

एम. एस. जगदम्बाल

बनाम

सदर्न इंडियन एजुकेशन ट्रस्ट एवं अन्य

2 नवम्बर, 1987

[बी. सी. राय एवं के. जगन्नाथ शेट्टी, न्यायमूर्तिगण]

*दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908 — धारा 96-100 — संपत्ति के कब्जे हेतु वाद — स्वत्वधारी का कब्जा तब तक बना रहता है जब तक प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वत्व अर्जित नहीं कर लेता — अपीलीय न्यायालय साक्ष्यों के समुचित मूल्यांकन पर आधारित तथ्यात्मक निष्कर्षों को परिवर्तित नहीं करता।*

अपीलकर्ता के पति ने विवादित भूमि को प्रदर्श पी-2 के अधीन क्रय किया था, जिसमें यह उल्लेखित था कि उक्त संपत्ति से कोई आय प्राप्त नहीं हो रही थी, तालाब से सिंचाई व्यवस्था विफल हो चुकी थी, तथा वह संपत्ति एक गड्ढे के रूप में थी, जिसे भरने के लिए 2,000 रुपये की आवश्यकता थी। इस कारण उसे परिवार के कुछ व्ययों की पूर्ति हेतु विक्रय कर दिया गया था।

अपीलकर्ता ने अपने पति की मृत्यु के पश्चात्, अपने पति द्वारा क्रय की गई भूमि के पुनः कब्जे की प्राप्ति तथा मध्यवर्ती लाभों एवं अन्य संबद्ध अनुतोषों के लिए उच्च न्यायालय में एक वाद संस्थित किया। उसका कथन था कि उक्त संपत्ति उसके पति के जीवनकाल में उसके कब्जे एवं उपभोग में थी तथा तत्पश्चात् उसके अपने कब्जे एवं उपभोग में रही। उसने यह भी आरोप लगाया कि पड़ोसी भूमिधर, अर्थात् प्रतिवादी संख्या 1, ने उसके विधवा होने की असहाय स्थिति का लाभ उठाकर वादगत संपत्ति पर अनधिकृत प्रवेश कर अतिक्रमण कर लिया। प्रतिवादियों ने यह कहते हुए वाद का प्रतिवाद किया कि अपीलकर्ता का वादगत संपत्ति पर कोई स्वत्व नहीं है तथा वाद परिसीमा द्वारा वर्जित है। प्रतिवादियों ने अनधिकृत प्रवेश

अथवा अतिक्रमण से इनकार किया और अपने पक्ष में स्वत्व का दावा करते हुए यह तर्क दिया कि वाद संस्थित किए जाने से पूर्ववर्ती बारह वर्षों के भीतर किसी भी समय अपीलकर्ता का संपत्ति पर कब्जा नहीं था।

उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने यह निष्कर्ष निकाला कि अपीलकर्ता का पति अपने जीवनकाल में तथा उसके पति की मृत्यु के पश्चात् अपीलकर्ता वादगत संपत्ति के कब्जे एवं उपभोग में रहे थे, और उन्होंने स्वत्व को अपीलकर्ता के पक्ष में माना। उन्होंने यह भी अभिधारित किया कि जनवरी/फरवरी, 1984 में तहसीलदार द्वारा भूमि के मापन एवं सीमांकन किए जाने के पश्चात् प्रतिवादी ने वादगत संपत्ति पर अतिक्रमण किया था और इस प्रकार वाद दायर किए जाने की तिथि से पूर्ववर्ती बारह वर्षों के भीतर अपीलकर्ता का कब्जा सिद्ध था। तदनुसार वाद डिक्री कर दिया गया।

उक्त निर्णय से व्यथित होकर प्रतिवादियों ने खंडपीठ के समक्ष अपील दायर की। खंडपीठ ने, यद्यपि संपत्ति पर अपीलकर्ता के स्वत्व की पुष्टि करते हुए यह माना कि अपीलकर्ता ने वादगत संपत्ति पर अपना स्वत्व संतोषजनक रूप से सिद्ध कर दिया है, तथापि कब्जे के प्रश्न पर यह अभिमत व्यक्त किया कि अपीलकर्ता वाद संस्थित किए जाने से पूर्ववर्ती बारह वर्षों के भीतर किसी भी समय वादगत संपत्ति पर अपने कब्जे को सिद्ध नहीं कर सकी है तथा उसके द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य अस्पष्ट एवं अस्वीकार्य हैं। साथ ही, उसने यह भी अभिधारित किया कि प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वत्व परिपक्व करने में सफल नहीं हुए थे।

विशेष अनुमति द्वारा दायर अपील में यह तर्क दिया गया कि अपीलीय न्यायालय को विचारण न्यायाधीश द्वारा समुचित रूप से अभिलिखित तथ्यात्मक निष्कर्षों को उलटने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं था तथा वादगत संपत्ति एक निम्नस्थ भूमि थी, जिसमें एक गहरा गड्ढा था, जहाँ वर्षा ऋतु के दौरान जल एकत्रित हो जाता था और जो मौसमी रूप से

जलमग्न रहती थी, जिसके कारण वह उपयोग तथा उपभोग के योग्य नहीं रहती थी। ऐसी स्थिति में विधिक उपधारणा यह थी कि कब्जा स्वत्वधारी के साथ बना रहता है।

अपील स्वीकार करते हुए,

अभिनिर्धारित : 1. कब्जा स्वत्वधारी के साथ तब तक बना रहता है, जब तक प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वत्व अर्जित नहीं कर लेता। जब भूमि जलमग्न रहती हो तथा उपयोग और उपभोग से बाहर हो, तब प्रतिकूल कब्जे की निरंतरता नहीं मानी जा सकती। ऐसी दशा में स्वत्वधारी, यदि अंतिम जलमग्नता से पूर्व प्रतिकूल कब्जे द्वारा उसका स्वत्व समाप्त न हुआ हो, तो प्रलक्षित कब्जे का दावा कर सकता है। सिद्धांत की दृष्टि से मौसमी जलमग्नता और दीर्घकाल तक बनी रहने वाली जलमग्नता में कोई अंतर नहीं है। [730 डी-ई]

*बसंता कुमार राय बनाम सेक्रेटरी ऑफ स्टेट, आई.एल.आर. खंड 44 (1917) कलकत्ता श्रृंखला 858, पृष्ठ 871-872, तथा सरकार ऑन एविडेन्स, खंड 2, 13 वाँ संस्करण, पृष्ठ 110 का संदर्भ लिया गया।*

वर्तमान मामले में अपीलकर्ता ने संपत्ति पर अपना स्वत्व सिद्ध कर दिया है। प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वत्व अर्जित नहीं कर सके हैं। विक्रय विलेख प्रदर्श पी-2 में वर्णित संपत्ति एक परती भूमि थी जिससे कोई आय प्राप्त नहीं होती थी। उसे "पल्लम" अथवा ऐसा तालाब कहा गया है जो मौसमी रूप से जलमग्न रहता था, किंतु विधि की दृष्टि से इससे कोई अंतर नहीं पड़ता। सामान्य नियम यह है कि यदि संपूर्ण भूमि अन्यथा रिक्त पड़ी हो, तो उसके किसी भाग का कब्जा विधि की दृष्टि में संपूर्ण भूमि का कब्जा माना जाता है। [731 डी-ई]

2. अपीलीय न्यायालय मौखिक साक्ष्य के समुचित मूल्यांकन के आधार पर अभिलिखित तथ्यात्मक निष्कर्ष को उलटता नहीं है। यह व्यवहार का एक ऐसा नियम है जिसे लगभग विधि का बल प्राप्त है। [728 बी-सी]

सरजू प्रसाद बनाम राजा ज्वालेश्वरी प्रताप नारायण सिंह एवं अन्य, [1950] खंड 1  
एस सी आर 781, पृष्ठ 783, पर अवलंबन किया गया।

वर्तमान मामले में, विचारण न्यायाधीश ने अभिलेख पर उपलब्ध समस्त सामग्री पर विचार करने के पश्चात् इस निष्कर्ष पर पहुँचने का निर्णय किया कि अपीलकर्ता संपत्ति के कब्जे में थी और उसे केवल वर्ष 1954 में बेदखल किया गया था। यह निष्कर्ष पक्षकारों द्वारा परीक्षित साक्षियों की विश्वसनीयता पर भी आधारित था। खंडपीठ ने मामले की संभावनाओं तथा उन परिस्थितियों का समुचित ध्यान रखे बिना, जिन्होंने विचारण न्यायाधीश को प्रभावित किया था, उक्त निष्कर्ष को उलट दिया। [728 जी-एच]

प्रतीत होता है कि खंडपीठ ने कुछ महत्वपूर्ण तथ्यों की उपेक्षा की, जिनका प्रतिवादियों द्वारा समुचित स्पष्टीकरण नहीं दिया गया था। ये तथ्य थे — प्रतिवादियों द्वारा क्रय की गई संपत्ति की पश्चिमी सीमा के संबंध में स्थिति तथा प्रथम प्रतिवादी द्वारा क्रय की गई संपत्ति के क्षेत्रफल में विद्यमान विसंगति, जिसे प्रदर्श पी-6, पी-7 तथा पी-8 में भिन्न-भिन्न रूप में दर्शाया गया है; साथ ही, प्रथम प्रतिवादी न्यास के सचिव डी.डब्ल्यू. 3 के परस्पर विरोधी कथन, जो प्रतिवादियों के मामले के समर्थन में प्रमुख साक्षी थे, और जिन्होंने प्रथम प्रतिवादी के स्वत्व तथा विवादित संपत्ति पर अपीलकर्ता के कब्जे के संबंध में साक्ष्य दिया था। यद्यपि डी.डब्ल्यू. 3 ने अपने लिखित कथन में अपीलकर्ता के इस अभिकथन का खंडन किया था कि जनवरी-फरवरी, 1954 के प्रारम्भिक भाग में प्रतिवादियों ने उसकी भूमि पर अतिक्रमण कर लिया था, तथापि न्यायालय के समक्ष उसने यह स्वीकार किया कि उसने स्वत्व की जाँच नहीं की थी और वह उक्त कथन के लिए व्यक्तिगत उत्तरदायित्व नहीं ले सकता था। यह प्रतिवादियों के मामले पर अंतिम और निर्णायक आघात था, जिसका समुचित मूल्यांकन करने में खंडपीठ असफल रही। [729 एफ-एच; 730 ए]

3. विचारण न्यायालय ने इस प्रश्न के संबंध में कोई मुद्दा निर्धारित नहीं किया था कि क्या प्रतिवादियों ने प्रतिकूल कब्जे द्वारा वादगत संपत्ति पर स्वत्व अर्जित कर लिया था।

प्रतिवादियों ने प्रतिकूल कब्जे के अपने अभिवचन के समर्थन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया। न तो वे अपने मामले की प्रस्तुति के संबंध में किसी प्रकार से भ्रमित किए गए थे और न ही उन्हें अपना साक्ष्य प्रस्तुत करने के अवसर से वंचित किया गया था। अतः इस स्तर पर मामले को प्रतिप्रेषित करना, जिससे प्रतिवादियों को अपनी त्रुटि की पूर्ति करने का अवसर प्राप्त हो, उचित नहीं होगा। [727 जी]

अतः खंडपीठ का निर्णय अपास्त किया जाता है तथा एकल न्यायाधीश का निर्णय बहाल किया जाता है। [731 एफ]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार : दीवानी अपील सं. 235 सन् 1974।

मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा ओ.एस.ए. सं. 37 सन् 1963 में दिनांक 2.8.1971 को पारित निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध अपील।

एस. पद्मनाभन तथा ए.टी.एम. सम्पत, अपीलकर्ता की ओर से।

एम. अब्दुल खादर तथा श्रीमती आर. रामचन्द्रन, प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से।

एस. बालकृष्णन, प्रतिवादी संख्या 3, 4 एवं 5 की ओर से।

न्यायालय का निर्णय

माननीय न्यायमूर्ति जगन्नाथ शेट्टी द्वारा प्रदत्त। — यह विशेष अनुमति द्वारा दायर अपील मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा ओ.एस.ए. सं. 37 सन् 1963 में दिनांक 2 सितम्बर, 1981 को पारित निर्णय के विरुद्ध की गई है।

संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं :

दिनांक 24 मई, 1929 के प्रदर्श पी-2 के अधीन नागप्पा नायकर ने मानिकक नायकर तथा उसके पुत्रों से पुरानी सर्वेक्षण संख्या 187 एवं 188 (पुनः सर्वेक्षण संख्या 3859) की नंजा भूमि, जिसका क्षेत्रफल लगभग 3/8 कावनी अथवा लगभग 9 ग्रांड था, 275 रुपये में क्रय की। दस्तावेज में यह वर्णित था कि उक्त संपत्ति से कोई आय प्राप्त नहीं हो रही थी, तालाब से सिंचाई व्यवस्था विफल हो गई थी तथा संपत्ति एक गड्ढे

के रूप में थी, जिसे भरने के लिए 2,000 रुपये की आवश्यकता थी; अतः उसे परिवार के कुछ व्ययों की पूर्ति के लिए विक्रय किया गया था। संपत्ति की सीमाएँ इस प्रकार वर्णित थीं—उत्तर में गवर्नमेंट मैक्लीन्स गार्डन्स, पश्चिम में थानप्पा नायकर तथा श्रीनिवास नायकर के खेत, दक्षिण में श्रीनिवास नायकर का खेत तथा पूर्व में सड़क, रामनाथ मुदलियार की रिक्त भूमि और मासिलामणि ग्रामणी का मकान। यह उल्लेखनीय है कि पुनः सर्वेक्षण संख्या 3859 निर्धारित की गई थी।

14 मई, 1941 को नागप्पा का निधन हो गया। जगदम्बाल, नागप्पा की विधवा है। उसने सी.एस. सं. 52/1960 संस्थित किया, जिसका विचारण मद्रास उच्च न्यायालय की मूल दीवानी अधिकारिता में किया गया। यह वाद उसके पति द्वारा प्रदर्श पी-2 के अधीन क्रय की गई भूमि के कब्जे की पुनर्प्राप्ति तथा मध्यवर्ती लाभों एवं अन्य संबद्ध अनुतोषों के लिए दायर किया गया था। उसका कथन था कि उक्त संपत्ति नागप्पा के जीवनकाल में उसके कब्जे एवं उपभोग में थी तथा उसके पश्चात् उसके स्वयं के कब्जे एवं उपभोग में रही। उसका यह भी मामला था कि पड़ोसी भूमिधर साउथ इंडिया एजुकेशन ट्रस्ट (एस.आई.ई.टी.) ने उसके विधवा होने की असहाय स्थिति का लाभ उठाकर वादगत संपत्ति पर अनधिकृत प्रवेश कर अतिक्रमण कर लिया। उक्त एस.आई.ई.टी. वाद में पंचम प्रतिवादी है।

अब हम एस.आई.ई.टी. के स्वामित्व वाली संलग्न भूमि के स्वत्व का अनुसरण कर सकते हैं। कुप्पुस्वामी नायकर एक ऐसी भूमि के स्वामी एवं कब्जाधारी थे, जिसका क्षेत्रफल 35 ग्रांड 1959 वर्ग फुट था। यह संपूर्ण भूमि दिनांक 30 जुलाई, 1940 के प्रदर्श पी-6 के अधीन वुय्यूर की रानी को 10,000 रुपये में विक्रय की गई थी। अनुसूची में विक्रय की गई संपत्ति का विवरण पुनः सर्वेक्षण संख्या 3859/1, 3859/2 तथा 3859/3 के एक भाग के रूप में दिया गया था। उक्त संपत्ति का सीमा-विवरण भी इस प्रकार दिया गया था कि उसके पश्चिम में आंशिक रूप से नागप्पा नायकर की भूमि तथा आंशिक रूप से माउंट रोड और दुरैस्वामी ग्रामणी का मकान स्थित थे। विक्रय विलेख के अनुसार विक्रय की गई संपत्ति का

क्षेत्रफल केवल 35 ग्रांड 1980 वर्ग फुट था और संलग्न नक्शे में उसे पीले रंग से चिह्नित किया गया था। दिनांक 24 दिसम्बर, 1953 के प्रदर्श पी-7 के अधीन वुय्यूर की रानी ने प्रदर्श पी-6 के अंतर्गत क्रय की गई संपत्ति को एस.आई.ई.टी. को विक्रय कर दिया। उक्त संपत्ति का विवरण तेयनामपेट स्थित पुनः सर्वेक्षण संख्या 3859/1, 3859/2, 3859/3 के भाग तथा 3872, जिसका क्षेत्रफल लगभग 35 ग्रांड था, के रूप में दिया गया। प्रदर्श पी-7 की अनुसूची में उक्त संपत्ति को नागप्पा नायकर की भूमि तथा माउंट रोड के पूर्व में स्थित बताया गया है। यह देखा जा सकता है कि यद्यपि वुय्यूर की रानी ने 35 ग्रांड 1989 वर्ग फुट भूमि क्रय की थी, तथापि प्रदर्श पी-7 में उल्लिखित क्षेत्रफल लगभग 35 ग्रांड ही दर्शाया गया है। दिनांक 11 फरवरी, 1954 को एस.आई.ई.टी. ने प्रदर्श पी-8 के अधीन अपनी भूमि का विनिमय वाद के प्रतिवादी संख्या 1 से 4 की संपत्ति के साथ किया। प्रदर्श पी-8 में यह वर्णित है कि एस.आई.ई.टी., पुनः सर्वेक्षण संख्या 3859/1, 3859/2, 3859/3 तथा 3872, माउंट रोड, मद्रास में सम्मिलित 43 ग्रांड 1324 वर्ग फुट क्षेत्रफल की भूमि हस्तांतरित कर रहा है। यहाँ भी उक्त भूमि का सीमा-विवरण पश्चिम में नागप्पा नायकर की भूमि तथा माउंट रोड से घिरा हुआ बताया गया है। ध्यान देने योग्य आश्चर्यजनक तथ्य यह है कि विनिमय की गई भूमि का क्षेत्रफल क्या था। प्रदर्श पी-7 के अधीन एस.आई.ई.टी. द्वारा क्रय की गई 35 ग्रांड भूमि, प्रदर्श पी-8 के विनिमय विलेख में बढ़कर 43 ग्रांड 1324 वर्ग फुट हो गई।

वाद का सभी प्रतिवादियों द्वारा प्रतिवाद किया गया। उनका कहना था कि वादगत संपत्ति पर वादिनी का कोई स्वत्व नहीं है तथा वाद परिसीमा द्वारा वर्जित है। उन्होंने वादिनी द्वारा लगाए गए अनधिकृत प्रवेश तथा अतिक्रमण के आरोपों का खंडन किया। उन्होंने स्वयं अपने पक्ष में स्वत्व का दावा प्रस्तुत किया। विशेष रूप से उनका यह तर्क था कि वाद संस्थित किए जाने से पूर्ववर्ती बारह वर्षों के भीतर किसी भी समय वादिनी संपत्ति के कब्जे में नहीं थी।

वादिनी ने अपने पक्ष में कुल सात साक्षियों का परीक्षण कराया, जबकि प्रतिवादियों ने अपने पक्ष में छः साक्षियों का परीक्षण कराया।

विद्वान एकल न्यायाधीश ने अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री पर विचार करने के पश्चात् यह अभिधारित किया कि नागप्पा अपने जीवनकाल में तथा नागप्पा की मृत्यु के पश्चात् वादिनी वादगत संपत्ति के कब्जे एवं उपभोग में थे और रही थी। स्वत्व का प्रश्न भी वादिनी के पक्ष में निर्णीत किया गया। प्रतिवादियों द्वारा किए गए अनधिकृत प्रवेश के प्रश्न पर, विद्वान न्यायाधीश ने अभिलेखीय दस्तावेजों तथा अभिवचनों के संदर्भ में यह टिप्पणी की कि जनवरी, 1954 में तहसीलदार द्वारा भूमि के मापन एवं सीमांकन किए जाने के पश्चात् प्रतिवादियों ने वादगत संपत्ति पर अनधिकृत प्रवेश किया था। इसका अर्थ यह हुआ कि विद्वान न्यायाधीश ने यह माना कि वाद दायर किए जाने की तिथि से पूर्ववर्ती बारह वर्षों के भीतर वादिनी संपत्ति के कब्जे में थी। तदनुसार, वाद डिक्री कर दिया गया तथा प्रतिवादियों को निर्देश दिया गया कि वे पुनः सर्वेक्षण संख्या 3859/4 के रूप में चिह्नित वादगत भूमि को खाली करें और उसका रिक्त कब्जा वादिनी को सौंप दें।

विद्वान न्यायाधीश के निर्णय से व्यथित होकर एस.आई.ई.टी. ने उच्च न्यायालय की खंडपीठ के समक्ष अपील दायर की। खंडपीठ ने संपत्ति पर वादिनी के स्वत्व संबंधी निष्कर्ष की पुष्टि की। यह अभिधारित किया गया कि वादिनी ने वादगत संपत्ति पर अपना स्वत्व संतोषजनक रूप से सिद्ध कर दिया है। किन्तु कब्जे के प्रश्न पर यह टिप्पणी की गई कि वादिनी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य अस्पष्ट एवं अस्वीकार्य थे। वादिनी यह सिद्ध नहीं कर सकी कि वाद दायर किए जाने से पूर्ववर्ती बारह वर्षों के भीतर किसी भी समय वह वादगत संपत्ति के कब्जे में थी। साथ ही यह भी कहा गया कि प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वत्व अर्जित करने में सफल नहीं हुए थे। ऐसा कहते हुए खंडपीठ ने अपील स्वीकार कर ली और वाद को खारिज कर दिया।

इसी कारण वादिनी द्वारा यह अपील दायर की गई है।

अपीलकर्ता की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री पद्मनाभन ने हमारे समक्ष दो तर्क प्रस्तुत किए। पहला तर्क इस प्रश्न से संबंधित था कि विचारण न्यायाधीश द्वारा समुचित रूप से अभिलिखित तथ्यात्मक निष्कर्ष को उलटने का अपीलीय न्यायालय को क्षेत्राधिकार था या नहीं। दूसरा तर्क वादगत संपत्ति की निर्विवाद प्रकृति तथा स्वत्वधारी के पक्ष में कब्जे की विधिक उपधारणा पर आधारित था।

प्रतिवादियों की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री अब्दुल खादर तथा श्री एस. बालकृष्णन ने खंडपीठ के निर्णय का समर्थन किया। वैकल्पिक रूप से उन्होंने तर्क दिया कि अभिवचनों में एस.आई.ई.टी. द्वारा उठाए गए प्रतिकूल कब्जे के प्रश्न पर विचार करने हेतु मामले को प्रतिप्रेषित किया जाना चाहिए।

हम प्रतिवादी की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत इस वैकल्पिक तर्क से सहमत नहीं हैं। विचारण न्यायालय ने इस संबंध में कोई मुद्दा निर्धारित नहीं किया था कि क्या प्रतिवादियों ने प्रतिकूल कब्जे द्वारा वादगत संपत्ति पर स्वत्व अर्जित कर लिया था। प्रतिवादियों ने प्रतिकूल कब्जे के अभिवचन के समर्थन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया। यह प्रतिवादियों का मामला नहीं है कि वे अपने मामले की प्रस्तुति के संबंध में भ्रमित कर दिए गए थे। यह भी उनका मामला नहीं है कि उन्हें अपना साक्ष्य प्रस्तुत करने के अवसर से वंचित किया गया था। अतः इस स्तर पर मामले को प्रतिप्रेषित करना, जिससे प्रतिवादियों को अपनी त्रुटि की पूर्ति करने का अवसर प्राप्त हो, उचित नहीं होगा।

हम यह पाते हैं कि मामले में मौखिक साक्ष्य के मूल्यांकन के संबंध में खंडपीठ द्वारा अपनाई गई पद्धति के विरुद्ध श्री पद्मनाभन द्वारा की गई आलोचना पर्याप्त रूप से उचित है। जहाँ तक अपीलीय न्यायालय द्वारा मौखिक साक्ष्य के मूल्यांकन का प्रश्न है, इस विषय पर दो दृष्टिकोण हैं। एक दृष्टिकोण यह है कि अपीलीय न्यायालय का यह निर्विवाद कर्तव्य है कि वह अभिलिखित साक्ष्य का पुनर्विलोकन करे तथा उससे अपने स्वतंत्र अनुमान और निष्कर्ष निकाले। दूसरा दृष्टिकोण यह है कि अपीलीय न्यायालय को विचारण न्यायाधीश के मत को

समुचित महत्व देना चाहिए, क्योंकि उसे साक्षियों को प्रत्यक्ष देखने तथा उनके हाव-भाव और आचरण का अवलोकन करने का लाभ प्राप्त होता है। व्यवहार का वह नियम, जिसे लगभग विधि का बल प्राप्त है, यह है कि अपीलीय न्यायालय मौखिक साक्ष्य के समुचित मूल्यांकन पर आधारित किसी तथ्यात्मक निष्कर्ष को उलटता नहीं है। यही दृष्टिकोण *सरजू प्रसाद बनाम राजा ज्वालेश्वरी प्रताप नारायण सिंह एवं अन्य*, [1950] खंड 1 एस सी आर 781, पृष्ठ 783 में अपनाया गया था, जिसमें इस न्यायालय ने निम्नलिखित अभिमत व्यक्त किया था :

—

“निस्संदेह, हमारे विचारार्थ जो प्रश्न है वह तथ्य का प्रश्न है, जिसका निर्णय इस मामले में प्रस्तुत मौखिक साक्ष्य के मूल्यांकन पर निर्भर करता है। ऐसे मामलों में अपीलीय न्यायालय को यह ध्यान रखना चाहिए कि उसे वह लाभ प्राप्त नहीं है जो विचारण न्यायाधीश को प्राप्त था, जिसने साक्षियों को अपने समक्ष देखा था तथा न्यायालय में उनके साक्ष्य देने के ढंग का अवलोकन किया था। निश्चित रूप से इसका यह अर्थ नहीं है कि जहाँ तथ्य के प्रश्न पर अपील की जा सकती है, वहाँ अपीलीय न्यायालय विचारण न्यायाधीश द्वारा अभिलिखित तथ्यात्मक निष्कर्ष को पलटने में सक्षम नहीं है। नियम यह है — और यह व्यवहार के नियम से अधिक कुछ नहीं है — कि जब किसी विवादित मुद्दे पर पक्षकारों के मौखिक साक्ष्य में परस्पर विरोध हो तथा निर्णय साक्षियों की विश्वसनीयता पर निर्भर करता हो, तब, जब तक किसी विशेष साक्षी के साक्ष्य में ऐसी कोई विशिष्ट विशेषता न हो जो विचारण न्यायाधीश के ध्यान से छूट गई हो, अथवा उसकी इस राय को कि विश्वसनीयता किस पक्ष में है, विस्थापित करने के लिए पर्याप्त प्रबल असंभाव्यता का संतुलन विद्यमान न हो, अपीलीय न्यायालय को तथ्य के प्रश्न पर विचारण न्यायाधीश के निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए।”

वर्तमान मामले में यह उल्लेखनीय है कि विचारण न्यायाधीश ने अभिलेख पर उपलब्ध प्रत्येक प्रासंगिक सामग्री पर विचार करने के पश्चात् इस निष्कर्ष पर पहुँचे थे कि वादिनी संपत्ति के कब्जे में थी और उसे केवल वर्ष 1954 में ही बेदखल किया गया था। यह निष्कर्ष पक्षकारों द्वारा परीक्षित साक्षियों की विश्वसनीयता पर भी आधारित था। खंडपीठ ने मामले की संभावनाओं तथा उन विचारणीय परिस्थितियों का समुचित ध्यान रखे बिना, जिन्होंने विचारण न्यायाधीश को उक्त निष्कर्ष तक पहुँचने के लिए प्रेरित किया था, उस निष्कर्ष को पलट दिया। ऐसा प्रतीत होता है कि खंडपीठ ने उन महत्वपूर्ण तथ्यों की उपेक्षा की, जिनका प्रतिवादियों द्वारा समुचित स्पष्टीकरण नहीं दिया गया था।

प्रथम, प्रतिवादियों द्वारा क्रय की गई संपत्ति की पश्चिमी सीमा के संबंध में। प्रतिवादियों के स्वत्व की श्रृंखला बनाने वाले सभी विक्रय विलेखों, अर्थात् प्रदर्श पी-6 (1940), प्रदर्श पी-7 (1953) तथा प्रदर्श पी-8 (1954) में पश्चिमी सीमा नागप्पा की संपत्ति के रूप में दर्शाई गई है। प्रश्न यह है कि वह कौन-सी संपत्ति थी जो नागप्पा की थी और जो पश्चिमी सीमा का निर्माण करती थी? निश्चय ही वह पुनः सर्वेक्षण संख्या 3862 तथा 3863 वाली भूमि नहीं थी, यद्यपि प्रतिवादियों के अधिवक्ता ने हमारे समक्ष यह प्रदर्शित करने का प्रयास किया कि उक्त भूमि ही पश्चिमी सीमा का निर्माण करती थी। किन्तु इस विलंबित तर्क को विश्वसनीय बनाने हेतु अभिलेख पर कोई सामग्री उपलब्ध नहीं है। पक्षकारों का कभी यह मामला नहीं रहा कि पुनः सर्वेक्षण संख्या 3862 तथा 3863 के अतिरिक्त वादिनी की कोई अन्य संपत्ति नहीं थी।

द्वितीय, प्रदर्श पी-7 के अधीन एस.आई.ई.टी. ने 38 ग्रांड भूमि क्रय की थी। इसके कुछ ही महीनों बाद एस.आई.ई.टी. ने प्रदर्श पी-8 के विनिमय विलेख के अधीन 43 ग्रांड 1324 वर्ग फुट भूमि हस्तांतरित कर दी। यदि इससे भी पीछे जाया जाए, तो वुयूर की रानी ने केवल 35 ग्रांड 1989 वर्ग फुट भूमि ही क्रय की थी। वही संपत्ति बाद में प्रदर्श पी-7 के अंतर्गत विक्रय का विषय बनी और तत्पश्चात् प्रदर्श पी-8 के अंतर्गत विनिमय का विषय

बनी। यह समझ से परे है कि संलग्न संपत्ति पर अधिकार करने के प्रयास के बिना क्षेत्रफल में यह निरंतर वृद्धि किस प्रकार संभव हो सकती थी।

तृतीय, वादिनी ने एक स्पष्ट मामला प्रस्तुत किया है कि जनवरी-फरवरी, 1954 के प्रारम्भिक भाग में प्रतिवादियों ने उसकी भूमि पर अतिक्रमण कर लिया था। इस कथन का खंडन एस.आई.ई.टी. के सचिव द्वारा दायर लिखित कथन में किया गया था। सचिव का परीक्षण डी.डब्ल्यू. 3 के रूप में किया गया और वह प्रतिवादियों के मामले के समर्थन में प्रमुख साक्षी था। प्रदर्श पी-7 का विक्रय विलेख उसके नाम पर था। प्रदर्श पी-8 का विनिमय विलेख भी उसके द्वारा, एस.आई.ई.टी. के कोषाध्यक्ष के साथ, निष्पादित किया गया था। किन्तु अपने साक्ष्य में डी.डब्ल्यू. 3 अपने अभिवचन से भटक गया। उसने कहा कि उसने अपनी संपत्ति के स्वत्व संबंधी विलेखों का परीक्षण नहीं किया था। उसे स्वत्व विलेखों की विषयवस्तु के संबंध में सामान्य जानकारी के अतिरिक्त कुछ ज्ञात नहीं था। एस.आई.ई.टी. के पक्ष में निष्पादित किसी भी विक्रय विलेख के किसी भाग के लिए उसने व्यक्तिगत उत्तरदायित्व स्वीकार नहीं किया। उसने कहा कि विनिमय विलेख उसे एस.आई.ई.टी. के अध्यक्ष द्वारा दिया गया था और उसने स्वयं उसका प्रारूप तैयार नहीं किया था। उसने यह भी कहा कि वह यह स्पष्ट नहीं कर सकता कि प्रदर्श पी-7 के अधीन क्रय के समय जो संपत्ति 38 गांउंड थी, वह प्रदर्श पी-8 में 43 गांउंड कैसे वर्णित हो गई, यद्यपि बाद में उसने यह भी कहा कि प्रदर्श पी-8 भूमि के मापन एवं सीमांकन के पश्चात् तैयार किया गया था। हम यह नहीं जानते कि वह अज्ञानता का दिखावा कर रहा था अथवा चतुराई से काम ले रहा था। हम केवल इतना ही निष्कर्ष निकाल सकते हैं कि वह पर्याप्त रूप से निष्पक्ष तथा स्पष्टवादी नहीं था। उसने न्यायालय के समक्ष यह भी कहा कि उसने स्वत्व की जाँच-पड़ताल नहीं की थी और वह अपने लिखित कथन में किए गए उस कथन के लिए व्यक्तिगत उत्तरदायित्व नहीं ले सकता था, जिसमें कहा गया था कि वादिनी संपत्ति के कब्जे में नहीं

थी। यह प्रतिवादियों के मामले पर अंतिम एवं निर्णायक आघात था, जिसका समुचित मूल्यांकन करने में खंडपीठ विफल रही।

अपीलकर्ता की ओर से प्रस्तुत दूसरे तर्क का बल भी नकारा नहीं जा सकता। हम पहले ही कह चुके हैं कि यह निर्विवाद है कि वादगत संपत्ति एक निम्नस्थ क्षेत्र में स्थित थी, जिसमें एक गहरा गड्ढा था, जहाँ जल एकत्रित हो जाता था और जिसके कारण वह उपयोग एवं उपभोग के योग्य नहीं रहती थी। प्रदर्श पी-2, जिसके अधीन नागप्पा ने उक्त संपत्ति क्रय की थी, में भी संपत्ति का वर्णन एक गड्ढे के रूप में किया गया है। साक्ष्य से यह भी सिद्ध हुआ है कि भूमि सड़क के स्तर से 8 फुट नीचे थी। उसे "पल्लम" कहा जाता था। वर्षा ऋतु में उस "पल्लम" में जल भर जाता था, जिससे वह एक तालाब का रूप ले लेती थी (देखें, पी.डब्ल्यू. 1 का साक्ष्य)। विचारण न्यायाधीश के समक्ष यह भी स्वीकार किया गया था कि वादगत संपत्ति निम्नस्थ भूमि थी, जहाँ जल ठहर जाता था। तथापि, विद्वान न्यायाधीश ने कब्जे के संबंध में विधिक उपधारणा का सहारा लेना आवश्यक नहीं समझा, क्योंकि अन्य सामग्री के आधार पर उन्होंने यह निष्कर्ष निकाला कि वर्ष 1954 तक वास्तविक कब्जा वादिनी के पास था। ऐसी भूमि के कब्जे के संबंध में विधि स्पष्ट है। कब्जा स्वत्वधारी के साथ तब तक बना रहता है, जब तक प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वत्व अर्जित नहीं कर लेता। जब भूमि जलमग्न रहती हो तथा उपयोग एवं उपभोग से बाहर हो, तब प्रतिकूल कब्जे की निरंतरता नहीं मानी जा सकती। ऐसी दशा में, यदि अंतिम जलमग्नता से पूर्व प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वत्व का लोप न हुआ हो, तो स्वत्वधारी प्रलक्षित कब्जे का दावा कर सकता है। सिद्धांत की दृष्टि से मौसमी जलमग्नता और दीर्घकाल तक बनी रहने वाली जलमग्नता के बीच कोई अंतर नहीं है। यह सिद्धांत *बसंता कुमार राय बनाम सेक्रेटरी ऑफ स्टेट*, आई.एल.आर. खंड 44 (1917) कलकत्ता श्रृंखला 858, पृष्ठ 871-872 में प्रिवी काउंसिल द्वारा भी लागू किया गया था, जिसमें लॉर्ड सम्नर ने निम्नलिखित अभिमत व्यक्त किया था :—

“1877 का परिसीमा अधिनियम ‘बेदखली’ शब्द को परिभाषित नहीं करता, किन्तु उसका अर्थ भली-भाँति स्थापित है। कोई व्यक्ति अपनी भूमि का उपयोग करना इसलिए बंद कर सकता है कि वह उसका उपयोग नहीं कर सकता, क्योंकि वह जलमग्न है; किन्तु इससे उसका कब्जा समाप्त नहीं हो जाता। विधि की दृष्टि से उसका कब्जा तब तक बना रहता है, जब तक वह बेदखल न कर दिया जाए; और यदि वैधानिक अवधि समाप्त होने से पूर्व बेदखली की स्थिति समाप्त हो जाए, तो विधि की दृष्टि से उसका कब्जा पुनर्जीवित हो जाता है। ‘जब भूमि उपयोग और उपभोग के योग्य ही न हो, तब उसके उपयोग और उपभोग के अभाव के कारण कब्जे का परित्याग नहीं माना जा सकता।’ (लेघ बनाम जैक में कॉटन, एल.जे. के शब्दों में)। इससे यह निष्कर्ष निकलता है कि जब तक प्रतिकूल कब्जा वास्तविक उपयोग और अधिभोग पर आधारित होना आवश्यक है, तब तक भूमि के उपयोग एवं उपभोग के अयोग्य रहने की अवधि में प्रतिकूल कब्जे की निरंतरता भी नहीं मानी जा सकती। जब पूर्ववर्ती स्वत्व का उन्मूलन करने और नया स्वत्व प्रारम्भ करने हेतु पर्याप्त समय व्यतीत हो जाता है, तब नये स्वामी का कब्जा निस्संदेह तब तक बना रहता है, जब तक पुनः कोई नई बेदखली न हो जाए; और बेदखली समाप्त होते ही वह कब्जा पुनः जीवित हो जाता है।”

*“सेक्रेटरी ऑफ स्टेट फॉर इंडिया बनाम कृष्णमोनी गुसा, [1902]*

आई.एल.आर. 29 कलकत्ता 518 के मामले में, माननीय की पीठ ने इसी सिद्धांत को ऐसे मामले पर लागू किया था, जिसमें एक नदी ने पहले एक दिशा में और फिर विपरीत दिशा में अपना प्रवाह-पथ परिवर्तित किया। परिणामस्वरूप, पहले कुछ जलमग्न भूमि उजागर हुई, जिस पर सरकार ने कब्जा कर लिया, और फिर कुछ वर्षों पश्चात् वह भूमि पुनः जलमग्न हो गई। उस मामले और वर्तमान मामले के बीच कोई युक्तिसंगत भेद नहीं किया जा

सकता, जहाँ पुनः जलमग्नता मौसमी थी और प्रत्येक वर्ष कई महीनों तक बनी रहती थी। यह अभिनिर्धारित किया गया कि जब भूमि पुनः जलमग्न हो गई, तब सरकार का कब्जा समाप्त हो गया, और जब तक भूमि जलमग्न रही, तब तक किसी भी कब्जे को इस प्रकार निरंतर नहीं माना जा सकता था कि वह वास्तविक स्वामी के विरुद्ध अंततः स्वत्व अर्जित करने के लिए उपलब्ध हो सके।”

हमारे मत में ये सिद्धांत वर्तमान मामले पर समान रूप से लागू होते हैं। वादिनी ने संपत्ति पर अपना स्वत्व सिद्ध कर दिया है। प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वत्व अर्जित नहीं कर सके हैं। प्रदर्श पी-2 में संपत्ति का वर्णन ऐसी परती भूमि के रूप में किया गया है जिससे कोई आय प्राप्त नहीं होती थी। उसे “पल्लम” अथवा ऐसा तालाब कहा गया है जो मौसमी रूप से जलमग्न रहता था। संभव है कि संपूर्ण भूमि मौसमी रूप से जलमग्न न होती हो, किन्तु विधि की दृष्टि से इससे कोई अंतर नहीं पड़ता। “सामान्य नियम यह है कि यदि संपूर्ण भूमि अन्यथा रिक्त पड़ी हो, तो उसके किसी भाग का कब्जा विधि की दृष्टि में संपूर्ण भूमि का कब्जा माना जाता है।” — सरकार ऑन एविडेन्स, खंड 2, 13 वाँ संस्करण, पृष्ठ 110।

उपर्युक्त विवेचना के आलोक में, हम इस अपील को व्यय सहित स्वीकार करते हैं, खंडपीठ के निर्णय एवं आदेश को अपास्त करते हैं तथा विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय एवं आदेश को बहाल करते हैं।

एन.पी.वी.

अपील स्वीकार की जाती है।

खंडन (डिस्क्लेमर) - स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।

सन्नी प्रसाद