

न्यायालय— व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2, बैहर जिला बालाघाट(म.प्र.)
(पीठासीन अधिकारी-मधुसूदन जंघेल)

व्यवहार वाद कं.:-25ए/2017
संस्थित दिनांक:-17.04.2017
RCSA-1262017

रणजीतसिंह तेकाम आयु 40 वर्ष पिता श्री लोकराम तेकाम,
जाति गोंड निवासी वार्ड नंबर 15 चारटोला मलाजखंड
तहसील बिरसा जिला बालाघाट

.....वादी

!! विरुद्ध !!

- 1.संतलाल तेकाम आयु 65 वर्ष पिता श्री झामसिंह तेकाम
जाति गोंड निवासी वार्ड नंबर 16 चारटोला मलाजखंड
तहसील बिरसा जिला बालाघाट
 - 2.म0प्र0 राज्य की तरफ से-श्रीमान कलेक्टर महोदय
बालाघाट जिला बालाघाट।
-प्रतिवादीगण

!! निर्णय !!

(आज दिनांक 02/05/2018 को घोषित)

1. वादी ने यह दावा ग्राम चारटोला तहसील बिरसा जिला बालाघाट स्थित भूमि खसरा नम्बर 26/3 रकबा 1.214 हेक्टेयर में से 0.15 डिसमिल भूमि जिसके उत्तर में कच्ची सड़क, दक्षिण में वादी के कब्जे की शेष भूमि, पूर्व में केशरबाई की भूमि एवं पश्चिम में वादी के कब्जे की शेष भूमि का प्रतिकूल आधिपत्य के आधार पर भूमि स्वामी घोषित किये जाने हेतु प्रस्तुत किया है।
2. प्रकरण में कोई महत्वपूर्ण स्वीकृत तथ्य नहीं है।
3. वादीगण का दावा संक्षेप में इस आशय का है कि ग्राम चारटोला तहसील बिरसा जिला बालाघाट में वादी के चाचा प्रतिवादी क्रमांक 01 संतलाल की भूमि खसरा नंबर 26/3 रकबा 1.214 हेक्टेयर भूमि स्थित है। वर्ष 2004 में वादी के चाचा प्रतिवादी क्रमांक 01 संतलाल को आवश्यक कार्य के लिये पैसों की आवश्यकता हुई, तब वादी ने 12,000/- रुपये प्रतिवादी क्रमांक 01 को ऋण के

बतौर दिया था तथा प्रतिवादी क्रमांक 01 ने उसके बदले खसरा नंबर 26/3 रकबा 1.214 हेक्टेयर में से 0.15 डिसमिल भूमि जिसके उत्तर में कच्ची सड़क, दक्षिण में वादी के कब्जे की शेष भूमि, पूर्व में केशरबाई की भूमि तथा पश्चिम में वादी के कब्जे की शेष भूमि को वादी को उपयोग उपभोग एवं सब्जी इत्यादि लगाने के लिये दिया था तथा प्रतिवादी क्रमांक 01 ने वादी से यह भी कहा कि यदि किसी कारण वह पैसा नहीं लौटा पायेगा तो उक्त 0.15 डिसमिल भूमि वादी को दे देगा। तब से लेकर वादी उक्त भूमि में सब्जी आदि लगाकर शांतिपूर्वक कब्जे में है। वादी ने प्रतिवादी क्रमांक 01 से कई बार अपने रुपयों की मांग किया, तब प्रतिवादी क्रमांक 01 ने पैसा नहीं लौटाने पर भूमि वादी के नाम करने की बात की थी। वर्ष 2004 से ही वादी भूमि के शांतिपूर्वक कब्जे में है। वर्ष 2010 में उक्त भूमि के 0.02 डिसमिल में वादी ने कच्चा मकान का निर्माण कर लिया, जिसमें पत्नि सुशीलाबाई के नाम से विद्युत मीटर लगा है और मलाजखंड नगर पालिका द्वारा उस पर कर अधिरोपित किया गया है। वर्ष 2004 से ही वादी प्रतिवादी क्रमांक 01 की जानकारी में विवादित भूमि के कब्जे में है, किन्तु दिनांक 08.04.2017 को प्रतिवादी क्रमांक 01 ने वादी से आकर कहा कि मकान तोड़कर जमीन वापस करो, तब वादी ने अपने 12,000/- रुपये लौटाने के लिये कहा। इस पर प्रतिवादी ने जे.सी.बी. से मकान तुड़वाने की धमकी दी थी। विवादित भूमि पर वादी का प्रतिकूल आधिपत्य के आधार पर स्वामित्व हो चुका है। फलतः वादी ने वादग्रस्त भूमि का स्वामी घोषित किये जाने हेतु निवेदन किया है।

4. प्रतिवादी क्रमांक-01 एवं 02 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गयी है एवं उनके द्वारा प्रकरण में जवाब दावा भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।

5. वादी के अभिवचनों एवं प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों के आधार पर निम्न वाद प्रश्न विरचित किये गये जिसमें वादी के द्वारा प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों एवं साक्ष्य के विवेचना के उपरांत निकाले गये निष्कर्ष वाद प्रश्न के समक्ष अंकित किये गये हैं:-

क	वाद प्रश्न	निष्कर्ष
---	------------	----------

.		
01.	क्या वादी ग्राम चारटोला तहसील बिरसा जिला बालाघाट स्थित भूमि खसरा नम्बर 26/3 रकबा 1.214 हेक्टेयर में से 0.15 डिसमिल भूमि जिसके उत्तर में कच्ची सड़क, दक्षिण में वादी के कब्जे की शेष भूमि, पूर्व में केशरबाई की भूमि एवं पश्चिम में वादी के कब्जे की शेष भूमि का प्रतिकूल आधिपत्य के आधार पर भूमि स्वामी है ?	प्रमाणित नहीं।
02	सहायता एवं वाद व्यय	वादी का दावा सव्यय निरस्त किया गया।

—:: निष्कर्ष एवं कारण ::—

वाद प्रश्न क्रमांक— 01

6. रणजीत वा.सा.01 ने बताया है कि ग्राम चारटोला तहसील बिरसा जिला बालाघाट में उसके चाचा प्रतिवादी क्रमांक 01 संतलाल की भूमि खसरा नंबर 26/3 रकबा 1.214 हेक्टेयर भूमि स्थित है। वर्ष 2004 में उसके चाचा प्रतिवादी क्रमांक 01 संतलाल को आवश्यक कार्य के लिये पैसों की आवश्यकता हुई, तब उसने 12,000/- रुपये प्रतिवादी क्रमांक 01 को ऋण के बतौर दिया था तथा प्रतिवादी क्रमांक 01 ने उसके बदले खसरा नंबर 26/3 रकबा 1.214 हेक्टेयर में से 0.15 डिसमिल भूमि जिसके उत्तर में कच्ची सड़क, दक्षिण में उसके कब्जे की शेष भूमि, पूर्व में केशरबाई की भूमि तथा पश्चिम में उसके कब्जे की शेष भूमि को उसे उपयोग उपभोग एवं सब्जी इत्यादि लगाने के लिये दिया था तथा प्रतिवादी क्रमांक 01 ने उसे यह भी कहा कि यदि किसी कारण वह पैसा नहीं लौटा पायेगा तो उक्त 0.15 डिसमिल भूमि उसको दे देगा। तब से लेकर वह उक्त भूमि में सब्जी आदि लगाकर शांतिपूर्वक कब्जे में है। उसने प्रतिवादी क्रमांक 01 से कई बार अपने रुपयों की मांग किया, तब प्रतिवादी क्रमांक 01 ने पैसा नहीं लौटाने पर भूमि उसके नाम करने की बात की थी। वर्ष 2004 से ही वह भूमि के शांतिपूर्वक कब्जे में है। वर्ष 2010 में उक्त भूमि के 0.02 डिसमिल में उसने कच्चा मकान का निर्माण कर लिया, जिसमें पत्नि सुशीलाबाई के नाम से विद्युत मीटर लगा है और मलाजखंड नगर पालिका द्वारा उस पर कर अधिरोपित किया गया है। वर्ष 2004 से ही वह प्रतिवादी क्रमांक 01 की जानकारी में विवादित भूमि के

कब्जे में है, किन्तु दिनांक 08.04.2017 को प्रतिवादी क्रमांक 01 उससे आकर कहा कि मकान तोड़कर जमीन वापस करो, तब उसने अपने 12,000/- रुपये लौटाने के लिये कहा। इस पर प्रतिवादी ने जे.सी.बी. से मकान तुड़वाने की धमकी दी थी। वह प्रतिकूल कब्जे के आधार पर 0.02 डिसमिल पर बने कच्चा मकान एवं शेष 0.13 डिसमिल भूमि पर भूमिस्वामी हो चुका है।

7. वादी रणजीत ने अपने दावे के समर्थन में खसरा पांचसाला वर्ष 2016-17 की सत्यप्रतिलिपि प्र.पी.01, वर्ष 2015-16 का नक्शा प्रिंट आउट की छायाप्रति, कार्यालय नगर पालिका परिषद की कर रसीद दिनांक 24.07.2013 प्र.पी. 02, दिनांक 29.10.2013 प्र.पी.03, दिनांक 11.03.2016 प्र.पी.04, विद्युत बिल वर्ष 2013 लगायत 2017 प्र.पी.05 लगायत प्र.पी.09 प्रस्तुत किया है।

8. संपतसिंह वा.सा.02 ने बताया है कि ग्राम चारटोला तहसील बिरसा जिला बालाघाट में वादी के चाचा प्रतिवादी क्रमांक 01 संतलाल की भूमि खसरा नंबर 26/3 रकबा 1.214 हेक्टेयर भूमि स्थित है। वर्ष 2004 में वादी के चाचा प्रतिवादी क्रमांक 01 संतलाल को आवश्यक कार्य के लिये पैसे की आवश्यकता हुई, तब वादी ने 12,000/- रुपये प्रतिवादी क्रमांक 01 को ऋण के बतौर दिया था तथा प्रतिवादी क्रमांक 01 ने उसके बदले खसरा नंबर 26/3 रकबा 1.214 हेक्टेयर में से 0.15 डिसमिल भूमि जिसके उत्तर में कच्ची सड़क, दक्षिण में वादी के कब्जे की शेष भूमि, पूर्व में केशरबाई की भूमि तथा पश्चिम में वादी के कब्जे की शेष भूमि को वादी को उपयोग उपभोग एवं सब्जी इत्यादि लगाने के लिये दिया था तथा प्रतिवादी क्रमांक 01 ने वादी से यह भी कहा कि यदि किसी कारण वह पैसा नहीं लौटा पायेगा तो उक्त 0.15 डिसमिल भूमि वादी को दे देगा। तब से लेकर वादी उक्त भूमि में सब्जी आदि लगाकर शांतिपूर्वक कब्जे में है। वादी ने प्रतिवादी क्रमांक 01 से कई बार अपने रुपयों की मांग किया, तब प्रतिवादी क्रमांक 01 ने पैसा नहीं लौटाने पर भूमि वादी के नाम करने की बात की थी। वर्ष 2004 से ही वादी भूमि के शांतिपूर्वक कब्जे में है। वर्ष 2010 में उक्त भूमि के 0.02 डिसमिल में वादी ने कच्चा मकान का निर्माण कर लिया, जिसमें पत्नि सुशीलाबाई के नाम से विद्युत मीटर लगा है और मलाजखंड नगर पालिका द्वारा उस पर कर

अधिरोपित किया गया है। वर्ष 2004 से ही वादी प्रतिवादी क्रमांक 01 की जानकारी में विवादित भूमि के कब्जे में है, किन्तु दिनांक 08.04.2017 को प्रतिवादी क्रमांक 01 वादी से आकर कहा कि मकान तोड़कर जमीन वापस करो, तब वादी ने अपने 12,000/- रुपये लौटाने के लिये कहा। इस पर प्रतिवादी ने जे.सी.बी. से मकान तुड़वाने की धमकी दी थी। वर्ष 2004 से प्रतिवादी क्रमांक 01 के संज्ञान में वादी विवादित भूमि के कब्जे में है, जिसे प्रतिवादी क्रमांक 01 ने कोई चुनौती नहीं दी है।

9. वादी रणजीतसिंह वा.सा.01 के अनुसार उसके काका प्रतिवादी क्रमांक 01 को वर्ष 2004 में पैसों की व्यवस्था हुई, तब प्रतिवादी ने उससे 12,000/- रुपये की मांग किया और खसरा नंबर 26/3 रकबा 3.00 एकड़ में से रकबा 0.15 डिसमिल भूमि उपयोग एवं उपभोग तथा सब्जी लगाने के लिये दी थी, तब से वादी भूमि के कब्जे में आया और शांतिपूर्वक कब्जे में है, किन्तु दिनांक 08.04.2017 को प्रतिवादी ने वादी को मकान तोड़ने की धमकी दिया।

10. संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा-58 में भोग बंधक की परिभाषा दी गई है, जिसके अनुसार जहाँ कि बंधक कर्ता बंधक संपत्ति का कब्जा बंधकदार को परिदत्त कर देता है या परिदत्त करने के लिये अपने को अभिव्यक्त या विवक्षित तौर पर आबद्ध कर लेता है और उसे प्राधिकृत करता है कि बंधक धन का संदाय किये जाने तक वह ऐसा कब्जा प्रतिधृत करें और उस संपत्ति से उद्भूत भाटक एवं लाभ को या ऐसे भाटक या लाभ को प्राप्त करें और उन्हें ब्याज या बंधक धन के संदाय में विनियोजित कर लें वहाँ ऐसा संव्यवहार भोग बंधक की श्रेणी में आता है, जिससे इस प्रकरण में वादी के अभिवचन एवं साक्ष्य के अनुसार उसकी संव्यवहार भोग बंधक की प्रकृति का है।

11. प्रतिकूल कब्जा असली स्वामी के हक के अस्वीकरण में प्रतिकूल हक का स्पष्टतया कथन करने के द्वारा एक प्रतिकूल कब्जा है। यह एक बखूबी सुनिश्चित सिद्धांत है। प्रतिकूल कब्जा का दावा करने वाले पक्षकार को साबित करना चाहिए की उसका कब्जा है। वह शांतिपूर्ण निवृत्त और अनवरत है।

प्रतिकूल कब्जे का अभिवाक् विधि का एक शुद्ध प्रश्न नहीं है, बल्कि तथ्य एवं विधि का सम्मिश्रण है, इसलिये एक व्यक्ति जो प्रतिकूल कब्जे का दावा करता है, को दर्शित करना चाहिए। (क) किस दिनांक को वह कब्जे में आया (ख) उसके कब्जे का स्वभाव क्या था (ग) क्या कब्जे का तथ्य अन्य पक्षकार को ज्ञात था (घ) उसका कब्जा कब तक जारी रहा है (ङ.) उसका कब्जा निवृत्त और अव्यवधानिक था। एक प्रतिकूल कब्जे का अभिवचन करने वाले के पक्ष में साम्या नहीं है। चूँकि वह असली स्वामी के अधिकारों को निष्फल करने का प्रयास करता है। यह उसके लिये स्पष्टतः तर्क करने को है एवं संस्थापित करने को है, जो अपने प्रतिकूल कब्जे को संस्थापित करने के लिए सभी आवश्यक तथ्यों का अभिवचन करें, किन्तु इस प्रकरण में वादी द्वारा अपने अभिवचन एवं साक्ष्य में उक्त तथ्यों को विशिष्टतः वर्णित नहीं किया गया है।

12. वादी के अभिवचन एवं साक्ष्य से यह भी प्रकट है कि प्रतिवादी क्रमांक 01 ने उसे ऋण के अदा किये जाने तक विवादित भूमि के उपयोग एवं उपभोग करने की अनुमति दिया है तथा वादी के अनुसार प्रतिवादी क्रमांक 01 ने यह कहा था कि जब वह पैसा नहीं लौटा पायेगा तो उक्त भूमि पर वादी अपना नाम दर्ज करवा सकता है, किन्तु वादी ने अपने अभिवचन में यह स्पष्ट नहीं किया है कि प्रतिवादी क्रमांक 01 ने उसे पैसा लौटाने से इंकार कर दिया और वादी ने प्रतिवादी क्रमांक 01 के हक को उसकी जानकारी में इंकार करते हुए अपना स्वत्व दर्शित कर दिया हो। वादी के ही अनुसार प्रतिवादी क्रमांक 01 की अनुमति से विवादित भूमि पर वादी कब्जे में आया, जिससे यह स्पष्ट है कि वादी का कब्जा अनुज्ञेय कब्जे की श्रेणी में आता है, अर्थात् प्रतिवादी क्रमांक 01 की अनुज्ञा से ही वादी का कब्जा आया था। अनुज्ञेय कब्जा की अवधि कितनी ही लंबी है वह प्रतिकूल कब्जे में परिवर्तित नहीं होता। इस संबंध में न्यायदृष्टांत ठाकुर किसन सिंह बनाम अरविंद सिंह ए.आई.आर. 1995 सु.को.73 अवलोकनीय है। एक बार यदि कब्जा अनुज्ञा से प्रारंभ हो जाता है तो यह प्रतिकूल कभी भी नहीं हो सकता, जब तक की भूस्वामी की जानकारी में किसी विशिष्ट समय तक विरोधी आशय अभिव्यक्त न किया गया हो। प्रतिवादी की स्थावर संपत्ति पर यदि

वादी का कब्जा प्रतिवादी की अनुमति से है और वादी उसी रूप में काबिज रहे तो प्रतिवादी बेकब्जा नहीं माना जावेगा और ना ही उसका कब्जा भंग विधि की दृष्टि में होगा। इस प्रकार के कब्जे को प्रतिकूल कब्जा भी नहीं कहा जा सकता। वादी ने इस प्रकरण में प्रतिवादी क्रमांक 01 के स्वामित्व को इंकार कब किया ऐसा कोई अभिवचन या तिथि भी नहीं बताया है, जबकि स्वत्व के इंकार करने के 12 वर्ष के पश्चात ही प्रतिकूल कब्जे का दावा प्रस्तुत किया जा सकता है।

13. न्यायदृष्टांत ए. वेंकटेश्वरलु बनाम एम.एम. मास्क्यू ए.आई. आर. 1972 आंध्रप्रदेश 132 के मामले में यह अवधारित किया गया है कि वास्तविक भूमि स्वामी की भूमि पर यदि कोई अन्य व्यक्ति का कब्जा है, तो इसका तात्पर्य यह नहीं हो सकता कि उसका कब्जा अवश्य ही प्रतिकूल होगा। इस प्रकार का अनुमान नहीं लगाया जा सकता, जब तक उसका आशय ऐसे सकारात्मक तथ्यों तथा कृत्यों द्वारा परिपुष्ट न हो जाये, जब यह प्रकट करे कि वह वास्तविक भूमि स्वामी का स्वामित्व नहीं मानता, अपितु वह स्वयं अधिपति है, उसका अध्यासन इस प्रकार का हो कि वह स्वयं भूमि को अपनी संपत्ति बनाना चाहता हो और इस स्थिति में 12 वर्ष के कब्जे की अवधि पूर्ण हुई हो, तभी उसे स्वत्व का अधिकार प्राप्त हो सकेगा तथा जो व्यक्ति प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वामित्व का दावा करता है उसे प्रमाणित करने का भार भी ऐसे व्यक्ति पर होता है, किन्तु प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वामित्व होने के लिए जिन आवश्यक तथ्यों को प्रमाणित करना चाहिए उन आवश्यक तथ्यों को वादी ने अपनी साक्ष्य में प्रमाणित नहीं किया है और ना ही उन आवश्यक तथ्यों का अभिवचन अपने वादपत्र में किया है। फलतः उपरोक्त परिस्थिति में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर वादी का विवादित भूमि का स्वामी होना प्रमाणित नहीं पाया जाता है।

वाद प्रश्न क्रमांक- 2 (सहायता एवं वाद व्यय)

14. उपरोक्त संपूर्ण विवेचना के आधार पर न्यायालय इस निष्कर्ष पर है कि वादी अपना दावा प्रमाणित करने में असफल रहा हैं। फलतः वादी का दावा निरस्त किया जाकर निम्न आशय की डिक्री पारित की जाती है :-

1. वादी द्वारा ग्राम चारटोला तहसील बिरसा जिला बालाघाट स्थित

भूमि खसरा नम्बर 26/3 रकबा 1.214 हेक्टेयर में से 0.15 डिसमिल भूमि जिसके उत्तर में कच्ची सड़क, दक्षिण में वादी के कब्जे की शेष भूमि, पूर्व में केशरबाई की भूमि एवं पश्चिम में वादी के कब्जे की शेष भूमि का प्रतिकूल आधिपत्य के आधार पर भूमि स्वामी घोषित किये जाने का दावा निरस्त किया जाता है।

2. अधिवक्ता शुल्क म0प्र0 सिविल कोर्ट नियम एवं आदेश 179 सहपठित नियम 523 के अनुसार अथवा जो प्रमाणित हो तथा जिसमें जो न्यून हो खर्च में जोड़ा जावे।

3. वादी अपना स्वयं वाद व्यय वहन करेगा।
तद्नुसार आज्ञाप्ति तैयार किया जावे।

निर्णय खुले न्यायालय में दिनांकित, हस्ताक्षरित
कर उद्घोषित किया गया।

“मेरे निर्देश पर टंकित”

(मधुसूदन जंघेल)
तेल)

(मधुसूदन जंघ

व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,
बैहर, जिला बालाघाट (म.प्र.)

व्यवहार न्यायाधीश वर्ग-2,
बैहर, जिला बालाघाट (म.प्र.)

सामान्य जानकारी हेतु प्रतिलिपि
(शासकीय / विधिक उपयोग हेतु अमान्य)