श्रीमती के. शारदा बाई और अन्य

बनाम

श्रीमती शमशुन्निसा और अन्य

(सिविल अपील सं० 1526-1527 ऑफ 2005)

24 जनवरी, 2008

[डॉ. अरिजीत पसायत और पी. सतशिवम, जे. जे.]

भूमि कानूनः

भूमि हड़पना- सम्पत्ति पर स्वामित्व एवं अधिकार को सिद्घ करने का भार - अभिनिर्धारित - उस व्यक्ति पर है जो ऐसा दावा लेकर आया है - यदि यह भार पूर्ण कर दिया जाता है तो भार कब्जाधारी व्यक्ति पर अंतरित हो जाता है - ए.पी. भूमि हड़पना (निषेध) अधिनियम, 1982 - एस.8(1)।

अनुसूची भूमि एसवाई नं० 30 का हिस्सा बनी, जिसका कुल विस्तार एसी 3.19 गुंटास था। उक्त भूमि में से, एक 'आर' के पास एसी 1.29 गुंटास भूमि का स्वामित्व था और एक 'के' पास एसी 1.30 गुंटास भूमि का स्वामित्व था । 'आर' ने एसी 1.00 की सीमा तक प्रार्थी - प्रत्यर्थी सं०

1 को विक्रय कर दिया । 'के' ने 30 गुंटास अपीलार्थी सं० 1 को व एसी 1.00 अपीलार्थी सं० 2 को विक्रय कर दिया।

प्रतिद्वंद्वी प्रत्यर्थी ने एक वाद मुंसिफ मजिस्ट्रेट के समक्ष शाश्वत निषेद्याज्ञा प्राप्त करने हेतु दायर किया कि अपीलार्थीगण उसकी एक एकड भूमि पर अनन्य कब्जा व उपयोग में हस्तक्षेप करने से निषेध रहे । यह वाद ए.पी. भूमि हड़पना (निषेध) अधिनियम, 1982 के अंतर्गत गठित विशेष न्यायालय को अंतरित कर दिया गया जो प्रत्यर्थी सं० 1 के द्वारा इस आधार पर प्रस्तुत वाद के साथ विचारण किया गया कि अपीलार्थीगण ने उसकी एक एकड भूमि में से 12-1/2 गुंटास भूमि को हडप लिया है । प्रतिद्वंद्वी प्रत्यर्थी ने अधिनियम की धारा 8(1) के अंतर्गत अपीलार्थीगण को भूमि हडपने वाला घोषित करने व एसवाई नं० 30 के 15 गुंटास भूमि से बेदखल किए जाने का प्रार्थना पत्र पेश किया । प्रार्थना पत्र के लंबित रहते हुए विवादित भूमि को मांपने व निरीक्षण करने हेतु आयुक्त नियुक्त किया गया, जिसने अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की । विशेष न्यायालय ने दोनों मामलों में अपीलार्थीगण को भूमि हडपने वाला घोषित किया एवं उन्हें 12.5 गुंटास भूमि का खाली कब्जा प्रत्यर्थी सं० 1 को दिए जाने का निर्देश देते हुए स्वीकार किया। अपीलार्थीगण ने रिट याचिका दायर की, जो खारिज कर दी गई । अतः ये अपीलें प्रस्तुत हुईं ।

अपीलों को खारिज करते हुए न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित कियाः-

1. प्रार्थी - प्रत्यर्थी के इस क्लेम को ध्यान में रखते हुए कि वह अनुसूची भूमि की वास्तविक स्वामी है एवं उसकी भूमि अपीलार्थीगण के द्वारा हडप ली गई है, उस पर अपना भूमि पर अधिकार व स्वामित्व सिद्घ करने का प्रारंभिक भार है और यदि इस भार से उन्मुक्त हो जाती है तब यह भार प्रत्यर्थीगण पर अंतरित हो जाता है। यह विवादित नहीं है कि जो भूमि एसवाई नं० 30 का भाग है को प्रार्थी एवं अपीलार्थीगण सं० 1 व 2 के द्वारा क्रय की गई थी । यह भी विवादित नहीं है कि एसवाई नं० 30 का विभाजन नहीं हुआ था । प्रार्थी का यह क्लेम है कि उसने यह सम्पत्ति 'आर' एवं 'एसके' से खरीद की थी जो एसवाई नं० 30 का हिस्सा है। विशेष न्यायालय के समक्ष प्रार्थी ने मण्डल राजस्व अधिकारी की रिपोर्ट पर विश्वास किया। न्यायालय के निर्देश पर एक आयुक्त नियुक्त किया गया, जिसने निरीक्षण करने के बाद अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की । मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य, मण्डल राजस्व अधिकारी एवं आयुक्त की रिपोर्ट सहित, के आधार पर विशेष न्यायालय ने यह पाया कि 27-1/2 गुंटास भूमि प्रार्थी के कब्जे में है एवं 12-1/2 गुंटास भूमि, जो एसवाई नं० 30 का हिस्सा है जिसे प्रार्थी उक्त भूमि से सटा होना बताती है, पर अपना क्लेम होना बताया है। विशेष न्यायालय ने अपीलार्थीगण के इस क्लेम को कि 27-1/2 गुंटास एवं 12-1/2 गुंटास भूमि के मध्य कोई चारदीवारी बनी हुई है पर अविश्वास किया एवं उनके आधार को औचित्यपूर्ण रुप से अस्वीकार कर दिया । [पैरा 6] [1202-सी, डी, ई, एफ, जी]

2. विशेष न्यायालय का निष्कर्ष प्रार्थी एवं प्रत्यर्थीगण तथा राजस्व रिकार्ड व आयुक्त की रिपोर्ट पर आधारित है, उक्त निष्कर्ष त्रुटिपूर्ण नहीं कहा जा सकता । उच्च न्यायालय ने समस्त सामग्री का विश्लेषण करने के उपरान्त यह पाया कि अपीलार्थीगण भूमि हडपने वाले व्यक्ति हैं एवं 12-1/2 गुंटास भूमि हडपी है, विशेष न्यायालय के निर्णय से सहमत होते हुए रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया गया। [पैरा 7] [1203-जी; 1204-ए]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकारः सिविल अपील सं० 1526-1527 ऑफ 2005

आन्ध्रप्रदेश उच्च न्यायालय के द्वारा रिट पिटीशन नं० 29675 और 29712/1997 के अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 25.06.2002 से।

अपीलार्थीगण की ओर से रॉय अब्राहम, सीमा जैन, विमलेश कुमार और हिमिंदर लाल।

के. अमरेश्वरी, वी०एस० राजू और देबाशीष मिश्रा उत्तरदाता की ओर से।

न्यायालय का निर्णय पी. सतशिवम, जे. द्वारा दिया गया।

1) ये अपीलें हैदराबाद स्थित आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय के द्वारा रिट याचिका सं० 29675 & 29712 ऑफ 1997 में पारित निर्णय एवं

आदेश दिनांक 25-06-2002 के विरुद्घ प्रस्तुत की गई हैं जिनके द्वारा उच्च न्यायालय ने अपीलार्थीगण के द्वारा दायर की गई रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया।

2) संक्षिप्त तथ्यः

अनूसूची भूमि ग्राम तारानगर, सेरिलिंगमपल्ली मंडल, रंगा रेड्डी जिला के एसवाई नं० 30 का हिस्सा है, जिसका कुल विस्तार एसी 3.19 गुंटास है। उक्त विस्तार में से एक चकली रमैया एसी 1.29 गुंटास भूमि की हद तक स्वामी था एवं एक कतिका बालौजी एसी 1.30 गुंटास का मालिक था। कुल एसी 1.29 गुंटास में से चकली रमैया ने एसी 1.00 श्रीमती शमशुन्निसा बेगम, जो प्रत्यर्थी सं० 1 के रुप में पक्षकार है, को विक्रय कर दिया एवं 20 गुंटास जहांगीर को विक्रय कर दिया, शेष 9 गुंटास अपने पास रख लिया। कतिका बालौजी ने 30 गुंटास की हद तक श्रीमती के. शारदा बाई को विक्रय कर दिया जो अपीलार्थी सं० 1 है एवं एक एकड एच० पद्मिनी भाई को विक्रय कर दिया जो अपीलार्थी सं० 2 है। प्रतिद्घंद्घी प्रत्यर्थी ने ओ०एस० नं० 87 ऑफ 1988 मुंसिफ मजिस्ट्रेट पश्चिम एवं दक्षिण, आर०आर० जिला के न्यायालय में अपीलार्थीगण के विरुद्घ एवं उनकी तरफ से कार्यवाही करने वालों के विरुद्घ उसकी एक एकड भूमि के अनन्य कब्जा एवं उपयोग करने के अधिकार में हस्तक्षेप करने के विरुद्घ सास्वत निषेद्याज्ञा प्राप्त करने हेतु दायर किया। 14-07-

1995 के आदेश द्वारा उक्त वाद आन्ध्रप्रदेश भूमि हडपना (निषेध) अधिनियम, 1982 (इसके बाद 'द अधिनियम') के अंतर्गत गठित विशेष न्यायालय को अंतरित कर दिया गया जो एल०जी०सी० नं० 133 ऑफ 1995 के रुप में दर्ज हुआ। अंतरण होने पर एल०जी०सी० नं० 162 ऑफ 1994 के साथ विचारण किया गया जो कि प्रत्यर्थी सं० 1 के द्वारा इन तथ्यों के साथ दायर किया गया था कि अपीलार्थीगण ने उसकी एक एकड भूमि में से 12.5 गुंटास भूमि हडपी थी। प्रार्थना पत्र के लंबित रहते हुए विशेष न्यायालय ने एक अधिवक्ता को कमिश्नर के रुप में विवादित भूमि को मांपने व निरीक्षण करने के लिए नियुक्त किया और कमिश्नर ने अपनी रिपोर्ट एस०एल०पी० के साथ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की । 15-10-1997 को विशेष न्यायालय ने अपने समान निर्णय के द्वारा दोनों एल०जी०सी० को यह अभिनिर्धारित करते हुए स्वीकार किया कि अपीलार्थी भूमि हडपने वाले हैं और 12.5 गुंटास भूमि का खाली कब्जा प्रथम प्रत्यर्थी को देने हेतु निर्देशित किया । उक्त आदेश से व्यथित होकर अपीलार्थी ने रिट पिटीशन नं० 29675 व 29712 ऑफ 1997 उच्च न्यायालय में प्रस्तुत की। उच्च न्यायालय ने इन रिट याचिकाओं को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि विशेष न्यायालय ने एल०जी०सी० को स्वीकार करने में कोई त्रुटि नहीं की है। इसी को प्रश्नगत करते हुए अपीलार्थी ने विशेष अनुमति के अंतर्गत ये अपीलें प्रस्तुत की हैं।

3) हमने अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान् अधिवक्ता श्री रॉय अब्राहम और प्रत्यर्थी सं० 1 की ओर से उपस्थित विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्ता श्रीमती के. अमरेश्वरी को सुना।

4) इन अपीलों में विचार किए जाने योग्य केवल एक प्रश्न है कि क्या विशेष न्यायालय द्वारा पारित आदेश एवं उच्च न्यायालय के द्वारा पारित आक्षेपित आदेश जिसके द्वारा विशेष न्यायालय के निर्णय की पुष्टि की गई है, पोषणीय है अथवा नहीं ?

5) यद्यपि अपील में वर्णित आधारों में अधिनियम के अंतर्गत गठित विशेष न्यायालय के क्षेत्राधिकार के संबंध में आपत्ति उठाई गई है, जिसके संबंध में कोई तर्क प्रस्तुत नहीं किए गए हैं, दूसरी तरफ अपीलार्थी ने आक्षेपित आदेश के गुणावगुण को एवं उनके आधार पर निकाले गए निष्कर्ष को चुनौती दी है । प्रतिद्वंद्वी प्रत्यर्थी ने अधिनियम की धारा 8(1) के अंतर्गत एक प्रार्थना पत्र अपीलार्थी को भूमि हडपने वाला घोषित करने एवं ग्राम तारानगर के एसवाई नं० 30 के हिस्सा 15 गुंटास भूमि से बेदखल किए जाने हेतु प्रस्तुत किया। उसने एक प्रतिवाद यह अभिवचन करते हुए दायर किया कि वह सद्भाविक क्रेता है एवं वह भूमि क्रय करने की तिथि से भूमि के कब्जे में है व उपभोग कर रही है एवं प्रतिकूल कब्जे के आधार पर अनुसूची सम्पत्ति का पूर्ण रुप से स्वामित्व प्राप्त कर लिया है। विशेष न्यायालय के समक्ष समान साक्ष्य लेखबद्घ की गई।

याचिकाकर्ता की ओर से पीडब्ल्यू-1 एवं 2 को परीक्षित कराया गया एवं प्रदर्श-ए1 से ए21 को प्रदर्शित कराया गया। प्रत्यर्थीगण की ओर से आरडब्ल्यू-1 को परीक्षित कराया गया तथा प्रदर्श-बी1 से बी14 को प्रदर्शित कराया गया। विशेष न्यायालय ने सीडब्ल्यू-1 का परीक्षण किया एवं प्रदर्श-सी1 से सी8 को प्रदर्शित किया। विशेष न्यायालय ने मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य की विवेचना करने पर यह पाया कि एसवाई नं० 30 के 12-1/2 गुंटास, जिसे आयुक्त ने अपने नक्शे में विशिष्ट रुप से दर्शाया है, की प्रार्थीया स्वामी है एवं प्रत्यर्थी को भूमि हडपने वाला घोषित किया व एलजीसी नं० 162 ऑफ 1994 के संबंध में कब्जा देने का निर्देश दिया एवं एलजीसी नं० 133 ऑफ 1995 में एसवाई नं० 30 की 27-1/2 गुंटास की हद तक प्रत्यर्थीगण के विरुद्घ स्थाई निषेधा जारी की। इस आदेश को उच्च न्यायालय के द्वारा पुष्ट किया गया।

6)"लैंड ग्रैबिंग" एवं लैंड ग्रेबर्स की क्रमशः धारा 2(ई) एवं 2(डी) में दी गई परिभाषा का संदर्भ करना उपयोगी है

> "धारा 2(ई) - भूमि हडपने से तात्पर्य यह है कि ऐसी प्रत्येक गतिविधि जो भूमि (चाहे सरकार से संबंधित हो, स्थानीय निकाय से, किसी धार्मिक अथवा धर्मार्थ संस्था जिसमें वक्फ या अन्य कोई व्यक्ति सम्मिलित है) को व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह के द्वारा बिना किसी

विधिपूर्ण अधिकार के एवं ऐसी भूमि का अवैध तरीके से कब्जा लेने के दृष्टिकोण या ऐसी भूमि के संबंध में किरायेदारी या पट्टा और लाइसेंस समझौते या कोई अन्य अवैध समझौते या निर्माण के लिए बिक्री या किराए पर लेने के लिए उन पर अनाधिकृत संरचनाएं या ऐसी भूमि किसी भी व्यक्ति को किराए या पट्टे और लाइसेंस पर दें। निर्माण या उपयोग और व्यवसाय या अनाधिकृत संरचनाएं; और "भूमि हड़पने" शब्द का अर्थ तदनुसार लगाया जाएगा।"

"धारा 2(डी) - भूमि हड़पने वाले से तात्पर्य कोई व्यक्ति या समूह
जो भूमि हड़प करते हैं और जिनमें कोई भी शामिल है वह व्यक्ति जो किसी भी व्यक्ति को लेने के लिए वित्तीय सहायता देता है भूमि का अवैध कब्जा या निर्माण के लिए उन पर अनाधिकृत संरचनाएं, या जो एकत्र करते हैं या प्रयास करते हैं ऐसी भूमि पर कब्जा करने वाले किसी भी व्यक्ति से किराया वसूल करना, आपराधिक धमकी द्वारा क्षतिपूर्ति और अन्य आरोप, अधिनियम; और इसमें उत्तराधिकारी भी शामिल हैं।"

उपरोक्त विधिक प्रावधानों एवं प्रार्थी के दावे को ध्यान में रखते हुए कि वह अनुसूची सम्पत्ति की वास्तविक स्वामी है एवं उसकी भूमि को अपीलार्थीगण ने हडप लिया, अपने अधिकार एवं सम्पत्ति के स्वामित्व को सिद्घ करने का भार उस पर है और यदि इस भार से उन्मोचित हो जाती है तो यह भार प्रत्यर्थीगण पर अन्तरित हो जाता है। यह विवादित नहीं है कि भूमि प्रार्थी एवं अपीलार्थी सं० 1 व 2 के द्वारा खरीद की गई थी जो तारानगर ग्राम के एसवाई नं० 30 का हिस्सा है। यह भी विवादित नहीं है कि एसवाई नं० 30 का विभाजन नहीं हुआ था। प्रार्थी का यह दावा है कि उसने यह सम्पत्ति रमैया एवं एस० कृष्णमूर्ति से पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 15-02-1979, जो प्रदर्श-ए 1 के रुप में चिंहित किया गया है जो एसवाई नं० 30 का हिस्सा है, के द्वारा खरीद किया था। विशेष न्यायालय के समक्ष प्रार्थी ने मण्डल राजस्व अधिकारी की रिपोर्ट पर विश्वास दिखाया। न्यायालय के निर्देश पर एक आयुक्त नियुक्त हुआ, जिसने निरीक्षण करने के पश्चात् अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की। मौखिक एवं दस्तावजी साक्ष्य, मण्डल राजस्व अधिकारी एवं आयुक्त की रिपोर्ट सहित, पर आधारित करते हुए विशेष न्यायालय ने यह पाया कि प्रार्थी 27-1/2 गुंटास भूमि एवं उससे सटी हुई एसवाई नं० 30 की 12-1/2 गुंटास भूमि के कब्जे में है जिस पर प्रार्थी ने अपना दावा प्रस्तुत किया है। विशेष न्यायालय ने अपीलार्थीगण के इस दावे पर अविश्वास किया कि उक्त भूमियों के बीच में

अर्थात् 27-1/2 गुंटास एवं 12-1/2 गुंटास में चारदीवारी है और उनके आधार को अस्वीकार कर दिया।

7) प्रत्यर्थीगण की ओर से श्रीमती के. अमरेश्वरी, विद्वान् सीनियर अधिवक्ता ने विशेष न्यायालय के निर्णय के प्रासंगिक हिस्से की तरफ ले जाते हुए यह तर्क प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी ने अपना केस मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य से पूर्णतः स्थापित किया है और विशेष न्यायालय ने उक्त साक्ष्य को स्वीकार करते हुए व रिकार्ड एवं आयुक्त की रिपोर्ट पर औचित्यपूर्ण विश्वास दिखाते हुए आदेश पारित किया है जिसे उच्च न्यायालय के द्वारा पुष्ट किया गया है। उक्त तर्कों की रोशनी में विशेष न्यायालय के आदेश को एवं उसके समक्ष प्रस्तुत की गई सामग्री को हम सत्यापित करते हैं। प्रार्थी एवं प्रत्यर्थीगण के द्वारा प्रस्तुत किए गए समस्त विवरण के आधार पर निम्न निष्कर्ष निकाला गयाः

> "8-x इस प्रकार प्रत्यर्थी सं॰ 1 व 2 अथवा उनके प्रतिनिधि भूमि के कब्जे में हैं जो उनसे संबंध नहीं रखती हैं। आयुक्त की रिपोर्ट यह दर्शाती है कि 12-1/2 गुंटास जिसे अधिवक्ता - आयुक्त ने अपने नक्शे में दर्शाया है वह आर 1 एवं आर 2 अथवा क्रेतागण के कब्जे में है। ऐसी साक्ष्य की अनुपस्थिति में जो यह दर्शाती है कि 12-1/2 गुंटास भूमि आर 1 एवं आर 2 से संबंधित है और सर्वेक्षण

संख्या 30ए में आती है तो यह अवधारणा ली जाएगी कि उक्त भूमि जो एसवाई नं० 30 में है व प्रार्थी के 27-1/2 गुंटास भूमि के बराबर है, प्रार्थी से संबंधित है विशेषतः जबकि ऐसा प्रदर्श-बी6 से प्रदर्श-बी13 में यह दर्शाया गया है कि सर्वेक्षण संख्याओं में से एक जिसमें भूखण्ड सं० 50 से 55 स्थित है, वह 30 एए है। वास्तव में भूखण्ड सं० 49 से 55 में आने वाली भूमि विवादित भूमि है।

उपरोक्त चर्चा के आधार पर हम यह निर्णीत करते हैं कि अपीलार्थी एसवाई नं० 30 जिसे आयुक्त ने अपने नक्शे में दर्शाया है, की 12-1/2 गुंटास भूमि का स्वामी है, जिसके विरुद्घ आर1 एवं आर2 के द्वारा प्रस्तुत किया गया विपरीत दावा सही व मान्य नहीं है।"

चूंकि उपरोक्त निष्कर्ष प्रार्थी एवं प्रत्यर्थी के द्वारा प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य की विवेचना एवं राजस्व रिकार्ड व आयुक्त की रिपोर्ट पर आधारित है तो ऐसे निष्कर्ष को त्रुटिपूर्ण नहीं कहा जा सकता है। उच्च न्यायालय ने समस्त विवेचन करने के पश्चात् व यह पाते हुए कि उनके समक्ष जो याचिकाकर्ता रहे जो हमारे समक्ष अपीलार्थी है वे भूमि हडपने वाले व्यक्ति हैं एवं 12-1/2 गुंटास भूमि को हडपा है, विशेष

न्यायालय के द्वारा दिए गए निर्णय से सहमत होते हुए रिट याचिकाओं को खारिज किया गया।

8) मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्य, मण्डल राजस्व अधिकारी एवं आयुक्त की रिपोर्ट सहित, के रुप में प्रचुर मात्रा में स्वीकार्य सामग्री की रोशनी में हम विशेष न्यायालय एवं उच्च न्यायालय के द्वारा दिए गए निष्कर्ष से सहमति प्रकट करते हैं और अपीलार्थीगण का दावा अस्वीकार करते हैं। परिणामतः दोनों अपील खारिज किए जाने योग्य है। अतः हम खारिज करते हैं। खर्चा के संबंध में कोई आदेश नहीं।

अपील खारिज की जाती है ।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल **'सुवास'** की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी भारत भूषण गुप्ता (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।