



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय अपील सं 157/2002

निर्णय सुरक्षित किया गया : 24.06.2025

निर्णय पारित किया गया : 08.08.2025

1. श्रीमती. टीका बाई मृत विधिक प्रतिनिधि के द्वारा

1(ए) श्रीमती रजनी परिता पति सुरेश कुमार परिता, उम्र लगभग 47 वर्ष, निवासी शांति नगर, बिलासपुर (छ.ग.)

1(बी) श्रीमती विमला गरवाल पति प्रदीप गरवाल, उम्र लगभग 45 वर्ष, निवासी गुरुद्वारा के सामने, बस स्टैंड के पास, कंदेली, जिला नरसिंहपुर (म.प्र.)

1(सी) श्रीमती पुष्पा कोष्टा पति विजय कुमार कोष्टा, उम्र लगभग 40 वर्ष, निवासी शालीमार गार्डन के पास, गाजियाबाद (उ.प्र.)

2. विद्याधर प्रसाद पिता स्वर्गीय चंदूलाल साव, आयु लगभग 29 वर्ष, निवासी बालाजी-वार्ड जगदलपुर, तहसील-जगदलपुर, जिला बस्तर (छ.ग.)

3. नरेंद्र साव पिता स्वर्गीय चंदूलाल साव, उम्र लगभग 27 वर्ष, निवासी बालाजी-वार्ड जगदलपुर, तहसील जगदलपुर, जिला (छ.ग.)--बस्तर

4. रोहित कुमार साव पिता स्वर्गीय चंदूलाल साव, उम्र लगभग 20 वर्ष, निवासी बालाजी-वार्ड जगदलपुर, तहसील-जगदलपुर, जिला बस्तर (छ.ग.)

---अपीलकर्ता

बनाम

1. गोविंदराम डेड मृत विधिक प्रतिनिधि के द्वारा

1(i). टुलो बाई मृत विधिक प्रतिनिधि के द्वारा

1(i)(ए) घासीराम पिता लेफ्टिनेंट मितुराम बघेल, उम्र लगभग 31 वर्ष, निवासी गुरु घासी दास वार्ड, वार्ड क्रमांक 28, जगदलपुर, जिला-बस्तर (छ.ग.)

1(i)(बी) श्रीमती मीना बघेल पति रामेश्वर राव, उम्र लगभग 30 वर्ष, निवासी गुरु घासी दास वार्ड, वार्ड क्रमांक 28, जगदलपुर, जिला-बस्तर (छ.ग.)।

1(ii). फुलवती पिता गोविंद राम, उम्र लगभग 36 वर्ष, निवासी केओरमुंडा वार्ड, जगदलपुर, जिला - बस्तर (छ.ग.)

1(iii). जयवती पिता गोविंद राम, उम्र लगभग 32 वर्ष, निवासी केओरमुंडा वार्ड, जगदलपुर, जिला - बस्तर (छ.ग.)

---उत्तरवादी



अपीलकर्ता हेतु :श्री पी.एन. भरत, वरिष्ठ अधिवक्ता, साथ में श्री केशव देवांगन, अधिवक्ता
उत्तरवादी हेतु : श्री बी.पी. शर्मा और श्री पुष्प गुप्ता, अधिवक्ता

माननीय न्यायमूर्ति नरेंद्र कुमार व्यास

(सीएवी निर्णय)

1. अपीलकर्ताओं/वादीगण ने सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अंतर्गत यह द्वितीय अपील, विद्वान द्वितीय अपर जिला न्यायाधीश, जगदलपुर (छ.ग.) द्वारा सिविल अपील क्रमांक 68-ए/2002 में पारित दिनांक 22.03.2002 के निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध दायर की है, जिसके द्वारा प्रथम अपीलीय न्यायालय ने जगदलपुर स्थित विद्वान प्रथम सिविल न्यायाधीश, वर्ग-2, बस्तर द्वारा सिविल वाद क्रमांक 17-ए/1993 में पारित दिनांक 11.01.2000 के निर्णय एवं डिक्री के विरुद्ध अपील को खारिज कर दिया था, जिसके द्वारा वादीगण द्वारा दायर वाद को खारिज कर दिया गया था।

2. सिविल वाद क्रमांक 17-ए/1993 में विचारण न्यायालय के समक्ष पक्षकारों का उनके विवरण के अनुसार वर्णन किया गया है।

3. इस न्यायालय द्वारा दिनांक 13.09.2018 को निम्नलिखित सारवान विधि प्रश्नों पर द्वितीय अपील स्वीकार की गई है:-

"1. क्या विचारण न्यायालय का यह मानना उचित है कि अपीलकर्ताओं/वादी द्वारा दायर बेदखली के वाद में प्रतिवादियों ने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से अपना स्वामित्व पूर्ण कर लिया है?

2. क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा यह मान लेने के बाद कि वादी वादग्रस्त भूमि के स्वामी हैं, एक विपरीत निष्कर्ष दर्ज करके और विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री की पुष्टि करके वाद को खारिज करना उचित है?"

4. अभिलेख से परिलक्षित संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि:

(क) वादीगण ने जगदलपुर के कुम्हारबाग वार्ड में स्थित नजूल शीट क्रमांक 116, जिसका क्षेत्रफल लगभग 6958 वर्ग फुट है, के भूखंड क्रमांक 10 की खाली संपत्ति के कब्जे के लिए 12.04.1993 को वाद दायर किया था, जिसके एक भाग में मकान बना हुआ है और भूखंड का दूसरा भाग खाली पड़ा है (जिसे आगे "वादग्रस्त संपत्ति" कहा जाएगा)। वादीगण ने नवंबर 1989 से नवंबर 1992 तक के शेष किराये का भी दावा किया है, जिसमें मुख्यतः यह तर्क दिया गया है कि श्रीमती टीकाबाई चंदूलाल साव की पत्नी थीं और वादी क्रमांक 2, 3 और 4, वादी क्रमांक 1 के पुत्र हैं। वादी क्रमांक 1 अपने पुत्रों और पुत्रियों के साथ वादग्रस्त संपत्ति के कब्जे में थी।

(ख) वादी के पति चंदूलाल साव ने उक्त मकान प्रतिवादी को वर्ष 1981 में 30 रुपये प्रति माह की दर से किराए पर दिया था और तब से चंदूलाल साव और प्रतिवादी के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध था, चंदूलाल की मृत्यु वर्ष 1984 में हो गई, तदनुसार, वादी सं 1 वाद संपत्ति का मालिक बन गया है। किरायेदारी माह की पहली दिनांक से आखिरी दिन तक प्रभावी थी। प्रतिवादी ने वर्ष 1981 से 1989 तक भुगतान किया, उसके बाद उसने किराया देना बंद कर दिया। वादी का यह भी मामला है कि वादी ने 28.02.1986 को राजस्व अभिलेख में अपने नाम के नामांतरण के लिए एक आवेदन दिया था। उक्त कार्यवाही में प्रतिवादी ने आपत्ति जताई वादीगण ने मकान पर खाली कब्जे का दावा किया है क्योंकि उन्हें



मकान की वास्तविक आवश्यकता है और प्रतिवादी द्वारा पिछले तीन वर्षों से किराया न देने के कारण भी। वादीगण का यह भी कहना है कि राजस्व अभिलेखों में उनके नाम बदल दिए गए हैं, जिसके विरुद्ध प्रतिवादीगण ने आयुक्त बस्तर संभाग के समक्ष अपील दायर की है, जिसे अपीलीय न्यायालय ने खारिज कर दिया है।

5. प्रतिवादी ने अपना लिखित बयान और प्रतिवाद प्रस्तुत करते हुए मुख्यतः यह तर्क दिया कि:

(क) वादग्रस्त संपत्ति वादी के पति के कब्जे में नहीं है, इसलिए उनके बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध का कोई प्रश्न ही नहीं उठता, इसलिए वादी का पति वादग्रस्त संपत्ति प्रतिवादी को किराए पर नहीं दे सकता। यह भी तर्क दिया गया है कि राजस्व न्यायालय के निर्णय के बावजूद, उन्हें कोई अधिकार प्राप्त नहीं हुआ है और झरियार गोंड द्वारा चंदूलाल साव के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख अमान्य है क्योंकि वादग्रस्त संपत्ति कभी भी झरियार गोंड के नाम पर दर्ज नहीं की गई थी, इसलिए वादग्रस्त संपत्ति में उनके नाम का नामांतरण वादग्रस्त को कोई अधिकार प्रदान नहीं करता और उन्होंने वाद को खारिज करने की प्रार्थना की।

(b) प्रतिवादी ने यह प्रतिवाद भी दायर किया है कि प्रतिवादी वादग्रस्त संपत्ति पर 1981 से रह रहा है और इससे पहले, यह झाड़ू के कब्जे में थी, जिनकी मृत्यु वर्ष 1950 में हो गई और उनका कोई कानूनी उत्तराधिकारी नहीं है। वादग्रस्त संपत्ति खाली पड़ी थी, जिसमें प्रतिवादी ने एक घर बना लिया है। प्रतिवादी द्वारा यह भी तर्क दिया गया है कि जब वादी ने म्यूटेशन के लिए आवेदन दिया, तो उनके द्वारा एक आपत्ति उठाई गई थी, इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि वादग्रस्त संपत्ति चंदूलाल के नाम पर है, ऐसे में कानूनी उत्तराधिकारी वादग्रस्त संपत्ति पर कोई अधिकार नहीं जता सकते। प्रतिवादी का यह भी मामला है कि चूंकि संपत्ति प्रतिवादी के कब्जे में है, इसलिए वादी के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप का कोई सवाल ही नहीं उठता। प्रतिवादी ने प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत के अनुसार वादग्रस्त संपत्ति पर स्वामित्व हासिल कर लिया है

6. वादीगण ने प्रतिवादी द्वारा उठाए गए प्रतिदावे का उत्तर दायर किया जिसमें इस तथ्य से इनकार किया गया कि वाद की संपत्ति झाड़ू गोंड के नाम पर दर्ज है, जिनकी मृत्यु वर्ष 1950 से पहले हो गई थी और चूंकि उनका कोई कानूनी उत्तराधिकारी नहीं है, संपत्ति खाली पड़ी थी जिसमें प्रतिवादी ने घर का निर्माण किया है। वास्तव में वाद की संपत्ति चंदूलाल साओ के नाम पर दर्ज थी, उसके बाद, चंदूलाल की मृत्यु के बाद, वादीगण वाद की संपत्ति के उत्तराधिकारी हैं। यह भी तर्क दिया गया कि चंदूलाल साओ ने वाद की संपत्ति 07.11.1951 को झरियार गोंड पुत्र भैया राम गोंड से खरीदी थी और पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से, उसके बाद राजस्व अभिलेखों में वादी के पति चंदूलाल साओ का नाम दर्ज किया गया था जिसमें प्रतिवादी किरायेदार के रूप में रह रहा था। यह भी अस्वीकार किया गया है कि झरियार गोंड और चंदूलाल साओ के बीच निष्पादित विक्रय विलेख शून्य और अमान्य है। यह भी तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी द्वारा प्रकाश कर का भुगतान किए जाने के कारण, जो केवल किरायेदार द्वारा ही चुकाया गया है, उसे वादाधीन संपत्ति का स्वामित्व प्राप्त नहीं हो सकता। यह भी तर्क दिया गया है कि वादी ने प्रतिवादी को नोटिस भेजकर किराए की मांग की थी, लेकिन उसने किराया नहीं दिया है, इसके बाद वादी द्वारा वाद दायर किया गया है, अतः यह वाद पोषणीय है और प्रतिदावे को अस्वीकार करने का अनुरोध किया गया है।

7. पक्षकारों के तर्क पर, विद्वान विचारण न्यायालय ने कुल 6 विवाद्यक निर्धारित किया गया हैं।



विवादक संख्या 1, 2, 3 और 5 सुसंगत हैं, इसलिए उन्हें नीचे उद्धृत किया जाता है:-

- "1. क्या विवादित शीट नं. 116, प्लॉट नं. 10 में रकबा 6958 वर्गफुट व उसके भाग पर निर्मित मकान स्व. चन्दूलाल के आधिपत्य एवं स्वत्व का है?
2. क्या प्रतिवादी, वादी क्र. 1 के पति चन्दूलाल के मध्य किरायेदार व मकान मालिक का संबंध था?
3. क्या प्रतिवादी को प्रतिकूल कब्जा के आधार पर स्वत्व व अधिकार प्राप्त हो गया है?
5. क्या वादीगण को वाद-मकान की सद्भावनापूर्वक आवश्यकता है?"

8. वादी ने मामले को प्रमाणित करने के लिए विक्रय विलेख (प्रदर्श पी/1), आदेश की प्रति (प्रदर्श पी/2), राजस्व अभिलेखों की प्रति (प्रदर्श पी/3 से पी/5), वर्ष 1943-44 से 1945-46 तक के नजूल अभिलेखों की प्रति (प्रदर्श पी/6), वर्ष 1948 से 1951-52 तक के नजूल अभिलेखों की प्रति (प्रदर्श पी/6 से पी/7) प्रस्तुत की है। वादी ने विद्या प्रसाद साव वादी संख्या 2 को अभि.सा.-1, सरस्वती वादी संख्या 3 को अभि.सा.-2, सुरेश कुमार को अभि.सा.-3 और नरेंद्र कुमार साव को अभि.सा.-4 के रूप में परीक्षित किया। प्रतिवादी ने निम्नलिखित दस्तावेज प्रदर्शित किए: मानचित्र (प्रदर्श डी/1), नजूल खसरा (प्रदर्श डी/2), विक्रय विलेख की प्रति (प्रदर्श डी/3), टीकाबाई का विवरण (प्रदर्श डी/4), जल एवं विद्युत कर की रसीदें (प्रदर्श डी/5 से डी/10)। प्रतिवादी ने गोविंद राम को डीडब्ल्यू-1, रूप सिंह को डीडब्ल्यू-2, महेश प्रसाद पाणिग्रही को डीडब्ल्यू-3, और बली राम बिसाई को डीडब्ल्यू-4 के रूप में परीक्षित किया।

9. वादी साक्षी विद्या प्रसाद साव ने अपने मुख्य परीक्षण में वाद पत्र में किए गए कथनों को दोहराया है और प्रतिपरीक्षा में उन्होंने कहा है कि उनके पिता चंदूलाल ने विक्रय विलेख (प्रदर्श-पी/1) के माध्यम से झरियार गोंड नामक व्यक्ति से वाद की संपत्ति खरीदी है और उन्होंने इस बात से इनकार किया है कि प्रतिवादी वाद की संपत्ति में 1951 से रह रहा है और स्वेच्छा से कहा है कि प्रतिवादी 1981 से किरायेदार है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि प्रतिवादी ने 1985 से किराया देना बंद कर दिया है, फिर भी उन्होंने 1993 तक वाद दायर नहीं किया है। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि वादी और प्रतिवादी के बीच किरायेदारी के संबंध में एक मौखिक करार हुआ था। वादी और प्रतिवादी के बीच किरायेदारी के संबंध में एक करार हुआ था। उन्होंने कहा है कि केवल मकान के संबंध में ही उनके पिता और प्रतिवादी के बीच किरायेदारी का मौखिक करार हुआ था। उन्होंने यह भी स्वीकार किया है कि उनके पिता की मृत्यु के बाद, राजस्व अभिलेखों में वादी के नाम दर्ज किए गए हैं, इसलिए, वादग्रस्त संपत्ति पर उनका स्वामित्व है। अन्य साक्षी, अभि.सा.-2 सरस्वती और अभि.सा.-4 नरेन्द्र कुमार साव ने भी वादी के मामले का समर्थन किया और कहा कि प्रतिवादी वादी की वादग्रस्त संपत्ति का 30 रुपये प्रति माह की दर से किराए पर किरायेदार है। अन्य साक्षी अभि.सा.-3 सुरेश कुमार मांझी, जो नगर निगम में राजस्व संग्रहकर्ता के रूप में कार्यरत थे, ने 1995-96 से शुरू किया गया कर निर्धारण रजिस्टर और प्रकाश कर रजिस्टर प्रस्तुत किया है, जिसमें वादग्रस्त संपत्ति के स्वामी के रूप में चंदूलाल साव का नाम दर्ज है। उन्होंने कहा है कि सभी कर का भुगतान चंदूलाल साव द्वारा किया जा रहा है। साक्षी से प्रतिपरीक्षा की गई, जिसमें उन्होंने स्वीकार किया कि रजिस्टर को किसी भी अधिकारी द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया है।

10. प्रतिवादी के साक्षी डीडब्ल्यू-1 ने अपने मुख्य परीक्षण में लिखित बयान और प्रतिदावे में अपनाए



गए अपने रुख को दोहराया है। साक्षी से प्रतिपरीक्षा की गई जिसमें उसने कहा कि मकान उसके नाम पर दर्ज है, लेकिन उसने स्वीकार किया है कि उसने विचारण न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया है जिसमें प्रतिवादी का नाम हो। उसने कहा है कि उसे मकान का पट्टा दिया गया है और कहा है कि वह भविष्य में उसे पेश करेगा। प्रतिवादी ने न तो विचारण न्यायालय के समक्ष, न ही प्रथम अपीलीय अदालत के समक्ष और न ही इस न्यायालय के समक्ष पट्टा पेश किया है।

11. विद्वान विचारण न्यायालय ने साक्ष्य, अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजों पर विचार करते हुए दिनांक 11.01.2000 के अपने निर्णय और डिक्री द्वारा वाद को खारिज कर दिया है। विद्वान विचारण न्यायालय ने वाद को खारिज करते हुए वादी के विरुद्ध मुद्दा संख्या 2 का निर्णय किया और यह निष्कर्ष दर्ज किया कि वादी और प्रतिवादी के बीच कोई मकान मालिक और किरायेदार संबंध नहीं है, इसलिए, विचारण न्यायालय के लिए मकान की वास्तविक आवश्यकता से संबंधित अन्य मुद्दे पर निर्णय करना आवश्यक नहीं था। विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी के प्रतिवादे को स्वीकार कर लिया है और प्रतिवादी के प्रतिकूल कब्जे के कारण उसके पक्ष में वाद संपत्ति के कब्जे की डिक्री प्रदान की है। विद्वान विचारण न्यायालय ने प्रतिकूल कब्जे के आधार पर डिक्री प्रदान करते हुए पैराग्राफ 16 में अपना निष्कर्ष दर्ज किया है कि प्रतिवादी वाद संपत्ति में 12 वर्ष से अधिक समय से रह रहा है, इसलिए, उसने प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वामित्व की डिक्री प्राप्त की है।

12. इस निर्णय और डिक्री से व्यथित होकर वादी ने विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष अपील की है। वादी ने अपनी अपील के साथ आदेश 41 नियम 27 सीपीसी के तहत एक आवेदन भी दायर किया है जिसे अंतिम सुनवाई के समय अनुमति दी गई और पी/1 से पी/7 के रूप में प्रदर्शित किया गया क्योंकि ये दस्तावेज उन दस्तावेजों से संबंधित हैं जो वादी द्वारा विचारण न्यायालय के समक्ष दायर किए गए हैं। उक्त आवेदन द्वारा अपीलकर्ताओं ने राजस्व मामले का आदेश पत्र दायर किया है जिसमें झरियार गोंड के नाम को दर्ज करने की कार्यवाही शुरू की गई थी और जिस आदेश से झरियार गोंड का नाम दर्ज किया गया था। वादी ने राजस्व मामले का आदेश पत्र दिनांक 03.05.1951 भी दायर किया है जिसके द्वारा चंदूलाल साव के नाम को दर्ज करने की कार्यवाही शुरू की गई थी और आदेश भी संलग्न किया गया था जिसमें चंदूलाल कोष्टा का नाम दर्ज किया गया था। विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यद्यपि अपील खारिज कर दी है, परन्तु यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि वादी वादग्रस्त संपत्ति का स्वामित्व धारक है और उसने प्रतिवादी के पक्ष में विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज प्रतिकूल कब्जे के निष्कर्ष की पुष्टि की है। विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और डिक्री से व्यथित होकर, वादीगण ने इस न्यायालय के समक्ष द्वितीय अपील प्रस्तुत की है, जिसे ऊपर उल्लिखित विधि के सारवान प्रश्न पर स्वीकार कर लिया गया है।

13. वादीगण के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का तर्क है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णय के कंडिका 11 और 12 में यह निष्कर्ष सही ही दर्ज किया है कि वादी वादग्रस्त संपत्ति का स्वत्वधारी है, परन्तु उसने सिद्ध किए जाने योग्य मानदंडों पर विचार किए बिना प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत को लागू करके अवैधानिकता की है। अतः, प्रतिकूल कब्जे के संबंध में निष्कर्ष अवैधानिक है। यह तर्क दिया गया है कि वादीगण ने ठोस साक्ष्यों के आधार पर पहले ही यह सिद्ध कर दिया है कि प्रतिवादी किरायेदार था



और उसे 1989 से 1992 तक किराया नहीं दिया गया था, इसलिए छत्तीसगढ़/मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 के अनुसार उसे वादग्रस्त संपत्ति से बेदखल किया जाना चाहिए। इस प्रकार, वह अपील मंजूर करने के लिए प्रार्थना करते हैं और अपनी बात को साबित करने के लिए वह माननीय सर्वोच्च न्यायालय के इन निर्णय का उल्लेख करते हैं: **चट्टी कोनाटी राव और अन्य बनाम पल्ले वेंकट सुब्बा राव (2010) 14 एस सी सी 316, उत्तमचंद बनाम नाथूराम (2020) 11 एस सी सी 263, त्रिभुवन शंकर बनाम अमृतलाल (2014) 2 SCC 788, मेसर्स पार्कस्ट्रीट प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम दीपक कुमार सिंह और अन्य ए आई आर 2016 एस सी 4038, अहमद @ मोहम्मद अहमद बनाम मोहम्मद उस्मान (2017) 13 एस सी सी 252, शिवाजी बलराम हैबत्ती अविनाश मारुति पवार (2018) 11 एस सी सी 652, बिस्वजीत सुकुल बनाम देवचंद सरदा और अन्य (2018) 10 एस सी सी 584, लक्ष्मण तात्याबा कंकटे बनाम तारामती हरिश्चंद्र धतरक (2010) 7 एस सी सी 717।**

14. प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि द्वितीय अपील में कोई भी महत्वपूर्ण विधि प्रश्न विद्यमान नहीं है क्योंकि दोनों विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी के पक्ष में एक साथ तथ्यात्मक निष्कर्ष दर्ज किए हैं और उक्त निष्कर्ष इस न्यायालय द्वारा दंड प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए खारिज किए जाने योग्य नहीं है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि छत्तीसगढ़ आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(क) के तहत बेदखली का आदेश प्राप्त करने के लिए वादी को मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध स्थापित करना होगा, लेकिन अभिलेख पर ऐसे किसी भी साक्ष्य और सामग्री के अभाव में विचारण न्यायालय ने अपना निष्कर्ष सही ढंग से दर्ज किया है। जहां तक प्रतिकूल कब्जे का सवाल है, वह प्रस्तुत करते हैं कि प्रतिवादी ने अपने साक्ष्य से यह स्थापित किया है कि वह 1950 से वाद की संपत्ति पर काबिज है, जो कि 50 साल से अधिक है, इसलिए, प्रतिकूल कब्जे के संबंध में विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष को विकृति, अवैधता से ग्रस्त नहीं कहा जा सकता है जो इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप का वारंट करता है, इस प्रकार, वह अपील को खारिज करने की प्रार्थना करते हैं। अपने प्रस्तुति को पुष्ट करने के लिए उन्होंने एम। राधेश्यामलाल बनाम वी संध्या के मामले में एआईआर 2024 एससी 1595 में रिपोर्ट की गई, विनय एकनाथ लाड बनाम चियू माओ चेन के मामले में 2019 (20) एससीसी 182 में रिपोर्ट की गई, नजीर



मोहम्मद बनाम जे कमला और अन्य ने 2020 (19) एससीसी 57 में रिपोर्ट किया गया है।

15 मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और अभिलेख का पूर्ण संतुष्टिपूर्वक अवलोकन किया है।

16. विधि के सारवान प्रश्न पर विचार करने से पूर्व, इस न्यायालय के लिए प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत इस तर्क पर विचार करना समीचीन है कि इस न्यायालय ने विधि का सारवान प्रश्न तैयार किया है, परन्तु वास्तव में यह विधि के सारवान प्रश्न के दायरे में नहीं आता है, जो कि दंड प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अंतर्गत अपील पर निर्णय लेने के लिए आवश्यक है। प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता आगे यह भी प्रस्तुत करते हैं कि अपील में कोई सारवान विधि प्रश्न सम्मिलित नहीं है या विद्यमान नहीं है, क्योंकि यह दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा तथ्यों का समवर्ती निष्कर्ष है।

17. इसके विपरीत, वादीगण के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि चूंकि पक्षकारों के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है, इसलिए यह विधि के सारवान प्रश्न के दायरे में आता है, अतः इस न्यायालय ने विधि के सारवान प्रश्न को सही ढंग से तैयार किया है, जिसका उत्तर इस न्यायालय को पहले से ही अभिलेख में उपलब्ध सामग्री के आधार पर देना होगा।

18 प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह निवेदन किया गया कि इस न्यायालय द्वारा तैयार किया गया विधि का सारवान प्रश्न विधि का सारवान प्रश्न नहीं है जिसे विधि के सिद्धांत के गलत अनुप्रयोग के रूप में खारिज किया जाना चाहिए और यह विधि के प्रश्न को जन्म देता है और मामले के निर्णय पर भौतिक प्रभाव डालने वाला विधि का प्रश्न (अर्थात ऐसा प्रश्न, जिसके उत्तर से वाद के पक्षकार के अधिकार प्रभावित होते हैं) विधि का सारवान प्रश्न होगा, यदि यह विधि के विशिष्ट प्रावधानों या बाध्यकारी पूर्ववर्तियों से उभरे स्थापित विधिक सिद्धांतों द्वारा शामिल नहीं किया जाता है और इसमें बहस योग्य विधिक विवादक शामिल हैं। अभिलेखों से, प्रथम दृष्टया यह स्पष्ट है कि दोनों विचारण न्यायालय ने इस संबंध में विधि पर विचार किए बिना प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वामित्व का निर्णय पारित किया गया है, क्योंकि ऐसा सारवान विधि प्रश्न विद्यमान है और इसका उत्तर इस न्यायालय द्वारा दिया जाना अपेक्षित है, तदनुसार, पूर्वगामी कंडिका में इसका उत्तर इस न्यायालय द्वारा दिया जाएगा।

सीपीसी की धारा 100 के तहत दूसरी अपील की सुनवाई के लिए विधि का महत्वपूर्ण प्रश्न क्या होगा, यह मामला विधिक प्रतिनिधियों के माध्यम से चंद्रभान (मृतक) और अन्य बनाम सरस्वती एवं अन्य के



मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचारार्थ आया है, जिसकी रिपोर्ट 2022 (20) एससीसी 199 में दी गई है, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कंडिका 29 से 32.3 में निम्नानुसार निर्णय दिया है: ---

"29. **हीरो विनोथ** में इस न्यायालय के निर्णय के सुसंगत कंडिका नीचे दिए गए हैं: (एससीसी पृष्ठ 554, कंडिका 21)

21. संशोधित धारा 100 सीपीसी में प्रयुक्त "विधि का सारभूत प्रश्न" वाक्यांश को संहिता में परिभाषित नहीं किया गया है। सारभूत, सारवान, आवश्यक, "विधि के प्रश्न" को परिभाषित करने वाले शब्द का अर्थ वास्तविक, सार्थक, महत्वपूर्ण या विचारणीय है। इसे तकनीकी, सारहीन या परिणामहीन, या केवल शैक्षणिक के विपरीत समझा जाना चाहिए। हालाँकि, यह स्पष्ट है कि विधानमंडल ने "विधि के सारभूत प्रश्न" के दायरे को "सामान्य महत्व के" शब्दों के साथ जोड़कर परिभाषित नहीं किया है, जैसा कि संहिता की धारा 109 या संविधान के अनुच्छेद 133(1)(क) जैसे कई अन्य प्रावधानों में किया गया है। जिस विधि के सारभूत प्रश्न पर द्वितीय अपील की सुनवाई की जाएगी, वह आवश्यक रूप से सामान्य महत्व का विधि का सारभूत प्रश्न नहीं होना चाहिए। **गुरन दित्ता बनाम राम दित्ता** मामले में, "विधि का सारभूत प्रश्न" वाक्यांश, जैसा कि तत्कालीन विद्यमान धारा 100 सीपीसी (जिसे अब संशोधन अधिनियम, 1973 द्वारा हटा दिया गया है) के अंतिम खंड में प्रयुक्त किया गया था, विचारार्थ आया और माननीय न्यायाधीशगण ने यह अभिनिर्धारित किया कि इसका तात्पर्य सामान्य महत्व के सारभूत प्रश्न से नहीं, बल्कि कानून के एक सारभूत प्रश्न से था जो इस मामले में शामिल था। **चुन्नीलाल** मामले में, संविधान पीठ ने मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा **रिम्मलपुडी सुब्बा राव बनाम नूनी वीराजू** मामले में लिए गए निम्नलिखित दृष्टिकोण से सहमति व्यक्त की: (चुन्नीलाल मामला, एससीसी ऑनलाइन, एससी कंडिका 5)

"5. जब कोई विधि का प्रश्न काफी हद तक तर्क-योग्य हो, जहाँ उस पर मतभेद की गुंजाइश हो या जहाँ न्यायालय ने उस प्रश्न पर विस्तार से विचार करना और वैकल्पिक विचारों पर चर्चा करना आवश्यक समझा हो, तो वह प्रश्न विधि का एक सारभूत प्रश्न होगा। दूसरी ओर, यदि वह प्रश्न व्यावहारिक रूप से सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय द्वारा कवर किया गया हो या यदि प्रश्न के निर्धारण में लागू किए जाने वाले



सामान्य सिद्धांत सुस्थापित हों और केवल उन सिद्धांतों को मामले के विशेष तथ्यों पर लागू करने का प्रश्न हो, तो वह विधि का सारभूत प्रश्न नहीं होगा।"

30. इस मामले में उठाया गया विधि का प्रश्न सारवान है या नहीं, यह निर्धारित करने का उचित परीक्षण यह होगा कि क्या यह सर्वसाधारण के लिए महत्वपूर्ण है या यह पक्षकारों के अधिकारों को प्रत्यक्ष और सारतः प्रभावित करता है, और यदि ऐसा है, तो क्या यह इस अर्थ में एक खुला प्रश्न है कि इस न्यायालय द्वारा इसका अंतिम रूप से निराकरण नहीं किया गया है। यदि प्रश्न सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निपटाया जाता है या प्रश्न के निर्धारण में लागू किए जाने वाले सामान्य सिद्धांत सुस्थापित हैं और उन सिद्धांतों को लागू करने का मात्र प्रश्न है या उठाया गया प्रश्न स्पष्टतः बेतुका है, तो वह प्रश्न विधि का सारवान प्रश्न नहीं होगा।

31. "महत्वपूर्ण" होने के लिए, किसी विधि प्रश्न पर बहस होनी चाहिए, वह देश के कानून या किसी बाध्यकारी मिसाल द्वारा पहले से तय न हुआ हो, और मामले के निर्णय पर उसका भौतिक प्रभाव होना चाहिए, चाहे उसका उत्तर किसी भी तरह से दिया जाए, जहाँ तक उससे संबंधित पक्षों के अधिकारों का संबंध है। "मामले से संबंधित" विधि प्रश्न होने के लिए, पहले तर्क में इसकी नींव रखी जानी चाहिए और प्रश्न तथ्यों की न्यायालय द्वारा प्राप्त तथ्यों के स्थायी निष्कर्षों से उत्पन्न होना चाहिए और मामले के न्यायोचित एवं उचित निर्णय के लिए उस विधि प्रश्न का निर्णय करना आवश्यक होना चाहिए। उच्च न्यायालय के समक्ष पहली बार उठाया गया एक बिल्कुल नया विवादक, इस मामले से जुड़ा हुआ प्रश्न नहीं है, जब तक कि वह मामले की जड़ तक न पहुँच जाए। इसलिए, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा कि कोई विधि प्रश्न महत्वपूर्ण है या नहीं और मामले से जुड़ा हुआ है या नहीं। सर्वोपरि विचारणीय बात यह है कि सभी चरणों में न्याय करने के अनिवार्य दायित्व और किसी भी वाद की अवधि को बढ़ाने से बचने की अनिवार्य आवश्यकता के बीच एक विवेकपूर्ण संतुलन बनाना आवश्यक है। (देखें **संतोष हजारी बनाम पुरुषोत्तम तिवारी**¹⁰)

32. इस मामले के लिए सुसंगत धारा 100 सीपीसी से संबंधित सिद्धांतों को संक्षेप में इस प्रकार प्रस्तुत किया जा सकता है:

32.1. किसी दस्तावेज़ के कथनों या विषय-वस्तु से तथ्य का अनुमान लगाना एक तथ्य का प्रश्न है।



लेकिन किसी दस्तावेज़ के शब्दों का विधिक प्रभाव एक विधि का प्रश्न है। किसी दस्तावेज़ की व्याख्या, जिसमें विधि के किसी सिद्धांत का अनुप्रयोग शामिल हो, भी एक विधि का प्रश्न है। इसलिए, जब किसी दस्तावेज़ की गलत व्याख्या की जाती है या किसी दस्तावेज़ की व्याख्या करते समय विधि के किसी सिद्धांत का गलत अनुप्रयोग किया जाता है, तो यह विधि का प्रश्न उत्पन्न करता है।

32.2. उच्च न्यायालय को इस बात से संतुष्ट होना चाहिए कि मामला विधि का एक सारवान प्रश्न है, न कि मात्र विधि का प्रश्न। मामले के निर्णय पर तात्त्विक प्रभाव डालने वाला विधि का प्रश्न (अर्थात् ऐसा प्रश्न, जिसका उत्तर वाद के पक्षकारों के अधिकारों को प्रभावित करता हो) विधि का एक सारवान प्रश्न होगा, यदि वह विधि के किसी विशिष्ट उपबंध या बाध्यकारी पूर्व-निर्णयों से उत्पन्न स्थापित विधिक सिद्धांत के अंतर्गत नहीं आता है और उसमें कोई विवादास्पद विधिक मुद्दा शामिल है। विधि का एक सारवान प्रश्न किसी विपरीत स्थिति में भी उत्पन्न होगा, जहाँ विधिक स्थिति स्पष्ट है, या तो विधि के स्पष्ट उपबंधों या बाध्यकारी पूर्व-निर्णयों के कारण, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने ऐसे विधिक सिद्धांत की उपेक्षा करते हुए या उसके विपरीत कार्य करते हुए मामले का निर्णय किया है। दूसरे प्रकार के मामलों में, विधि का सारवान प्रश्न इसलिए नहीं उठता क्योंकि विधि अभी भी विवादास्पद है, बल्कि इसलिए उठता है क्योंकि किसी सारवान प्रश्न पर दिया गया निर्णय, विधि की स्थापित स्थिति का उल्लंघन करता है।

32.3. सामान्य नियम यह है कि उच्च न्यायालय विचारण न्यायालय द्वारा निकाले गए तथ्यों के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं करेगा। लेकिन यह कोई पूर्ण नियम नहीं है। कुछ सुप्रसिद्ध अपवाद ऐसे हैं जहाँ (i) विचारण न्यायालय ने ठोस साक्ष्यों की अनदेखी की हो या बिना साक्ष्य के कार्रवाई की हो; (ii) अदालतों ने कानून को गलत तरीके से लागू करके सिद्ध तथ्यों से गलत निष्कर्ष निकाले हों; या (iii) न्यायालय ने सबूत का भार गलत तरीके से डाला हो। जब हम "बिना साक्ष्य के आधार पर निर्णय" का उल्लेख करते हैं, तो यह न केवल उन मामलों को संदर्भित करता है जहाँ साक्ष्यों का पूर्ण अभाव है, बल्कि ऐसे किसी भी मामले को संदर्भित करता है जहाँ समग्र रूप से लिया गया साक्ष्य, निष्कर्ष का समर्थन करने में उचित रूप से सक्षम नहीं है।

विधि के महत्वपूर्ण संख्या 1 प्रश्न पर चर्चा और निष्कर्ष :---



19. प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि वादी द्वारा स्वामित्व स्वीकार न किए जाने के कारण, वह प्रतिकूल कब्जे का अभिवचन प्रस्तुत करने का हकदार है क्योंकि वादी स्वयं संपत्ति पर वैध स्वामित्व का दावा नहीं कर सकता। इस तर्क की पुष्टि के लिए उन्होंने **विनय एकनाथ लाड (सुप्रा)** मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का उल्लेख किया है। इस संबंध में किया गया यह निवेदन आकर्षक हो सकता है, लेकिन मामले के वर्तमान तथ्यों पर लागू नहीं होता। यहाँ तक कि प्रतिवादी द्वारा उद्धृत निर्णय भी मामले के वर्तमान तथ्यों पर लागू नहीं होता क्योंकि वर्तमान मामले में विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य सामग्री का मूल्यांकन करने के बाद अपना निष्कर्ष दर्ज किया है कि वादी वादित संपत्ति का मालिक है और प्रतिवादी द्वारा उक्त निष्कर्ष को चुनौती देने के लिए कोई प्रति-आपत्ति दायर नहीं की गई है, इस प्रकार, वादित संपत्ति पर वादी के मालिकाना हक के संबंध में निष्कर्ष की पुष्टि की जाती है। प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि किसी अन्य व्यक्ति के मालिकाना हक की स्वीकृति प्रतिकूल कब्जे का दावा करने के लिए पर्याप्त है, यह भी मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में गलत धारणा है। वादी ने सीपीसी के आदेश 41 नियम 27 के तहत आवेदन के माध्यम से प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष दस्तावेज (प्रदर्श पी/1 से पी/7) प्रस्तुत किए हैं, जिसमें नगर निगम द्वारा झरियार गोंड के नाम की रिकॉर्डिंग और चंदूलाल साव के नाम की रिकॉर्डिंग से संबंधित दस्तावेज को रिकॉर्ड पर रखा गया था और उस आधार पर विचारण न्यायालय ने अपना निष्कर्ष दर्ज किया है कि वादी संपत्ति के शीर्षक धारक हैं, इस तरह, वादी के शीर्षक के बारे में कोई संदेह नहीं है, इसलिए, यह तर्क कि प्रतिवादी ने 50 से अधिक वर्षों के कथित कब्जे के आधार पर वादी के शीर्षक को स्वीकार किए बिना प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वत्व की डिक्री प्राप्त करने का हकदार है, खारिज करने योग्य है, तदनुसार इसे खारिज कर दिया गया है।

20. यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी ने प्रतिकूल कब्जे की तर्क दिया है जिसे दोनों विचारण न्यायालय ने स्वीकार कर लिया है, क्योंकि उन्होंने यह निष्कर्ष दर्ज किया है कि 12 वर्षों से अधिक समय से प्रतिवादी का कब्जा निर्बाध रूप से था। दोनों विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज करने में अवैधता बरती है क्योंकि एक ओर प्रतिवादी ने वादी के वादग्रस्त संपत्ति पर स्वामित्व से इनकार किया है और दूसरी ओर वादग्रस्त संपत्ति पर स्वामित्व का दावा करते हुए प्रतिवादा दायर किया है, लेकिन प्रतिवादी द्वारा वादग्रस्त



संपत्ति पर स्वामित्व का दावा करने के लिए कोई दस्तावेज़/राजस्व रिकॉर्ड प्रस्तुत नहीं किया गया है। वास्तव में प्रतिवादी ने अपनी कथन में स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि उसने अपने पक्ष में स्वामित्व के संबंध में कोई दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं किया है। विधि की यह सुस्थापित स्थिति है कि प्रतिकूल कब्जे का अभिवचन इस स्वीकृति पर आधारित होता है कि संपत्ति का स्वामित्व किसी अन्य व्यक्ति में निहित है जिसके विरुद्ध दावेदार दूसरे के स्वामित्व के प्रतिकूल कब्जे का दावा करता है, ऐसे में प्रतिवादी का यह दायित्व है कि वह स्वामित्व स्वीकार करे, तभी वह प्रतिकूल कब्जे का अभिवचन कर सकता है और वास्तव में कब्जा इस अर्थ में प्रतिकूल होना चाहिए कि यह उस दूसरे व्यक्ति के स्वीकृत स्वामित्व के विपरीत हो जिसके विरुद्ध दावा किया गया है। दोनों विचारण न्यायालय प्रतिकूल कब्जे के तर्क साबित करने के इस महत्वपूर्ण पहलू पर विचार करने में विफल रही हैं, साथ ही प्रतिकूल कब्जे की डिक्री प्राप्त करने के लिए आवश्यक अन्य मानदंडों पर भी विचार नहीं किया है, अर्थात् प्रतिकूल कब्जे का दावा करने वाले व्यक्ति को यह दिखाना होगा कि (क) किस दिनांक को उसका कब्जा हुआ (ख) उसके कब्जे की प्रकृति क्या थी (ग) क्या कब्जे का तथ्य दूसरे पक्ष को ज्ञात था (घ) उसका कब्जा कब से जारी है और (ङ) उसका कब्जा खुला और अविचलित था। कानून की यह भी सुस्थापित स्थिति है कि प्रतिकूल कब्जे की तर्क देने वाले व्यक्ति के पास अपने पक्ष में कोई समता नहीं है क्योंकि वह असली मालिक के अधिकार को हराने की कोशिश कर रहा है, ऐसे में यह उसका कर्तव्य है कि वह स्पष्ट रूप से तर्क दे और अपने प्रतिकूल कब्जे को साबित करने के लिए आवश्यक सभी तथ्य स्थापित करे। प्रतिकूल कब्जे से संबंधित यह विवादक माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचारार्थ आया है वसंत (मृत) विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से बनाम राजलक्ष्मी उर्फ राजम (मृत) विधिक प्रतिनिधियों के माध्यम से 2024 (5)एससीसी 282 जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया है:-

40. सरूप सिंह बनाम बंतो (दो न्यायाधीशों की पीठ) 2005(8) एससीसी 330 में इस न्यायालय ने कहा कि अनुच्छेद 65 में कहा गया है कि सीमा का प्रारंभिक बिंदु उस तिथि से शुरू नहीं होता जब वादी को स्वामित्व का अधिकार प्राप्त होता है, बल्कि उस तिथि से शुरू होता है जब प्रतिवादी का कब्जा प्रतिकूल हो जाता है। इसके अलावा, कर्नाटक वक्फ बोर्ड बनाम भारत सरकार 2004(10) एससीसी 779 (दो न्यायाधीशों की पीठ) पर भरोसा करते हुए, इसने कहा कि अनन्य कब्जे का भौतिक तथ्य



और वास्तविक मालिक को छोड़कर मालिक के रूप में धारण करने की शत्रुता सबसे महत्वपूर्ण कारक हैं जिन्हें प्रतिकूल कब्जे से संबंधित मामलों में ध्यान में रखा जाना चाहिए। प्रतिकूल कब्जे की दलील केवल कानून का प्रश्न नहीं है, बल्कि तथ्य और कानून का मिश्रण है। इसलिए, प्रतिकूल कब्जे का दावा करने वाले व्यक्ति को यह दर्शाना चाहिए:--

क) किस तारीख को उसका कब्जा हुआ;

(ख) उसके कब्जे की प्रकृति क्या थी;

(ग) क्या दूसरे पक्ष को कब्जे का तथ्य ज्ञात था;

(घ) उसका कब्जा कब तक जारी रहा; और

(ङ) उसका कब्जा खुला और अविचलित था। प्रतिकूल कब्जे का अभिवचन करने वाले व्यक्ति के पक्ष में कोई समता नहीं होती। चूँकि वह वास्तविक स्वामी के अधिकारों को पराजित करने का प्रयास कर रहा है, इसलिए उसे स्पष्ट रूप से अभिवचन प्रस्तुत करना होगा और अपने प्रतिकूल कब्जे को सिद्ध करने के लिए आवश्यक सभी तथ्य स्थापित करना होगा।

21. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने नीलम गुप्ता एवं अन्य बनाम राजेंद्र कुमार गुप्ता एवं अन्य के मामले में 2024 एससीसी ऑनलाइन एससी 2824 में रिपोर्ट की गई जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:-

44. एम. सिद्दीक के मामले (सुप्रा) में अनुच्छेद 1142 और 1143 सुसंगत हैं और वे, जहाँ तक इस मामले के लिए सुसंगत हैं, इस प्रकार हैं: -

"1142. प्रतिकूल कब्जे का तर्क इस स्वीकृति पर आधारित है कि संपत्ति का स्वामित्व किसी अन्य व्यक्ति के पास है जिसके विरुद्ध दावेदार दूसरे व्यक्ति के स्वामित्व के प्रतिकूल कब्जे का दावा करता है। कब्जा इस अर्थ में प्रतिकूल है कि यह उस प्रावधान के विपरीत है जिसके विरुद्ध दावा किया गया है। इस तथ्य से अवगत होना चाहिए कि हिंदुओं या मंदिर के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जे का कोई भी दावा, मंदिर में स्वामित्व की स्वीकृति के समान होगा। डॉ. धवन ने तर्क दिया है कि यह तर्क एक सहायक या वैकल्पिक दलील है जिस पर वादी के लिए तब तक खड़े होना आवश्यक नहीं है जब तक कि उनके स्वामित्व संबंधी मुख्य तर्क को साक्ष्यों के आधार पर स्थापित न कर दिया जाए। तब यह आकलन करना आवश्यक हो



जाता है कि क्या प्रतिकूल कब्जे का दावा स्थापित हो गया है। जिस दूसरे व्यक्ति के विरुद्ध दावा किया गया है, उसके स्वामित्व को स्वीकार किया गया है। इसलिए, स्पष्टतः, वाद में वादीगण को इस तथ्य का ज्ञान होना चाहिए कि हिंदुओं या मंदिर के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जे का कोई भी दावा, मंदिर में स्वामित्व की स्वीकृति के समान होगा। डॉ. धवन ने तर्क दिया है कि यह तर्क एक सहायक या वैकल्पिक तर्क है, जिस पर वादीगण का पक्ष लेना आवश्यक नहीं है, परंतु कि उनके स्वामित्व संबंधी मुख्य दलील को साक्ष्यों के आधार पर स्थापित मान लिया जाए। तब यह आकलन करना आवश्यक हो जाता है कि क्या प्रतिकूल कब्जे का दावा स्थापित हुआ है।

1143. प्रतिकूल कब्जे का अभिवचन प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति को यह सिद्ध करना होगा कि कब्जा शांतिपूर्ण, खुला और निरंतर है और यह *nec vi nec claim* और *nec precario* होने की आवश्यकताओं को पूरा करता है। प्रतिकूल कब्जे के अभिवचन को प्रमाणित करने के लिए, कब्जे का स्वरूप निरंतरता और सार्वजनिक रूप से पर्याप्त होना चाहिए क्योंकि प्रतिकूल कब्जे के लिए यह आवश्यक है कि कब्जा वास्तविक स्वामी के ज्ञान में हो। इन आवश्यकताओं को पहले पर्याप्त अभिवचनों द्वारा और फिर पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत करके विधिवत स्थापित किया जाना चाहिए। यह सर्वविदित है कि साक्ष्य केवल उन मामलों के संदर्भ में ही प्रस्तुत किया जा सकता है जिनका अभिवचन सिविल मुकदमे में किया जाता है और पर्याप्त अभिवचन के अभाव में, साक्ष्य अपने आप में अभिवचन किए गए मामले की कमी को पूरा नहीं कर सकता है।

22. इस प्रकार, विधि संख्या 1 का सारवान प्रश्न प्रतिवादी के विरुद्ध और वादी के पक्ष में उत्तर दिए जाने योग्य है और यह माना जाता है कि प्रतिवादी, वादी द्वारा दायर बेदखली के वाद में प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से वादग्रस्त संपत्ति पर अपने स्वामित्व की रक्षा करने में असमर्थ है। अन्यथा भी, मकान मालिक और किरायेदार वाद में प्रतिवादी ऊपर बताए गए कारणों से मकान मालिक के स्वामित्व को चुनौती नहीं दे सकता है, इसलिए, विधि संख्या 1 का सारवान प्रश्न प्रतिवादी के विरुद्ध और वादी के पक्ष में उत्तर दिया जाता है।

विधि के महत्वपूर्ण संख्या 2 प्रश्न पर चर्चा और निष्कर्ष :---

23. अभिलेखों और विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत साक्ष्यों से यह स्पष्ट है कि वादी ने विचारण



न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया और साबित किया कि स्वर्गीय चंदूलाल साव ने 07.11.1951 (प्रदर्श पी/1) के विक्रय विलेख द्वारा वाद संपत्ति खरीदी थी और उसके बाद राजस्व अभिलेखों में चंदूलाल साव का नाम दर्ज किया गया और उनकी मृत्यु के बाद वादी के नाम राजस्व अभिलेखों में परिवर्तित कर दिए गए और तब से वे वाद संपत्ति के कब्जे में हैं। प्रतिवादी ने स्पष्ट रूप से कहा है कि झरियार गोंड वादग्रस्त संपत्ति के स्वामी थे, लेकिन झरियार गोंड की मृत्यु के बाद, चूँकि उनका कोई कानूनी उत्तराधिकारी नहीं है, इसलिए वादी ने उक्त भूमि पर अतिक्रमण कर लिया है। ये तर्क निचली अदालत के समक्ष सिद्ध नहीं हुए हैं, जैसा कि अपीलकर्ताओं द्वारा सीपीसी के आदेश 41 नियम 27 के तहत दायर किए गए दस्तावेज से स्पष्ट होता है, जिसमें चंदूलाल साव का नाम नगर निगम द्वारा बनाए गए नजूल रिकॉर्ड में दर्ज किया गया है। यहाँ तक कि प्रतिवादी द्वारा उठाई गई आपत्ति को भी राजस्व अधिकारियों ने खारिज कर दिया है और प्रतिवादी द्वारा यह स्वीकार किए जाने के बावजूद कि उसने कोई भी दस्तावेज/राजस्व अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया है जिसमें प्रतिवादी का नाम दर्ज हो, विचारण न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज करके अवैधता की है कि वादी वादग्रस्त संपत्ति पर अपना स्वामित्व स्थापित करने में असमर्थ है, जिसे प्रथम अपीलीय न्यायालय ने सही ढंग से सही किया है, जो प्रतिवादी द्वारा चुनौती का विषय नहीं है, लेकिन प्रतिवादी के पक्ष में प्रतिकूल कब्जे के निष्कर्ष की गलत पुष्टि करके विचारण न्यायालय के निर्णय और डिक्री की पुष्टि करके अवैधता की है।

24. इस न्यायालय ने प्रतिवादी के विरुद्ध वादी के पक्ष में विधि संख्या 1 के सारवान प्रश्न पर निर्णय करते समय पहले ही अपना निष्कर्ष दर्ज कर लिया है कि प्रतिवादी ने प्रतिकूल कब्जे के कारण अपने स्वामित्व की रक्षा नहीं की है, इसलिए वादी द्वारा अभिलेख पर रखे गए साक्ष्य और सामग्री के तहत वादग्रस्त संपत्ति में उसका कब्जा केवल किरायेदार के अधिकार में है। पीडब्लू-1 ने अपने साक्ष्य में कहा है कि प्रतिवादी किरायेदार था और किराए की मांग के बावजूद उसने 3 साल से किराया नहीं दिया है। उक्त गवाह ने अपनी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया है कि उन्होंने 1985 से किराए की मांग नहीं की है, लेकिन 1989 से वे किराए की मांग कर रहे हैं। जबकि प्रतिवादी ने इसका खंडन करने के लिए कोई सबूत पेश नहीं किया है, ऐसे में वादी छत्तीसगढ़/मध्य प्रदेश आवास अधिनियम, 1961 की धारा 12(1)(ए) के प्रावधानों के अनुसार बेदखली का आदेश प्राप्त करने का हकदार है क्योंकि धारा 12(1)(ए) में प्रावधान है



कि यदि किरायेदार ने उससे विधिक रूप से वसूल किए जाने योग्य किराए के पूरे बकाया का भुगतान न तो किया है और न ही उसे प्रस्तुत किया है, तो उस तारीख से दो महीने के भीतर, जिस दिनांक को मकान मालिक द्वारा निर्धारित तरीके से किराए के बकाया की मांग का नोटिस उसे दिया गया है।

25. परिणामस्वरूप, अपील स्वीकार की जाती है।

26. प्रथम अपीलीय न्यायालय तथा विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री अपास्त की जाती है। प्रतिवादी को इस न्यायालय के निर्णय एवं डिक्री की प्रति प्राप्त होने की तिथि से 4 माह के भीतर वाद परिसर खाली करने का निर्देश दिया जाता है। लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं।

27. तदनुसार डिक्री तैयार की जाए।



सही/-
(नरेंद्र कुमार व्यास)
न्यायाधीश



(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।





