

अपीलीय सिविल

डी. एस. तेवतिया न्यायमूर्ति के समक्ष .

सुखमणि, - अपीलकर्ता,

बनाम

हरि किशन, —प्रतिवादी.

1967 की नियमित द्वितीय अपील संख्या 53

4 दिसंबर, 1970।

परिसीमा अधिनियम (1963 का XXXVI) - अनुच्छेद 65 - अतिचारी भूमि के भौतिक कब्जे में नहीं है - ऐसी भूमि पर उसके किरायेदारों के माध्यम से खेती की जा रही है - अतिचारी का शीर्षक - क्या उसके रचनात्मक कब्जे के 12 साल के अंतराल के बाद परिपूर्ण किया गया है - अतिचारी के किरायेदार अपने शीर्षक के ज्ञान के बिना भूमि के मालिक हैं - ऐसे किरायेदारों के माध्यम से अतिचारी का कब्जा - चाहे मालिकों के प्रति शत्रुतापूर्ण हो। जिनके पास किरायेदार के रूप में भूमि है - भूमि के मालिक जिन्हें राजस्व रिकॉर्ड में अतिचारी के किरायेदारों के रूप में दिखाया गया है, लेकिन उन्हें किराए का भुगतान नहीं किया गया है - राजस्व रिकॉर्ड में ऐसी प्रविष्टियां 12 वर्षों से जारी हैं - अतिचारी - क्या ऐसे किरायेदारों से कब्जा वसूलने का हकदार है।

यह माना गया है कि एक अतिचारी को वास्तविक भौतिक कब्जे में होने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उसके अधीन किरायेदारों या उसकी अनुमति से भूमि रखने वाले किसी अन्य व्यक्ति के कब्जे को ऐसे व्यक्तियों के माध्यम से भूमि पर अतिचारी के कब्जे के रूप में माना जाएगा। एक अतिचारी को भौतिक कब्जे में होने की आवश्यकता नहीं है, और वह किरायेदारों के माध्यम से या लाइसेंसधारियों आदि के माध्यम से अपने कब्जे में भूमि को पकड़ सकता है और इस तरह के रचनात्मक कब्जे के 12 साल उसे भूमि के लिए अपने शीर्षक को पूरा करने का हकदार बनाएंगे। (पैरा 4).

यह माना जाता है कि इससे भूमि पर अतिचारी के रचनात्मक कब्जे पर थोड़ा सा भी फर्क नहीं पड़ता है, चाहे उसके अधीन किरायेदार भूमि के लिए अजनबी हों या किरायेदार वास्तविक मालिक हों जो या तो वास्तविक कानूनी स्थिति की अज्ञानता के कारण किरायेदार बनने के लिए सहमत होते हैं। अतिचारी के इस तरह के रचनात्मक कब्जे को बाद में वास्तविक मालिक होने का दावा करने वाले किरायेदार के

अनुमेय वास्तविक कब्जे पर वरीयता दी जाएगी, जब यह तय किया जाएगा कि क्या अतिचारी वास्तविक मालिक के खिलाफ भूमि पर पक्षद्रोही कब्जे में है। (पैरा 5)।

माना जाता है कि किसी व्यक्ति का कब्जा, एक दृश्यमान स्वामी को कोई किराया या बताई का भुगतान नहीं करना, हालांकि किरायेदार के रूप में वर्णित है, को प्रकट रूप से मालिक के तहत अनुमेय नहीं माना जा सकता है क्योंकि ऐसे किरायेदार द्वारा किराए का भुगतान न करना स्पष्ट रूप से मालिक (अतिचारी मकान मालिक) के अधिकार को चुनौती देता है कि वह विचाराधीन भूमि पर स्वामित्व अधिकारों का प्रयोग करे और यह तथ्य ऐसे किरायेदार के अनुमेय कब्जे के रंग और संदर्भ को पक्षद्रोही के रूप में बदल देता है। तथ्यों की इस स्थिति में, यह ऐसे किरायेदार का कब्जा है कि (यदि वह स्वयं वास्तविक मालिक नहीं है) को वास्तविक मालिक के अधिकारों के प्रति पक्षद्रोही माना जाना चाहिए और उक्त मालिक के लिए, यह उपरोक्त पक्षद्रोही मुद्रा वाला किरायेदार है जिसे मूल अतिचारी के स्थान पर अतिचारी का दर्जा माना जाना चाहिए और, यदि ऐसी प्रविष्टियां बारह वर्षों की अवधि के लिए जारी रहती हैं, तो प्रकट रूप से मकान मालिक (मूल अतिचारी) ऐसे किरायेदार से भूमि के कब्जे को पुनर्प्राप्त करने में सक्षम नहीं होगा। यदि ऐसा किरायेदार भी सच्चा मालिक होता है, तो उस स्थिति में विचाराधीन भूमि पर दृश्यमान स्वामी के रचनात्मक कब्जे की झलक भी गायब हो जाएगी। (पैरा 6)।

अंबाला के अतिरिक्त जिला न्यायाधीश श्री ओम प्रकाश शर्मा की अदालत की दिनांक 5 अगस्त, 1966 की डिक्री से नियमित द्वितीय अपील, जिसमें श्री मनमोहन सिंह, उप-न्यायाधीश द्वितीय श्रेणी, अंबाला की दिनांक 31 मई, 1966 की डिक्री में संशोधन किया गया था (वादी को वाद में भूमि के कब्जे के लिए डिक्री प्रदान करना) इस हद तक कि विवादित भूमि में एक आधे हिस्से के कब्जे के लिए वादी के वाद को खारिज कर दिया जाए और डिक्री को बनाए रखा जाए। मुकदमे में भूमि के शेष आधे हिस्से के संबंध में ट्रायल कोर्ट का आदेश और पार्टियों को अपनी लागत को वहन करने के लिए छोड़ दिया।

अपीलकर्ता की ओर से अधिवक्ता आरएन मित्तल ।

प्रतिवादी की ओर से वकील राम लाल अग्रवाल और बखत सिंह।

निर्णय।

डी. एस. तेवतिया न्यायमूर्ति, - 1. यह नियमित दूसरी अपील वाद भूमि से संबंधित वादी-अपीलकर्ता के कहने पर कब्जे के लिए एक मुकदमे से उत्पन्न होती है, जैसा कि वाद में विस्तृत है। वादी-अपीलकर्ता ने अपने शीर्षक के बल पर मुकदमे की भूमि के कब्जे के लिए अपना दावा किया और वैकल्पिक रूप से उसने प्रतिकूल कब्जे से मालिक बनने के आधार पर कब्जे का दावा किया। प्रतिवादी ने आरोपों को खारिज कर दिया और दलील दी कि वह प्रतिवादी के खिलाफ न तो मालिक थी और न ही कभी प्रतिकूल कब्जे में थी, जो अपने संपार्श्विक के साथ वास्तविक मालिक है, जिसने दावा किया था कि वह पूरे समय भूमि के कब्जे में था, ट्रायल कोर्ट ने पार्टियों की दलीलों के आधार पर निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए: —

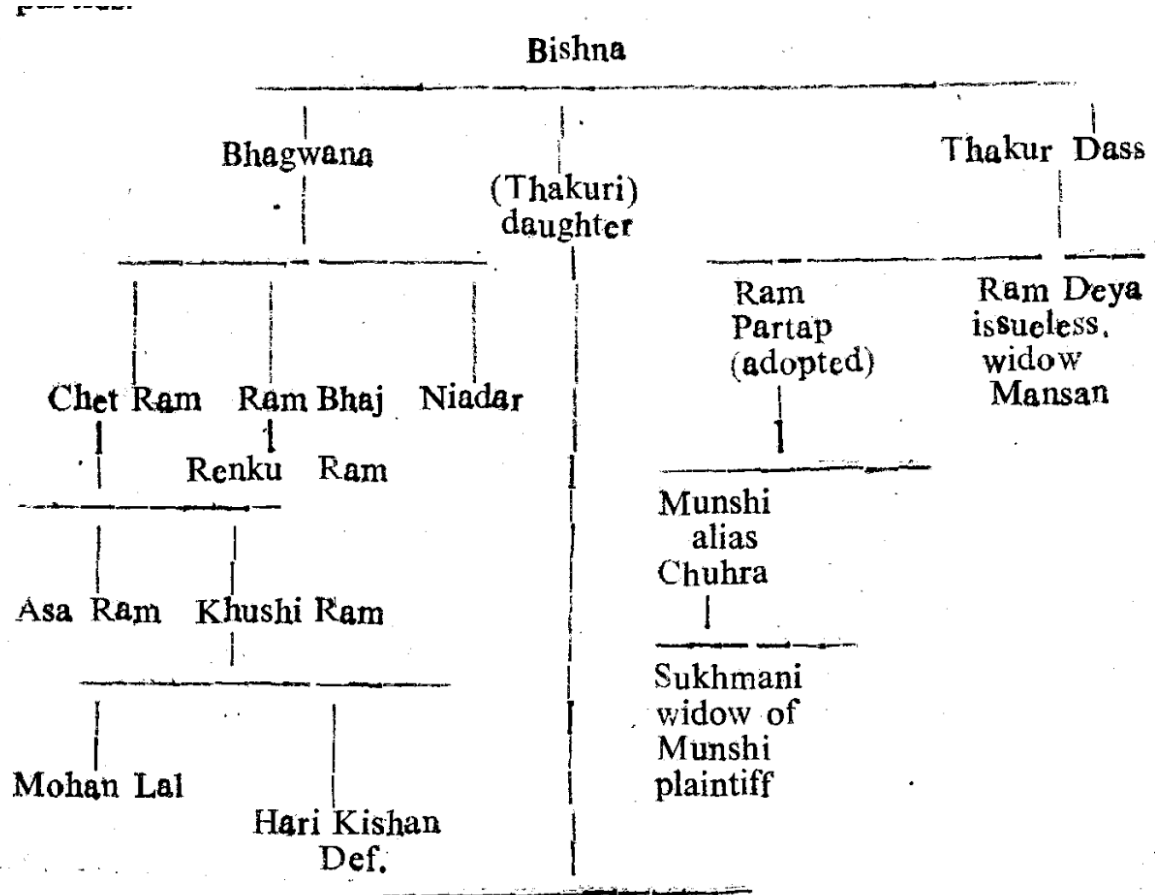
1. क्या वादी वाद भूमि का मालिक है?
2. यदि मुद्दा संख्या 1 साबित नहीं होता है, तो क्या वादी ने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से अपने शीर्षक को परिपक्व किया है?
3. क्या श्री कृष्ण, मोहन लाल, खुशी राम और रैनकू राम आवश्यक पक्षकार हैं?
4. क्या वादी मुकदमे के 12 साल के भीतर कब्जे में था?

(4-ए) क्या वादी के पति के पिता राम प्रताप को गांव बकनौर, जिला अंबाला के राम प्रताप के पिता ठाकर दास की बहन ठाकरी के पति देवी चंद ने गोद लिया था? यदि हां, तो क्या दत्तक ग्रहण वैध था और इसका क्या प्रभाव है?

5. राहत ।

ट्रायल कोर्ट ने मुकदमे का फैसला सुनाया, लेकिन अपील में निचली अपीलीय अदालत ने ट्रायल कोर्ट के फैसले की पुष्टि की और बाकी आधे के बारे में वादी के मुकदमे को खारिज कर दिया। निचली अपीलीय अदालत के फैसले और डिक्री से व्यथित वादी-अपीलकर्ता ने दूसरी अपील में इस अदालत का दरवाजा खटखटाया है।

2. अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने आग्रह किया है (i) कि निचली अपीलीय अदालत ने वादी श्रीमती सुखमणि के साक्ष्य को गलत पढ़ा है और (ii) यह निष्कर्ष निकालने के लिए कि 'प्रतिवादी राम डेया की विधवा श्रीमती मनसन की मृत्यु से अन्य दावेदारों के साथ मुकदमे की भूमि पर लगातार कब्जा कर रहा था', उसने रिकॉर्ड पर किसी भी सबूत पर भरोसा नहीं किया है या कोई संदर्भ नहीं दिया है। विद्वान वकील की प्रस्तुति पर ध्यान देने से पहले, मैं वंशावली तालिका को पुनः पेश करना वांछनीय मानता हूँ जो दोनों पक्षों के बीच विवाद को सही ढंग से समझने के लिए स्वीकार की जाती है।



इस स्तर पर इस तथ्य पर ध्यान देना भी वांछनीय है कि बिशना की बेटी ठाकुरी का विवाह गांव बकनौर के देवी चंद से हुआ था, जिन्होंने बिशना के पोते और उनकी पत्नी ठाकुरी के भतीजे राम प्रताप को गोद लिया था। उक्त राम प्रताप की मृत्यु वर्ष 1910 में हो गई और उनके पुत्र मुंशी उर्फ चुहरा के परिवार में उनकी विधवा वादी-अपीलकर्ता श्रीमती सुखमणि थीं। राम प्रताप के भाई राम दिया की मृत्यु बिना कोई संतान हुए हो गई और उनके परिवार में उनकी विधवा श्रीमती मनसन थीं।

- अब अपीलकर्ता के विद्वान वकील की दलील की सराहना करने के लिए, रिकॉर्ड पर रखे गए दस्तावेजी साक्ष्य से उभरी तथ्यात्मक स्थिति पर विचार किया जा सकता है। रिकॉर्ड पर रखा गया सबसे पहला जमाबंदी प्रदर्शनी पी -14 वर्ष 1917-18 से संबंधित है। इस जमाबंदी में श्रीमती सुखमणि और मनसन को मालिक के रूप में दर्शाया गया है और फगू के एक घजू पुत्र को 40 बीघा 2 बिस्वास के किरायेदार के रूप में खेती करते हुए दिखाया गया है, रेंकू राम पुत्र राम भज और खुशी राम, पुत्र चेत राम को 3 बीघा 9 बिस्वास पर खेती करते हुए दिखाया गया है। जमाबंदी प्रदर्शनी पी-16 1926-27 की अवधि से संबंधित है, जिसमें रेंकू राम पुत्र राम भज और खुशी राम पुत्र चेत राम को 2 बीघा 7 बिस्वा पर खेती करते हुए दिखाया गया है। वर्ष 1922-23 के लिए

जामबंदी प्रदर्शनी पी -15 में प्रविष्टियां प्रदर्शनी पी -16 के समान हैं और वर्ष 1930-31 से संबंधित जमाबंदी प्रदर्शनी पी -10 के मामले में भी ऐसा ही है। वर्ष 1934-35 के जमाबंदी प्रदर्शनी पी-9 में प्रविष्टियां वही हैं जो जमाबंदी प्रदर्शनी पी-16 में हैं। 2 सितंबर 1935 को राम डेया की विधवा मनसन की मृत्यु हो गई और 11 दिसंबर, 1935 को श्रीमती मनसन द्वारा छोड़ी गई भूमि के विरासत इंतकाल प्रदर्शनी पी -8 को वादी-अपीलकर्ता श्रीमती सुखमणि के नाम पर मंजूरी दे दी गई। वर्ष 1938-39 से संबंधित जमाबंदी प्रदर्शनी पी-6 में पिछली जमाबंदी की प्रविष्टियों से अलग होने का पता चलता है, जैसा कि प्रदर्शनी पी 6 में, श्रीमती सुखमणि को एकमात्र मालिक के रूप में दिखाया गया है और स्वामित्व के कॉलम से श्रीमती मनसन का नाम हटा दिया गया है क्योंकि उनकी मृत्यु हो गई है जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है। श्रीमती सुखमणि, वादी-अपीलकर्ता को 1 बीघा 13 बिस्वास के कब्जे में दिखाया गया है और शेष 41 बीघा 18 बिस्वास भूमि को किरायेदारों के रूप में उक्त रेनकू राम और खुशी राम के कब्जे में दिखाया गया है और किराए के कॉलम में प्रविष्टि में लिखा है 'बिल्ला लगान बावाजा वक्जा बूदबाश' (उनके सामान्य बोर्डिंग और आवास के कारण किराए के बिना)। जमाबंदी प्रदर्शनी पी 5 में, 1943-44 की अवधि से संबंधित, जमाबंदी प्रदर्शनी पी 6 की प्रविष्टियों को दोहराया जाता है। वर्ष 1950-51 से संबंधित जमाबंदी प्रदर्शनी पी 4 पिछले जमाबंदियों से अलग है। इस जमाबंदी में श्रीमती सुखमणि को मालिक के रूप में दर्ज किया गया है और खेती के कॉलम में 'खुद काशत के साथ बुधिया और शिंगारा, हल्ली के साथ मालिक को उपज के 6 शेयर और बुधिया और शिंगारा को उपज के दो शेयरों को आपस में समान रूप से साझा करना है। रेंकू राम और खुशी राम को प्रदर्शनी पी 4 में सूट भूमि के एक इंच पर भी कब्जा नहीं दिखाया गया है वर्ष 1959-60 से संबंधित जमाबंदी प्रदर्शनी पी 1 में, जमाबंदी प्रदर्शनी पी 4 की राजस्व प्रविष्टियों को दोहराया गया है। वर्ष 1962-63 के जमाबंदी प्रदर्शनी पी 2 में श्रीमती सुखमणि को पूरी सूट भूमि का मालिक दर्ज किया गया है और केवल 2 कनाल 1 मरला और शेष भूमि पर कब्जा करने में हरि किशन पुत्र खुशी राम और एक गरीब पुत्र बूटा को किरायेदार के रूप में खेती करने में दर्ज किया गया है और किराया प्रविष्टि के कॉलम में 'बिल्ला लगान बावजा रिश्तेदारी' है। याचिका में आरोप लगाया गया है कि वर्ष 1961 में हरि किशन प्रतिवादी ने उन्हें बेदखल कर दिया था, जिसके कारण उन्हें 14 सितंबर, 1964 को वर्तमान मुकदमा दायर करना पड़ा।

4. जमाबंदी प्रविष्टियों के अवलोकन से, जो तथ्यात्मक स्थिति उभरती है, वह यह है कि मुकदमा भूमि पर प्रतिवादी या उसके पूर्ववर्तियों का कब्जा 1944 तक जारी रहा, जैसा कि उस वर्ष की जमाबंदी से पता चलता है। वर्ष 1944 और वर्ष 1950 के बीच किस चरण में (जब वादी अपीलकर्ता का

कब्जा दर्ज किया गया है) प्रतिवादी का कब्जा समाप्त हो गया, यह रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों से स्पष्ट नहीं है। यह वादी-अपीलकर्ता को साबित करना है कि 1944 के बाद किस समय प्रतिवादियों के पूर्ववर्तियों का कब्जा समाप्त हो गया और किस समय वास्तव में उनसे कब्जा वापस ले लिया गया, क्योंकि यह स्थापित करना उसके लिए है कि वह 12 साल की अवधि के लिए भूमि के निरंतर पक्षद्रोह कब्जे में रही। और चूंकि इस बात का कोई सबूत नहीं मिल रहा है कि वर्ष 1950 से पहले उसने कब्जा कब हासिल किया, क्योंकि नहीं तो वह अपने आप को उस 12 वर्षों तक निरंतर कब्जे को दिखाने के अपने प्रयास में विफल हो जाएगी, क्योंकि इस तरह के सबूत के अभाव में, अधिक से अधिक, उसे वर्ष 1950 से रबी वर्ष 1961 तक शत्रुतापूर्ण कब्जे में माना जाएगा। जिसकी अवधि 12 वर्ष से कम है। लेकिन अपीलकर्ता के वकील ने आग्रह किया है कि वर्ष 1950-51 से पहले, वह किरायेदारों के माध्यम से मुकदमे की जमीन के कब्जे में थी। यह स्थिति होने के नाते, इसलिए उसे अपने किरायेदारों के माध्यम से मुकदमा भूमि के रचनात्मक कब्जे में माना जाना चाहिए और पक्षद्रोह शीर्षक के तहत उसके रचनात्मक कब्जे को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए कि क्या 12 साल की अवधि के लिए उसका पक्षद्रोह स्वामित्व सूट भूमि के स्वामित्व में परिपक्व हुआ है या नहीं। अपीलकर्ता के विद्वान वकील की उपरोक्त प्रस्तुति से, विचार के लिए तीन स्थितियां उभरती हैं: –

- 1 क्या कोई अतिचारी अपने किरायेदार के माध्यम से भूमि की खेती करवा रहा है, उसे सच्चे मालिक के खिलाफ पक्षद्रोह कब्जे में माना जाएगा।
- 2 जहां असली मालिक किरायेदार होता है। क्या ऐसी स्थिति में किरायेदारों के माध्यम से अतिचारी के रचनात्मक कब्जे को सच्चे मालिक के वास्तविक कब्जे के प्रति पक्षद्रोह माना जा सकता है, यानी, किरायेदार, हालांकि अतिचारी की अनुमति के माध्यम से अपने कब्जे में भूमि रखता है; और
- 3 जहां सच्चा मालिक अतिचारी (जिसे मालिक के रूप में दर्ज किया गया है) के तहत किरायेदार के रूप में वास्तविक खेती कर रहा है, लेकिन उसे कोई किराया नहीं दे रहा है।

अपनी इस दलील के समर्थन में कि क्या अतिचारी को रचनात्मक कब्जे में माना जा सकता है ताकि वह 12 साल के कब्जे के बाद भूमि के लिए अपने अधिकार को पूरा करने का हकदार बन सके, अपीलकर्ता के वकील ने **हाफिज मोहम्मद फतेह नसीब बनाम सर स्वरूप चंद हुकुम**

चंद¹ मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय के फैसले का हवाला दिया है। जिसे बाद में प्रिवी काउंसिल द्वारा पुष्टि की गई थी और **हाफिज मोहम्मद फतेह नसीब बनाम सर स्वरूप चंद-हुकम चंद**² के रूप में रिपोर्ट किया गया है। विद्वान वकील ने एडगले और बिस्वास, जेजे की निम्नलिखित टिप्पणियों पर ध्यान दिया, जो पैरा (एच) में पृष्ठ 23 पर दिखाई देते हैं: –

“इस बिंदु पर विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश ने रचनात्मक कब्जे के सिद्धांत के संबंध में बहुत सख्त दृष्टिकोण अपनाया है। इस प्रकृति के मामले में लागू किया जाने वाला उचित परीक्षण यह है कि क्या वादी के पूर्ववर्तियों ने बारह साल या उससे अधिक की अवधि के लिए संपत्ति पर इस तरह के प्रभुत्व का प्रयोग किया था ताकि इस तथ्य के अनुमान को सही ठहराया जा सके कि वे पूरे के कब्जे में थे। यह आवश्यक नहीं था कि वे सकारात्मक रूप से साबित करें कि उनके पूर्ववर्तियों ने वास्तव में इस भूमि के हर वर्ग इंच पर भौतिक कब्जा किया था, लेकिन इस बात पर विचार किया जाना चाहिए था कि क्या कब्जे के कार्य जो साबित हुए थे, वे वैध रूप से दिखाएंगे कि वादी के पूर्ववर्तियों ने इस संपत्ति पर उस तरह से प्रभुत्व का आनंद लिया था जिस तरह से इस तरह के प्रभुत्व का सामान्य रूप से प्रयोग किया जाता है। 61IA78 में प्रिवी काउंसिल द्वारा व्यक्त किए गए विचार समान प्रभाव के थे, इस तरह के मामले में जिसके साथ अब हम काम कर रहे हैं, जो भूमि के एक कॉम्पैक्ट भूखंड से संबंधित है, जिसका एक हिस्सा किरायेदारों को छोड़ दिया गया था और जिसका हिस्सा खाली था, वादी के लिए यह दिखाना पर्याप्त होगा कि बारह साल या उससे अधिक की अवधि के लिए उनके पूर्ववर्तियों ने किरायेदारों के माध्यम से किरायेदार भूमि रखी थी। जिन्होंने उन्हें या लाइसेंसधारियों के माध्यम से जिन्हें उन्होंने भूमि पर रहने की अनुमति दी थी और यह कि, किरायेदार भूमि के संबंध में, उन्होंने समय-समय पर कुछ उपयुक्त तरीके से अपने कब्जे का दावा किया था, उदाहरण के लिए, ऐसी भूमि की उपज को लेकर या बेचकर। सही मालिक द्वारा उनके कब्जे में केवल हस्तक्षेप यह दिखाने के लिए पर्याप्त नहीं होगा कि उन्हें बेदखल कर दिया गया था जब तक कि इस तरह के हस्तक्षेप के परिणामस्वरूप उन्हें निश्चित रूप से भूमि के किसी भी हिस्से से बेदखल नहीं किया गया था।

उपरोक्त उद्धृत टिप्पणियों के आधार पर, अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने आग्रह किया है कि एक अतिचारी को वास्तविक भौतिक कब्जे में होने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उसके अधीन किरायेदारों

¹ A.I.R 1942 Cal.1.

² A.I.R 1948 P.C.76

या उसकी अनुमति से भूमि रखने वाले किसी अन्य व्यक्ति के कब्जे को ऐसे व्यक्तियों के माध्यम से भूमि पर अतिचारी के कब्जे के रूप में माना जाएगा। प्रतिवादी के विद्वान वकील ने इसके विपरीत किसी भी प्राधिकरण की ओर मेरा ध्यान आकर्षित नहीं किया है। मैं अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उद्धृत निर्णय में उल्लिखित सिद्धांत के साथ सम्मानजनक सहमति में हूँ और मेरा मानना है कि एक अतिचारी को भौतिक कब्जे में होने की आवश्यकता नहीं है और वह किरायेदारों के माध्यम से या लाइसेंसधारियों आदि के माध्यम से अपने कब्जे में भूमि को धारण कर सकता है, और इस तरह के 12 साल के रचनात्मक, कब्जे से वह भूमि के लिए अपने अधिकार को पूरा करने का हकदार होगा।

5. जहां तक दूसरी स्थिति का संबंध है, मेरा विचार है कि इससे भूमि पर अतिचारी के रचनात्मक कब्जे में जरा सा भी फर्क नहीं पड़ना चाहिए, चाहे उसके अधीन किरायेदार वाद भूमि के लिए अजनबी हों या किरायेदार वास्तविक मालिक हों जो या तो विचाराधीन भूमि की वास्तविक कानूनी स्थिति की अज्ञानता के कारण किरायेदार बनने के लिए सहमत होते हैं या अन्यथा। और अतिचारी के रचनात्मक कब्जे को वास्तविक मालिक होने का दावा करने वाले किरायेदार के अनुमेय वास्तविक कब्जे पर वरीयता दी जाएगी, जब यह तय किया जाएगा कि क्या वह वास्तविक मालिक के खिलाफ भूमि पक्षद्रोह कब्जे में है या नहीं। जैसा कि अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा उद्धृत फैसले में देखा गया है कि यह मन की स्थिति है जो किसी व्यक्ति द्वारा संपत्ति पर किए जा रहे नियंत्रण का निर्धारण कारक है। वर्तमान उदाहरण में, अतिचारी हालांकि मालिक नहीं था, मालिक के सभी अधिकारों का उपयोग करता था, यानी वह भूमि पर किसी भी नए किरायेदार को ला सकता था जो भूमि को गिरवी रख सकता था, वह जमीन बेच सकता था और इसी तरह, और किरायेदार जो बाद में अपने किरायेदार बनकर भूमि के मालिक होने का दावा करते थे, मानसिक रूप से सहमत हो गए और अतिचारी द्वारा अधिकारों के प्रयोग को स्वीकार कर लिया कि उनके कब्जे वाली भूमि पर केवल एक सच्चा मालिक ही उपयुक्त है।
6. जहां तक तीसरी स्थिति का संबंध है, मेरी राय में अतिचारी को भूमि के रचनात्मक कब्जे में नहीं माना जाएगा। किसी व्यक्ति का कब्जा, जो मालिक को कोई किराया या बताई का भुगतान नहीं करता है, हालांकि किरायेदार के रूप में वर्णित है, को स्पष्ट रूप से मालिक के तहत अनुमेय नहीं माना जा सकता है, क्योंकि ऐसे किरायेदार द्वारा किराए का भुगतान न करना स्पष्ट रूप से मालिक (अतिचारी मकान मालिक) के अधिकार को चुनौती देता है कि वह भूमि पर स्वामित्व अधिकारों का प्रयोग करे और यह तथ्य ऐसे किरायेदार के अनुमेय कब्जे के रंग को एक पक्षद्रोह कब्जे में बदल देता है। तथ्यों की इस स्थिति में, यह ऐसे किरायेदार का कब्जा है कि (यदि वह स्वयं

वास्तविक मालिक नहीं है) को वास्तविक मालिक के अधिकारों के प्रति पक्षद्रोह माना जाना चाहिए और उक्त मालिक के लिए, यह उपरोक्त पक्षद्रोह मुद्रा वाला किरायेदार है जिसे मूल अतिचारी के स्थान पर अतिचारी का दर्जा माना जाना चाहिए और यदि ऐसी प्रविष्टियां बारह वर्षों की अवधि के लिए जारी रहती हैं, तो प्रकट रूप से मकान मालिक (मूल अतिचारी) ऐसे किरायेदार से भूमि के कब्जे को पुनर्प्राप्त करने में सक्षम नहीं होगा। यदि ऐसा किरायेदार भी सच्चा मालिक होता है, तो उस स्थिति में विचाराधीन भूमि पर दृश्यमान स्वामी के रचनात्मक कब्जे की झलक भी गायब हो जाएगी। इस दृष्टिकोण के लिए मैं न्यायशास्त्र (10 वें संस्करण पृष्ठ 304) पर सैलमंड में एक अंश पर भरोसा करता हूँ जहां सिद्धांत निम्नानुसार प्रतिपादित किया गया है: –

“मकान मालिक और किरायेदार के बीच, प्रिसक्रिप्शन, यदि यह बिल्कुल भी लागू होता है, तो किरायेदार के पक्ष में लागू होगा, लेकिन साथ ही यह संपत्ति के वास्तविक मालिक के खिलाफ भू स्वामी (लैंडलॉर्ड) के पक्ष में लागू है।.....मामले को सामान्य रूप में रखने के लिए, पर्वे दूसरे मालिक के खिलाफ तत्काल के पक्ष में चलते हैं, लेकिन तीसरे व्यक्ति के खिलाफ दूसरे मालिक के पक्ष में चलते हैं।

7. हाथ में मामला उन विशेषताओं को प्रस्तुत करता है जो अभी चर्चा की गई स्थिति संख्या 3 के लिए सामान्य हैं, क्योंकि यहां सच्चा मालिक किरायेदार के रूप में तत्काल कब्जे में है, और राजस्व रिकॉर्ड में मालिक के रूप में दर्ज अतिचारी को कोई लगन का भुगतान नहीं करके, उसने अतिचारी को मालिक के रूप में और खुद को किरायेदार के रूप में दर्ज करने वाली प्रविष्टियों को चुनौती दी। विचाराधीन अवधि जिसके दौरान मुकदमा भूमि प्रतिवादी या उसके पूर्ववर्तियों के हित में वास्तविक कब्जे में थी, को वादी के पक्षद्रोह कब्जे की अवधि के रूप में नहीं माना जा सकता है, इसलिए मैं मानता हूँ कि वर्तमान मामले में वादी यह साबित करने में विफल रहा है कि उसने प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व का अधिकार हासिल किया है। अपीलकर्ता के वकील ने तब यह तर्क देने की कोशिश की कि किराया कॉलम "बिल्ला लगन बावजा याक्जा बूडोबाश" में प्रविष्टि का मतलब यह नहीं निकाला जा सकता है कि किरायेदारों ने स्वामित्व के कॉलम में मालिक के रूप में दर्ज व्यक्ति के खिलाफ अपने पक्षद्रोह कब्जे का दावा किया। विद्वान वकील का कहना है कि उक्त प्रविष्टि का अर्थ यह निकाला जाना चाहिए कि उन्होंने मालिक को किराए का भुगतान नहीं किया क्योंकि मालिक उनके साथ रह रहा था। मुझे नहीं लगता कि अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा सुझाई गई लगन के कॉलम में प्रविष्टि की व्याख्या सही है, खासकर जब किरायेदार

वास्तव में ऐसे व्यक्ति हैं जो वास्तव में मृतक श्रीमती मनसन द्वारा छोड़ी गई भूमि में आधे हिस्से के हकदार हैं। चूंकि उन्होंने श्रीमती मनसन, मृतक और श्रीमती सुखमणि से संबंधित पूरी जोत पर खेती की, इसलिए भले ही उनके रखरखाव के लिए उन्होंने जो कुछ भी खर्च किया, उसे श्रीमती सुखमणि को दिए गए किराए की राशि माना जाए, वह किराया श्रीमती सुखमणि के हिस्से की भूमि से संबंधित होना चाहिए और उस भूमि के अन्य आधे हिस्से से संबंधित नहीं हो सकता है जिसे वे विरासत में पाने के हकदार थे। उस भूमि पर उनके तत्काल कब्जे में होने के कारण, वे श्रीमती सुखमणि के साथ श्रीमती मनसन मृतक द्वारा छोड़े गए हिस्से की सीमा तक सह-मालिक बन गए। इसलिए, इस मामले के विशिष्ट तथ्यों में, लगन के कॉलम में प्रविष्टि का यह अर्थ नहीं लगाया जा सकता है कि किरायेदार, प्रतिवादियों के पूर्ववर्ती, श्रीमती सुखमणि के किरायेदार थे, जो श्रीमती मनसन, मृतक के हिस्से का प्रतिनिधित्व करने वाली सूट भूमि के आधे हिस्से के संबंध में थे। उपरोक्त तर्क वर्तमान मामले के तथ्यों पर अधिक, बल के साथ लागू होगा, खासकर जब यह तथ्य कि वादी ने कभी भी प्रतिवादियों के पूर्ववर्तियों के हित में दावा नहीं किया, उनके किरायेदार होने का दावा किया गया है। इसलिए, इस तरह के मामले में **शेर और अन्य बनाम फुमन राम और अन्य**³ के रूप में रिपोर्ट किए गए इस न्यायालय के फैसले का अनुपात, जैसा कि हेडनोट (i) में दर्ज किया गया है, लागू होगा, जिसमें लिखा है: –

यह सर्वविदित है कि जब वास्तविक मालिक के अलावा किसी अन्य व्यक्ति को किसी व्यक्ति से संबंधित भूमि के कब्जे में पाया जाता है, तो राजस्व अधिकारी अक्सर उस व्यक्ति को मालिक की इच्छानुसार किरायेदार के रूप में प्रवेश करते हैं। इसलिए, जहां वादी यह आरोप नहीं लगाते हैं कि प्रतिवादी उनके किरायेदार हैं, राजस्व रिकॉर्ड में प्रविष्टियों में शुद्धता का कोई अनुमान नहीं लगाया जा सकता है, जिसमें प्रतिवादियों को वादी के तहत किरायेदारों के रूप में दिखाया गया है।

8. स्वयं साक्ष्यों का बारीकी से अध्ययन करने के बाद, मेरा विचार है, जैसा कि पहले ही कहा जा चुका है, कि श्रीमती सुखमणि, वादी अपीलकर्ता, बारह वर्षों की निरंतर अवधि के लिए अपने प्रतिकूल कब्जे को साबित करने में विफल रही हैं और इसलिए उन्हें श्रीमती मनसन के हिस्से की भूमि का कब्जा मांगने का कोई अधिकार नहीं है जो अब श्रीमती मनसन के सही उत्तराधिकारियों के कब्जे में है। इसलिए, मैं उस सीमा तक निचली अपीलीय अदालत के निष्कर्षों की पुष्टि करता

हूँ।

9. ऊपर दर्ज कारणों के लिए, यह अपील विफल हो जाती है और खारिज कर दी जाती है, लेकिन मामले की परिस्थितियों में मैंें लागत के रूप में कोई आदेश नहीं देता हूँ।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

ओमेश

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

चंडीगढ़ न्यायिक अकादमी