

एम. वेंकटेश और अन्य।

विरुद्ध

आयुक्त, बंगलौर विकास प्राधिकरण

(2015 की सिविल अपील संख्या 7944)

सितम्बर 24, 2015

[टी.एस. ठाकुर, आर.के. अग्रवाल और

आर. बानुमथि, जे.जे.]

संपत्ति कानून: खाली भूमि - बसे हुए कब्जे के लिए दावा - धारित हकदारी: हकदार नहीं - उन संपत्तियों के संबंध में बसे हुए कब्जे को स्थापित करने का सवाल ही नहीं उठता है, जो पहले से ही किसी भी संरचना से उस पर मौजूद किसी भी चीज को ध्वस्त करके साफ कर दिए गए हों।

भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894: प्रारंभिक अधिसूचना जारी होने के बाद संपत्ति की बिक्री शून्य और गैर-स्थायी है। मुआवजे का दावा करने का सीमित अधिकार और इससे अधिक कुछ नहीं।

प्रतिकूल कब्जा: का प्रमाण - धारित: केवल साबित हुआ है जब कब्जा शांतिपूर्ण, खुला, निरंतर और शत्रुतापूर्ण हो।

न्यायालय ने अपीलों का निस्तारण करते हुए अभिनिर्धारित किया:

1. एक बार उच्च न्यायालय ने एक निष्कर्ष दर्ज किया यह कि संपत्ति खाली थी क्योंकि मुकदमा दायर करने की तिथि पर वादी पक्ष द्वारा उक्त संपत्ति पर बसे हुए कब्जे का दावा करने का कोई सवाल ही नहीं था, यह मानते हुए कि जॉन बी. जेम्स मामले में लिया गया दृष्टिकोण तथाकथित बसे हुए कब्जे के बाद से कानूनी रूप से सही नहीं था। 2002 के आरएफए नंबर 911 में अपीलकर्ताओं को सूट अनुसूची संपत्ति से खाली कर दिया गया था, उन अपीलों में अपीलकर्ताओं द्वारा दायर याचिका में निर्धारित निषेधाज्ञा के लिए वादी के वैध कब्जे में क्या है कोई प्रार्थना उन्हें केवल सुरक्षा के लिए निषेधाज्ञा जारी करने में मदद नहीं कर सकती थी। जब वादी मुकदमा दायर करने से पहले मुकदमे की संपत्ति से बेदखल कर दिया जाता है तो निषेधाज्ञा का दावा नहीं किया जा सकता है। इसलिए, उन संपत्तियों के संबंध में स्थायी कब्जा स्थापित करने का सवाल ही नहीं उठता, जो पहले से ही उस पर मौजूद किसी भी संरचना को ध्वस्त करके साफ़ कर दी गई थीं। उस दृष्टि से, उच्च न्यायालय का ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित डिक्री को रद्द करना और वादी द्वारा दायर मुकदमे को खारिज करना उचित था। [पैरा 12] [464-8-एफ]

जॉन बी. जेम्स और अन्य। वी. बेंगलोर विकास प्राधिकरण (2001)

1 कार्लजे 364- अनुमोदित।

2. उत्तरदाताओं का दावा है कि उन्होंने मुकदमे की संपत्ति 22 अगस्त, 1990 के बिक्री विलेख के अनुसार खरीदी है, यानी जुलाई 1984 में प्रकाशित प्रारंभिक अधिसूचना जारी होने के काफी समय बाद। ऐसे मामलों में बिक्री शून्य और गैर-स्थायी है। कानून की नजर वेंडी को मुआवजे का दावा करने का सीमित अधिकार देती है और इससे अधिक नहीं। [पैरा 13] [464-जी-एच; 465-ए]

यूपी जल निगम बनाम कालरा प्रॉपर्टीज प्रा. लिमिटेड आकाशवाणी. 1996 एससी 1170: 1996 (1) एससीआर 683; अजय किशन सिंघल बनाम भारत संघ AIR 1996 SC 2677: 1996 (4) पूरक। एससीआर 319; महावीर और अन्य. वी. ग्रामीण संस्थान, अमरावती और अन्य। (1995) 5 एससीसी 335:1995 (2) पूरक। एससीआर 421; ज्ञान चंद बनाम गोपाला और अन्य। (1995) 5 एससीसी 528; मीरा साहनी बनाम दिल्ली के उपराज्यपाल और अन्य। (2008) 9 एससीसी 177: 2008 (10) एससीआर 1012; टीका राम बनाम उत्तर प्रदेश राज्य। (2009) 10 एससीसी 689; तमिलनाडु हाउसिंग बोर्ड बनाम ए. विश्वम (मृत) लार्स द्वारा। एआईआर 1996 एससी 3377: 1996 (2) एससीआर 402; लार्सन एंड टुब्रो लिमिटेड बनाम गुजरात राज्य और अन्य। एआईआर 1998 एससी 1608: 1998 (2) एससीआर 339-पर निर्भर।

3. उच्च न्यायालय प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत से अनभिज्ञ रहा है। उच्च न्यायालय बी ने वादी के पक्ष में जो पाया है वह यह है कि उनका कब्जा स्थापित हो गया है। हालाँकि, इससे विवाद समाप्त नहीं होता है। सवाल सिर्फ यह नहीं है कि क्या वादी के पास कब्जा था, बल्कि सवाल यह है कि क्या उनके पास प्रतिकूल कब्जा था 12 वर्ष की वैधानिक अवधि ने उनकी उपाधि को पूर्ण किया। वह इस अपील में दिए गए निर्णय में न तो प्रश्न का विज्ञापन किया गया है और न ही उत्तर दिया गया है। ऐसा होने पर उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता-बीडीए द्वारा दायर अपील को खारिज करके गलती की। तथ्य यह है कि वादी के पास डी नहीं था और संभवतः मुकदमे की संपत्ति पर अपना प्रतिकूल कब्जा स्थापित नहीं कर सका, जिसके परिणामस्वरूप अनधिकृत कब्जे वाले के लिए मुकदमा खारिज कर दिया जाना चाहिए था। ऐसी राहत का दावा करने का कोई अधिकार नहीं है जो उसकी अवैधता को कायम रखेगी और जो संपत्ति खड़ी थी उस पर अनधिकृत कब्जा बीडीए में निहित। [पैरा 19] [469-जी-एच; 470-ए-सी]

कामताका बोर्ड ऑफ वक्फ बनाम सरकार। भारत का (2004) 10 एससीसी 779: 2004 (1) सप्ल। एससीआर 55; सरूप सिंह बनाम बंटो (2005) 8 एससीसी 330: 2005 (4) सप्ल। एससीआर 253; मोहन लाल वि. मिर्जा अब्दुल गफ्फार (1996) 1 एससीसी 639: 1995 (6) सप्ल। एससीआर 638; अन्नासाहेब बापूसाहेब पाटिल बनाम बलवंत (1995) 2 एससीसी 543: 1995 (1) एससीआर 88-पर आधारित।

केस कानून संदर्भ

(2001) 1 कार्लजे 364	अनुमत	7 के लिए
1996 (1) एससीआर 683	पर भरोसा।	13 के लिए
1996 (4) पूरक। एससीआर 319	पर भरोसा।	14 के लिए
1995 (2) सप्ल. एससीआर 421	पर भरोसा।	14 के लिए
(1995) 5 एससीसी 528	पर भरोसा।	14 के लिए
2008 (10) एससीआर 1012	पर भरोसा।	14 के लिए
(2009) 10 एससीसी 689	पर भरोसा।	14 के लिए
1996 (2) एससीआर 402	पर भरोसा।	14 के लिए
1998 (2) एससीआर 339	पर भरोसा।	14 के लिए
2004 (1) पूरक। एससीआर 255	पर भरोसा।	15 के लिए
2005 (4) पूरक। एससीआर 253	पर भरोसा।	16 के लिए
1995 (6) पूरक। एससीआर 638	पर भरोसा।	17 के लिए
1995 (1) एससीआर 88	पर भरोसा।	18 के लिए

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 7944/2015

2002 के आरएफए नंबर 912 में बेंगलोर में कामताका उच्च

न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 30.05.2012 से

साथ

सीए। 2015 की संख्या 7945-47, 7948

रामा जोइस, सुब्रमम जोइस, जीवी चन्द्रशेखर, एन. के. वर्मा, अंजना चन्द्रशेखर, एस. के. कुलकामी, एम. गिरीश कुमार, अंकुर एस. कुलकर्णी उपस्थित पक्षों के लिए।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

टी.एस. ठाकुर, जे. 1. छुट्टी स्वीकृत।

2. ये अपीलें बेंगलुरु में कर्नाटक उच्च न्यायालय की एकल पीठ द्वारा पारित 30 मई, 2012 के एक सामान्य निर्णय और आदेश से उत्पन्न हुई हैं, जिसके तहत उच्च न्यायालय ने 2002 के आरएफए नंबर 912, 914, 915 और 916 को अनुमति दी है। निचली अदालतों के निर्णयों और आदेशों को दरकिनार करते हुए उन अपीलों से संबंधित मुकदमों को खारिज कर दिया। उच्च न्यायालय साथ ही ओएस में पारित डिक्री की पुष्टि की है 2001 की संख्या 6925 और 2002 की आरएफए संख्या 911 को खारिज कर दिया गया अपीलकर्ता उसी के विरुद्ध है। जिस तथ्यात्मक पृष्ठभूमि में ऊपर उल्लिखित मुकदमे और अपीलें दायर की गईं, उन्हें निम्नानुसार संक्षेप में प्रस्तुत किया जा सकता है।

3. 2012 की एसएलपी (सी) संख्या 38601 में एम. वेंकटेश-अपीलकर्ता ने अपने दादा मुनिशमप्पा से विरासत में मिली संपत्ति पर

स्वामित्व का दावा किया, जिनके बारे में कहा जाता है कि सी ने इसे 7 जुलाई, 1954 को एक पंजीकृत बिक्री-विलेख के तहत खरीदा था। 2013 के जुड़े एसएलपी (सी) नंबर 12016 में प्रभादास पटेल ने अपने पिछले मालिक से उक्त संपत्ति की खरीद के आधार पर अपने मुकदमे से संबंधित सूट अनुसूची संपत्ति के मालिक होने का भी दावा किया। भूमि के उपर्युक्त दो पार्सल और आसपास के बड़े हिस्से को बेंगलोर विकास प्राधिकरण (बीडीए के लिए) द्वारा अधिग्रहित किया गया था। संक्षेप में) होसुर रोड, सरजापुर लेआउट के निर्माण के लिए 17 जुलाई 1984 की प्रारंभिक अधिसूचना और अंतिम अधिसूचना 28 नवंबर 1986 की अधिसूचना 25 तारीख को प्रकाशित हुई दिसंबर, 1986, खातेदारों को नोटिस के बाद और इच्छुक व्यक्ति, जिनमें से कुछ ने पहले अपने दावे दायर किए थे सक्षम प्राधिकारी की राशि का निर्धारण भू-स्वामियों को देय मुआवजा दिया जा रहा है 21 अगस्त 1986 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित, बीडीए ने दावा किया कि जमीन पर कब्जा ले लिया गया है भूस्वामियों से लेकर इंजीनियरिंग को सौंप दिया गया प्राधिकरण के अनुभाग पर कब्जा महज़ार बनाकर 6 नवंबर, 1987. धारा 16(2) के तहत एक अधिसूचना यह अधिनियम 4 तारीख के कर्नाटक राजपत्र में भी प्रकाशित किया गया था। जुलाई, 1991, जो बीडीए के अनुसार दर्शाता है कि विचाराधीन भूमि किसी भी प्रकार की बाधा से मुक्त बीडीए के पास निहित है। बीडीए का अगला मामला यह है कि भूमि बीडीए में निहित होने के लंबे समय बाद, साइटों को अलग कर

दिया गया और तत्कालीन मालिकों द्वारा अलग-अलग व्यक्तियों को बेच दिया गया। हालाँकि, वादी पक्ष के अनधिकृत कृत्य को खाली करा लिया गया और कब्ज़ा ले लिया गया।

4. दूसरी ओर वादी एम. वेंकटेश और प्रभादास पटेल का मामला यह था कि उनके स्वामित्व वाली वाद अनुसूची संपत्ति पर उनका हमेशा स्थापित कब्ज़ा था और इससे अपनी बेदखली की आशंका से उन्होंने कई अन्य लोगों के साथ उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया था। बीडीए को वाद संपत्ति पर उनके शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकें। उच्च न्यायालय द्वारा उन याचिकाओं का निपटारा कर दिया गया और रिट-याचिकाकर्ताओं को उचित नागरिक कार्रवाई में उचित राहत के लिए सिविल अदालत में जाने की छूट दी गई। उक्त याचिकाओं के निपटान के बाद ही 2000 का ओएस नंबर 3075, 2001 का 6925, 2001 का 5742, 2000 का 7945 और 2001 का 5791 पीड़ित पक्षों द्वारा दायर किया गया था जिसमें वादी ने मालिक होने का दावा किया था और मुकदमे की संपत्ति के कब्जेदारों ने बीडीए को उनके शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोकने के आदेश के लिए प्रार्थना की। वादी ने यह भी दावा किया कि नुस्खे द्वारा निर्धारित अनुसूची संपत्ति पर उनका स्वामित्व है।

5. उपरोक्त मुकदमों का प्रतिवादी-बीडीए द्वारा विरोध किया गया था जिसमें उन्होंने अन्य बातों के साथ-साथ यह दावा किया था कि मुकदमे की

संपत्ति विधिवत अर्जित की गई थी और बीडीए में निहित इसका स्वामित्व किसी भी तरह की बाधाओं से मुक्त था और वादी के पास कोई अधिकार, शीर्षक या अधिकार नहीं था। उसमें कोई रुचि नहीं थी और न ही वे स्वामित्व या निषेधाज्ञा की किसी घोषणा के हकदार थे। ट्रायल कोर्ट के अनुसार पक्षों की दलीलों ने निम्नलिखित मुद्दों को जन्म दिया जिन्हें एक सामान्य निपटान के लिए एक साथ जोड़ दिया गया:

(1) क्या वादी साबित करते हैं कि, जैसा कि दावा किया गया है, उन्होंने प्रतिकूल कब्जे पर कथित कानून के आधार पर सूट अनुसूची संपत्तियों पर अपना कथित स्वामित्व हासिल कर लिया है और उसे पूरा कर लिया है?

(2) क्या वादी मुकदमे की तारीख के अनुसार मुकदमे की अनुसूची संपत्तियों पर अपना कथित वैध कब्जा और आनंद साबित करते हैं?

(3) क्या वादी प्रतिवादी द्वारा कथित अवैध हस्तक्षेप और रुकावटों को साबित करते हैं??

(4) क्या प्रतिवादी साबित करता है कि, मुकदमे की अनुसूची संपत्तियों को प्रतिवादी द्वारा कानून के अनुसार विधिवत अर्जित किया गया है और इस तरह, वे सभी बाधाओं से मुक्त होकर प्रतिवादी के पास निहित हैं?

(5) क्या वादी प्रतिवादी के विरुद्ध घोषणा और निषेधाज्ञा की राहत के हकदार हैं?

(6) कौन सा आदेश या फरमान?

6. ट्रायल कोर्ट ने मुद्दे संख्या का उत्तर दिया। 1 से 3 और 5 का उत्तर सकारात्मक था जबकि अंक संख्या 4 का उत्तर नकारात्मक था। मुकदमे उन निष्कर्षों पर थे जिनका आदेश दिया गया था।

7. ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित फैसले और डिक्री से दुखी होकर, बीडीए ने बेंगलोर में कर्नाटक उच्च न्यायालय के समक्ष 2002 का आरएफए नंबर 911, 912, 914,915 और 916 दायर किया। उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने, जैसा कि पहले देखा गया है, 2002 के एफ आरएफए नंबर 912, 914, 915 और 916 को अनुमति दे दी है, लेकिन 2002 के आरएफए नंबर 911 को खारिज कर दिया है। उच्च न्यायालय ने यह विचार किया कि उत्तरदाताओं ने आरएफए नंबर 911 में 2002 में जो उत्तरदाता बने 2013 की एसएलपी संख्या 12016 एक आरा-मिल चला रहे थे जो मुकदमा दायर होने से बहुत पहले से चल रही थी और जो मुकदमे की तारीख और उच्च न्यायालय के फैसले के दिन भी जी अस्तित्व में थी। उच्च न्यायालय ने माना कि जॉन बी. जेम्स और अन्य के मामले में उस न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा बताई गई कानूनी स्थिति। बनाम बेंगलोर विकास प्राधिकरण (2001) 1 कार्लजे 364 स्पष्ट रूप से उक्त अपील के

अधिकार पर लागू था बीडीए द्वारा बेदखली के प्रयास के खिलाफ कब्जे में मालिक को सुरक्षा प्रदान की गई। इस आधार पर, उच्च न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित फैसले और डिक्री को बरकरार रखते हुए बीडीए द्वारा दायर 2012 के आरएफए नंबर 911 को खारिज कर दिया और बीडीए को कब्जे में हस्तक्षेप करने से रोक दिया। सल्ट शेड्यूल संपत्ति पर वादी। शेष अपीलों के संबंध में, उच्च न्यायालय ने माना कि उन अपीलों में वादी भूमि के खाली टुकड़ों पर बसे हुए कब्जे का दावा कर रहे थे, जो कि जॉन बी. जेम्स मामले (सुप्रा) में की गई घोषणा के अनुसार भी उन्हें किसी भी राहत का हकदार नहीं बनाता था क्योंकि कोई भी नहीं था। भूमि के खाली टुकड़े पर स्थापित कब्जा होने का दावा कर सकता है। उच्च न्यायालय ने पाया कि इसमें कोई विवाद नहीं था कि उन मुकदमों से संबंधित मुकदमे की संपत्तियों पर सभी संरचनाओं को ध्वस्त कर दिया गया था और यह भूमि फैसले की तारीख सहित हर समय और हर समय खाली भूमि का टुकड़ा थी। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने 2002 के आरएफए नंबर 911 में वादी को छोड़कर सभी वादी को गैर-अनुकूलित किया। 2013 के एसएलपी (सी) नंबर 1206 में बीडीए ने उच्च न्यायालय के फैसले को चुनौती दी है, जहां तक कि उसने आरएफए नंबर को खारिज कर दिया है। 2002 का . 911 इसके द्वारा दायर किया गया। 2012 की एसएलपी (सी) संख्या 38601 और 2013 की एसएलपी (सी) संख्या 12013-15 में ई को अपीलकर्ताओं द्वारा उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों का विरोध करने के लिए दायर

किया गया है, जहां तक कि आरएफ को खारिज कर दिया गया है। 2002 की संख्या 912, 914, 915 और 916।

8. हमने अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित वरिष्ठ वकील श्री रामा जोइस और श्री एस.के. को सुना है। कुलकर्णी, बीडीए की ओर से उपस्थित वकील। हम पहले इस प्रश्न से निपट सकते हैं कि क्या 2002 के आरएफ नंबर 912,914, 915 और 916 से संबंधित मुकदमों में वादी अपने पक्ष में विरासत या बिक्री के साधनों के आधार पर मुकदमे की संपत्ति के मालिक होने का दावा कर सकते हैं और फिर भी प्रतिकूल दलील दे सकते हैं। उसी संपत्ति पर कब्जा. वादी पक्ष द्वारा अपने मुकदमे में स्थापित मामला यह था कि वे मुकदमे की अनुसूची संपत्ति के वैध मालिक थे और उन्हें संबंधित ग्राम पंचायत द्वारा खातेदार के रूप में विधिवत मान्यता दी गई थी। आगे आरोप लगाया गया कि संपत्ति कर का सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर मूल्यांकन एवं उद्ग्रहण भी किया जा रहा था तथा उनके द्वारा भुगतान भी किया जा रहा है। यह आरोप लगाया गया था कि सूट संपत्तियों का उपयोग विभिन्न नामों और शैली में व्यवसाय चलाने के लिए किया जा रहा था। स्थानीय अधिकारियों ने बिजली आपूर्ति के अनुदान के लिए अनापत्ति प्रमाण पत्र भी जारी किया था। कनेक्शन उनके पक्ष में है और वे मांगे जाने पर शुल्क बिजली का भुगतान कर रहे थे। अपीलकर्ताओं का दावा है कि उन्होंने अपना व्यवसाय स्थापित किया है जो उनकी आजीविका का स्रोत था। अधिसूचनाओं और पुरस्कार के अनुसार बीडीए में जो भी

अधिकार निहित हों, बीडीए वादपत्र में दिए गए कथनों के अनुसार भूमि मालिकों के शांतिपूर्ण कब्जे को परेशान करने का हकदार नहीं था। वादी ने उस आधार पर बीडीए और उसके सी पर रोक लगाने वाले स्थायी निषेधाज्ञा से राहत का दावा किया अधिकारियों को सूट अनुसूची संपत्तियों पर अपने कब्जे को परेशान करने से रोकें। यह उल्लेखनीय है कि वादी ने अधिग्रहण की कार्यवाही के बारे में अनभिज्ञता का दावा किया और आरोप लगाया कि उन्हें कोई मुआवजा नहीं मिला है और बीडीए और उसके अधिकारियों की जानकारी के बावजूद वे मालिकों के रूप में कब्जे में बने हुए हैं।

9. बीडीए द्वारा दायर लिखित बयान में यह दावा किया गया था कि सूट अनुसूची संपत्तियों को वर्ष 1986-87 में ही बीडीए में अधिग्रहित और निहित कर दिया गया था और इसके किसी भी हिस्से को विकसित करने या उपयोग करने का सवाल ही नहीं उठता। उठना। बीडीए के अनुसार, वादी द्वारा जिन दस्तावेजों पर भरोसा किया गया, उनका कोई मूल्य या प्रासंगिकता नहीं थी।

10. उच्च न्यायालय ने, जैसा कि पहले देखा गया था, रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री के मूल्यांकन पर, यह माना कि 2002 के आरएफए नंबर 911 से संबंधित सूट अनुसूची संपत्तियां भूमि का एक खाली टुकड़ा था, जहां से संस्था के सामने संरचनाओं को ध्वस्त कर दिया गया था और हटा दिया गया था। सूट का. इस संबंध में उच्च न्यायालय ने कहा:

"लेकिन, जहां तक अन्य उत्तरदाताओं का सवाल है, अपीलकर्ता कानून में उचित था या नहीं विध्वंस करते समय, इसमें कोई विवाद नहीं है कि संबंधित मुकदमे की संपत्तियों में सभी संरचनाओं को जमींदोज कर दिया गया है और मुकदमे के लंबित रहने के दौरान और फैसले की तारीख के अनुसार यह खाली भूमि थी, इसलिए, ट्रायल कोर्ट स्पष्ट रूप से था। यह मानने में त्रुटि हुई कि वादी ने खाली भूमि पर स्थायी कब्जा जारी रखा। कानून, जैसा कि जॉन बी. जेम्स के मामले में निर्धारित किया गया है, स्पष्ट रूप से खाली भूमि पर स्वयं के कब्जे का दावा करने वाले व्यक्तियों को अधिकार से वंचित कर देता है। इसलिए, नुकसान का उपाय जो निश्चित रूप से वादी के लिए उपलब्ध था, दुर्भाग्य से दावा नहीं किया गया था और हालांकि कहा जाता है कि वादी ने इस तरह के नुकसान का दावा करने का अपना अधिकार सुरक्षित रखने की मांग की थी, लेकिन यह नहीं दिखाया गया है कि निचली अदालत ने स्पष्ट रूप से ऐसी कोई राहत दी है। "

11. हमारी राय में, उपरोक्त तर्क में कोई कमजोरी नहीं है। जॉन बी. जेम्स मामले (सुप्रा) के फैसले, जिस पर निचली अदालतों के समक्ष वादी द्वारा भारी निर्भरता रखी गई थी, ने किसी को भी यह दावा करने की

अनुमति नहीं दी कि खाली भूमि पर उसका कब्जा है। इस संबंध में उक्त निर्णय ई से निम्नलिखित अंश उचित है:

"यदि कोई व्यक्ति, जिसने बीडीए भूमि में अतिक्रमण किया है या बीडीए भूमि पर अनधिकृत कब्जा कर लिया है, एक संरचना खड़ी कर ली है और कब्जे के कार्य को पूरा कर लिया है और इस तरह के बसे हुए कब्जे में खुद पर कब्जा और स्वामित्व का दावा करता रहता है, खुले तौर पर, शांतिपूर्वक और निर्बाध रूप से 12 वर्षों से अधिक समय से बीडीए का ज्ञान है, तो उसके लिए यह तर्क देना संभव है कि उसने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से ऐसी संपत्ति पर अपना स्वामित्व पूरा कर लिया है और परिणामस्वरूप, बीडीए का शीर्षक समाप्त हो गया है। यह कहने की जरूरत नहीं है कि इस तरह के प्रतिकूल कब्जे के लिए भूमि को बीडीए में निहित करने की तारीख से 12 वर्ष बाद का समय होना चाहिए। प्रतिकूल कब्जे द्वारा इस तरह के शीर्षक का दावा करने वाले व्यक्ति से बीडीए में भूमि के निहित होने की तारीख से पहले किसी भी अवधि के लिए उसकी ओर से या उसके पूर्ववर्ती पर किसी भी कब्जे की सहायता नहीं ली जा सकती है, प्रतिकूल कब्जे को स्थापित करने के लिए, या संपत्ति के संबंध में किसी भी मुकदमे की प्रवृत्ति के दौरान

कब्जे को स्थापित नहीं किया जा सकता है। इसे बीडीए के प्रतिकूल कब्जा माना जाएगा।"

12. एक बार जब उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज कर लिया कि मुकदमा दायर करने की तिथि पर संपत्ति खाली थी, तो वादी द्वारा जॉन बी. जेम्स मामले में अपनाए गए दृष्टिकोण को मानते हुए उक्त संपत्ति के बसे हुए कब्जे सी का दावा करने का कोई सवाल ही नहीं था। सुप्रा) अन्यथा कानूनी रूप से सुदृढ़ था क्योंकि 2002 के आरएफए संख्या 911 में अपीलकर्ताओं का तथाकथित निपटान कब्जा सूट अनुसूची संपत्ति से खाली हो गया था, डी में अपीलकर्ताओं द्वारा दायर याचिका में निर्धारित निषेधाज्ञा के लिए कोई प्रार्थना नहीं थी, उन अपीलों से मदद मिल सकती थी वे वादी के कानूनी कब्जे में जो कुछ है उसकी रक्षा के लिए ही निषेधाज्ञा जारी करते हैं। जब वादी मुकदमा दायर करने से पहले मुकदमे की संपत्ति से बेदखल कर दिया जाता है तो निषेधाज्ञा का दावा नहीं किया जा सकता है। इसलिए, उन संपत्तियों के संबंध में स्थायी कब्जा स्थापित करने का सवाल ही नहीं उठता, जो पहले से ही उस पर मौजूद किसी भी संरचना को ध्वस्त करके साफ कर दी गई थीं। उनमें से कुछ में, उच्च न्यायालय ने ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित डिक्री को रद्द करने और वादी द्वारा दायर मुकदमे को खारिज करने में उचित ठहराया था।

13. यह हमें इस सवाल पर लाता है कि क्या प्रभादास पटेल और 2013 की एसएलपी (सी) संख्या 12016 में अन्य उत्तरदाता न्यायालय से किसी राहत के हकदार थे। ये उत्तरदाता का दावा है कि उसने 22 अगस्त, 1990 के बिक्री विलेख के संदर्भ में सूट की संपत्ति खरीदी है, यानी जुलाई 1984 में प्रकाशित प्रारंभिक अधिसूचना जारी होने के लंबे समय बाद। ऐसी किसी भी बिक्री की वैधता के बारे में कानूनी स्थिति, प्रारंभिक जारी होने के बाद अधिसूचना इस न्यायालय के निर्णयों की एक लंबी श्रृंखला द्वारा काफी अच्छी तरह से तय की गई है। ऐसे मामलों में बिक्री शून्य है और कानून की नजर में वेंडी को मुआवजे का दावा करने का सीमित अधिकार देना और इससे अधिक कुछ नहीं। इस संबंध में यूपी में इस न्यायालय के फैसले का संदर्भ लिया जा सकता है। जल निगम बनाम कालरा प्रॉपर्टीज प्रा. लिमिटेड एआईआर 1996 एससी 1170, जहां इस न्यायालय ने कहा:

3. यह स्थापित कानून है कि धारा 4(1) के तहत अधिसूचना राजपत्र में प्रकाशित होने के बाद मालिक द्वारा बनाई गई कोई भी बाधा सरकार को बाध्य नहीं करती है और क्रेता संपत्ति पर कोई स्वामित्व प्राप्त नहीं करता है। इस मामले में, धारा 4(1) के तहत अधिसूचना 24-3-1973 को प्रकाशित की गई थी, भूमि का कब्जा 5-7-1973 को लिया गया था और पंपिंग स्टेशन हाउस का निर्माण किया गया था। निःसंदेह, धारा 6 के अंतर्गत घोषणा बाद में 8-7-1973 को प्रकाशित की गई। माना जाता है कि धारा 17(4) के तहत शक्ति का प्रयोग धारा 5-ए के तहत जांच से छूट

देकर किया गया था और धारा 9 के तहत नोटिस की तामील पर कब्जा ले लिया गया था, क्योंकि तात्कालिकता गंभीर थी, अर्थात्, जल निकासी के लिए पंपिंग स्टेशन हाउस का निर्माण किया जाना था। बाढ़ का पानी। नतीजतन, भूमि धारा 17(2) के तहत सभी बाधाओं से मुक्त होकर राज्य में निहित हो गई। यह आगे स्थापित कानून है कि एक बार कब्जा ले लेने के बाद, धारा 17(2) के संचालन से, भूमि सभी बाधाओं से मुक्त होकर राज्य में निहित हो जाती है, जब तक कि धारा 48(1) के तहत अधिग्रहण से हटने के लिए राजपत्र में एक अधिसूचना प्रकाशित नहीं की जाती है। इसलिए, 1984 के अधिनियम 68 द्वारा संशोधित धारा 11-ए लागू नहीं होती है और अधिग्रहण समाप्त नहीं होता है। इसलिए, धारा 4(1) के तहत अधिसूचना और धारा 6 के तहत घोषणा वैध रहती है। अधिनियम के तहत अधिग्रहीत भूमि को विनिवेशित करने का कोई अन्य प्रावधान नहीं है, जब तक कि, जैसा कि पहले कहा गया है, धारा 48(1) के तहत अधिसूचना प्रकाशित नहीं की गई थी और उसके अनुसार कब्जा वापस नहीं किया गया था। इसके अलावा, चूंकि मेसर्स कालरा प्रॉपर्टीज, प्रतिवादी ने धारा 4(1) के तहत अधिसूचना प्रकाशित होने के बाद जमीन खरीदी थी, इसकी बिक्री राज्य के खिलाफ शून्य है और इसने भूमि में कोई अधिकार, स्वामित्व या हित अर्जित नहीं किया है। नतीजतन, यह स्थापित कानून है कि वह धारा 6 के तहत घोषणा के प्रकाशन से पहले अधिसूचना की वैधता या भूमि पर कब्जा लेने की नियमितता को चुनौती नहीं दे सकता है।"

14. अजय किशन सिंघल बनाम भारत संघ एआईआर 1996 एससी 2677, सी महावीर और अन्य में इस न्यायालय के फैसले इसी प्रभाव के हैं। वी. ग्रामीण संस्थान, अमरावती और अन्य। (1995) 5 एससीसी 335, जियान चंद बनाम गोपाला और अन्य। (1995) 5 एससीसी 528, मीरा साहनी बनाम दिल्ली के उपराज्यपाल और अन्य। (2008) 9 एससीसी 177 और टीका राम बनाम यूपी राज्य। (2009) 10 एससीसी 689। इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि मुकदमे की तारीख तक, उत्तरदाताओं ने मुकदमे की संपत्ति पर कब्जे में 12 साल पूरे नहीं किए थे ताकि वे वास्तविक मालिक बीडीए के खिलाफ प्रतिकूल कब्जे का दावा करने का हकदार बन सकें। तर्क यह भी है कि जमीन पर कभी कब्जा ही नहीं लिया गया केवल खारिज करने के लिए नोटिस की आवश्यकता है क्योंकि यह तय हो गया है कि कब्जा लेने का एक तरीका पंचनामा तैयार करना है, जिसका हिस्सा प्रतिवादी-बीडीए के नेतृत्व में साक्ष्य के अनुसार पूर्णता के साथ किया गया है। तमिलनाडु हाउसिंग बोर्ड बनाम ए. विश्वम (मृत) में इस न्यायालय के निर्णय एलआरएस द्वारा। एआईआर 1996 एससी 3377 और लार्सन एंड टुब्रो लिमिटेड बनाम गुजरात राज्य और अन्य। एआईआर 1998 एससी 1608, बीडीए का पर्याप्त समर्थन करता है कि उसके द्वारा अपनाई गई कब्जा लेने की विधि एक अनुमेय विधि थी।

15. इस सवाल पर आते हुए कि क्या वादी-प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे का दावा कर सकते हैं, हमें शायद ही प्रसिद्ध और अक्सर उद्धृत कहावत

एनईसी वी, नेक क्लैम, एनईसी प्रीकैरियो का उल्लेख करने की आवश्यकता है, जिसका अर्थ है कि प्रतिकूल कब्जा तभी साबित होता है जब कब्जा शांतिपूर्ण हो , खुला, निरंतर और शत्रुतापूर्ण। प्रतिकूल कब्जे की अनिवार्यता पर इस न्यायालय द्वारा कर्नाटक वक्फ बोर्ड बनाम सरकार (2004) 10 एससीसी 779 मामले में निम्नलिखित शब्दों में संक्षेप में सारांश दिया गया था

"11. कानून की नज़र में, किसी संपत्ति पर मालिक का कब्जा तभी तक माना जाएगा जब तक कोई घुसपैठ न हो। लंबे समय तक भी मालिक द्वारा संपत्ति का उपयोग न करने से उसके स्वामित्व पर कोई असर नहीं पड़ेगा। लेकिन स्थिति तब बदल जाएगी जब कोई अन्य व्यक्ति संपत्ति पर कब्जा कर लेगा और उस पर अपना अधिकार जताएगा। प्रतिकूल कब्जा एक शत्रुतापूर्ण कब्जा है जो स्पष्ट रूप से वास्तविक स्वामी के स्वामित्व को नकारते हुए शत्रुतापूर्ण स्वामित्व का दावा करता है। यह एक सुस्थापित सिद्धांत है कि प्रतिकूल कब्जे का दावा करने वाले पक्ष को यह साबित करना होगा कि उसका कब्जा "नेक वी, नेक क्लैम, नेक प्रीकैरियो" है, यानी शांतिपूर्ण, खुला और निरंतर। कब्जा निरंतरता, प्रचार और यह दिखाने के लिए पर्याप्त होना चाहिए कि उनका कब्जा सच्चे मालिक के प्रतिकूल है। यह

सही मालिक के गलत स्वभाव से शुरू होना चाहिए और वास्तविक, दृश्यमान, विशिष्ट, शत्रुतापूर्ण होना चाहिए और वैधानिक अवधि तक जारी रहना चाहिए। (एस.एम. करीम बनाम बीबी सकीना (एआईआर 1964 एससी 1254), पारसिन्नी बनाम सुखी (1993) 4 एससीसी 375 और डी.एन. वेंकटरायप्पा बनाम कर्नाटक राज्य (1997) 7 एससीसी 567 देखें)। विशिष्ट कब्जे के भौतिक तथ्य और वास्तविक मालिक को छोड़कर मालिक के रूप में रखने की शत्रुता सबसे महत्वपूर्ण कारक हैं जिन्हें इस प्रकृति के मामलों में ध्यान में रखा जाना चाहिए। प्रतिकूल कब्जे की दलील कानून का शुद्ध प्रश्न नहीं है बल्कि तथ्य और कानून का मिश्रित प्रश्न है। इसलिए, प्रतिकूल कब्जे का दावा करने वाले व्यक्ति को यह दिखाना चाहिए: (ए) किस तारीख को वह कब्जे में आया, (बी) उसके कब्जे की प्रकृति क्या थी, (सी) क्या कब्जे के तथ्य की जानकारी दूसरे जी पक्ष को थी, (डी)) उसका कब्जा कब तक जारी रहा, और (ई) उसका कब्जा खुला और अबाधित था। प्रतिकूल कब्जे की दलील देने वाले व्यक्ति के पक्ष में कोई इक्विटी नहीं है। चूँकि वह असली मालिक के अधिकारों को हरने की कोशिश कर रहा है, इसलिए यह उसका काम है स्थापित करने के

लिए आवश्यक सभी तथ्यों को स्पष्ट रूप से प्रस्तुत करें और उसका प्रतिकूल कब्जा स्थापित करें । [महेश चंद शर्मा (डॉ.) बनाम राजकुमारी शर्मा (1996) 8 एससीसी 128)।"

16. इस सरूप सिंह बनाम बंटो (2005) 8 एससीसी 330 निर्णय का संदर्भ भी दिया जा सकता है, जहां इस न्यायालय ने एनिमस पोसिडेंडी के महत्व पर जोर दिया और देखा:

"29. अनुच्छेद 65 के संदर्भ में सीमा का प्रारंभिक बिंदु उस तारीख से शुरू नहीं होता है जब वादी के पास स्वामित्व का अधिकार उत्पन्न होता है, बल्कि उस तारीख से शुरू होता है जब प्रतिवादी का कब्जा प्रतिकूल हो जाता है। (देखें वसंतीबेन प्रहलादी नायक बनाम सोमनाथ मुलाभाई नायक) 2004) 3 एससीसी 376)।

30. "एनिमस पोसिडेंडी" प्रतिकूल कब्जे के अवयवों में से एक है। जब तक भूमि रखने वाले व्यक्ति के पास अपेक्षित शत्रुता न हो, नुस्खे की अवधि शुरू नहीं होती है। जैसा कि मौजूदा मामले में, अपीलकर्ता ने स्पष्ट रूप से कहा है कि उसका कब्जा वास्तविक मालिक के रूप में प्रतिकूल नहीं है, तार्किक परिणाम यह है कि उसके पास अपेक्षित

शत्रुता नहीं थी। (मोहम्मद मोहम्मद अली बनाम जगदीश कलिता (2004) 1 एससीसी 371, एससीसी पैरा 21 देखें।)"

17. मोहन लाल बनाम मिर्जा अब्दुल गफ्फार (1996) 1 एससीसी 639 में इस न्यायालय का निर्णय भी उल्लेखनीय है, जहां इस न्यायालय ने माना था कि संपत्ति पर स्वामित्व का दावा और प्रतिकूल कब्जा विरोधाभासी है। इस न्यायालय ने कहा:

"4. जहां तक पहली याचिका का संबंध है, यह दूसरी याचिका से असंगत है। समझौते के तहत कब्जे में आने के बाद, उसे उसके तहत अपने अधिकार को अस्वीकार करना होगा और हस्तांतरणकर्ता या उसके उत्तराधिकारी के स्वामित्व या हित में अपने स्वतंत्र शत्रुतापूर्ण प्रतिकूल कब्जे के दावे को साबित करना होगा और बाद में 12 साल की पूरी अवधि के दौरान अपने अवैध कब्जे को स्वीकार कर लिया था, यानी, प्रिस्क्रिप्शन एनईसी वीआई, एनईसी क्लैम, एनईसी प्रीकैरियो द्वारा अपने स्वामित्व की अवधि पूरी करने तक। चूंकि अपीलकर्ता का दावा धारा 53-ए पर आधारित है, इसलिए यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि वह निहितार्थ से स्वीकार करता है कि उसने समझौते के तहत कानूनी रूप से भूमि पर कब्जा कर लिया है और मुकदमे की तारीख

तक उस पर कब्जा बरकरार रखा है। इस प्रकार प्रतिकूल कब्जे की दलील अपीलकर्ता के लिए उपलब्ध नहीं है।"

18. इसी आशय का अन्नासाहेब बापूसाहेब पाटिल बनाम बलवंत (1995) 2 एससीसी 543 में इस न्यायालय का निर्णय है, जहां इस न्यायालय ने स्वामित्व के दावे के महत्व को विस्तार से बताया। उसी संपत्ति पर प्रतिकूल कब्जे का दावा। कोर्ट ने कहा:

"15. जहां कब्जे को वैध स्वामित्व के रूप में संदर्भित किया जा सकता है, वहां इसे प्रतिकूल नहीं माना जाएगा। इसका कारण यह है कि जिस व्यक्ति के कब्जे को वैध स्वामित्व के रूप में संदर्भित किया जा सकता है, उसे यह दिखाने की अनुमति नहीं दी जाएगी कि उसका कब्जा दूसरे के स्वामित्व के प्रतिकूल था। जो व्यक्ति दूसरे की ओर से कब्जा रखता है, वह केवल उस दूसरे के स्वामित्व से इनकार करके अपने कब्जे को प्रतिकूल नहीं बनाता है ताकि खुद को परिसीमा कानून का लाभ मिल सके। इसलिए, एक व्यक्ति जो वैध स्वामित्व के साथ कब्जा करता है, वह यह दिखावा करके कि उसके पास कोई स्वामित्व नहीं है, उस शीर्षक के किसी अन्य एफ को नहीं छीन सकता।"

19. नीचे के न्यायालयों ने वादी-प्रतिवादी के दावे को उपरोक्त दृष्टिकोण से नहीं देखा है। उच्च न्यायालय, विशेष रूप से, उन निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धांत से अनभिज्ञ रहा है जिनका हमने ऊपर उल्लेख किया है। उच्च न्यायालय ने वादी के पक्ष में जो पाया है वह यह है कि उनका कब्जा स्थापित हो गया है। हालाँकि, इससे विवाद समाप्त नहीं होता है। सवाल सिर्फ यह नहीं है कि क्या वादी कब्जे में थे, लेकिन क्या उन्होंने 12 साल की वैधानिक अवधि के लिए प्रतिकूल कब्जे में रहकर अपना स्वामित्व पूरा किया था। इस अपील में दिए गए निर्णय में उस प्रश्न का न तो उल्लेख किया गया है और न ही उसका उत्तर दिया गया है। ऐसा मामला होने पर, हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने गलती की है कि अपीलकर्ता-बीडीए द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया। यह तथ्य कि वादी ने मुकदमे की संपत्ति पर अपना प्रतिकूल कब्जा स्थापित नहीं किया था और संभवतः नहीं कर सका, जिसके परिणामस्वरूप मुकदमा खारिज हो जाना चाहिए था, एक अनधिकृत कब्जे वाले को राहत का दावा करने का कोई अधिकार नहीं था, जो बीडीए में निहित संपत्ति पर उसके अवैध और अनधिकृत कब्जे को कायम रखेगा। परिणाम में:

(1) 2012 की एसएलपी (सी) संख्या 38601 और 2013 की एसएलपी (सी) संख्या 12013-12015 से उत्पन्न सिविल अपीलें विफल हो जाती हैं और इसके द्वारा खारिज कर दी जाती हैं।

(2) 2013 की एसएलपी (सी) संख्या 12016 से उत्पन्न सिविल अपील सफल होती है और इसके द्वारा अनुमति दी जाती है। उच्च न्यायालय के आक्षेपित फैसले को रद्द कर दिया गया है क्योंकि यह बीडीए के 2002 के आरएफए नंबर 911 को खारिज करता है। परिणामस्वरूप 2002 के आरएफए नंबर 911 को अनुमति दी जाएगी और वादी द्वारा दायर मुकदमा खारिज कर दिया जाएगा, लेकिन बिना किसी लागत आदेश के परिस्थितियों में।

देविका गुजराल

अपीलें निस्तारित।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल “सुवास” की सहायता से अनुवादक तन सिंह चारण (आर.जे.एस) द्वारा किया गया है।

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