

फार्म 'अ'

(परिपत्र दो की कण्डिका 6 देखिये)

राजस्व आदेश-पत्र (रेवेन्यू ऑर्डर शीट)

कलेक्टर कटनी के न्यायालय में मामला क्रमांक-

विषय:-पुनरीक्षण

ग्राम-जमुनिया

कलेक्टर का क्रमांक:-

तहसीलदार का क्रमांक:-

नं०ब०

प०ह०नं०

/पुनरीक्षण/2025-26 अनुविभागीय अधिकारी का क्रमांक -

/2025-26 नायब तहसीलदार का क्रमांक-

सन् 2025-26

प्रकरण की श्रेणी/पुनरीक्षण/सन् 2025-26

तहसील ढीमरखेडा

/सन् 2025-26

/सन् 2025-26

क्रे. क्रमांक कार्यवाही की
दि. और स्थान

पीटीसीन अधिकारी के हस्ताक्षर सहित आवेदन पत्र अथवा कार्यवाही

म प्र शासन

विरुद्ध

बबली पटेल

जहाँ आवश्यक हो
पक्षकार अथवा वकील
हस्ताक्षर आदेशों के
करवाकर लिपिक के
हस्ताक्षर और प्रकरण

02 05.2025

मेरे संज्ञान में आया कि श्रीमति बबली पटेल पति श्री बेनी प्रसाद पटेल निवासी वार्ड नंबर 08 सिहोरा तहसील सिहोरा जिला जबलपुर के द्वारा अनुविभागीय अधिकारी ढीमरखेडा के समक्ष नायब तहसीलदार उमरियापान के प्रकरण क्रमांक/717/अ-6/24-25 में पारित आदेश दिनांक 30.12.2024 के विरुद्ध अपील प्रस्तुत करने पर अनुविभागीय अधिकारी ढीमरखेडा के द्वारा रा०प्र०क०/0063/ अपील/2024-25 में पारित आदेश दिनांक-13.02.2025 के माध्यम से आदेश पारित कर अपील स्वीकार की गई। उक्त आदेश के माध्यम से अनुविभागीय अधिकारी ढीमरखेडा ने शासकीय पट्टे की भूमि के नामांतरण का आदेश दिया है।

उपरोक्त संबंध में जानकारी प्राप्त होने पर अनुविभागीय अधिकारी ढीमरखेडा के आदेश दिनांक-13.02.2025 का अवलोकन किया गया। आदेश के अवलोकन में पाया गया कि अपीलार्थी श्रीमति बबली पटेल पति श्री बेनी प्रसाद पटेल निवासी वार्ड नंबर 08 सिहोरा तहसील सिहोरा जिला जबलपुर के द्वारा नायब तहसीलदार उमरियापान के प्रकरण क्रमांक/717/अ-6/24-25 में पारित आदेश दिनांक 30.12.2024 से परिवेदित होकर अनुविभागीय अधिकारी ढीमरखेडा के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम जमुनिया, प०ह०नं० 28 रा०नि०मं० उमरियापान स्थित भूमि ख०नं० 1, 13, 21, 22, 27 रकबा क्रमशः 0.65, 0.20, 2.02, 0.57, 0.03 हे० भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 07.06.2024 क्रमांक MP208052024A1719978 के माध्यम से गिरधारी लाल कोष्टा पिता श्री कीरत प्रसाद कोष्टा निवासी म०नं० 1450, गंगानगर गढ़ा, चंदन कॉलोनी के पास गंगानगर पुरवा गढ़ा जबलपुर से कय की गई। तत्पश्चात उक्त पंजीकृत बैनामा के आधार पर भूमि के नामांतरण हेतु अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने आवेदन प्राप्त कर पंजीकृत बैनामा के आधार पर प्रकरण पंजीबद्ध हल्का पटवारी से जांच प्रतिवेदन आहूत किया जिसमें हल्का पटवारी द्वारा वर्तमान खसरा में विक्रेता गिरधारी लाल कोष्टा के नाम भूमि स्वामित्व में दर्ज होते हुए त्रुटिपूर्ण प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने गौर न कर आलोच्य आदेश पारित किया है।

अधीनस्थ न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी राजस्व ढीमरखेडा द्वारा मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर अपील मान्य करते हुए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर आवेदित भूमि पर विक्रेता के स्थान पर अपीलार्थी का नाम दर्ज करने का आदेश दिया गया।

अनुविभागीय अधिकारी राजस्व के निर्णय का मुख्य आधार यह है कि केता/अपीलार्थी अशोक कुमार कोल पिता मुल्लू कोल निवासी रविन्द्रनाथ टैगोर वार्ड अमीरगंज कटनी तहसील व जिला कटनी के द्वारा जिस समय प्रश्नाधीन भूमि कय की गई थी उस समय प्रश्नाधीन भूमि खसरा अभिलेखों में शासकीय दर्ज नहीं थी।

अनुविभागीय अधिकारी राजस्व द्वारा किया गया आदेश माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धांत के विपरीत है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा 2021(1) रा0नि0 204 रिट याचिका क्रमांक 15591/2020 पक्षकार धर्मेन्द्र जाटव विरुद्ध म0प्र0राज्य तथा अन्य में अभिनिर्धारित किया गया कि—

8. The Madhya Pradesh Revenue Code is a social welfare legislation made for protection of ownership, rights of landless persons, particularly; various classes of weaker section; a constitutional obligation under Article 39(b) and 46 of the Constitution of India. Economic empowerment of such class of persons in fact is a step to achieve economic democracy, as agricultural land gives economic status to the tiller. The prevention of their exploitation due to ignorance or indigency is a constitutional duty of the State under section (sic Article) 46 of the Constitution of India.

Sub-section (7-b) of section 165 of the Code was inserted vide Act No. 15 of 1980 which contemplates that a 'government lessee' who subsequently becomes bhumiswami of such land shall not transfer such land without the permission of a revenue officer not below the rank of Collector as quoted above.

The said section is further amended vide amending Act No. 17 of 1992 with effect from 28/10/1992 and a corresponding amendment is incorporated as section 158(3) quoted above. A joint reading of both the provisions do suggest that a 'bhumiswami' who holds the right by virtue of lease granted to him by the State Government or the Collector under section 158 of the Code shall not transfer the land so leased or allotted without prior permission of a revenue officer not below the rank of Collector.

9. The primary question emerging from rival contentions advanced by learned senior counsels is to determine the character of sale dated 01/03/1994 in the eyes of law; void or voidable?

10. The expressions "void" and "voidable" have been subject matter of consideration on innumerable occasions by Courts. Law is now well settled.

A transaction from its very inception being in violation of law is a nullity and, therefore, void ab initio. As a matter of fact, a declaration in that behalf is not required by a Court of law; whereas in contrast, a transaction which otherwise is good act in the eyes of law, unless; avoided is a voidable act, i.e., if a suit is filed for a declaration that a document is fraudulent and/or forged and fabricated and a party who alleges so is obliged to prove it; seeking a declaration in that behalf in a Court of law.

In other words, where legal effect of a document cannot be taken away without setting aside the same, it cannot be treated to be void but would obviously be voidable [Judgments of Hon'ble Supreme Court in the cases of Dhurandhar Prasad Singh Vs. Jai Prakash University and others,

MANU/SC/0381/2001 : (2001) 6 SCC 534 relied upon. De Smith, Woolf and Jewell in their treatise *Judicial Review of Administrative Action*, fifth edition, paragraph 5-044, has summarised the concept of void and voidable as follows:

"Behind the simple dichotomy of void and voidable acts (invalid and valid until declared to be invalid) lurk terminological and conceptual problems of excruciating complexity. The problems arose from the premise that if an act, order or decision is ultra vires in the sense of outside jurisdiction, it was said to be invalid, or null and void. If it is intra vires it was, of course, valid. If it is flawed by an error perpetrated within the area of authority or jurisdiction, it was usually said to be voidable; that is, valid till set aside on appeal or in the past quashed by certiorari for error of law on the face of the record."

In the instant case, the lease was originally granted to Kishanlal in the year 1966-67 after coming into force of the Code and after his death, the name of his heir Narayan Jatav was entered by way of succession vide entry No. 40/93-94 on 30/12/1993. Bhumiswami right was recorded on 10/01/1994 in favour of Narayan Jatav the father of the present petitioner. The sale deed in favour of respondent No. 5 was executed on 01/03/1994.

In the considered opinion of this Court, the bar or prohibition as contained under sub-section 7(b) of section 165 of the Code is with reference to the date of transfer and not the date of grant of patta. The contention advanced to the contrary and as concluded by the Commissioner in the impugned order dated 09/09/2020 (Annexure P/1) is misconceived and misdirected. Hence, rejected. Therefore, the offending sale deed dated 01/03/1994 without prior permission of the Collector was void ab initio.

The sale deed dated 01/03/1994 since has been held to be void for which no declaration in that behalf is required from a Court of law, the question of limitation as raised by learned senior counsel for the respondent No. 5 is of no consequence and pales into insignificance. Hence, rejected.

In the judgment reported in MANU/MP/0102/2002 : 2002(2) MPLJ 480 Mulayam Singh and another Vs. Budhawa Chamar and others; a division Bench in an authoritative pronouncement of law has ruled as under:

"It is not in dispute that no permission from the Collector was obtained and the sale was made without the permission of Collector. The respondent cannot transfer his land even though he is declared Bhumiswami, without the permission of the Collector. Transfer was made without such permission, so the appellants will not get any legal rights. In the circumstances, the Additional Collector has rightly held that the sale was in contravention of the provisions of section 165(7-B) of the Code and is void. Mutation effected on the basis of sale was set aside and the land was directed to be recorded in the name of the respondent No. 1."


The view of this Court in the matter of alienation of land without permission under section 165(7b) of the Code finds support from the judgment of the Hon'ble Supreme Court in the case of Keshabo and another Vs. State of M.P., and others, MANU/SC/1413/1996 : (1996) 7 SCC 765 and a division Bench of this Court in the case of Mulayam Singh and another (supra).

सक्षम अनुमति प्राप्त किये बिना पट्टे में प्राप्त भूमि के विक्रय से मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता की धारा 158(3) के परंतुक का उल्लंघन होता है जिसमें स्पष्ट किया गया है कि अपवादों को छोड़कर अन्य कोई व्यक्ति पट्टे या आवंटन की तारीख से 10 वर्ष की कालावधि के भीतर ऐसी भूमि अंतरित नहीं करेगा और उसके पश्चात धारा 165(7)(ख) के अधीन अनुज्ञा प्राप्त कर ऐसी भूमि अंतरित कर सकेगा। उपरोक्तानुसार कलेक्टर की अनुज्ञा के बिना किया गया विक्रय पूर्णतः अवैधानिक है व उससे कोई भी अधिकार उद्भूत नहीं होते हैं। इस प्रकार बिना अनुमति पट्टे में प्राप्त भूमि का विक्रय किया जाना अवैधानिक है।

अतः माननीय उच्च न्यायालय के उपरोक्त न्याय दृष्टांत के प्रकाश में बिना सक्षम अनुमति के शासकीय पट्टे में प्राप्त भूमि का विक्रय किया जाना विधि में शून्य है व इस प्रकार के अंतरण से कोई विधिक अधिकार उद्भूत नहीं होते हैं।

अतः अनुविभागीय अधिकारी राजस्व ढीमरखेडा का रा0प्र0क्र0/0063/अपील/2024-25 में पारित आदेश दिनांक-13.02.2025 प्रथम दृष्टया विधि विपरीत होने से धारा 50 के अंतर्गत स्वप्रेरणा से प्रकरण को पुनरीक्षण में लिया जाता है व आदेश दिनांक-13.02.2025 को आगामी आदेश तक स्थगित किया जाता है। धारा 32 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये अंतरिम व्यवस्था के अंतर्गत धारा 50 के प्रकरण का अंतिम निराकरण होने तक ग्राम जमुनिया, प0ह0नं0 28 रा0नि0मं0 उमरियापान स्थित भूमि ख0नं0 1, 13, 21, 22, 27 रकबा क्रमश 0.65, 0.20, 2.02, 0.57, 0.03 हे0 भूमि शासकीय दर्ज करने का आदेश दिया जाता है। अधीनस्थ अनुविभागीय अधिकारी राजस्व व तहसीलदार न्यायालय के मूल अभिलेख आहूत हो। मूल अभिलेख प्राप्त होने पर धारा 50 व धारा 182 के नोटिस संबंधित को जारी हो। अंतरिम आदेश अनुसार अभिलेख दुरुस्त कर पालन प्रतिवेदन भेजे जाने हेतु आदेश की प्रति संबंधित तहसीलदार को भेजी जाये।

पेशी-30.06.25


कलेक्टर
जिला-कटनी