा प्रतिकूल कब्जे

को साबित नहीं करेगा और यह माना गया है कि मुकदमे की जमीन को वादी के शीर्षक पर प्रतिकूल रूप से रखने के इरादे के बिना 12 साल से अधिक समय तक कब्जा करने से प्रतिवादी द्वारा शीर्षक का अधिग्रहण नहीं किया जा सकता है। प्रासंगिक पैराग्राफ नीचे उद्धृत किए गए हैं:

“11. ऊपर दिया गया बयान, किसी भी मामले में, वर्ष 1940 से प्रतिकूल कब्जे द्वारा निर्धारित शीर्षक के प्रतिवादी के मामले को नकारात्मक करता है। भूमि को सच्चे मालिक के स्वामित्व पर प्रतिकूल रूप से रखने के लिए एनिमस को कहा जा सकता है, यह केवल तभी कहा गया जब प्रतिवादी को पता चला कि मुकदमे की जमीन पर उसके कब्जे को वादी के सर्वेक्षण संख्या पर अतिक्रमण का कार्य होने का आरोप लगाया गया था।

12. प्रतिवादी की गवाही में निहित उपरोक्त स्वीकारोक्ति, प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व हासिल करने के पक्ष में मामला नहीं बनाती है। वादी के स्वामित्व पर प्रतिकूल प्रभाव डालने और वादी की जानकारी के अनुसार मुकदमे की भूमि पर कब्जा करने के इरादे के बिना 12 साल से अधिक की अवधि के लिए प्रतिवादी के 12 साल से अधिक समय तक कब्जे के परिणामस्वरूप प्रतिवादी द्वारा अतिक्रमित मुकदमा भूमि पर शीर्षक का अधिग्रहण नहीं किया जा सकता है।

13. वादी का मुकदमा न केवल उसके पूर्व कब्जे और बाद में कब्जे पर आधारित है, बल्कि सर्वेक्षण संख्या 452 के उसके शीर्षक के आधार पर भी है। इस तरह के मुकदमे की सीमा 1963 के परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 65 द्वारा शासित होती है। भूमि पर वादी का शीर्षक तब तक समाप्त नहीं हो सकता था जब तक कि प्रतिवादी ने 12 साल की निरंतर अवधि के लिए प्रतिकूल कब्जे में रहकर शीर्षक निर्धारित नहीं किया था।”

26. पूर्वसंयोग्य को ध्यान में रखते हुए, मुझे अपील में कोई दम नजर नहीं आता और अपील को जुर्माने के साथ खारिज किया जाता है।

(राजेश टंडन)

10.05.2007