



भारत सरकार
भारत का विधि आयोग

प्रतिकूल कब्जे पर कानून

रिपोर्ट संख्या 280

मई, 2023

22^{वें} विधि आयोग का गठन दिनांक 21 फरवरी, 2020 के राजपत्र अधिसूचना फा.सं 45021/1/2018-प्रशासन-III(एलए) द्वारा भारत सरकार, विधि और न्याय मंत्रालय, विधि कार्य विभाग, नई दिल्ली द्वारा तीन वर्ष की अवधि के लिए किया गया था। 22^{वें} विधि आयोग का कार्यकाल दिनांक 22 फरवरी, 2023 के आदेश संख्या फा.सं 60011/225/2022-प्रशा.111 (एलए) द्वारा विस्तारित किया गया। विधि आयोग में एक अध्यक्ष, तीन पूर्णकालिक सदस्य, सदस्य सचिव, दो पदेन सदस्य और दो अंश कालिक सदस्य होते हैं।

अध्यक्ष

माननीय न्यायमूर्ति ऋतु राज अवस्थी

पूर्ण कालिक सदस्य

माननीय न्यायमूर्ति के.टी. शंकरन

डॉ आनंद पालीवाल

प्रो डी. पी. वर्मा

सदस्य सचिव

श्री के. बिस्वाल

पदेन सदस्य

डॉ. नितेन चंद्रा, सचिव, विधि कार्य विभाग

डॉ. रीटा वशिष्ठ, सचिव, विधायी विभाग

अंश कालिक सदस्य

श्री एम. करुणानिधि

प्रो (डॉ.) राका आर्या

विधि अधिकारी

श्रीमती वर्षा चंद्रा, संयुक्त सचिव एवं विधि अधिकारी

श्री अतुल कुमार गुप्ता, उप-विधि अधिकारी

विधि परामर्शदाता

श्री ऋषि मिश्रा

श्री गौरव यादव

श्री शुभांग चतुर्वेदी

श्री दविंदर सिंह

विधि आयोग का पता: दूसरा एवं चौथा तल,

'बी' विंग, लोक नायक भवन, खान मार्केट नई दिल्ली- 1 10003.

यह रिपोर्ट www.lawcommissionofindia.nic.in पर उपलब्ध है।

©भारत के विधि आयोग, भारत सरकार के पास सर्वाधिकार सुरक्षित

Justice Ritu Raj Awasthi
(Former Chief Justice of High Court of Karnataka)
Chairperson
22th Law Commission of India



न्यायमूर्ति ऋतु राज अवस्थी
(सेवानिवृत्त मुख्य न्यायाधीश, कर्नाटक उच्च न्यायालय)
अध्यक्ष
भारत के 22^{वें} विधि आयोग

अ.शा. सं 6(3)150/2009- एलसी(एलएस)

दिनांक: 24 मई, 2023

माननीय अर्जुन राम मेघवाल,

नमस्कार,

मुझे आपको भारत के विधि आयोग की ओर से "प्रतिकूल कब्जे पर कानून" रिपोर्ट संख्या 280 प्रेषित करते हुए अत्यंत हर्ष हो रहा है।

प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा बहुत पहले से ही भारतीय कानूनी ढांचे का हिस्सा रही है। यह इस विचार में निहित है कि भूमि को खाली नहीं छोड़ा जाना चाहिए बल्कि उसका न्याय सम्मत उपयोग किया जाना चाहिए। 1963 के परिसीमन अधिनियम के अधिनियमित होने के बाद प्रतिकूल कब्जे पर कानून में एक महत्वपूर्ण बदलाव आया। उक्त परिवर्तन के आधार पर, असली मालिक की स्थिति मजबूत हो गई क्योंकि उसे केवल अपना स्वामित्व साबित करना था, जबकि प्रतिकूल कब्जे के साक्ष्य पेश करने का दायित्व दावा करने वाले व्यक्ति पर आ गया।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने हेमाजी वाघाजी जाट बनाम भीखाभाई खेंगारभाई हरिजन और अन्य [(2009) 16 एससीसी 517] और हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार और अन्य [(2011) 10 एससीसी 404] में, देखा कि प्रतिकूल कब्जे के कानून पर नए सिरे से विचार करने की आवश्यकता है और सिफारिश की है कि भारत संघ इस मुद्दे पर गंभीरता से विचार करे और जहां भी आवश्यक हो, उचित बदलाव करे। इसके अनुसरण में, विधि एवं न्याय मंत्रालय द्वारा दिनांक 19 दिसंबर, 2008 को लिखे पत्र में विधि आयोग को एक संदर्भ दिया गया था, जिसमें आयोग से अनुरोध किया गया था कि वह इस मामले की जांच करे और अध्ययन कराए तथा उस पर एक रिपोर्ट भी प्रस्तुत करे।

परिणामस्वरूप, 19^{वें} विधि आयोग ने एक परामर्श पत्र-सह-प्रश्नावली तैयार की और उस पर प्रतिक्रिया प्राप्त करने के बाद, आयोग ने राय दी कि वर्तमान प्रावधान भूमि के असली मालिक को पर्याप्त सुरक्षा प्रदान करते हैं और कानून में किसी भी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता नहीं है।

हालाँकि, तब इस विषय पर अंतिम रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की जा सकी थी। विषय की प्रासंगिकता और महत्व और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि यह संदर्भ 2008 से लंबित था, 22^{वें} विधि आयोग ने इस विषय पर नए सिरे से विचार-विमर्श करना उचित समझा। व्यापक परामर्श करने और मामले का गहन अध्ययन करने के बाद, आयोग ने इस रिपोर्ट को अंतिम रूप दिया है। यह रिकॉर्ड में लाना आवश्यक है कि 11 मई, 2023 को आयोजित विधि आयोग की पूर्ण कोरम बैठक में पदेन सदस्य डॉ. रीता वशिष्ठ सहित सभी सदस्यों ने भाग लिया था। विधायी सचिव ने रिपोर्ट से पूरी तरह सहमत होने के बाद उस पर हस्ताक्षर किए थे। उक्त तिथि पर, पदेन सदस्य, विधि सचिव, डॉ. नितेन चंद्रा ने रिपोर्ट

पर हस्ताक्षर नहीं किये। वह किसी जरूरी बैठक में भाग लेने की जल्दी में थे। इसके बाद, दिनांक 16 मई, 2023 को लिखे एक पत्र में, डॉ. नितेन चंद्रा ने इस रिपोर्ट में दी गई सिफारिशों से संबंधित कुछ मुद्दों पर अपनी चिंता के बारे में इस कार्यालय को सूचित किया, जिन्हें अधोहस्ताक्षरी ने 18 मई, 2023 को मेरे पत्र में विधिवत संबोधित किया था। बाद में, डॉ. नितेन चंद्रा के अनुरोध पर, हमारी रिपोर्ट पर आगे चर्चा करने के लिए आज, यानी 24 मई, 2023 को विधि आयोग की एक बैठक बुलाई गई थी। पुनः, उक्त बैठक में उपस्थित विधि आयोग के सभी सदस्यों के साथ-साथ अंशकालिक सदस्यों, जिनसे मैंने टेलीफोन पर संपर्क किया था, ने सूचित किया कि वे हमारी अंतिम रिपोर्ट से पूरी तरह सहमत हैं। तदनुसार, यह निर्णय लिया गया कि यह रिपोर्ट बिना किसी देरी के जारी की जाएगी, जिसमें डॉ. नितेन चंद्रा को अपना विसम्मति नोट देने की स्वतंत्रता होगी। इस स्तर पर, डॉ. रीता वशिष्ठ ने बाद में विचार करते हुए सदन को सूचित किया कि वह भी अपनी विसम्मति भेजेंगी।

आयोग का मानना है कि प्रतिकूल कब्जे से संबंधित कानून में कोई बदलाव लाने का कोई औचित्य नहीं है। तदनुसार, यह रिपोर्ट आपके अवलोकनार्थ प्रस्तुत की जा रही है।

सादर,

भवदीय,
हस्ताक्षर
(न्यायमूर्ति ऋतु राज अवस्थी)

श्री अर्जुन राम मेघवाल
माननीय राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार),
विधि एवं न्याय मंत्रालय, भारत सरकार,
शास्त्री भवन, नई दिल्ली-110001

कार्यालय का पता: कमरा नंबर 405, चौथी मंजिल, 'बी विंग, लोक नायक भवन, खान मार्केट, नई दिल्ली-110003
Office Address: Room No. 405, 4th Floor, 'B'Wing, Lok Nayak Bhawan, Khan Market, New Delhi-110003
निवास: बंगला नंबर 8, तीस जनवरी मार्ग, नई दिल्ली-110011-
Residence: Bungalow No. 8, Tees January Marg, New Delhi-110011
email: rituraj.awasthi@gov.in Tel: 011-24654951 (D), 24340202, 24340203

स्वीकृति

हेमाजी वाघाजी जाट बनाम भीखाभाई खेंगारभाई हरिजन और अन्य के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के अनुसार विधि और न्याय मंत्रालय से इस रिपोर्ट के विषय-वस्तु का संदर्भ प्राप्त होने पर, विधि आयोग ने सभी प्रासंगिक हितधारकों, विद्वानों, शिक्षाविदों, बुद्धिजीवियों आदि के साथ विचार-विमर्श किया। इस विषय पर किए गए प्रारंभिक शोध को ध्यान में रखते हुए, 19^{वें} विधि आयोग ने "भूमि/अचल संपत्ति पर प्रतिकूल कब्ज़ा" विषय पर एक परामर्श पत्र-सह-प्रश्नावली जारी की। अपनी वेबसाइट पर संबंधित बुद्धिजीवियों और आम जनता से विचार और सुझाव आमंत्रित किए। हम उन सभी लोगों के बहुत आभारी हैं जिन्होंने प्रतिकूल कब्जे से संबंधित कानून पर अपनी टिप्पणियाँ और प्रस्तुतियाँ प्रस्तुत करने के लिए अपना बहुमूल्य समय निकाला।

प्रस्तुत सुझावों पर विचार करने के बाद, आयोग ने विषय-वस्तु से संबंधित मुद्दों पर बेहतर रूप से समझने के लिए वकीलों, प्रोफेसरों और अकादमिक विशेषज्ञों के साथ आगे परामर्श किया। हम ऐसे सभी व्यक्तियों का हृदय से आभार व्यक्त करते हैं।

आयोग इस रिपोर्ट को तैयार करने में सलाहकार के रूप में काम करने वाले **श्री ऋषि मिश्रा, श्री गौरव यादव, श्री शुभांग चतुर्वेदी और श्री दविंदर सिंह** द्वारा प्रदान की गई प्रशंसनीय सहायता के लिए कृतज्ञता पूर्वक धन्यवाद देता है। हम इस रिपोर्ट के प्रारूपण में अनुसंधान और सहायता के संचालन में उनके अथक प्रयासों के लिए अपनी हार्दिक सराहना करते हैं।

विषय-वस्तु

1.	आयोग के लिए संदर्भ.....	1
2.	परिचय.....	2
3.	प्रतिकूल कब्जे की ऐतिहासिक पृष्ठभूमि.....	2
4.	विधि आयोग की पहले की रिपोर्टें	4
5.	प्रतिकूल कब्जे के कानून में बदलाव का सुझाव देते सुप्रीम कोर्ट के फैसले.....	8
6.	प्रासंगिक वैधानिक प्रावधान.....	12
	परिसीमा अधिनियम, 1963 का दायरा.....	15
7.	प्रतिकूल कब्जे से संबंधित व्यापक पहलू.....	16
8.	प्रतिकूल कब्जे से संबंधित कानून में किए गए संशोधन.....	21
9.	नैतिकता की तुलना में प्रतिकूल कब्जा.....	28
10.	प्रतिकूल कब्जे के संबंध में परिसीमा अधिनियम, 1963: क्या कोई संशोधन आवश्यक है?	31
	परामर्श पत्र में विधि आयोग द्वारा पूछे गए प्रश्नों के संबंध में.....	34
11.	अनुशंसाएँ.....	36

प्रतिकूल कब्जे पर कानून

1. आयोग के लिए संदर्भ

1.1. यह मामला हेमाजी वाघाजी जाट बनाम भीखाभाई खेंगारभाई हरिजन और अन्य के मामले में 2007 की सिविल अपील संख्या 119डी में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के 23 सितंबर, 2008 के आदेश के अनुसार आयोग के विचार के लिए आया है।

1.2. इस मामले में, परिसीमा अधिनियम, 1963 की अनुसूची के अनुच्छेद 65 के संबंध में, माननीय न्यायालय ने पाया कि:

“34. इस मामले से अलग होने से पहले, हम यह देखना उचित समझते हैं कि प्रतिकूल कब्जे का कानून जो किसी मालिक को सीमा के भीतर निष्क्रियता के आधार पर बेदखल करता है, तर्कहीन, अतार्किक और पूरी तरह से अनुपातहीन है। मौजूदा कानून असली मालिक के लिए बेहद कठोर है और एक बेईमान व्यक्ति के लिए अप्रत्याशित लाभ है, जिसने अवैध रूप से असली मालिक की संपत्ति पर कब्जा कर लिया है। कानून को किसी भी प्रकार के अतिचारी या जिसने गलत तरीके से असली मालिक की संपत्ति पर कब्जा कर लिया है, के अवैध कार्यों या गतिविधियों को लाभ नहीं पहुंचाना चाहिए या अनुमोदन नहीं करना चाहिए।”

35. हम यह समझने में असहज हैं कि ऐसा क्यों है कि एक अतिक्रमण कर्ता के कब्जे को वैध बनाकर बेईमानी को सही ठहराना चाहिए और मालिक को केवल निर्धारित समय-सीमा के भीतर कब्जा वापस लेने में उसकी निष्क्रियता के कारण अपना कब्जा खोने के लिए मजबूर क्यों होना चाहिए।

36. हमारे विचार में, प्रतिकूल कब्जे पर कानून के संबंध में नए सिरे से विचार करने की तत्काल आवश्यकता है। हम भारत संघ को प्रतिकूल कब्जे के कानून पर गंभीरता से विचार करने और ठोस बदलाव करने की सलाह देते हैं। इस फैसले की एक प्रति सचिव, विधि और न्याय मंत्रालय, विधि कार्य विभाग, भारत सरकार को कानून के अनुसार उचित कदम उठाने के लिए भेजी जाए।

1.3. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणी के मद्देनजर, विधि और न्याय मंत्रालय ने दिनांक 19 दिसंबर, 2008 के पत्र के माध्यम से मामले को भारत के विधि आयोग को भेज दिया, जिससे आयोग से इस मामले में अध्ययन करने और एक रिपोर्ट प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया।

2. परिचय

- 2.1. भारत के सर्वोच्च न्यायालय ने हेमाजी वाघाजी जाट बनाम भीखाभाई खेंगारभाई हरिजन और अन्य¹ और हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार और अन्य² में राय दी कि प्रतिकूल कब्जे के कानून के संबंध में नए सिरे से विचार करने की तत्काल आवश्यकता है। सर्वोच्च न्यायालय ने एक अतिक्रमी के प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व को सही करने में सक्षम होने के सिद्धांत को मंजूरी नहीं दी। शीर्ष अदालत ने भारत संघ को प्रतिकूल कब्जे के कानून पर गंभीरता से विचार करने और उचित बदलाव करने की भी सिफारिश की।
- 2.2. 19^{वें} विधि आयोग ने इस मामले पर विचार किया और एक परामर्श पत्र-सह-प्रश्नावली जारी की जो इस रिपोर्ट के साथ "अनुलग्नक - I" के रूप में संलग्न है। प्रतिक्रियाएँ प्राप्त करने के बाद आयोग ने 31 अगस्त, 2013 को एक पेपर तैयार किया, जिसमें यह इस प्रकार बताया गया था:
- “आयोग का मानना है कि भूमि की वसूली के लिए कार्रवाई करने के लिए 12 वर्ष की सीमा अवधि का अस्तित्व वास्तविक मालिक को दी गई पर्याप्त सुरक्षा है। प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत को बरकरार रखा जाना चाहिए ताकि कब्जा हासिल करने वाले व्यक्ति को अपना कब्जा बरकरार रखने के लिए सद्भावना का अधिकार मिल सके। ऐसी सीमा वास्तविक मालिक को अपना कब्जा पुनः प्राप्त करने का वैध अधिकार देती है। यह कानून द्वारा बनाया गया एक उचित संतुलन है। इसके अलावा, प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वामित्व साबित करना आसान नहीं है।*
- 2.3. ऐसा प्रतीत होता है कि, उसके बाद, 19^{वें} विधि आयोग ने अंतिम रिपोर्ट और सिफारिशें प्रस्तुत नहीं कीं।

3. प्रतिकूल कब्जे की ऐतिहासिक पृष्ठभूमि

- 3.1. इतिहास में संक्षेप में जाने पर, प्रतिकूल कब्जे का प्रारंभिक रूप 2000 ईसा पूर्व में पाया जा सकता है। हम्मुराबी संहिता में, जिसमें से कानून संख्या 30 विशेष रूप से प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा से संबंधित है।³ संहिता के कानून संख्या 30 में प्रावधान है कि:

“यदि कोई मुखिया या कोई व्यक्ति अपना घर, बगीचा, और खेत छोड़कर उसे किराये पर दे देता है, और कोई अन्य उसके घर, बगीचे और खेत पर कब्जा कर लेता है और तीन साल तक उसका उपयोग करता है तो यदि पहला मालिक लौटकर अपने घर, बगीचे और खेत पर दावा करता

¹ (2009) 16 एससीसी 517.

² (2011) 10 एससीसी 404.

³ चिलपेरिक एडवर्ड्स (सं.), द हम्मुराबी कोड और सिनेलिक लेजिस्लेशन 32-33 (1904) देखें;

जेजी स्प्रैक्लिंग, “एन एनवायर्नमेंटल क्रिटिक ऑफ़ एडवर्स पोज़िशन” 79 कॉर्नेल लास रिव्यू 8 आई 6-884 (1994) भी देखें। वाक्यांश “प्रतिकूल कब्जा” स्पष्ट रूप से 1757 में टेलर डी एल्क वाईन्स बनाम होर्डे के अंग्रेजी फैसले में दिया गया था।

है, तो यह उसे वापस नहीं दिया जाएगा, बल्कि जिसने उस पर कब्जा कर लिया है और उसका उपयोग करता है, वह उसका उपयोग करता रहेगा।"

3.2. प्रतिकूल कब्जे पर अंग्रेजी न्यायशास्त्र के अकादमिक छात्रवृत्ति में इसका उल्लेख मिलता है। प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व का एकमात्र ऐतिहासिक आधार इंग्लैंड में भूमि की वसूली के लिए कार्यों पर सीमा के कानून का विकास है। वेस्टमिंस्टर का कानून, सन् 1275 पहला ऐसा कानून था जिसने किसी दावेदार को दिनांकित दावे करने से रोककर भूमि की पुनर्प्राप्ति के लिए कार्रवाई को सीमित कर दिया था। यह कानून और इसके तत्काल उत्तराधिकारी संपत्ति कानून के युग में काम करते थे जिसमें स्वामित्व⁴ की अवधारणा से यह उत्पन्न हुआ था। समय बीतने के साथ, अंग्रेजी कानून ने धीरे-धीरे स्वामित्व को कब्जे से अलग कर दिया, इस प्रकार, वैधानिक अधिनियम के पीछे का तर्क भी बदल गया। कब्जे के महत्व में गिरावट के साथ, कब्जा अब स्वामित्व प्रदान नहीं करता है; इसके बजाय, यह केवल कब्जेदार के स्वामित्व के अधिकार के ठोस साक्ष्य के रूप में कार्य करता है।⁵

3.3. अंततः, 1623 की अंग्रेजी कानून ने पूरे विश्व के अन्य देशों में परिसीमा कानून का आधार बनाया। शुरुआती शब्दों में, इसने कहा कि ये परिसीमाएँ "पुरुषों की संपत्ति को सुरक्षित करने और वादों से बचने" के लिए आवश्यक थीं। कानून ने तीन बुनियादी अवधियाँ निर्धारित कीं जिन्हें मोटे तौर पर भूमि कार्यों के लिए बीस वर्ष, अनुबंध और कुछ अपकृत्य कार्यों के लिए छह वर्ष और व्यक्ति को प्रभावित करने वाले अपकृत्यों के लिए चार वर्ष के रूप में वर्णित किया जा सकता है।

3.4. हालाँकि, 1623 के कानून ने बीस वर्षों के बाद प्रवेश और निष्कासन के अधिकार पर रोक लगाने या छीनने से अधिक कुछ नहीं किया, लेकिन अधिकार के रिट द्वारा वास्तविक कार्रवाई को चालीस वर्षों के लिए खुला छोड़ दिया। परिणामस्वरूप, इंग्लैंड में यह माना गया कि प्रवेश का अधिकार और निष्कासन द्वारा उपचार को वर्जित किया जा सकता है, लेकिन 'मात्र अधिकार' को ही छोड़ दिया गया था।⁶ इस प्रकार, इसका समाधान करने के लिए, 1833 का कानून लागू किया गया, जिसने न केवल निष्कासन के उपाय पर रोक लगा दी बल्कि वास्तविक कार्यों को स्पष्ट रूप से समाप्त कर दिया और बीस वर्षों के बाद पूर्व स्वामित्व को समाप्त कर दिया। 1874 के वास्तविक संपत्ति सीमा अधिनियम द्वारा, सीमा की अवधि को पहली बार कार्रवाई का कारण उत्पन्न होने के समय से घटाकर बारह वर्ष कर दिया गया था। इस प्रकार, औपनिवेशिक भारत से विरासत में मिले परिसीमा मॉडल के लिए आधार तैयार किया गया।

3.5. रविंदर कौर ग्रेवाल और अन्य बनाम मंजीत कौर और अन्य के मामले में भारत के सर्वोच्च न्यायालय ने प्रतिकूल कब्जे के इतिहास का पता लगाया और इस प्रकार कहा:

"...प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा का आधार इस पहलू में है कि यह उस व्यक्ति को भूमि का स्वामित्व प्रदान करती है जो भूमि का सबसे अच्छा या उच्चतम उपयोग

⁴ जेजी स्प्रैक लिंग, "प्रतिकूल कब्जे की एक पर्यावरणीय आलोचना" 79-कॉर्नेल लॉ रिव्यू 82 एल (1994)

⁵ जे.जी. स्प्रैकलिंग, "एन एनवायर्नमेंटल क्रिटिक ऑफ़ एडवर्स पोज़िशन" 79 कॉर्नेल ला रिव्यू 821 (1994)।

⁶ डंडी हार्बर के ट्रस्टी बनाम डगल (1852) 1 मैकलीन 31

करता है। जिस भूमि का उपयोग किया जा रहा है वह बेकार पड़ी भूमि से अधिक मूल्यवान है, यह उपयोगितावाद की अवधारणा है। इस प्रकार, यह अवधारणा समग्र रूप से समाज को प्रतिकूल रूप से रखी गई भूमि से लाभ उठाने की अनुमति देती है, लेकिन "वास्तविक मालिक" को भूमि वापस पाने के लिए पर्याप्त अवधि की अनुमति देती है। प्रतिकूल कब्जा कानून कमजोर या अनिश्चित स्वामित्व वाली "जंगली" भूमि के तेजी से विकास की अनुमति देते हैं। यह प्रशासन के सिद्धांत में भी मदद करता है क्योंकि यह स्वामित्व के संशयों को हटाने या ठीक करने का एक प्रभावी और कुशल तरीका हो सकता है जो समय बीतने के साथ साथ धुंधले हो जाते हैं और साक्ष्य अस्पष्ट हो जाते हैं। भूमि का रख-रखाव और सुधार करने वाले स्वामी के पास उस भूमि पर अधिक वैध अधिकार होता है बजाय उस स्वामी के जो उस भूमि पर कभी नहीं जाता या उसकी देखभाल नहीं करता और उसका उपयोग नहीं करता, उसकी कोई उपयोगिता नहीं है। यदि कोई व्यक्ति सम्पत्ति की उपेक्षा करता है और जो वह दावा कर रहा है उसके बीच धीरे-धीरे अलगाव होता है और वह जानता है कि कोई अन्य व्यक्ति गलत कार्यों से देखभाल कर रहा है, तो देखभाल करने से जो लगाव विकसित होता है, उसे आसानी से अलग नहीं किया जा सकता है। उक्त सभी तथ्य प्रतिकूल कब्जे को उत्पन्न करते हैं।⁷

4. विधि आयोग की पिछली रिपोर्टें

- 4.1. विधि आयोग ने पहले भी प्रतिकूल कब्जे के विषय पर विचार किया है। आयोग ने परिसीमा अधिनियम, 1908 पर अपनी तीसरी रिपोर्ट में सिफारिश की कि वास्तविक मालिक के साथ अन्याय और असमानता से बचने और कानून को सरल बनाने के लिए, तत्कालीन अनुच्छेद 142 को केवल मालिकाना हक के आधार पर मुकदमों तक ही सीमित रखा जाना चाहिए और संपत्ति के मालिक को उस पर अपना अधिकार नहीं खोना चाहिए जब तक कि कब्जे वाला प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जा सिद्ध नहीं करे दे। परिसीमा अधिनियम, 1908 पर तीसरी रिपोर्ट के प्रासंगिक पैराग्राफ नीचे उद्धृत किए गए हैं:

"132. अनुच्छेद 142 और 144 ने संपत्ति के मालिकों द्वारा कब्जे के वाद से संबंधित कानून में काफी भ्रम पैदा किया है। कानून जैसा भी है, चाहे वह विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 9 के तहत वाद हो या अनुच्छेद 142 के अंतर्गत आने वाला मामला हो, ऐसा प्रतीत होता है कि वह मालिक के विरुद्ध अतिक्रमण करने वाले का पक्ष लेता है। विसंगति उन निर्णयों के कारण है, जिनमें यह माना गया है कि संपत्ति के मालिक द्वारा बेकब्जे की कार्रवाई में उसके लिए अपना स्वामित्व सिद्ध करना पर्याप्त नहीं है, लेकिन यदि उसने अपने वाद में मूल कब्जे और बाद में बेकब्जे या कब्जे को जारी रखने का दावा किया है, तो उसे आगे बढ़कर यह सिद्ध करना चाहिए कि उसका स्वामित्व वाद की तारीख पर अस्तित्व में था, इस अर्थ में कि वाद शुरू होने की तारीख से 12 साल पहले तक वह संपत्ति उसके कब्जे में थी। अनुच्छेद 142 संपत्ति के मालिक के वाद के साथ-

⁷ (2019) 8 एससीसी 729।

साथ स्वामित्व के हक के आधार पर वाद करने वाले व्यक्ति पर भी लागू होता है, ऐसा कुछ अदालतों द्वारा लिया गया विचार है [आधिकारिक रिसीवर, ई.गोदावरी बनाम गोविंदराजू, और बिन्ध्याचल चंद बनाम राम गरीब, में पूर्ण पीठ के निर्णयों के माध्यम से]⁹ जबकि अन्य ने इसकी प्रयोज्यता को केवल स्वामित्व के हक के आधार पर एक वाद तक सीमित कर दिया है। [जयचंद बहादुर बनाम गिरवर सिंह¹⁰, माउंट जीजीबाई बनाम ज़ाबू¹¹, और कन्हैयालाल बनाम गिरवर सिंह¹² के माध्यम से एक व्यक्ति जो संपत्ति का मालिक है, जब वह अपनी सम्पत्ति पर कब्जे की वसूली के लिए वाद करता है तो उसे न केवल अपना स्वामित्व स्थापित करना होता है, बल्कि यह भी सिद्ध करना होता है कि वाद करने से 12 वर्ष तक संपत्ति उसके कब्जे में थी।

.....

135. हमारी राय में, अनुच्छेद 142 को केवल स्वामित्व पर आधारित मुकदमों तक ही सीमित माना जाता है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि वादी का पूर्व कब्जा उसे अतिक्रमी के विरुद्ध सुरक्षा का अधिकार देता है, हालांकि वास्तविक मालिक के विरुद्ध उसे यह अधिकारी प्राप्त नहीं है। वास्तविक मालिक का सम्पत्ति पर स्वामित्व उचित होगा और प्रतिकूल कब्जे को बाधित करेगा। लेकिन यदि प्रतिवादी अतिक्रमी एक ऐसा व्यक्ति है जो वादी को बेदखल करना चाहता है जो स्वयं पूर्व में अतिचारी था या ऐसा व्यक्ति जो अतिक्रमी के रूप में कब्जे में नहीं आया था, लेकिन इसे उसी रूप में बनाए रखा, ताकि उसे प्रतिकूल कब्जे से एक मालिकाना हक प्राप्त करने में सक्षम बनाया जा सके, तो कानून को निस्संदेह कदम उठाना चाहिए और वादी को राहत देनी चाहिए। असली मालिक के विपरीत, वैधानिक भुगतान से कम समय के लिए कब्जे में रहने वाला व्यक्ति किसी भी सुरक्षा का हकदार नहीं है, लेकिन अनुच्छेद 142 के तहत निर्णयों का शुद्ध परिणाम यह है कि असली मालिक को यह साबित करना होगा कि उसके पास वाद की तारीख पर एक उप-स्वामित्व था। इसलिए, हम सुझाव देते हैं कि वास्तविक मालिक के साथ अन्याय और असमानता से बचने और कानून को सरल बनाने के लिए, अनुच्छेद 142 को मालिकाना हक के आधार पर मुकदमों तक सीमित रखा जाना चाहिए और संपत्ति के मालिक को उस पर अपना अधिकार नहीं खोना चाहिए जब तक कि कब्जे में प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जा स्थापित करने में सक्षम न हो। इसलिए, अनुच्छेद 142 को निम्नानुसार संशोधित किया जा सकता है।

- 4.2. विधि आयोग ने फिर से परिसीमा अधिनियम, 1963 की व्यापक समीक्षा की। "परिसीमा अधिनियम, 1963" शीर्षक वाली अपनी 89^{वीं} रिपोर्ट में, आयोग ने प्रतिकूल कब्जे के संबंध में कुछ न्यायविदों की आलोचना पर ध्यान दिया; हालांकि, इसने सिफारिश की कि उपरोक्त सिद्धांत में किसी भी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता नहीं है। प्रासंगिक पैराग्राफ नीचे उद्धृत किए गए हैं:

⁸ आईएलआर 1940 मैड 1953

⁹ 57 एआईआई 278.

¹⁰ 41 एआईआई 669.

¹¹ 150 आईसी 679 (नाग)

¹² 51 एआईआई 1042

“35.14. अवैध कब्जेदार का कब्जा - प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व प्राप्त करने का सिद्धांत हमारी न्यायशास्त्र प्रणाली में गहराई से निहित है। यह सिद्धांत रोमन कानून की अवधारणा यूसुकैपियो और लोंगी टेम्पोरिस प्रिस्क्रिप्शियो से लिया गया है, लेकिन रोमन कानून में, एक अतिरिक्त आवश्यकता थी कि कब्जा वास्तविक और उचित कारण से होना चाहिए। अंग्रेजी कानून ने इस सिद्धांत पर जोर नहीं दिया है अंग्रेजी कानून ने यह कहते हुए इस सिद्धांत को स्थापित नहीं किया है कि “भूमि के स्वामित्व की निश्चितता एक सामाजिक आवश्यकता है और भूमि पर कब्जे को, जिसे लंबे समय से चुनौती नहीं दी गई है, परेशान नहीं किया जाना चाहिए। इस प्रकार, अंग्रेजी संस्करण रोमन अवधारणा के बिल्कुल विपरीत है।

कुछ राष्ट्रमंडल देशों की पंजीकरण प्रणालियों में, पंजीकृत भूमि और अपंजीकृत भूमि पर प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व के अधिग्रहण के बीच एक अंतर किया जाता है, जिसके परिणामस्वरूप एक अतिक्रमण कर्ता एक पंजीकृत मालिक के मालिकाना हक को समाप्त नहीं करता है।

35.17. विधि आयोग की रिपोर्ट - अनुच्छेद 65 पर लौटते हुए, 1908 के अधिनियम पर अपनी रिपोर्ट में विधि आयोग द्वारा कब्जे से संबंधित अनुच्छेदों की विस्तार से जांच की गई थी। एक प्रारंभिक अवलोकन था कि अनुच्छेद 142 और 144 ने संपत्ति के मालिकों द्वारा कब्जे के लिए वाद से संबंधित कानून में काफी भ्रम पैदा किया था। विधि आयोग ने इस विषय पर प्रिवी काउंसिल मामले पर भी चर्चा की, जिसने इस प्रस्ताव को तय किया था कि मुख्य सूत्र के नियम को वादी द्वारा वास्तविक कब्जे को वापस प्राप्त करने के मामलों में नहीं, बल्कि उन मामलों में लागू किया जाना चाहिए जहां वादी का सम्पत्ति पर कब्जा नहीं था और किसी अन्य व्यक्ति ने निर्धारित समय के लिए उक्त सम्पत्ति पर कब्जा कर लिया था। इसके बाद आयोग ने इस विषय पर निम्नलिखित सिफारिश की।

“हमारी राय में, अनुच्छेद 142 को केवल स्वामित्व के आधार पर मुकदमों तक ही सीमित किया जाना चाहिए। ऐसे वाद में वादी अपने पिछले कब्जे की सुरक्षा चाहता है जो कि किसी अन्य अतिचारी से कब्जा वापस पाने के लिए वैधानिक अवधि से कम है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि वादी का पूर्व कब्जा उसे अतिक्रमी के खिलाफ सुरक्षा का अधिकार देता है, हालांकि यह असली मालिक के खिलाफ नहीं है। वास्तविक मालिक का स्वामित्व सही होगा और अवैध कब्जे को रोकने में सहायक होगा।”

35.18. विधि आयोग की सिफारिश. - इन कारणों से, विधि आयोग (उस रिपोर्ट में) ने निम्नानुसार अनुच्छेद 142 के पुनः प्रारूप की सिफारिश की: -

“स्वामित्व के आधार पर अचल संपत्ति के कब्जे के लिए जहां वादी को संपत्ति के कब्जे से बेदखल कर दिया गया है - बेकब्जे की तारीख से वहां यह अवधि 12 वर्ष होगी” एक नया अनुच्छेद स्वामित्व के आधार पर मुकदमों को नियंत्रित करने के लिए था - 12 वर्ष की अवधि प्रतिकूल कब्जे के प्रारंभ की तिथि से गिनी जाएगी।

35.19. सुप्रीम कोर्ट के फैसले में स्थिति का सारांश - संशोधित लेख, हालांकि कुछ अलग तरीके से प्रस्तुत किया गया है, ने किसी भी गंभीर विवाद को जन्म

नहीं दिया है और सुप्रीम कोर्ट ने इस विषय पर अपने हालिया फैसले में प्रतिकूल कब्जे या शत्रुतापूर्ण स्वामित्व पर कानून को संक्षेप में प्रस्तुत किया है।

“प्रतिकूल कब्जा या शत्रुतापूर्ण स्वामित्व आचरण के एक सुसंगत तरीके से सिद्ध किया जाना चाहिए और इसे कब्जे के छिटपुट या मामूली कृत्य द्वारा नहीं दिखाया जा सकता है। हालाँकि, कानून के अनुसार यह आवश्यक है कि कब्जा खुला होना चाहिए और छुपाने के किसी भी प्रयास के बिना होना चाहिए। यह आवश्यक नहीं है कि कब्जा इतना प्रभावी हो कि उसे मालिक की विशिष्ट जानकारी में लाया जा सके। ऐसी आवश्यकता पर जोर दिया जा सकता है, जहां स्वामित्व को हटाने का अनुरोध किया जाता है, लेकिन यहां ऐसा मामला नहीं है। महत्वपूर्ण तथ्यों में से एक, जो स्पष्ट रूप से प्रतिकूल कब्जे को साबित करता है, यह हो सकता है कि मालिक ने भूमि को खेती के प्रयोजनों के लिए किराए पर दे दिया था और समय-समय पर मालिक के किसी भी विरोध के बिना या मालिक द्वारा अवैध कब्जाधारक को बेदखल करने के किसी भी गंभीर प्रयास के बिना खुद इसका इस्तेमाल किया था, यह अच्छी तरह से जानते हुए कि वह भूमि के संबंध में शत्रुतापूर्ण दावे कर रहा था। यदि कोई व्यक्ति किसी टैंक पर भी शत्रुतापूर्ण स्वामित्व का दावा करता है, जैसा कि मालिक यानी नगर पालिका द्वारा वर्तमान मामले में दावा किया गया है, वह उसका है और स्वामित्व के शत्रुतापूर्ण दावे के बावजूद मालिक द्वारा अतिचारी को बेदखल करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया गया है, तो विधि द्वारा उसका मालिकाना हक तीस साल के बाद पूरा होगा।”

35.24. किसी बदलाव की जरूरत नहीं है। - हमने इस तथ्य का उल्लेख किया है कि कई अन्य अच्छी तरह से स्थापित कानूनी सिद्धांतों की तरह, प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत ने भी कुछ न्यायविदों को चिंता में डाला है। हालाँकि, जैसा कि ऊपर कहा गया है, इसमें अंतर्निहित दर्शन हमारे न्यायशास्त्र का एक अभिन्न अंग बन गया है। गुणों के आधार पर और अभी बताए गए आधार पर, सिद्धांत में किसी भी प्रकार का संशोधन करने की आवश्यकता नहीं है। हमने इंग्लैंड के घटनाक्रम को भी उक्त विषय में संदर्भित किया है। भारत में ये विवाद नहीं उठे हैं। तदनुसार, हम लेख में किसी भी बदलाव की अनुशंसा नहीं करते हैं।”

- 4.3. विधि आयोग की 193^{वीं} रिपोर्ट में प्रतिकूल कब्जे के विषय पर संक्षेप में चर्चा की गई। इसमें कहा गया है कि 1963 अधिनियम की अनुसूची के अनुच्छेद 65 के अनुसार, अचल संपत्ति पर प्रतिकूल कब्जा रखने वाला व्यक्ति संपत्ति का स्वामित्व प्राप्त कर लेता है। ऐसा कब्जा खुला और निरंतर होना चाहिए और वास्तविक मालिक के स्वामित्व की अवहेलना में बारह वर्षों तक होना चाहिए ताकि व्यक्ति प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व निर्धारित कर सके। जहां तक सरकारी संपत्ति का सवाल है, अनुच्छेद 112 प्रतिकूल कब्जे के स्वामित्व के लिए तीस साल की आवश्यकता निर्धारित करता है। रिपोर्ट में आगे कहा गया है कि न्यायालयों द्वारा विकसित कानून के सिद्धांत प्रतिकूल कब्जे से सीमित अधिकारों के अधिग्रहण की भी अनुमति देते हैं।

5. प्रतिकूल कब्जे के कानून में बदलाव का सुझाव देने वाले सुप्रीम कोर्ट के फैसले

5.1. हेमाजी वाघाजी जाट बनाम भीखाभाई खेंगारभाई हरिजन और अन्य¹³ के मामले में सुप्रीम कोर्ट ने कहा:

“34. इस मामले से अलग होने से पहले, हम यह देखना उचित समझते हैं कि प्रतिकूल कब्जे का कानून जो किसी मालिक को सीमा के भीतर निष्क्रियता के आधार पर बेदखल करता है, तर्कहीन, अतार्किक और पूरी तरह से असंगत है। मौजूदा कानून वास्तविक मालिक के लिए बेहद कठोर है और एक बेईमान व्यक्ति के लिए अप्रत्याशित लाभ है जिसने अवैध रूप से वास्तविक मालिक की संपत्ति पर कब्जा कर लिया है। कानून को किसी भी प्रकार के अतिचारी या जिसने गलत तरीके से असली मालिक की संपत्ति पर कब्जा कर लिया है, की अवैध कार्रवाई या गतिविधियों का लाभ नहीं देना चाहिए और नहीं उचित ठहराया जाना चाहिए।

35. यह हमारी समझ से परे है कि कानून को एक अतिचारी के कब्जे को वैध बनाकर बेईमानी से कब्जाई गई संपत्ति को वैध क्यों ठहराना चाहिए और मालिक को केवल निर्धारित समय-सीमा के भीतर कब्जा वापस लेने में निष्क्रियता के कारण अपना कब्जा खोने के लिए क्यों मजबूर करना चाहिए।

36. हमारे विचार में, प्रतिकूल कब्जे पर कानून के संबंध में नए सिरे से विचार करने की तत्काल आवश्यकता है। हम भारत संघ को प्रतिकूल कब्जे के कानून पर गंभीरता से विचार करने और उचित बदलाव करने की सलाह देते हैं। इस फैसले की एक प्रति सचिव, विधि एवं न्याय मंत्रालय, विधि कार्य विभाग, भारत सरकार को कानून के अनुसार उचित कदम उठाने के लिए भेजी जाए।”

5.2. उपरोक्त मामले में, ट्रायल कोर्ट ने घोषणा और निषेधाज्ञा के वाद का फैसला सुनाया। ट्रायल कोर्ट ने माना कि वादी ने कई साल पहले विचाराधीन जमीन खरीदी थी। यह भी माना गया कि वादी ने प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व को पूरा किया। वास्तव में, मामले में प्रतिकूल कब्जे के समर्थन में कोई दलील नहीं दी गई थी। प्रथम अपीलीय अदालत ने ट्रायल कोर्ट के फैसले को पलट दिया। उच्च न्यायालय ने दूसरी अपील में अपीलीय अदालत के फैसले को बरकरार रखा। इसके बाद वादी ने सुप्रीम कोर्ट का दरवाजा खटखटाया। सुप्रीम कोर्ट ने माना कि वादी ने संपत्ति पर मालिकाना हक साबित नहीं किया। सुप्रीम कोर्ट ने यह भी माना कि प्रतिकूल कब्जे के लिए कोई दलील या साक्ष्य नहीं था। इस प्रकार, शीर्ष न्यायालय ने वादी की अपील खारिज कर दी।

¹³ (2009) 16 एससीसी 517

- 5.3. हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार और अन्य¹⁴ मामले में सुप्रीम कोर्ट ने इसी तरह के प्रश्न पर विचार किया था। इस उद्देश्य के लिए प्रासंगिक टिप्पणियाँ और निष्कर्ष नीचे उद्धृत किए गए हैं:

"अमेरिकी संविधान का पांचवां संशोधन - एक सभ्य समाज का सिद्धांत।

40. संपत्ति अधिकारों की सुरक्षा में एक और महत्वपूर्ण विकास पाँचवाँ संशोधन था। जेम्स मैडिसन पाँचवें संशोधन के प्रारूपकार और प्रमुख समर्थक थे। पाँचवें संशोधन में कहा गया है: "उचित प्रतिकर के बिना न ही निजी संपत्ति को सार्वजनिक उपयोग के लिए लिया जाएगा।" मुख्य मुद्दा संपत्ति हासिल करने के लिए उचित मुआवजा देना है। मुख्य रूप से दो स्थितियाँ हैं जब एक भूस्वामी सरकार द्वारा आधिकारिक तौर पर हस्तांतरित या मूल्यहास की गई भूमि के लिए मुआवजा प्राप्त कर सकता है। सबसे पहले, जब एक सरकारी इकाई जानबूझकर औपचारिक निराकरण कार्यवाही के माध्यम से और मालिक की सहमति के बिना निजी संपत्ति का अधिग्रहण करती है तो एक मालिक प्रतिकर का हकदार हो सकता है। संपत्ति लेने की राज्य की शक्ति को एक संप्रभु के रूप में उसकी प्रतिष्ठित डोमेन शक्तियों के माध्यम से अंतर्निहित माना जाता है। निराकरण कार्यवाही के माध्यम से, सरकार भूमि पर आवश्यक कब्जा प्राप्त कर सकती है, और पाँचवें संशोधन के लिए आवश्यक है कि संपत्ति के मालिक को इस नुकसान के लिए मुआवजा दिया जाए।

41. पाँचवें संशोधन के तहत प्रतिकर की आवश्यकता वाली दूसरी स्थिति तब होती है जब सरकार ने औपचारिक निराकरण कार्यवाही के माध्यम से आधिकारिक तौर पर निजी संपत्ति का अधिग्रहण नहीं किया है, लेकिन 'फिर भी संपत्ति पर भौतिक रूप से आक्रमण करके या उसे हड़प कर लेती है।' इस परिदृश्य के तहत, संपत्ति के मालिक के पास, जिस बिंदु पर 'सम्पत्ति का अधिग्रहण' हुआ है, उसके पास नुकसान के लिए उचित प्रतिकर की वसूली के लिए सरकार के खिलाफ दावा दायर करने का विकल्प होता है। जब भूमि मालिक किसी अधिग्रहण के लिए प्रतिकर की मांग करते हुए सरकार पर वाद करता है, तो इसे उलटा निराकरण कार्यवाही माना जाता है, क्योंकि भूमि मालिक उपरोक्त के आधार पर केस दायर करने के लिए मजबूर हुआ है, न कि सरकार।

42. प्रतिकूल कब्जे का यह कानून हमें अंग्रेजों से विरासत में मिला है। संसद प्रतिकूल कब्जे के कानून को खत्म करने या कम से कम व्यापक जनहित में कानून में संशोधन और बदलाव करने पर विचार कर सकती है। इस मामले में पुलिस सहित सरकारी परिकरणों ने भूमि पर प्रतिकूल कब्जा करने का प्रयास किया है। यह, हमारी राय में, कानून के बेतुकेपन का प्रमाण है और न्याय प्रणाली के धर्मजत्वता पर एक काला धब्बा है। सरकार को नागरिक की संपत्ति की रक्षा करनी चाहिए - चोरी नहीं करनी चाहिए। और फिर भी, जैसा कि वर्तमान में कानून मौजूद है, वे

¹⁴ (2011) 10 एससीसी 404

ऐसा ही कर सकते हैं। यदि संसद के विवेक के अनुसार, इस कानून को दोबारा लागू किया जाना है, तो कम से कम कानून को उन लोगों से अपेक्षा करनी चाहिए जिनके पास प्रतिकूल रूप से भूमि है, वे संबंधित भूमि या संपत्ति की प्रचलित बाजार दर के अनुसार भूस्वामियों को मुआवजा दें। यह विकल्प उन लोगों को न्याय प्रदान करेगा जिन्होंने वैधानिक अवधि के लिए अपने अधिकारों के भरोसे रहने के अलावा कुछ नहीं किया है, जबकि प्रतिकूल कब्जाधारक को संपत्ति पर बने रहने की अनुमति दी है। हालांकि सभी प्रतिकूल कब्जाधारकों - जिनमें से कुछ गरीब हो सकते हैं - को उनके पास मौजूद जमीन के लिए बाजार दरों का भुगतान करना अपरिहार्य हो सकता है, शायद ज्यादातर मामलों में कुछ कम राशि यथार्थवादी होगी। संसद या तो दरों की एक निश्चित सीमा तय कर सकती है या दरों की एक निर्धारित सीमा के भीतर से चुनने का विकल्प न्यायपालिका पर छोड़ सकती है ताकि किसी दिए गए मामले की बाजार दर के अनुसार प्रतिकूल की राशि का भुगतान करने को तैयार किया जा सके।

43. संसद को कम से कम 'सामान्य रूप से अविश्वसनीय वाले प्रतिकूल कब्जे' को खत्म करने पर गंभीरता से विचार करना चाहिए, यानी, जानबूझकर अतिचार के माध्यम से हासिल किया गया प्रतिकूल कब्जा, वास्तव में यह मानना कि यह उनका अपना है, प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से कोई भी व्यक्ति सम्पत्ति पर स्वामित्व प्राप्त कर सकता है,

जो बड़े पैमाने पर समाज को गलत संकेत भेजता है। इस तरह के बदलाव से यह सुनिश्चित होगा कि केवल वे लोग ही कानूनी राहत के हकदार होंगे जिन्होंने ईमानदार तरीकों से जमीन प्राप्त की है।

44. यदि संसद प्रतिकूल कब्जे के कानून को बरकरार रखने का निर्णय लेती है, तो संसद को प्रतिकूल कब्जे के दावेदारों को केवल 12 वर्षों के बजाय 30 से 50 वर्षों की अवधि के लिए संपत्ति पर कब्जा करने की आवश्यकता हो सकती है। इस तरह के विस्तार से यह सुनिश्चित करने में मदद मिलेगी कि सफल दावेदार पीढ़ियों से भूमि पर रह रहे हैं, और इसलिए अतिचार के लिए व्यक्तिगत रूप से अपराधि होने की संभावना कम है (हालांकि उनके पूर्वज हो सकते हैं)। लंबी वैधानिक अवधि से प्रतिकूल कब्जा मुकदमों की आवृत्ति भी कम हो जाएगी और यह सुनिश्चित हो जाएगा कि केवल वे दावेदार ही भूमि से सबसे अधिक निकटता से जुड़े हुए हैं, जो इसे प्राप्त करते हैं, जबकि केवल सबसे निष्क्रिय और असुरक्षित मालिक ही स्वामित्व खो देते हैं।

45. इस मामले के तथ्यों पर गौर करें तो, यदि राज्य का पुलिस विभाग अपनी पूरी ताकत लगाकर किसी भूमि या भवन पर चोरी छिपे कब्जा करने पर आमादा है, तो शायद कोई भी उन्हें प्रभावी ढंग से रोक नहीं पाएगा।

46. कानून की व्याख्या करते समय संसद की मंशा सुनिश्चित करना हमारा परम कर्तव्य और दायित्व है। कानून और न्याय, अक्सर, खुशी से मेल खाते हैं, केवल कभी-कभार ही हमें गंभीर टकराव देखने को मिलता है। प्रतिकूल कब्जे का पुरातन

कानून ऐसा ही एक है। लोगों के व्यापक हित में इस पर गंभीरता से पुनः विचार करना नितांत आवश्यक है।

47. प्रतिकूल कब्जा एक अतिचारी को - कानून की नज़र में अपकृत्य, या यहां तक कि अपराध का दोषी व्यक्ति - को उस भूमि पर कानूनी अधिकार प्राप्त करने की अनुमति देता है, जिस पर उसने 12 वर्षों से अवैध रूप से कब्जा कर रखा है। 12 साल की अवैधता को अचानक कानूनी स्वामित्व में कैसे बदला जा सकता है, यह तार्किक और नैतिक रूप से चकित करने वाला है। यह पुराना कानून अनिवार्य रूप से न्यायपालिका से उस आचरण पर अपनी मंजूरी की मुहर लगाने के लिए कहता है जो आम भारतीय नागरिक को निंदनीय लगेगा।

48. प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत ने बहुत से विधि से संबंधित बुद्धिजीवियों को परेशान कर दिया है। हमारी स्पष्ट राय है कि बदलाव का समय आ गया है।'

49. यदि कानून के रक्षक ही संपत्ति (जमीन और भवन) के हड़पने वाले बन जाएं तो लोगों को कोई सुरक्षा नहीं मिलेगी और पूरे देश में अराजकता फैल जाएगी। यह वाकई बहुत परेशान करने वाली और खतरनाक प्रवृत्ति है।' हमारे सुविचारित विचार में, यदि व्यापक जनहित में बिना समय बर्बाद किए इसे तुरंत समाप्त किया जाना चाहिए। किसी भी सरकारी विभाग, सार्वजनिक उपक्रम और पुलिस विभाग को तो कतई प्रतिकूल कब्जे के प्रावधानों को लागू करके भूमि या भवन के स्वामित्व को सही करने और अपने ही नागरिकों की संपत्ति को हड़पने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए, जैसा कि इस मामले में किया गया है।

51. हमारे सुविचारित विचार में, प्रतिकूल कब्जे पर संपूर्ण कानून पर नए सिरे से विचार करने की अत्यंत आवश्यकता है। हम भारत संघ को सलाह देते हैं कि वह या तो प्रतिकूल कब्जे के कानून को समाप्त करने पर तुरंत विचार करे या वैकल्पिक रूप से प्रतिकूल कब्जे के कानून में उपयुक्त संशोधन करे। इस फैसले की एक प्रति सचिव, विधि और न्याय मंत्रालय, विधि कार्य विभाग, भारत सरकार को कानून के अनुसार उचित कदम उठाने के लिए भेजी जाए।"

5.4. सार्वजनिक उपयोगिता के लिए आरक्षित भूमि के संबंध में, सुप्रीम कोर्ट ने रविंदर कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कौर¹⁵ में निम्नानुसार टिप्पणी की:

“जब हम सार्वजनिक उपयोग के लिए समर्पित संपत्ति के संबंध में प्रतिकूल कब्जे के कानून पर विचार करते हैं, तो अदालतें प्रतिकूल कब्जे का अधिकार प्रदान करने से कतराती हैं। ऐसे उदाहरण हैं जब ऐसी संपत्तियों पर अतिक्रमण किया जाता है और फिर प्रतिकूल कब्जे की दलील दी जाती है। ऐसे मामलों में, सार्वजनिक उपयोगिता के लिए आरक्षित भूमि पर, यह वांछनीय है कि अधिकार प्रोद्भूत न हों। प्रतिकूल कब्जे के कानून के कारण कठोर परिणाम हो सकते हैं, इसलिए, हम यह

¹⁵ (2019) 8 एससीसी 729।

मानने के लिए मजबूर हैं कि यह उचित होगा कि सार्वजनिक हित के लिए समर्पित ऐसी संपत्तियों के संबंध में, परिसीमा के क़ानून में यह स्पष्ट कर दिया जाए कि प्रतिकूल कब्जे से कोई अधिकार प्राप्त नहीं हो सकता है। ”

6. प्रासंगिक वैधानिक प्रावधान

- 6.1. परिसीमा अधिनियम, 1963 में 31 धाराएँ और अनुसूची शामिल हैं। अनुसूची को तीन प्रभागों में विभाजित किया गया है, अर्थात्, **वाद** (अनुच्छेद 1 से 113 भागों में I से X के रूप में विभाजित), **अपील** (अनुच्छेद 114 से 117) और **आवेदन** (अनुच्छेद 118 से 137 भाग I और II में)।
- 6.2. **धारा 2 (जे)** "परि सीमा की अवधि" को इस प्रकार परिभाषित करती है: " परि सीमा की अवधि" का अर्थ अनुसूची द्वारा किसी भी वाद, अपील या आवेदन के लिए निर्धारित सीमा की अवधि है, और "निर्धारित अवधि" का अर्थ इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार गणना की गई सीमा की अवधि है।
- 6.3. **धारा 3:** धारा 3 में प्रावधान है कि धारा 4 से 24 (समावेशी) में निहित प्रावधानों के अधीन, स्थापित प्रत्येक वाद, अपील की गई, और निर्धारित अवधि के बाद किया गया आवेदन खारिज कर दिया जाएगा, हालांकि बचाव के रूप में सीमा स्थापित नहीं की गई है।
- 6.4. **धारा 4 से 24** विभिन्न स्थितियों से संबंधित हैं जो सीमा अवधि की संगणना के मामले में उत्पन्न हो सकती हैं। इन अनुभागों का उल्लेख यहां संक्षेप में किया गया है।
- 6.5. **धारा 4** अदालत बंद होने पर निर्धारित अवधि की समाप्ति से संबंधित है। **धारा 5** निर्धारित अवधि के विस्तार का प्रावधान करती है। **धारा 6, 7 और 8** कानूनी अक्षमता से संबंधित हैं और विकलांगता के तहत व्यक्ति या उसके कानूनी प्रतिनिधियों को, जैसा भी मामला हो, विकलांगता समाप्त होने के बाद वाद दायर करने या डिक्री के निष्पादन के लिए आवेदन करने के लिए अतिरिक्त समय प्रदान करने का प्रावधान है। **धारा 9** में प्रावधान है कि एक बार जब समय शुरू हो जाता है, तो सामान्य नियम के अपवाद के साथ, कोई वाद की विकलांगता या वाद दायर करने या आवेदन करने में असमर्थता इसे नहीं रोकती है। **धारा 10** ट्रस्टियों और उनके प्रतिनिधियों के खिलाफ मुकदमों का प्रावधान करती है और यह कहती है कि धारा 10 की परिधि में कोई भी वाद किसी भी समयावधि से बाधित नहीं होगा। **धारा 11** उन क्षेत्रों के बाहर किए गए अनुबंधों पर मुकदमे का प्रावधान करती है जिन पर परिसीमा अधिनियम लागू होता है। **धारा 12 से 15**, जैसा भी मामला हो, मुकदमों, अपीलों या आवेदनों के लिए सीमा की अवधि की गणना में समय के बहिष्कार का प्रावधान करती है। धारा 12 से 15 में एक योजना शामिल है जिसके तहत कुछ परिस्थितियों में, सीमा की अवधि की गणना में कुछ निर्दिष्ट अवधि को बाहर रखा जा सकता है। **धारा 16** बताती है

कि किसी व्यक्ति की मृत्यु का वाद करने के अधिकार के अर्जित होने से पहले या उस पर क्या प्रभाव पड़ता है और साथ ही उन आकस्मिकताओं में परिसीमा की अवधि की गणना पर क्या प्रभाव पड़ता है। **धारा 17** बताती है कि किसी वाद या आवेदन के मामले में धोखाधड़ी या गलती का क्या प्रभाव पड़ता है। **धारा 18 और 19** क्रमशः 'अभिस्वीकृति' और 'भुगतान' के मामले में समय सीमा की एक नई अवधि की गणना करने का प्रावधान करते हैं। **धारा 20** किसी अन्य व्यक्ति द्वारा 'अभिस्वीकृति' या 'भुगतान' के प्रभाव का प्रावधान करती है। **धारा 21** एक नए वादी या प्रतिवादी के प्रतिस्थापन या परिवर्धन का प्रावधान करती है। **धारा 22** निरंतर उल्लंघनों और अपकृत्यों की बात करती है। **धारा 23** उन कृत्यों के लिए प्रतिकर का प्रावधान करती है जो विशेष क्षति के बिना कार्रवाई योग्य नहीं हैं। **धारा 24** में कहा गया है कि सभी उपकरण, परिसीमा अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, ग्रेगोरियन कैलेंडर के संदर्भ में बनाए गए माने जाएंगे।

- 6.6. **धारा 25** चिरभोग द्वारा सुख सुविधा के अधिग्रहण का प्रावधान करती है और **धारा 26** सुख सुविधा के अधिग्रहण से संबंधित कुछ अवधियों के बहिष्कार से संबंधित है। हालाँकि, धारा 25 और धारा 26 और धारा 2 में सुख सुविधा की परिभाषा उन क्षेत्रों में उत्पन्न होने वाली सहजता पर लागू नहीं होगी जिन पर भारतीय सुख सुविधा अधिनियम, 1882 का कुछ समय के लिए विस्तार हो सकता है, जैसा कि **धारा 29(4)** में प्रदान किया गया है।
- 6.7. **धारा 27** संपत्ति के अधिकार के निर्वापन से संबंधित है। इसमें कहा गया है कि किसी भी संपत्ति पर कब्जे के लिए वाद दायर करने के लिए किसी भी व्यक्ति तक सीमित अवधि का निर्धारण, ऐसी संपत्ति पर उसका अधिकार निर्वापित हो जाएगा।
- 6.8. **धारा 29** व्यावृत्ति का प्रावधान करती है। **धारा 30** ऐसे मुकदमों आदि के लिए प्रावधान करती है, जिनके लिए निर्धारित अवधि भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1908 द्वारा निर्धारित अवधि से कम है। **धारा 31** वर्जित या लंबित मुकदमों आदि के प्रावधानों से संबंधित है।
- 6.9. परिसीमा अधिनियम, 1963 की अनुसूची में तीन कॉलम हैं, अर्थात्, "वाद का विवरण", "सीमा की अवधि" और "वह समय जिससे अवधि शुरू होती है"। किसी वाद, अपील या आवेदन के लिए परिसीमा अवधि की गणना उपरोक्त तीन कॉलमों में प्रविष्टियों के संदर्भ में की जाती है।
- 6.10. परिसीमा अधिनियम की अनुसूची का भाग V "अचल संपत्ति से संबंधित मुकदमों" से संबंधित है। भाग V में अनुच्छेद 61 से 67 शामिल हैं। इनमें से अनुच्छेद 61, 63, 64, 65, 66 और 67 विभिन्न आकस्मिकताओं में कब्जे के लिए मुकदमों से संबंधित हैं। भाग IX विविध मामलों से संबंधित मुकदमों से संबंधित है। भाग IX के अनुच्छेद 110, 111 और 112 इस उद्देश्य के लिए प्रासंगिक हैं। उपरोक्त अनुच्छेदों का धारा 27 के साथ घनिष्ठ संबंध है।

6.11. विषय पर चर्चा के प्रयोजन के लिए, अनुच्छेद 64, 65, 110, 111 और 112 को नीचे उद्धृत करना समीचीन है:

वाद का विवरण	अवधि का परिसीमन	जिस अवधि से समय शुरू होता है
64. पिछले कब्जे के आधार पर अचल संपत्ति के कब्जे के लिए, न कि स्वामित्व के आधार पर, जब वादी को संपत्ति के कब्जे से बेदखल कर दिया गया हो।	बारह साल	बेकब्जे की तारीख से
65. अचल संपत्ति या स्वामित्व के आधार पर उसमें किसी भी हित पर कब्जा करने के लिए। स्पष्टीकरण-इस लेख के प्रयोजनों के लिए- (क) जहां वाद एक शेषभोगी, एक उत्तरभोगी (मकान मालिक के अलावा) या एक वसीयतदार द्वारा है, प्रतिवादी का कब्जा केवल तभी प्रतिकूल माना जाएगा जब शेष भोगी, प्रत्यावर्तक या वसीयतकर्ता की संपत्ति, जैसा भी मामला हो, कब्जे में आ जाती है; (ख) जहां वाद कब्जे के हकदार हिंदू या मुस्लिम द्वारा किया गया है, किसी हिंदू या मुस्लिम महिला की मृत्यु पर अचल संपत्ति पर प्रतिवादी का कब्जा तभी प्रतिकूल माना जाएगा जब महिला की मृत्यु हो जाए; (ग) जहां डिक्री के निष्पादन में बिक्री पर क्रेता द्वारा वाद किया जाता है, जब निर्णय-देनदार बिक्री की तारीख पर कब्जे से बाहर था, तो क्रेता को निर्णय-देनदार का प्रतिनिधि माना जाएगा जो कब्जे से बाहर था।	बारह साल	जब प्रतिवादी का कब्जा वादी के प्रतिकूल हो जाता है।

110. संयुक्त परिवार की संपत्ति से बाहर किए गए व्यक्ति द्वारा उसमें हिस्सेदारी का अधिकार लागू करना।	बारह साल	जब वादी को बहिष्करण की जानकारी हो जाती है।
111. किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा या उसकी ओर से किसी सार्वजनिक गली या सड़क या उसके किसी हिस्से पर, जिससे उसे बेदखल कर दिया गया है या जिसका उसने कब्जा बंद कर दिया है।	तीस साल	बेकब्जा या समाप्ति की तारीख.
112. कोई भी केस (पहले के केस को छोड़कर) सर्वोच्च न्यायालय अपने मूल अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए केंद्र सरकार या किसी राज्य सरकार की ओर से, जिसमें जम्मू और कश्मीर राज्य की सरकार भी शामिल है	तीस साल	जब किसी निजी व्यक्ति द्वारा किये गये ऐसे ही वाद के विरुद्ध इस अधिनियम के अंतर्गत परिसीमा की अवधि से प्रारम्भ होता है।

परिसीमा अधिनियम, 1963 का दायरा

- 6.12. परिसीमा अधिनियम अदालतों पर लागू होता है न कि अर्ध-न्यायिक निकायों या न्यायाधिकरणों पर।¹⁶ सामान्यतया, परिसीमा अधिनियम केवल उपाय पर रोक लगाता है लेकिन उस अधिकार को नष्ट नहीं करता है जिससे उपचार संबंधित है। सामान्य नियम का अपवाद परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 27 में निहित है।
- 6.13. यद्यपि परिसीमा अधिनियम में निर्धारित परिसीमा की अवधि वादी को ऐसा वाद लाने से रोकती है जो परिसीमा द्वारा वर्जित है, लेकिन जहां तक किसी भी बचाव का संबंध है, ऐसी कोई सीमा नहीं है।
- 6.14. सीमा के कानून के पीछे तर्क यह है कि यह सार्वजनिक नीति पर आधारित है। प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा कानूनी कहावत 'विजिलेंटिबस नॉन-डॉर्मिएंटिबस सबवेनित लेक्स' पर आधारित है, जिसका अर्थ है कि कानून केवल सतर्क लोगों का पक्ष लेता है, अपने अधिकारों के प्रति लापरवाह लोगों का नहीं - केवल सक्रिय नागरिक और उनका नहीं जो निष्क्रिय हैं या दूसरे शब्दों में उनका जो अपने अधिकारों के बारे में चिंतित नहीं हैं।

¹⁶ एल.एस. सिंथेटिक्स लिज बनाम फेयरग्रोथ फाइनेंशियल सर्विसेज लिमिटेड और अन्य एआईआर 2005 एससी 1209: (2004) 1 आई एससीसी 456; एम.पी. स्टील कॉर्पोरेशन बनाम केन्द्रीय आबकारी आयोग (2015) 7 एससीसी 582 देखें।

7. प्रतिकूल कब्जे से संबंधित व्यापक पहलू

- 7.1. परिसीमा अधिनियम विश्वास का एक अधिनियम है। "प्रतिकूल कब्जे के क़ानून, परिसीमा के अन्य क़ानूनों की तरह, एक सार्वजनिक नीति पर आधारित हैं जो मुकदमेबाजी को बढ़ावा नहीं देते हैं और उन स्थितियों को बहाल करने पर ध्यान केन्द्रित करते हैं जो पार्टियों को अपनी स्वीकृति की स्थिति को इंगित करने के लिए पर्याप्त समय तक निर्विवाद रहने के लिए झेलनी पड़ी हैं।"¹⁷
- 7.2. कब्ज़ा और प्रतिकूल कब्ज़ा एक ही चीज़ नहीं हैं। प्रतिकूल कब्जे की आधारभूत आवश्यकता यह है कि कब्ज़ा 'नेक वीएफ नेक क्लेम नेक प्रीकैरियो' होना चाहिए, यानी कहने के लिए, आवश्यक कब्ज़ा निरंतरता, प्रचार और विस्तार में पर्याप्त होना चाहिए। हालाँकि, यह पर्याप्त है कि कब्ज़ा प्रकट हो और छिपाने के किसी भी प्रयास के बिना हो ताकि जिस व्यक्ति के खिलाफ समय समाप्त हो रहा है, अगर वह उचित सतर्कता बरते तो उसे पता चल सके कि क्या हो रहा है।¹⁸
- 7.3. प्रतिकूल कब्जे की दलील देने वाले व्यक्ति के अभिवचन में कोई सहानुभूति नहीं है।

“विशेष कब्जे का 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, जो व्यक्ति प्रतिकूल कब्जे का दावा करता है, उसे यह सिद्ध करना चाहिए कि : (क) उसके पास किस तारीख से कब्ज़ा है, (ख) उसके कब्जे की प्रकृति क्या थी, (ग) क्या कब्जे के तथ्य की जानकारी दूसरे पक्ष को दी गई थी, (घ) उसका कब्ज़ा कितने समय से जारी है, और (ङ) उसका कब्ज़ा खुला और अबाधित था। प्रतिकूल कब्जे की दलील देने वाले व्यक्ति के पक्ष में कोई निष्पक्षता नहीं है। चूँकि वह असली मालिक के अधिकारों को पराजित करने की कोशिश कर रहा है, इसलिए यह उसका काम है कि वह स्पष्ट रूप से दलील दे और अपने प्रतिकूल कब्जे को स्थापित करने के लिए सभी आवश्यक तथ्यों को सिद्ध करे।”¹⁹

¹⁷ देखें पीटी म्युनिचिक्कन्ना रेडल्टी और अन्य बनाम रेयम्मा और अन्य (2007) 6 एससीसी 59: एआईआर 2007 एससी 1753।

¹⁸ देखें लक्ष्मी रेड्डी बनाम लक्ष्मी रेड्डी एआईआर 1957 एससी 314; भारत के राज्य सचिव बनाम देबांद्र लाल खान एआईआर 1934 पीसी 23; कर्नाटक वक्फ बोर्ड बनाम भारत सरकार और अन्य। (2004) 10 एससीसी 779; रविंदर कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कौर (2019) 8 एससीसी 729; एस.एम. करीम बनाम बीबी सकीना (1964) 6 एससीआर 780: एआईआर 1964 एससी 1254; बालकृष्ण बनाम सत्यप्रकाश (2001) 2 एससीसी 498।

¹⁹ पीटी मुनिचिक्कन्ना रेड्डी अन्य बनाम रेयम्मा और अन्य (2007) 6 एससीसी 39: एआईआर 2007 एससी 1753 देखें।

- 7.4. कब्ज़ा कभी भी प्रतिकूल नहीं माना जाता है यदि यह किसी वैध स्वामित्व के संदर्भ में हो। प्रतिकूल कब्ज़ा गलत तरीके से शुरू किया जाता है और सही के विरुद्ध लक्षित होता है। ऐसा कहा जाता है कि एक व्यक्ति संपत्ति को वास्तविक मालिक के प्रतिकूल रखता है, जब उस व्यक्ति ने मालिक के अधिकार से इनकार करते हुए उसे अपनी संपत्ति के मौलिक उपयोग करने से रोक दिया हो।
- 7.5. कब्ज़ा खुला होना चाहिए और छुपाने के किसी भी प्रयास के बिना होना चाहिए। हालाँकि, यह आवश्यक नहीं है कि कब्ज़ा इतना प्रभावी हो कि इसे मालिक की विशिष्ट जानकारी में लाया जा सके (बेकब्जे को छोड़कर)।
- 7.6. कब्ज़ा शत्रुतापूर्ण, वास्तविक, खुला, कुख्यात, विशिष्ट और निरंतर होना चाहिए, आवश्यक अवधि तक जारी रहना चाहिए।
- 7.7. समय-समय पर कब्जे के छिटपुट कृत्य ही प्रतिकूल कब्जे से मालिकाना हक हासिल करने के लिए पर्याप्त नहीं होंगे।

“प्रतिकूल कब्ज़ा या शत्रुतापूर्ण स्वामित्व आचरण के एक सतत आचरण द्वारा स्थापित किया जाना चाहिए और इसे कब्जे के छिटपुट कृत्य द्वारा नहीं दिखाया जा सकता है। हालाँकि, कानून के अनुसार यह आवश्यक है कि कब्ज़ा खुला होना चाहिए और छुपाने के किसी भी प्रयास के बिना होना चाहिए। यह आवश्यक नहीं है कि कब्ज़ा इतना प्रभावशाली हो कि उसे मालिक की विशिष्ट जानकारी में लाया जा सके। ऐसी आवश्यकता पर जोर दिया जा सकता है, जहां स्वामित्व को हटाने का अनुरोध किया जाता है²⁰”

- 7.8. प्रतिकूल कब्ज़ा पूरी दुनिया के विरोध में भूमि पर दावा करने और उस पर कब्ज़ा करने के कब्जेदार के इरादे पर निर्भर करता है। प्रतिकूल कब्जे में संपत्ति को अन्य सभी को छोड़कर केवल मालिक के पास रखने के इरादे से वास्तविक कब्ज़ा शामिल है।
- 7.9. कब्ज़ा का तात्पर्य प्रभुत्व और नियंत्रण और प्रभुत्व रखने वाले व्यक्ति के दिमाग में चेतना से है - जैसा कि व्यवसाय से अलग है जिसका तात्पर्य केवल भूमि को बनाए रखने के अधिकार के बिना केवल अनैतिक उपयोग से है।
- 7.10. सभी मामलों में कब्ज़ा वास्तविक भौतिक कब्ज़ा होना आवश्यक नहीं है। रचनात्मक कब्ज़ा ही काफी है। उदाहरण के लिए, किरायेदारों के कब्जे में संपत्ति. “कब्जे का तरीका कब्जे के प्रकार पर निर्भर करता है जिसके लिए विशेष संपत्ति अतिसंवेदनशील है। वह कब्ज़ा जिस हद तक वह प्रदर्शन करने में सक्षम है, वह शत्रुतापूर्ण और विशिष्ट होना चाहिए और केवल मालिक के कब्जे की सीमा तक ही कवर होगा।²¹”

²⁰ क्षीरीष चंद्र बोस बनाम रंची कमिश्नर (1981) 2 एससीसी 103

²¹ देखें श्रीमती चंद्रकांताबेन जे मोदी और नरेंद्र जयंती लाल मोदी बनाम वाडीलाल बापालाल मोदी और अन्य एआईआर 1989 एससी 1269।

7.11 केवल 12 वर्ष से अधिक समय तक भी अनाधिकृत कब्जा जारी रखना पर्याप्त नहीं है।²²

“...किसी लाइसेंसधारी के लाइसेंस की समाप्ति मात्र से लाइसेंसधारी प्रतिकूल कब्जे का दावा करने में सक्षम नहीं हो जाता है, जब तक कि वह अपने लाइसेंस की समाप्ति के बाद लाइसेंस कर्ता के लिए शत्रुतापूर्ण स्वामित्व स्थापित नहीं करता है। यह केवल उसके लाइसेंस की समाप्ति पर अनाधिकृत कब्जा नहीं है जो लाइसेंसधारी को प्रतिकूल कब्जे के द्वारा स्वामित्व का दावा करने में सक्षम बनाता है, बल्कि लाइसेंसधारी की ओर से यह दिखाने के लिए कुछ प्रत्यक्ष कार्य होना चाहिए कि वह प्रतिकूल स्वामित्व का दावा कर रहा है। यह संभव है कि लाइसेंस कर्ता अपने लाइसेंस को समाप्त करने के बाद लाइसेंसधारी से परिसर का कब्जा वापस पाने के उद्देश्य से कोई कार्रवाई दायर नहीं कर सकता है, लेकिन यह स्वयं लाइसेंसधारी को प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से स्वामित्व का दावा करने में सक्षम नहीं कर सकता है। शत्रुतापूर्ण स्वामित्व के दावे के साथ लाइसेंस धारक की ओर से कुछ प्रत्यक्ष कृत्य होना चाहिए। केवल 12 वर्ष का समय पर्याप्त नहीं है।

“कानून में यह अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त प्रस्ताव है कि केवल लंबे समय तक स्वामित्व रखने का मतलब यह नहीं है कि यह वास्तविक मालिक के लिए प्रतिकूल कब्जा साबित हो जाए। प्रतिकूल कब्जा वास्तव में शत्रुतापूर्ण कब्जा है जो स्पष्ट रूप से या प्रत्यक्ष रूप से वास्तविक मालिक के स्वामित्व को अस्वीकार करता है और प्रतिकूल कब्जा बनाने के लिए साबित किया गया कब्जा निरंतरता, प्रचार और सीमा में पर्याप्त होना चाहिए ताकि यह दिखाया जा सके कि यह वास्तविक मालिक के प्रतिकूल है। प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व के अधिग्रहण की आधारभूत आवश्यकताएं यह हैं कि वास्तविक मालिक के स्वामित्व से इनकार में ऐसा कब्जा शांतिपूर्ण, खुला और निरंतर होना चाहिए। कब्जा इतना खुला और प्रतिकूल होना चाहिए कि संपत्ति में रुचि रखने वाले पक्षों को पता चल सके, हालांकि यह आवश्यक नहीं है कि प्रतिकूल कब्जाकर्ता वास्तव में पूर्व की शत्रुतापूर्ण कार्रवाई के वास्तविक मालिक को सूचित करने का साक्ष्य होना चाहिए।²³

7.12 सह-मालिकों के विपरीत, सह-मालिक जो प्रतिकूल कब्जे का दावा करता है गुहार लगानी होगी और निष्कासन भी साबित करना होगा। कब्जे में मौजूद सह-उत्तराधिकारी/सह-मालिक केवल किसी गुप्त शत्रुतापूर्ण भावना के कारण अपने कब्जे को दूसरे सह-उत्तराधिकारी/सह-मालिक के प्रतिकूल नहीं बना सकता है, जो उसके कब्जे में नहीं है। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि एक सह-मालिक का दूसरे के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जा स्थापित करने के लिए यह दिखाना पर्याप्त नहीं है कि उनमें से एक के पास संपत्तियों का एकमात्र कब्जा है और वह संपत्तियों का उपभोग कर रहा है। गैर-कब्जे वाले सह-वारिस को कब्जे वाले सह-उत्तराधिकारी द्वारा बेदखल किया जाना चाहिए, जो दावा करता है कि उसका कब्जा प्रतिकूल है। एक सह-वारिस का कब्जा, कानून में, सभी सह-वारिसों का कब्जा माना जाता है। जब एक सह-वारिस के पास किसी भी एक सम्पत्ति का मालिकाना हक होता है तो उस

²² गया प्रसाद दीक्षित बनाम डॉ. निर्मल चंद्र एआईआर 1984 एससी 930: (1984) 2 एससीसी 286

²³ टी. अंजनप्पा और अन्य बनाम सोमलिंगप्पा और अन्य (2006) 7 एससीसी 570 देखें।

संपत्ति पर कब्जा संयुक्त स्वामित्व के आधार पर माना जाता है। कब्जे में रहने वाला सह-उत्तराधिकारी दूसरे सह-उत्तराधिकारी के स्वामित्व के अपमान में अपनी ओर से किसी गुप्त शत्रुता के कारण अपने कब्जे को दूसरे सह-उत्तराधिकारी के लिए प्रतिकूल नहीं बना सकता है। यह अच्छी तरह से स्थापित है कि एक सह-हिस्सेदार की भूमि के किराए और मुनाफे में केवल गैर-भागीदारी को बेदखल करने के बराबर नहीं माना जाता है, ताकि कब्जे में अन्य सह-हिस्सेदार को प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से स्वामित्व दिया जा सके।²⁴

- 7.13. अनुज्ञेय कब्जा प्रतिकूल कब्जा नहीं बनता। किसी अनुज्ञेय कब्जे को प्रतिकूल कब्जे में तब तक परिवर्तित नहीं किया जा सकता जब तक कि यह साबित न हो जाए कि कब्जे में रहने वाले व्यक्ति ने बारह साल या उससे अधिक की अवधि के लिए वास्तविक मालिकों की जानकारी में संपत्ति पर प्रतिकूल हक का दावा किया है।²⁵
- 7.14. किसी अनुबंध या समझौते या बंधक के संदर्भ में कब्जा प्रतिकूल नहीं हो सकता। जब कब्जे की शुरुआत और निरंतरता कानूनी और उचित है, एक अनुबंध के संदर्भ में है, तो यह प्रतिकूल नहीं हो सकता है। यदि किसी व्यक्ति के पास वैद्य स्वामित्व के तहत किसी भी सम्पत्ति कब्जे में है, तो वह केवल अपने स्वामित्व को अस्वीकार करने और स्वामित्व धारक की जानकारी में शत्रुतापूर्ण दावा करने पर ही प्रतिकूल कब्जे की दलील दे सकता है।²⁶
- 7.15. एक सवाल उठाया गया कि क्या कोई व्यक्ति जिसने प्रतिकूल कब्जे से मालिकाना हक हासिल कर लिया है, वह मालिकाना हक की घोषणा के लिए वाद दायर कर सकता है। गुरुद्वारा साहिब बनाम ग्राम पंचायत ग्राम सिरथला²⁷, उत्तराखंड राज्य बनाम मंदिर श्री लक्ष्मण सिद्ध महाराज²⁸ और धर्मपाल बनाम पंजाब वक्फ बोर्ड²⁹ में सुप्रीम कोर्ट ने कहा कि प्रतिकूल कब्जे को तलवार के रूप में इस्तेमाल नहीं किया जा सकता है लेकिन सुरक्षा के रूप में ढाल के रूप में किया जा सकता है। रविंदर कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कौर मामले में सुप्रीम कोर्ट की तीन जजों की बेंच ने इन फैसलों को खारिज कर दिया और कहा कि प्रतिकूल कब्जे को हथियार के रूप में इस्तेमाल किया जा सकता है और घोषणा के लिए वाद उस व्यक्ति द्वारा दायर किया जा सकता है जिसने प्रतिकूल कब्जे से मालिकाना हक हासिल किया है।

²⁴ कोरिया बनाम अप्पुहामी 1912 एसी 230 देखें; लक्ष्मी रेड्डी बनाम लक्ष्मी रेड्डी एआईआर 1957 एससी 314; बर्दवारी के महाराजाधिराज तलदयचंद महताब चंद बनाम सुबोध गोपाल बोस और अन्य एआईआर 1971 एससी 376: (1970) 3 एससीसी 681; शंभू प्रसाद सिंह बनाम फूल कुमारी और अन्य एआईआर 1971 एससी 1337: (1971) 2 एससीसी 28), 'सैयद शाह गुलाम गौस मोहिउद्दीन और अन्य बनाम सैयद शाह अहमद मोहिउद्दीन कामिसुल कादरी एआईआर 197 एल एससी 2184: (197 एल) आई एससीसी 597; भुवनेश्वर प्रसाद नारायण सिंह और अन्य बनाम सिद्धेश्वर मुखर्जी और अन्य एआई आर 1971 एससी 2251: (197 एल) आई एससीसी 556; मो. ज़ैनुलबुदीन बनाम सैयद अहमद मोहिदीन और अन्य एआईआर 1990 एससी 507: (1990) आई एससीसी 345; करबलाई बेगम बनाम मोहम्मद सईद और अन्य एआईआर 1981 एससी 77: (1980) 4 एससीसी 396।

²⁵ स्टेट बैंक ऑफ़ त्रावणकोर बनाम अरविंदन कुंजू पणिककर और अन्य एआई आर 1971 एससी 996: (1972) 4 एससीसी 274 देखें।

²⁶ पद्मा विठोबा चक्कया बनाम मोहम्मद मुल्लानी और अन्य एआईआर 1963 एससी 70 देखें; अचल रेड्डी बनाम रामकृष्ण रेड्डी और अन्य एआईआर 1990 एससी 553: (1990) 4 एससीसी 706; मूलचंद बाहरू और अन्य बनाम रोहन और अन्य एआईआर 2002 एससी 812: (2002) 2 एससीसी 612; मोहन लाल काचरू और अन्य बनाम मिर्जा अब्दुल गफ़ई और अन्य एआईआर 1996 एससी 910: (1996) एससीसी 639; आर. चंदेवरप्पा बनाम स्टेल ऑफ़ कर्णफका (1995) 6 एससीसी 309। "

²⁷ (2014) आई एससीसी 669।

²⁸ (2017) 9 एससीसी 579।

²⁹ (2018) 11 एससीसी 449

सर्वोच्च न्यायालय ने कहा:

“प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व के अधिग्रहण की दलील वादी द्वारा परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 65 के तहत ली जा सकती है और वादी के किसी भी अधिकार के उल्लंघन के मामले में पूर्वोक्त आधार पर वाद करने के लिए परिसीमा अधिनियम, 1963 के तहत कोई रोक नहीं है।”

- 7.16. एक बार परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा 27 के साथ पठित अनुच्छेद 65 के तहत स्वामित्व प्राप्त कर लिया जाता है, तो जिस व्यक्ति ने प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व हासिल कर लिया है, उसे वे सभी अधिकार मिलेंगे जो भूमि के मालिक के पास हैं।
- 7.17. अभिव्यक्ति "स्वामित्व" में वादी द्वारा प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से अर्जित स्वामित्व शामिल होगा। यह रविंदर कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कांत³⁰ में आयोजित इस प्रकार कहा गया है:

"58. ...परिसीमा अधिनियम 1963 की धारा 27 किसी भी संपत्ति पर कब्जे के लिए वाद शुरू करने के लिए तय की गई सीमा की समाप्ति पर अधिकार की समाप्ति का प्रावधान करती है, ऐसी संपत्ति का अधिकार समाप्त हो जाएगा। प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा विकसित अवधि के पूरा होने पर इससे आगे निकल जाता है और अधिकार का खत्म होना मालिक को वही अधिकार प्रदान करता है, जो खत्म हो चुका है और उससे अधिक नहीं..."

"प्रतिकूल कब्जा वंशानुगत है और दो या दो से अधिक व्यक्तियों द्वारा प्रतिकूल कब्जे का निपटारा किया जा सकता है क्योंकि अधिकार हस्तांतरणीय है। "हमारी राय में, यह एक पूर्ण अधिकार प्रदान करता है जिसे अनुच्छेद 65 में दिए गए प्रावधानों के अलावा पुनः प्रवेश पर नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। सम्पत्ति पर कब्जा कुछ शर्तों की पूर्ति पर आधारित है, यह क्रेता, विरासती या समनुदेशिती आदि के कब्जे से हो सकती है, ताकि कब्जे की निरंतरता बनी रहे, उस व्यक्ति को दावा करना होगा जिसके माध्यम से इस पर कब्जा प्राप्त किया गया है, और यह उसी अधिकार के तहत उसी संपत्ति की पहचान पर निर्भर करेगा। दो अलग-अलग अतिक्रमी निर्धारित अवधि के लिए प्रतिकूल कब्जे द्वारा अधिकार प्रदान करने के लिए अपने कब्जे का निपटान नहीं कर सकते हैं।"³¹

- 7.18 एक बार जब प्रतिकूल कब्जे में प्रतिवादी के खिलाफ कब्जे की वसूली के लिए वाद दायर किया जाता है, तो उसके बाद उसका प्रतिकूल कब्जा जारी नहीं रहता है। दूसरे शब्दों में, प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व प्राप्त करने के लिए समय की गणना रुक जाती है।³²

³⁰ (2019) 8 एससीसी 729।

³¹ रविंदर कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कौर (2019) ई एससीसी 729 देखें।

³² एलआर और अन्य द्वारा बाबू खान और अन्य बनाम नाजिम खान (मृत) देखें (2001) 5 एससीसी 375: एआईआर 2001 एससी 1740।

8. प्रतिकूल कब्जे से संबंधित कानून में किए गए बदलाव

- 8.1 परिसीमा अधिनियम, 1963 का अनुच्छेद 64 भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1908 के अनुच्छेद 142 से मेल खाता है। आसान तुलना के लिए 1908 अधिनियम के अनुच्छेद 142 और 1963 अधिनियम के अनुच्छेद 64 को नीचे दिया गया है:

1908 के अधिनियम के अनुसार

142. अचल संपत्ति के कब्जे के लिए जब वादी, संपत्ति के कब्जे में रहते हुए, बेदखल कर दिया गया हो या कब्जा बंद कर दिया हो।	बारह वर्ष	बेकब्जा या समाप्ति की तारीख
--	-----------	-----------------------------

1963 का अधिनियम

64. अचल संपत्ति के कब्जे के लिए पिछले कब्जे के आधार पर न कि स्वामित्व के आधार पर उस दिनांक से जब वादी को संपत्ति के कब्जे से बेदखल कर दिया गया हो।	बारह वर्ष	बेकब्जे की तारीख
--	-----------	------------------

- 8.2. 1908 अधिनियम के अनुच्छेद 142 और 1963 अधिनियम के अनुच्छेद 64 के तहत परिसीमा की अवधि समान है। लेकिन उक्त अनुच्छेदों की भाषा और दायरे में काफी बदलाव आया। पहले कॉलम के तहत, अर्थात् वाद का विवरण, शब्द "पिछले कब्जे के आधार पर और मालिकाना हक पर नहीं" 1963 अधिनियम के अनुच्छेद 64 में जोड़े गए थे। पहले कॉलम में आने वाले शब्द "या कब्जा बंद कर दिया है" और अनुच्छेद 142 में तीसरे कॉलम में "या कब्जा बंद कर दिया है" शब्द अनुच्छेद 64 में छोड़ दिए गए थे। नया अनुच्छेद 64 स्वामित्व के आधार पर वाद तक सीमित है ताकि संपत्ति का मालिक संपत्ति पर अपना अधिकार न खोए जब तक कि कब्जे वाला प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जे को साबित करने में सक्षम न हो।
- 8.3. नए अधिनियम का अनुच्छेद 64 जब वादी को संपत्ति के कब्जे से बेदखल कर दिया गया हो तब पिछले कब्जे के आधार पर कब्जे के मुकदमों पर लागू होता है, लेकिन अचल संपत्ति के स्वामित्व पर नहीं। ऐसा वाद बेकब्जे की तारीख से बारह साल के भीतर लाया जाना चाहिए। अनुच्छेद 64 को लागू करने के लिए आवश्यक शर्तें हैं: (क) वाद पिछले कब्जे के आधार पर अचल संपत्ति के कब्जे के लिए होना चाहिए न कि स्वामित्व के आधार पर और (ख) जबकि संपत्ति वादि के कब्जे में थी और उसे बेदखल कर दिया गया था। बेकब्जे की तारीख साबित करने का भार वादी पर है। वादी को यह दिखाना होगा कि बेकब्जा वाद दायर करने की तारीख से बारह साल के भीतर की गई थी।
- 8.4. 1963 अधिनियम का अनुच्छेद 5 मुख्य रूप से 1908 अधिनियम के अनुच्छेद 144, 140, 141, 138 और 137 से मेल खाता है, जिन्हें आसान संदर्भ के लिए प्रस्तुत किया गया है।

1908 अधिनियम:

मुकदमें का विवरण	सीमा की अवधि	जिस समय से अवधि की गणना शुरू की जाती है।
144. अचल संपत्ति या उसके किसी भी हित पर कब्जे के लिए इसके द्वारा अन्यथा विशेष रूप से प्रावधान नहीं किया गया है।	बारह वर्ष	जब प्रतिवादी का कब्जा वादी के प्रतिकूल हो जाता है।
140. अचल संपत्ति पर कब्जे के लिए शेष भोगी और प्रत्यावर्तक (मकान मालिक के अलावा) या वसीयतकर्ता द्वारा।	बारह वर्ष	जब संपत्ति कब्जे में आ जाती है।
141. जैसे किसी हिंदू या मुसलमान महिला की मृत्यु पर अचल संपत्ति के कब्जे के हकदार हिंदू या मुसलमान द्वारा वाद।	बारह वर्ष	जब महिला की मृत्यु हो जाती है।
138. डिक्री के निष्पादन में बिक्री पर क्रेता द्वारा वाद, जब बिक्री की तारीख पर निर्णित ऋणी के पास कब्जा था।	बारह वर्ष	वह तारीख जब बिक्री पूर्ण हो जाती है।
137. डिक्री के निष्पादन में बिक्री पर क्रेता द्वारा वाद, जब निर्णित ऋणी बिक्री की तारीख पर कब्जे से बाहर था।	बारह वर्ष	जब निर्णित ऋणी पहले कब्जे का हकदार होता है।

1963 अधिनियम:

65. अचल संपत्ति या स्वामित्व के आधार पर उसमें किसी भी हित पर कब्जा करने के लिए। स्पष्टीकरण.-इस अनुच्छेद के प्रयोजनों के लिए- (क) जहां वाद एक शेष भोगी, एक प्रत्यावर्तक (मकान मालिक के अलावा) या एक वसीयतकर्ता द्वारा है, प्रतिवादी का कब्जा केवल तभी प्रतिकूल माना जाएगा जब संपत्ति की संपत्ति जैसा भी मामला हो, शेषकर्ता, प्रत्यावर्ती या वसीयतकर्ता, कब्जे में आ जाता है;	बारह वर्ष	जब प्रतिवादी का कब्जा वादी के प्रतिकूल हो जाता है।
---	-----------	--

<p>(क) जहां वाद किसी हिंदू या मुस्लिम महिला की मृत्यु पर अचल संपत्ति के कब्जे के हकदार हिंदू या मुस्लिम द्वारा किया जाता है, वहां प्रतिवादी का कब्जा केवल तभी प्रतिकूल माना जाएगा जब महिला की मृत्यु हो जाती है;</p> <p>(ख) जहां वाद किसी हिंदू या मुस्लिम द्वारा किया गया है, जो हिंदू या मुस्लिम महिला की मृत्यु पर अचल संपत्ति पर कब्जे का हकदार है, वहां प्रतिवादी का कब्जा तभी प्रतिकूल माना जाएगा जब महिला की मृत्यु हो जाए;</p> <p>(ग) जहां डिक्री के निष्पादन में बिक्री पर क्रेता द्वारा वाद किया जाता है, जब निर्णित ऋणी बिक्री की तारीख पर कब्जे से बाहर था, तो क्रेता को निर्णय-देनदार का प्रतिनिधि माना जाएगा जो कब्जे से बाहर था।</p>		
---	--	--

8.5. 1963 अधिनियम के अनुच्छेद 65 ने 1908 के अधिनियम के तहत संबंधित लेखों में भारी बदलाव किये हैं। 1963 अधिनियम के अनुच्छेद 65 में वाद के विवरण के कॉलम में आने वाले शब्द "अचल संपत्ति या स्वामित्व के आधार पर किसी भी हित के कब्जे के लिए" कुछ बदलावों के साथ, 1908 अधिनियम के अनुच्छेद 144 में आने वाले शब्दों के समान हैं। पुराने अधिनियम का अनुच्छेद 140 नये अधिनियम के अनुच्छेद 65 के स्पष्टीकरण (क) से मेल खाता है। पुराने अधिनियम का अनुच्छेद 141, कुछ परिवर्तनों के साथ, नये अधिनियम के अनुच्छेद 65 के स्पष्टीकरण (ख) से मेल खाता है। पुराने अधिनियम के अनुच्छेद 137 और 138 को कुछ बदलावों के साथ नये अधिनियम के अनुच्छेद 65 के स्पष्टीकरण (ग) में शामिल किया गया है। पुराने अधिनियम के अनुच्छेद 137,138,140,141 और 144 के तहत परिसीमा की अवधि बारह वर्ष थी। वर्तमान अधिनियम के अनुच्छेद 145 के तहत भी परिसीमा अवधि बारह वर्ष है। नए अधिनियम के अनुच्छेद 65 के तीसरे कॉलम में अभिव्यक्ति "जब प्रतिवादी का कब्जा वादी के प्रतिकूल हो जाता है" वही है जो पुराने अधिनियम के अनुच्छेद 144 में है।

8.6. 1963 अधिनियम के तहत, अचल संपत्ति पर कब्जे के सभी मुकदमों को दो श्रेणियों के तहत लाया गया है, अर्थात्, (क) पिछले कब्जे के आधार पर वाद, न कि मालिकाना हक पर और (ख) मालिकाना हक पर आधारित वाद। पिछले कब्जे पर आधारित वाद अनुच्छेद 64 द्वारा शासित होता है, जबकि मालिकाना हक पर आधारित वाद अनुच्छेद 65 द्वारा शासित होता है। अनुच्छेद 64 के तहत, संपत्ति का प्रारंभिक बिंदु बेकब्जे की तारीख है। अनुच्छेद 65 के तहत, सीमा का प्रारंभिक बिंदु "जब प्रतिवादी का कब्जा वादी के प्रतिकूल

हो जाता है"।

- 8.7. अनुच्छेद 64 और 65 द्वारा लाए गए परिवर्तन के कारणों को भारत के विधि आयोग की तीसरी रिपोर्ट में उल्लेख किया गया है। विधि आयोग की सिफ़ारिश इस प्रकार थी:

“यदि प्रतिवादी वादी के अधिकार को पराजित करना चाहता है, तो उसे बारह वर्षों से अधिक समय तक प्रतिकूल कब्जा स्थापित करना होगा, जिसका परिसीमन अधिनियम की धारा 28 (1963 अधिनियम की धारा 27), अनुच्छेद 144 के साथ पठित (1963 अधिनियम का अनुच्छेद 65) के संचालन द्वारा मालिक के स्वामित्व को समाप्त करने का प्रभाव पड़ता है। यदि वह ऐसा करने में विफल रहता है, तो वादी पर वाद न करने का कोई कारण नहीं है क्योंकि वह बारह वर्षों में कब्जा साबित करने में सक्षम नहीं था.....

हमारी राय में, अनुच्छेद 142 को केवल स्वामित्व पर आधारित मुकदमों तक ही सीमित रखा जाना चाहिए। इस तरह के वाद में वादी अपने पिछले कब्जे की सुरक्षा चाहता है, जो कि किसी अन्य अतिचारी से कब्जा वापस पाने के लिए निर्धारित वैधानिक अवधि से कम हो जाता है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि वादी का पूर्व कब्जा उसे अतिक्रमी के विरुद्ध सुरक्षा का अधिकार देता है, हालांकि वास्तविक मालिक के विरुद्ध नहीं। वास्तविक मालिक को सम्पत्ति पर दिया गया अधिकार वास्तव में उचित होगा और प्रतिकूल कब्जे को बाधित करेगा। लेकिन यदि प्रतिवादी अतिक्रमी एक ऐसा व्यक्ति है जो वादी को बेदखल करना चाहता है जो स्वयं एक पूर्व अतिचारी था या एक ऐसा व्यक्ति जो अतिक्रमी के रूप में कब्जे में नहीं आया था, लेकिन इसे उसी रूप में बनाए रखा, ताकि वादी को बिना किसी परेशानी के अपने गलत कब्जे को जारी रखने में सक्षम बनाया जा सके और उसे प्रतिकूल कब्जे से मालिकाना हक प्राप्त करने में सक्षम बनाया जा सके, तो कानून को निस्संदेह कदम उठाना चाहिए और वादी को राहत देनी चाहिए। वास्तविक मालिक के विपरीत, वैधानिक अवधि से कम समय के लिए कब्जे में रहने वाला व्यक्ति किसी भी सुरक्षा का हकदार नहीं है, लेकिन अनुच्छेद 142 के तहत निर्णयों का शुद्ध परिणाम यह है कि वास्तविक मालिक को यह साबित करना होगा कि वाद की तारीख पर उसके पास मौजूदा स्वामित्व है। इसलिए, हमारा सुझाव है कि वास्तविक मालिक के साथ अन्याय और असमानता से बचने और कानून को सरल बनाने के लिए, अनुच्छेद 142 को मालिकाना हक के आधार पर मुकदमों तक सीमित रखा जाना चाहिए और संपत्ति के मालिक को उस पर अपना अधिकार नहीं खोना चाहिए जब तक कि कब्जे वाला प्रतिवादी प्रतिकूल कब्जा स्थापित करने में सक्षम न हो। इसलिए, अनुच्छेद 142 को निम्नानुसार संशोधित किया जा सकता है।”

“स्वामित्व के आधार पर अचल संपत्ति के कब्जे के लिए जब वादी को संपत्ति के कब्जे में रहते हुए बेदखल कर दिया गया हो - बेकब्जे की तारीख से 12 वर्ष।”

- 8.8. विधि आयोग द्वारा व्यक्त की गई राय के अनुसार, संसद ने 1963 के अधिनियम में अनुच्छेद 64 और 65 को उचित रूप से अधिनियमित किया। पूर्व कब्जे पर आधारित मुकदमों (अनुच्छेद 64 के तहत) और स्वामित्व पर आधारित मुकदमों (अनुच्छेद 65 के तहत) के बीच स्पष्ट अंतर है। अनुच्छेद 64 के तहत वाद वास्तविक मालिक को छोड़कर पूरी दुनिया के खिलाफ कब्जे वाले व्यक्ति के अनुरोध पर बनाए रखने योग्य हैं। अनुच्छेद 65 के तहत वाद उस व्यक्ति के कहने पर चल सकते हैं, जिसने प्रतिकूल कब्जे से मालिकाना हक हासिल कर लिया है, यहां तक कि वास्तविक मालिक के खिलाफ भी।
- 8.9. दोनों लेख अब अलग-अलग परिस्थितियों में लाए गए कब्जे के मुकदमों से संबंधित स्वतंत्र प्रावधानों का गठन करते हैं। वे विरोधाभाषी नहीं होते हैं, भले ही दोनों 12 वर्ष की सीमा अवधि प्रदान करते हों। वे कई मामलों में एक-दूसरे से अलग हैं। अनुच्छेद 64 कब्जे या बेकब्जे या कब्जे को बंद करने के मुकदमों तक सीमित है। वाद को उस अनुच्छेद के भीतर लाने के लिए, यह दिखाया जाना चाहिए कि वाद वादी के कब्जे में होने और बाद में बेकब्जा या विच्छेदन द्वारा कब्जा खो देने के आरोप पर आधारित है।³³ दूसरी ओर, अनुच्छेद 65, कब्जे के लिए मुकदमों के लिए एक अवशिष्ट लेख है जो अन्यथा वादी स्वामित्व के आधार पर मुकदमों के लिए प्रदान नहीं किया गया है जिसमें पूर्व कब्जे का कोई आरोप नहीं है और बाद में बेकब्जा अकेले ही अनुच्छेद 65 के अंतर्गत आ सकता है।³⁴ अनुच्छेद 64 स्वामित्व के आधार पर कब्जे के मुकदमों के लिए लागू नहीं होता है और अब इसे स्वामित्व के आधार पर मुकदमों तक ही सीमित कर दिया गया है। परिसीमा अधिनियम का अनुच्छेद 65 स्वामित्व के आधार पर मुकदमों पर लागू होता है। स्वामित्व के आधार पर कब्जे के वाद में वादी को बारह वर्ष के भीतर अपना कब्जा साबित करना आवश्यक नहीं है। एक वाद केवल तभी विफल हो सकता है जब प्रतिवादी बारह वर्षों से अधिक समय तक प्रतिकूल कब्जे को साबित करने में सक्षम हो।³⁵ लेकिन जहां वाद मालिकाना हक पर आधारित है तो ऐसी स्थिति में यदि वादी इसे साबित करने में विफल रहा है, तो प्रतिकूल कब्जे पर निष्कर्ष निकालना आवश्यक नहीं है।³⁶ दो अनुच्छेद तैयार किए गए हैं, जिसके तहत स्वामित्व के आधार पर कब्जे के लिए एक वाद को अनुच्छेद 64 के पूर्ववलोकन से बाहर कर दिया गया है, भले ही वादी के कब्जे में होने पर उसे बेदखल कर दिया गया हो।

अनुच्छेद 65 के तहत समयावधि की गणना उस समय से की जाती है जब प्रतिवादी का कब्जा वादी के प्रतिकूल हो गया, न कि उस समय से जब अनुच्छेद 64 के तहत वादी को बेदखल कर दिया गया था।³⁷ अनुच्छेद 64 पिछले कब्जे के आधार पर कब्जे के लिए मुकदमों को नियंत्रित करता है, न कि उस के स्वामित्व पर। अनुच्छेद 65 स्वामित्व के आधार पर कब्जे के मुकदमों को नियंत्रित करता है।

अनुच्छेद 64 के तहत, वाद से पहले 12 साल के भीतर अपने पूर्व कब्जे और बाद में बेकब्जे

³³ एस.ए. कादर, ॥ यू.एन. मित्रा का लिमिटेड और प्रेसक्रिप्शन का नियम 1383 (लेक्सिस नेक्सिस बटरवर्थ्स वाधवा, नागपुर, 13वां संस्करण, 2011)।

³⁴ रामैया बनाम एन. नारायण रेड्डी (मृत) एलआर द्वारा (2004) 7 एससीसी 54 आई: एआईआर 2004 एससी 426 एल।

³⁵ भूषण लाल (मृतक) एलआर बनाम सुरेश कुमार और अन्य द्वारा एआईआर 1987 ऑल25।

³⁶ रंजीत कुमार भौमिकव. सुबोध कुमार रॉय (2004) आई डब्ल्यूबीएलआर 228: (2004) 2 सीएचएन 180।

³⁷ जगन्नाथ गार्नाईक बनाम शंकर सामल एटीआर 1990 उडिसा 124।

को साबित करने का दायित्व वादी पर है और यह जांच करना अनावश्यक है कि क्या प्रतिवादी का कब्जा प्रतिकूल था या कब यह वादी के प्रतिकूल हो गया।³⁸ अनुच्छेद 64 में है कोई आवेदन नहीं जहां वाद इस आधार पर आधारित नहीं है कि वादी को प्रतिवादी द्वारा बेदखल कर दिया गया है।³⁹ जब कोई वाद केवल पिछले कब्जे पर आधारित होता है, और वसूली के लिए होता है, तो अनुच्छेद 64 लागू होता है और वादी तभी सफल हो सकता है जब यह साबित हो जाए कि वाद से पहले बारह साल के भीतर उसका कब्जा था और प्रतिवादी द्वारा उसे बेदखल कर दिया गया था। यदि वाद स्वामित्व पर आधारित है, भले ही बेकब्जे का भी आरोप लगाया गया हो, तो प्रतिवादी केवल तभी सफल हो सकता है जब वह साबित कर दे कि वाद के बारह साल के बाद उसका कब्जा वादी के प्रतिकूल हो गया। वादी को केवल अपना स्वामित्व साबित करने की आवश्यकता है और यह दिखाने की आवश्यकता नहीं है कि वाद से पहले बारह वर्षों में उसका कब्जा था।⁴⁰ अनुच्छेद 65 के तहत यह सिद्ध करने का दायित्व प्रतिवादी पर है कि वह या पूर्ववर्ती-हितधारक 12 वर्षों से अधिक समय से लगातार प्रतिकूल कब्जे में था।⁴¹ अनुच्छेद 64 के तहत वादी के कब्जे की प्रकृति महत्वपूर्ण नहीं है। हालाँकि, अनुच्छेद 65 के तहत, यह प्रश्न प्रासंगिक है कि क्या कब्जा वादी के लिए प्रतिकूल हो गया है। अनुच्छेद 65 विशेष रूप से "अचल संपत्ति या उसमें किसी भी हित" को संदर्भित करता है जबकि अनुच्छेद 64 में केवल "अचल संपत्ति" का उल्लेख है जो तर्क के लिए जगह प्रदान करता है कि अचल संपत्ति में हित उस अधिनियम के दायरे से बाहर है। अंत में, जबकि अनुच्छेद 64 के तहत परिसीमा का प्रारंभिक बिंदु बेकब्जे की तारीख है, अनुच्छेद 65 के तहत यह वह तारीख है जब प्रतिवादी का कब्जा वादी के प्रतिकूल हो गया।⁴²

8.10 जहां प्रतिवादी द्वारा कब्जा और बेकब्जे से पहले वादी द्वारा वाद दायर किया जाता है, वहां वाद बेकब्जे की तिथि से 12 साल के भीतर लाया जा सकता है।⁴³ अनुच्छेद 64 और 65 दोनों ही परिसीमा के नियम हैं, अंतर केवल इतना है कि पहले में, दायित्व अनुच्छेद 64 और 65 दोनों पर है। पहले में वादी को 12 साल के भीतर अपना कब्जा साबित करना होगा, जबकि दूसरे में, यह प्रतिवादी को यह साबित करना है कि कब उसका कब्जा प्रतिकूल हो गया। प्रतिकूल बनने के लिए आधिपत्य वास्तविक, दृश्यमान, विशिष्ट शत्रुतापूर्ण और परिसीमा के कानून के तहत एक केस बनाने के लिए आवश्यक समय के दौरान जारी रहा होना चाहिए।⁴⁴

8.11. 1908 अधिनियम के तहत, स्वामित्व पर वाद करने वाले वादी को यह साबित करना था कि वाद दायर करने से पहले 12 साल के भीतर उसका कब्जा था। अक्सर स्वामित्व धारक द्वारा दायर किए गए मुकदमों को इस आधार पर खारिज कर दिया जा रहा था कि वे 12 वर्षों

³⁸ इत्थमनाद अमानुल्लाह बनाम बकदान सिंह (1889) आईएलआर 17 कोलकाता 137 (पीसी)

³⁹ त्रिबेनी बनाम सौरूप एआईआर 1911 राजस्थान 232।

⁴⁰ उड़ीसा राज्य बनाम झुनझुनवाला 1986 सीएलटी 55.

⁴¹ देखें मनिहाला राव बनाम नरसिंहस्वामी, एआईआर 1996 एससी 470।

⁴² एस.ए. कादर, II यू.एन. मित्रा का लिमिटेड और प्रेसक्रिप्शन का नियम 1384 (लेक्सिस नेक्सिस बटरवर्थ्स वाधवा, नागपुर, 13वां संस्करण, 2011)।

⁴³ अमर कौर बनाम हरदेव सिरगी एआईआर 1992पी एवं एच 205.

⁴⁴ निराकार दास बनाम गौरहरि दास एआईआर 1995 ओरी 290।

के भीतर कब्जा साबित करने में विफल रहे। परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 65 के तहत, स्वामित्व धारक/वादी को केवल संपत्ति पर स्वामित्व साबित करने की आवश्यकता है और उसे यह साबित करने की आवश्यकता नहीं है कि 12 वर्षों के भीतर संपत्ति पर उसका कब्जा था। एक बार जब वादी का स्वामित्व स्वीकार कर लिया जाता है या साबित कर दिया जाता है, तो प्रतिकूल कब्जे को साबित करने का सारा भार प्रतिवादी पर होगा।⁴⁵

8.12. 1908 के अधिनियम के तहत, परिसीमा की अधिकतम अवधि 60 वर्ष थी। वर्तमान अधिनियम के तहत, कुछ प्रकार के मामलों के लिए परिसीमा की अधिकतम अवधि 30 वर्ष है।

⁴⁵ देखें पी.71 म्यूनिकिक्कन्ना रेड्डी और अन्य बनाम रेवम्मा और अन्य (2007) 6 एससीसी 59:एआईआर 2007 एससी 1753; सरूप सिंह बनाम बंटो और अन्य (2005) 8 एससीसी 330।

9. नैतिकता की तुलना में प्रतिकूल कब्ज़ा

9.1. प्रतिकूल कब्जे की नैतिकता के परिप्रेक्ष्य से प्रतिकूल मालिक की भूमिका को समझने के लिए, किसी को एक नई सादृश्यता अपनाने की आवश्यकता है जो ऐसे प्रतिकूल मालिक को न तो भूमि चोर के रूप में और न ही एक योग्य मजदूर के रूप में देखती है, बल्कि उस नेता के समान देखती है जो एक रक्तहीन तख्तापलट करता है।⁴⁶ एक प्रतिकूल स्वामी जो अपने प्रयास में सफल होता है, वह उन्हीं कारणों से स्वामित्व की बागडोर ग्रहण करता है जैसे कि एक सफल तख्तापलट करने वाला नेता एक ऐसी सरकार का निर्माण करता है जिसकी वैधता और शासन करने का अधिकार प्रारंभिक रूप से अवैध होता है। सामाजिक व्यवस्था के अस्तित्व के लिए आवश्यक है कि पहले मामले में किसी के पास स्वामित्व का अधिकार हो, और बाद में सार्वजनिक अधिकार हो। इस प्रकार, एक तरह से, प्रतिकूल कब्ज़ा मौजूदा सरकार की मान्यता के समान, एजेंडा-रहित वस्तुओं, यानी मालिक-रहित संपत्ति की नैतिक समस्या को हल करता है चाहे इसकी उत्पत्ति किसी भी तरह से हुई हो, यह उन लोगों की नैतिक समस्या का समाधान करता है जिन्हें अन्यथा राज्य-विहीन किया जा सकता है।⁴⁷

9.2. चूँकि एक प्रतिकूल मालिक को आम तौर पर एक अनैतिक कब्ज़ा करने वाले के रूप में देखा जाता है, एक सवाल उठता है कि हम किस आधार पर कब्ज़ा करने वाले को मालिक मानने को उचित ठहरा सकते हैं? यह आवश्यक है कि प्रतिकूल कब्जे के नैतिक आधारों को समझने के लिए उचित सादृश्य का उपयोग किया जाए। यह अक्सर देखा गया है कि अधिकांश नैतिक विश्लेषण प्रतिकूल मालिकों को अनिवार्य रूप से भूमि हड़पने वाले के रूप में देखते हैं। इसलिए, डकैती या चोरी के कृत्य और प्रतिकूल कब्जे के कृत्य के बीच अंतर करना और भी जरूरी हो जाता है। एक चोर के कार्य करने का यह विशिष्ट तरीका है कि वह किसी और की संपत्ति पर बलपूर्वक या चोरी से स्थायी नियंत्रण करने की कोशिश करता है क्योंकि चोर द्वारा अपनाया गया यह तरीका चोरी की वस्तु पर उसके दावे के चरित्र की ओर संकेत करता है।⁴⁸ चोर मालिक को अधिकार का प्रतिदावा करने की अनुमति दिए बिना उसे कब्जे से स्थायी रूप से वंचित करने के इरादे से विचाराधीन वस्तु पर भौतिक कब्ज़ा कर लेता है। चोर वस्तु पर मालिक के अधिकार की वैधता का विरोध नहीं करता है, बल्कि वस्तु पर मालिक के श्रेष्ठ अधिकार की मान्यता के बावजूद अपने नियंत्रण का दावा करता है। यह चोर द्वारा बल, चोरी या गोपनीयता का सहारा लेने से बिल्कुल स्पष्ट है। यह उजागर करना महत्वपूर्ण है कि चोर वस्तु पर अपने अधिकार के प्रतिस्पर्धी दावे के मूल्यांकन को आमंत्रित नहीं करता है और न ही उसके कार्यों के परिणामस्वरूप मालिक के रूप में निर्णय लेने की उसकी मांग है। बल्कि, चोर का अंतिम उद्देश्य समाज को यह सोचकर धोखा देना है कि वह वस्तु का मालिक है, जो स्वाभाविक रूप से यह निर्णय निकालने के प्रयास से अलग है कि वह वास्तव में मालिक है।⁴⁹

⁴⁶ लारिसा काटज़, "प्रतिकूल कब्जे का नैतिक विरोधाभास: संपत्ति कानून में संप्रभुता और क्रांति" 55 मैकगिल लॉ जर्नल 47 (2010)

⁴⁷ पूर्वोक्त

⁴⁸ जॉर्ज पी. फ्लेचर, रीथिंकिंग क्रिमिनल लॉ 38 (लिटिल, ब्राउन एंड कंपनी, बोस्टन, 1978)।

⁴⁹ लारिसा काटज़, "प्रतिकूल कब्जे का नैतिक विरोधाभास: संपत्ति कानून में संप्रभुता और क्रांति" 55 मैकगिल एलसीएनवी जर्नल 47 (2010)।

- 9.3. चोर के दावों की प्रकृति प्रतिकूल मालिक के दावों की प्रकृति से बिल्कुल विपरीत है। प्रतिकूल मालिक सम्पत्ति पर मालिक के रूप में अपने अधिकार की सार्वजनिक मान्यता की मांग करता है, जिसे वह केवल तभी प्राप्त कर सकता है जहां उसके पास वास्तविक मालिक के स्थान पर भूमि पर स्पष्ट अधिकार हो। इस प्रकार, किसी भी संपत्ति पर प्रतिकूल कब्जा केवल वहीं सफल हो सकता है जहां वह शांतिपूर्ण, खुला और कुख्यात हो।⁵⁰ प्रतिकूल कब्जा करने वाले के दावे बलपूर्वक या चोरी से नष्ट हो जाते हैं। ऐसा इसलिए है क्योंकि चोरी-छिपे अंदर जाकर या मूल मालिक को जबरन हटाकर, वह अंततः यह उजागर कर देता है कि उसके पास स्वयं प्रभावी अधिकार का अभाव है।⁵¹
- 9.4. किसी भी संपत्ति पर प्रतिकूल कब्जे का दावा करने के लिए, कब्जा करने वाले को यह साबित करना होगा कि मालिक के पास पहले दिन से ही प्रभावी अधिकार का अभाव है। ऐसा स्थापित करने में सक्षम होने के बावजूद, प्रतिकूल मालिक को, कानून द्वारा यह मान्यता देने से पहले कि उसने मूल मालिक से कब्जा कर लिया है, सीमा की वैधानिक अवधि द्वारा निर्धारित समय अवधि के लिए अभी भी इंतजार करना होगा।⁵² समय-सीमा की यह अवधि यह निर्धारित करने के लिए आवश्यक है कि क्या मूल मालिक वास्तव में पहले दिन से ही संपत्ति पर प्रभावी अधिकार जताने में विफल रहा है। अधिकार की हानि एच.एल.ए. हार्ट के अनुसार नहीं हो सकती है, उन्होंने कहा, "थोड़े समय में.... सत्यापित या गलत साबित हो गया।"⁵³
- 9.5. प्रतिकूल कब्जे वाले का स्वामित्व अधिकार निर्णायक है और अनंतिम नहीं है क्योंकि यह प्रतिकूल कब्जे की पूर्वव्यापी विशेषता से स्पष्ट है। सीमा की वैधानिक अवधि के दौरान, संपत्ति पर प्रतिकूल मालिक का वास्तविक अधिकार मालिक के कानूनी अधिकार के साथ प्रतिस्पर्धा में नहीं है। बल्कि, एक बार जब वैधानिक प्रतीक्षा अवधि समाप्त हो जाती है, तो यह पुष्टि हो जाती है कि केवल एक ही व्यक्ति, अर्थात् प्रतिकूल स्वामी, था, जिसके विचाराधीन संपत्ति के बारे में निर्णय आधिकारिक थे।⁵⁴ प्रतिकूल कब्जे की पूर्वव्यापी प्रकृति यह समझाने में भी मदद करती है कि क्यों एक सफल प्रतिकूल मालिक, एक सफल तख्तापलट के नेताओं की तरह, गलत काम के लिए उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। पहले दिन से ही प्रतिकूल स्वामी को मालिक के रूप में मान्यता दी जाती है, इस तथ्य के बावजूद कि यदि वह अपने प्रयास में सफल नहीं होता, तो वह अतिचार के लिए उत्तरदायी होता, जैसे कि एक असफल तख्तापलट के नेता देशद्रोह के लिए उत्तरदायी होते।⁵⁵
- 9.6. इस प्रकार प्रतिकूल कब्जे को लेकर नैतिक दुविधा को समान आधार पर उचित ठहराया जा सकता है। प्रतिकूल कब्जे का नैतिक महत्व इसलिए यह सुनिश्चित करने

⁵⁰ शेरेन बनाम पियर्सन, [1887] 14 एस.सी.आर. 585 पर 58 लीटर; पॉवेल बनाम मैकफ्रैट लेन (1979), 38 पी. और सीआर 452 (सीएच. डी.) 478 पर।

⁵¹ लारिसा काटज़, "प्रतिकूल कब्जे का नैतिक विरोधाभास: संपत्ति कानून में संप्रभुता और क्रांति" 55 मैकगिल लॉ जर्नल 47 (2010)

⁵² आईबिड

⁵³ एच.एल.ए. हार्ट, द कॉन्सेप्ट ऑफ लॉ 118 (क्लेरेंडन प्रेस, ऑक्सफोर्ड, दूसरा संस्करण, 1994)।

⁵⁴ लारिसा काटज़ "प्रतिकूल कब्जे का नैतिक विरोधाभास: संपत्ति कानून में संप्रभुता और क्रांति" 55 मैकगिल लॉ जर्नल 47 (2010)।

⁵⁵ ब्यूलेन प्रॉपर्टीज लिमिटेड बनाम पामर [2005] ईडब्ल्यूएससी 817 (सीएच.) 70 - 71 पर।

की भूमिका पर आधारित है कि स्वामित्व अपने प्राथमिक कार्य को पूरा करे।⁵⁶ किसी संपत्ति के मालिक का प्रमुख कार्य संपत्ति के उपयोग को निर्धारित करके संपत्ति का प्रभार लेना है। इसलिए, ऐसी स्थिति में जब किसी संपत्ति का स्पष्ट रूप से कोई प्रभारी नहीं होता है, तो उस संपत्ति के उपयोगकर्ताओं के बीच किसी भी संभावित संघर्ष से बचाव केवल स्वामित्व निर्धारण प्राधिकरण के माध्यम से सुनिश्चित किया जा सकता है। यदि मूल मालिक के पास उस संपत्ति पर प्रभावी अधिकार नहीं है और प्रतिकूल कब्जे के कारण अतिक्रमणकर्ता को ऐसी संपत्ति पर कानूनी अधिकार से भी वंचित कर दिया गया है तो किसी भी संपत्ति के उपयोग से संबंधित प्रश्नों का आधिकारिक समाधान सुनिश्चित नहीं किया जा सकता है। इस प्रकार ऐसे मामले में, किसी भी संपत्ति के उपयोग को सक्षम करने का स्वामित्व का प्राथमिक कार्य अधूरा रहेगा। यदि किसी संपत्ति पर किसी का प्रभावी अधिकार नहीं है, तो उस संपत्ति के मालिक का पद रिक्त हो जाता है।

ऐसी रिक्ति के परिणामस्वरूप उस संपत्ति के संबंध में अन्य लोगों के संबंध अस्थिर हो जाते हैं।⁵⁷ ऐसी परिस्थिति में, प्रतिकूल कब्जे का कानून यह सुनिश्चित करता है कि कानून की नजर में उस संपत्ति का प्रभारी हमेशा कोई न कोई होता है, और इसलिए किसी भी प्रकार की रिक्तता नहीं होती है। यही कारण है कि कानून अतिक्रमणकर्ता द्वारा किए गए प्रतिकूल कब्जे के दावे को केवल तभी मान्य करता है जब मालिक ने प्रभावी अधिकार खो दिया हो। अवैद्य कब्जाधारक द्वारा मालिक के दावों को यह दिखाकर पराजित करने के पीछे भी यही तर्क है कि वह संपत्ति का प्रभारी बना हुआ है। अंततः, प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा कानून की सबसे गंभीर चिंता को हल करती है जो यह नहीं कहती है कि मालिक कौन है, बल्कि यह बताती है कि मालिक का पद खाली होने के बजाय भरा हुआ है।⁵⁸

⁵⁶ एडुआर्डो मोइसेस पेनाल्वर, "द इल्यूसरी राइट टू एबंडन" कॉर्नेल लीगल स्टडीज रिसर्च पेपर नंबर 09-015 (जुलाई 1, 2009) यहां उपलब्ध है: <https://ssrn.com/abstract=1428517> (अंतिम बार 01, 2023 मई को देखा गया)

⁵⁷ लारिसा काटज़, "प्रतिकूल कब्जे का नैतिक विरोधाभास: संपत्ति कानून में संप्रभुता और क्रांति" 55 मैकगिल लॉ जर्नल 47 (2010)।

⁵⁸ लारिसा काटज़, "संपत्ति कानून में बहिष्करण और विशिष्टता" 58 टोरंटो विश्वविद्यालय लॉ जर्नल 27 5, 306 (2008)।

10. प्रतिकूल कब्जे के संबंध में परिसीमा अधिनियम, 1963: क्या कोई संशोधन आवश्यक है?

- 10.1. परिसीमा अधिनियम, 1908 के तहत मालिकाना हक धारक को वाद दायर करने की तारीख से 12 साल के भीतर कब्जा साबित करना होता था। इससे अचल संपत्ति के मालिकों के लिए कठिनाई पैदा हो गई, जो कई मौकों पर कब्जा साबित करने में विफल रहे और इस आधार पर, अदालत के समक्ष अपने केस हार गए। लेकिन परिसीमा अधिनियम, 1963 के लागू होने के बाद, एक बार जब वादी अपना स्वामित्व साबित कर देता है, तो यह साबित करने का पूरा भार प्रतिवादी पर होता है कि वह प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से अपना स्वामित्व सिद्ध करे। इससे वादी की स्थिति 1908 के अधिनियम की तुलना में बेहतर हो जाती है।
- 10.2. यहां यह नोट करना प्रासंगिक है कि पुराने अधिनियम के अनुच्छेद 137, 138, 140, 141 और 144 में परिसीमा की अवधि बारह वर्ष थी, तब भी जब पुराने अधिनियम के तहत परिसीमा की अधिकतम अवधि साठ वर्ष थी। नए अधिनियम के तहत सीमा की अधिकतम अवधि घटाकर तीस वर्ष कर दी गई है। हालाँकि, नए अधिनियम के अनुच्छेद 64 और 65 के तहत प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व निर्धारित करने की अवधि बारह वर्ष बनी हुई है।
- 10.3. परिसीमा अधिनियम, 1963 का अनुच्छेद 112 केंद्र सरकार या किसी राज्य सरकार द्वारा या उसकी ओर से किसी भी वाद का प्रावधान करता है। परिसीमा की अवधि तीस वर्ष है। परिसीमा की अवधि की गणना करने का समय "जब इस अधिनियम के तहत एक निजी व्यक्ति द्वारा इसी तरह के वाद के खिलाफ दायर परिसीमा की अवधि चलना शुरू होगी।" अनुच्छेद 112 पिछले कब्जे (अनुच्छेद 64 के तहत) के आधार पर अचल संपत्ति के कब्जे के लिए सरकार द्वारा दायर एक वाद के साथ-साथ मालिकाना हक (अनुच्छेद 65 के तहत) के आधार पर अचल संपत्ति या उसमें किसी भी हित के कब्जे के लिए एक वाद को स्वीकार करेगा। इस प्रकार, यदि सरकार अनुच्छेद 64 या 65 के तहत वाद दायर करती है, तो उन्हें इसे दायर करने के लिए तीस साल की अवधि मिलेगी, जबकि समान परिस्थितियों में, एक निजी व्यक्ति को केवल बारह साल की अवधि मिलेगी।
- 10.4. अचल संपत्ति का स्वामित्व सरकार के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जे से उसी प्रकार प्राप्त किया जा सकता है, जिस प्रकार स्वामित्व किसी निजी व्यक्ति के विरुद्ध प्राप्त किया जा सकता है। लेकिन सरकार के विरुद्ध प्रतिकूल कब्जे द्वारा अनुदेशात्मक स्वामित्व का दावा करने वाले व्यक्ति को 1963 अधिनियम के अनुच्छेद 112 के तहत तीस साल की अवधि के लिए प्रतिकूल कब्जे को साबित करना होगा। चाहे वाद सरकार

द्वारा दायर किया गया हो या सरकार के खिलाफ, यही स्थिति होगी। इसलिए, जहां एक निजी व्यक्ति इस घोषणा के लिए सरकार पर वाद दायर करता है कि उसने अपने प्रतिकूल कब्जे से सरकार के खिलाफ स्वामित्व हासिल किया है, उसे यह साबित करना होगा कि उसका प्रतिकूल कब्जा लगातार तीस वर्षों की अवधि के लिए था। सरकार के खिलाफ प्रतिकूल कब्जे के जरिए मालिकाना हक का दावा करने वाले ऐसे निजी व्यक्ति पर यह साबित करने का भार होगा कि वह तीस साल की अवधि के लिए प्रतिकूल कब्जे की सभी घटनाओं के साथ संपत्ति पर काबिज था। छोटी अवधि के लिए प्रतिकूल कब्जे का साक्ष्य प्रस्तुत करने का दायित्व सरकार का नहीं होगा कि उक्त कब्जा तीस साल की पूरी अवधि (पुराने अधिनियम के तहत साठ साल) तक जारी नहीं रहा।⁵⁹

- 10.5. 1963 अधिनियम का अनुच्छेद 112, 1908 अधिनियम के अनुच्छेद 149 से मेल खाता है और उसमें प्रदान की गई सीमा अवधि साठ वर्ष थी। जब 1963 का अधिनियम लागू हुआ, तो परिसीमा की अधिकतम अवधि घटाकर तीस वर्ष कर दी गई। तदनुसार, अनुच्छेद 112 में परिसीमा की अवधि तीस वर्ष निर्धारित की गई है।
- 10.6. परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 64, 65 और 112 की व्याख्या से, इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि एक निजी व्यक्ति केवल तीस साल की समाप्ति पर सरकार के खिलाफ प्रतिकूल कब्जे द्वारा मालिकाना हक प्राप्त कर सकेगा। नव रतनमल बनाम राजस्थान राज्य⁶⁰ के मामले में, सुप्रीम कोर्ट ने माना कि सरकार को वाद दायर करने के लिए जो अवधि दी गई है, वह विधायी नीति का मामला है और इसे अनुच्छेद 14 के तहत चुनौती के दायरे या परिधी में या भारत के संविधान के किसी अन्य अनुच्छेद के तहत नहीं लाया जा सकता है। यह माना गया कि सरकार द्वारा उस अवधि के संबंध में अधिक समय अवधि देने का एक तर्कसंगत आधार है, जिसके भीतर एक ओर सरकार और दूसरी ओर निजी व्यक्तियों के बीच दावा दायर किया जा सकता है।
- 10.7 1908 अधिनियम के अनुच्छेद 149 (1963 अधिनियम के अनुच्छेद 112) की संवैधानिक वैधता को नव रतनमल बनाम राजस्थान राज्य मामले में सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि अनुच्छेद 149 के तहत मुकदमों के लिए सरकार को निजी व्यक्तियों की तुलना में परिसीमा की लंबी अवधि प्रदान की जाती है जो कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन होगा। सुप्रीम कोर्ट ने इस तर्क को खारिज कर दिया और माना कि आम तौर पर स्वीकृत आधार की

⁵⁹ एआईआर 1924 पीसी 150 देखें; (1892) 19 कोलकता 312; इंड ऐप 69(पीसी); एआईआर 1927 मद्रास 456;(1905) 28 मद्रास 130:32 इंड ऐप 53(पीसी); एआईआर 1964 पीसी उड़ीसा 233; एआईआर 1916 पीसी 21:39 मद्रास 617:43 इंड ऐप 192; एआईआर 1964 उड़ीसा 233; एआईआर 1949 नागपुर 403; एआईआर 1921 बम्बई 177; एआईआर 1926 मद्रास 125; एआईआर 1940 नागपुर 49; एआईआर 1944 नागपुर 201; एआईआर 1925 मद्रास 780; एआईआर 1929, मद्रास 441; एआईआर 1941 लाहौर 241 [वी.आर. मनोहर एवं डब्ल्यू.डब्ल्यू.चितले परिसीमा अधिनियम 596 पर आकाशवाणी टिप्पणियाँ (ऑल इंडिया रिपोर्टर, नागपुर, 6वां संस्करण, 1991)]

⁶⁰ एआईआर 1961 एससी 1704

परिसीमा के क़ानून एक लाभकारी सार्वजनिक उद्देश्य को पूरा करने के लिए बनाए गए हैं जो कि राज्य के दावों और निजी व्यक्तियों के दावों के बीच अंतर करने के तर्कसंगत आधार के विरुद्ध नहीं है।

10.8. यहां यह ध्यान रखना उचित होगा कि हेमाजी वाघाजी जाट बनाम भीखाभाई खेंगारभाई हरियाण और अन्य, हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार और अन्य और रविंदर कौर ग्रेवाल और अन्य बनाम मंजीत कौर और अन्य में, सुप्रीम कोर्ट ने परिसीमा अधिनियम की धारा अनुच्छेद 111 और 112 का उल्लेख नहीं किया था।

10.9. परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 111 और 112 के तहत एक वाद के लिए परिसीमा अधिनियम के तहत अधिकतम तीस वर्ष की अवधि प्रदान करने से अनुच्छेद 111 और 112 के तहत निपटाए गए सीमा तक, निजी व्यक्तियों के कब्जे में या अन्यथा सरकारी सम्पतियों पर किए गए कब्जे को स्थानीय अधिकारियों और सरकार से संबंधित भूमि, जिस पर अतिक्रमण किया गया था, का कब्ज़ा वापस पाने के लिए उत्पन्न होने वाली संभावित कठिनाई दूर हो जाएगी। अनुच्छेद 64, 65, 111 और 112 के साथ पढ़ी गई धारा 27 में प्रयुक्त स्पष्ट भाषा को ध्यान में रखते हुए, स्थानीय अधिकारियों और सरकार से संबंधित भूमि के संबंध में प्रतिकूल कब्जे से संबंधित प्रावधानों को हटाने की सीमा तक परिसीमा अधिनियम के प्रावधानों को बदलना उचित नहीं है। रविंदर कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कौर के मामले में व्यक्त की गई आशंका काफी हद तक अनुच्छेद 111 द्वारा दूर हो गई है। जिन मूल सिद्धांतों पर परिसीमा अधिनियम आधारित है और तथ्य यह है कि परिसीमा अधिनियम मामलों को सुलझाने के लिए बनाया गया अधिनियम है, साथ ही वर्षों से कानून के स्थापित सिद्धांत, हमें परामर्श पत्र में विधि आयोग द्वारा उठाए गए प्रश्नों के संबंध में उपरोक्त निष्कर्ष और राय पर पहुंचने के लिए प्रेरित करेंगे।

परामर्श पत्र में विधि आयोग द्वारा पूछे गए प्रश्नों के संबंध में

10.10. इस दृष्टिकोण को अपनाने का कोई औचित्य नहीं हो सकता है कि उन लोगों को प्रतिकूल कब्जा उपलब्ध नहीं कराया जाना चाहिए जो बेईमानी से भूमि पर कब्जा करते हैं और जानबूझकर वे दूसरे की भूमि में अतिक्रमण कर रहे हैं। सद्भावना के बिना भूमि पर कब्जा करने वाले बेईमान अतिचारी को प्रतिकूल कब्जे की दलील से इनकार करना भी उचित और न्यायसंगत नहीं है। परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 64 और 65 किसी अतिचारी और उस व्यक्ति के बीच अंतर नहीं करते हैं, जिसे मालिक द्वारा कब्जा छोड़ने पर कब्जा प्राप्त हुआ है। 1963 के परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 65 के तहत, मालिक की बेकब्जे की तारीख प्रासंगिक नहीं है। बेकब्जे की तारीख केवल 1963 अधिनियम के अनुच्छेद 64 के तहत प्रासंगिक है। 1963 अधिनियम के अनुच्छेद 65 के तहत, जिस मालिक को बेदखल किया गया था, उसे केवल अपना स्वामित्व साबित करने की आवश्यकता है और उसे बेकब्जा या कब्जा समाप्त करने को साबित करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि जोर प्रतिकूल कब्जे के साक्ष्य पर है। स्वामित्व पर वाद के समय एक वास्तविक मालिक के लिए यह पर्याप्त सुरक्षा है जब इसकी तुलना 1908 अधिनियम से की जाती है। ऐसे अतिचारी से अतिक्रमी और वास्तविक क्रेता के बीच कोई अंतर नहीं किया जा सकता है। यदि किसी मामले में बेकब्जे की प्रकृति को जांच का विषय बनाया जाता है, तो भूमि के मालिक को बहुत अधिक पूर्वाग्रह का सामना करना पड़ेगा और भूमि के मालिक की रक्षा करने का आवश्यक उद्देश्य प्राप्त नहीं होगा। ऐसी जांच प्रतिकूल कब्जे का दावा करने वाले व्यक्तियों के लिए एक वरदान होगी। भले ही प्रतिकूल कब्जे का दावा करने वाले व्यक्ति द्वारा भूमि पर कब्जा वास्तविक था, जब तक मालिक अनुच्छेद 65 के तहत कब्जे के लिए वाद करता है, मालिक को उसके अधिकार से वंचित नहीं किया जाएगा और उसे किसी अन्य तथ्य की पैरवी या बचाव करने के लिए नहीं रखा जाएगा। स्वामित्व से अधिक और प्रतिकूल कब्जे का दावा करने वाले व्यक्ति को किसी भी प्रामाणिकता के आधार पर कोई लाभ नहीं मिलेगा।

10.11 परिसीमा अधिनियम, 1963 संपत्ति पर निर्माण करने वाले अतिक्रमी को किसी भी प्रतिकर का भुगतान करने पर विचार नहीं करता है। कानून में ऐसा प्रावधान करना मालिक के हितों के लिए हानिकारक होगा। यदि किसी अतिचारी को उसके द्वारा किए गए निर्माण अथवा सुधारों के लिए मुआवज़ा दिया जाना है, तो इसके परिणामस्वरूप वास्तविक मालिक के वैध अधिकारों से वंचित होना पड़ेगा क्योंकि उसे एक शक्तिशाली अतिचारी द्वारा किए गए व्यापक निर्माण अथवा सुधारों के लिए भारी मुआवज़ा देने के लिए उत्तरदायी बनाया जाएगा। इसका परिणाम यह होगा कि मालिक का अपनी ज़मीन पर कब्जा वापस पाने का वैध अधिकार खत्म हो जाएगा।

10.12. ऐसे मालिक के बीच भी कोई अंतर नहीं किया जा सकता है जिसने जमीन में या किसी अन्य तरीके से रुचि नहीं दिखाई है, क्योंकि एक मालिक जिसने एक समय में

अपनी जमीन की देखभाल नहीं की है वह बाद के समय में अन्यथा कर सकता है। मालिक जमीन में रुचि रखने वाले व्यक्ति को अच्छी कीमत पर जमीन बेच सकता है। कभी-कभी, मालिक के कानूनी प्रतिनिधि भूमि की उचित देखभाल करने और उसमें सुधार करने के इच्छुक हो सकते हैं।

10.13 प्रतिकूल स्वामी द्वारा मालिक को मुआवजा देने के लिए कोई प्रावधान करना भी उचित नहीं है। गलत कब्ज़ा करने के बाद, प्रतिकूल कब्ज़ा करने वाला मालिक को मुआवज़ा देने के बाद भी ज़मीन को अपने पास रखना चाहता है। मुआवज़ा तय करने की प्रक्रिया उसे मुआवज़े की मात्रा पर सवाल उठाने और उस मालिक के प्रति पूर्वाग्रह के तहत वाद को आगे बढ़ाने का अवसर प्रदान कर सकती है जिसने कब्ज़ा खो दिया है और जो अपनी ज़मीन पर कब्ज़ा वापस पाना चाहता है।

10.14. अनुच्छेद 64, 65, 111 या 112 के तहत 12 साल की अवधि बढ़ाने का भी कोई औचित्य नहीं है। 1908 अधिनियम के तहत भी, अनुच्छेद 142 (1963 अधिनियम का अनुच्छेद 64) के तहत एक वाद के लिए परिसीमा की अवधि 12 साल थी और अनुच्छेद 144 (1963 अधिनियम का अनुच्छेद 65)। 1908 के अधिनियम के तहत सीमा की अवधि अनुच्छेद 146-ए (1963 अधिनियम का अनुच्छेद 111) और अनुच्छेद 149 (1963 अधिनियम का अनुच्छेद 112) के तहत 60 वर्ष थी और इसे कम करने के नीतिगत निर्णय के परिणामस्वरूप 30 वर्ष कर दिया गया था। कई लेखों के लिए अधिकतम अवधि 60 वर्ष से लेकर सभी के लिए 30 वर्ष तक कर दिया गया। 1963 अधिनियम के तहत किसी भी वाद की अधिकतम अवधि 30 वर्ष से अधिक नहीं है।

10.15 दशकों से स्थापित सिद्धांत यह है कि सरकार की संपत्ति के संबंध में भी प्रतिकूल कब्ज़ा हो सकता है। जब किसी निजी व्यक्ति को कब्जे के लिए वाद दायर करने के लिए अनुच्छेद 64 या 65 के तहत 12 साल की अवधि मिलती है, तो सरकार को अनुच्छेद 112 के मद्देनजर 30 साल मिलेंगे। सरकार, अपनी मशीनरी के साथ, अपनी संपत्ति की रक्षा करने में निजी व्यक्ति की तुलना में बेहतर रूप से सक्षम होगी। 30 साल की बड़ी अवधि के भीतर भी कब्जे के लिए वाद लाने में उनकी ढिलाई, यदि कोई हो, के लिए सरकार को कोई विशेष छूट नहीं दी जा सकती है। सरकारी संपत्ति के संबंध में प्रतिकूल कब्जे को समाप्त करने का भी कोई औचित्य नहीं है। परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 112 के तहत सरकार के पक्ष में इससे बड़ी कोई उदारता नहीं हो सकती।

10.16. प्रवासी भारतीयों के संबंध में, प्रतिकूल कब्जे के मामले में, अनुच्छेद 64 या अनुच्छेद 65 के तहत वाद दायर करने के लिए किसी विशेष सुरक्षा की आवश्यकता नहीं है। अनिवासी भारतीयों के लिए अपनी संपत्ति की रक्षा करने के तरीके और साधन हैं। तकनीकी विकास भी काफी हद तक उनके पक्ष में लाभकारी कारक होगा।

10.17. परिसीमा अधिनियम की धारा 1 संक्षिप्त शीर्षक, सीमा और प्रारंभ का प्रावधान करती है। परिसीमा अधिनियम की धारा 1 की उपधारा (2) इस प्रकार थी: "यह जम्मू और कश्मीर राज्य को छोड़कर पूरे भारत तक लागू है।" जम्मू और कश्मीर पुनर्गठन अधिनियम, 2019 (2019 का 34) द्वारा "जम्मू और कश्मीर राज्य को छोड़कर" शब्द हटा दिए गए थे। इसलिए, अनुच्छेद 112 से "जम्मू और कश्मीर राज्य की सरकार सहित" शब्दों को हटाना उचित है।

11. अनुशंसाएँ

- 11.1. विधि आयोग का मानना है कि अनुच्छेद 64, 65, 111 या 112 के तहत प्रदान की गई सीमा की अवधि को बढ़ाने का कोई कारण या औचित्य नहीं है।
- 11.2. हालाँकि, अनुच्छेद 112 की उप-धारा (2) से "जम्मू और कश्मीर राज्य को छोड़कर" शब्दों को हटाने के मद्देनजर, अनुच्छेद 112 से "जम्मू और कश्मीर राज्य की सरकार सहित" शब्दों को जम्मू और कश्मीर पुनर्गठन अधिनियम, 2019 (34) द्वारा सीमा अधिनियम, 1963 की धारा 1 से हटाना उचित है।

आयोग तदनुसार अनुशंसा करता है।

----XXX----

ह0/-
[न्यायमूर्ति ऋतु राज अवस्थी]
अध्यक्ष

ह0/-
[न्यायमूर्ति के.टी. शंकरन]
सदस्य

ह0/-
[प्रो (डॉ) आनन्द पालीवाल]
सदस्य

ह0/-
[प्रो डी. पी. वर्मा]
सदस्य

ह0/-
[श्री के. बिस्वाल]
सदस्य सचिव

ह0/-
[डॉ. नितेन चन्द्रा]
सदस्य (पदेन)

ह0/-
[डॉ. रीटा वशिष्ठ]
सदस्य (पदेन)

ह0/-
[श्री एम. करुणानिधि]
अंश कालिक सदस्य

ह0/-
[प्रो. डॉ. राका आर्या]
अंश कालिक सदस्य

अनुलग्नक - I

भूमि/अचल संपत्ति के प्रतिकूल कब्जे पर परामर्श पत्र-सह-प्रश्नावली

कब्जे के आधार पर संपत्ति के संबंध में अधिकारों और हितों के दावे को सभी कानूनी प्रणालियों में मान्यता दी गई है। एक विशिष्ट अवधि के लिए निर्बाध और निर्विरोध कब्जा, वास्तविक मालिक के अधिकारों और हितों के प्रतिकूल, स्वामित्व के अधिग्रहण के कानूनी रूप से मान्यता प्राप्त तरीकों में से एक माना जाता है। कब्जा वापस पाने के लिए या वास्तविक मालिक के अधिकारों और हितों को नकारने के लिए सीमाओं की अवधि का निर्धारण प्रतिकूल कब्जे के कानून का मूल और सार है। निर्धारित समय बीत जाने पर न्यायालयों तक पहुंच का अधिकार कानून द्वारा वर्जित है। प्रतिकूल कब्जे के आधार पर दावे की स्वीकृति के लिए आवश्यक शर्तें मूल रूप से न्यायाधीश द्वारा निर्मित कानून के माध्यम से निर्धारित की गई हैं। स्वामित्व धारक और वास्तविक कब्जे वाले व्यक्ति के बीच कानूनी संबंध के साथ-साथ भूमि की प्रकृति के आधार पर प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा के कई अपवाद भी कानून द्वारा मान्यता प्राप्त हैं। संपत्ति पर विशेष अधिकारों का प्रयोग करने के स्पष्ट इरादे के बिना अनुज्ञेय कब्जा या कब्जा प्रतिकूल कब्जा नहीं माना जाता है।

2. प्रतिकूल कब्जे को नियंत्रित करने वाली कानूनी स्थिति और सिद्धांत।

2.1. जैसा कि कर्नाटक वक्फ बोर्ड बनाम भारत सरकार¹ के मामले में भारत के सर्वोच्च न्यायालय ने देखा, कानून की नजर में, एक मालिक को तब तक संपत्ति पर कब्जा 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 लेता है और उस पर अधिकार जताता है और स्वामित्व वाला व्यक्ति ऐसे व्यक्ति के खिलाफ वर्षों तक कानूनी कार्रवाई करने से चूक जाता है या उपेक्षा करता है (जोर देकर कहा गया)। "प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व के अधिग्रहण की प्रक्रिया अनिवार्य रूप से मालिक की डिफॉल्ट या निष्क्रियता पर आधारित होती है"² प्रतिकूल कब्जा सिद्ध करने के लिए आवश्यक शर्तें यह हैं कि प्रतिकूल कब्जा न तो बलपूर्वक, न ही चोरी से और न ही मालिक की अनुमति के तहत होना चाहिए। यह निरंतरता, प्रचार और यह दिखाने के लिए पर्याप्त होना चाहिए कि कब्जा कानूनी रूप से वैध मालिक के प्रतिकूल है।

2.2 प्रतिकूल कब्जे पर कानून भारतीय परिसीमा अधिनियम में निहित है। परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 65, अनुसूची I में अचल संपत्ति या स्वामित्व के आधार पर उसमें किसी भी हित के कब्जे के लिए एक वाद के लिए 12 साल की सीमा निर्धारित की गई है। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि 12 वर्ष की सीमा का प्रारंभिक बिंदु उस समय से माना जाता है जब प्रतिवादी का कब्जा वादी के लिए प्रतिकूल हो जाता है। अनुच्छेद 65 एक स्वतंत्र अनुच्छेद है जो अचल संपत्ति के कब्जे के सभी मुकदमों पर लागू होता है। स्वामित्व के आधार पर संपत्ति यानी स्वामित्व से अलग मालिकाना हक। अनुच्छेद 64 स्वामित्व के अधिकार के आधार पर कब्जे के लिए

¹(2004) 10 एससीसी 779

² अमरेन्द्र प्रताप सिंह बनाम तेज बहादुर प्रजापति। (2004) 10 एससीसी 65

मुकदमों को नियंत्रित करता है। बेकब्जे की तारीख से 12 वर्ष परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 64 के तहत एक मुख्य बिंदु है। अनुच्छेद 65 के साथ-साथ अनुच्छेद 64 भी धारा 27 के साथ पढ़ा जाएगा जिसका शीर्षक है - "संपत्ति के अधिकार का समाप्त होना"। यह बताता है;

"इसके द्वारा किसी भी संपत्ति पर कब्जे के लिए वाद दायर करने के लिए किसी भी व्यक्ति तक सीमित अवधि के निर्धारण पर, ऐसी संपत्ति पर उसका अधिकार समाप्त हो जाएगा।"

इसका अर्थ यह है कि जहां कब्जे के लिए वाद दायर करने के लिए कार्रवाई का कारण होने के बावजूद भी यदि वाद निर्धारित सीमा अवधि के भीतर दायर नहीं किया जाता है, तो मामलानुसार हो न केवल सीमा की अवधि समाप्त हो जाती है, बल्कि स्वामित्व या मालिकाना हक के आधार पर कब्जे का अधिकार भी समाप्त हो जाता है। यह धारा कब्जे वाले व्यक्ति को प्रतिकूल कब्जे से अनुदेशात्मक स्वामित्व प्राप्त करने में सहायता करती है।³ जब पिछले मालिक की संपत्ति का स्वामित्व समाप्त हो जाता है, तो यह स्वामित्व नए मालिक के पास चला जाता है और मालिकाना हक का अधिकार स्वामित्व में बदल जाता है। [धारा 27] इस सर्वमान्य नियम का अपवाद है कि परिसीमन केवल उपचार को रोकता है और स्वामित्व को समाप्त नहीं करता है। यह अवधि बीत जाने के बाद इसकी घोषणा करके मूल कानून का नियम निर्धारित करता है। स्वामित्व का अस्तित्व समाप्त हो जाता है, न कि केवल उपचार का।⁴ इसका मतलब यह है कि चूंकि जिस व्यक्ति के पास कब्जे का अधिकार था, उसने अपनी निष्क्रियता से अपने अधिकार को समाप्त होने दिया है, वह संपत्ति को उससे वापस नहीं प्राप्त कर सकता है। प्रतिकूल कब्जे वाला व्यक्ति और इसके आवश्यक परिणाम के रूप में, प्रतिकूल कब्जे वाला व्यक्ति कब्जे में न रखने वाले मालिक के मुकाबले अपने कब्जे को बनाए रखने में सक्षम है। [धारा 27] इस सर्वमान्य नियम का अपवाद है कि परिसीमन केवल स्थिति में सुधार करता है और स्वामित्व को समाप्त नहीं करता है। यह अवधि बीत जाने के बाद इसकी घोषणा करके मूल कानून का नियम निर्धारित करता है। इस से स्वामित्व का अस्तित्व समाप्त हो जाता है, न कि वास्तविक स्थिति का। इसका मतलब यह है कि चूंकि जिस व्यक्ति के पास कब्जे का अधिकार था, उसने अपनी निष्क्रियता से अपने अधिकार को समाप्त होने दिया है, वह प्रतिकूल कब्जे वाले व्यक्ति से संपत्ति की वसूली नहीं कर सकता है और इसके आवश्यक परिणाम के रूप में, प्रतिकूल कब्जे वाले व्यक्ति को संपत्ति रखने में सक्षम बनाया गया है। उसके कब्जे पर, न कि उस मालिक के विरुद्ध जो उसके कब्जे में नहीं है।

2.3 जहां तक सरकार (केंद्र या राज्य) की संपत्ति का सवाल है, किसी भी वाद के लिए परिसीमा की अवधि (सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष एक वाद को छोड़कर) 30 वर्ष है और परिसीमा का प्रारंभिक बिंदु वही है जो किसी वाद के मामले में होता है। एक निजी व्यक्ति (अनुच्छेद 112, सीमा अधिनियम की अनुसूची के तहत) नियमानुसार द्वारा सुख सुविधाओं का अधिग्रहण परिसीमा अधिनियम की धारा 25 द्वारा प्रदान किया गया है।

³ यू.एन. मित्रा का लिमिटेड एंड प्रेसक्रिप्शन का नियम। 13वाँ संस्करण, 3011. खंड।, न्यायमूर्ति एस ए कादर द्वारा संशोधित, पी.7324

⁴ वल्लियम्मा चंपका बनाम सिवाथनु पिल्लई (1964) 1 एमयू, 161 (एफबी)

- 2.4 पेरी बनाम क्लिसोल्ड⁵ में प्रिवी काउंसिल की न्यायिक समिति द्वारा प्रतिकूल कब्जे से भूमि के स्वामित्व के अधिग्रहण के संबंध में कानूनी स्थिति को संक्षेप में बताया गया है:

"इस बात पर विवाद नहीं किया जा सकता है कि किसी भूमि पर मालिक के कल्पित चरित्र में स्वामित्व के सामान्य अधिकारों का शांतिपूर्वक प्रयोग करने वाले व्यक्ति के पास वास्तविक मालिक के अलावा पूरी दुनिया के खिलाफ एक पूरी तरह से स्पष्ट मालिकाना हक है: और यदि सही मालिक आगे नहीं आता है और मामले पर लागू सीमा क़ानून के प्रावधानों द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर कानून की प्रक्रिया द्वारा अपने स्वामित्व का दावा करें तो उसका अधिकार हमेशा के लिए समाप्त हो जाता है और पूरा मालिकाना हक मालिका को प्राप्त हो जाता है।"

- 2.5 कानून के इस कथन को भारत के सर्वोच्च न्यायालय ने नायर सर्विस सोसाइटी लिमिटेड बनाम के.सी अलेक्जेंडर⁶ के मामले में स्वीकार कर लिया है। तीन न्यायाधीशों वाली खंडपीठ ने इस प्रकार कहा:

"न्यायिक समिति के मामले हमारे लिए बाध्यकारी नहीं हैं। लेकिन हम 1907 एसी 73 में की गई घोषणा का अनुमोदन करते हैं। इसके बाद कोई मामला उस दृष्टिकोण से हटकर हमारे ध्यान में नहीं लाया गया। इसमें कोई शक नहीं कि (1849) 13 क्यूबी 945 और (1865) आई क्यूबी 1 के दो मामलों पर एक गंभीर विवाद मौजूद है। लेकिन इसे अंततः 1907 एसी 73 के माध्यम से हल किया जाना चाहिए। भारत में लगातार इसी तरह का दृष्टिकोण अपनाया गया है भारत में भी इसी तरह का दृष्टिकोण लगातार अपनाया गया है और भारतीय परिसीमा अधिनियम में संशोधन ने 1947 एसी 73 में स्वीकार किए गए प्रस्ताव को मंजूरी दे दी है और इसे भारत में कानून की घोषणा के रूप में लिया जा सकता है।"

- 2.6 क्षितिज चंद्र बोस बनाम आयुक्त (रांची) के मामले में सुप्रीम कोर्ट की तीन जजों की बेंच ने इसे स्पष्ट किया था,⁷ "कानून की आधारभूत मांग यह है कि कब्जा खुला होना चाहिए और बिना किसी सहमति के प्रयास के होना चाहिए। यह आवश्यक नहीं है कि केवल कब्जा हो बल्कि यह इतना प्रभावी होना चाहिए कि इसे मालिक की विशिष्ट जानकारी में लाया जा सके। इस तरह की आवश्यकता पर जोर दिया जा सकता है जहां स्वामित्व को हटाने का अनुरोध किया जाता है, लेकिन यहां ऐसा मामला नहीं है।" निर्णयों की एक श्रृंखला में यह भी स्पष्ट किया गया था कि कब्जा खुला और विशिष्ट होगा और किसी के अपने अधिकार के दावे में, यह तथ्य कि मालिक को नहीं पता था कि असली मालिक कौन था, उसके कब्जे को कम प्रतिकूल नहीं बनाएगा। सर्वोच्च न्यायालय के दो न्यायाधीशों द्वारा दिए गए कुछ निर्णयों में कुछ निश्चित टिप्पणियाँ हैं कि प्रतिकूल कब्जे की दलील तब तक उपलब्ध नहीं होती जब तक कि प्रतिकूल मालिक को यह ज्ञात न हो कि असली मालिक कौन है; लेकिन, सुप्रीम कोर्ट की बड़ी बेंच के फैसलों द्वारा घोषित कानून स्पष्ट रूप से मान्य है।

⁵ (1907) एसी 73. 79 पर

⁶ एटीआर 1968 एससी आई165

⁷ टीएआईआर 1981 एससी 707

2.7 दूसरों को संपत्ति के नियंत्रण से बाहर करने का इरादा तथ्यात्मक कब्जे का एक अनिवार्य तत्व है। संपत्ति पर कब्जा करने का इरादा विशेष रूप से वास्तविक मालिक सहित अन्य सभी को बाहर करने का इरादा रखता है, चाहे वह प्रतिकूल मालिक को ज्ञात हो या अज्ञात। न्यायमूर्ति (सेवानिवृत्त) एस.ए. कादर द्वारा लिखे गए एक लेख - "भारत में प्रतिकूल कब्जे का कानून - कानून को अस्थिर करने वाले हालिया रुझान⁸ में विद्वान लेखक ने बताया कि पीटी मुनिचिक्काना रेड्डी बनाम रेवम्मा⁹ के मामले में कब्जे और कब्जे के इरादे के बीच अंतर करने का प्रयास किया गया है। 'बेदखल करने का इरादा' मौजूदा कानून के अनुरूप नहीं है और ये दोनों अवधारणाएँ एक दूसरे से सहसंबद्ध हैं। "कब्जे के इरादे" पर स्लेड जे द्वारा कानून के निम्नलिखित बयान को जेए पाइ (ऑक्सफ़ोर्ड) लिमिटेड बनाम ग्राहम¹⁰ में हाउस ऑफ लॉर्ड्स द्वारा अनुमोदित किया गया है:

"फ़ैसले में वास्तव में अर्थ निहित यह है कि किसी भी सम्पत्ति पर कब्जे के आशय में कोई व्यक्ति अपने नाम और किसी की ओर से, वैद्य स्वामित्व के साथ मालिक सहित बड़े पैमाने पर दुनिया को बाहर करने का इरादा रखता है, यदि चाहे वह खुद असली मालिक नहीं हो तो भी जहां तक कानून की अनुमति होगी, यथोचित रूप से व्यावहारिक है।"

2.7 राज्य सचिव बनाम वीरा रायन¹¹ मामले में मद्रास उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने सही कहा कि मालिक की अज्ञानता सम्पत्ति पर वैधानिक अधिकार द्वारा स्वामित्व के संचय को नहीं रोक सकती। कब्जा इतना खुला और शत्रुतापूर्ण होना चाहिए कि संपत्ति में रुचि रखने वाले पक्षों को इसका पता चल सके (टी अनियानप्या बनाम सोमलिंगप्या के मामले से)¹²। दूसरे शब्दों में, मालिक के प्रतिकूल बनने के लिए कब्जा इतना स्पष्ट और खुला होना चाहिए कि जिस व्यक्ति के विरुद्ध समय चल रहा है, वह उचित परिश्रम के साथ, जागरूक हो सके कि क्या हो रहा है।

3. प्रतिकूल कब्जे का औचित्य.

3.1 प्रतिकूल कब्जे का तर्क मोटे तौर पर इस विचार पर आधारित है कि भूमि का स्वामित्व लंबे समय तक संदेह में नहीं रहना चाहिए, मालिक द्वारा बेकार छोड़ी गई भूमि का उपयोग करने वाले किसी व्यक्ति से समाज को लाभ होगा और जो व्यक्ति उस कब्जे वाले को मालिक मानते हैं के अधिकार सुरक्षित किए जाने चाहिए।¹³ यह कहावत कि कानून और समानता उन लोगों की मदद नहीं करती जो अपने अधिकारों को लेकर सजग नहीं होते हैं, प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व के निर्धारण के समर्थन में लागू किया जाता है। दूसरे शब्दों में, मूल स्वामित्व धारक जिसने भूमि पर अपने अधिकारों को लागू करने की उपेक्षा की, उसे लंबे समय के बाद सम्पत्ति पर फिर से स्वामित्व देने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। किसी भी सम्पत्ति पर लंबे समय तक स्वामित्व कुछ उम्मीदें पैदा करता है और उन लोगों को निराश करना अन्याय होगा जो उन

⁸ यू.एन. मित्रा के परिसीमा नियम के खंड II का अनुलग्नक II, 13वां संस्करण।

⁹ (2007) 6 एससीसी 59

¹⁰ 2003 आईएसी 419

¹¹ आईएलआर 9 मद्रास 175

¹² 2006 7 एससीसी 570

¹³ विलियम बी स्टोएबक, "वाशिंगटन में प्रतिकूल कब्जे का कानून", (1960) 35 वॉश एल रेव 53।

पर भरोसा करते हैं।

- 3.2 प्रतिकूल कब्जे का 'महान' उद्देश्य, जैसा कि एक न्यायविद् हेनरी डब्ल्यू. बैलेटाइन ने अपने लेख में लिखा "प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व¹⁴ अपने आप सभी स्वामित्वों को संतुष्ट करने के लिए है जो वैज्ञानिक रूप से स्वामित्वों का प्रमाण प्रदान करने और संप्रेषण में त्रुटियों को ठीक करने के लिए खुले तौर पर और जिन पर लगातार दावे किए जाते हैं"। प्रतिकूल कब्जे के कानून का एक और औचित्य इस उद्धरण में दर्शाया गया है कि कब्जा "कानून के नौ बिंदु" है। न्यायमूर्ति ओ.डब्ल्यू. द्वारा प्रतिकूल कब्जे के कानून का नैतिक औचित्य ग्राफिक रूप से बताया गया था। होम्स ने कहा था, "मनुष्य चट्टान की दरार में स्थित एक पेड़ की तरह, धीरे-धीरे अपनी जड़ों को आसपास के वातावरण के अनुसार आकार देता है, और जब जड़ें एक निश्चित आकार तक बढ़ जाती हैं, तो उसके जीवन को काटे बिना विस्थापित नहीं किया जा सकता है।"

4. प्रतिकूल कब्जे की आलोचना और नए सिरे से देखने की दलील।

- 4.1 विदेशों में कुछ कानूनी विद्वानों ने प्रतिकूल कब्जे को वैध भूमि चोरी और अन्यायपूर्ण संवर्धन का साधन बताते हुए इसे समाप्त करने का अनुरोध किया है। यह भी बताया गया है कि प्रतिकूल कब्जे के कानून में कोई निश्चितता नहीं है और कई मामलों में अदालतों ने अभिव्यक्तियों के अर्थ के साथ संघर्ष किया है - वास्तविक, निरंतर, खुला, शत्रुतापूर्ण और अनन्य कब्जा।
- 4.2 भारत के सर्वोच्च न्यायालय ने हाल के दो निर्णयों में, अर्थात् हेमाजी वाघाजी बनाम भीखाभाई खेंगारभाई¹⁵ और हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार¹⁶ के मामले में प्रतिकूल कब्जे के कानून पर नए सिरे से विचार करने की जरूरत बताई है। जे.ए. पाइ (ऑक्सफोर्ड) लिमिटेड बनाम ग्राहम¹⁷ के मामले में इंग्लैंड के उच्च न्यायालय (चांसरी डिवीजन) के फैसले की भाषा का उपयोग करते हुए, पूर्व मामले में सुप्रीम कोर्ट ने प्रतिकूल कब्जे के कानून को तर्कहीन, अतार्किक और पूरी तरह से अनुपातहीन और वास्तविक मालिक के लिए तर्कहीन और अत्यधिक कठोर बताया और एक बेईमान व्यक्ति के लिए अप्रत्याशित लाभ जिसने अवैध रूप से संपत्ति पर कब्जा कर लिया था। सुप्रीम कोर्ट ने पीटी मुनिचिक्कन्ना रेड्डी बनाम रेवम्मा (सुप्रा, 9) को व्यापक रूप से उद्धृत करने के बाद उसमें यह टिप्पणी दोहराई कि "यूरोपीय मानवाधिकार न्यायालय के विस्तारित न्यायशास्त्र के साथ, न्यायालय ने जे.ए. पाइ (ऑक्सफोर्ड) बनाम यूनाइटेड किंगडम के हालिया फैसले में प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा पर एक निर्दयी दृष्टिकोण अपनाया है।" न्यायालय को इस बात की जानकारी नहीं थी ईसीएचआर के उक्त फैसले को उसी मामले में दिए गए संदर्भ पर, ऑरेंड चेंबर की एक बड़ी बेंच द्वारा उक्त मामले को अनुमोदित नहीं किया गया है।
- 4.3 हेमाजी वाघाजी के मामले में, सुप्रीम कोर्ट ने तथ्यों के आधार पर कहा कि अपीलकर्ता प्रतिकूल कब्जे को साबित करने में बुरी तरह विफल रहा है। हालाँकि न्यायालय ने आगे बढ़कर एआईआर

¹⁴ 32 एचएलआर 135

¹⁵ एआईआर 2009 एससी 103

¹⁶ 2011 (10) एससीसी 404

¹⁷ (2000) 3 डब्ल्यूएलआर 24

के पैराग्राफ 34 से 36 पर निम्नलिखित टिप्पणियाँ कीं-

"34. इस मामले से अलग होने से पहले, हम यह देखना उचित समझते हैं कि प्रतिकूल कब्जे का कानून जो एक मालिक को सीमा के भीतर निष्क्रियता के आधार पर बेदखल कर देता है, तर्कहीन, अतार्किक और पूरी तरह से अनुपातहीन है। मौजूदा कानून असली मालिक के लिए बेहद कठोर है और एक बेईमान व्यक्ति के लिए अप्रत्याशित लाभ जिसने अवैध रूप से वास्तविक मालिक की संपत्ति का कब्जा कर लिया है। कानून को उस व्यक्ति को लाभ पहुंचाना चाहिए जो गुप्त तरीके से कानून का उल्लंघन करके मालिक की संपत्ति पर कब्जा कर लेता है। इस का वास्तव में यह अर्थ होगा कि कानून किसी भी स्तर के अतिक्रमणकर्ता या जिसने गलत तरीके से असली मालिक की संपत्ति पर कब्जा कर लिया है, की अवैध कार्रवाई या गतिविधियों को मंजूरी की मुहर देता है।

35. हम यह समझने में असफल हैं कि कानून को किसी भी प्रकार के अतिचारी के कब्जे को वैध बनाकर सहूलियत क्यों देनी चाहिए। किसी भी मालिक को केवल इसलिए कब्जा खोने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता क्यों कि उसने कब्जा वापस लेने में निष्क्रियता दिखाई।

36. हमारे विचार में, प्रतिकूल कब्जे के कानून के संबंध में नए सिरे से विचार करने की तत्काल आवश्यकता है। हम भारत संघ को प्रतिकूल कब्जे के कानून पर गंभीरता से विचार करने और उचित बदलाव करने की सलाह देते हैं। इस फैसले की एक प्रति कानून के अनुसार उचित कदम उठाने के लिए सचिव, विधि और न्याय मंत्रालय, विधि कार्य विभाग, भारत सरकार को भेजी जाए।"

5. सुप्रीम कोर्ट के दो फैसले- आलोचनात्मक विश्लेषण और गहनता से विश्लेषण ।

- 5.1 हेमाजी वाघाजी मामले में, अदालत ने पी.टी. म्यूनिचिक्कन्ना रेड्डी बनाम रेवम्मा (सुप्रा, 9) में पहले के फैसले का व्यापक रूप से उल्लेख किया और जे.ए. पाइ ऑक्सफोर्ड बनाम यूनाइटेड किंगडम में ईसीएचआर के फैसले पर भारी निर्भरता रखी। व्यावहारिक रूप से, जे.ए. पाइ (ऑक्सफोर्ड) बनाम ग्राहम्स¹⁸ के मामले में विद्वान परीक्षण न्यायाधीश न्यूबर्गर, जे और जे.ए. पाइ (ऑक्सफोर्ड) लिमिटेड बनाम यूनाइटेड किंगडम¹⁹ के मामले में यूरोपीय मानवाधिकार न्यायालय (ईसीएचआर) द्वारा प्रयुक्त शब्द निष्कर्ष में दोहराए गए हैं। तथ्य यह है कि हेमाजी वाघाजी के मामले का फैसला आने तक, ईसीएचआर के ग्रैंड चैंबर ने 30 अगस्त, 2007 को अपना फैसला सुनाते हुए समान पक्षों के बीच मामले में ईसीएचआर के 2005 के फैसले के अनुपात को अस्वीकार कर दिया था, जिसे विद्वान उच्चतम न्यायालय के न्यायाधीशों के ध्यान में नहीं लाया गया था। ईसीएचआर के ग्रैंड चैंबर ने कानून के उद्देश्य, अनुपातिकता और निष्पक्ष संतुलन के सिद्धांतों के दृष्टिकोण से प्रतिकूल कब्जे से संबंधित कानून की जांच की और माना कि भूमि की वसूली के लिए कार्रवाई के लिए सीमा अवधि का अस्तित्व है। एक वैध उद्देश्य का अनुसरण करता है

¹⁸ (2003) डब्ल्यूएलआर 242

¹⁹ (2005) 49 ईआरसी 90

और कन्वेंशन के अनुच्छेद 1, प्रोटोकॉल नंबर 1 द्वारा प्राप्त उचित संतुलन प्रतिकूल कब्जे से निपटने वाले कानून से प्रभावित नहीं होता है।

- 5.2 इस सन्दर्भ में एक और पहलू जिसका उल्लेख करना आवश्यक है वह यह है कि रेवम्मा और हेमाजी मामले में सुप्रीम कोर्ट के निर्णय से यह स्पष्ट नहीं है कि यदि संपत्ति के अधिकार को एक संवैधानिक या वैधानिक अधिकार होने के अलावा मानव अधिकार भी मान लिया जाए तो इससे क्या फर्क पड़ेगा? रेवम्मा के मामले में केवल यह स्पष्ट किया गया था कि प्रतिकूल कब्जे सहित संपत्ति विवाद के मुद्दों की जांच यूरोपीय मानवाधिकार न्यायालयों द्वारा इस आधार पर की जा रही है कि यह एक मानवाधिकार है। सुप्रीम कोर्ट द्वारा तय किए गए दोनों मामलों में अंतिम निर्णय मामले के तथ्यों पर आधारित था, यानी कि क्या प्रतिकूल कब्जे की दलील को साबित करने के लिए पर्याप्त साक्ष्य थे और इसका उत्तर नहीं था।
- 5.3 यह ध्यान रखना दिलचस्प है कि उत्तरी आयरलैंड कानून आयोग ने भूमि कानून पर अपनी रिपोर्ट [एनआईएलसीएस (2010) में यह विचार व्यक्त किया था कि जे.ए.पाइ (ऑक्सफ़ोर्ड) लिमिटेड बनाम यूके के मामले में यूरोपीय मानवाधिकार न्यायालय के ग्रैंड चैंबर के फैसले के आलोक में प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत से संबंधित मानवाधिकार मुद्दों को कुछ समय के लिए रोक दिया गया है और इसे आगे नहीं बढ़ाया जाना चाहिए। सलाहकार विधि आयोग के साथ सर्वसम्मति से सहमत थे कि प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत सीमा की निर्दिष्ट अवधि की समाप्ति के बाद एक बेदखल मालिक की उपाधि प्राप्त करने के लिए एक अतिक्रमणकर्ता को सक्षम करने के लिए इसे पुनः प्राप्त किया जाना चाहिए।
- 5.4 हेमाजी के मामले और यहां तक कि हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार (सुप्रा 16) के बाद के मामले में फैसले को बारीकी से पढ़ने पर, यह काफी हद तक स्पष्ट है कि न्यायालय ने इस कानून की निंदा की है, जहां तक यह एक प्रकार के अतिचारी को लाभ पहुंचाता है जिसने दूसरों की संपत्ति पर गलत तरीके से कब्जा कर लिया था। पैरा 35 में दी गई टिप्पणियाँ इस दृष्टिकोण को स्पष्ट रूप से पुष्ट करती हैं। इस प्रकार एक अतिचारी को हतोत्साहित किया जाना चाहिए। इसलिए, इस बात की गंभीरता से जांच करने की आवश्यकता है कि क्या एक बेशर्म और बेईमान अतिचारी को सुरक्षा कानूनी संरक्षण दिया जाना चाहिए और उन लोगों को भी सुरक्षा प्रदान की जानी चाहिए जिन्होंने ऐसे अतिचारी से संपत्ति खरीदी हो। यद्यपि प्रतिकूल कब्जे पर आधारित दावे मान्यता के योग्य हो सकते हैं, फिर भी यह सुनिश्चित किया जा सकता है कि कब्जा बेईमानी से किया गया है और गलत साधनों को कानून में समान मान्यता नहीं मिलती है।
- 5.5 हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार (सुप्रा, 16) के नवीनतम मामले में, प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत की तीखी आलोचना की गई है। हेमा जी मामले में फैसला लिखने वाले उसी विद्वान न्यायाधीश ने दोहराया कि जैसा कि पहले कहा गया था, अंग्रेजी मामलों का जिक्र करते हुए बदलाव किया और कुछ महत्वपूर्ण टिप्पणियां कीं जिन पर ध्यान देने की जरूरत है। यह एक ऐसा मामला था जिसमें हरियाणा राज्य (पुलिस विभाग) ने प्रतिकूल कब्जे की दलील दी जिसे निचली अदालत ने स्वीकार नहीं किया और सबूतों की समीक्षा पर अपीलीय आलोचना की। विद्वान न्यायाधीश दलवीर भंडारी, जे ने बेंच की ओर से बोलते हुए, "प्रतिकूल कब्जे के कानून को पुरातन बताया और लोगों के व्यापक हित में" इस पर गंभीरता से पुर्नविचार करने की आवश्यकता पर बल दिया। यह देखा गया: "प्रतिकूल कब्जा एक अतिचारी को - एक व्यक्ति जो अपकृत्य या यहां तक कि एक अपराध का दोषी है, को उस भूमि पर कानूनी अधिकार प्राप्त करने की अनुमति देता है, जिस पर उसने 12 वर्षों से अवैध रूप से कब्जा कर रखा है। 12 साल की अवैधता को अचानक

कानूनी स्वामित्व में कैसे बदला जा सकता है, तार्किक और नैतिक रूप से, यह चकित करने वाला है। यह पुराना कानून अनिवार्य रूप से न्यायपालिका से उस आचरण पर अपनी मंजूरी की मोहर लगाने के लिए कहता है जो आम भारतीय नागरिक को निंदनीय लगेगा। प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत ने कई महान कानून के विद्वानों को परेशान किया है। हमारी स्पष्ट राय है कि बदलाव का समय आ गया है।" विद्वान न्यायाधीश ने एक सवाल उठाया: "12 साल की अवैधता को अचानक कानूनी स्वामित्व में कैसे बदला जा सकता है, तार्किक और नैतिक रूप से, यह चौंकाने वाला है" और फिर कहा "हमारा स्पष्ट मानना है कि बदलाव का समय आ गया है"। पैराग्राफ 39 में पहले की गई टिप्पणियाँ भी प्रासंगिक हैं। "वर्तमान मामले में पुलिस सहित सरकारी तंत्र ने भूमि पर प्रतिकूल कब्जा करने का प्रयास किया है। यह, हमारी राय है कि यह कानून की बेतुकीता का प्रमाण है और न्याय प्रणाली की वैधता पर एक काला धब्बा है।" तब, यह कहा गया था कि "यदि संसद यह सोचती है कि उक्त कानून को बरकरार रखा जाना चाहिए तो कम से कम उक्त कानून में यह प्रावधान करना चाहिए कि भूमि पर प्रतिकूल स्वामित्व रखने वाले व्यक्ति को भूमि या संपत्ति की प्रचलित बाजार दर के अनुसार सम्पत्ति के असली स्वामित्वधारकों को मुआवजा देना होगा" तब अनुच्छेद 40 में, यह देखा गया कि संसद को कम से कम "बुरे विश्वास" के प्रतिकूल कब्जे को समाप्त करने पर गंभीरता से विचार करना चाहिए, अर्थात्, जानबूझकर अतिचार के माध्यम से प्राप्त प्रतिकूल कब्जा। अनुच्छेद 41 में, यह भी देखा गया कि यदि संसद प्रतिकूल कब्जे के कानून को बनाए रखने का निर्णय लेती है, सीमा के कानून के तहत कब्जे की अवधि (यानी, सीमा अवधि) को "महज 12 के बजाय" 30 से 50 साल तक बढ़ाया जाना चाहिए। यह बताया गया था कि "लंबी वैधानिक अवधि प्रतिकूल कब्जे के मुकदमों की आवृत्ति को कम कर देगी और यह सुनिश्चित करें कि केवल वे दावेदार ही भूमि से सबसे अधिक निकटता से जुड़े हुए हैं, जो इसे प्राप्त करते हैं, जबकि केवल सबसे निष्क्रिय और असुरक्षित मालिक ही स्वामित्व खो देते हैं।" अंतिम पैराग्राफ में, न्यायालय ने कहा, "हम भारत संघ को सिफारिश करते हैं कि वह तुरंत प्रतिकूल कब्जे के कानून को समाप्त करने पर गंभीरता से विचार-विमर्श या वैकल्पिक रूप से उक्त कानून में उपयुक्त संशोधन करे"।

6. अन्य देशों में स्थिति

- 6.1 प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत के तहत भूमि का अधिग्रहण सभी नागरिक और सामान्य कानून क्षेत्राधिकारों में मान्यता प्राप्त है। प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा और तत्व लगभग समान हैं। हालाँकि, वह अवधि जिसके बाद वास्तविक मालिक अपनी भूमि पर कब्जा करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं कर सकता है, उक्त के संबंध में कोई स्पष्ट पैटर्न नहीं है। यह भिन्न भिन्न देशों में 10 वर्ष से 30 वर्ष तक अलग-अलग होती है। अधिकांश देशों में क्राउन (राज्य) द्वारा दावों के मामले में, यह 60 वर्ष है। भूमि के मालिक की ओर से सद्भावना का प्रमाण फ्रांस, स्पेन, नीदरलैंड और पोलैंड जैसे कुछ न्यायालयों में सीमा अवधि को काफी कम करता है। उदाहरण के लिए, यदि कब्जा निरंतर, निर्बाध, शांतिपूर्ण, सार्वजनिक और सुस्पष्ट है, तो फ्रांसीसी कानून 30 साल की अवधि में कानून द्वारा भूमि के स्वामित्व के अधिग्रहण की अनुमति देता है। यदि मालिक ने अच्छे विश्वास और उचित स्वामित्व के अस्तित्व के वास्तविक विश्वास में काम किया है तो दस साल की कम निर्धारित अवधि प्रदान की जाती है। हालाँकि, यदि असली मालिक का आवास अपीलिय न्यायालय के जिले की सीमा में नहीं है और यदि अपील की जाती है, तो

अवधि को दोगुने वर्षों यानी 20 वर्षों तक बढ़ा दिया जाता है। कुछ देशों में, उदाहरण के लिए, हंगरी, जर्मनी, मैसाचुसेट्स/यूएस में साक्ष्य सद्भावना एक प्रासंगिक विचार नहीं है। प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत के साथ-साथ कब्जे की अवधि भी इस बात पर निर्भर करती है कि भूमि पंजीकृत है या नहीं। जिन राज्यों ने भूमि पंजीकरण प्रणाली को अपनाया है वहां प्रतिकूल कब्जे के कानून को लागू करने में महत्वपूर्ण अंतर उत्पन्न होते हैं। जहां भूमि का स्वामित्व पंजीकृत है, कुछ राज्यों ने नियमों द्वारा भूमि अधिग्रहण करने की क्षमता समाप्त कर दी है (उदाहरण के लिए कनाडा) जबकि अपंजीकृत भूमि के मामले में इसे बरकरार रखा गया है। यह अंतर इस नीति को दर्शाता है कि स्वामित्व सुनिश्चित करने की अनिश्चितता को पंजीकरण की एक प्रणाली द्वारा समाप्त कर दिया जाता है ताकि प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत का औचित्य कमजोर हो जाए।²⁰ अधिकांश देश पंजीकृत भूमि के संबंध में प्रतिकूल कब्जे के सिद्धांत को बनाए रखे हुए हैं। (उदाहरण के लिए, यूके, ऑस्ट्रेलिया, अमेरिका और न्यूजीलैंड और न्यायालय एक निश्चित अवधि के बाद पंजीकृत संपत्ति के स्वामित्व को समाप्त करने के सार्वजनिक नीति मूल्य को मान्यता देना जारी रखते हैं। (सुप्रा, 21)

6.2 यूनाइटेड किंगडम में, प्रतिकूल कब्जे द्वारा भूमि का अधिग्रहण 1980 के परिसीमा अधिनियम और 2002 के भूमि पंजीकरण अधिनियम द्वारा शासित होता है, जिसके माध्यम से 1925 के पहले के अधिनियम को निरस्त कर दिया गया है। 1980 के परिसीमा अधिनियम में प्रावधान है कि किसी भी व्यक्ति द्वारा किसी संपत्ति पर कार्रवाई का अधिकार सौंपने की तारीख से बारह (12) वर्ष की समाप्ति के बाद किसी भी भूमि को पुनर्प्राप्त करने के लिए कोई भी कार्रवाई नहीं की जाएगी। कार्रवाई का अधिकार बेकब्जे या समाप्ति की तिथि पर अर्जित माना जाएगा। उन्होंने पंजीकृत और अपंजीकृत भूमि के बीच कोई अंतर नहीं किया। उक्त अधिनियम की धारा 17 में प्रावधान है कि विनियमन की सीमा की समाप्ति पर भूमि को किसी भी स्थिति में उसके दस्तावेजी मालिक के पास वापस नहीं की जा सकती है। हालाँकि, भूमि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1925 की धारा 75(एल) में प्रावधान है कि समय-सीमा अवधि की समाप्ति पर, स्वामित्व समाप्त नहीं होगा, लेकिन पंजीकृत मालिक को उसके बाद अतिक्रमणकर्ता के लिए ट्रस्ट में भूमि रखने के लिए योग्य माना जाएगा। 2002 के भूमि पंजीकरण अधिनियम (जिसने 1925 अधिनियम को निरस्त कर दिया) ने कानून में कई बदलाव किए क्योंकि यह पंजीकृत भूमि से संबंधित था। इसमें यह प्रावधान किया गया कि कितने भी लंबे समय के लिए अतिरिक्त कब्जा अपने आप में किसी पंजीकृत भूमि के मालिक के स्वामित्व पर रोक नहीं लगाएगा। इसमें प्रावधान है कि अवैध कब्जा करने वाला दस साल के बाद मालिक के रूप में पंजीकृत होने के लिए आवेदन करने का हकदार है और ऐसे आवेदन से निपटने के लिए एक प्रक्रिया निर्धारित की गई है।

6.3 अमेरिका में, फेडरेशन के भीतर सभी राज्य 5 से 40 वर्षों की सीमा अवधि के बाद प्रतिकूल कब्जे से प्राप्त स्वामित्व को मान्यता देते हैं। अलग-अलग समय सीमाओं के अलावा, प्रतिकूल कब्जे के लिए आवश्यक शर्त के रूप में सद्भावना की भूमिका और भूमि के प्रकार और उपयोग की कुछ श्रेणियों के संबंध में राज्यों के बीच मतभेद हैं। अमेरिका में अधिकांश न्यायक्षेत्रों को वास्तविक और निर्बाध कब्जे के मामलों में सद्भावना के तत्व की आवश्यकता नहीं होती है। (सुप्रा, 20)

²⁰ ब्रिटिश इंस्टीट्यूट ऑफ इंटरनेशनल एंड कम्पैरेटिव लॉ फॉर हर मेजेस्टीज़ कोर्ट सर्विस की रिपोर्ट देखें (सितंबर 2006)

7. प्रतिकूल कब्जे का उन्मूलन - पक्ष और विपक्ष

7.1 एक दृष्टिकोण जो कि व्यवहारिक रूप से सही है वह यह है कि प्रतिकूल कब्जे के कानून को पूरी तरह से समाप्त करने से आम लोगों और संपत्ति के वास्तविक मालिकों को प्रभावित करने वाली व्यावहारिक समस्याएं पैदा होंगी विशेषकर उन मालिकों के समक्ष जिनके पास कोई स्वामित्व दस्तावेज नहीं हैं। बहुत से लोग, विशेष रूप से कृषक परिवारों से संबंधित ग्रामीण क्षेत्रों में, लंबे समय से विरासत के आधार पर, खरीद के आधार पर या वैध और कानूनी रूप से मान्यता प्राप्त स्वामित्व विलेखों के बिना कब्जे में रहते हैं। एक कानूनी व्यवस्था की कमी जिसके तहत स्वामित्व पंजीकृत किए जाते हैं और सरकार के संबंधित विभागों द्वारा भूमि रिकॉर्ड बनाए रखने के घटिया तरीके ने भूमि सौदे करने वालों के लिए उचित परिश्रम के माध्यम से भी भूमि के असली मालिक और स्वामित्व का इतिहास को जानना मुश्किल बना दिया है। ग्रामीण क्षेत्रों में लोग अपने पैतृक घरों में रहते हैं या प्राचीन काल से भूमि के टुकड़ों पर स्वामित्व का अधिकार रखते हैं, यह विश्वास करते हुए कि वे या उनके पूर्वज भूमि के असली मालिक हैं। यह जानने का कोई साधन नहीं है कि प्रशाधीन भूमि सरकारी भूमि है या वह भूमि जिस पर सरकार को पुनः कब्जा करने का अधिकार है या किसी अन्य के पास भूमि पर श्रेष्ठ स्वामित्व है। कम से कम आम लोग तो नहीं जानते। यदि प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा को समाप्त कर दिया जाता है या कठोर शर्तों के तहत रहने दिया जाता है, तो वैध मालिक भी, जिनके पास अपने अधिकारों को मानने या बचाव करने के लिए आधार के रूप में केवल कब्जे का तत्व हो सकता है, पीड़ित हो सकते हैं। यह कि कब्जा "कानून के नौ बिंदु" है, ऐसी श्रेणी के व्यक्तियों पर बहुत ताकत से लागू होता है।

7.2 दूसरी ओर, यह सवाल वैध रूप से पूछा जा सकता है कि जो लोग बिना किसी प्रामाणिकता के और बिना वैध स्वामित्व के बलपूर्वक रातों-रात जमीन हड़प लेते हैं, उन्हें प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से स्वामित्व प्राप्त करने की अनुमति क्यों दी जानी चाहिए? लंबे समय तक खुले, शत्रुतापूर्ण तरीके से भूमि की चोरी या कब्जा करने को स्वामित्व प्राप्त करने का आधार क्यों बनाया जाना चाहिए? क्या भूमि पर कब्जा करने वाले के आचरण को ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए? इसके अलावा, संपत्ति के उन मालिकों के बारे में क्या जो शत्रुतापूर्ण कब्जे को बाधित करने के इरादे को प्रकट करने के लिए शारीरिक रूप से उपलब्ध नहीं हो सकते हैं। ये सवाल तो उठते ही हैं। अंतिम विश्लेषण में, कानून में यदि कोई बदलाव हो तो उस पर विचार करने की प्रक्रिया में प्रतिस्पर्धी विचारों के बीच शायद एक उचित संतुलन बनाने की आवश्यकता है।

8. प्रवासी संपत्ति संरक्षण परिषद (पीआरओपी) सायन, मुंबई द्वारा केंद्र सरकार को एक अभ्यावेदन दिया गया है जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ कहा गया है कि गांव के अधिकारियों की सहायता से प्रवासी भारतीयों की संपत्तियों पर कब्जा करने के लिए रिश्तेदारों और पड़ोसियों के लिए प्रतिकूल कब्जा करना एक आसान तरीका बन गया है जो भूमि रिकॉर्ड में परिवर्तन लाने में सहायक हैं। वे प्रतिकूल कब्जे के कानून को समाप्त करने और अतिक्रमियों के खतरे को रोकने का सुझाव देते हैं। यह विशेष रूप से इंगित नहीं किया गया है कि प्रतिकूल कब्जे को समाप्त करके प्रवासी भारतीयों की ऐसी समस्याओं का पर्याप्त रूप से कैसे ध्यान रखा जा सकता है। हालाँकि, प्रवासी भारतीयों के स्वामित्व वाली संपत्तियों की सुरक्षा/बहाली के लिए ठोस विशेष

उपाय तैयार करने की आवश्यकता पर गंभीरता से विचार किया जाना चाहिए।

9. यूपी, महाराष्ट्र, दिल्ली, गुजरात, असम और अन्य पूर्वोत्तर राज्यों, केरल, मध्य प्रदेश, ओडिशा, बिहार और राजस्थान के उच्च न्यायालयों से प्राप्त सूचनाओं के आधार पर, लगभग 52430 मामले चल रहे हैं जिनमें प्रतिकूल कब्जे के मामले वर्ष 2010 के अंत में निचली अदालतों के समक्ष लंबित हैं। अन्य उच्च न्यायालयों से जानकारी प्राप्त नहीं हुई है। हालाँकि, अनुमान लगाया जा सकता है कि लगभग इस प्रकार के 80,000 मामले न्यायालयों में लंबित हो सकते हैं। कुछ स्थानों पर न्यायिक अधिकारियों और वकीलों के साथ बातचीत के दौरान यह बात सामने आई है कि प्रतिकूल कब्जे की दलील भले ही उठाई गई हो, लेकिन अक्सर उस पर कार्रवाई नहीं की जाती है और उस पर शायद ही कोई साक्ष्य पेश किया जाता है।

10. उपरोक्त कानूनी और तथ्यात्मक पृष्ठभूमि और सर्वोच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त विचारों को ध्यान में रखते हुए, प्रतिकूल कब्जे से संबंधित विभिन्न मुद्दों पर जनता, विशेष रूप से न्यायाधीशों, वकीलों, कानूनी शिक्षाविदों और नौकरशाही से प्रतिक्रिया प्राप्त करना आवश्यक माना जाता है। इस प्रयोजन के लिए एक प्रश्नावली तैयार की गई है और इसके साथ संलग्न की गई है।

प्रतिकूल कब्जे पर प्रश्नावली

01. क्या आपको लगता है कि प्रतिकूल कब्जे का कानून जिसके तहत अचल संपत्ति के कानूनी मालिक और स्वामित्व धारक को लगातार बारह वर्षों की अवधि के लिए संपत्ति पर कब्जा करने वाले व्यक्ति से खुले तौर पर, शांतिपूर्वक कब्जा वापस पाने की कार्रवाई करने से रोका जाता है? और कानूनी मालिक के हितों के प्रतिकूल तरीके से कानूनी नियमों के तहत होना चाहिए या इसे निरस्त करने का समय आ गया है? क्या प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से स्वामित्व के कानूनी अधिग्रहण को बरकरार रखने के लिए अच्छे सामाजिक कारण या सार्वजनिक नीति पर पुनर्विचार किया जाना चाहिए?
02. क्या आपको लगता है कि हमारे देश में अधिकारों के विश्वसनीय रिकॉर्ड की कमी, स्वामित्व पंजीकरण, संपत्ति की पहचान की समस्याओं, यहां तक कि वास्तविक कब्जेदारों के लिए औपचारिक स्वामित्व कार्यों के साथ अपने कब्जे का समर्थन करने में कठिनाइयों जैसी स्थितियों को ध्यान में रखते हुए, प्रतिकूल कब्जे का कानून बना रहना चाहिए या इसे खत्म कर देना चाहिए?"
03. (क) क्या आपको लगता है कि कानून द्वारा कुछ अपवाद और योग्यताएं तैयार की जानी चाहिए ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि प्रतिकूल कब्जे की दलील उन लोगों के लिए उपलब्ध नहीं होनी चाहिए जो बेईमानी से जानबूझकर सम्पत्ति पर कब्जा करके दूसरे की भूमि में अतिक्रमण कर रहे हैं?
(ख) दूसरे शब्दों में, क्या सद्भावना के बिना भूमि पर कब्जा में प्रवेश करने वाले अवैध अतिचारी को प्रतिकूल कब्जे की दलील देना उचित और न्यायोचित है?
(ग) किसी भी मामले में, क्या किसी अतिचारी से वास्तविक खरीददारों को प्रतिकूल कब्जे

की दलील देने की अनुमति दी जानी चाहिए।"

04. यदि किसी भी प्रकार के अतिचारी को प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व के अधिग्रहण के लाभ से वंचित किया जाना है, तो क्या उसे भूमि के संरक्षण के लिए किए गए सुधारों या किए गए अन्य व्यय के लिए मुआवजा दिया जाना चाहिए?
05. क्या आपको लगता है कि वास्तविक मालिक, जिसने जमीन में कोई दिलचस्पी नहीं दिखाई है, को किसी भी समय जमीन पर कब्जे में बदलाव और उसमें किए गए सुधारों के बावजूद जमीन वापस दावा करने की अनुमति दी जानी चाहिए?
06. यदि प्रतिकूल कब्जे को रहने दिया जाता है, तो क्या आपको लगता है कि वास्तविक मालिक को उस तारीख पर प्रचलित दर के अनुसार बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा दिया जाना चाहिए जब प्रतिकूल कब्जे का दावा करने वाले व्यक्ति ने भूमि पर कब्जा करना शुरू कर दिया था? या, क्या बिना किसी परेशानी के मुआवजा या क्षतिपूर्ति निकालने का कोई अन्य सिद्धांत हो सकता है?
07. यदि प्रतिकूल कब्जा बरकरार रखा जाता है, तो क्या समय-सीमा की वर्तमान अवधि को 12 वर्ष और सरकारी भूमि के मामले में 30 वर्ष को बढ़ाया जाना चाहिए? यदि हां, तो किस सीमा तक?
08. जहां तक राज्य की संपत्ति का सवाल है, परिसीमा अधिनियम प्रतिकूल कब्जे वाले व्यक्ति के खिलाफ वाद दायर करने के लिए तीस वर्ष की अवधि निर्धारित करता है। क्या सरकारी संपत्ति के संबंध में प्रतिकूल कब्जे को समाप्त करने का कोई मामला है? क्या घटनाओं की लंबी श्रृंखला और सरकार की ओर से निष्क्रियता के बावजूद किसी भी समय अपनी भूमि पर कब्जा करने का दावा सरकार पर छोड़ दिया जाना चाहिए?
09. क्या 'कानून' जो दूसरे के प्रतिकूल कब्जे की निर्धारित अवधि की समाप्ति के कारण वास्तविक मालिक के साथ निहित संपत्ति के अधिकार को समाप्त कर देता है, का परीक्षण (यूरोपीय) मानवाधिकारों और मौलिक स्वतंत्रता की सुरक्षा के लिए कन्वेंशन के अनुच्छेद के पहले प्रोटोकॉल²¹ में निर्धारित मानकों द्वारा किया जा सकता है और 'तर्कहीन' और 'अनुपातहीन' होने के आधार पर दोषी ठहराया जा सकता है?
10. (क) किस प्रकार प्रतिकूल कब्जे के कानून के लागू होने से अनिवासी भारतीय निवासी भारतीयों की तुलना में अधिक लाचार होंगे?
(ख) प्रवासी भारतीयों को उनकी अचल संपत्तियों पर अवैध अतिक्रमण को रोकने के लिए क्या सुरक्षा उपाय और उपचारात्मक उपलब्ध कराए जाने चाहिए? क्या प्रवासी भारतीयों के स्वामित्व वाली संपत्ति के संबंध में परिसीमा की लंबी अवधि होनी चाहिए?

²¹ "प्रत्येक प्राकृतिक या कानूनी व्यक्ति अपनी संपत्ति का शांतिपूर्ण आनंद लेने का हकदार है। किसी को भी उसकी संपत्ति से वंचित नहीं किया जाएगा, सिवाय सार्वजनिक हित में और सामान्य सिद्धांतों या अंतर्राष्ट्रीय कानून द्वारा प्रदान की गई शर्तों के अधीन।"

11. क्या आपको लगता है कि प्रतिकूल कब्जे को नियंत्रित करने वाले सिद्धांत और इसके प्रमाण को किसी क़ानून में स्पष्ट रूप से प्रदान किया जाना चाहिए?

उपरोक्त के प्रतिउत्तर एक महीने के भीतर संयुक्त सचिव और विधि अधिकारी, भारतीय विधि आयोग, 2वीं मंजिल, आईएलआई भवन, भगवान दास रोड, नई दिल्ली- 110001 को भेजा जा सकता है।

ई-मेल/वेबसाइट विवरण नीचे दिया गया है:

वेबसाइट: <http://lawcommissionofindia.nic.in>

ई-मेल: lci-dla@nic.in



भारत सरकार
भारत का विधि आयोग

प्रतिकूल कब्जे पर कानून

असहमति नोट

रिपोर्ट संख्या 280

मई, 2023

प्रतिकूल कब्जे के कानून पर डॉ. नितिन चंद्रा, सचिव विधि कार्य विभाग, और डॉ. रीता वशिष्ठ, सचिव विधायी विभाग, विधि आयोग के पदेन सदस्य सचिवों द्वारा सिफारिशें

विधि आयोग के श्री न्यायमूर्ति केटी शंकरन द्वारा प्रतिकूल कब्जे पर तैयार की गई रिपोर्ट एक कल्याणकारी कानून के रूप में और नैतिकता के आधार पर प्रतिकूल कब्जे को उचित ठहराने का प्रयास करती है। "प्रतिकूल कब्जे का नैतिक विरोधाभास: संपत्ति कानून में संप्रभुता और क्रांति" शीर्षक वाले लेख में, लारिसा काटज़ (2010) ने तख्तापलट की सादृश्यता पर प्रतिकूल कब्जे को उचित ठहराया है जो आत्म-विरोधाभास से भरा हुआ है। लेखक का सही मानना है कि प्रतिकूल कब्जा केवल वहीं सफल होता है जहां वह शांतिपूर्ण, खुला और कुख्यात हो। कानून में भी, ये प्रतिकूल कब्जे के आवश्यक तत्व हैं। हालाँकि, इनमें से कोई भी विशेषता तख्तापलट द्वारा साझा नहीं की जाती है क्योंकि तख्तापलट आवश्यक रूप से हिंसक और अशांत होना चाहिए। सुप्रीम कोर्ट ने अधिकांश मामलों में प्रतिकूल कब्जे के दावों के खिलाफ मामले का फैसला किया है। सुप्रीम कोर्ट ने प्रतिकूल कब्जे के आधार पर शायद ही कभी वास्तविक मालिक के मालिकाना अधिकार को खत्म करने की अनुमति दी हो। कुछ मामलों में, सुप्रीम कोर्ट ने कानून की विरोधाभासी प्रकृति को रेखांकित किया है और इसे तर्कहीन, अतार्किक और अनुपातहीन माना है। निम्नलिखित चार मामलों में अदालत ने विधि और न्याय मंत्रालय से कानून की समीक्षा करने का आग्रह किया है। सर्वोच्च न्यायालय के चार निर्णयों का संक्षिप्त विश्लेषण नीचे दिया गया है जो प्रतिकूल कब्जे के दावे के कमजोर, कपटपूर्ण और विरोधाभासी चरित्र पर प्रकाश डालता है:

1. हेमाजी वाघाजी जाट बनाम भीखाभाई खेंगारभाई हरिजन और अन्य।

बेंच एवं जजों की संख्या- जस्टिस दलवीर भंडारी और एच.एस. बेदी 2 जजों की बेंच।

फैसले की तारीख - 23 सितंबर, 2008

उद्धरण - 2009 एससीसी 16 1073

पृष्ठभूमि - मुकदमे के केंद्र में कृषि भूमि के एक भूखंड पर असहमति है। हेमाजी वाघाजी जाट वादी, ने भूमि के मालिकाना हक का दावा करने के लिए प्रतिकूल कब्जे का दावा किया और दावा किया कि 12 वर्षों से अधिक समय से इस पर उसका विशेष और लगातार कब्जा है।

वादी के दावे का प्रतिवादी भीखाभाई खेंगारभाई हरिजन और अन्य ने विरोध किया, जिन्होंने दावा किया कि वे संपत्ति के असली मालिक थे। उन्होंने तर्क दिया कि क्योंकि वादी का कब्जा एक किरायेदारी समझौता था, यह अनुमेय था और शत्रुतापूर्ण नहीं था।

अपीलकर्ता, जो ट्रायल कोर्ट के समक्ष वादी था, ने घोषित करने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की घोषणा के लिए एक मुकदमा दायर किया कि वादी सर्वेक्षण संख्या 66/3 की 6 एकड़ और 11 गुंठा भूमि के संबंध में वैध मालिक और कब्जाधारी है। यह ग्राम यावरपुरा, तालुका दीसा की सीमा में स्थित है। अपीलकर्ता ने यह भी कहा कि इस मामले के वादी को सर्वेक्षण संख्या 66/3 में वर्णित भूमि, जो 7 एकड़ 10 गुंठा मापती है और ग्राम यावरपुरा की सीमाओं के भीतर स्थित है, को प्रतिवादियों के हस्तक्षेप से मुक्त करने और उपयोग करने की अनुमति दी जाए। उनके किसी भी एजेंट, नौकर, या परिवार के सदस्यों को, और प्रतिवादियों को उक्त भूमि में जबरन प्रवेश करने से रोकने के लिए एक स्थायी स्थगन आदेश देने और प्रतिवादी को इस मुकदमे की पूरी लागत की रकम के साथ-साथ कोई अन्य राहत देने के लिए जो उचित और न्यायपूर्ण हो, किया जाए।

ट्रायल कोर्ट ने निर्धारित किया कि अपीलकर्ता के पास 70 वर्षों से भूमि का स्वामित्व था और उसने इसे वर्ष 1925 में गामा भाई गाला भाई से 75 रुपये में खरीदा था। परिणामस्वरूप, प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से, अपीलकर्ता ने संपत्ति का स्वामित्व हासिल कर लिया।

दोनों पक्षों के वकील को सुनने और मामले के पूरे रिकॉर्ड की समीक्षा करने के बाद विद्वान जिला न्यायाधीश इस दृढ़ राय पर पहुंचे कि इस मामले में अपीलकर्ता यह साबित करने में असफल रहा कि विषयगत भूमि वास्तव में उसके द्वारा खरीदी गई थी। तथ्यों के आधार पर शुद्ध निर्णय दूसरी अपील पर उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती से मुक्त रहता है, और पहली अपीलीय अदालत तथ्यों की अंतिम अदालत के रूप में कार्य करती रहती है।

उच्च न्यायालय ने निर्धारित किया कि उत्तरदाताओं ने संपत्ति पर अपने स्वामित्व का पर्याप्त कब्जा सिद्ध किया है। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता की दायर की गई अपील को खारिज कर दिया।

संबद्ध कानून

परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 64 और 65 ।

समस्याएँ

- क्या अपीलकर्ता प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से मुकदमे की संपत्ति का मालिक बन गया?
- क्या एक सह-वारिस का कब्जा सभी सह-वारिसों का कब्जा माना जाएगा?
- क्या लंबे समय तक कब्जा आवश्यक रूप से प्रतिकूल कब्जा है?
- क्या प्रतिकूल कब्जे का कानून मानव अधिकारों और मौलिक स्वतंत्रता की सुरक्षा के लिए कन्वेंशन के प्रोटोकॉल 1 के अनुच्छेद 1 का उल्लंघन करता है?
- क्या प्रतिकूल कब्जे का कानून बेईमानी को वैध ठहराता है?

पार्टियों के विवाद

1. वादी (अपीलकर्ता):

- वादी ने भूमि पर प्रतिकूल कब्जे का दावा करते हुए दावा किया कि उनके पास 12 वर्षों से अधिक समय से संपत्ति पर विशेष और निरंतर कब्जा है।
- उन्होंने तर्क दिया कि उन्होंने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से भूमि का स्वामित्व हासिल किया है और उन्हें वैध मालिक और कब्जेदार के रूप में मान्यता दी जानी चाहिए।
- वादी ने प्रतिवादियों को उनके कब्जे और भूमि के उपयोग में हस्तक्षेप करने से रोकने के लिए एक स्थायी निषेधाज्ञा की मांग की।
- उन्होंने 1925 में भूमि की कथित खरीद के साक्ष्य प्रस्तुत किए और तर्क दिया कि ट्रायल कोर्ट ने प्रतिकूल कब्जे के आधार पर उनके स्वामित्व का सही निर्धारण किया।

2. प्रतिवादी:

- प्रतिवादियों ने वादी के प्रतिकूल कब्जे के दावे का खंडन करते हुए कहा कि वे भूमि के असली मालिक हैं।
- उन्होंने तर्क दिया कि वादी का कब्जा अनुमेय और किरायेदारी समझौते द्वारा समर्थित था, और इसलिए शत्रुतापूर्ण नहीं था।
- प्रतिवादियों ने तर्क दिया कि वादी भूमि की अपनी वास्तविक खरीद को साबित करने में विफल रहा और प्रतिकूल कब्जे के उनके दावे को खारिज कर दिया जाना चाहिए।
- उन्होंने संपत्ति पर अपना स्वामित्व प्रदर्शित करने के लिए साक्ष्य प्रस्तुत किए और स्थायी निषेधाज्ञा और कब्जे के लिए वादी के अनुरोध का विरोध किया।

निर्णय-

सर्वोच्च न्यायालय ने अंततः 25,000/- रुपये के जुर्माने के साथ सिविल अपील को खारिज करने का निर्णय लिया। प्रतिकूल कब्जे की दलील देने वाले अपीलकर्ता के पक्ष में कोई सहानुभूति नहीं है। यह उस पर निर्भर है कि वह एक ठोस तर्क दे और अपने प्रतिकूल कब्जे को साबित करने के लिए आवश्यक सभी सबूत प्रस्तुत करे क्योंकि वह वास्तविक मालिक के अधिकारों को विफल करने का प्रयास कर रहा है।

इसके अतिरिक्त, कोर्ट ने कहा कि "प्रतिकूल कब्जे पर कानून के संबंध में नए सिरे से विचार करने की तत्काल आवश्यकता है। हम भारत संघ को प्रतिकूल कब्जे के कानून पर गंभीरता से विचार करने और उचित बदलाव करने की सलाह देते हैं।" इस फैसले की एक प्रति सचिव, विधि और न्याय मंत्रालय, विधि कार्य विभाग, भारत सरकार को कानून के अनुसार उचित कदम उठाने के लिए भेजी जाए।"

निर्धारित सिद्धांत: -

द्विअर्थी

- न्यायालय ने पाया कि प्रतिकूल कब्जे की दलील देने वाले व्यक्ति के पक्ष में कोई सहानुभूति नहीं है। यह उस पर निर्भर है कि वह एक ठोस तर्क दे और अपने प्रतिकूल कब्जे को साबित करने के लिए आवश्यक सभी सबूत प्रस्तुत करे क्योंकि वह वास्तविक मालिक के अधिकारों का हनन करने का प्रयास कर रहा है। हालाँकि यह आवश्यक नहीं है कि इस बात का सबूत हो कि शत्रुतापूर्ण मालिक ने वास्तव में वास्तविक मालिक को उसके शत्रुतापूर्ण व्यवहार के बारे में सूचित किया था, कब्जा इतना खुला और शत्रुतापूर्ण होना चाहिए कि संपत्ति में रुचि रखने वाले पक्षों को पता चल सके।
- न्यायालय ने आगे कहा कि प्रतिकूल कब्जे का कानून वास्तविक मालिक के लिए अत्यधिक गंभीर है और एक बेईमान व्यक्ति के लिए लाभकारी है जिसने वास्तविक मालिक की संपत्ति पर गैरकानूनी रूप से कब्जा कर रखा है। जो व्यक्ति किसी अन्य व्यक्ति की संपत्ति पर अवैध रूप से कब्जा कर लेता है, उसे किसी भी तरह से कानून से लाभ नहीं मिलना चाहिए। संक्षेप में, इसका अर्थ यह होगा कि कानून किसी घोर अतिक्रमणकर्ता या किसी ऐसे व्यक्ति के अवैध व्यवहार का समर्थन करता है जिसने गलत तरीके से किसी अन्य व्यक्ति की संपत्ति के स्वामित्व पर कब्जा कर लिया है।

निर्णय का औचित्य

- सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय निम्नलिखित कारणों पर आधारित था:-
- अनुमेय कब्जा: न्यायालय ने आगे कहा कि प्रतिकूल कब्जे का कानून वास्तविक मालिक के लिए अत्यधिक गंभीर है और एक बेईमान व्यक्ति के लिए लाभकारी है जिसने वास्तविक मालिक की संपत्ति पर गैरकानूनी रूप से कब्जा लिया है। जो व्यक्ति किसी अन्य व्यक्ति की संपत्ति पर अवैध रूप से कब्जा कर लेता है, उसे किसी भी तरह से कानून से लाभ नहीं मिलना चाहिए। संक्षेप में, इसका अर्थ यह होगा कि कानून किसी घोर अतिक्रमणकर्ता या किसी ऐसे व्यक्ति के अवैध व्यवहार का समर्थन करता है जिसने गलत तरीके से किसी अन्य व्यक्ति की संपत्ति का स्वामित्व पर कब्जा कर लिया है।
- विशेष कब्जे का अभाव: अदालत के अनुसार, वादी भूमि पर विशेष कब्जे का प्रदर्शन करने में असमर्थ था। विशिष्ट कब्जा यह दर्शाता है कि सम्पत्ति पर कब्जा केवल मालिक के पास होना चाहिए, न कि किसी और के पास। अदालत ने पाया कि वादी के पास केवल भूमि का स्वामित्व नहीं था क्योंकि अन्य पक्षों के पास भी इसका अधिकार था।

- खुले और निरंतर कब्जे को साबित करने में विफलता: प्रतिकूल कब्जे के लिए खुले और निरंतर कब्जे की आवश्यकता होती है, जिसका अर्थ है कि कब्जे के बारे में जनता को पता होना चाहिए, कब्जा जारी रहना चाहिए और आवश्यक समय के लिए दिखाई देना चाहिए। भूमि पर उसके कब्जे में अंतराल के कारण, न्यायालय ने निर्धारित किया कि वादी का कब्जा खुला और निरंतर नहीं था।
- शत्रुता का अभाव: प्रतिकूल कब्जे के लिए खुले और निरंतर कब्जे की आवश्यकता होती है, जिसका अर्थ है कि कब्जे के बारे में जनता को पता होना चाहिए, जारी रहना चाहिए और आवश्यक समय तक दिखाई देना चाहिए। भूमि पर उसके कब्जे में अंतराल के कारण, न्यायालय ने निर्धारित किया कि वादी का कब्जा खुला और निरंतर नहीं था।

महत्व :-

यह मामला महत्वपूर्ण है क्योंकि इसने प्रतिकूल कब्जे पर भारत के कानूनी ढांचे को स्पष्ट किया है। सुप्रीम कोर्ट के अनुसार, किसी को अचल संपत्ति पर प्रतिकूल कब्जा स्थापित करने के लिए विशिष्ट कब्जा, खुला और निरंतर कब्जा और आवश्यक वैधानिक अवधि के लिए कब्जा साबित करना होगा। मामले ने इस नियम को बरकरार रखा कि विश्वास या संरक्षकता के रिश्ते के तहत अनुमेय कब्जा या प्रतिकूल कब्जे के आरोप को प्रतिबंधित करता है। इस ने भारत में प्रतिकूल कब्जे को वैध कानूनी दावे के रूप में साबित करने के लिए शर्तों और मानकों को स्पष्ट किया है। सर्वोच्च न्यायालय ने प्रतिकूल कब्जे पर कानून की समीक्षा की तत्काल आवश्यकता को स्वीकार किया और भारत संघ को उचित कानूनी कार्रवाई करने की सलाह दी।

2. राम नगीना राय और अन्य पार्टियां बनाम कानूनी प्रतिनिधियों के माध्यम से देव कुमार राय (मृत) और अन्य पार्टियों द्वारा

बेंच :- माननीय न्यायमूर्ति श्री एनवी रमना और माननीय श्री न्यायमूर्ति मोहन एम. शांतानागौदर 2 न्यायाधीशों की पीठ ।

फैसले की तारीख: 21 अगस्त, 2018

उद्धरण: (2019) 13 एससीसी

पृष्ठभूमि- वादी का तर्क है कि विवादित घर उनका था, जैसा कि उनके पूर्वजों के नाम पर दर्ज खाते से पता चलता है। प्रतिवादी के पूर्वज और वादी के पूर्वज के बीच मैत्रीपूर्ण संबंध के कारण, प्रतिवादी को घर पर कब्जा करने दिया गया, जबकि वादी के पूर्वज उस स्थान से दूर रह रहे थे। प्रतिवादियों ने वादी को सूचित किए बिना खतियान बदल दिया और संपत्ति पर गलत तरीके से अपना कब्जा दिखाया। कई अनुरोधों के बावजूद, प्रतिवादियों ने संपत्ति सौंपने से इनकार कर दिया, जिसके कारण मुकदमा चला।

शामिल कानून - परिसीमा अधिनियम, 1963 का अनुच्छेद 65 ।

समस्याएँ: -

- प्रतिवादियों ने विवादित मकान पर अपना कब्जा दिखाकर वादी पक्ष को बिना सूचना दिए खतियान बदलवा लिया।
- प्रतिवादियों ने तर्क दिया कि उन्होंने प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व को पूरा कर लिया है और इसलिए वादी मुकदमे का कब्जा वापस पाने के हकदार नहीं हैं।

निर्णय- प्रतिकूल कब्जे के स्वामित्व के संबंध में प्रतिवादी के दावे को खारिज करते हुए कहा कि परिसीमा अधिनियम की धारा 65 के अनुसार प्रतिकूल कब्जे के बारे में कम से कम निहित रूप से संपत्ति के वास्तविक मालिक को पूरी तरह से सूचित किया जाना चाहिए। उसका शत्रुतापूर्ण रवैया वास्तविक मालिक की जानकारी के लिए खुला होना चाहिए।

उपरोक्त टिप्पणियों के आलोक में, न्यायालय ने पाया कि प्रतिवादियों द्वारा विवादित संपत्ति पर केवल कब्जे को विवादित संपत्ति पर प्रतिकूल कब्जा मानने की कोई पूर्ण आवश्यकता नहीं है। यह संपत्ति के वास्तविक मालिक के मूल अधिकारों का स्पष्ट हनन होगा। यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि संपत्ति पर प्रतिवादियों का अनुमेय कब्जा किसी भी समय वास्तविक मालिक के हित के प्रतिकूल हो गया। इसके विपरीत, रिकॉर्ड से पता चलता है कि प्रतिवादियों का अनुमेय कब्जा मुकदमा दायर होने तक जारी रहा।

प्रतिवादियों ने कुछ निश्चित कर रसीदों और खतियान उद्धरणों पर भरोसा किया है। ट्रायल कोर्ट ने तथ्यों के आधार पर विशेष रूप से पाया है कि ये दस्तावेज़ खतियान और प्लॉट नंबर का खुलासा नहीं करते हैं, और यहां तक कि कर रसीदें भी विवादित घर से संबंधित नहीं हैं। साथ ही, चौकीदारी रसीद (ए1 से ए16) में विवादित घर का खतियान शामिल नहीं है ।

निर्णय का औचित्य

न्यायालय ने यह भी कहा कि भारत संघ को प्रतिकूल कब्जे को नियंत्रित करने वाले कानूनी ढांचे की गंभीर और विचारशील जांच करनी चाहिए और उचित बदलाव क्रियान्वित करने चाहिए। यह सिफ़ारिश इस विश्वास से उत्पन्न हुई है कि वर्तमान कानून प्रतिकूल कब्जे से जुड़ी जटिलताओं और निहितार्थों को पर्याप्त रूप से हल करने में विफल होता है।

इस अवलोकन के महत्व को न्यायालय ने हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार के मामले के बाद के फैसले में भी रेखांकित किया था। इस मामले में, न्यायालय ने यह विचार व्यक्त किया कि प्रतिकूल कब्जे का कानून व्यापक पुनः परीक्षण की मांग करता है। न्यायालय ने इस बात पर जोर दिया कि संपत्ति का अधिकार केवल एक संवैधानिक या वैधानिक अधिकार से परे है - यह एक मौलिक मानव अधिकार है जिस पर अत्यधिक विचार किया जाना चाहिए।

3. रविंदर कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कौर

बेंच - अरुण मिश्रा, एसए नजीर और एमआर शाह, जेजे 3 जजों की बेंच।

निर्णय की तारीख- 7 अगस्त, 2019

उद्धरण- (2019)8 एससीसी 729

पृष्ठभूमि-

वादी ने निम्नलिखित आधारों पर वाद भूमि पर स्वामित्व का दावा किया: (1) 1915 से वह और उसके पूर्ववर्तियों का भूमि पर प्रतिकूल कब्ज़ा था, और 1927 में 12 वर्ष की समाप्ति पर, उन्होंने भूमि पर अनुदेशात्मक स्वामित्व भारतीय परिसीमा अधिनियम 1908 के अनुच्छेद 144 के साथ पठित धारा 28 के तहत प्राप्त कर लिया।

(2) पुनः आरंभ की कार्यवाही और रैयतवारीपट्टा के अनुदान से उनके पक्ष में एक नया कार्यकाल बनाया गया और उन्होंने भूमि पर पूर्ण स्वामित्व हासिल कर लिया; और

(3) किसी भी स्थिति में, उनके पास 1928 से ज़मीनों पर प्रतिकूल कब्ज़ा था, और 1940 में 12 साल की समाप्ति पर उसने भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1908 की **धारा 134बी** के साथ पठित **धारा 28** के तहत ज़मीनों का अनुदेशात्मक स्वामित्व हासिल कर लिया। हमारी राय है कि वादी का पहला तर्क स्वीकार किया जाना चाहिए, और इसलिए, उसके दावे के अन्य दो आधारों पर विचार करना आवश्यक नहीं है।

मुकदमे में वादी ने रांची नगर पालिका के वार्ड नंबर 1 के प्लॉट नंबर 1735 के संबंध में अपना दावा इस आधार पर किया था कि उसने 17 अप्रैल, 1912 को मकान मालिक द्वारा उसे दिए गए हुकुमनामा के आधार पर जमीन का मालिकाना हक हासिल कर लिया था जो कि 18 वर्ष पूर्व है। स्वामित्व के सवाल के अलावा, वादी ने आगे दलील दी कि भले ही भूमि प्रतिवादी नगर पालिका की थी, उसने 30 वर्षों से अधिक समय 1912 से 1957 तक नगर पालिका की जानकारी में भूमि पर कब्ज़ा करके नियमानुसार स्वामित्व प्राप्त कर लिया था।

लागू कानून - प्रतिकूल कब्ज़ा कानून का अनुच्छेद 65

समस्याएँ-

क्या प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वामित्व का दावा करने वाला व्यक्ति स्वामित्व की घोषणा के लिए परिसीमा अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 65 के तहत मुकदमा चला सकता है और अपने कब्जे की सुरक्षा के लिए स्थायी निषेधाज्ञा मांग सकता है, जिससे प्रतिवादी को कब्जे में हस्तक्षेप करने या बहाली के लिए रोका जा सके। प्रतिवादी द्वारा अवैध बेदखली के मामले में कब्जे का, जिसका स्वामित्व वादी के प्रतिकूल कब्जे में रहने के कारण समाप्त हो गया है या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा बेदखली के कारण स्वामित्व का हनन किया गया है। दूसरे शब्दों में, क्या अधिनियम का अनुच्छेद 65 किसी व्यक्ति को प्रतिवादी के रूप में ढाल के रूप में प्रतिकूल कब्जे की याचिका दायर करने में सहायता करता है और ऐसी याचिका का उपयोग वादी द्वारा अचल संपत्ति के कब्जे की रक्षा के लिए या हथियार के रूप में नहीं किया जा सकता है या बेदखली की स्थिति में सम्पत्ति की पुनः प्राप्ति करने के लिए इसका उपयोग किया जा सकता है। क्या वह ऐसे मामले में असहाय है? यदि किसी व्यक्ति ने प्रतिकूल कब्जे के आधार पर अपना स्वामित्व पूरा कर लिया है और मालिक द्वारा उसके स्वामित्व की समाप्ति के बाद संपत्ति बेच दी जाती है, तो किसी व्यक्ति के पास बिक्री और कब्जे में हस्तक्षेप से बचने या बेदखली के मामले में इसकी बहाली के लिए क्या उपाय है?

पार्टियों का तर्क-

निर्णय-

जब हम प्रतिकूल कब्जे के कानून पर विचार करते हैं, जैसा कि सार्वजनिक उपयोग के लिए समर्पित संपत्ति के लिए बनया गया है, तो अदालतें प्रतिकूल कब्जे का अधिकार प्रदान करने में अनिच्छुक रही हैं। ऐसे उदाहरण हैं जब ऐसी संपत्तियों पर अतिक्रमण किया जाता है और फिर प्रतिकूल कब्जे की दलील दी जाती है। ऐसे मामलों में, सार्वजनिक उपयोगिता के लिए आरक्षित भूमि पर, यह वांछनीय है कि अधिकार अर्जित न हों। प्रतिकूल कब्जे के कानून के कारण नकारात्मक परिणाम हो सकते हैं, इसलिए, हम यह मानने के लिए बाध्य हैं कि यह उचित होगा कि सार्वजनिक हित के लिए समर्पित ऐसी संपत्तियों के संबंध में, परिसीमा के कानून में यह स्पष्ट कर दिया जाए कि प्रतिकूल कब्जे से कोई अधिकार प्राप्त नहीं हो सकता है।

परिणामस्वरूप, हम यह मानते हैं कि गुरुद्वारा साहब बनाम ग्राम पंचायत ग्राम सिरथला के निर्णय और उस पर आधारित उत्तराखंड राज्य बनाम मंदिर श्री लक्ष्मी सिद्ध महाराज और धर्मपाल (मृत) कानूनी प्रतिनिधियों के माध्यम से बनाम पंजाब वक्फ बोर्ड के निर्णय को सही नहीं कहा जा सकता है। कानून को सही ढंग से निर्धारित किया जाना चाहिए ताकि उन्हें खारिज न करना पड़े। हमारा मानना है कि वादी द्वारा प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व के अधिग्रहण की दलील परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 65 के तहत दी जा सकती है और परिसीमा अधिनियम 1963 के तहत वादी के किसी भी अधिकार के उल्लंघन के मामले में पूर्वोक्त आधार पर मुकदमा करने पर कोई रोक नहीं है।

मामलों को उचित पीठ के समक्ष गुण-दोष के आधार पर विचार के लिए रखा जाए।

निर्णय का औचित्य

प्रतिकूल कब्जे के लिए सभी तीन आधारभूत आवश्यकताओं को एक ही समय में एक साथ मौजूद होना आवश्यक है, अर्थात् निरंतरता में पर्याप्त, प्रचार में पर्याप्त और प्रतिद्वंद्वी के लिए प्रतिकूल, स्वामित्व से इन्कार और उसके जानकारी में नहीं होना। यह कब्जा दृश्यमान, कुख्यात और शांतिपूर्ण होना चाहिए कि यदि मालिक कुख्यात तथ्यों को जानने की कोशिश नहीं करता है, तो जानकारी का श्रेय उसे इस आधार पर दिया जाता है कि यदि उचित परिश्रम किया जाता तो वह इसे जान लेता। जिस स्वामित्व का अनुरोध न किया गया हो, उस पर प्रतिकूल कब्जे का आदेश नहीं दिया जा सकता। स्वामित्व के शत्रुतापूर्ण होने के अंतर्गत सम्पत्ति पर शत्रुतापूर्ण कब्जा रखने की भावना का होना आवश्यक है। अतिचारी का लंबे समय तक कब्जा प्रतिकूल कब्जे का पर्याय नहीं है। अनौपचारिक उपयोगकर्ता द्वारा प्रतिकूल कब्जे का दावा नहीं किया जा सकता है जबकि इसे अतिक्रमी का कब्जा मालिक की ओर से माना जाता है। मालिक किसी भी समय अतिक्रमी से कब्जा ले सकता है। मालिक संपत्ति की देखभाल करता है, उसकी रक्षा करता है और कृषि संपत्ति के मामले में बड़ी अवधारणा यह है कि वास्तविक जोतने वाले को ही भूमि का मालिक होना चाहिए जो अपनी कड़ी मेहनत से काम करता है और भूमि को खेती योग्य बनाता है। विभिन्न राज्यों में विधायिका कब्जे के आधार पर अधिकार प्रदान करती है।

4. हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार एवं अन्य

बेंच - जस्टिस दलवीर भंडारी और जस्टिस दीपक वर्मा की 2 जजों की बेंच

फैसले की तारीख- 30 सितंबर, 2011

उद्धरण - (2011) 10 एससीसी 404

पृष्ठभूमि- हरियाणा राज्य ने पुलिस अधीक्षक, गुरुग्राम के माध्यम से एक सिविल मुकदमा दायर किया था, जिसमें इस आशय की घोषणा की राहत की मांग की गई थी कि उसने 8 बिस्वा भूमि के एक टुकड़े पर प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से स्वामित्व के अधिकार हासिल कर लिए हैं।

मुकदमे में दूसरी प्रार्थना यह थी कि विक्रय विलेख दिनांक 26 मार्च, 1990, दाखिला खारिज संख्या 3690 दिनांक 22 नवम्बर 1990 तथा सिविल वाद क्रमांक 368 दिनांक 09 मार्च 1991 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 19 मई 1992 को निरस्त किया जाने योग्य है। परिणामी राहत के रूप में, यह भी प्रार्थना की गई कि प्रतिवादियों को वाद भूमि पर वादी (याचिकाकर्ता) के शांतिपूर्ण कब्जे में हस्तक्षेप करने से हमेशा रोका जाए। सुविधा के लिए हम याचिकाकर्ता को वादी और प्रतिवादियों को प्रतिवादी के रूप में संदर्भित कर रहे हैं। विशेष रूप से इस बात से इनकार किया गया कि वादी पिछले 55 वर्षों से मुकदमे की संपत्ति पर कभी भी काबिज रहा।

कानून- प्रतिकूल कब्ज़ा कानून का अनुच्छेद 64

समस्याएँ-

1. क्या वादी प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से विवादित संपत्ति के मालिक बन गए हैं?
2. क्या विक्रय पत्र 26.3.1990 एवं दाखिला खारिज संख्या 3690 दिनांक 22.11.90 जैसा कि आरोप लगाया गया है, शून्य एवं निष्प्रभावी हैं ?
3. क्या प्रतिवादी विवादित संपत्ति पर कब्ज़ा करने के हकदार हैं?

पार्टियों का तर्क-

लिखित बयान में, प्रतिवादियों ने रोक, कार्रवाई के कारण और आवश्यक पक्षों के गलत जुड़ाव से संबंधित कई प्रारंभिक आपत्तियां उठाईं। विशेष रूप से इस बात से इनकार किया गया कि वादी पिछले 55 वर्षों से मुकदमे की संपत्ति पर कभी भी काबिज रहा। दलील दी गई कि विवादित संपत्ति अभी भी खाली पड़ी है।

निर्णय -

हमारे सुविचारित दृष्टिकोण में, प्रतिकूल कब्जे पर पूरे कानून पर नए सिरे से विचार करने की तत्काल आवश्यकता है, हम भारत संघ को प्रतिकूल कब्जे के कानून को समाप्त करने या वैकल्पिक रूप से उचित संशोधन करने पर तुरंत विचार करने और गंभीरता से विचार-विमर्श करने की सलाह देते हैं। प्रतिकूल कब्जे के कानून के संबंध में इस फैसले की एक प्रति सचिव, विधि और न्याय मंत्रालय, विधि कार्य विभाग, भारत सरकार को कानून के अनुसार उचित कदम उठाने के लिए भेजी जाए।

यह विशेष अनुमति याचिका पूरी तरह से तुच्छ याचिका दायर करने और अनावश्यक रूप से न्यायालय का समय बर्बाद करने और वैध स्वामियों की संपत्तियाँ गुप्त तरीके से हड़पने के अपने बुरे इरादे का प्रदर्शन करने के लिए हरियाणा राज्य द्वारा भुगतान किए जाने वाले 50,000/- रुपये (पचास हजार रुपये मात्र) के जुर्माने के साथ खारिज की जाती है। जुर्माना इस फैसले की घोषणा की तारीख से चार सप्ताह के भीतर जमा किया जाना चाहिए। इस याचिका में, हमने प्रतिवादियों को नोटिस जारी नहीं किया, इसलिए, हम निर्देश देते हैं कि गरीब वादियों को अपने मामले लड़ने में सक्षम बनाने के लिए जुर्माने की राशि को राष्ट्रीय कानूनी सेवा प्राधिकरण के पास जमा किया जाए।

द्विअर्थी-

संसद को कम से कम "बुरे विश्वास" के प्रतिकूल कब्जे यानी जानबूझकर अतिक्रमण के माध्यम से हासिल किए गए प्रतिकूल कब्जे को खत्म करने पर गंभीरता से विचार करना चाहिए।

निर्णय का औचित्य

वादी द्वारा प्रतिवादियों के स्वामित्व को अस्वीकार करने के लिए कोई दलील नहीं दी गई थी, यहाँ तक कि उस विशिष्ट दिन का भी उल्लेख नहीं किया गया था जब राज्य का कथित कब्जा कथित तौर पर प्रतिवादियों के खिलाफ प्रतिकूल हो गया था ताकि समय सीमा के शुरुआती बिंदु को स्थापित किया जा सके। .

यदि कानून के रक्षक ही लोगों (भूमि और भवन) को हड़पने वाले बन जाएंगे, तो लोगों को कोई सुरक्षा नहीं मिलेगी और पूरे देश में पूरी तरह से अराजकता फैल जाएगी।

राज्य के राजस्व रिकॉर्ड से पता चला कि विवादित संपत्ति प्रतिवादियों के नाम पर थी। यह दुर्भाग्यपूर्ण है कि भारतीय पुलिस सेवा के एक वरिष्ठ अधिकारी, पुलिस अधीक्षक ने प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से स्वामित्व के अधिकार का दावा करते हुए विभिन्न मंचों के समक्ष बार-बार अपील दायर करके वास्तविक मालिक की संपत्ति को हड़पने का बार-बार प्रयास किया।

अन्य देशों में प्रतिकूल कब्जा

1. इटली

इटली में संपत्ति प्राप्त करने का एक तरीका प्रतिकूल कब्जा अर्थात "यूसुकैपिओन" है। संपत्ति के मालिक होने का यह प्राचीन तरीका रोमन कानून पर आधारित है। इसका उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि राष्ट्र के भीतर कोई भी भूमि या संपत्ति निर्जन या परित्यक्त न रहे, इसलिए कोई भी व्यक्ति यदि उस संपत्ति का उपयोग और उपभोग 20 वर्षों से कर रहा है तो वह उसका मालिक है तथा वह निर्विरोध, तब संपत्ति पर दावा कर सकता है।

लैटिन में यूटिडोमिनस व्यवहार के लिए आवश्यक पहलुओं का वर्णन किया गया है जिसमें किसी भी एक आम सम्पत्ति के मालिक द्वारा किए जाने वाले सभी कार्य शामिल हैं जैसे संपत्ति की देखभाल करना, आवश्यक रखरखाव करना और करों का भुगतान करना। ये ऐसे पहलू हैं जो यूटिडोमिनस आवश्यकताओं को पूरा कर सकते हैं।

सर्वोच्च न्यायालय के न्यायाधीश "कोर्टे डि कैसाज़ियोन" के अनुसार, उन लोगों द्वारा सम्पत्ति पर निरंतर और अबाधित सार्वजनिक कब्जा प्रदर्शित किया जाना चाहिए जो प्रतिकूल कब्जे से वैद्य कब्जा प्राप्त करना चाहते हैं। यह अभिव्यक्ति "बीस वर्षों से अधिक समय से स्वामित्व में है" बहुत सामान्य है और इतालवी उपयोगिता साबित करने के लिए पर्याप्त नहीं है। यह दावा करना कि किसी ने बीस साल तक मालिक के रूप में काम किया है, आवश्यक प्रतिकूल कब्जे की आवश्यकताओं को पूरा नहीं करता है, इसलिए किसी को अदालत को सटीक समय प्रदान करना होगा कि प्रतिकूल कब्जा कब शुरू हुआ और साथ ही सभी सबूत देने होंगे कि संपत्ति की सार्वजनिक रूप से एक मालिक के तौर पर देखभाल की गई थी।

2. फ्रांस

प्रतिकूल कब्जे का फ्रांसीसी कानून 30 साल की अवधि में नियमानुसार भूमि के स्वामित्व के अधिग्रहण की अनुमति देता है। अनुच्छेद 2229 सी सिविल कानून के अनुसार यदि: '...किसी सम्पत्ति पर एक मालिक की क्षमता में निरंतर और निर्बाध, शांतिपूर्ण, सार्वजनिक और स्पष्ट कब्जा हो। कब्जे की धारणा तब संतुष्ट होती है जब दो तत्व मौजूद होते हैं, सबूत प्रस्तुत करने का दायित्व एवं वस्तुनिष्ठ भौतिक कब्जा सिद्ध करने की जिम्मेदारी दावाकर्ता अर्थात मालिक पर होता है; और किसी अन्य की ओर से नहीं, बल्कि अपनी ओर से भौतिक प्रभुत्व का प्रयोग करने का व्यक्तिपरक इरादा होना चाहिए।

अनुदेशात्मक स्वामित्व की अवधि पर सद्भावना का प्रभाव जहां व्यक्ति अच्छे विश्वास में 'न्यायसंगत स्वामित्व' के कब्जे में आ गया है, अच्छा विश्वास माना जा रहा है, अनुदेशात्मक स्वामित्व की अवधि 20 वर्ष से घटाकर 10, या 10 वर्ष से बढ़ाकर 20 वर्ष तक कर दी जाएगी। अनुच्छेद 2265 के अनुसार यह इस बात पर निर्भर करता है कि असली मालिक अपील न्यायालय के उस क्षेत्र में रहता है जिसके भीतर भूमि स्थित है। हालाँकि, यदि किसी भूमि विक्रेता ने इसे बुरे विश्वास से अर्जित किया है, तो एक अच्छे विश्वास वाले खरीदार को पूरे 30 वर्ष की अवधि में अनुदेशात्मक स्वामित्व सिद्ध करना होगा। अनुदेशात्मक स्वामित्व का प्रभाव इस अर्थ में पूर्वव्यापी है कि मालिक को कब्जे के पहले दिन से मालिक माना जाता है और उस दिन से सभी कार्य वैध होंगे। फ्रांसीसी कानून के तहत मूल मालिक को कोई मुआवजा देय नहीं है।

3. स्पेन

स्पैनिश सिविल कोड हर उस चीज़ पर 'अधिग्रहण निर्धारित समयावधि में स्वामित्व द्वारा मालिकाना हक प्राप्त करने की क्षमता को मान्यता देता है जिसे अपने पास रखा जा सकता है। अनुच्छेद 1941 के तहत: स्वामित्व के दावे के तहत कब्जा किया जाना चाहिए, और सार्वजनिक, शांतिपूर्ण और निर्बाध होना चाहिए। दावेदार को न केवल स्वामी या धारक के रूप में अधिकार रखने का इरादा होना चाहिए, बल्कि तथ्यों से यह भी सिद्ध प्रदर्शित होना चाहिए कि कब्जा अनुमानित स्वामी के रूप में रखा गया है।

अधिग्रहण संबंधी नियमों के लिए सीमा अवधि इस पर निर्भर करती है कि:

- प्रतिकूल कब्जा 'अच्छे विश्वास' में और 'उचित स्वामित्व के साथ होना चाहिए
- संपत्ति चल या अचल है और उस पर साधारण अधिग्रहणीय कब्जा होना चाहिए

जहां कब्जा अच्छे विश्वास में है और दावेदार के पास उचित स्वामित्व है, अधिग्रहण योग्य कब्जे को 'साधारण' के रूप में वर्णित किया गया है। जबकि सद्भावना द्वारा प्राप्त की गई सम्पत्ति के मामले में मालिक के लिए उचित स्वामित्व साबित करना आवश्यक है।

- अचल संपत्तियों के मामले में, भूमि रजिस्टर अधिनियम के तहत शिलालेख पर्याप्त होगा; स्वामित्व को सामान्य अधिग्रहण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है, जो मौजूद व्यक्तियों के लिए दस साल का और अनुपस्थित लोगों के लिए बीस साल का (यानी किसी विदेशी देश में रहने वाले व्यक्ति के लिए) है।
- चल संपत्ति के संबंध में, सद्भावना से कब्जा स्वामित्व के बराबर है; चल संपत्ति को तीन साल तक बिना किसी बाधा के अच्छे विश्वास में रखने के बाद और छह साल के बाद बिना किसी सद्भावना दिखाने की आवश्यकता के हासिल किया जा सकता है।

असाधारण अधिग्रहण कब्जे के सबूत से हासिल किया जा सकता है और इसके लिए अच्छे विश्वास या सिर्फ स्वामित्व की आवश्यकता नहीं होती है। चल और अचल दोनों के लिए आवश्यक अवधि 30 वर्ष है। चूंकि स्पेन में नागरिक कानून एकीकृत नहीं है, इसलिए स्वायत्त समुदायों में अलग-अलग नियम लागू हो सकते हैं। उदाहरण के लिए, कैटेलोनिया ने अनुच्छेद 531-24 और 531-27 पेश किया है जो सामान्य और असाधारण कब्जे के बीच कोई अंतर नहीं करता है। यह सार्वजनिक, शांतिपूर्ण और निर्बाध अधिकार के दावे के तहत अधिग्रहण की अनुमति देता है। इसके तहत न तो स्वामित्व का प्रमाण और न ही अच्छे विश्वास की आवश्यकता होती है। चल संपत्ति के लिए तीन वर्ष और अचल के लिए बीस वर्ष की अवधि के प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व प्राप्त किया जा सकता है। किसी सीमा अवधि की समाप्ति के बाद संपत्ति पर अपना अधिकार खोने वाले व्यक्ति के लिए किसी भी प्रकार के मुआवजे का प्रावधान नहीं है, हालांकि यह उन व्यक्तियों के लिए संभव है जो लापरवाही के लिए अपने कानूनी प्रतिनिधियों पर मुकदमा करने में असमर्थ हैं।

4. नीदरलैंड

डच नागरिक संहिता अधिग्रहण और विलुप्त होने वाले नुस्खे के सिद्धांतों के माध्यम से प्रतिकूल कब्जे से भूमि पर स्वामित्व प्राप्त करने के अधिकार को मान्यता देती है:

अनुच्छेद 3:105(1) के तहत अधिग्रहण संबंधी नियमों में प्रावधान है कि प्रतिकूल कब्जे को समाप्त करने की कार्रवाई का अधिकार समाप्त होने पर भूमि का प्रतिकूल मालिक स्वामित्व प्राप्त कर लेता है।

विलुप्त नियमों में नामांकित अवधि के बाद वास्तविक मालिक के कार्रवाई के अधिकार को समाप्त कर दिया जाता है। अच्छे विश्वास के तहत यदि किसी व्यक्ति ने निर्बाध कब्जा रखा है और अच्छे विश्वास में काम किया है, तो वह 10 वर्षों के बाद स्वामित्व प्राप्त कर सकता है। (अनुच्छेद 3:99(1)) के अनुसार जहां सद्भावना सिद्ध नहीं होती है, वहां निर्बाध कब्जा बीस वर्षों के बाद मालिक को मालिकाना हक दे सकता है। (अनुच्छेद 3:105(1)) के अनुसार सद्भावना का अनुमान लगाया जाता है और उसकी अनुपस्थिति को सिद्ध किया जाना चाहिए। इन नियमों के तहत जिस व्यक्ति का स्वामित्व समाप्त हो गया है, उसे मुआवजे का कोई अधिकार नहीं दिया गया है। ऐसे कोई भी मामले नहीं हैं जिनमें उच्च अदालतों द्वारा इन नियमों पर न्यायशास्त्र बनाया गया हो।

5. स्वीडन

स्वीडिश कानून रियल प्रॉपर्टी कोड के अध्याय 16 के तहत जब वास्तविक मालिक के अलावा किसी अन्य व्यक्ति को भूमि रजिस्टर या 'लैगफार्ट'(टाइटल डीड/अधिकार पत्र) में मालिक के रूप में पंजीकृत किया जाता है तो भूमि के 'प्रतिकूल कब्जे' द्वारा स्वामित्व को मान्यता प्रदान की जाती है। 20 वर्षों की एक सीमा अवधि लागू होती है, जिसके बाद संपत्ति के मालिक को मूल मालिक की तुलना में भूमि पर बेहतर अधिकार माना जाता है। समय की गणना उस क्षण से की जाती है जब असली मालिक के अलावा किसी अन्य को लैगफार्ट प्राप्त हुआ हो। अच्छे विश्वास के प्रमाण की आवश्यकता नहीं है। जहां मालिक ने संपत्ति खरीदी या उपहार के रूप में या वस्तु विनिमय के माध्यम से प्राप्त की, और वास्तविक मालिक के पूर्व अधिकार के बारे में नहीं जानता था और न ही उससे यह जानने की उम्मीद की जा सकती थी, तो सीमा अवधि को घटाकर 10 वर्ष कर दिया गया है। 20 वर्षों के बाद प्रतिकूल कब्जे के विपरीत, 10-वर्षीय नियम को लागू करने के लिए अच्छे विश्वास के प्रदर्शन की आवश्यकता होती है। मुआवजे के संबंध में, स्वीडिश कानून प्रतिकूल कब्जे के कानून के तहत अचल संपत्ति के नुकसान के लिए मुआवजे के अधिकार को मान्यता नहीं देता है। मुआवजे की कमी का एक अपवाद अध्याय 18 के तहत उत्पन्न होता है, जहां वास्तविक मालिक को अपनी संपत्ति छोड़ने के लिए मजबूर किया गया था, तो स्वामित्व अच्छे विश्वास में हासिल नहीं किया जा सकता है। यदि भूमि रजिस्टर में स्वामित्व दर्ज होने के 10 साल के भीतर दावा किया जाता है, तो मालिक स्वामित्व के नुकसान के लिए सरकार से मुआवजे का हकदार हो सकता है।

6. जर्मनी

जर्मन भूमि कानून प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से संपत्ति प्राप्त करने के दो अलग-अलग तरीकों का प्रावधान करता है।

1. पंजीकृत व्यक्ति द्वारा अधिग्रहण जो स्वामित्व प्राप्त किए बिना भूमि के एक टुकड़े के मालिक के रूप में भूमि रजिस्टर में पंजीकृत है, उसका स्वामित्व प्राप्त कर लेता है। यदि वह तीस वर्षों

से इस तरह पंजीकृत है और उस समय के दौरान वह भूमि पर मालिकाना कब्ज़ा कर चुका है तो §900 बीजीबी (जर्मन नागरिक संहिता) के तहत, कब्ज़ा अच्छे विश्वास में होना जरूरी नहीं है, और कब्जे का कारण या प्रेरणा अप्रासंगिक है।

2. मालिकाना कब्ज़ा और रद्दीकरण की कार्यवाही द्वारा अधिग्रहण। भूमि के एक टुकड़े का मालिक, यदि तीस वर्षों से भूमि किसी अन्य के मालिकाना कब्जे में है, तो उसे सार्वजनिक सम्मन के माध्यम से उसके अधिकारों से बाहर किया जा सकता है। [...1] यदि मालिक को भूमि रजिस्टर में पंजीकृत किया गया है, तो सार्वजनिक सम्मन केवल तभी स्वीकार्य है यदि वह मर चुका है या गायब हो गया है और भूमि रजिस्टर में कोई पंजीकरण नहीं है जिसके लिए मालिक की सहमति की आवश्यकता तीस वर्षों के भीतर की गई है। §927 बीजीबी, 10 धारा 927 के तहत संपत्ति का अधिग्रहण उस व्यक्ति पर लागू नहीं होता है जो भूमि रजिस्टर में गलत तरीके से पंजीकृत है। बल्कि, यह उस व्यक्ति द्वारा संपत्ति के अधिग्रहण की सुविधा प्रदान करता है जो रजिस्टर में पंजीकृत नहीं है, लेकिन जिसने तीस वर्षों तक भूमि पर मालिकाना कब्ज़ा रखा है।

प्रतिकूल कब्जे की किसी भी विधि के लिए मालिक की ओर से अच्छे विश्वास के प्रमाण की आवश्यकता नहीं होती है। प्रतिकूल कब्ज़ा तब भी संभव है जब मालिक बुरे विश्वास में हो, उदाहरण के लिए जब वह जानबूझकर वसीयत की गई उस भूमि पर कब्ज़ा कर लेता है जो मृतक की नहीं थी। सद्भावना अप्रासंगिक होने के कारण भूमि रजिस्टर में प्रवेश की स्थिति ही एकमात्र निर्णायक बिंदु है। इस सिद्धांत की तुलना चल संपत्ति के संबंध में स्थिति से की जा सकती है, जहां प्रतिकूल कब्जे से अधिग्रहण केवल तभी संभव है यदि मालिक अपने कब्जे के अधिकार के संबंध में अच्छा विश्वास रखता है, § 937 (2) बीजीबी देखें।

जर्मन कानून के तहत, प्रतिकूल कब्जे से संपत्ति का अधिग्रहण भूमि पर स्वामित्व खोने वाले व्यक्ति के लिए मुआवजे का कोई अधिकार उत्पन्न नहीं करता है। इसके अलावा, अन्यायपूर्ण संवर्धन की धारणा भी दावे के लिए कोई आधार प्रदान नहीं करेगी। इसी प्रकार, अपकृत्य कानून के सिद्धांत पूर्व मालिक की मदद नहीं करते हैं, क्योंकि संपत्ति अधिग्रहण का कार्य स्वयं वैध था और संहिता के विपरीत था।

7. न्यूजीलैंड

न्यूजीलैंड का कानून प्रतिकूल मालिक के अधिकारों को मान्यता देता है, जो इस बात पर निर्भर करता है कि भूमि पंजीकृत है या गैर-पंजीकृत है।

परिसीमन अधिनियम 1950 के अनुसार गैर-पंजीकृत भूमि का स्वामित्व 12 वर्षों के प्रतिकूल कब्जे के बाद समाप्त किया जा सकता है। जहां भूमि को पुनः प्राप्त करने की कार्रवाई क्राउन (सरकार) द्वारा की जाती है, वहां अवधि 60 वर्ष तक बढ़ा दी जाती है; जबकि परिसीमा अधिनियम माओरी प्रथागत भूमि पर

लागू नहीं होता है, यदि ऐसी भूमि को पुनर्प्राप्त करने की कार्रवाई क्राउन (सरकार) के खिलाफ की जाती है तो 12 साल की सीमा अवधि लागू होती है; सार्वजनिक कार्यों के लिए रखी गई भूमि सहित भूमि की कुछ श्रेणियां, प्रतिकूल कब्जे से प्रभावित नहीं हो सकती हैं।

जहां भूमि पंजीकृत है, प्रतिकूल मालिक भूमि हस्तांतरण संशोधन अधिनियम 1963 के तहत 20 वर्षों के बाद स्वामित्व प्रमाण पत्र के लिए आवेदन कर सकता है; प्रमाणपत्र तब तक प्रदान नहीं किया जाता है जब तक कि कोई अन्य व्यक्ति उस से बेहतर स्वामित्व सिद्ध न कर दे। यह अधिनियम क्राउन (सरकारी) भूमि, माओरी भूमि, स्थानीय प्राधिकारी भूमि, सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए ट्रस्ट में रखी गई भूमि और गलत सीमा चिह्नक या जलधारा परिवर्तन के आधार पर स्वामित्व वाली भूमि पर लागू नहीं होता है। न्यूज़ीलैंड के कानूनों के तहत सद्भावना का साक्ष्य कोई विधायी आवश्यकता नहीं है। प्रतिकूल कब्जे के तहत स्वामित्व के नुकसान के लिए कोई प्रावधान नहीं किया गया है।

8. पोलैंड

पोलिश नागरिक संहिता अनुच्छेद 172-176 में प्रतिकूल कब्जे द्वारा स्वामित्व के अधिग्रहण की अनुमति देती है। एक कानूनी साधन के रूप में जो कानूनी स्थिति और मामलों की वास्तविक स्थिति के बीच अंतर को ठीक करता है। प्रतिकूल कब्जे के माध्यम से स्वामित्व प्राप्त करने के लिए दो शर्तों को पूरा करना होगा; एक स्वायत्त स्वामी के रूप में निर्बाध कब्ज़ा (अर्थात् स्वामी को "मालिक के रूप में" कार्य करना चाहिए); और समय की एक निश्चित अवधि पूरी होनी चाहिए।

वास्तविक संपत्ति पर प्रतिकूल कब्जे के लिए सीमा अवधि हैं:

- 20 वर्ष, जब मालिक अच्छे विश्वास में हो;
- 30 वर्ष, जब मालिक बुरे विश्वास में हो।

हालाँकि, यदि भूमि का मालिक जिसके खिलाफ प्रतिकूल कब्जे की अवधि चल रही है, वह नाबालिग है, तो कब्जे की अवधि मूल मालिक के वयस्क होने के दो साल बाद तक भूमि का स्वामित्व नहीं दिया जा सकता है।

मालिक का अच्छा विश्वास स्वामित्व प्राप्त करने की शर्त नहीं है; यह केवल समय-सीमा की अवधि को प्रभावित करता है (ऊपर देखें)। पोलिश नागरिक संहिता "सद्भावना" शब्द को परिभाषित नहीं करती है; इसके बजाय इसे एक व्यापक उपवाक्य के रूप में माना जाता है। पोलिश कानून किसी ऐसे व्यक्ति के लिए किसी भी प्रकार के मुआवजे का प्रावधान नहीं करता है जो सीमा अवधि की समाप्ति के बाद प्रतिकूल कब्जे के कारण अपना मालिकाना हक खो देता है।

9. थाईलैंड

थाईलैंड में, ऐसे व्यक्ति या संस्थाएं जो भूमि संहिता प्रख्यापित अधिनियम, बी.ई 2497(1954) के तहत भूमि का स्वामित्व रखने के पात्र हैं, इसे खरीद, किराया खरीद, उपहार या विरासत के माध्यम से प्राप्त कर सकते हैं। लेकिन ज़मीन-जायदाद का स्वामित्व प्राप्त करने का एक और तरीका है, जिसके लिए पिछले मालिक की सहमति की आवश्यकता नहीं है: प्रतिकूल कब्ज़ा, जिसे बोलचाल की भाषा में "अतिक्रमणकारियों के अधिकार" के रूप में जाना जाता है।

स्वामित्व और केवल कब्जे के बीच अंतर यह है कि बाद के मामले में, एक व्यक्ति कानूनी मालिक ने होने के बावजूद भी, संपत्ति पर जानबूझकर नियंत्रण कर रहा है। कब्जे का एक उदाहरण यह होगा कि यदि आपने सप्ताहांत की यात्रा के लिए अपने मित्र की कार उधार ली हो; उस यात्रा के दौरान कार आपके पास है, लेकिन आपका मित्र अभी भी कार का मालिक बना हुआ है।

प्रतिकूल कब्ज़ा तब होता है जब कोई तीसरा पक्ष कानूनी मालिक की सम्पत्ति पर बिना कानूनी मालिक को किसी भी प्रकार के मुआवजे के भुगतान किए बिना या किसी अनुबंध में शामिल हुए बिना वास्तविक संपत्ति का मालिकाना हक प्राप्त कर लेता है। तीसरा पक्ष एक विशिष्ट अवधि के लिए संपत्ति को अपने पास रखकर स्वामित्व अधिकार प्राप्त कर लेता है, जो मूल मालिक के अधिकारों के साथ टकराव होता है। कब्जे के माध्यम से स्वामित्व प्राप्त करने की यह सामान्य-कानून अवधारणा, जिसे प्राचीन रोमन कानून में "यूसुकैपियो" के रूप में जाना जाता है, ने थाईलैंड के नागरिक और वाणिज्यिक संहिता (सीसीसी) सहित कई नागरिक-कानून देशों के कानूनों में अपना स्थान बना लिया है।

10. यूनाइटेड किंगडोम

एक नया कानून लागू किया गया जो कि भूमि पंजीकरण अधिनियम 2002 है जिसमें पुराने नियम भूमि पंजीकरण नियम 2003 अभी भी लागू थे यदि यह साबित किया जा सकता था कि सम्पत्ति का आवश्यक उपयोग और समय 12 अक्टूबर 2003 तक योग्य था। उक्त कानून के अनुसार एक प्रतिकूल मालिक दस या अधिक वर्षों से अपंजीकृत भूमि के टुकड़े पर दावा कर सकता है। लेकिन, सबसे पहले, पंजीकृत स्वामित्व धारक को संपत्ति पर प्रतिकूल मालिक के दावे के बारे में सूचित किया जाना चाहिए। फिर स्वामित्व धारक को इस दावे को अस्वीकार करने के लिए दो साल का समय दिया जाता है।

हालाँकि, यदि स्वामित्वधारक कुछ नहीं करता है, तो प्रतिकूल मालिक कानूनी रूप से संपत्ति का मालिक हो सकता है। इस प्रक्रिया का संपूर्ण उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि किसी संपत्ति के मूल मालिक स्थिति से अवगत हुए बिना सम्पत्ति पर अपना अधिकार नहीं खोएंगे।

मुख्य परिवर्तन अकर्मण्य वैद्य मालिक के खिलाफ समय प्रतिबंधों में संशोधन था:

- क) गैर-पंजीकृत जमीन के लिए 12 साल पुराने नियम नहीं बदले गये, लेकिन
- ख) अधिनियम की धारा 96 द्वारा दो प्रतिबंधों के लिए कार्रवाई की आवश्यकता है
 - (i) स्वामित्व मालिकों की भूमि की वसूली के लिए और
 - (ii) पंजीकृत भूमि के संबंध में मोचन की कार्रवाई बरकरार रखी गई और
- ग) अनुसूची 6 पैरा 1 क्राउन और डची के लिए 60 वर्षों की सुरक्षा अवधि को बनाए रखते हुए उनके लिए विशेष सुरक्षा प्रदान करता है।

भूमि पंजीकरण अधिनियम 2002 ने एक नई व्यवस्था बनाई है जो केवल पंजीकृत भूमि पर लागू होती है। यह नई व्यवस्था अधिनियम की अनुसूची 6 में निर्धारित है। इससे यह अधिक संभावना है कि एक पंजीकृत मालिक अपनी भूमि पर प्रतिकूल कब्जे को रोकने में सक्षम होगा। पंजीकृत भूमि पर 12 वर्षों तक प्रतिकूल कब्जा होने से 10 वर्षों के प्रतिकूल कब्जे के बाद पंजीकृत मालिक के स्वामित्व पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा, ऐसे आवेदन पर भूमि के पंजीकृत मालिक के स्थान पर कब्जा करने वाला मालिक के रूप में पंजीकृत होने के लिए आवेदन करने का हकदार होगा। पंजीकृत स्वामी बनाए जाने पर (और भूमि में रुचि रखने वाले कुछ अन्य व्यक्तियों को) सूचित किया जाएगा और प्रतिकूल कब्जे के लिए दिए गए आवेदन का विरोध करने का अवसर दिया जाएगा यदि आवेदन का विरोध 'विरोध' द्वारा नहीं किया जाता है तो हमारा अर्थ है कि नोटिस की एक प्रति रजिस्ट्रार को नोटिस का उत्तर देने के लिए दी गई।

भूमि पंजीकरण अधिनियम 2002 के लागू होने से पहले, एक कब्जा करने वाला यदि कम से कम 12 वर्षों तक भूमि पर प्रतिकूल कब्जा रखता था तो वह पंजीकृत संपत्ति के मालिक के रूप में पंजीकृत होने का अधिकार प्राप्त कर सकता था। हालाँकि, प्रतिकूल कब्जे का सिद्धांत स्वामित्व की अपरिहार्यता की अवधारणा के साथ आसानी से फिट नहीं बैठता है जो भूमि पंजीकरण प्रणाली का आधार है। न ही इसे गैर-पंजीकृत भूमि के मामले में स्वामित्व के संबंध में अनिश्चितताओं से उचित ठहराया जा सकता है; संपत्ति पर कानूनी हक संपत्ति के पंजीकृत मालिक के पास होता है और उन्हें रजिस्टर में पहचाना जाता है। इसके बजाय, या उसी समय, पंजीकृत मालिक इस आधार पर आवेदन पर आपत्ति कर सकता है कि आवश्यक 10 वर्षों का प्रतिकूल कब्जा नहीं हुआ है; ऐसी आपत्ति के निहितार्थ के लिए अतिक्रमणकर्ता के आवेदन पर आपत्ति करना आवश्यक है। कब्जाधारी को भूमि के पंजीकृत मालिक के स्थान पर मालिक के रूप में पंजीकृत किया जाएगा, यदि आवेदन का विरोध किया जाता है, तो इसे तब तक खारिज नहीं किया जाएगा जब तक कि यह पंजीकृत मालिक के लिए अवैध कब्जेदार को बेदखल करने के लिए एस्टॉपल द्वारा इक्विटी के कारण अचेतन न हो और ऐसी परिस्थिति में अतिक्रमणकर्ता को मालिक के

रूप में पंजीकृत होना चाहिए, अतिक्रमणकर्ता किसी अन्य कारण से मालिक के रूप में पंजीकृत होने का हकदार है। अतिक्रमणकर्ता ने गलत लेकिन उचित विश्वास के तहत अपनी भूमि के बगल की भूमि पर प्रतिकूल कब्जा कर लिया है कि वे इसके मालिक हैं, इस आसन्न भूमि के साथ सीमा की सटीक रेखा निर्धारित नहीं की गई है और जिस संपत्ति से आवेदन संबंधित है वह आवेदन की तारीख से एक वर्ष से अधिक पहले पंजीकृत किया गया था। ऐसी स्थिति में जन आवेदन खारिज कर दिया जाता है, लेकिन अगले 2 वर्षों के लिए अतिक्रमणकारी प्रतिकूल कब्जे में रहता है, तो वे कुछ अपवादों के अधीन, मालिक के रूप में पंजीकृत होने के लिए फिर से आवेदन कर सकते हैं और इस बार चाहे कोई विरोध करे या न करे उन्हें पंजीकृत किया जाएगा।

11. ऑस्ट्रेलिया

भूमि के संबंध में अधिकार, संवैधानिक कानून के एक मामले के रूप में, ऑस्ट्रेलिया के संबंधित राज्यों और क्षेत्रों के कानूनों द्वारा निर्धारित होते हैं। जबकि ऑस्ट्रेलियाई राजधानी क्षेत्र और उत्तरी क्षेत्र के कानून प्रतिकूल कब्जे से भूमि के स्वामित्व के किसी भी नुकसान को मान्यता नहीं देते हैं, प्रत्येक राज्य प्रतिकूल कब्जे के तहत रखे गए मालिकाना हित को मान्यता देगा, यह इस बात पर निर्भर करेगा कि भूमि पंजीकृत है या नहीं।

जहां भूमि पंजीकृत नहीं है, वास्तविक मालिक द्वारा इसे पुनर्प्राप्त करने की कार्रवाई केवल 12 साल (एनएसडब्ल्यू, क्वींसलैंड, पश्चिमी ऑस्ट्रेलिया और तस्मानिया) या 15 साल (विक्टोरिया और दक्षिण ऑस्ट्रेलिया) की सीमा अवधि के भीतर की जा सकती है। एक बार वैधानिक अवधि समाप्त हो जाने पर, बेदखल किए गए व्यक्ति का स्वामित्व समाप्त हो जाएगा और उनकी कार्रवाई का कारण समाप्त हो जाएगा।

पंजीकृत भूमि के संबंध में, पंजीकृत स्वामी प्रतिकूल स्वामी के किसी भी अधिकार के अधीन भूमि रखता है। उन न्यायक्षेत्रों में 11 जहां कब्जे की अवधि ने पंजीकृत मालिक के स्वामित्व को समाप्त कर दिया है, प्रतिकूल मालिक स्वामित्व के पंजीकरण के लिए आवेदन कर सकता है। जहां क्राउन (सरकार) का हित है वहां प्रतिकूल स्वामी की कानूनी स्थिति कम अनुकूल होती है। भूमि पर क्राउन का अधिकार क्वींसलैंड, पश्चिमी ऑस्ट्रेलिया और विक्टोरिया प्रांतों में प्रतिकूल कब्जे से प्रभावित नहीं हो सकता है। न्यू साऊथ वेल्स और तस्मानिया में प्रतिकूल कब्जे पर 30 साल की सीमा अवधि लागू होती है। प्रतिकूल कब्जे से स्वामित्व प्राप्त करने के लिए सद्भावना एक आवश्यक या पर्याप्त शर्त नहीं है। प्रतिकूल कब्जे के तहत स्वामित्व खोने वाले मूल मालिक के लिए मुआवजे का कोई प्रावधान नहीं है।

जैसे विक्टोरिया राज्य में लागू कानून कार्रवाई की सीमा अधिनियम 195बी है। किसी अन्य पक्ष की भूमि पर प्रतिकूल कब्जा करने के लिए, भूमि का कब्जा कम से कम 15 साल के लिए होना चाहिए। धारा बी में प्रावधान है कि किसी भी व्यक्ति द्वारा उस तारीख से पंद्रह वर्ष की समाप्ति के बाद किसी भी भूमि को

पुनर्प्राप्त करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की जाएगी, जिस दिन कार्रवाई का अधिकार उसे प्राप्त हुआ था।

सड़कें और आरक्षित भूमि - जहां दावा किए गए क्षेत्र में सड़क, आरक्षित या सुख सुविधा शामिल है, यदि स्वामित्व को बाधा से मुक्त करना है, तो 30 वर्षों के गैर-उपयोग का प्रमाण देना होगा।

यदि अतिक्रमण एक सुखभोग भूमि पर है, तो इसे हटाने की अनुमति देने के लिए आवेदक को यह साबित करना होगा कि उक्त का उपयोग 30 वर्षों से नहीं किया गया है।

क्राउन के विरुद्ध कोई प्रतिकूल कब्जा नहीं माना जाता है। कार्रवाई की लिमिटेशन आफ एक्शन अधिनियम 7 अनिवार्य रूप से यह प्रावधान करती है कि किसी भी भूमि पर या उस पर क्राउन का सही स्वामित्व या हित किसी भी तरह से क्राउन के प्रतिकूल ऐसी भूमि के किसी भी कब्जे के कारण प्रभावित नहीं होगा, चाहे ऐसा कब्जा 60 वर्ष से अधिक हो या कम।

रेल ट्रेक :- विक्टोरियन रेल ट्रेक के विरुद्ध कोई प्रतिकूल कब्जा नहीं माना जाता है। लिमिटेशन आफ एक्शन अधिनियम 1958 की धारा 7ए में प्रावधान है कि रेल निगम अधिनियम 1996 द्वारा निर्धारित भूमि प्रतिकूल कब्जे की अवधि के बावजूद किसी भी प्रतिकूल कब्जे के दावों से प्रभावित नहीं होगी।

जल प्राधिकरण :- जल प्राधिकरणों के विरुद्ध कोई प्रतिकूल कब्जा नहीं माना जाता है। धारा 7एबी में प्रावधान है कि किसी भी समयावधि का प्रतिकूल कब्जा जल प्राधिकरणों को प्रभावित नहीं करता है।

परिषद भूमि :- परिषद के विरुद्ध कोई प्रतिकूल कब्जा नहीं माना जाता है। लिमिटेशन आफ एक्शन अधिनियम 1958 की धारा 78 परिषद की भूमि को प्रतिकूल कब्जे के दावों से छूट देती है। यह केवल टॉरेंस भूमि को संदर्भित करता है और सामान्य कानून भूमि के विरुद्ध दावे अभी भी संभव हो सकते हैं।

सामान्य संपत्ति :- किसी भी मालिक के कॉर्पोरेशन के अंतर्गत सामान्य संपत्ति पर कोई प्रतिकूल कब्जा नहीं माना जाता है। लिमिटेशन आफ एक्शन अधिनियम 1958 की धारा 7सी में प्रावधान है कि मालिक कॉर्पोरेशन के तहत सामान्य संपत्ति समय की अवधि के बावजूद किसी भी प्रतिकूल कब्जे से प्रभावित नहीं होती है।

12. आयरलैंड

प्रतिकूल कब्जा कानून संविधि से लिया गया है, लिमिटेशन आफ एक्शन से संबंधित कानून जो अब परिसीमा कानून, 1957 में समहित किया जा चुका है। किसी की भूमि पर अतिक्रमण करने वाला, यदि वैधानिक सीमा अवधि तक अतिक्रमण बिना किसी परेशानी के जारी रहता है, तो वह कब्जे वाली भूमि का मालिक बन सकता है। इसमें असाधारण यह प्रतीत होता है कि कानूनी प्रणाली बिना किसी वैधानिक

गलती के अपराध को मंजूरी दी जा रही है और बेदखल मालिक को किसी भी प्रकार का मुआवजा भी नहीं दिया जा रहा है। दरअसल, कुछ न्यायक्षेत्रों में भूमि पर अतिक्रमण को एक आपराधिक कृत्य बना दिया गया है, फिर भी यह माना गया है कि यह अपराधी को विचाराधीन भूमि पर स्वामित्व का दावा करने के लिए सिद्धांत को लागू करने से नहीं रोकता है।

13. कनाडा

कनाडा में भूमि के संबंध में अधिकार राज्यों और प्रांतों के कानूनों द्वारा विनियमित होते हैं और यह इस बात पर निर्भर करता है कि भूमि पंजीकृत है या गैर-पंजीकृत है। उदाहरण के लिए, ऑंटारियो के कानून के तहत गैर-पंजीकृत भूमि के संबंध में प्रतिकूल कब्जे को 10 वर्षों के बाद मान्यता दी जाती है। प्रतिकूल कब्जा पंजीकृत भूमि (भूमि स्वामित्व अधिनियम, आरएसओ 1990) पर लागू नहीं होता है। जहां क्राउन द्वारा भूमि को पुनः प्राप्त करने की कार्रवाई की जाती है उस भूमि पर इसके विपरीत 60 वर्ष की सीमा अवधि लागू होती है। क्राउन की बेकार या खाली भूमि के संबंध में कोई समय सीमा लागू नहीं होती है। इसी प्रकार, यदि फ्रीहोल्ड भूमि क्राउन या सार्वजनिक निकाय के पास है तो किसी भी सड़क या सार्वजनिक राजमार्ग के संबंध में समय-सीमा लागू नहीं होती है। सद्भावना का साक्ष्य या इसकी कमी प्रतिकूल कब्जे के तहत भूमि के स्वामित्व के अधिकार को प्रभावित नहीं करेगी। प्रतिकूल कब्जे के तहत स्वामित्व के नुकसान के लिए मुआवजे का कोई प्रावधान नहीं है।

अल्बर्टा में कानून के संबंध में, 15 दिसंबर, 2022 को, संपत्ति अधिकार क़ानून संशोधन अधिनियम लागू हुआ और निजी भूमि मालिकों के खिलाफ प्रतिकूल कब्जे के दावों को समाप्त कर दिया गया, जिन्हें अन्यथा "अतिक्रमणकारियों के अधिकार" के रूप में जाना जाता है। इस अधिनियम से पहले, केवल सार्वजनिक भूमि, नगरपालिका भूमि और सिंचाई जिलों को प्रतिकूल कब्जे के दावों से संरक्षित किया गया था।

प्रतिकूल कब्जे ने उस व्यक्ति या "कब्जाकर्ता" को संभावित रूप से उस भूमि के स्वामित्व का दावा करने के लिए अनुमति दी जिसने कम से कम 10 वर्षों तक पंजीकृत मालिक की भूमि पर कब्जा कर लिया था। व्यक्ति भूमि पर कानूनी स्वामित्व का दावा करने के लिए अदालत में आवेदन कर सकता था और सफल होने पर उस व्यक्ति को कानूनी स्वामित्व हस्तांतरित करने पर विचार किया जाता था।

एक दशक से अधिक समय से, वकील और पिछली सरकारें अल्बर्ट के निवासियों के संपत्ति अधिकारों की रक्षा के लिए प्रतिकूल कब्जे के उन्मूलन को प्रोत्साहित कर रही हैं। संपत्ति अधिकार अधिवक्ता कार्यालय ने अपनी 2016 की वार्षिक रिपोर्ट में प्रतिकूल कब्जे को समाप्त करने की सिफारिश की।

अल्बर्टा लॉ रिफॉर्म इंस्टिट्यूट ने प्रतिकूल कब्जा कानून की समीक्षा की और अप्रैल 2020 में सरकार को अवैध निवासियों के अधिकारों को समाप्त करने के लिए सात सिफारिशें प्रदान कीं। अल्बर्टा लॉ रिफॉर्म ने अपनी अप्रैल 2020 की रिपोर्ट में 2020 तक के आठ वर्षों में प्रतिकूल कब्जे के अदालती मामलों के

09 मामलों को सूचीबद्ध किया है। हालाँकि, यदि अतिरिक्त विवाद या मामलो को इसमें शामिल कर लिया जाए तो प्रतिकूल कब्जे के मामलों की संख्या अधिक हो सकती है। रियल प्रॉपर्टी राइट्स पर एमएलए सेलेक्ट स्पेशल कमेटी ने व्यापक सार्वजनिक परामर्श किया और प्रतिकूल कब्जे को खत्म करने के लिए कई अनुरोध प्राप्त किए, जैसे कि समिति ने अपनी जून 2022 की रिपोर्ट में प्रतिकूल कब्जे को खत्म करने की सिफारिश शामिल की।

प्रतिकूल कब्जा समस्याग्रस्त था क्योंकि इससे भूस्वामियों के लिए अपनी ज़मीन खोने की संभावना और किसी अन्य को उस पर कब्जा करने से रोकने के लिए उसकी निगरानी और सुरक्षा करने की आवश्यकता के बारे में वैमनस्य पैदा हो गया था। कई स्थितियों में प्रतिकूल कब्जा उत्पन्न हुआ, चाहे वह गलती से लगाई गई बाड़ हो या खाली ज़मीन पर कब्जा करने वाला कोई व्यक्ति हो। हालाँकि, अधिनियम की शुरूआत के साथ, पंजीकृत मालिक अब किसी भी समय अपनी भूमि पर कब्जा वापस पाने के लिए कार्रवाई शुरू कर सकता है और अतिक्रमणकर्ता को प्रतिकूल कब्जे का दावा करने से रोक दिया गया है।

इस अधिनियम ने अल्बर्टा में निम्नलिखित कानून में भी बदलाव लाए:

1. **भूमि स्वामित्व अधिनियम:-** ऐसे व्यक्तियों को भूमि का स्वामित्व बनाए रखने की अनुमति देता है जिन्हें पहले प्रतिकूल कब्जे के लिए स्वामित्व दिया गया है।
2. **संपत्ति अधिनियम कानून:-** भूमि पर किसी भी अधिकार को हटाकर प्रतिकूल कब्जे को समाप्त करता है जो पहले प्रतिकूल कब्जे से प्राप्त किया जा सकता था। इसके अतिरिक्त, संशोधन अदालतों को इस विश्वास के तहत भूमि पर स्थायी सुधार के संबंध में निर्णय लेने की शक्ति प्रदान करते हैं कि भूमि उनकी है या आसन्न संपत्तियों पर अतिक्रमण करने वाली इमारतों के लिए है।
3. **परिसीमा अधिनियम:-** पंजीकृत मालिक के लिए संपत्ति पर कब्जा पुनः प्राप्त करने के लिए 10 वर्ष की सीमा अवधि को हटा देता है। परिणामस्वरूप, यदि किसी के पास ऐसी ज़मीन है जिसका वह पंजीकृत मालिक नहीं है, तो संपत्ति का मालिक किसी भी समय कब्जा वापस पाने के लिए अदालत का आदेश प्राप्त कर सकता है।

इस प्रकार, अलबर्टा सरकार ने आखिरकार निजी भूमि मालिकों को वही सुरक्षा दे दी है जो पहले केवल सरकार के लिए आरक्षित थी। अधिनियम की शुरूआत के साथ, भूमि मालिक खुद को बचाने की कोशिश कर सकते हैं और जहां सुधार या भवन का मुद्दा हो, वहां अदालतों द्वारा प्रदान किए गए अतिरिक्त उपायों

पर भरोसा कर सकते हैं। इस अधिनियम की शुरूआत अल्बर्टा प्रांत को ब्रिटिश कोलंबिया, सस्केचेवान, मैनिटोबा, ऑंटारियो, न्यू ब्रंसविक और युकोन सहित अन्य न्यायालयों के अनुरूप लाती है।

मौलिक कर्तव्य और प्रतिकूल कब्जा

अनुच्छेद 51 (क) सार्वजनिक संपत्ति की सुरक्षा और सम्मान करने के लिए प्रत्येक नागरिक के कर्तव्यों का प्रतीक है। इस आलेख को इस प्रकार देखा जा सकता है:

51क. मौलिक कर्तव्य: यह भारत के प्रत्येक नागरिक का कर्तव्य होगा

- क) संविधान का पालन करना और उसके आदर्शों और संस्थानों, राष्ट्रीय ध्वज और राष्ट्रगान का सम्मान करना;
- ख) उन महान आदर्शों को संजोना और उनका पालन करना जिन्होंने स्वतंत्रता के लिए हमारे राष्ट्रीय संघर्ष को प्रेरित किया;
- ग) भारत की संप्रभुता, एकता और अखंडता को बनाए रखना और उसकी रक्षा करना ;
- घ) देश की रक्षा करना और आवश्यकता पडने पर राष्ट्रीय सेवा प्रदान करना;
- ङ) धार्मिक, भाषाई और क्षेत्रीय या अनुभागीय विविधताओं से परे भारत के सभी लोगों के बीच सद्भाव और समान भाईचारे की भावना को बढ़ावा देना; महिलाओं की गरिमा के प्रति अपमानजनक प्रथाओं का त्याग करना;
- च) हमारी समग्र संस्कृति की समृद्ध विरासत को महत्व देना और संरक्षित करना;
- छ) जंगलों, झीलों, नदियों और वन्य जीवन सहित प्राकृतिक पर्यावरण की रक्षा और सुधार करना और जीवित प्राणियों के प्रति दया रखना;
- ज) वैज्ञानिक स्वभाव, मानवतावाद तथा जांच एवं सुधार की भावना का विकास करना;
- झ) सार्वजनिक संपत्ति की रक्षा करना और हिंसा का त्याग करना;
- ञ) व्यक्तिगत और सामूहिक गतिविधि के सभी क्षेत्रों में उत्कृष्टता की दिशा में प्रयास करना ताकि राष्ट्र लगातार प्रयास और उपलब्धि के उच्च स्तर तक बढ़ सके

जब प्रत्येक नागरिक का सार्वजनिक संपत्ति की सुरक्षा और सम्मान करना मौलिक कर्तव्य है, तो सरकारी संपत्ति के खिलाफ प्रतिकूल कब्जे की दलील उठाना संविधान के इस महत्वपूर्ण अनुच्छेद का घोर अपमान है। यह देखा जा सकता है कि इस अनुच्छेद को 1908 में परिसीमन अधिनियम में प्रतिकूल कब्जे के विचार को शामिल करने की तुलना में 1976 में 42^{वें} संशोधन द्वारा संविधान में शामिल किया गया था। संविधान में मौलिक कर्तव्यों का अध्याय भारतीय सामाजिक व्यवस्था की सतत प्रगति और स्थिरता के लिए महत्वपूर्ण आधार प्रदान करता है और सामाजिक अव्यवस्था के खिलाफ एक कवच के रूप में कार्य करता है। भारत के नागरिकों को उनके मौलिक कर्तव्यों के बारे में शिक्षित और सूचित किया जाना

चाहिए ताकि भारतीय समाज और राजनीति की पवित्रता बनी रहे। विधि और न्याय मंत्रालय देश भर में मौलिक कर्तव्यों के महत्व का प्रचार-प्रसार करता है। प्रतिकूल कब्जे का विचार, जिसमें भारत का नागरिक खुले तौर पर और कुख्यात रूप से सरकारी संपत्ति पर कब्जा कर सकता है और केवल निर्धारित समयावधि के बीतने के बाद मालिकाना अधिकार प्राप्त कर सकता है। यह संविधान में निर्धारित मौलिक कर्तव्यों के विपरीत है और शांतिपूर्ण सह-अस्तित्व की नींव को नष्ट कर देता है जिसे मौलिक कर्तव्यों को पूरा करना है। यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि प्रतिकूल कब्जे का विचार संविधान में निहित मौलिक कर्तव्यों के प्रतिकूल है और इसे समाप्त किया जाना चाहिए। इसके उन्मूलन से किसी भी नागरिक, विशेषकर गरीबों और वंचित वर्गों के अधिकार पर कोई पूर्वाग्रह नहीं पड़ता है। सरकार के पास समाज के कमजोर वर्गों को भूमि और अन्य सहायता प्रदान करने के लिए कई वैधानिक तंत्र और योजनाएं हैं। कल्याण के लिए प्रतिकूल कब्जा कानून पर भरोसा करना असंगत है क्योंकि गरीबों को सरकारी भूमि के निस्तारण के लिए कानून पहले से ही मौजूद हैं। प्रतिकूल कब्जे के कानून में कोई भी तर्कसंगत आधार नहीं है। इस से कोई सामाजिक उद्देश्य पूरा नहीं होता है। इस के कारण से सभी हितधारकों के लिए भारी लागत के साथ पहले से ही बोझ से दबी अदालतों की मशीनरी पर मुकदमेबाजी का बोझ बढ़ जाता है।

राज्य के नीति निदेशक सिद्धांत और प्रतिकूल कब्जा

यहां पर भारत के संविधान के भाग IV में शामिल राज्य के नीति निदेशक सिद्धांतों का संदर्भ देना आवश्यक होगा। अनुच्छेद 39(ख) और (ग) और अनुच्छेद 48क इस प्रकार हैं:

अनुच्छेद 39. राज्य द्वारा अपनाए जाने वाले नीति के कुछ सिद्धांत - राज्य, विशेष रूप से, अपनी नीति को सुरक्षित करने की दिशा में निम्नलिखित रूप से निर्देशित करेगा: -

(ख) समुदाय के भौतिक संसाधनों का स्वामित्व और नियंत्रण इस प्रकार वितरित किया जाता है कि लोक कल्याण के लिए सर्वोत्तम हो;

(ग) कि आर्थिक प्रणाली के संचालन के परिणामस्वरूप सामान्य हानि के लिए धन और उत्पादन के साधनों का संकेंद्रण नहीं होना चाहिए;

अनुच्छेद 48क. पर्यावरण की सुरक्षा और सुधार तथा वनों और वन्यजीवों की सुरक्षा - राज्य पर्यावरण की रक्षा और सुधार करने तथा देश के वनों और वन्य जीवन की सुरक्षा करने का प्रयास करेगा।

22^{वें} विधि आयोग की शर्तों और संदर्भों को निम्नानुसार उल्लेख किया जा सकता है:

4. 22^{वें} विधि आयोग के संदर्भ की शर्तें इस प्रकार होंगी:

4 घ. राज्य के नीति-निर्देशक सिद्धांतों के आलोक में मौजूदा कानूनों की जांच करना और सुधार के तरीके सुझाना तथा ऐसे कानूनों का सुझाव देना जो निदेशक सिद्धांतों को लागू करने और संविधान की प्रस्तावना में निर्धारित उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए आवश्यक हों।

4. च सामान्य महत्व के केंद्रीय अधिनियमों को संशोधित करें ताकि उन्हें सरल बनाया जा सके और विसंगतियों, अस्पष्टताओं और असमानताओं को दूर किया जा सके।

प्रतिकूल कब्जे का कानून भारत के संविधान के अनुच्छेद 39 (ख) और (ग) और अनुच्छेद 48 क में उल्लिखित राज्य नीति के निदेशक सिद्धांतों के स्पष्ट विरोध में है। अनुच्छेद 39 (ख) और (ग) में भारतीय संघ में एक कल्याणकारी समाज और एक समतावादी सामाजिक व्यवस्था के निर्माण का उद्देश्य शामिल है। राज्य को अपनी नीति को इस तरह से निर्देशित करना है कि लोक कल्याण के लिए समाज के भौतिक संसाधनों के स्वामित्व और नियंत्रण का वितरण सुनिश्चित किया जा सके, और यह सुनिश्चित किया जा सके कि आर्थिक प्रणाली के संचालन के परिणामस्वरूप धन का संकेंद्रण न हो और उत्पादन के साधनों की हानि होने से बचाया जा सके। रिपोर्ट को 22वें विधि आयोग के संदर्भ की शर्तों के तहत दिए गए राज्य के नीति निदेशक सिद्धांतों के आलोक में जांचने की आवश्यकता है। प्रतिकूल कब्जा का कानून एक पुरातन औपनिवेशिक कानून है जिसे यहां उल्लिखित निदेशक सिद्धांतों के संदर्भ में देखा जाता है क्योंकि प्रतिकूल कब्जा राज्य की निदेशक सिद्धांतों में निहित आदर्शों को बढ़ावा देने की क्षमता को बाधित करता है। यदि प्रतिकूल कब्जे की याचिका राज्य के खिलाफ सफल हो जाती है, तो लोक कल्याण प्रभावित होता है क्योंकि प्रतिकूल कब्जे से न तो भूमि की सीमा तय होती है, न ही इसका उद्देश्य और न ही सरकारी भूमि पर प्रतिकूल कब्जे का दावा करने वाले कब्जेदार की आय का स्तर निर्धारित होता है।

अन्य मंत्रालयों और विभागों के साथ परामर्श

आयोग ने भारत सरकार और राज्यों के संबंधित मंत्रालयों से परामर्श नहीं किया है जहां से उपयोगी सुझाव प्राप्त हो सकते थे। भारत सरकार के मंत्रालयों और राज्य सरकारों के सुझावों के अभाव में व्यापक-आधारित विचार-विमर्श का लाभ अपरिहार्य रूप से कम हो गया है।

उपसंहार

यह याद रखना चाहिए कि प्रतिकूल कब्जे का कानून अनुभवजन्य रूप से प्रतिकूल कब्जे वाले के कारणों को बढ़ावा नहीं देने के लिए बनाया गया है, क्योंकि कब्जे की प्रकृति शांतिपूर्ण होने के साथ-साथ विरोधाभासी आवश्यकताओं जैसे शत्रुतापूर्ण और कुख्यात के कारण शायद ही कभी अदालतों ने प्रतिकूल कब्जे के पक्ष में फैसला सुनाया है। हालांकि, इस तरह के कानून के अस्तित्व के कारण ही असली मालिकों को बेईमान व्यक्तियों द्वारा पीढ़ी दर पीढ़ी चलने वाली लम्बी और महंगी मुकदमेबाजी का सामना करना पड़ता है, जो धोखाधड़ी और जालसाजी से भी गुरेज नहीं करते हैं। इससे पहले से ही अत्यधिक बोझ से दबी न्यायिक तंत्र पर टालनेयोग्य काम का दबाव बढ़ गया है और वादकारियों की दुर्दशा बढ़ गई है।

तख्तापलट की सादृश्यता के आधार पर लारिसा काटज़ (2010) द्वारा प्रतिपादित नैतिकता का तर्क न केवल विरोधाभासी है बल्कि हास्यास्पद भी है। यदि प्रतिकूल कब्जे के कानून को परिसीमा अधिनियम से हटा दिया जाता है तो यह किसी के अधिकार में बाधा नहीं बनेगा और न ही इससे भूमि संसाधनों की कोई उपेक्षा होगी जैसा कि रिपोर्ट में तर्क दिया गया है। हम इस तथ्य से अनजान नहीं हो सकते कि आज देश में ग्रामीण और शहरी दोनों क्षेत्रों में जमीन की कीमतें आसमान छू रही हैं और जमीन खरीदने वालों को कोई राहत नहीं मिली है। ऐसी स्थिति में किसी भी तर्क का कोई औचित्य नहीं है कि भूमि मालिकों

द्वारा भूमि का उचित उपयोग नहीं किया जाता है, क्योंकि भूमि को आसानी से बेचकर पैसा कमया जा सकता है। इसलिए, न तो नैतिकता का तर्क और न ही उचित उपयोग का तर्क प्रतिकूल कब्जे के कानून को जारी रखने की गारंटी देता है। भारत जैसे अधिक आबादी वाले देश में जहां भूमि बहुत ही कम उपलब्ध है, प्रतिकूल कब्जे के कानून के कारण केवल प्रतिकूल कब्जे के तहत झूठे दावों को प्रोत्साहित करती है जो अंततः न्यायिक जांच में टिक नहीं पाता है। यह भी देखा जा सकता है कि सभी राज्यों में भूमिहीनों को भूमि उपलब्ध कराने के लिए कानून हैं। इस कानून के तहत गरीबों को कानून द्वारा अधिकृत तरीके से मालिकाना अधिकार प्राप्त होता है। यह तर्क देने का कोई अर्थ नहीं है कि प्रतिकूल कब्जा गरीबों की मदद करता है और एक कल्याणकारी राज्य में उनके अधिकारों की रक्षा करता है और इसलिए प्रतिकूल कब्जे के ऐसे कानून को समाप्त नहीं किया जा सकता है, इसलिए इसमें कोई दम नहीं है क्योंकि हर राज्य में गरीबों के साथ सरकारी समझौते के लिए एक कानून है जो उचित रूप से गरीबों के लिए कल्याणकारी है। यह दावा करना कि प्रतिकूल कब्जा गरीबों के अधिकारों की रक्षा करता है, भू-माफियाओं, बिल्डरों और शक्तिशाली हित समूहों द्वारा कानून के दुरुपयोग को नजरअंदाज करता है, जो वर्तमान कानून के तहत प्रतिकूल कब्जे का दावा करने के लिए योग्य हैं। उपरोक्त आधारों पर विचार करते हुए यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि गरीबों के कल्याण के लिए सभी राज्यों में भूमि कानूनों के अधिनियमन और प्रतिकूल कब्जे के फर्जी दावे की संभावना को देखते हुए प्रतिकूल कब्जे का कानून कोई उपयोगी उद्देश्य नहीं रखता है और ऐसा बड़ी संख्या में मामलों से सिद्ध भी होता है। जहां अदालतों ने प्रतिकूल कब्जे के दावे को अस्वीकार कर दिया है। न्यायालय की भावना की सराहना की जानी चाहिए जब उसने प्रतिकूल कब्जे के कानून के अंतर्निहित विरोधाभासों पर विचार करते हुए और यह मानते हुए कि कानून बेईमानी को वैद्यता प्रदान नहीं करता है, विधि और न्याय मंत्रालय से इसकी समीक्षा करने का असामान्य कदम उठाया है। कई अन्य देशों में, इस कानून को संशोधित या निरस्त कर दिया गया है। इसलिए, इस बात की सराहना करने की आवश्यकता है कि प्रतिकूल कब्जे के इस प्रावधान को परिसीमा अधिनियम से हटाने का यह उचित समय है।

सन्दर्भ:

1. प्रतिकूल कब्जे का नैतिक विरोधाभास, लारिसा काटज़ (2010)।
2. अभ्यास गाइड 4 : पंजीकृत भूमि पर प्रतिकूल कब्जा, यूनाईटेड किंगडम।
3. प्रतिकूल कब्जे पर सुप्रीम कोर्ट के फैसले।
4. भारत के विधि आयोग, नई दिल्ली की रिपोर्ट ।

ह०/

(डॉ. नितेन चंद्रा)
सचिव
विधि कार्य विभाग

ह०/

(डॉ. रीता वशिष्ठ)
सचिव
विधायी विभाग



सत्यमेव जयते

भारत सरकार
भारत का विधि आयोग

प्रतिकूल कब्जे पर कानून

अनुपूरक नोट

रिपोर्ट संख्या 280

मई, 2023

अनुपूरक नोट

स्पष्टता और किसी भी संदेह को दूर करने के लिए, कुछ तथ्यों को रिकॉर्ड पर लाना आवश्यक है जो प्रतिकूल कब्जे के कानून के लिए बहुत प्रासंगिक हैं:

1. *हेमाजी वाघाजी जाट बनाम भीखाभाई खेंगारभाई हरिजन*¹ और *हरियाणा राज्य बनाम मुकेश कुमार*² के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा की समझ पर आधारित हैं जो काफी हद तक *जेए पाइ (ऑक्सफोर्ड) लिमिटेड बनाम यूनाइटेड किंगडम*³ के मामले में यूरोपीय मानवाधिकार न्यायालय (ईसीएचआर) के फैसले से उपजा है। हालाँकि, अपील में, ईसीएचआर के ग्रैंड चैंबर ने इस फैसले को खारिज कर दिया। (रिपोर्ट के अनुलग्नक-1, पृष्ठ संख्या 68-70 देखें)।
2. परिसीमा अधिनियम, 1963 की अनुसूची के अनुच्छेद 111 और 112 पहले से ही सरकारी स्वामित्व वाली भूमि के खिलाफ प्रतिकूल कब्जे के दावों के मामले में 30 साल की अधिकतम सीमा अवधि का प्रावधान किया गया है। संसद ने, अपने विवेक से, 1908 के परिसीमन अधिनियम में अधिकतम साठ साल की सीमा अवधि को घटाकर 1963 के एक्ट के तहत तीस साल कर दिया था, इस प्रकार सरकारी संपत्ति की सुरक्षा के लिए परिसीमा की सबसे लंबी संभव अवधि प्रदान की गई थी। सरकार के पक्ष में लंबी अवधि की परिसीमा प्रदान करने की संवैधानिक वैधता को सुप्रीम कोर्ट की संविधान पीठ ने नव *रतनमल बनाम राजस्थान राज्य*⁴ में बरकरार रखा था।
3. सुप्रीम कोर्ट ने *राम नगीना राय बनाम देव कुमार राय*⁵ में हेमाजी वाघाजी जाट और मुकेश कुमार के मामलों में पहले के फैसलों पर विचार किया है, लेकिन यह विचार नहीं किया है कि प्रतिकूल कब्जे के कानून की समीक्षा या पुनः परीक्षा की आवश्यकता है।
4. राम नगीना राय मामले में फैसला 2018 में सुनाया गया था जबकि मुकेश कुमार मामले में फैसला 2011 में सुनाया गया था। इसलिए, यह असंभव है कि पहले वाले फैसले पर बाद में विचार किया जा सके।
5. *रविंदर कौर ग्रेवाल बनाम मंजीत कौर*⁶ में, सर्वोच्च न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने प्रतिकूल कब्जे के लंबे समय से चले आ रहे अधिकार की पुष्टि की, जिसका अर्थ है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर स्वामित्व का दावा करने के लिए मुकदमा भी दायर किया जा सकता है। इसके विपरीत सर्वोच्च न्यायालय के कुछ निर्णयों को इस निर्णय द्वारा खारिज कर दिया गया।

¹ (2009) 16 एससीसी 517.

² (2011) 10 एससीसी 404.

³ (2005) 49 ईआरजी 90.

⁴ एआईआर 1961 एससी 1704.

⁵ (2019) 13 एससीसी 324.

⁶ (2019) 8 एससीसी 729.

6. भारत के संविधान के अनुच्छेद 51क(i) के तहत निहित मौलिक कर्तव्य दोधारी है। सरकारी कर्मचारी, जो सरकारी भूमि के संरक्षक हैं, भी भारत के नागरिक हैं और सार्वजनिक संपत्ति की सुरक्षा करना उनका बड़ा कर्तव्य है। इसके अलावा, राज्य के नीति निदेशक सिद्धांतों से संबंधित संविधान के अनुच्छेद 39 और 48क प्रासंगिक रूप से अप्रासंगिक हैं।
7. इस रिपोर्ट में 'नैतिकता की तुलना में प्रतिकूल कब्ज़ा' अध्याय को शामिल किया गया है क्योंकि हेमाजी वाघाजी जाट मामले में सुप्रीम कोर्ट ने प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा को अनैतिक बताया है। रिपोर्ट यह विश्लेषण करने और समझाने का प्रयास करती है कि कैसे इसके विपरीत लोकप्रिय धारणा के बावजूद, इसे अभी भी नैतिक समझा जा सकता है। इसके लिए लारिसा काटज़ की विद्वत्तापूर्ण राय पर भरोसा किया जाता है। यह तर्क नहीं दिया गया है कि प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा को नैतिकता के आधार पर उचित ठहराया जाना चाहिए।
8. 19^{वें} विधि आयोग द्वारा प्रतिकूल कब्जे पर तैयार किया गया परामर्श पत्र-सह-प्रश्नावली सभी प्रासंगिक हितधारकों और आम जनता से विचार और सुझाव आमंत्रित करते हुए सार्वजनिक रूप से जारी किया गया था। आयोग को केवल चार प्रतिक्रियाएँ प्राप्त हुईं, जिनमें से कोई भी केंद्र या राज्य सरकार के किसी भी विभाग से नहीं थी। 22वां विधि आयोग विषय-वस्तु का गहन अध्ययन करने के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि प्रतिकूल कब्जे पर मौजूदा कानून में कोई बदलाव लाने की आवश्यकता नहीं है। इसलिए, इस स्तर पर राज्य सरकारों या केंद्र सरकार के किसी भी मंत्रालय को कोई नया नोटिस जारी नहीं किया गया।
9. प्रतिकूल कब्जे का कानून राज्य या सरकार के लाभ के लिए नहीं बल्कि बड़े पैमाने पर जनता के लिए है। अतः इसे औपनिवेशिक नहीं कहा जा सकता।
10. यदि सरकारी भूमि की निष्पादन या नियंत्रण करने वाली एजेंसी किसी भी अतिक्रमण को रोकने के लिए तत्परता और उचित तरीके से कार्य नहीं कर रही है, तो इसका अर्थ यह कतई नहीं है कि कानून ही खराब है।
11. सरकारी भूमि के संबंध में प्रतिकूल कब्जे के कानून को हटाने से अराजक स्थिति पैदा हो जाएगी, जिससे बहुत अधिक अस्थिरता पैदा होगी क्योंकि लोग अपने अधिकारों को स्पष्ट नहीं कर पाएंगे, पीढ़ी दर पीढ़ी बेदखली के खतरे में रहेंगे।
12. अंत में, कनाडा के अलबर्टा प्रांत को छोड़कर, जहां की सामाजिक और भौगोलिक परिस्थितियां भारत से बिल्कुल अलग हैं, प्रतिकूल कब्जे की अवधारणा लगभग सभी विदेशी न्यायालयों में बहुत प्रचलित है।

ह0/-
[न्यायमूर्ति ऋतु राज अवस्थी]
अध्यक्ष

ह0/-
[न्यायमूर्ति के.टी. शंकरन]
सदस्य

ह0/-
[प्रो (डॉ) आनन्द पालीवाल]
सदस्य

ह0/-
[प्रो डी. पी. वर्मा]
सदस्य

ह0/-
[श्री के. बिस्वाल]
सदस्य सचिव

ह0/-
[डॉ. नितेन चन्द्रा]
सदस्य (पदेन)

ह0/-
[डॉ. रीटा वशिष्ठ]
सदस्य (पदेन)

ह0/-
[श्री एम. करुणानिधि]
अंश कालिक सदस्य

ह0/-
[प्रो. डॉ. राका आर्या]
अंश कालिक सदस्य