

यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्य

बनाम

वासवी को-ऑप हाउसिंग सोसाइटी लि. एवं अन्य

(सिविल अपील सं. ४७०२/२००४)

०७ जनवरी, २०१४

[के. एस. राधाकृष्णन ए. के. सिकरी, न्यायमूर्तिगण]

वाद-

शीर्षक एवं कब्जे के लिये वाद- दायित्व- अभिनिर्धारित: शीर्षक की घोषणा एवं कब्जे के लिये प्रस्तुत वाद में स्वयं के प्रकरण को स्थापित एवं पर्याप्त साक्ष्य से साबित करने का भार वादी पर होता है एवं प्रतिवादीगण द्वारा लिये गये बचाव में यदि कोई कमजोरी है, तो वह वादी को अनुतोष देने का आधार नहीं होगा- हस्तगत प्रकरण में, विचारण न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा यह गहरायी से जांच किये जाने की अपेक्षा कि, क्या वादी वाद अंतर्गत भूमि के क्रम में स्वयं के शीर्षक को स्थापित करने में सफल रहा, प्रतिवादीगण के शीर्षक की कमजोरी का परीक्षण गहरायी से किया गया- वादीगण वाद अंतर्गत भूमि के क्रम में स्वयं का शीर्षक एवं कब्जा स्थापित करने में असफल रहे- विचारण न्यायालय का निर्णय, जो कि उच्च न्यायालय द्वारा पुष्ट किया गया, निरस्त किया गया।

साक्ष्य: शीर्षक के क्रम में साक्ष्य- अभिनिर्धारित: राजस्व रिकार्ड शीर्षक प्रदान नहीं करते हैं- दिये गये प्रकरण में, केवल मात्र पट्टा दिया जाना, अपने आप में शीर्षक प्रदान नहीं करता है। प्रत्यर्थी संख्या १ को-ऑप हाउसिंग सोसाइटी द्वारा प्रतिवादीगण/ अपीलार्थीगण के विरुद्ध वाद

अंतर्गत भूमि, जो कि सर्वे संख्या ६०/१ एवं ६१ में ६ एकड़ तीस गुंटा थी, के शीर्षक की घोषणा एवं अपीलार्थीगण/ प्रतिवादीगण संख्या १ से ३ व ७ के विरुद्ध कब्जा प्राप्त करने के लिये वाद प्रस्तुत किया गया। प्रत्यर्थी/ वादी का यह प्रकरण था कि उसके द्वारा वाद अंतर्गत भूमि पट्टेदार से १९८१-८२ में क्रय की गयी थी। वादी द्वारा विक्रय विलेखों, १३५३ फसली के सेतवार (प्रदर्श ए-३) व परिवारिक विभाजन एवं समझौता विलेख दिनांकित ११-१२-१९३९ (प्रदर्श ए-२), जो कि पट्टेदार के परिवार से संबंधित थे, पर भरोसा किया गया था। प्रतिवादी संख्या ३ द्वारा जवाबदावा प्रस्तुत करते हुये यह कथन किया गया कि वाद अंतर्गत भूमि प्रतिवादी संख्या १ की है, जिस पर प्रतिवादी संख्या ३ काबिज होकर स्थानीय स्तर पर उसका प्रबंधन कर रहा है। विचारण न्यायालय द्वारा वाद डिक्री किया गया। उच्च न्यायालय द्वारा अपील में निर्णय एवं डिक्री की पुष्टि गयी, परन्तु यह देखते हुये कि प्रतिवादीगण द्वारा रक्षा लेखा विभाग के लिये बड़े पैमाने पर क्वार्टर्स का निर्माण किया जा चुका है, उन्हें वाद अंतर्गत अनुसूचित भूमि के स्थान पर वैकल्पिक उपयुक्त भूमि उपलब्ध कराने का अवसर दिया गया।

अपील स्वीकार करते हुये, न्यायालय द्वारा,

अभिनिर्धारित: १.१ यह सुस्थापित विधिक स्थिति है कि शीर्षक की घोषणा के लिये प्रस्तुत दावे में स्वयं के प्रकरण को स्पष्ट रूप से स्थापित करने का दायित्व हमेशा वादी पर होता है एवं प्रतिवादीगण द्वारा लिये गये बचाव में यदि कोई कमजोरी है, तो वह वादी को अनुतोष देने का आधार नहीं होगा। शीर्षक की घोषणा एवं आधिपत्य के वाद में वादी केवल स्वयं के शीर्षक के बल पर ही सफल हो सकता है एवं इस तथ्य के अतिरिक्त कि, प्रतिवादी अपना प्रकरण साबित कर सका है या नहीं, यह केवल वादी द्वारा पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत कर, स्वयं के दायित्व से मुक्त होकर ही स्पष्ट किया जा सकता है। वादी द्वारा स्वयं के शीर्षक को स्थापित किये जाने के अभाव में, यदि प्रतिवादीगण द्वारा स्थापित शीर्षक

विरुद्ध भी पाया जाता है, वादी का वाद असफल होना चाहिये। (पैरा १२ एवं १५) (१९१-जी; १९२-जी)

मारन मार बेसेलिओस कैथोलिकोस बनाम थुकालन पाउलो अविरा एआइआर १९५९ एससी ३१, नगर पालिका, जीद बनाम जगत सिंह, अधिवक्ता १९९५ (३) एससीआर ९ = (१९९५) ३ एससीसी ४२६ - से अवलंब लिया गया।

१.२ हस्तगत प्रकरण में, विचारण न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा यह गहरायी से जांच किये जाने की अपेक्षा कि, क्या वादी वाद अंतर्गत भूमि के क्रम में स्वयं के शीर्षक को स्थापित करने में सफल रहा, प्रतिवादीगण के शीर्षक की कमजोरी का परीक्षण गहरायी से किया गया। प्रतिवादीगण द्वारा वादी के वाद को असफल करने के लिये जी.एल.आर. की प्रविष्टियों एवं वाद अंतर्गत भूमि पर उनके कब्जे अथवा पुनः कब्जे पर भरोसा किया गया। न्यायालय द्वारा छावनी अधिनियम, १९२४ एवं छावनी भू प्रबंधन नियम, १९२५ के इतिहास एवं सीमा के संदर्भ में जी.एल.आर. की प्रविष्टियों की सत्यता एवं साक्षीय मूल्य का परीक्षण किया गया व यह स्थापित करने का प्रयास किया कि जी.एल.आर. पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। प्रश्न यह नहीं है कि जी.एल.आर. को स्वीकृत किया जा सकता है या नहीं, प्रश्न यह है कि क्या वादी वाद अंतर्गत भूमि पर स्वयं के शीर्षक को साबित कर सका है। यद्यपि जी.एल.आर. की प्रविष्टियां अपने आप में शीर्षक का गठन नहीं करती हैं, परन्तु प्रश्न यह है कि क्या प्रदर्श ए-३ (१३५३ फसली के सेतवार) की प्रविष्टियां, जिन पर वादी द्वारा भरोसा किया गया, वादी को शीर्षक प्रदान करेंगी। (पैरा १६) (१९२-एच; १९३-ए-सी)

१.३ इस न्यायालय द्वारा विभिन्न निर्णयों में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि राजस्व रिकार्ड शीर्षक प्रदान नहीं करते हैं, भले ही अधिकारों के अभिलेख की प्रविष्टियां साक्षीय मूल्य रखती हों, वह अपने आप में वादी को वाद अंतर्गत भूमि पर कोई शीर्षक प्रदान नहीं करेंगी। प्रदर्श

एक्स-१ फसली १३४७ का क्लासर रजिस्टर है, जो विचारण न्यायालय अनुसार वादी के विक्रेता की संपत्ति के स्वामित्व की बात करता है। उक्त प्रविष्टियां, अपने आप में कोई शीर्षक प्रदान नहीं करेंगी। वादीगण को, उक्त प्रविष्टियों के अतिरिक्त, स्वतंत्र रूप से यह दर्शित करना होगा कि वादीगण के हितधारी पूर्वजों का प्रश्नगत संपत्ति पर शीर्षक था एवं यह वही संपत्ति है, जिसे उनके द्वारा क्रय किया गया है। न्यायालय के समक्ष केवल मात्र जो प्रलेख प्रस्तुत किया गया, वह पंजीकृत परिवारिक समझौता व विभाजन विलेख दिनांकित ११-१२-१९३९ था, जिसमें स्वीकृत रूप से, वाद अंतर्गत प्रश्नगत भूमि का उल्लेख नहीं था। (पैरा १७ एवं २०) (१९३-डी; १९४-डी-एफ) कोरपोरेशन ऑफ द सिटी ऑफ बेंगलोर बनाम एम.पपाइया एवं अन्य (१९८९) ३ एससीसी ६१२; गुरु अमरजी सिंह बनाम रतन चंद एवं अन्य १९९३ (१) सप्ली. एससीआर ५२३ = (१९९३) ४ एससीसी ३४९; स्टेट ऑफ हिमाचल प्रदेश बनाम केशव राम एवं अन्य १९९६ (७) सप्ली. एससीआर २६३ = (१९९६) ११ एससीसी २५७ अवलंब लिया गया।

१.४ वादी द्वारा यह आधार भी यथावत रखा गया कि उनके हितधारी पूर्वज वाद अंतर्गत भूमि के पट्टेदार थे। दिये गये प्रकरण में, केवल मात्र पट्टा दिया जाना, अपने आप में शीर्षक प्रदान नहीं करता है। (पैरा १८) (१९३-जी)

सिंडीकेट बैंक बनाम एस्टेट ऑफिसर व मैनेजर, एपीआइआइसी लिमिटेड एवं अन्य २००७ (९) एससीआर ६१९ = (२००७) ८ एससीसी ३६१ एवं वट्टीचेरुकुरु विलेज पंचायत बनाम नोरी वेंकटारामा दीक्षितुलु एवं अन्य १९५१ (२) एससीआर ५३१ = १९९१ सप्ली. (२) एससीसी २२८ - अवलंब लिया गया।

१.५ जहां तक प्रत्यर्थीगण/ वादीगण के इस तर्क का प्रश्न है कि, प्रश्नगत भूमि पोट खरब है, तो ए.पी. सर्वे एवं भू प्रबंध नियमावली (सेटलमेंट मैनुअल) का अध्याय XIII पोट खरब भूमि से संबंधित है, जो आम तौर पर गैर कृषि योग्य भूमि होती है एवं यदि वादी के हितधारी पूर्वजों का

उक्त पोट खरब भूमि पर स्वामित्व था, ऐसे में उसका परिवारिक समझौता एवं विभाजन विलेख दिनांकित ११-१२-१९३९ में उल्लेख होना चाहिये था। यह स्वीकृत है कि वादी के हितधारी पूर्वजों को परिवारिक समझौते एवं विभाजन विलेख के द्वारा भूमि प्राप्त हुयी थी। प्रत्यक्ष रूप से वाद अंतर्गत भूमि का विलेख में उल्लेख ना होना, वादीगण के उक्त भूमि पर स्वामित्व एवं शीर्षक पर संशय उत्पन्न करेगा। (पैरा-२१) (पैरा १९४-जी-एच; १९५ ए)

१.६ एक परिवारिक समझौता आम तौर पर इस धारणा पर आधारित होता है कि खरीद में किसी प्रकार का पूर्ववत शीर्षक था एवं प्रबंधन यह अभिस्वीकृत व स्पष्ट करता है कि वह शीर्षक क्या था। परिवारिक समझौता, जो कि विभाजन भी है, में पक्षकारान संयुक्त संपत्ति में हिस्से को स्पष्ट कर सकते हैं एवं संपत्ति का सीमांकन कर उसका भौतिक विभाजन करना चुन सकते हैं अथवा साथ रहना भी जारी रख सकते हैं एवं संपत्ति का संयुक्त रूप से उपभोग कर सकते हैं। प्रदर्श ए-२ इस क्रम में पूर्ण रूप से मौन है कि वाद अंतर्गत भूमि किसके हिस्से में आयेगी एवं उसका उपभोग कौन करेगा। उक्त तथ्यों का साबित करने का भार वादी पर है, परन्तु वादी सफल नहीं हो सका। (पैरा- २२) (१९५-इ-एफ)

यूनियन ऑफ इंडिया बनाम इब्राहिमुद दीन एवं अन्य (२०१२) ८ एससी १४८, यूनियन ऑफ इंडिया बनाम कमला वर्मा (२०१०) १३ एससीसी ५११, चीफ एक्जीक्यूटिव ऑफिसर बनाम सुरेन्द्र कुमार वकील एवं अन्य २००३ (६) सप्ली. एससीआर ३९५ = (१९९९) ३ एससीसी ५५५ एवं सिकन्दराबाद कन्टोनमेंट बोर्ड, आंध्रा सर्किल, सिकन्दराबाद बनाम मोहम्मद मोहियुद दीन एवं अन्य (२००३) १२ एससीसी ३१५- उल्लेखित

१.७ वादी वाद अंतर्गत भूमि पर अपना शीर्षक एवं कब्जा स्थापित करने में असफल रहा। विचारण न्यायालय का निर्णय, जो कि उच्च न्यायालय द्वारा पुष्ट किया गया, निरस्त किया जाता है। (पैरा-२३) (१९६-एफ) विधिक संदर्भित निर्णय:

एआइआर१९५९ एससी ३१ पैरा १४	अवलंब लिया गया	
१९९५ (३) एससीआर ९ (१९८९) ३ एससीसी ६१२ १७	अवलंब लिया गया	पैरा १८
१९९३ (१) सप्ली. एससीआर ५२३ १७	अवलंब लिया गया	पैरा
१९९६ (७) सप्ली एससीआर २६३ १७	अवलंब लिया गया	पैरा
२००७ (९) एससीआर ६१९ पैरा १८	अवलंब लिया गया	
१९९१ (२) एससीआर ५३१ पैरा १८	अवलंब लिया गया	
(२०१२) ८ एससीसी १४८	प्रस्तुत किया	पैरा २२
(२०१०) १३ एससीसी ५११ २२	प्रस्तुत किया	पैरा
२००३ (६) सप्ली. एससीआर ३९५ २२	प्रस्तुत किया	पैरा
(२००३) १२ एससीसी ३१५ पैरा २२	प्रस्तुत किया	

सिविलीय क्षेत्राधिकार; सिविल अपील संख्या ४७०२/ २००४ उच्च न्यायालय, आंध्र प्रदेश, हैदराबाद द्वारा सी.सी.सी.ए. संख्या १२३/ १९९६ में पारित निर्णय एवं आदेश दिनांकित ०६-०९-२००२ से। विकास

सिंह, पी.एस. नरसिम्हा, बासवा प्रभु पाटिल, बी. सुनीता राव, दीपिका कालिया, संकेत, कपिश सेठ, बी. वी. बालाराम दास, पी. बद्री प्रेमनाथ, एम. नरेन्द्र रेडडी, शकील अहमद सइद, अमितेश कुमार (गोपाल सिंह के लिये) प्रोमिला, प्रभाकर रेडडी, श्रीधर पोटाराजू, पी. प्रभाकर, गडचंगपाअं गंगमेड, ए.टी.एम. सम्पथ, टी. एस. शांथि, सी. के. सुचारिता, सुषमा सूरी, अनिल कटियार, मो. शाहिद अनवर, मधुस्मिता बोरा, जी. एन. रेडडी, लाॅयर्स निट एण्ड कं., एम. के. गर्ग, प्रोमिला उपस्थित पक्षकारान के लिये।

न्यायालय का निर्णय, द्वारा

के. एस. राधाकृष्णन, न्यायमूर्ति

१. वासवी को-ऑप हाउसिंग सोसाइटी लि., जो कि यहां पर प्रत्यर्थी संख्या १ है, के द्वारा सिटी सिविल न्यायालय, हैदराबाद के समक्ष काकागुडा ग्राम में स्थित ६ एकड़ तीस गुंटा सर्वे संख्या ६०/१ एवं ६१ की भूमि के क्रम में शीर्षक की घोषणा एवं प्रतिवादीगण संख्या १ से ३ व ७ के विरुद्ध उनके द्वारा किये गये निर्माण को हटाते हुये, रिक्त कब्जा प्राप्त करने हेतु वाद संख्या ७९४/ १९८८ प्रस्तुत किया गया। वादी द्वारा प्रतिवादीगण को उक्तांकित भूमि में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिये निषेधाज्ञा एवं अन्य परिणामिक अनुतोष की भी मांग की गयी। सिटी सिविल न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांकित ३१-०७-१९९६ के द्वारा वाद डिक्री किया गया, जैसा कि निवेदन किया गया था, जिसके विरुद्ध अपीलार्थीगण द्वारा उच्च न्यायालय, आंध्र प्रदेश, हैदराबाद के समक्ष सी.सी.सी.ए. संख्या १२३/ १९९६ प्रस्तुत की गयी। उच्च न्यायालय द्वारा विचारण न्यायालय के निर्णय को दिनांक ०६-०९-२००२ को पुष्ट किया गया, परन्तु यह देखते हुये कि अपीलार्थी द्वारा रक्षा लेखा विभाग के लिये बड़े पैमाने पर क्वार्टर्स का निर्माण किया जा चुका है, इसलिये न्यायहित में उन्हें वाद अंतर्गत अनुसूचित भूमि के स्थान पर वैकल्पिक उपयुक्त भूमि प्रदान करने का अवसर दिया जाये, जिसके लिये निर्णय की दिनांक से आठ माह का

समय दिया गया। जिससे व्यथित होकर, यूनियन ऑफ इंडिया एवं अन्याेँ द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गयी।

तथ्य-

२. वादी का यह प्रकरण है कि उसके द्वारा काकागुडा ग्राम में स्थित सर्वे संख्या ६०, ६१ एवं ६२ में अवस्थित भूमि पट्टेदार बी. एम. रामारेड्डी व उसके पुत्रों एवं अन्योँ से वर्ष १९८१-८२ के दौरान क्रय की गयी थी। वाद अंतर्गत प्रशगत भूमि सर्वे संख्या ६० एवं ६१ का भाग है। वाद अंतर्गत प्रशगत भूमि बी. वेंकटा नरसिम्हा रेड्डी के परिवार की थी, जिसमें वह स्वयं एवं उसके पुत्र अन्नारेड्डी, बी. वी. पुल्लारेड्डी एवं बी. एम. रामारेड्डी एवं अन्नारेड्डी का पुत्र प्रकाश रेड्डी थे। पुराने सर्वे संख्या ५३ में भूमि रामारेड्डी को पंजीकृत परिवारिक समझौता एवं विभाजन विलेख दिनांकित ११-१२-१९३९ (प्रदर्श ए-२) के द्वारा आवंटित हुयी थी। गांव के पश्चातवर्ती पुनः भू प्रबंधन (फसली १३५३ के सेतवार) में सर्वे संख्या ५३ की भूमि को सर्वे संख्या ६०, ६१ एवं ६२ के रूप में पुनः क्रमांकित किया गया। उक्त उल्लेखित भूमि के परिवारिक विभाजन में, आवंटन के पश्चात से, परिवारिक विलेख दिनांकित १९-०३-१९३९ के द्वारा, रामारेड्डी उस पर एक मात्र रूप से काबिज होकर, उसका उपभोग करते हुये भू राजस्व का भुगतान कर रहा था। रामारेड्डी का नाम पहानियों में भी नामांतरित हो गया था।

३.वादीगण द्वारा आगे यह भी उल्लेखित किया गया कि प्रतिवादी संख्या १ का तिरुमालागिरी गांव में ए.ओ.सी. केन्द्र भवन परिसर, काकागुडा गांव की सर्वे संख्या ६०, वादान्तर्गत भूमि के साथ था। प्रतिवादी संख्या १ द्वारा ए.ओ.सी. केन्द्र के विस्तार हेतु वर्ष १९७१ में काकागुडा गांव के सर्वे संख्या ६० की ४ एकड़ एवं २८ गुंटा भूमि के लिये तिरुमालागिरी गांव में निकटवर्ती भूमि हेतु आवेदन किया गया था। आगे यह भी उल्लेखित किया गया कि प्रतिवादी संख्या ६ द्वारा उक्तांकित भूमि का कब्जा लेते हुये अन्य प्रतिवादीगण को कब्जा दिया गया था। प्रतिवादी संख्या ३ द्वारा,

बाद में पत्र दिनांकित १८-१२-१९७९ के द्वारा ए.ओ.सी. केन्द्र के विस्तार हेतु, सर्वे संख्या ६० की ४.३८ गुंटा भूमि को अवाप्त करने के लिये आवेदन प्रस्तुत किया गया था। कार्यालय राजपत्र दिनांकित १८-०९-१९८० में अधिसूचना प्रकाशित हुयी एवं दिनांक ३०-०६-१९८१ को घोषणा की गयी एवं रामारेड'डी को अवार्ड दिनांकित २६-०७-१९८२ द्वारा मुआवजा दिया गया।

४. वादीगण द्वारा, जैसा कि पूर्व में उल्लेख किया गया है, रामारेड'डी के साथ वर्ष १९८१-८२ के दौरान विभिन्न विक्रय पत्र निष्पादित किये गये, जिनके द्वारा सर्वे संख्या ६० में १३ एकड़ एवं ८ गुंटा, सर्वे संख्या ६१ में ११ एकड़ एवं ४ गुंटा व सर्वे संख्या ६२ में १७ एकड़ एवं २० गुंटा कुल ४१ एकड़ ३२ गुंटा भूमि क्रय की गयी। वादीगण द्वारा आगे यह भी उल्लेख किया गया कि जो भूमि क्रय की गयी थी, वह रिक्त थी, परन्तु रक्षा विभाग व्यक्तियों द्वारा, वादीगण द्वारा क्रय की गयी भूमि के कुछ भाग पर यह कहते हुये रेखांकन करना आरंभ कर दिया गया कि वादी द्वारा क्रय की गयी भूमि का एक बड़ा भाग रक्षा विभाग का है एवं उनके रिकॉर्ड में वह बतौर बी-४ के रूप में दर्ज है। उसके उपरांत वादी द्वारा जिला कलेक्टर के समक्ष प्रार्थना पत्र दिनांकित १२-०९-१९८३, ए.पी. सर्वे एवं बाउण्ड्रीज अधिनियम के अंतर्गत सीमांकन हेतु प्रस्तुत किया गया। जिस पर सर्वे के उपनिदेशक द्वारा नोटिस दिनांकित २१-०९-१९८४ वादी एवं प्रतिवादी संख्या ३ को देते हुये दिनांक २५-०९-१९८४ को सीमांकन के दौरान उपस्थित रहने हेतु कहा गया। तत्पश्चात एक संयुक्त निरीक्षण किया गया। प्रतिवादी संख्या ३ द्वारा यह उल्लेख किया गया कि सर्वे संख्या ६० व ६१ में ४ एकड़ एवं ३५ गुंटा की सीमा तक भूमि उनके जी.एल.आर. (जनरल लैण्ड रजिस्टर) संख्या ४४५ से मिलान हो रही है एवं रिकॉर्ड के अनुसार यह भूमि उनकी है। जबकि, सर्वे के उपनिदेशक द्वारा यह उल्लेख किया गया कि काकागुडा गांव की सर्वे संख्या ६० व ६१ की भू प्रबंधन अभिलेख के अनुसार पट्टा भूमि है एवं रिक्त है, जो कि तिरुमालागिरी गांव की सीमा को मिलिटरी पिलर्स से जोड़ रही है एवं सर्वे

संख्या ६० में आंशिक रूप से सम्मिलित नहीं है। वादी द्वारा तत्पश्चात अरबन लैण्ड सीलिंग अधिनियम की धारा १९ (V) के अंतर्गत, राजस्व रिकॉर्ड द्वारा तैयार योजना अनुसार, प्रमाण पत्र जारी करने के लिये आवेदन किया गया। वादी द्वारा आगे यह भी उल्लेख किया गया कि उक्त प्रार्थना पत्र के विचारण के दौरान, प्रतिवादी संख्या ३ के निर्देश पर, गैरीसन इंजीनियर्स के अधिकारियों द्वारा, सर्वे संख्या ६० में २ एकड़ एवं २९ गुंटा व सर्वे संख्या ६१ में ४ एकड़ एवं १ गुंटा भूमि पर अवैध रूप से कब्जा कर लिया गया। इस प्रकार, वादी की आपत्ति के बावजूद, कुल ६ एकड़ एवं ३० गुंटा भूमि पर अतिक्रमण करते हुये निर्माण कर लिया गया। इन परिस्थितियों में, जिनका विवरण पूर्व में उल्लेखित किया गया है, वादी द्वारा वर्तमान वाद प्रस्तुत किया गया है।

५. प्रतिवादी संख्या ३ द्वारा जवाब दावा यह कहते हुये प्रस्तुत किया गया कि काकागुडा गांव के सर्वे संख्या १, ६० एवं ६१ की ७ एकड़ ५१ गुंटा भूमि, जिसमें छावनी की जी.एल.आर. सर्वे संख्या ४४५ भी सम्मिलित है, प्रतिवादी संख्या १ की है, जिस पर प्रतिवादी संख्या ३, जो कि प्रतिवादीगण संख्या १ व ३ का स्थानीय प्रतिनिधी है एवं रक्षा रिकॉर्ड का संरक्षक भी है, काबिज होकर, स्थानीय स्तर पर उसका प्रबंधन कर रहा है। आगे यह भी उल्लेख किया गया कि जी.एल.आर. के अनुसार उक्त भूमि बी-४ के रूप में वर्गीकृत की गयी तथा रक्षा संपदा अधिकारी के प्रबंधन के अधीन रखी गयी। यह भी कहा गया कि वाद भूमि रिव्यू सर्वे संख्या ६० एवं ६१ का भाग है एवं वादी द्वारा इसे क्रय किये जाने का गलत दावा कर रहा है। आगे यह भी कहा गया कि वादी कथित रूप से सर्वे संख्या ६०/१ एवं ६१ में अवस्थित ६ गुंटा अन्य भूमि पर अतिक्रमण करने की धमकी भी दे रहा है। स्पष्टतः यह भी कथन किया गया कि प्रतिवादी संख्या ३ द्वारा संधारित रिकॉर्ड के अनुसार, ७ एकड़ ५१ गुंटा भूमि, जो कि छावनी के जी.एल.आर. सर्वे संख्या ४४५ का भाग है, काकागुडा गांव के सर्वे संख्या १, ६० एवं ६१ का भाग है। यह

प्रतिवादीगण संख्या १ लगायत ४ एवं ७ के स्वामित्व, आधिपत्य व उपभाेग में है।

६. वादी द्वारा अपने वाद को स्थापित करने हेतु पीडबल्यू १ लगायत पीडबल्यू ४ को परीक्षित कराया गया एवं प्रदर्श ए-१ लगायत ए-८५, प्रदर्श एक्स-१ लगायत एक्स-१० व डी.डबल्यू. १ की ओर से प्रदर्श ए-८६ से ए-८९, प्रस्तुत कर प्रदर्शित कराये। प्रतिवादीगण की ओर से डी.डबल्यू.-१ को प्रदर्शित कराया गया एवं प्रदर्श डी-१ लगायत डी-७ प्रदर्शित कराये गये।

७. विचारण न्यायालय के समक्ष विचारणार्थ प्राथमिक बिन्दु यह था कि क्या वादी का, काकागुडा गांव के सर्वे संख्या ६०/१ एवं ६१ की ६ एकड़ ३० गुंटा पर, स्वामित्व एवं आधिपत्य है, जिसके लिये भू प्रबंधन अभिलेख (१३५३ फसली के सेतवार प्रदर्श ए-३) पर पर्याप्त अवलंबन किया गया। दूसरी ओर प्रतिवादीगण द्वारा छावनी के जी.एल.आर. सर्वे संख्या ४४५, जो कि काकागुडा गांव के सर्वे संख्या १, ६० एवं ६१ का भाग है, जिसमें प्रतिवादीगण के अनुसार वादांतर्गत भूमि भी आती है, पर पर्याप्त अवलंबन किया गया। पी.डबल्यू. २, उपनिरीक्षक सर्वे द्वारा कथन किया गया कि सेतवार के अनुसार सर्वे संख्या ६०, ६१ व ६२ प्रकाश रेड्डी एवं अन्यो की पट्टाशुदा भूमि है तथा जिन सर्वे संख्याओं का पुराने सर्वे संख्या ५३ से मिलान होता है। पी.डबल्यू. ३ एवं पी.डबल्यू. ४ का यह भी कथन है कि यह भूमि पुराने सर्वे संख्या ५३ के अधीन है, जो सर्वे संख्या ६०, ६१ एवं ६२ में दृष्ट्य है। सेतवार प्रदर्श ए-३, वर्ष १३५८ फसली में सर्वे एवं भू प्रबंधन के समय सर्वे अधिकारी द्वारा तैयार किया गया भू प्रबंध रजिस्टर है, जिसमें वादी के शीर्षक के अनुरूप उसके पूर्वजों के नाम पट्टेदार की हैसियत से दर्शित किये गये हैं। दूसरे शब्दों में प्रदर्श ए-३ वादी के पूर्वजों के अधिकार एवं शीर्षक को दर्शित करता है।

८. दूसरी तरफ प्रतिवादीगण, जैसा कि इंगित किया जा चुका है, का कथन है कि सर्वे संख्या ५३ की कुल सामर्थ्य ३३ एकड़ १२ गुंटा की थी, और यदि ऐसा है, तो उप विभाजन के उपरांत भी उक्त की सामर्थ्य वही

रहेगी, परन्तु उप विभाजित सर्वे संख्या ६०, ६१ व ६२ की सामर्थ्य, प्रतिवादीगण को नोटिस दिये बिना, ४१ एकड़ ३२ गुंटा तक राजस्व अभिलेख में बढ़ायी गयी, जो कि प्रतिवादीगण के अनुसार काकागुडा गांव के सर्वे संख्या ५३ के मूल भू स्वामी वैकटा नरसिम्हा रेड्डी, जो स्वयं काकागुडा गांव का पटवारी भी था, के द्वारा कपट पूर्वक किया गया। आगे प्रतिवादीगण का यह भी आधार रहा कि सिकन्दराबाद व औरंगाबाद छावनी भू प्रबंधन नियम, १९३० में दी गयी शक्तियों का प्रयोग करते हुये कप्तान आ. एम. जेम्स द्वारा आधिपत्य अधिकार रखने वाले भूमि धारियों तथा आम जनता से विस्तृत जांच करने के उपरांत जी.एल.आर. १९३३ तैयार की गयी थी। आगे यह भी उल्लेखित किया गया कि गांवों में निहित कुछ भूमि सैन्य उपयोग हेतु तत्कालीन निजाम द्वारा ब्रिटिश सरकार को सुपुर्द की गयी थी। जी.एल.आर. १९३३ की सर्वे संख्या ५८१ की ७ एकड़ ५१ गुंटा भूमि, ब्रिटिश सरकार द्वारा मुरम खदान के लिये उपयोग में लिये गयी थी और छावनी प्राधिकारी द्वारा इसे श्रेणी- सी में वर्गीकृत किया गया था। छावनी भू प्रबंधन नियम १९३७ के नियम ३ के प्रावधानों के दृष्टिगत, १९५६ में, जी.एल.आर. १९३३ का पुनर्लेखन किया गया एवं कथित सर्वे संख्या ५८१ का पुनर्लेखन जी.एल.आर. सर्वे संख्या ४४५ के रूप में किया गया। भूमि के वर्गीकरण के दृष्टिगत, जैसा कि छावनी भू प्रबंधन नियम १९३७ में बताया गया है, जी.एल.आर. सर्वे संख्या ४४५ से संबंधित भूमि का पुनः वर्गीकरण बी-४ (रिक्त भूमि) के रूप में भविष्य में सैन्य उपयोग हेतु किया गया एवं उसका प्रबंधन छावनी प्राधिकरण से रक्षा संपदा को स्थानान्तरित किया गया।

९. उक्तांकित तथ्यों यह स्पष्ट होता है कि वादी अपने शीर्षक को विभिन्न विक्रय पत्रों, प्रदर्श ए-३ १३५३ फसली के सेतवार तथा सर्वे अधिकारीगण की मौखिक साक्ष्य पर आधारित कर रहे हैं एवं प्रतिवादीगण का भूमि पर शीर्षक एवं आधिपत्य जी.एल.आर. पर आधारित है। विचारणीय प्रश्न यह है कि क्या वादी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य प्रश्नगत भूमि पर शीर्षक स्थापित

करने एवं सिविल न्यायालय द्वारा शीर्षक एवं आधिपत्य की घोषण के लिये पर्याप्त है।

१०. अपीलार्थीगण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री विकास सिंह द्वारा निवेदन किया गया कि जी.एल.आर. ४४५ के ७ एकड़ ५१ गुंटा क्षेत्रफल को बी-४ के रूप में वर्गीकृत किया गया है एवं उसे रक्षा संपदा अधिकारी के प्रबंधन में रखा गया है। जी.एल.आर. का मद ७ यह स्पष्ट करता है कि केन्द्र सरकार भूस्वामी है। १९८४ के अभिलेख के अनुसार सर्वे संख्या ४४५/१ के अनुसार ७ एकड़ ५१ गुंटा में से ६ एकड़ भूमि रक्षा स्टाफ क्वार्टर्स के निर्माण के लिये रक्षा लेखा विभाग को सुपुर्द की गयी है। आगे यह भी स्पष्ट किया गया कि अपीलार्थी द्वारा ६ एकड़ भूमि में लगभग ३०० क्वार्टर्स का निर्माण किया गया था। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि चूंकि पुराने सर्वे संख्या ५३ में उल्लेखित भूमि का व समझौता एवं विभाजन विलेख में उल्लेखित भूमि का, प्रदर्श ए-३ में उल्लेखित भूमि से, मिलान नहीं हो रहा है एवं विवादित भूमि के क्रम में किस प्रकार पंजीकृत परिवारिक समझौता व विभाजन विलेख का निष्पादन नहीं हुआ, इसे दर्शित करने एवं स्पष्ट करने का भार वादी पर अधिक है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह भी निवेदन किया गया कि उच्च न्यायालय ने प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत जी.एल.आर. का अनदेखा करने में त्रुटि कारित की है। यद्यपि वादी द्वारा शीर्षक एवं आधिपत्य की घोषणा हेतु प्रस्तुत वाद में, प्रतिवादीगण पर स्वयं के शीर्षक को स्थापित करने का कोई भार नहीं है।

११. प्रत्यर्थीगण की तरफ से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री पी. एस. नरसिम्हा एवं विद्वान अधिवक्ता श्री बसवा प्रभु पाटिल द्वारा निवेदन किया गया कि सिटी सिविल न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा विधिक स्थिति को सही प्रकार से समझते हुये उसका विश्लेषण किया गया है एवं जी.एल.आर. में की गयी प्रविष्टियों को सही अस्वीकृत किया गया है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा यह भी निवेदन किया गया कि जी.एल.आर.

की प्रविष्टियों की शुद्धता एवं साक्षीय मूल्यों की सिकन्दराबाद छावनी के इतिहास के संदर्भ में विश्लेषण की जाना अपेक्षित है। छावनी अधिनियम १९२४ का संदर्भ दिया गया तथा यह इंगित किया गया कि सिकन्दराबाद एवं औरंगाबाद भू प्रबंधन नियम, १९३० काकागुडा गांव पर लागू नहीं होते हैं। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा काकागुडा गांव की वर्ष १९५५-५८ की सीसला पहानी, प्रदर्श ए-६, वर्ष १९७१-७२ की पहानी पत्रिका प्रदर्श ए-७, वर्ष १९७२-७३ की पहानी पत्रिका प्रदर्श ए-८ का संदर्भ दिया गया एवं निवेदन किया गया कि उक्त प्रलेख यह इंगित करते हैं कि मेथुरामारेड डी पूर्ववर्ती शीर्षकधारी था एवं काकागुडा गांव के सर्वे संख्या ६० एवं ६१ का पट्टेदार था। यह भी स्पष्ट किया गया कि उक्त प्रलेख में की गयी प्रविष्टियां का साक्षीय मूल्य है। विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह स्पष्ट किया गया कि भू विनियम १३५८, में हैदराबाद रिकार्ड ऑफ राइट्स के अंतर्गत संधारित पहानियां एवं विधि के अंतर्गत संधारित भू प्रबंधन रजिस्टर, फसली का पर्याप्त साक्षीय मूल्य है। आगे यह भी स्पष्ट किया गया कि प्रश्नगत भूमि पोट खरब भूमि है, जो कि सामान्यतः सीलिंग अधिनियम की धारा ३(जे) के अंतर्गत नहीं आती है। जिस कारण समझौता अथवा विभाजन विलेख में दर्शित नहीं हो रही है, इसलिये वह राजस्व आंकलन के अधीन भी नहीं है। विद्वान अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि वादी प्रश्नगत संपत्ति पर अपना शीर्षक स्थापित करने में सफल रहा है, जैसा कि सिटी सिविल न्यायालय द्वारा एवं उच्च न्यायालय द्वारा माना गया। जिसमें इस न्यायालय द्वारा संविधान के अनुच्छेद १३६ के अंतर्गत हस्तक्षेप किये जाने की कोइ आवश्यकता नहीं है।

१२. यह स्थापित विधिक स्थिति है कि, शीर्षक के घोषणा के वाद में, घोषणा के अनुतोष हेतु, वादी पर ही, हमेशा स्वयं के प्रकरण को स्पष्ट करने एवं स्थापित करने का भार होता है एवं यदि प्रतिवादीगण द्वारा लिये गये बचाव में यदि कोइ कमजोरी है, तो वह वादी को अनुतोष देने का आधार नहीं होगा।

१३. उच्च न्यायालय द्वारा, जैसा हमने पाया, यह मत लिया गया कि एक बार दोनों पक्षां द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत किये जाने के उपरांत, साबित करने का भार महत्वहीन हो जाता है एवं दोनों पक्षकारान द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य का विश्लेषण करते हुये, प्रत्येक तनकीयात पर निष्कर्ष दिया जाना अपेक्षित है, ताकि वाद का निर्णय हो सके। उच्च न्यायालय का यह भी आधार रहा कि स्वयं के प्रकरण काे स्थापित करने का प्रारंभिक भार हमेशा वादी पर हाेगा, परन्तु यदि प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य वादी के प्रकरण की संभाव्यता को दर्शित करती है, तो उस स्थिति में उस साक्ष्य को अनदेखा नहीं किया जा सकता है, एवं ना ही उसे विचारण से बाहर रखा जा सकता है।

१४. सर्वप्रथम इस विधिक स्थिति को देखा जाना उचित है कि शीर्षक एवं कब्जे की घोषणा के प्रकरण में साबित करने का भार किस पर होता है। इस न्यायालय द्वारा मारन मार बेसेलिओस कैथोलिकोस बनाम थुकालन पाउलो अविरा एआइआर १९५९ एससी ३१, में यह माना गया कि "घोषणा के लिये प्रस्तुत वाद में यदि वादीगण को सफल होना है तो ऐसा उन्हें अपने शीर्षक के बल पर ही करना होगा।" नगर पालिका, जींद बनाम जगत सिंह, अधिवक्ता १९९५ (३) एससीआर ९ = (१९९५) ३ एससीसी ४२६ में न्यायालय द्वारा निम्नानुसार यह अभिनिर्धारित किया गया कि:

“प्रश्नगत संपत्ति के शीर्षक को साबित करने का भार वादी पर था। शीर्षक के आधार पर बेदखली के बाद में अपीलीय न्यायालय के लिये यह आवश्यक था कि वह पहले वादी द्वारा वादान्तर्गत भूमि पर उसके शीर्षक के दावे का निर्धारण करे। वाद में उठने वाले किसी भी अन्य प्रश्न को देखने से पहले, इस प्रश्न की जांच एवं परख के लिये न्यायालय बाध्य है।”

१५. शीर्षक की घोषणा एवं आधिपत्य के वाद में वादी केवल स्वयं के शीर्षक के बल पर ही सफल हो सकता है एवं इस तथ्य के अतिरिक्त कि,

प्रतिवादी अपना प्रकरण साबित कर सका है या नहीं, यह केवल वादी द्वारा पर्याप्त साक्ष्य प्रस्तुत कर, स्वयं के दायित्व से मुक्त होकर ही स्पष्ट किया जा सकता है। हमारा यह मत है कि वादी द्वारा स्वयं के शीर्षक को स्थापित किये जाने के अभाव में, यदि प्रतिवादीगण द्वारा स्थापित शीर्षक विरुद्ध भी पाया जाता है, वादी का वाद असफल होना चाहिये।

१६. हमने यह पाया है कि विचारण न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा यह गहरायी से जांच किये जाने की अपेक्षा कि, क्या वादी वाद अंतर्गत भूमि के क्रम में स्वयं के शीर्षक को स्थापित करने में सफल रहा, प्रतिवादीगण के शीर्षक की कमजोरी का परीक्षण गहरायी से किया गया। प्रतिवादीगण द्वारा वादी के दावे का असफल करने के लिये जी.एल.आर. की प्रविष्टियों एवं वाद अंतर्गत भूमि पर उनके कब्जे अथवा पुनः कब्जे पर भरोसा किया गया। न्यायालय द्वारा छावनी अधिनियम, १९२४ एवं छावनी भू प्रबंधन नियम, १९२५ के इतिहास एवं सीमा के संदर्भ में जी.एल.आर. की प्रविष्टियों की सत्यता एवं साक्षीय मूल्य का परीक्षण किया गया व यह स्थापित करने का प्रयास किया कि जी.एल.आर. पर भरोसा नहीं किया जा सकता है। प्रश्न यह नहीं है कि जी.एल.आर. को स्वीकृत किया जा सकता है या नहीं, प्रश्न यह है कि क्या वादी वाद अंतर्गत भूमि पर स्वयं के शीर्षक को साबित कर सका है। यद्यपि जी.एल.आर. की प्रविष्टियां अपने आप में शीर्षक का गठन नहीं करती हैं, परन्तु प्रश्न यह है कि क्या प्रदर्श ए-३ की प्रविष्टियां, जिन पर वादी द्वारा भरोसा किया गया, वादी को शीर्षक प्रदान करेंगी या नहीं।

१७. इस न्यायालय द्वारा कइ निर्णयों में यह अभिनिर्धारित किया गया कि राजस्व अभिलेख, शीर्षक प्रदान नहीं करता है। कोरपोरेशन ऑफ द सिटी ऑफ बेंगलोर बनाम एम.पपाइया एवं अन्य (१९८९) ३ एससीसी ६१२, में न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया कि "यह सुदृढ रूप से स्थापित है कि राजस्व रिकार्ड शीर्षक के क्रम में प्रलेख नहीं हैं, एवं शीर्षक से संबंधित प्रलेख ना होने के कारण, उसकी व्याख्या का प्रश्न

विधिक प्रश्न नहीं है।" "गुरु अमरजी सिंह बनाम रतन चंद एवं अन्य १९९३ (१) सप्ली. एससीआर ५२३ में इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया कि "जमाबंदी की प्रविष्टियां शीर्षक का प्रमाण नहीं हैं।" "स्टेट ऑफ हिमाचल प्रदेश बनाम केशव राम एवं अन्य (१९९६) ११ एससीसी २५७ में इस न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया कि राजस्व अभिलेख की प्रविष्टियां किसी भी तरह से वादी के पक्ष में शीर्षक की घोषणा का आधार नहीं बन सकती हैं।"

१८. वादी द्वारा यह आधार भी यथावत रखा गया कि उनके हितधारी पूर्वज वाद अंतर्गत भूमि के पट्टेदार थे। दिये गये प्रकरण में, केवल मात्र पट्टा दिया जाना, अपने आप में शीर्षक प्रदान नहीं करता है। इस न्यायालय के निर्णयों, सिंडीकेट बैंक बनाम एस्टेट ऑफिसर व मैनेजर, एपीआइआइसी लिमिटेड एवं अन्य (२००७) ८ एससीसी ३६१ एवं वट्टीचेरूकुरु विलेज पंचायत बनाम नोरी वेंकटारामा दीक्षितुलु एवं अन्य १९९१ सप्ली. (२) एससीसी २२८ का संदर्भ इस संबंध में लिया जा सकता है।

१९. हमने पाया है कि इस न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित उक्त सिद्धांतों को उच्च न्यायालय द्वारा इस आधार पर भेद किया गया है कि उक्त निर्णयों में से किसी में भी किसी वैधानिक प्रावधान का कोई संदर्भ नहीं है, जिसके अंतर्गत उसमें संदर्भित राजस्व अभिलेख अर्थात् राजस्व रजिस्टर, भू प्रबंधन रजिस्टर, जमाबंदी रजिस्टर संधारित किये जाते हैं। उच्च न्यायालय ने यह मत लिया कि प्रदर्श ए-३ का साक्षीय मूल्य है, चूंकि वह भू विनियम १३५८ फसली के अंतर्गत में हैदराबाद रिकार्ड ऑफ राइट्स के आधार पर तैयार किया गया है। यह भी पाया गया कि पहानी पत्रिका के मद १ से १९ एवं रिकार्ड ऑफ राइट्स के अतिरिक्त कुछ नहीं है एवं पहानी पत्रिका के मद १ से १९ की प्रविष्टियां विनियमों के अंतर्गत की गयीं एवं संधारित रखीं गयीं, यह माना जायेगा।

२०. हमारा यह मत है कि भले ही रिकॉर्ड ऑफ राइट्स की प्रविष्टियां साक्षीय मूल्य रखती हों, फिर भी वह अपने आप में वादी को प्रश्नगत वादान्तर्गत भूमि के क्रम में कोई शीर्षक प्रदान नहीं करती हैं। प्रदर्श एक्स-१, १३४७ का क्लासर रजिस्टर है, जो विचारण न्यायालय के अनुसार वादी के विक्रेता की संपत्ति के स्वामित्व की बात करता है। हमारा मत है कि यह प्रविष्टियां इस प्रकार कोई शीर्षक प्रदान नहीं करेंगीं। वादीगण को, उक्त प्रविष्टियों के अतिरिक्त, स्वतंत्र रूप से यह दर्शित करना होगा कि वादीगण के हितधारी पूर्वजों का प्रश्नगत संपत्ति पर शीर्षक था एवं यह वही संपत्ति है, जिसे उनके द्वारा क्रय किया गया है। न्यायालय के समक्ष केवल मात्र जो प्रलेख प्रस्तुत किया गया, वह पंजीकृत परिवारिक समझौता व विभाजन विलेख दिनांकित ११-१२-१९३९ था, जिसमें स्वीकृत रूप से, वाद अंतर्गत प्रश्नगत भूमि का उल्लेख नहीं था।

२१. प्रत्यर्थागण की तरफ से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि प्रश्नगत भूमि पोट खरब है, एवं चूंकि कोई कर नहीं दिया जा रहा है, ऐसे में उसका उल्लेख सामान्यतः विभाजन विलेख अथवा समझौता विलेख में नहीं होगा। जहां तक प्रत्यर्थागण/ वादीगण के इस तर्क का प्रश्न है कि, प्रश्नगत भूमि पोट खरब है, तो ए.पी. सर्वे एवं भू प्रबंध नियमावली (सेटलमेंट मैनुअल) का अध्याय XIII पोट खरब भूमि से संबंधित है, जो आम तौर पर गैर कृषि योग्य भूमि होती है एवं यदि वादी के हितधारी पूर्वजों का उक्त पोट खरब भूमि पर स्वामित्व था, ऐसे में उसका परिवारिक समझौता एवं विभाजन विलेख दिनांकित ११-१२-१९३९ में उल्लेख होना चाहिये था। यह स्वीकृत है कि वादी के हितधारी पूर्वजों को परिवारिक समझौते एवं विभाजन विलेख के द्वारा भूमि प्राप्त हुयी थी। प्रत्यक्ष रूप से वाद अंतर्गत प्रश्नगत भूमि का उक्तांकित विलेख में उल्लेख ना होना, वाद अंतर्गत प्रश्नगत भूमि पर, वादीगण के स्वामित्व एवं शीर्षक पर संशय उत्पन्न करेगा। वादी द्वारा पंजीकृत परिवारिक समझौता एवं विभाजन विलेख में वादान्तर्गत भूमि के उल्लेख का अभाव होने के क्रम में स्वीकार किये जाने योग्य स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है। तथ्य यह भी

स्पष्ट करते हैं कि प्रदर्श ए-१ में वादान्तर्गत भूमि को पुराने सर्वे संख्या ५३ में वर्णित किया गया है, जो कि वादी के हितधारी पूर्वजों को आवंटित किया गया था। यह पक्षकारान का समान प्रकरण है कि सर्वे संख्या ५३ का सर्वे संख्या ६०, ६१ एवं ६३ में उपविभाजन हुआ। स्वीकृत रूप से, पुराने सर्वे संख्या ५३ की सामर्थ्य केवल ३३ एकड़ १२ गुंटा की है, ऐसे में स्वाभाविक रूप से, सर्वे संख्या ६०, ६१ एवं ६३ का सामर्थ्य उससे अधिक नहीं हो सकता है। आगे, यदि पोट खरब भूमि राजस्व अभिलेख में उल्लेखित नहीं है, तो पुराने सर्वे संख्या ५३ के उपविभाजन के प्रकरण में भी ऐसा ही होगा। केवल मात्र जो स्पष्टीकरण दिया गया, वह यह था कि, चूंकि वादान्तर्गत भूमि पोट खरब भूमि है, इस कारण उसका उल्लेख प्रदर्श ए-३ में नहीं हो सका है।

२२. एक परिवारिक समझौता आम तौर पर इस धारणा पर आधारित होता है कि खरीद में किसी प्रकार का पूर्ववत शीर्षक था एवं प्रबंधन यह अभिस्वीकृत व स्पष्ट करता है कि वह शीर्षक क्या था। परिवारिक समझौता, जो कि विभाजन भी है, में पक्षकारान संयुक्त संपत्ति में हिस्से को स्पष्ट कर सकते हैं एवं संपत्ति का सीमांकन कर उसका भौतिक विभाजन करना चुन सकते हैं अथवा साथ रहना भी जारी रख सकते हैं एवं संपत्ति का संयुक्त रूप से उपभोग कर सकते हैं। प्रदर्श ए-१ इस क्रम में पूर्ण रूप से मौन है कि वाद अंतर्गत भूमि किसके हिस्से में आयेगी एवं उसका उपभोग कौन करेगा। कहने की आवश्यकता नहीं है कि, उक्त तथ्यों का साबित करने का भार वादी पर है, परन्तु वादी सफल नहीं हो सका। दूसरी ओर प्रतिवादीगण की ओर से जी.एल.आर. की प्रयोजता दिखाने में विफलता पर बल दिया गया है। प्रतिवादी ने यह आधार यथावत रखा कि छावनी भू प्रबंधन नियम, १९३७ के अंतर्गत संधारित जी.एल.आर. की प्रविष्टियां, जो कि छावनी भूमि के नियमित प्रबंधन के दौरान संधारित की गयीं, साक्ष्य में ग्राह्य हैं एवं उक्त प्रविष्टियां विभिन्न अधिनियमों, जैसे कि, आंध्र प्रदेश (तेलंगाना क्षेत्र) भू राजस्व अधिनियम, १३१७ फसली, भू विनियम में हैदराबाद के रिकार्ड ऑफ राइट्स, १३५८

फसली, हैदराबाद रिकार्ड ऑफ राइट्स, १९५६ आदि, के अंतर्गत संधारित अभिलेख से अधिक महत्वपूर्ण होंगी। उक्त स्थिति का स्थापित करने के लिये इस न्यायालय के निर्णयों, यूनियन ऑफ इंडिया बनाम इब्राहिमुद्दीन एवं अन्य (२०१२) ८ एससी १४८, यूनियन ऑफ इंडिया बनाम कमला वर्मा (२०१०) १३ एससीसी ५११, चीफ एक्जीक्यूटिव ऑफिसर बनाम सुरेन्द्र कुमार वकील एवं अन्य २००३ (६) सप्ली. एससीआर ३९५ = (१९९९) ३ एससीसी ५५५ एवं सिकन्दराबाद कन्टोनमेंट बोर्ड, आंध्रा सर्किल, सिकन्दराबाद बनाम मोहम्मद मोहियुद्दीन एवं अन्य (२००३) १२ एससीसी ३१५, का अवलंब लिया गया। विचारण न्यायालय एवं उच्च न्यायालय दोनों के द्वारा ही यह ज्ञात करने के लिये विस्तृत प्रयास किया गया कि क्या छावनी भू प्रबंधन नियम १९३७ के अंतर्गत संधारित जी.एल.आर. रजिस्टर तथा उसमें की गयी प्रविष्टियों का साक्षीय मूल्य, राजस्व अभिलेख, जो कि राज्य सरकार के सर्वे विभाग द्वारा बनाया गया था, से अधिक होगा। हमारे मत में ऐसा प्रयास पूर्ण रूप से अनावश्यक था। जी.एल.आर. की कमजोरी को ज्ञात करने की अपेक्षा, न्यायालयों को वादी के प्रकरण की सुदृढता की जांच करनी चाहिये थी। हम यह दोहराते हैं शीर्षक एवं आधिपत्य की घोषण के वाद में वादी को केवल अपने प्रकरण के बल पर ही सफल होना है, ना कि प्रतिवादीगण के प्रकरण की कमजोरी पर।

२३. एसी परिस्थितियों में हमारा यह मत है कि वादी प्रशगत वादान्तर्गत भूमि पर अपना शीर्षक एवं आधिपत्य स्थापित करने में सफल नहीं हो सका है। इसलिये अपील स्वीकृत की जाती है एवं विचारण न्यायालय का निर्णय, जो कि उच्च न्यायालय द्वारा पुष्ट किया गया, निरस्त किया जाता है। यद्यपि, व्यय के क्रम में कोई आदेश नहीं होगा।

आर.पी.
स्वीकृत।

अपील

(पूनम दरगन)

नोट:- यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी पूनम दरगन आर.जे.एस. द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।