

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, श्रीगंगानगर

पीठासीन अधिकारी:- श्री प्रेमराम परमार, आर.ए.एस.

अपील संख्या 94/2017

गुरजीत सिंह पुत्र जयनीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा हाल
निवासी अजीमगढ तहसील अबोहर (पंजाब)।

—अपीलांत

बनाम

1. सुरजीत सिंह पुत्र हरबंस सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा
(मृतक)
 - 1/1 कुलदीप कौर बेवा सुरजीत सिंह जाति जटसिख निवासी
रतनपुरा।
 - 1/2 अमरजीत कौर पुत्री सुरजीत सिंह पत्नी अवतार सिंह जाति
जटसिख निवासी जानकीदासवाला तहसील सूरतगढ।
 - 1/3 लाट सिंह पुत्र सुरजीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा।
 - 1/4 सरणजीत कौर पुत्री सुरजीत सिंह पत्नी चरणजीत सिंह
निवासी रिडमलसर।
 - 1/5 प्रविन्द्र सिंह पुत्र सुरजीत सिंह जाति जटसिख निवासी
रतनपुरा।
 - 1/6 रविन्द्र सिंह पुत्र सुरजीत सिंह जाति जटसिख निवासी
रतनपुरा।
2. गुरदीप सिंह पुत्र हरबंस सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा
तहसील पदमपुर।
3. पाल कौर पुत्री जयनीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा हाल
निवासी अजीमगढ (मृतक)
 - 3/1 गुरजिन्द्र सिंह पुत्र दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड
रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।



[Signature]
12/9/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर (राज.)

- 3/2 जंगीर सिंह पुत्र दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
- 3/3 कशमीर सिंह पुत्र दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
- 3/4 सुरेन्द्रपाल सिंह पुत्र दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
- 3/5 हरजिन्द कौर पुत्री दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
- 3/6 अमरजीत कौर पुत्री दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
4. सुरेन्द्र कौर पुत्री जयभीत सिंह पत्नी भूपेन्द्र सिंह जाति जटसिख निवासी धरांगवाला तहसील अबोहर पंजाब।
5. मनजीत कौर पुत्री जयभीत सिंह पत्नी सुखवन्त सिंह जाति जटसिख निवासी धरांगवाला तहसील अबोहर पंजाब।
6. मनदीप कौर उर्फ बुल कौर पुत्री जयभीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा हाल धरांगवाला तहसील अबोहर पंजाब।
7. स्टेट अफ राजस्थान जरिये तहसीलदार पदमपुर।

—रेस्पोंडेंट


अपील अर्न्तगत धारा 223राज.कास्त.अधि. 1955
विरुद्ध आदेश उपखण्ड अधिकारी श्रीकरनपुर
दिनांक 21.05.2009

उपस्थिति :-

श्री विपिन सिद्ध, अभिभाषक अपीलाट
श्री काशीराम रणवां, अभिभाषक रेस्पों.

निर्णय

दिनांक :- 12.09.2017


12/9/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
धरांगवाला (राज.)

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि वादीगण सुरजीत सिंह व गुरदीप सिंह ने एक वाद न्यायालय उपखण्ड अधिकारी पदमपुर कैम्प श्रीकरणपुर के सम्मक्ष राज.काश्त.अधि. की घात 88, 188, 92ए पेश कर कथन किया कि चक 73 एल.एन.पी.-II के मु. नं. 38 व 39 की 50 बीघा भूमि जयमीत सिंह के नाम खातेदारी दर्ज है। जयमीत सिंह सन् 1957 से गांव अजीमगढ पंजाब में रहता है तथा सन् 1957 के बाद आज तक कभी भी रतनपुरा या राजस्थान में नहीं रहा। जयमीत सिंह व उसकी पत्नी की मृत्यु हो चुकी है। मु.नं. 38 के कि.नं. 1 से 25 व 39 के कि.नं. 17 से 25 कुल 33.07 बीघा भूमि पर वादीगण का कब्जा सन् 1957 से लगातार चला आ रहा है। प्रतिवादीगण या उसके वारिसान का इस भूमि पर कोई अधिकार नहीं रहा है। वादीगण का कब्जा पिछले 46 वर्षों से होने के कारण वे इस भूमि के प्रतिकूल कब्जा के आधार पर खातेदार घोषित हो चुके हैं। अतः निवेदन है कि विवादित भूमि का वादीगण को खातेदार घोषित किया जावे एवं प्रतिवादीगण के विरुद्ध इस आराय की स्थायी निषेधाज्ञा जारी की जावे कि वे वादीगण के कब्जाकाश्त में हस्तक्षेप न करें एवं किसी प्रकार से मुन्तकिल न करें।



प्रतिवादी सं. 1 से 5 ने जबाबदावा मय काउटरक्लेम पेश कर कथन किया कि वाद खारिज की खारिज किया जावे तथा वादीगण को अतिक्रमी घोषित करते हुए प्रतिवादीगण को कब्जा दिलाया जावे।

वाद एवं जबाबदावा के आधार पर अनुतोष सहित 10 सनकीयात कायम की गई। सुनवाई करने के परचात उपखण्ड अधिकारी श्रीकरणपुर ने दिनांक 21.05.2009 को वादीगण का वाद स्वीकार कर लिया। उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलान्ट ने यह अपील पेश की है।

उमयपक्ष की बहस सुनी गई।

अपील अधी. न्यायालय उपखण्ड अधिकारी श्रीकरणपुर के आदेश दिनांक 21.05.2009 के विरुद्ध पेश की है अपीलान्ट अभिभाषक द्वारा

[Handwritten Signature]
12/9/17
राजस्व अपील प्रधिकारी
बीरगंजानगर (राज.)

अपनी बहस की शुरुआत की है कि अधी न्यायालय के पीठासीन अधिकारी के दिमाग दावे का निर्णय Predecided था। अतः अधी न्यायालय द्वारा सिर्फ वादीगण के कथनों, साक्ष्य सबूतों का उसके पक्ष में विवेचन कर दावा डिक्री किया तथा प्रतिवादीगण के पक्ष को अधी न्यायालय द्वारा सही ढंग से विवेचित नहीं किया गया। वादीगण द्वारा प्रस्तुत मात्र एक पंजाब-हरियाणा उच्च न्यायालय की Ruling तो लिख दी मगर प्रतिवादीगण अपीलान्टस की Rulings को विवेचित करना तो दूर पढा तक नहीं एवं निर्णय में समाहित नहीं की है। अतः निर्णय prejudice है।

दावे के निर्णय का आधार दावे, जबाबदावे, काउंटरक्लेम के आधार पर बनी तनकीयात एवं उस पर संघटित साक्ष्य एवं विधि के विन्दुओं को विवेचित कर निर्णय पारित करना है। अतः प्रकरण हाजा में प्रत्येक तनकी के विनिश्चय का परीक्षण एवं आवश्यक एवं वांछित संशोधनों की आवश्यकताओं को मध्यनजर रख सिलसिलेवार तनकीयात का परीक्षण निम्नानुसार किया जाता है।

तनकी नं. 1- आवा वादग्रस्त आराजी घक 73 एल.एन.पी. के खाता सं. 16 के मु.नं. 38 सालम, मु.नं. 39 के कि.नं. 17/7, 18 से 25 कुल 33.07 बीघा भूमि यानि 8.439 हे० भूमि पर वादीगण का कब्जा सन् 1957 से लगातार चला आ रहा है। (वादीगण द्वारा साबित की जानी थी)

अधी न्यायालय द्वारा तनकी वादी के पक्ष में निर्णित की है। निर्णय का आधार विवादित आराजी राजस्व रिकार्ड में प्रतिवादी के नाम दर्ज है परन्तु पानी की पर्वियां प्रदर्श 2 से 36, खसरा गिरदावारी प्रदर्श 37 से 51, खसरा सिंघाई वर्ष 2004 व 2005 प्रदर्श 52 व 53, मांग पत्र खरीफ 2005 प्रदर्श 54 व 55 दस्तावेजी साक्ष्य अनुसार वादी का कब्जा होना माना जाकर तनकी वादी के पक्ष में निर्णित की है।



[Signature]
12/11/17
अधी न्यायाधीश (एच.एच.)
पटियाला

परन्तु अपीलान्त द्वारा मौखिक साक्ष्य पी.डब्ल्यू. 1 की जिरह का आधार व पानी की पर्चीयां इस विवादित आराजी से सम्बन्धित नहीं होने से अधी. न्यायालय तनकी गलत निर्णित की है तथा मौखिक साक्ष्य पी. डब्ल्यू. 2 की जिरह से साबित है कि वादीगण द्वारा कब्जे को लेकर कोई विवाद नहीं हुआ है। अतः वादीगण को होस्टाइल प्रतिकूल कब्जा साबित नहीं होने से तनकी वादीगण के विरुद्ध निर्णित की जावे।

इस न्यायालय द्वारा अधी. न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन कर दरतावेजी साक्ष्य एवं मौखिक साक्ष्यों का परीक्षण कर तनकी सं. 1 के विवेचन एवं विनिश्चय को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है कि :- अधी. न्यायालय द्वारा परीक्षित दरतावेजी साक्ष्यों में पानी की पर्चीयां बाबत अपीलान्त की आपत्ति सही साबित नहीं हुई, क्योंकि पत्रावली उपलब्ध दरतावेजी साक्ष्य मिलान क्षेत्रफल अनुसार अधी. न्यायालय के विवेचन में कोई नुक़्त नहीं है। अपीलान्त की defence का मुख्य मौखिक साक्ष्य गुरुजीत सिंह के ब्यानों की जिरह में वादीगण का कब्जा सन् 1957 से लगातार चला आ रहा है परिलक्षित हुआ है। अतः दरतावेजी साक्ष्य व मौखिक साक्ष्यों की मुख्य परीक्षा एवं जिरह से वादीगण का कब्जा साबित है। अतः इस तनकी के अधी. न्यायालय के विवेचन में हस्तक्षेप की गुंजाइस नहीं है।

तनकी नं. 2 :- आया वादग्रस्त 33.07बीघा भूमि पर वादीगण प्रतिकूल कब्जा के आधार पर खातेदारी अधिकार धींचित होने की डिकी पाने के अधिकारी है। - वादीगण

अधी. न्यायालय द्वारा तनकी 2 व 3 को एक दूसरे से सम्बन्धित होने से एक साथ वादीगण के पक्ष में निर्णित की है। निर्णय आधार तनकी सं. 1 वादी के पक्ष में विनिश्चित होने एवं न्यायिक दृष्टांत ए.आई. 1964 पंजाब पेज नं. 187 को गाइडिंग प्रिन्सीपल मानकर विनिश्चित की है जबकि अपीलान्त द्वारा दोनों तनकीयात का विनिश्चय एक साथ



[Handwritten Signature]
12/9/11
राजस अमील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर (राज.)

दोषपूर्ण माना है। यह न्यायालय अपीलेंट के कथन से सहमत होकर दोनों तनकीयों का अलग-अलग विनिश्चय एवं उनमें संशोधन अलग-अलग किया जाता है।

तनकी सं. 1 में अधी. न्यायालय द्वारा जिस न्याय सिद्धांत के आधार पर तनकी विनिश्चित की है के साथ अपीलेंट द्वारा प्रस्तुत न्याय सिद्धांत DNJ 1998 (SC) 144 Supreme Court Of India (civil Appeal No- 2676 of 1977 decided on 7-9-1994 Thakur Kishan versus Arind Kumar ने held किया है कि [C] Adverse possession- Possession under licence thus permissive- Possession continued for long time- Does not become adverse possession. [Para 5] प्रकरण हाजा पर चरपा योग्य बताया जिसका रेष्यो. अभिभाषक द्वारा प्रतिकार करते हुए जाहिर किया कि यह नजीर TP Act एवं Registration Act के उपर है जबकि यह अपील राज.काश्त.अधि. से सम्बन्धित है। साथ ही under licence एक Legal document है। रेष्यो. अभिभाषक द्वारा प्रतिकार करते हुए under licence जो possession प्राप्त करने को अधिकृत करता है जबकि प्रकरण हाजा का बिन्दु टेके पर आराजी देना है जिसे राज.काश्त. अधि. की धारा 45 व 46 Recognise नहीं करता है जिसके आधार पर प्राप्त कब्जा Permissive कब्जा नहीं हो सकता। अतः यह नजीर इस केस पर चरपा योग्य नहीं है। साथ नजीर के पैरा सं. 5 में ध्याख्या की है कि Initially possession permissive या जिसे बाद में Adverse साक्ष्य सबूतों से प्रमाणित किया जा सकता है। अतः रेष्यो. अभिभाषक अनुसार यह न्याय सिद्धांत प्रकरण हाजा में चरपा योग्य नहीं बताया।

अपीलांट अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत द्वितीय न्याय सिद्धांत DNJ 1995 SC page 547 Civil Appeal No. 2750 of 1977 decided on 30-08-1995 अबूबकर अब्दुल इनामदार बनाम हारुण अब्दुल इनामदार बगीरह में Adverse possession No plea of over act in written statement on basis of which it could be inferred or ascertained that from a



[Handwritten Signature]
12/9/11
राजस्थान जयपुर प्राधिकारी
बीमंगानगर (राज.)

particular point of time possession becoming hostile & notorious – Evidence was liable to be ignored in absence of plea.

रेस्पों. अभिभाषक द्वारा अपने प्रत्युत्तर में कहा कि यह न्याय सिद्धांत pleadings एवं साक्ष्य से सम्बन्धित है जो written statement में अगर Adverse possession की relief नहीं है तो उस पर साक्ष्य नहीं ली जा सकती। प्रकरण हाजा में Adverse possession की बकाया तनकी बनाकर उस पर साक्ष्य संग्रहित हुआ है जिसमें सन् 1957 से कब्जे बाबत दस्तावेजी साक्ष्य प्रदर्शित हुए हैं तथा दावे का मूल आधार ही प्रतिकूल कब्जा है। अतः यह न्याय सिद्धांत प्रकरण हाजा पर घरपा नहीं होना है रेस्पों. अभिभाषक द्वारा जाहिर किया।

अभिभाषक अपीलेंट द्वारा प्रस्तुत तृतीय न्याय सिद्धांत RRT (Raj. High Court) 2006(2) page 808 SB Civil Second Appeal No. 51 of 1982 decided 31-03-2006 Tarachand & Aur vs Paltu Nath & ors Adverse possession – Mere long permissive possession cannot be construed as advers possession. (Para 16) प्रतिकूल कब्जा केवल लम्बे अनुज्ञापक कब्जे का अर्थ प्रतिकूल कब्जा नहीं लगाया जा सकता यह अवधारणा न्याय सिद्धांतों AIR 1964 SC 1254, WLNI 1986(2) SC(2003(3) 708, AIR 1995 All.418, SAR2003 Civil 1929, AIR 1999 SC 1666 में भी प्रतिपादित हुई है। अतः 1957 से आज तक का लम्बा कब्जा उपरोक्त न्याय सिद्धांतों के अनुसार वादीगण को कोई Benefit नहीं देता। अतः यह न्याय सिद्धांत प्रकरण हाजा पर घरपा योग्य बताया।

रेस्पों. अभिभाषक द्वारा इस नजीर का प्रत्युत्तर दिया कि यह न्याय सिद्धांत Adverse possession के एक दृष्टिकोण Long permissive possession Adverse possession नहीं हो सकता सही है परन्तु प्रकरण हाजा का वादीगण रेस्पों. के कब्जे में Adverse possession के सभी Ingredients यथा (1) hostile possession (2) Continuous possession (3)



[Handwritten Signature]
राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर
वीरगंगानगर (राज.)

Actual possession (4) Exclusive possession होकर यह नजीर इस प्रकार हाजा पर चस्पा योग्य नहीं है।

अभिभाषक अपीलेंट द्वारा क्षेत्राधिकार के बिन्दु पर RRT 2003(2) RRT 1157 Raj. High Court SB Civil Rev petition No. 937 of 1996 decided on 13-12-2000 (4, 10) कानमल बगैरह बनाम जगमाल सिंह बगैरह में यह held किया है कि सिविल प्रक्रिया संहिता 1908 आदेश 7 नियम 11 वाद खारिज करना विवादित विषयवस्तु कृषि भूमि है विचारण न्यायालय ने आवेदन खारिज किया। निगरानी प्रतिकूल कब्जे के आधार पर सम्पत्ति पर स्वत्व का दावा किया- मामले में राजस्व न्यायालय को अधिकारिता नहीं है। डिक्री प्रदान करने हेतु सिविल न्यायालय को अधिकारिता है। साक्ष्य अभिलिखित किया जाना आवश्यक है। लम्बे समय से भूमि पर कास्त नहीं हो रही है व नू राजस्व भी अदा नहीं किया। निर्णित वाद ग्रहण करने की सिविल न्यायालय को अधिकारिता है जो Cases referred हुई हैं। (1) AIR 1998 Raj. 103, (2) AIR SC 2585, (3) [1983] 130 ITR 628, (4) [1999] 6 Sec 115, (5) 1997 WLC (UC) 676, (6) 1997 RRT 45 cited in support (7) SBC Second appeal No. 74/67 decided on 13-11-1968, (8) AIR 1997 SC113. अतः क्षेत्राधिकार के बिन्दु पर दावा अधी. न्यायालय में खारिज योग्य था जो नहीं किया। यह न्याय सिद्धांत प्रकरण हाजा पर चस्पा होने से अपील स्वीकार का अनुतोष चाहा।

रेस्पों. अभिभाषक द्वारा इस न्याय सिद्धांत का जबाब देते हुए बताया कि अपीलेंट अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्याय सिद्धांत कृषि भूमि बाबत सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार बताया है वह मात्र जमाबन्दी में कृषि भूमि है भौके पर लम्बे समय से कास्त न होना, नू राजस्व अदा न करना होकर कृषि भूमियां जो नगरपालिका सीमाओं में है, उसका श्रवणाधिकार सिविल न्यायालय का होना न्याय सिद्धांत में विवेचित किया



[Signature]
12/9/19
राजस्व अपील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर (राज.)

है तथा जो cases referred हुए हैं में भी निर्णय का आधार " whether a land is an agriculture land or not a question of fact" के विनिश्चय के आधार पर राजस्व रिकार्ड के अतिरिक्त several test have been evolved" होकर सीपीसी के आदेश 7 नियम 11 invoke हुआ है। अतः प्रत्येक केस के तथ्य एवं merits अलग-अलग होकर विवेचन योग्य है तथा राजस्व न्यायालय के श्रवणाधिकार के बिन्दु अपने कथनों पर जोर देते हुए कहा राज.काश्त.अधि.1955 की धारा जिसमें Adverse possession को आधार मानकर दावा डिक्री किया बाबत न्याय सिद्धांत RRD 1999 Pemji vs Nathu page 186, RLW 2007(2) श्री सवाई महाराज V/S फूलचन्द जिसमें नजीर discuss की गई है में RRT 2001 page 1245, RBJ 2007 page 621, RRD page 915 में साररूप में यह प्रतिपादित हुआ है कि "धारा 88 बाबत " The settled position of law is that the Khatedari Right are acquired by adverse possession and they can be declared under this Section(88 of Tenancy Act जिसका श्रवणाधिकार राजस्व न्यायालय का है अतः अपीलेंट अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्याय सिद्धांत कोई Thumb rule नहीं होकर प्रकरण विशेष में hold गया मत है जो प्रकरण हाजा पर चरमा नहीं होता है। अतः तनकी वादी के पक्ष में विनिश्चय होना जाहिर किया।

अभिभाषक अपीलेंट द्वारा प्रस्तुत न्याय सिद्धांत में RRT 2002(1) page 224 रेखाराम बनाम राजस्व मण्डल व अन्य SB Civil Writ petition No. 1354/2001 decided on 13-04-2001 में Adverse Possession - In a case of joint Family Property, mere entry in the Khasra Girdawari is not enough to prove an adverse possession over such property.(para 6) इस न्याय सिद्धांत में जो केस Reffer हुए हैं (1) 200(7) SSC 238, (2) [2000] 5 SCC 652, (3) 1999(8) SCC 16, (4) 1998(7) SCC 103, (5) AIR 1995 SC 895



12/9/13
राजस्थान उच्च न्यायालय
बीरगंजानगर (राज.)

(6) AIR 1981 SC 77, (7) AIR 1957 SC 314, (8) AIR 1934 PC 23. का अध्ययन करना भी mandatory है तथा अपीलान्ट अभिभाषक द्वारा कब्जे को जिस रूप में विवेचित किया है कि forceful possession leads to Adverse possession तथा permissive possession cannot be adverse possession. अतः प्रकरण हाजा ने मौखिक साक्ष्य पी.डब्ल्यू-1 सरजीत सिंह की जिरह में यह साबित है कि वादीगण, प्रतिवादीगण को विवादित भूमि का कब्जा सम्भलाकर गये थे तथा कभी कब्जा मांगने नहीं आए। अतः यह न तो forceful कब्जा व permissive possession होने से adverse possession नहीं है। अतः तनकी वादीगण के विरुद्ध विनिश्चित की जावे। चूंकि यह तनकी दावे व अपील की जान है जिसका महत्ता से अध्ययन एवं विवेचन किया जाना अपरिहार्य है। प्रतिकूल कब्जे की अवधारण को समझने के लिए इसकी विधिक परिभाषा, भारतीय विधि विशेषज्ञों का मत एवं विवादित आराजी कृषि भूमि है। अतः इसका Special law राज.काश्त.अधि. का विवेचन अपेक्षित है। adverse possession के सम्बन्ध में WEX legal dictionary इसे परिभाषित करती है। * Adverse Possession - Overview :- Adverse possession is a doctrine under which a person o land owned by someone else may acquire valid title to it, so long as certain common law requirements are met, and the adverse possessor is in possession for a sufficient period of time, as defined by a statute of limitations.

Common Law Requirements:-

The common law requirements have evolved over time and they between jurisdictions. Typically, for an adverse possessor to obtain title, his possession of the property must be:

- 1- Continuous- - A single adverse possessor must maintain continuous possession of the property. However, the continuity may be maintain between successive adverse possessors if there is privity between them.



[Handwritten Signature]
12/9/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
बीगानगर (राज.)

2- Hostile- - In this context, "hostile" does not mean "unfriendly" Rather, it means that the possession infringes on the rights of the true owner. If the true owner consents or gives license to the adverse possessor's use of the property, possession is not hostile and it is not really adverse possession. Renters cannot be adverse possessors of the rented property, regardless of how long they possess it.

3- Open and Notorious - - Possession must be obvious to anyone who bothers to look, so as to put the true owner on notice that a trespasser is in possession. One will not succeed with an adverse possession claim if it is secret.

4- Actual- - The adverse possessor is actually in possession of someone else's property. The true owner has a cause of action for trespass, which must be pursued within the statute of limitations.

5- Exclusive - - The adverse possessor does not share control of the property with any one else (unless in privity with himself). He excludes others from possession, as if he was actual owner.

Statute of Limitations:-

A typical statute requires possession for 7 years, if under color of title, or 20 years if not. The threshold, however, varies by jurisdiction.

Conclusion:-

A mnemonic may help one remember the elements of adverse possession: think of it as inchoate ownership which becomes "CHOATE." That is:

- Continuous
- Hostile
- Open



[Handwritten Signature]
12/19/17
राजस्थान अर्चीव प्राधिकारी
बीकानेर (राज.)

- Actual
- For the requisite period of Time(the statute of limitation)
- Exclusive

भारतीय विधि विशेषज्ञों के मतानुसार Adverse Possession means " Adverse possession is when the true owner of a property loses his/her ownership rights owing to inaction on his/her part to remove a trespasser within a statutory period from the property. After lapse of the statutory limitation period for eviction, the true owner is barred from initiating any legal proceeding to repossess his/ her property and the trespasser acquires title to the property by adverse/hostile possession.

The statutory period of limitation for possession of immovable property or any interest therein, as stipulated in section 65 of Limitation Act, 1963, is 12 years in case of private property and 30 years in case of Government/ state/public property from the date since the trespasser adversely possesses the property of the true owner. However, in certain cases the limitation period is suspended and is not taken into reckoning for the calculation of the statutory period, such as when there is pending litigation between the claimant and the owner over the same property; where the owner is of unsound mind or "Minor" or where the owner is serving in the armed services.

Some of the most important aspects and requirements for acquiring title over a property by adverse possession are:-

- 1- Continuity in adverse possession: The possession and occupation of the property by the trespasser/claimant must be continuous, uninterrupted and unbroken for the entire statutory period of limitation.
- 2- Hostile Possession: The claimant must occupy the property for the full statutory period of limitation by knowing fully well



[Handwritten Signature]
12/9/17
राजस्थान अदालत प्राधिकारी
बीरगंजानगर (राज.)

that he/she does not have any legal right to possess/occupy that property. The intention of the trespasser must be to acquire title to the property by adverse possession against the true owner.

- 3- Actual possession: The adverse possession must be actual possession such as construction of house, erection of shed or some structure, fencing the property, grazing cattle in the land, farming and harvesting of crop in the land, planting and cutting trees etc for the entire period of statutory period of limitation.
- 4- Exclusive Possession: The claimant must be in sole physical possession of the property against the legal claim, right and title of the true owner or other claimants for the statutory period of limitation. Development of the land, construction of house or erecting boundary walls is examples of "Exclusive possession". It must not be token possession or pseudo possession.



After expiry of the statutory limitation period, there cannot be any cause of action and the adverse possessor acquires the right, title and interest of the original owner(s) of the property. He/she becomes entitled to deal with the said property in the way he/she likes or desires.

Concept-

Adverse possession contemplates a hostile possession. It must show that his possession was hostile to the real owner and amounted to a denial of title to the property claimed.

The party claiming to hold the immovable property adversely must at least go on to prove that it was in denial of the owners title and that he excluded him from the enjoyment of his property.

Essential for Adverse Possession:

[Handwritten signature]
12/19/17
राजेश्वर अशोक प्राधिकाारी
बीमगावणगर (राज.)


- 1- The person claiming adverse possession must hold possession by denying the title of the true owner or by showing hostility by act or words.
- 2- The person claiming adversely must have hostility.
- 3- Adverse possession should be a unilateral act and not a resultant of any contract or agreement.
- 4- Physical possession and excluding adversary from possession must exist.

प्रकरण हाजा में तनकी सं. 1 वादीगण के पक्ष में निर्णित होने से यह साबित है कि विवादित आराजी पर प्रतिवादीगण(अपीलांट) का कब्जा न होकर वादीगण(रेस्पों.) सन् 1957 से काबिज होने से राज.कास्त.अधि. 1955 की धारा 63(iv) Invoke योग्य है जिसकी Bare reading है कि " 63. Tenancy when extinguished.—(1) The interest of a tenant in his holding or a part thereof, as the case may be, shall be extinguished—

(iv) when he has been deprived of possession and his right to recover possession is barred by limitation.

अतः न्याय सिद्धांत हुसैन बनाम स्टेट RRD 1989 page 300 अनुपकंवर बनाम प्रेमकंवर, RLW 2008(1)R) 479, 2008(2) RRT 779(HC) अनुसार "Khatadari rights will not remain in medio." बाबत विधि का सिद्धांत " generalia Specialibus non derogant" लागू होता है। means general law yields to Special law. अतः प्रतिकूल कब्जा साबित होने या होने से उपर उठकर राज.कास्त.अधि. के प्रावधानों अनुसार रेस्पों. तनकी सं. 1 वादीगण/रेस्पों. के पक्ष में निर्णित योग्य होने से वादीगण के पक्ष में निर्णित की जाती है।

तनकी सं. 3- आया वादीगा आराजी में स्थायी नियेथाजा की डिक्की पाने के अधिकारी है-


12/9/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर (राज.)



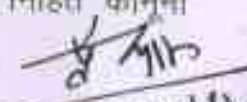
अधी. न्यायालय द्वारा तनकी सं. 2 व 3 एक दूसरे से सम्बन्धित होने से एक साथ निर्णित की है जिसे अपीलाट द्वारा तथ्यात्मक व कानूनी भूल माना है। दोनों ही पक्षों के कथनों के अनुसार यह तनकी सं. 3 का विस्तृत विनिश्चय निम्नानुसार किया जाता है कि पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों से यह साबित है कि वादीगण/रेस्पों. विवादित आराजी पर सन् 1957 से काबिज होने से राज.काश्त.अधि. 1955 की धारा 63(iv) के अनुसार प्रतिवादीगण/अपीलाट के खातेदारी अधिकार extinguish होने से अपीलाट का कोई locus standi नहीं रह जाता। अतः तनकी सं. 2 वादीगण के पक्ष में विनिश्चित होने से sub-sequent परिणाम में वादीगण/रेस्पों. विवादित आराजी पर Tenant की हैसियत प्राप्त होकर राज.काश्त.अधि. 1955 की धारा 188 का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी होने से यह तनकी वादीगण के पक्ष में विनिश्चित की जाती है।



तनकी सं. 4:- अथा चक 73 एल.एन.पी.द्वितीय की जमाबन्दी सम्वत् 2057 के खाता सं. 16 के मुनं. 38 सालम, 39 के कि.नं. 17 के 7 बिरवां, 18 से 25 सालम कुल 33.07 बीघा प्रतिवादीगण के पिता जयमीत सिंह के नाम खातेदारी दर्ज है जिस पर वर्ष 2000 वादगत आराजी को वादीगण द्वारा वार्षिक ठेका राशि 60 हजार दर से ठेके पर प्राप्त की है। वर्ष 2000 व 2001 की ठेका राशि दो उसके पश्चात बतौर अतिक्रमी काबिज हो गये। अतः प्रतिवादीगण मुताबिक काउटरक्लेम दोषपूर्ण कब्जा हटाकर वादगत आराजी का कब्जा प्राप्त करने के अधिकारी हैं।

—प्रतिवादीगण

यह तनकी प्रतिवादीगण/अपीलाट द्वारा साबित की जानी थी जो अधी. न्यायालय द्वारा साक्ष्य के अभाव में प्रतिवादीगण/अपीलाट के विलुद्ध निर्णित की है बावत अपीलाट द्वारा अपील मीमां में अपने समर्थन में कोई कथन या आधार नहीं बताए। अतः तनकी में निहित कानूनी


14/9/13
राजस्थान न्यायिक प्राधिकरण
भिलगाँव न्यायालय (राज.)

विन्दु विचारणीय है। तनकी का पहला हिस्सा राजस्व रिकार्ड से साबित है कि विवादित भूमि प्रतिवादीगण के पिता के नाम से दर्ज है। अतः यह अंश प्रतिवादीगण के पक्ष में विनिश्चित किया जाता है, शेष हिस्से के लिए ठेके पर देने के लिए राज.काश्त.अधि. की धाराएं 45 व 46 के प्रावधानों में letting or sub-letting पर प्रतिबंधों एवं अपवादों का विस्तृत निर्देशात्मक प्रावधान है कि पालना होने पर ही में letting or sub-letting विधिक हो सकती है जो प्रकरण हाजा में ठेके पर देना साबित भी हो तो राज.काश्त.अधि. की धारा 45 व 46 के अनुसार legal नहीं है। अतः यह तनकी प्रतिवादीगण के पक्ष में आंशिक रूप से विनिश्चित की जाती है। राज.काश्त.अधि. 1955 की धारा 45 व 46 Terms and conditions पूरी नहीं करने से legal नहीं है।

तनकी सं. 5:- आया प्रतिवादीगण वादीगण से वर्ष 2000 की ठेका राशि आइन्दा कब्जा मिलने तक की ठेका राशि 60 हजार रुपये वार्षिक दर से बतौर अन्तकालीन लाभ प्राप्त करने के अधिकारी है।

अधी. न्यायालय ने तनकी सं. 4 साक्ष्य के अभाव में प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णित होने से यह भी प्रतिवादीगण के विरुद्ध विनिश्चित की है जबकि अपीलाट द्वारा अपील भीमों में यह तनकी उनके पक्ष में क्यों? एवं किस आधार पर विनिश्चित की जाए का कोई उल्लेख नहीं किया है। इस तनकी का विधिक विश्लेषण है कि राज.काश्त.अधि. 1955 की धारा 46 में letting or sub-letting की अधिकतम सीमा 5 वर्ष दर्शायी है यह भी 8 अपवादों की शर्तों के अधीन ingredients प्रतिवादीगण पूरा नहीं करने से तनकी प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णित की जाती है।

तनकी नं. 6:- होस्टाइल प्रतिकूल कब्जा नहीं होने से दावा वादीगण Maintainable नहीं है।

—वादीगण

अधी. न्यायालय ने तनकी सं. 1 से 3 के निर्णय में प्रतिकूल कब्जा साबित माना है। अतः इस तनकी का प्रतिवादीगण के विरुद्ध निर्णित की


12/9/17
रामस्व अपील प्राधिकारी
भीमगानगर (रज.)



हे। हालांकि अपीलान्ट ने अपील भीमां में इस तनकी के लिए specifically उनके पक्ष में क्यों विनिश्चित नहीं की जाए कि कोई कथन नहीं कहा परन्तु अपनी बहस में यह pin-pointed दर्शाया है कि वादीगण ने कब्जा प्राप्त किया, क्या प्राप्त करते वक़्त वादीगण का विरोध जरूरी है वह नहीं हुआ अपितु प्रतिवादीगण ने वादीगण को कब्जा सम्मलवाया इन कारकों के आधार पर वादीगण/रेसों का प्रतिकूल कब्जा नहीं है बाबत तनकी को विशेष कानून (special law) राज.कास्त.अधि. की धारा 63(iv) की निगाहों से भी देखने से दावा पोषणीय होकर तनकी वादीगण के विरुद्ध निर्णित की जाती है।

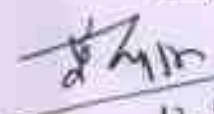
तनकी सं. 7:- आया आदेश 2 नियम 2 सीपीसी के तहत यह वाद पत्र विधि द्वारा वर्जित है।

— प्रतिवादीगण

अधी न्यायालय द्वारा इस तनकी का विवेचन है कि " प्रतिवादीगण द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया कि न्यायिक सिविल वाद पत्रों में वादीगण द्वारा की गई न्यायिक सिविल कार्यवाही में वादग्रस्त आराजी में अपना हक छोड़ दिया और वादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में कोई क्लेम नहीं किया है। प्रथम दृष्टया संदर्भहीन प्रतीत होता है क्यों कि सीपीसी के आदेश 2 नियम 2 की bare reading है कि " Suit to include the whole claim:- (1) Every suit shall include the whole of the claim which the plaintiff is entitled to make in respect of the cause of action, but a plaintiff may relinquish any portion of his claim in order to bring the suit within the jurisdiction of any Court. तथा अपीलान्ट द्वारा भी इस तनकी के बाबत कुछ नहीं कहा। अतः सीपीसी की धारा 107(2) पठित आदेश 14 नियम 5(2) के प्रावधानानुसार इस तनकी को ~~strikeout~~ किया जाता है।

तनकी नं. 8:- आया दावा सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार का है व कम न्याय शुल्क पर पेश है।

— प्रतिवादीगण


12/11/11
राजस्व अपील प्राधिकारी
बीरगानगर (राज.)




अधी न्यायालय द्वारा तनकी प्रतिवादीगण के विरुद्ध इस आधार पर निर्णित की है कि दावा राज.कास्त. की धारा 88, 188, 92ए के अन्तर्गत पेश होने से श्रवणाधिकार राजस्व न्यायालय को ही है तथा अपीलाट द्वारा इसे सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार कैसे माना है स्पष्ट नहीं किया है। अतः अधी. न्यायालय का इस तनकी पर निर्णय विधि अनुकूल होकर प्रतिवादीगण के विरुद्ध यथावत रखा जाता है।

तनकी सं. 9 व 10 के सम्बन्ध में भी कोई हस्तक्षेप अपेक्षित नहीं है।

उभयपक्ष की बहस पर मनन करने प्रस्तुत न्याय सिद्धांतों का अध्ययन, पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का विवेचन के पश्चात सीपीसी की धारा 107 को invoke करते हुए अधी. न्यायालय द्वारा निर्णित तनकीयात में वांछित संशोधन के पश्चात अपील अपीलाट खारिज की जाती है तथा अधी. न्यायालय द्वारा पारित निर्णय यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 12.09.2017 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।




(प्रित्विराज परमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर

डिक्री व सीगे अपील

(ओ. 41 रूल 35, जाब्ता दिवानी)

(Civil Procedure Code, Appendix 'G'-9)

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, श्रीगंगानगर

इजलाल श्री प्रेमराम परमार, आर.ए.एस., राजस्व अपील प्राधिकारी
सुरजीत सिंह पुत्र जयमीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा हाल निवासी
अजीमगढ तहसील अमोहर (पंजाब)।

—अपीलांत

बनाम

1. सुरजीत सिंह पुत्र हरबंस सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा (मृतक)
 - 1/1 कुलदीप कौर बेवा सुरजीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा।
 - 1/2 अमरजीत कौर पुत्री सुरजीत सिंह पत्नी अवतार सिंह जाति जटसिख निवासी जानकीदासवाला तहसील सूरतगढ।
 - 1/3 लाट सिंह पुत्र सुरजीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा।
 - 1/4 सरणजीत कौर पुत्री सुरजीत सिंह पत्नी सरणजीत सिंह निवासी रिठमलसर।
 - 1/5 प्रविन्द्र सिंह पुत्र सुरजीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा।
 - 1/6 रविन्द्र सिंह पुत्र सुरजीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा।
2. गुरदीप सिंह पुत्र हरबंस सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा तहसील पदमपुरा।
3. माल कौर पुत्री जयमीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा हाल निवासी अजीमगढ (मृतक)
 - 3/1 गुरजिन्द्र सिंह पुत्र दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
 - 3/2 जगीर सिंह पुत्र दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
 - 3/3 कशमीर सिंह पुत्र दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
 - 3/4 सुरेन्द्रपाल सिंह पुत्र दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।



(Signature)
12/9/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर (राज.)

- 3/8 हरकिन्द कौर पुत्री दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
- 3/8 अमरजीत कौर पुत्री दिलबाग सिंह जाति जटसिख निवासी पिण्ड रखदीनेवाला तहसील खण्डूर साहिब जिला तरणतारण पंजाब।
4. सुरेन्द्र कौर पुत्री जयमीत सिंह पत्नी भूपेन्द्र सिंह जाति जटसिख निवासी धरांगवाला तहसील अबोहर पंजाब।
5. मनजीत कौर पुत्री जयमीत सिंह पत्नी सुखवन्त सिंह जाति जटसिख निवासी धरांगवाला तहसील अबोहर पंजाब।
6. मनदीप कौर उर्फ बुल कौर पुत्री जयमीत सिंह जाति जटसिख निवासी रतनपुरा हाल धरांगवाला तहसील अबोहर पंजाब।
7. स्टेट आफ राजस्थान जरिये तहसीलदार पदमपुर।

—रेस्पोंडेन्स

अपील संख्या 94 सन् 2017 व नाराजगी ठिकी अदालत उपखण्ड अधिकारी श्रीकरणपुर निर्णय दिनांक 21.05.2009

दावा बाबत

यह अपील व तारीख 12 माह 09 सन् 2017 रुबरु मुझ हाजरी श्री विचिन सिद्ध अभिभाषक मिनजानिब अपीलान्त व श्री काशीराम रणवा अभिभाषक रेस्पों. समाहत के लिए भेज होकर हुबम हुआ कि अपील अपीलान्त खारिज की जाती है तथा अधी. न्यायालय द्वारा पारित निर्णय गण्यवत रखा जाता है।

(खर्चा अपील हाजा का हस्ब तफसील जेर तादादी मुबतिगX.....) रुपये X अदा करें, खर्चा मुकदमा मातहत का X अदा करें।

बसक मेरे इरताहार व मुहर अदालत आज तारीख 12 माह 09 सन् 2017 को जारी किया गया।


राज्य अपील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर

