

**IN THE HIGH COURT OF MADHYA PRADESH  
AT JABALPUR  
BEFORE  
HON'BLE SHRI JUSTICE DWARKA DHISH BANSAL  
ON THE 12<sup>th</sup> OF SEPTEMBER, 2023  
MISCELLANEOUS PETITION NO.5039 OF 2023**

**BETWEEN:-**

**BHEEKAM SINGH, S/O SHRI GIRWAR SINGH  
LODHI, AGED ABOUT 32 YEARS, OCCUPATION:  
AGRICULTURIST R/O GRAM SANKAL, POST  
SANKAL, TEHSIL GOTEGAON, DISTRICT  
NARSINGHPUR (M.P.)**

**....PETITIONER**

**(BY SHRI RAHUL RAWAT - ADVOCATE )**

**AND**

**GAUTAM MALLAH, S/O SHRI GAULAT SINGH  
MALLAH, R/O KURELI, TEHSIL AND DISTRICT  
NARSINGHPUR (M.P.)**

**....RESPONDENT**

---

*This petition coming on for admission this day, the Court passed  
the following:*

**ORDER**

This miscellaneous petition has been preferred by the petitioner-  
Bheekam Singh challenging the order dated 26.05.2023 passed by  
Additional Commissioner, Jabalpur Division, Jabalpur in case no.

0930/Appeal/2021-22 affirming the order dated 28.02.2022 passed by SDO (Revenue), Narsinghpur, in case no. 0005/Appeal/2021-22 whereby setting aside the order dtd. 21.08.2017 passed by Naib Tahsildar in case no.67/A-6/2016-17 allowing petitioner's application for mutation on the basis of judgment and decree passed by civil Court.

2. Learned counsel for the petitioner submits that a civil suit was filed by petitioner-Bheekam Singh for declaration of title and permanent injunction which was decreed on 17.07.2017 by 2<sup>nd</sup> Civil Judge Class-II, Narsinghpur in civil suit no.30-A/14. On that basis, he moved an application for mutation of his name, which after giving due opportunity of hearing to the concerning parties, was allowed by Naib Tahsildar, Narsinghpur vide order dated 21.08.2017, but in appeal learned SDO vide its order dated 28.02.2022 set aside the order passed by Naib Tahsildar and the order of SDO has been affirmed by Additional Commissioner, Jabalpur Division, Jabalpur vide its order dated 26.05.2023.

3. However, learned Counsel fairly concedes that although the civil appeal filed by the defendants was dismissed on 01.10.2021 by first appellate Court but the second appeal no.1892/2021 filed by Omkar Singh and others, has been admitted by High Court on 10.01.2023 and the judgment and decree dated 17.07.2017 and 01.10.2021 are subject matter of the second appeal no.1892/2021 still pending before this Court. He also submits that learned Naib Tahsildar rightly passed the order of mutation on the basis of judgment and decree dated 17.07.2017 but learned SDO and Additional Commissioner have on different grounds, set

aside the order of Naib Tahsildar, which are not sustainable in the eyes of law. With the aforesaid submissions, he prays for allowing the miscellaneous petition.

4. Heard learned counsel for the petitioner and perused the record.

5. Without going into merits and demerits of orders passed by Additional Commissioner and SDO, *prima facie* it is undisputed fact on record that on the basis of judgment and decree dated 17.07.2017 passed by 2<sup>nd</sup> Civil Judge Class-II, Narsinghpur, the petitioner moved an application for mutation of his name in the revenue record, which was allowed by Naib Tahsildar, however, against the judgment and decree dated 17.07.2017 and 01.10.2021 passed by trial Court and first appellate Court, during pendency of mutation proceedings before the SDO, second appeal was filed before High Court, which has been admitted by this Court on 10.01.2023 and is pending.

6. It is also apparent on record that even on the date of passing of orders by the SDO (Revenue), Narsinghpur and by Additional Commissioner, Jabalpur Division, Jabalpur, the second appeal was pending before this Court, however, it is not clear from record as to whether factum of pendency of second appeal and its admission was brought to notice of SDO/ Additional Commissioner or not.

7. In respect of the mutation cases based on decree of civil Court, legal position has been settled even by Board of Revenue. Although the decisions of Board of Revenue are not binding on this Court but being highest Court at revenue side, the decisions given by Board of Revenue

are binding on all the revenue Courts. Almost similar controversy arose in some cases and was decided by learned Board of Revenue as under :

\* In the case of Teshwar Singh vs. Sukluram and others **1984 RN 407**, learned BOR has held as under:-

“3. Shri S.K. Awasthi appearing for the applicant argued that as no stay order has been given by the High Court the order of the Tahsildar in staying the proceedings was wrong. He pointed out that the civil court had passed a final decree in favour of the applicant and therefore the order of the civil court was binding on the revenue courts.

4. Shri R.D. Jain appearing for the non-applicants argued that appeal is a continuation of the suit and therefore when the appeal is pending before the High Court mutation cannot be made as it will complicate the matter if the High Court reverses the order of the lower court.

5. Though no stay order has been received from the High Court it is a fact that the case is still pending before the High Court, if the mutation is made in the name of the applicant on the basis of the decree of the Additional District Judge and if this decision is reversed by the High Court later on the matters will be complicated. It seems therefore to be the correct step taken by the Tahsildar to stay the proceedings of mutation pending decision of the High Court. Thus I find the order of the Commissioner, Bastar Division proper and legal. The revision petition is dismissed.”

\* In the case of Hukum Singh vs. Shanker Singh and another **1976 RN 116**, learned BOR has held as under:-

“3. Applicant's contention is that a decree has already been granted in his favour by the Civil Court and this decree should be complied with. The injunction granted by the Civil Court relates to possession only and does not affect mutation. There is no case, therefore, for setting aside the

mutation granted in his favour. The contention on behalf of non-applicant was that the Civil Court decree has been challenged on the ground of fraud and the Civil Court has itself granted an injunction. Under the circumstances possession of non-applicant cannot be disturbed. There is thus no justification for mutation.

I have gone through the record and I find that Kadam Singh had executed the sale deed as the guardian of Shankar Singh. Since there is a dispute regarding the validity of this sale on behalf of a minor and this matter is still to be finally decided by the Civil Court, the proper course in the case would be to await the decision of the Civil Court and take action regarding mutation in the light of the final decree. I see no reason, therefore, to interfere with the order of the learned Additional Commissioner. It is to be added though that the learned Additional Commissioner has not cared to examine the record carefully. In fact he has considered that the appeal before him was against the order of the Collector whereas it was preferred against the order of the Sub Divisional Officer. The Collector's order in revision was only against an interim order of stay granted by the Sub-Divisional Officer.”

\* In the case of Labhsingh and others vs. Devkinandan and another **1984 RN 31**, learned BOR has held as under:-

“6. If there is a wrong entry it can be got corrected. The proceedings u/s 110 are independent of Section 115 of the Code. The Tahsildar has to decide a case u/s 110 on the basis of title and not any other basis. If a suit as regards title is pending before the civil Court the application before the Tahsildar will become infructuous. It is senseless to pursue two parallel proceedings. The wastage of money and time should be avoided.

7. There is concurrent jurisdiction, nevertheless the jurisdiction of a civil Court is superior and whatever is decided by that Court will be the final decision unless varied or reversed in appeal and the Tahsildar is bound to make a mutation on the basis of a valid decree.”

\* In the case of **Mitthulal Dubey and others vs. Sudhir Kumar 1996 RN 57**, learned BOR has held as under:-

“5. उपरोक्त तर्कों को सुनने के पश्चात् तथा अभिलेख का अवलोकन करने पर मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचा हूँ कि अपर आयुक्त का आदेश सारांश कंडिका – 7 तक तथ्यों पर आधारित हुआ है और उन्होंने इस कंडिका में यह सही माना था कि विचारणीय प्रश्न यह है कि यशोदाबाई की भूमि पर जिसको वैधानिक रूप से स्वत्व प्राप्त होते हैं, लेकिन उसके पश्चात् उन्होंने आदेश रिमांड करने में त्रुटि की है क्योंकि राजस्व न्यायालयों को केवल दस्तावेजों के आधार पर नामांतरण करना चाहिए और स्वत्व के प्रश्न पर निराकरण करने का अधिकार उनको नहीं है। यह केवल व्यवहार न्यायालय ही कर सकता है। अगर किसी को वैधानिक स्वत्व सिद्ध करना है तो वे व्यवहार न्यायालय का सहारा ले सकते हैं। सामान्यतः राजस्व न्यायालयों में नामांतरण या तो उत्तराधिकार के आधार पर या पंजीयत विक्रयपत्र के आधार पर किया जाता है अगर इसमें भी कोई झगड़ा है तो तहसीलदार को भी इसके अनुसार ही व्यवहार न्यायालय में जाने का अवसर लेना होता है यदि कोई व्यवहार विवाद है तो ही। इस प्रकरण में जब दस्तावेज उपलब्ध थे जैसा कि गोदनामा और इच्छापत्र और छोटेभाई की भूमि थी तो उनको न मानने में राजस्व न्यायालयों के क्षेत्राधिकार में नहीं है। केवल नामांतरण के मुद्दे पर ही फैसला करना चाहिए था और प्रत्यावर्तन का आदेश त्रुटिपूर्ण था। इस हद तक अपर आयुक्त का आदेश त्रुटिपूर्ण कहा जा सकता है क्योंकि तहसीलदार इसका पालन करने में सक्षम नहीं है। उपयुक्त यही होता कि उपलब्ध दस्तावेजों के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय अपना निर्णय देते। पक्षकार व्यवहार न्यायालय में जाने के लिए अभी भी सक्षम है। इस प्रकरण में अनावश्यक रूप से विलंब किया गया है क्योंकि इसमें यशोदाबाई के मरने के उपरांत भूमि उसके उत्तराधिकारी को देने के लिए ही कार्यवाही करना थी। यशोदाबाई के मरने के पहले क्या कार्यवाही हुई, यह विचारणीय प्रश्न नहीं था और स्वत्व को प्रमाणित करने का प्रयास राजस्व न्यायालयों में किया गया है, जो उनके समक्ष क्षेत्राधिकार रहित था इसलिए निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है और यह प्रकरण तहसील

न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रत्यावर्तित किया जाता है कि वे प्रकरण में उपलब्ध दस्तावेज के साक्ष्य को देखकर नामांतरण के प्रश्न को निर्णीत करें। उनका केवल रिमांड करने का आदेश को निरस्त किया जात है। अगर दोनों में से कोई भी पक्षकार स्वत्व हेतु व्यवहार न्यायालय में जाना चाहते हैं, तो वे जा सकते हैं और राजस्व न्यायालय में केवल नामांतरण की ही कार्यवाही हो सकती है।”

\* In the case of Umadevi vs. Ramadevi and others 1997 RN 406, learned BOR has held as under:-

“6. दोनों पक्षों के तर्कों पर विचार किया गया। संहिता की धारा 110 (4) में कहा गया है कि तहसीलदार रूचि रखने वाले व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् एवं ऐसी अन्य जांच, जो कि वह आवश्यक समझें, करने के पश्चात् खसरा तथा दूसरे अन्य अभिलेखों में प्रविष्टि करेगा। यह स्पष्ट है कि तहसीलदार द्वारा संक्षिप्त जांच के पश्चात् इस प्रकार की प्रविष्टि की जायगी। जैसा कि 1975 रा.नि. 21 में कहा गया है, नामान्तरण से कोई स्वत्व प्राप्ति के बारे में अंतिम निर्णय सक्षम न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है। यह भी स्पष्ट है कि जहां पर पेचीदा प्रश्न हों वहां पर राजस्व अधिकारी द्वारा कार्यवाही किया जाना उचित नहीं होगा, जैसाकि 1995 रा. नि. 98 (भानुप्रताप सिंह वि. गुलाबसिंह) में कहा गया है। 1984 रा. नि. 31 में भी राजस्व मण्डल द्वारा ठहराया गया है कि यद्यपि विचाराधिकार समवर्ती है फिर भी सिविल न्यायालय का विचाराधिकार श्रेष्ठ है एवं सिविल न्यायालय द्वारा जो भी निर्णय किया जाता है वह जब तक कि अपील में परिवर्तित हो या उलटा नहीं जाता, अंतिम निर्णय होगा और राजस्व न्यायालय पर वह बंधनकारी है। ए आइ आर 1992 (म.प्र.) 224 में कहा गया है कि जब प्रकरण प्रोबेट, न्यायालय के समक्ष हो तो सिविल न्यायालय द्वारा इस पर इशु फ्रेम करना और उस पर निर्णय लेना उचित नहीं होगा। जैसा कि 1984 रा. नि. 31 में कहा गया है कि अगर स्वत्व के बारे में व्यवहार न्यायालय के समक्ष कोई वाद लंबित है तो इस पर तहसीलदार का निर्णय व्यर्थ होगा और इसमें केवल समय एवं पैसे की बरबादी होगी। यह सही है कि 1990 रा. नि. 28 (गिरधारीलाल वि. मानकलाल) में लगभग इन्हीं के समान तथ्यों पर से यह ठहराया गया है कि नामांतरण प्रक्रिया को रोकने की आवश्यकता नहीं है, परंतु माननीय सदस्य ने इस बात पर ध्यान नहीं दिया कि सिविल न्यायालय में वाद लंबित होते हुये राजस्व न्यायालय द्वारा कार्यवाही नहीं की जानी चाहिये; इस पर 1984 रा. नि. 31 उपलब्ध था और यदि वह इससे सहमत नहीं थे तो प्रकरण को युगल बेंच के समक्ष भेजा जाना चाहिये था।”

\* In the case of Mahesh Kumar Sharma vs. Nathuram and another **1998 RN 335**, learned BOR has held as under:-

“5. दोनों पक्षों के तर्कों पर विचार किया गया एवं प्रकरण का अवलोकन किया गया। यह स्पष्ट है कि राजस्व मण्डल द्वारा पूर्व में निर्णय दिया गया था कि वसीयतनामा की केवल फोटोस्टेट प्रति के आधार पर कोई नामांतरण नहीं किया जा सकता। रेणुकाबाई को भूमि पर जो स्वत्व प्राप्त होते हैं वह केवल नामांतरण के आधार पर हक प्राप्त है और इसलिए इस प्रकरण में व्यवहार न्यायालय के फैसला होने तक उसे भूमि बेचने का हक नहीं हो सकता। अतएव नाथूराम को कोई हक प्राप्त नहीं होगा। इसलिए यह उचित रहेगा कि भूमि व्यवहार न्यायालय के अंतिम आदेश होने तक रेणुकाबाई के नाम ही रहे और फैसला हो जाने के पश्चात् ही उसके अनुसार कार्यवाही की जाए। अतएव अनुविभागीय अधिकारी द्वारा दिनांक 29.8.92 को प्रकरण क्रमांक 49/90-91 में जो आदेश दिया गया था वह सही है और उसे यथावत रखा जाता है। अपर आयुक्त का आदेश अपास्त किया जाता है।”

\* In the case of Rajaram vs. Sitaram and another **2006 RN 375**, learned BOR has held as under:-

“5. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्कों के संदर्भ में अभिलेख का अवलोकन किया गया। अभिलेख को देखने से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन भूमि अनावेदक क्रमांक 1 सीताराम द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय की गई है, अतः पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से प्रश्नाधीन भूमि क्रय किए जाने के कारण तहसील न्यायालय द्वारा अनावेदक क्रमांक एक के पक्ष में नामांतरण आदेश पारित करने में कोई अवैधानिकता नहीं की गई है। अपर आयुक्त का यह निष्कर्ष विधिसंगत है कि आवेदक द्वारा स्वत्व एवं अस्थायी निषेधाज्ञा हेतु व्यवहार वाद प्रस्तुत किया जा चुका है, और व्यवहार वाद का निर्णय राजस्व न्यायालयों पर बंधनकारी होगा, ऐसी स्थिति में आवेदक को सुनवाई का अवसर दिए जाने हेतु प्रकरण प्रत्यावर्तित किए जाने का कोई औचित्य नहीं है। इस प्रकार अपर आयुक्त द्वारा पारित आदेश विधिसंगत एवं औचित्यपूर्ण है।”



\* In the case of **Shakurbeg vs. Smt. Akhtari Begam 2012 RN 316**, learned BOR has held as under:-

“4. बहस के समय आवेदक के अभिभाषक ने उच्च न्यायालय द्वारा पारित दो निर्णयों की ओर इस न्यायालय का ध्यान आकर्षित किया कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा 1987 सी. सी.एल.जे. (नोट नं. 65 प्र.क्र. 1183 /95 रामकली विरुद्ध राजस्व मण्डल तथा रिट याचिका क्रमांक 1944/ 96 बलराम विरुद्ध वैदेहीशरण में पारित आदेश दिनांक 11.3.1999) द्वारा यह निर्धारित किया है कि भू-राजस्व संहिता के अन्तर्गत किया गया नामान्तरण व्यवहार न्यायालय के अधीन होगा, इस कारण नामान्तरण की कार्यवाही स्थगित रखी जानी चाहिए। इन दोनों निर्णयों से यह स्पष्ट है कि क्योंकि व्यवहार न्यायालय के निर्णय से नामान्तरण के प्रकरण पर प्रभाव पड़ता है, और अंततः व्यवहार न्यायालय के निर्णय के अधीन ही नामान्तरण होता है, नामान्तरण की कार्यवाही व्यवहार न्यायालय के अन्तिम निर्णय तक स्थगित रखी जानी चाहिए। इसके विपरीत अनावेदिका के अभिभावक कोई ठोस तर्क प्रस्तुत नहीं कर सके। उच्च न्यायालय के स्पष्ट निर्देश होंगे पर इस मामले में अतिरिक्त कार्यवाही की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती जब तक दीवानी न्यायालय का निर्णय नहीं हो जाता, नामान्तरण की कार्यवाही राजस्व न्यायालय में चलने योग्य नहीं होगी। अतः निगरानी स्वीकार की जाती है तथा नामान्तरण की कार्यवाही राजस्व न्यायालय में स्थगित की जाती है।”

8. A division Bench of this Court in the case of **Durg Singh vs. Shrimati Jebobai and another 1978 (1) MPWN 222**, has also held as under:-

“The main grievance which was advanced before the Court is that when there is a valid decree by the civil Court, the revenue authorities have no right to stay the mutation proceedings. The learned counsel referred to the Court section 111 of the M. P. Land Revenue Code. This section says that the civil Courts shall have jurisdiction to decide any dispute to which the State Government is not a party relating to any right which is recorded in the record of rights. Basing his submission on this section, the learned counsel for the petitioner submitted that when there is a

decree in his favour then as of right his name should have been mutated. This Court thinks that he is right in his submission, and, therefore, the order of the Board of Revenue cannot stand and so this Court sets aside that order. But the question now is that what exactly should be done in such a matter when there are two decrees, one in favour of each party and a third is pending to decide that the decree obtained in second suit is not binding because of fraud. This Court feels, under such circumstances, it will be just and proper to stay the proceedings regarding the mutation till the final decision of the pending civil suit. Therefore, this Court allows this petition, quash the order passed by the Board of Revenue and instead under Article 227 of the Constitution of India, this Court passes the order as mentioned above. Petition allowed.”

**9.** In another judgment, a coordinate Bench of this Court in the case of State of M.P. and another vs. Begum Suraiya Rashid and others **2005 RN 246**, has held as under:-

“**25.** Division Bench of this Court has clearly observed that title is not usually decided by revenue Courts, that it is the jurisdiction of civil Courts. It is only in the case of clear title, revenue authority can make interference.

\*\*\*\*\*

**32.** In the case of dispute under sub-section (1) of section 57 whether land has vested in the State or not and whether it belongs to State Government, such a dispute has to be decided by SDO and any person aggrieved by any order passed by SDO can file civil suit to contest the validity of the order after decision is rendered by the SDO within one year. Thus, the submission which has been raised by Shri Shrivastava that SDO cannot look into the matter as directed by the Commissioner cannot be accepted.

**33.** Civil suit was pending which is the appropriate remedy in such disputed questions of facts and law. In mutation, which is the fiscal proceedings, serious question as to title cannot be decided, civil suit was already preferred, was pending since 1984, mutation application was filed in the year 1989, ejectment order treating as trespassers stood against the respondents, as such, in my opinion recourse could not have been taken to the proceedings under section 110 of MPLRC, recourse was not only impermissible but improper one also, matter should have been left for decision of the civil Court/SDO in the appropriate proceedings where question of title can be effectively examined.”

**10.** In view of the aforesaid clear and settled legal position, in my considered opinion when the matter at civil side has not been finalized so far and is pending in second appeal, therefore, the Tahsildar or any other revenue authority had no jurisdiction to entertain any application for mutation on the basis of judgment and decree passed by Court of first instance i.e. by 2<sup>nd</sup> Civil Judge Class-II, Narsinghpur.

**11.** Consequently, at the present stage the application filed by the petitioner cannot be said to be entertainable and in the considered opinion of this Court learned Additional Commissioner and SDO have not committed any illegality in setting aside the order dtd.21.08.2017 passed by Naib Tahsildar.

**12.** However, it is hereby observed that the petitioner shall be at liberty to file fresh application for mutation of his name after decision of second appeal no.1892/2021 and if such an application is filed by the petitioner-

Bheekam Singh, it shall be decided by concerning revenue authority on its own merits without being influenced by the orders dtd. 26.05.2023 and 28.02.2022 passed by Addl. Commissioner and S.D.O. and these orders shall not come in the way of the petitioner.

**13.** With the aforesaid observation, this miscellaneous petition is **disposed off.**

**14.** Interim application(s), if any, shall stand disposed off.

**(DWARKA DHISH BANSAL)**  
**JUDGE**