अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

इस धारा के खंड (ए) और (बी) में उल्लिखित किसी भी वकील की शक्ति को निष्पादित करने के उद्देश्य से पंजीकरण-कार्यालय या न्यायालय, अर्थात् -

(i) ऐसे व्यक्ति जो शारीरिक दुर्बलता के कारण जोखिम या गंभीर असुविधा के बिना उपस्थित होने में असमर्थ हैं;

((ii) वे व्यक्ति जो दीवानी या आपराधिक प्रक्रिया के तहत जेल में हैं; और (iii) वे व्यक्ति जिन्हें अदालत में व्यक्तिगत उपस्थिति से कानून द्वारा छूट दी गई है।व्याख्याःइस उप-धारा में "भारत" का अर्थ है भारत, जैसा कि सामान्य खंड अधिनियम, 1897 की धारा 3 के खंड (28) में परिभाषित किया गया है।]धारा 33 (2) ऐसे प्रत्येक व्यक्ति के मामले में, जैसा भी मामला हो, पंजीयक या उप-पंजीयक या मजिस्ट्रेट, यदि संतुष्ट हो जाता है कि प्रधान होने का तात्पर्य रखने वाले व्यक्ति द्वारा वकील की शक्ति को स्वेच्छा से निष्पादित किया गया है, तो उपरोक्त कार्यालय या अदालत में उसकी व्यक्तिगत उपस्थिति की आवश्यकता के बिना इसे सत्यापित कर सकता है।

धारा 33 (3) निष्पादन की स्वैच्छिक प्रकृति के बारे में साक्ष्य प्राप्त करने के लिए, पंजीयक या उप-पंजीयक या मजिस्ट्रेट या तो स्वयं प्रिंसिपल होने का दावा करने वाले व्यक्ति के घर जा सकता है, या उस जेल में जा सकता है जिसमें वह बंद है, और उसकी जाँच कर सकता है, या उसकी जाँच के लिए एक आयोग जारी कर सकता है।

धारा 33 (4) इस धारा में उल्लिखित किसी भी अधिवक्ता की शक्ति को बिना किसी और सबूत के पेश करके साबित किया जा सकता है, जब इसका स्पष्ट रूप से यह तात्पर्य है कि इसे पहले निष्पादित किया गया था और उस व्यक्ति या अदालत द्वारा प्रमाणित किया गया था।"

18. हम अधिनियम की धारा 34 का उल्लेख करना भी आवश्यक समझते हैं। वह इस प्रकार हैः

“34. पंजीकरण अधिकारी द्वारा पंजीकरण से पहले पूछताछ।—(I) इस भाग और धारा 41,43,45,69,75,77,88 और 89 में निहित प्रावधानों के अधीन रहते हुए, इस अधिनियम के तहत कोई भी दस्तावेज तब तक पंजीकृत नहीं किया जाएगा, जब तक कि ऐसे दस्तावेज को निष्पादित करने वाले व्यक्ति, या उनके प्रतिनिधि, नियुक्त या एजेंट, धारा 23,24,25 और 26 के तहत प्रस्तुत करने के लिए अनुमत समय के भीतर पंजीकरण अधिकारी के सामने उपस्थित नहीं होते हैंःबशर्ते कि, यदि तत्काल आवश्यकता या अपरिहार्य दुर्घटना के कारण ऐसे सभी व्यक्ति उपस्थित नहीं होते हैं, तो पंजीयक, उन मामलों में जहां देरी होती है।

उपस्थित होना चार महीने से अधिक नहीं है, यह निर्देश दे सकता है कि उचित पंजीकरण शुल्क की राशि के दस गुना से अधिक के जुर्माने के भुगतान पर, धारा 25 के तहत देय जुर्माने, यदि कोई हो, के अलावा, दस्तावेज़ पंजीकृत किया जा सकता है।

(2) उप-धारा (1) के तहत उपस्थिति एक साथ या अलग-अलग समय पर हो सकती है।

(3) तत्पश्चात रजिस्ट्रीकरण अधिकारी यह पूछताछ करेगा कि क्या ऐसा दस्तावेज उन व्यक्तियों द्वारा निष्पादित किया गया था या नहीं जिनके द्वारा इसे निष्पादित किया गया था; (ख) अपने समक्ष उपस्थित होने वाले व्यक्तियों की पहचान के बारे में खुद को संतुष्ट करेगा और आरोप लगाएगा कि उन्होंने दस्तावेज़ को निष्पादित किया है; और

ग

(ग) प्रतिनिधि, समनुदेशन या अभिकर्ता के रूप में उपस्थित होने वाले किसी भी व्यक्ति के मामले में, उपस्थित होने के लिए ऐसे व्यक्ति के अधिकार के बारे में खुद को संतुष्ट करें।

डी.

(4) उप-धारा (1) के परंतुक के तहत किसी निर्देश के लिए कोई भी आवेदन उप-पंजीयक के पास दायर किया जा सकता है, जो इसे तुरंत उस पंजीयक को भेजेगा जिसके वह अधीनस्थ है।

(5) इस धारा में कुछ भी फरमानों या आदेशों की प्रतियों पर लागू नहीं होता है।19. वादी का तर्क कि किसी दस्तावेज की समुचित और विधिक प्रस्तुति के लिए, पहला प्रतिवादी मूल मुख्तारनामा प्रस्तुत करने के लिए बाध्य था, सही प्रतीत नहीं होता है।वास्तव में, मामला अपने आप में नहीं है।इस न्यायालय में

ई.

(ऊपर), आयोजित, अन्य बातों के साथ, निम्नानुसारः“19. उपरोक्त स्थिति को देखते हुए, हमारे विचार के लिए जो मुद्दा आता है वह यह है कि क्या कोई व्यक्ति जो पावर ऑफ अटॉर्नी की शर्तों के तहत किसी दस्तावेज़ को निष्पादित करता है, जहां तक पंजीकरण कार्यालय का संबंध है, वह दस्तावेज़ का वास्तविक निष्पादक है और धारा 32 () के तहत इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने और इसे पंजीकृत कराने का हकदार है।

च

जी.

21. धारा 32 उन व्यक्तियों से संबंधित है जो उचित पंजीकरण कार्यालय के समक्ष पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने के पात्र हैं।धारा 32 उन व्यक्तियों की तीन श्रेणियों को निर्दिष्ट करती है जो पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत कर सकते हैं।धारा 32 के खंडों के बीच "या" शब्द का उपयोग दर्शाता है कि विधायिका का उद्देश्य ए

एच.

301

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

उक्त खंडों को विच्छेदात्मक रूप से पढ़ा जाना चाहिए और संयोगात्मक रूप से नहीं।यह तय कानून है कि "या" शब्द का उपयोग किसी प्रावधान की असंगत प्रकृति को दर्शाने के लिए किया जाता है।इस संबंध में इस न्यायालय के निर्णय का संदर्भ दिया जा सकता है -

वी.

[(2006) 9 एससीसी 591]22. धारा 32 का खंड (ए) निर्दिष्ट करता है कि एक दस्तावेज़ को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जा सकता हैः

((i) दस्तावेज़ निष्पादित करने वाले व्यक्ति द्वारा;

((ख) पंजीकरण के लिए प्रस्तुत दस्तावेज़ के तहत दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति; और

ग

(iii) मामले में उक्त दस्तावेज़ एक डिक्री या आदेश की एक प्रति है, कोई भी व्यक्ति जो डिक्री या आदेश के तहत दावा करता है।

खंड (ख) और (ग) उन मामलों से संबंधित हैं जहां दस्तावेज़ ऊपर (i), (ii) और (iii) में उल्लिखित किसी भी व्यक्ति द्वारा नहीं बल्कि उनके प्रतिनिधि, प्रतिनिधि या नियुक्त व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत किया जाता है।ऐसा इसलिए है क्योंकि खंड (बी) और (सी) में "ऐसे व्यक्ति" शब्दों के उपयोग को केवल व्यक्तियों के लिए समझा जा सकता है जैसा कि ऊपर (i), (ii) और (iii) में संदर्भित है।

डी.

23. इसमें यह भी उल्लेख किया जा सकता है कि धारा 32 में खंड (बी) और (सी) का दायरा कुछ हद तक एक दूसरे को ओवरलैप कर सकता है।हालाँकि, हम इससे निपटने का प्रस्ताव नहीं करते हैं क्योंकि यह हमारे सामने मुद्दे के निर्धारण के लिए प्रासंगिक नहीं है।यह कहना पर्याप्त है कि जहां तक धारा 32 के खंड (ग) का संबंध है, उपरोक्त (i), (ii) और (iii) में निर्दिष्ट व्यक्तियों के अभिकर्ता, प्रतिनिधि या नियुक्त व्यक्ति उक्त दस्तावेज को पंजीकरण के लिए केवल तभी प्रस्तुत कर सकते हैं जब वे इसके बाद उल्लिखित तरीके से निष्पादित और प्रमाणित शक्ति द्वारा विधिवत अधिकृत हों।

ई.

च

24. धारा 32 (सी) में "इसके बाद उल्लिखित तरीके से निष्पादित और प्रमाणित" शब्दों का अर्थ धारा 33 में निर्दिष्ट प्रक्रिया होगी।यह धारा 33 के शुरुआती शब्दों से स्पष्ट है जिसमें कहा गया है कि "धारा 32 के प्रयोजनों के लिए, केवल निम्नलिखित पावर ऑफ अटॉर्नी को मान्यता दी जाएगी"।धारा 32 खंड (सी) में "पावर ऑफ अटॉर्नी" के धारक द्वारा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत दस्तावेजों को संदर्भित करती है और इसलिए यह इस प्रकार है कि धारा 33 के तहत निर्दिष्ट प्रक्रिया को आकर्षित किया जाएगा जहां धारा 32 के खंड (ए) में उल्लिखित व्यक्तियों की "पावर ऑफ अटॉर्नी" रखने वाले व्यक्ति द्वारा एक दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है।

जी.

एच.

25. उपरोक्त स्थिति स्पष्ट रूप से यह स्पष्ट करती है कि अधिनियम की धारा 32 में अन्य बातों के साथ-साथ इसे निष्पादित करने वाले व्यक्ति द्वारा पंजीकृत किए जाने वाले दस्तावेजों को प्रस्तुत करने की आवश्यकता है।दूसरे शब्दों में, उक्त अभिव्यक्ति के लिए दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाले वास्तविक व्यक्ति की उपस्थिति की आवश्यकता होती है।अधिनियम के इस प्रावधान में अंतर्निहित मूल सिद्धांत उप-पंजीयक के समक्ष वास्तविक निष्पादक को लाना है, जो वास्तव में, विचाराधीन दस्तावेज़ को निष्पादित करता है।वास्तव में, [ए. आई. आर. 1960 पुंज 226] में निर्णय के अनुपात ने अधिनियम की धारा 32 और धारा 33 के संयुक्त पठन पर और पहले उल्लिखित सभी निर्णयों का उल्लेख करने के बाद एक समान प्रस्ताव रखा है।बंबई उच्च न्यायालय ने पहले भी इसी विचार को व्यक्त किया है।

वी.

ग

[एयर 1950 बम 326]।

26. यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि अधिनियम की धारा 32 के संदर्भ में पंजीकरण कार्यालय के समक्ष दस्तावेज़ प्रस्तुत करने के लिए पात्र व्यक्तियों की श्रेणियों में से एक दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाला व्यक्ति है।अधिनियम की धारा 32 में प्रयुक्त अभिव्यक्ति "निष्पादन करने वाला व्यक्ति", केवल उस व्यक्ति को संदर्भित कर सकता है जो वास्तव में निष्पादन के प्रतीक के रूप में दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर करता है या चिह्नित करता है, चाहे वह अपने लिए हो या किसी अन्य व्यक्ति की ओर से।इस प्रकार, अधिनियम की धारा 32 () में उपयोग किए गए "निष्पादन करने वाला व्यक्ति" का अर्थ है वास्तव में दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाला व्यक्ति और इसमें एक प्रधान शामिल है जो एक एजेंट के माध्यम से निष्पादन करता है।जहां किसी व्यक्ति के पास एक पावर ऑफ अटॉर्नी है जो उसे किसी और के लिए एजेंट के रूप में एक दस्तावेज़ को निष्पादित करने के लिए अधिकृत करता है, और वह पावर ऑफ अटॉर्नी की शर्तों के तहत एक दस्तावेज़ को निष्पादित करता है, वह, जहां तक पंजीकरण कार्यालय का संबंध है, दस्तावेज़ का वास्तविक निष्पादक है और धारा 32 () के तहत इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने और इसे पंजीकृत करने का हकदार है।

डी.

ई.

च

28. वर्तमान मामले के तथ्यों में, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि इंद्र कुमार हलानी को नंदलाल तांतिया द्वारा मुक़दमे की संपत्ति को हस्तांतरित करने और आवश्यक दस्तावेज़ को निष्पादित करने के लिए पूर्ण अधिकार दिया गया था।यह एक स्वीकृत स्थिति है कि उक्त दस्तावेज़ को इंद्र कुमार हलानी ने नंदलाल तांतिया के नाम से और उनकी ओर से निष्पादित किया था।इसलिए, अधिनियम की धारा 32 () के तहत पंजीकरण कार्यालय के उद्देश्यों के लिए इंद्र कुमार हलानी स्पष्ट रूप से दस्तावेज़ को "निष्पादित करने वाला व्यक्ति" है।इसलिए, यह इस प्रकार है कि उक्त बिक्री विलेख जो ए

जी.

एच.

303

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

इंद्र कुमार हलानी द्वारा निष्पादित और प्रमाणित किया गया था जिसे उनके द्वारा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जा सकता था। हमारा विचार है कि इंद्र कुमार हलानी ने अधिनियम की धारा 32 () के तहत अनिवार्य उपरोक्त तरीके से काम किया।

29. पंजीकरण का उद्देश्य एक समकालीन प्रकाशन और प्रत्येक दस्तावेज़ का एक निर्दोष रिकॉर्ड प्राप्त करके धोखाधड़ी से बचने के लिए बनाया गया है।तत्काल मामला वह है जिसमें धोखाधड़ी का कोई आरोप नहीं लगाया गया है।इसे ध्यान में रखते हुए अधिनियम की धारा 32 के तहत पंजीकरण अधिकारी पर डाला गया कर्तव्य केवल खुद को संतुष्ट करने के लिए था कि दस्तावेज़ को उस व्यक्ति द्वारा निष्पादित किया गया था जिसके द्वारा हस्ताक्षर किए जाने का तात्पर्य है।पंजीयक के इतने संतुष्ट होने पर और पंजीकृत होने के लिए एक दस्तावेज के साथ प्रस्तुत होने पर उसे उसी के पंजीकरण के साथ आगे बढ़ना था।"दूसरे शब्दों में, जब कोई व्यक्ति किसी दस्तावेज और मुख्तारनामा को निष्पादित करने के लिए दूसरे व्यक्ति को सशक्त करता है,और उसके आधार पर वह दूसरा व्यक्ति दस्तावेज को निष्पादित करता है, तो मुख्तारनामा धारक धारा 32 (क) के तहत पंजीकरण के लिए दस्तावेज को प्रस्तुत कर सकता है।पंजीकरण अधिनियम की धारा 32 (ए) किसी दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाले व्यक्ति और उसके तहत दावा करने वाले व्यक्ति से संबंधित है।यह एक डिक्री या आदेश के तहत दावा करने वाले व्यक्तियों के लिए एक दस्तावेज़ प्रस्तुत करने का हकदार होने का भी प्रावधान करता है।धारा 32 (बी) 'ऐसे व्यक्ति' के प्रतिनिधि या समनुदेशक के बारे में बात करती है।धारा 32 (बी) में ऐसा व्यक्ति शब्द धारा 32 (ए) द्वारा कवर किए गए व्यक्तियों को संदर्भित करने के लिए अभिप्रेत है।अंत में, धारा 32 (ग) में 'ऐसे व्यक्ति' के अभिकर्ता के लिए उपबंध किया गया है जिसका अर्थ आवश्यक रूप से वे व्यक्ति हैं जो धारा 32 (क) के अंतर्गत आते हैं।धारा 32 (ए) द्वारा कवर किए गए व्यक्ति के एजेंट के अलावा, धारा 32 (सी) प्रतिनिधि या असाइनी के एजेंट को भी लेती है। 'प्रतिनिधि' या 'समनुदेशिती' शब्द धारा 32 (ख) में वर्णित हैं।इस प्रकार, धारा 32 (सी) धारा 32 (ए) द्वारा कवर किए गए व्यक्तियों के एजेंटों और धारा 32 (बी) के तहत आने वाले प्रतिनिधि या असाइनी के एजेंटों से संबंधित है।यह ऐसे अभिकर्ता के संबंध में है कि पावर ऑफ अटॉर्नी द्वारा उचित प्राधिकरण होना चाहिए, जिसे धारा 33 में प्रदान किए गए तरीके से निष्पादित और प्रमाणित किया जाना है।हालाँकि, वह व्यक्ति, जिसने वास्तव में दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए हैं या धारा 32 (ए) के उद्देश्य से दस्तावेज़ को निष्पादित किया है, उसे दस्तावेज़ प्रस्तुत करने के लिए पावर ऑफ़ अटॉर्नी की आवश्यकता नहीं है।प्रधान व्यक्ति , जिसने दस्तावेज के तहत दायित्व दर्ज किया है, वह दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए स्वतंत्र हो सकता है।धारा 32 (सी) को ही अधिनियम की धारा 33 के साथ पढ़ा जाना चाहिए। इस प्रकार, जब पंजीकरण अधिनियम की धारा 32 (सी) घोषणा करती है कि एक दस्तावेज,

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

304

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 19 एस सी आर।

चाहे वह अनिवार्य रूप से या वैकल्पिक रूप से पंजीकृत हो, ऐसे व्यक्ति के प्रतिनिधि, प्रतिनिधि या समनुदेशिती द्वारा प्रस्तुत किया जाना है, जो पावर ऑफ अटॉर्नी द्वारा विधिवत अधिकृत है, इसे अगले खंड में तुरंत उल्लिखित तरीके से निष्पादित और प्रमाणित किया जाना चाहिए।धारा 33 के शीर्षक में धारा 32 के प्रयोजन के लिए मान्यता प्राप्त मुख्तारनामा का वर्णन है।धारा 32 (ए) को अधिनियम की धारा 33 के साथ नहीं पढ़ा जा सकता है। दूसरे शब्दों में, ऐसी स्थिति में, यदि कोई दस्तावेज़ किसी व्यक्ति द्वारा निष्पादित किया जाता है, तो ऐसे व्यक्ति के लिए अपने एजेंट के माध्यम से पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने की अनुमति होगी।एजेंसी द्वारा दस्तावेज पेश करने के लिए एजेंट को अधिकृत करने तक सीमित किया जा सकता है क्योंकि यह वह मुख्तारनामा है, जिसका उल्लेख धारा 32 (सी) में किया गया है।यह मुख्तारनामा धारक के संबंध में है, जो पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए अधिकृत है जिस पर धारा 33 लागू होगी।इस मामले के तथ्यों में, दूसरा प्रतिवादी 28 .01 .1987 दिनांकित मुख्तारनामा के साथ सशक्त था और यदि यह रद्द नहीं किया गया था और उसने 28 .04 .1987 को विक्रय विलेख निष्पादित किया था, तो उसे अधिनियम की धारा 32 (क) के तहत पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने का अधिकार होगा |

ग

डी.

21. इसमें कोई संदेह नहीं है कि प्रस्तुति रूप की बात नहीं है।दस्तावेज़ की वैध प्रस्तुति के बिना, पंजीकरण अवैध होगा।इस संबंध में, निर्णय में प्रिवी काउंसिल की टिप्पणियों में बताया गया है

देखा जा सकता है।“पैरा 8.सर जॉन स्टेनली, सी. जे. और सर जॉर्ज नॉक्स, जे. द्वारा 1966 में इशरी प्रसाद बनाम बैजनाथ 28 ए में यह निर्णय लिया गया था, और जैसा कि उनके लॉर्डशिप को सही माना गया था। 707:3 ए. एल. जे 743:ए. डब्ल्यू. एन. (1906) 195 ने कहा कि 1877 के अधिनियम III की धारा 32 और 33 की शर्तें अनिवार्य हैं, और एक एजेंट द्वारा पंजीकरण के लिए एक दस्तावेज़ की प्रस्तुति, उस मामले में अचल संपत्ति के विक्रेता का एजेंट, जिसे उन धाराओं के अनुसार विधिवत अधिकृत नहीं किया गया है, पंजीकरण अधिकारी को दस्तावेज़ को पंजीकृत करने के अपने अधिकार का अनिवार्य आधार नहीं देता है।जैसा कि उन विद्वान न्यायाधीशों ने कहाः

ई.

च

जी.

उसका (उप-पंजीयक का) अधिकार क्षेत्र केवल तभी लागू होता है जब उसे कानून के अनुसार कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है।

एच.

305

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

पैरा 11.1877 के अधिनियम III की धारा 32,33,34 और 35 का एक उद्देश्य अधिनियम के तहत पंजीकरण के माध्यम से व्यक्तियों के लिए धोखाधड़ी करना मुश्किल बनाना था।

हालाँकि, तथ्यों में, द्वितीय प्रतिवादी ने निष्पादक के रूप में बिक्री विलेख प्रस्तुत किया है, प्रस्तुति और पंजीकरण पर सवाल नहीं उठाया जा सकता है।

22. धारा 34 में पंजीकरण का आदेश देने से पहले पंजीकरण कार्यालय द्वारा जांच करने का प्रावधान है।यह घोषणा करता है कि अधिनियम के तहत कोई भी दस्तावेज तब तक पंजीकृत नहीं किया जाएगा जब तक कि ऐसे दस्तावेज को निष्पादित करने वाले व्यक्ति या उनके प्रतिनिधि, नियुक्त या एजेंट, धारा 23,24,25 और 26 के तहत प्रस्तुत करने के लिए अनुमत समय से पहले पंजीकरण प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित नहीं होते हैं।हालाँकि, यह धारा 41,43,45,69,75,77,83 और 89 के अधीन है।धारा 34 (1) के तहत उपस्थिति एक साथ या अलग-अलग समय पर हो सकती है।धारा 34 (3) (ए) पंजीकरण अधिकारी को यह जांच करने का आदेश देती है कि क्या इस तरह के दस्तावेज़ को उन व्यक्तियों द्वारा निष्पादित किया गया था जिनके द्वारा इसे निष्पादित किया गया था।धारा 34 (3) (बी) आगे यह उसका कर्तव्य बनाती है कि वह किसी व्यक्ति की पहचान के बारे में खुद को संतुष्ट करे जो उसके सामने पेश हुआ और आरोप लगाया कि उन्होंने दस्तावेज़ को निष्पादित किया है।इसे धारा 32 (ए) के साथ समझा और पढ़ा जाना चाहिए।धारा 32 (ए) अन्य बातों के साथ-साथ उसी के तहत निष्पादित या दावा करने वाले किसी व्यक्ति द्वारा पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ की प्रस्तुति को अनिवार्य करती है।दस्तावेज़ प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति के संबंध में, जो दस्तावेज़ को निष्पादित करने का दावा करता है, न केवल वह पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने का हकदार है, धारा 34 (3) (ए) और 3 (बी) के तहत जांच में, पंजीकरण अधिकारी का कर्तव्य केवल पूछताछ करने और यह पता लगाने के लिए है कि ऐसा व्यक्ति वह व्यक्ति है जिसने प्रस्तुत किए गए दस्तावेज़ को निष्पादित किया है और आगे उस व्यक्ति की पहचान के बारे में संतुष्ट हो।जब धारा 34 (3) (सी) की बात आती है, तो पंजीकरण अधिकारी एक प्रतिनिधि, नियुक्त या एजेंट के रूप में उपस्थित होने वाले किसी भी व्यक्ति के संबंध में कर्तव्यबद्ध है कि वह ऐसे व्यक्ति के उपस्थित होने के अधिकार से खुद को संतुष्ट करे।धारा 34 (3) (सी) अधिनियम की धारा 32 (बी) और 32 (सी) द्वारा कवर किए गए व्यक्तियों के लिए संबंधित है। हमने पहले ही पाया है कि 'एजेंट' शब्द को एक ऐसे व्यक्ति के रूप में समझा जाना चाहिए जो पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने के लिए अधिकृत है।ऐसा एजेंट धारा 32 (सी) के तहत आता है।इस प्रकार, धारा 34 (3) (सी) में आने वाले व्यक्तियों के संबंध में, वास्तव में, एजेंट पर, अन्य बातों के साथ-साथ, पावर ऑफ अटॉर्नी प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

ग

डी.

ई.

च

जी.

23. अधिनियम की धारा 33 (4) को पावर ऑफ अटॉर्नी अधिनियम, 1882 की धारा 4 के साथ पढ़ा जाना चाहिए।धारा 33 (4) इस प्रकार हैः

एच.

“33(4) इस धारा में उल्लिखित किसी भी अधिवक्ता की शक्ति को बिना किसी और सबूत के पेश करके साबित किया जा सकता है, जब इसका स्पष्ट रूप से यह तात्पर्य है कि इसे पहले निष्पादित किया गया था और उस व्यक्ति या न्यायालय द्वारा प्रमाणित

किया गया था, जिसका उल्लेख इस धारा में पहले किया गया था।"24. पावर ऑफ अटॉर्नी एक्ट, 1882 की धारा 4 (ए) और (बी) इस प्रकार हैः

“4. अटॉर्नी की शक्तियों का निर्माण करने वाले मूल उपकरणों का जमा।— (क) अधिवक्ता की शक्ति का सृजन करने वाला कोई लिखत, जिसके निष्पादन का सत्यापन शपथ पत्र, वैधानिक घोषणा या अन्य पर्याप्त साक्ष्य द्वारा किया जा रहा है, शपथ पत्र या घोषणा, यदि कोई हो, के साथ उस स्थानीय सीमा के भीतर उच्च न्यायालय 9 [या जिला न्यायालय] में जमा किया जा सकता है जिसकी अधिकारिता का दस्तावेज हो सकता है।

ग

(ख) इस प्रकार जमा किए गए उपकरणों की एक अलग फाइल रखी जाएगी; और कोई भी व्यक्ति उस फाइल की खोज कर सकता है, और इस प्रकार जमा किए गए प्रत्येक उपकरण का निरीक्षण कर सकता है; और अनुरोध पर उसकी एक प्रमाणित प्रति उसे दी जाएगी।"

डी.

25. जिन कारणों से हमने संकेत दिया है, धारा 33 के साथ पठित धारा 32 (सी) और धारा 34 (2) (सी) परस्पर संबंधित हैं और उनके पास पावर ऑफ अटॉर्नी धारक द्वारा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत दस्तावेज़ के संबंध में कोई आवेदन नहीं होगा जो दस्तावेज़ का निष्पादक भी है।दूसरे शब्दों में, वास्तव में मुख्तारनामा प्रस्तुत करने की कोई आवश्यकता नहीं है, जब दस्तावेज इस मामले में दूसरे प्रतिवादी के स्थान पर उपस्थित व्यक्ति द्वारा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाता है क्योंकि वह धारा 32 (क) के प्रावधानों के अंतर्गत आता है भले ही उसने पावर ऑफ अटॉर्नी के बल पर दस्तावेज निष्पादित किया है।इसे और भी स्पष्ट करने के लिए, पंजीकरण अधिनियम के तहत विचार की गई जांच का विस्तार इस सवाल तक नहीं हो सकता है कि जिस व्यक्ति ने प्रिंसिपल के पावर ऑफ अटॉर्नी धारक की अपनी क्षमता में दस्तावेज़ को निष्पादित किया था, उसके पास वास्तव में वैध पावर ऑफ अटॉर्नी था या नहीं दस्तावेज़ को निष्पादित करने के लिए या नहीं।

ई.

च

26. पंजीकरण अधिनियम की धारा 35 में प्रवेश या निष्पादन से इनकार करने की प्रक्रिया का प्रावधान है।जिस व्यक्ति ने दस्तावेज़ को निष्पादित किया है, उससे पूछा जाना चाहिए कि क्या वह दस्तावेज़ के निष्पादन को स्वीकार करता है।धारा 35 (2) इस प्रकार हैः

जी.

“35(2) पंजीकरण अधिकारी, स्वयं को संतुष्ट करने के लिए कि उसके सामने उपस्थित होने वाले व्यक्ति वे व्यक्ति हैं जो ए का प्रतिनिधित्व करते हैं।

एच.

307

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

इस अधिनियम द्वारा विचार किए जाने वाले किसी अन्य उद्देश्य के लिए, अपने कार्यालय में उपस्थित किसी भी व्यक्ति की जांच करें।"

27. यह प्रावधान पंजीकरण प्राधिकरण को यह संतुष्ट करने का अधिकार देता है कि उसके समक्ष उपस्थित होने वाले व्यक्ति वे व्यक्ति हैं जिनका वे प्रतिनिधित्व करते हैं या अधिनियम के तहत किसी अन्य उद्देश्य के लिए विचार करते हैं। इसके लिए पंजीकरण अधिकारी अपने कार्यालय में मौजूद किसी भी व्यक्ति से पूछताछ कर सकता है।धारा 35 (3) इस प्रकार हैः

“(3) (क) यदि कोई व्यक्ति जिसके द्वारा दस्तावेज़ निष्पादित किया जाना चाहता है, उसके निष्पादन से इनकार करता है, या

(ख) यदि ऐसा कोई व्यक्ति पंजीकरण अधिकारी के सामने नाबालिग, मूर्ख या पागल प्रतीत होता है, या

ग

(ग) यदि कोई व्यक्ति जिसके द्वारा दस्तावेज़ निष्पादित किए जाने का तात्पर्य है, मृत है, और उसका प्रतिनिधि या नियुक्त व्यक्ति इसके निष्पादन से इनकार करता है, तो पंजीकरण अधिकारी उस व्यक्ति के रूप में दस्तावेज़ को पंजीकृत करने से इनकार कर देगा जो इस तरह से इनकार करता है, प्रकट होता है या मृत है:बशर्ते कि, जहां ऐसा अधिकारी पंजीयक है, वह भाग 12 में निर्धारित प्रक्रिया का पालन करेगा:50 [बशर्ते कि 51 [राज्य सरकार], 52 [आधिकारिक राजपत्र] में अधिसूचना द्वारा, यह घोषणा कर सकती है कि अधिसूचना में नामित कोई भी उप-पंजीयक, उन दस्तावेजों के संबंध में जिनके निष्पादन से इनकार किया जाता है, इस उप-धारा और भाग XII के प्रयोजनों के लिए पंजीयक माना जाएगा।

डी.

ई.

28. इस प्रकार, उपरोक्त प्रावधान उन स्थितियों से संबंधित है जिनमें पंजीकरण प्राधिकरण पंजीकरण से इनकार करता है।यदि पंजीकरण प्राधिकरण व्यक्ति की पहचान के बारे में संतुष्ट है और वह दस्तावेज़ के निष्पादन को स्वीकार करता है, तो आगे पूछताछ करना पंजीयक के कर्तव्य का हिस्सा नहीं हो सकता है।पंजीकरण अपने आप में संपत्ति के स्वामित्व से संबंधित प्रश्नों पर पर्दा नहीं डालेगा।पंजीकरण कानून का उद्देश्य संपत्ति के अधिकारों से संबंधित दस्तावेजों को बनाए रखने की एक पारदर्शी प्रणाली की शुरुआत करना और उसे बनाए रखना है।यह दुनिया को कुछ ऐसे लेन-देनों के बारे में सूचित करता है जो अनिवार्य रूप से धारा 17 के साथ-साथ पंजीकृत हैं।कानून व्यक्ति के विकल्प पर दस्तावेजों को पंजीकृत करने की सुविधा भी प्रदान करता है (धारा 18)।

च

जी.

29. अधिनियम की धारा 57 में पुस्तक संख्या 1 और 2 और पुस्तक संख्या 1 से संबंधित सूचकांक को निरीक्षण के लिए आवेदन करने वाले किसी भी व्यक्ति के लिए खुला रखने का प्रावधान है।पुस्तक संख्या 1, यह ध्यान दिया जाना चाहिए, जैसा कि धारा 51 में प्रदान किया गया है, संबंधित गैर-वसीयती दस्तावेजों का एक रजिस्टर है

एच.

अचल संपत्ति।पुस्तक संख्या 2 पंजीकरण से इनकार करने के कारणों का एक अभिलेख है।

30. अधिनियम की धारा 58 पंजीकरण के लिए एक दस्तावेज को स्वीकार करने की प्रक्रिया से संबंधित है।

“58. पंजीकरण में स्वीकार किए गए दस्तावेजों पर समर्थन किए जाने वाले विवरण।—(I) किसी डिक्री या आदेश की प्रति या धारा 89 के तहत किसी पंजीकरण अधिकारी को भेजी गई प्रति के अलावा, पंजीकरण के लिए स्वीकार किए गए प्रत्येक दस्तावेज पर समय-समय पर निम्नलिखित विवरणों का समर्थन किया जाएगा, अर्थात्:—

(क) दस्तावेज़ के निष्पादन को स्वीकार करने वाले प्रत्येक व्यक्ति के हस्ताक्षर और जोड़, और यदि इस तरह के निष्पादन को किसी व्यक्ति के प्रतिनिधि, असाइन या एजेंट द्वारा स्वीकार किया गया है, तो ऐसे प्रतिनिधि, असाइन या एजेंट के हस्ताक्षर और जोड़;

ग

(ख) इस अधिनियम के किसी भी प्रावधान के तहत ऐसे दस्तावेज के संदर्भ में जांचे गए प्रत्येक व्यक्ति के हस्ताक्षर और जोड़; और

डी.

(ग) दस्तावेज़ के निष्पादन के संदर्भ में पंजीकरण अधिकारी की उपस्थिति में किए गए धन का कोई भुगतान या माल की डिलीवरी, और ऐसे निष्पादन के संदर्भ में उसकी उपस्थिति में किए गए पूर्ण या आंशिक रूप से प्रतिफल की प्राप्ति की कोई स्वीकृति।

ई.

(2) यदि कोई व्यक्ति किसी दस्तावेज़ के निष्पादन को स्वीकार करने से इनकार करता है, तो पंजीकरण अधिकारी फिर भी इसे पंजीकृत करेगा, लेकिन साथ ही इस तरह के इनकार के नोट का समर्थन करेगा।राज्य संशोधन तमिलनाडुःधारा 58 में -

च

(i) उप-धारा (1) में, मद (क) के बाद, निम्नलिखित मद अंतःस्थापित की जाएगी, अर्थात्ः— "((क) संपत्ति की बिक्री के लिए किसी दस्तावेज़ के मामले में, ऐसे दस्तावेज़ के तहत दावे को स्वीकार करने वाले प्रत्येक व्यक्ति के हस्ताक्षर और जोड़, और यदि ऐसा दावा किसी व्यक्ति के प्रतिनिधि, असाइन या एजेंट द्वारा स्वीकार किया गया है, तो ऐसे प्रतिनिधि, असाइन या एजेंट के हस्ताक्षर और जोड़;

जी.

((ii) उप-धारा (2) में, "किसी दस्तावेज के निष्पादन" पद के बाद, और संपत्ति की बिक्री के लिए किसी दस्तावेज के मामले में, कोई भी व्यक्ति जो ऐसे ए के निष्पादन को स्वीकार करता है।

एच.

309

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

दस्तावेज़, या उस दस्तावेज़ के तहत दावे को स्वीकार करने वाले किसी भी व्यक्ति को सम्मिलित किया जाएगा।[2000 का तमिलनाडु अधिनियम 28 देखें]।"

31. धारा 71 में दर्ज किए जाने के लिए पंजीकरण से इनकार करने के कारणों का प्रावधान है।धारा 72 उप-पंजीयक द्वारा पंजीकरण से इनकार करने के आदेश के खिलाफ पंजीयक को अपील करने का प्रावधान करती है।धारा 77 अपने आदेश के 30 दिनों के भीतर पंजीयक द्वारा अस्वीकृत किए जाने के खिलाफ मुकदमे पर विचार करती है।32. प्रावधानों के विश्लेषण पर, हमें वादी के इस तर्क को अस्वीकार करने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि दूसरे प्रतिवादी द्वारा मूल पावर ऑफ अटॉर्नी का प्रस्तुत न किया जाना, एक वैध पंजीकरण को प्रभावित करने के लिए घातक था।धारा 18 ए के संबंध में न्यायालयों की समझ भी गलत है। धारा 18 ए को केवल यह सुनिश्चित करने के लिए अधिनियमित किया गया था कि प्रतिलिपि बनाने की प्रक्रिया में तेजी लाई जाए, जैसा कि उद्देश्यों और कारणों से देखा गया है।विचारण न्यायालय सही था जब उसने अभिनिर्धारित किया कि धारा 18 ए केवल उस दस्तावेज से संबंधित है जो पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाता है।ट्रायल कोर्ट ने स्पष्ट रूप से धारा 18 (ए) पर भरोसा करते हुए गलती की कि उस प्रमाणित प्रति को धारा 18 ए के अनुरूप माना जा रहा था, हालांकि पावर ऑफ अटॉर्नी का पेश किया जाना धारा 18 ए के अनुरूप था और उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में समान रूप से गलती की कि धारा 18 ए ने पावर ऑफ अटॉर्नी की सही प्रति को पेश करने पर विचार किया था।

ग

डी.

33. मान लीजिए, वादी संपत्ति का मालिक था।यह विवादित नहीं हो सकता है कि वादी ने संपत्ति बेचने के लिए पहले प्रतिवादी के साथ समझौता किया था।जो बात विवादित है वह कीमत है।एक ओर, वादी का तर्क है कि कीमत Rs.55,000/- तय की गई थी।प्रतिवादी उक्त संस्करण पर विवाद करते हैं।उनके अनुसार, संपत्ति को दूसरे प्रतिवादी द्वारा प्रथम प्रतिवादी के पक्ष में वादी की ओर से पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के रूप में कार्य करते हुए Rs.30,000/- के कुल विचार के लिए व्यक्त किया गया था।वादी द्वारा दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में दिनांक 28.01.1987 के पावर ऑफ अटॉर्नी का निष्पादन विवाद में नहीं है।पावर ऑफ अटॉर्नी की सामग्री पर ध्यान देना सार्थक हैः

ई.

च

"स्पेशल पावर ऑफ अटॉर्नी स्टाम्प पेपर मूल्य रु. 5/- नं. 1

जी.

मैं, ज्ञान चंद 35 वर्ष का पुत्र भगवान दास पुत्र जवाहर ग्राम धनगोटा, तप्पा धतवाल, तहसील-बारसर का निवासी हूँ, जिसके पास टीका बारसर तप्पा पंजग्रान तहसील बारसर में जमीन है, जिसमें खसरा संख्या 361 शामिल है, जिसका माप 2 कि. मी. है।

एच.

310

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 19 एस सी आर।

मैं जमीन का मालिक हूँ।मैं इस भूमि को बिक्री विलेख के माध्यम से बेचना चाहता हूं क्योंकि मैं सेवा के कारण इस कार्य को पूरा नहीं कर सकता।इसलिए, मेरी ओर से अपने बयान के माध्यम से, श्री को नियुक्त करें। यशपाल सिंह पुत्र श्री ज्ञान सिंह निवासी बाथ पटियालां, तप्पा धतवाल, तहसील बरसर, जिला हमीरपुर, मेरे विशेष पावर ऑफ अटॉर्नी के रूप में और मैं उन्हें अधिकृत करता हूं कि वह उपरोक्त भूमि को जिसे चाहें उसे बेच सकते हैं, और किसी भी कीमत पर, बिक्री विलेख तैयार कर सकते हैं और उप-पंजीयक के समक्ष पेश कर सकते हैं, बयान दे सकते हैं, आवश्यक राशि प्राप्त कर सकते हैं।इसके बाद उपरोक्त भूमि वेंडी के नाम से परिवर्तित हो सकती है, सत्यापित हो सकती है।वकील जो कुछ भी करेगा, मैं उसे स्वीकार करूंगा।

ग

इसलिए, सचेत होकर और यह जानते हुए कि मैं सबूत के लिए स्पेशल पावर ऑफ अटॉर्नी लिख रहा हूं।

अलबाद

एस. ज्ञान चंद

डी.

एसडी/- "

34. उक्त पावर ऑफ अटॉर्नी दिनांकित 28.01.1987 है।दूसरे प्रतिवादी ने 28.04.1987 पर दिनांकित 28.01.1987 पावर ऑफ अटॉर्नी के बल पर पहले प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित किया है।हालाँकि, वादी का तर्क यह है कि मूल वकील की शक्ति दूसरे प्रतिवादी द्वारा 02.02.1987 पर वादी को सौंप दी गई थी।यह वादी का अगला मामला है कि 02.02.1987 पर, उसने पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द कर दिया, जो पहले और दूसरे प्रतिवादी की जानकारी में था।वादी का अगला मामला पी1 दिनांकित 31.01.1987 पर आधारित है, जिसे एक समझौते के रूप में वर्णित किया गया है।उसी का उल्लेख करना लाभदायक हैः

ई.

च

“समझौता

हम, ज्ञान सिंह के पुत्र यशपाल सिंह, जो ग्राम बल्ह पटियालां तप्पा धतवाल, तहसील-बारसर, जिला-हमीरपुर के निवासी हैं और मुझे टिक्का बारसर में भगवान दास के पुत्र ज्ञान चंद द्वारा गांव-धनगोटा तप्पा धतवाल, तहसील-बारसर में स्थित खसरा संख्या 361 वाली भूमि की बिक्री के संबंध में पंजीकृत विशेष पावर ऑफ अटॉर्नी दिनांक 1 के माध्यम से नियुक्त किया गया है। मैंने ज्ञान चंद की ओर से 2 कनाल 10 मरला की उपरोक्त भूमि को मेहरे के भक्सी राम के बेटे अमर नाथ को 55,000 रुपये में बेचने का सौदा किया।

जी.

एच.

311

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

हजार)।अमर नाथ के पास भुगतान करने के लिए कुल राशि नहीं थी और वह पैसे की व्यवस्था करने के लिए एक सप्ताह का समय चाहते थे।इस कारण से ज्ञान चंद ने मुझे स्पेशल पावर ऑफ अटॉर्नी के रूप में नियुक्त किया क्योंकि ज्ञान चंद को तत्काल किन्नौर जाना था।इसलिए, 1, अब, इस भूमि को केवल 55,000/- (पचास हजार रुपये) में बेच सकता है अन्यथा मैं बेचने में असमर्थ होता।इसलिए मैं यह समझौता इसलिए लिख रहा हूं ताकि आवश्यकता पड़ने पर इसका उपयोग किया जा सके।

लेखक।

यशपाल सिंह

गवाह

ग

ह /-

ह /-

ह /-

निक्का राम

देव राज

एस/ओ श्री सेतु राम

एस/ओ श्री छांगनिया

डी.

राम।

वी + पी. ओ.-घांगोट, तहसील-बारसर वी + पी. ओ.-घांगोट, तहसील-बारसर जिला-हमीरपुर जिला-हमीरपुर 30/01/198735. वादी के अनुसार, संपत्ति को Rs.55,000/- में बेचने के समझौते के आधार पर, दूसरे प्रतिवादी, जिसने 28.01.1987 पर पावर ऑफ अटॉर्नी दी है, को केवल Rs.55,000/- की कीमत पर संपत्ति बेचने का अधिकार दिया गया

था।इसके बाद 02.02.1987 पर, Rs.55,000/- की राशि जुटाने के लिए पहले प्रतिवादी के चूक के कारण, दूसरे प्रतिवादी ने कथित रूप से वादी को पावर ऑफ अटॉर्नी सौंप दिया।पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द कर दिया गया।

ई.

च

36. पीडब्लू1, जो वादी है, ने अन्य बातों के साथ-साथ निम्नानुसार अपदस्थ किया है:पी1 समझौता दूसरे प्रतिवादी द्वारा पी. डब्ल्यू. 1 को लिखा और दिया गया था।उसकी उपस्थिति में उसे पढ़ा गया और दूसरे प्रतिवादी ने इसकी शुद्धता को स्वीकार किया और उस पर हस्ताक्षर किए।यह बताया गया था कि संपत्ति पचास-पाँच हजार रुपये से कम में नहीं बेची जाएगी।उन्होंने दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में स्पेशल पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पादित किया है।बाद में, खरीदार (स्पष्ट नहीं) ने उससे कहा कि वह 2 या 7 फरवरी के बाद रजिस्ट्री करवा लेगा।पीडब्लू1 मेहरे के पास 02.02.1987 पर आया था लेकिन खरीदार (स्पष्ट नहीं),

जी.

एच.

कहा जाता है कि पैसे की व्यवस्था नहीं की जा सकी।उसी दिन, दूसरे प्रतिवादी ने पावर ऑफ अटॉर्नी वापस कर दिया और पावर ऑफ अटॉर्नी में कटौती कर दी गई और उस तारीख को दूसरे प्रतिवादी द्वारा पूछे जाने पर पीडब्लू1 द्वारा 'रद्द' शब्द लिखकर रद्द कर दिया गया।पावर ऑफ अटॉर्नी उनके कब्जे में था।प्रतिवादी संख्या 2 ने पावर ऑफ अटॉर्नी प्राप्त करने के लिए अदालत में आवेदन किया और उसी दिन एक प्रति प्राप्त की।पीडब्लू1 को रजिस्ट्री के बारे में पता नहीं था, जो बनाई गई थी और इसे छल से बनाया/निष्पादित किया गया था और उसे कोई पैसा नहीं मिला था।उसने दूसरे प्रतिवादी से संपर्क करने की कोशिश की और उसने उसे बताया कि उसे पैसे की जरूरत है और उसने जमीन बेच दी है।उसके बाद, उन्होंने पी3-लॉयर को कानूनी नोटिस दिया।प्रतिवादी नंबर 1 को पावर ऑफ अटॉर्नी के रद्द होने के बारे में पता था और यह कि संपत्ति उसके कब्जे में थी। जिरह में, उसने स्वीकार किया है कि उसके दोस्त ने उसके कहने पर डीएक्स लिखा था और उस पर उसके द्वारा विधिवत हस्ताक्षर किए गए थे।जहां उन्होंने पावर ऑफ अटॉर्नी लिखा था-रद्द कर दिया गया था, उस पर उनके हस्ताक्षर हैं।उन्होंने मेहरे में पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द कर दिया।वह स्वीकार करते हैं कि उप-पंजीयक का कार्यालय वहीं स्थित था।उन्होंने उप-पंजीयक कार्यालय के माध्यम से वकील के अधिकार को रद्द नहीं किया।पीडब्लू1 आगे स्वीकार करता है कि उसने रद्द करने का कोई नोटिस नहीं भेजा था।वह 26.01.1987 से 02.02.1987 तक छुट्टी पर रहे।उन्होंने इस बात से इनकार किया कि प्रतिवादी नंबर 1 ने अपनी पत्नी को कोई पैसा दिया था।पैसों के बारे में कोई बात नहीं हुई।वह उन्हें Rs.10,000/- प्राप्त होने से इनकार करता है।उन्होंने 1982 में <ID1,000/- में एक जमीन खरीदी थी।उन्हें 02.06.1987 पर जमीन की बिक्री के बारे में पता चला।उन्होंने 02.06.1987 पर कोई नोटिस नहीं भेजा।प्रतिवादी संख्या 1 उपस्थित नहीं थे जब उन्होंने निर्णय लिया कि भूमि को Rs.55,000/- से कम में नहीं बेचा जाएगा।यहां तक कि प्रतिवादी संख्या 1 की उपस्थिति में पी1 भी नहीं लिखा गया था।जब पावर अटॉर्नी को रद्द कर दिया गया तो प्रतिवादी और एक निक्का राम मौजूद थे।फिर वह कहता है कि निक्का राम घनगोट का निवासी है और वह उसे नहीं जानता था।वह इस बात से इनकार करता है कि निक्का राम राम दास का भाई है, जिसके बेटे, वह स्वीकार करता है कि उसने अपनी बहन से शादी की है।संपत्ति बंजर है।37. पीडब्लू2 एक किशोरी लाल है, जिसने समन रिकॉर्ड प्रस्तुत किया है, जिसमें से पी-4 एक प्रति है।उसने कहा है कि वह दूसरे प्रतिवादी को जानता है और वह उसकी लिखावट को पहचान सकता है।

ग

डी.

ई.

च

जी.

38. पीडब्लू 3 एक राम लाल है, जो बरसर में डीड राइटर के रूप में काम कर रहा है।उन्होंने बिक्री विलेख (पी-3/ए) लिखा है। दूसरा प्रतिवादी उसका भतीजा है।दस्तावेज़ लिखने के समय, उनके पास स्पेशल पावर ऑफ अटॉर्नी की प्रति थी।

एच.

313

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

39. पीडब्लू4 1982 से बरसर में उप-पंजीयक के रूप में तैनात है।वह दूसरे प्रतिवादी को जानता था, जो एक डीड राइटर है। उन्हें प्रदर्शनी-पी4-आवेदन प्राप्त हुआ था।वह दूसरे प्रतिवादी की लिखावट को पहचानता है।उन्होंने कार्यालय रिपोर्ट के लिए लिखा था।पी-5 को उनके द्वारा प्रमाणित किया गया था।बिक्री विलेख के साथ विशेष पावर ऑफ अटॉर्नी को संलग्न करना आवश्यक नहीं है, लेकिन यह उनकी संतुष्टि के लिए है कि पावर ऑफ अटॉर्नी दी जाती है।उसकी पहचान बख्शी राम ने की थी और वह उसे जानता भी है।उन्होंने अपदस्थ किया कि उन्हें पंजीकरण अधिनियम की धारा 34 और 35 और नियमावली के तहत मूल पावर ऑफ अटॉर्नी को पेश करने की किसी भी आवश्यकता के बारे में पता नहीं था।उन्होंने दूसरे प्रतिवादी के साथ मिलीभगत में दस्तावेज़ के मनगढ़ंत होने से इनकार किया है।अपनी प्रतिपरीक्षा में, पीडब्लू4 ने कहा है कि उसके पूछने पर, यह सूचित किया गया था कि दूसरा प्रतिवादी वादी का सहपाठी है।पी-4 का मूल दूसरे प्रतिवादी द्वारा लिखा गया था।उचित परिश्रम/जांच के बाद उन्होंने दस्तावेज़ की प्रति जारी करने का आदेश दिया है।उन्होंने आगे कहा है कि दूसरे प्रतिवादी ने खुद को सत्यापित/प्रमाणित किया है और विशेष शक्ति वकील के रूप में पहचाना है।उनकी उपस्थिति में Rs.20,000/- दिए गए और Rs.10,000/- पहले घर पर प्राप्त होने की पुष्टि की गई।40. पीडब्लू-5 विक्रम कुमार हैं।उन्होंने कहा है कि दूसरे प्रतिवादी ने Rs.30,000/- प्राप्त करने की पुष्टि की है।समझौता उनकी दुकान पर 03.00 शाम को किया गया था। उन्होंने और एक कर्तार सिंह ने हस्ताक्षर किए थे।41. पीडब्लू6 एक देव राज है। वह पी-1 का गवाह होने का दावा करता है, जिस पर उसके हस्ताक्षर हैं।यह निक्का राम द्वारा लिखा गया था और दूसरा प्रतिवादी वह व्यक्ति था जिसने इसे लिखा था।इसे दूसरे प्रतिवादी को पढ़ा दिया गया, जिसने बाद में हस्ताक्षर किए थे।जमीन को Rs.55,000/- में बेचने के लिए अधिकृत किया गया था और इसे कम मूल्य पर बेचने का कोई अधिकार नहीं था।02.02.1987 पर, उनकी उपस्थिति में यह व्यक्त किया गया था कि जमीन को कीमत पर नहीं बेचा जा सकता है और आप पावर ऑफ अटॉर्नी वापस ले लेते हैं।फिर, दो कागजों पर, रेखा खींची गई।उस समय, पहला प्रतिवादी भी वहाँ था।अपनी जिरह में, उन्होंने गवाही दी है कि अपनी जाँच से पहले, उन्होंने दो बार गवाही दी थी। उन्होंने कई मामलों में गवाह के रूप में गवाही देने से इनकार किया।उसका विवाह-मृत्यु का वादी के साथ कोई संबंध नहीं है और न ही वह अपने गाँव का था।वह कहता है कि उस दिन (यह 02.02.1987 पर होना चाहिए), वह तेल खरीदने के लिए मेहरे आया था।पी-1 उस स्थान पर लिखा गया था जहाँ सभी डीड लेखक तहसील में बैठते हैं।वह इस बारे में विस्तार से नहीं बता सकते कि 30.01.1987 और 02.02.1987 पर उनसे कौन मिला था।02.02.1987 पर वार्ता तहसील के प्रांगण में थी जहाँ विलेख लेखक बैठे थे।02.02.1987 पर, वह वहाँ गया था, क्योंकि

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

फोटो और प्रमाण पत्र बनाने के लिए।मेहरे घनगोट से 6-7 किलोमीटर दूर है और बुहदी 5 किलोमीटर दूर है।उनका दावा है कि जबकि बुहदी में तेल उपलब्ध है, कोई फोटोग्राफर उपलब्ध नहीं था।इस सुझाव को अस्वीकार कर दिया जाता है कि उन्होंने हर मामले में गवाह के रूप में गवाही दी है।

42. पीडब्लू-7, एक दूसरे गवाह, कर्तार सिंह ने गवाही दी है कि दूसरे प्रतिवादी ने Rs.30,000/- के भुगतान की पुष्टि की है।

43. पीडब्लू-8 निक्का राम है। वह स्वीकार करता है कि पी-1 में उसके हस्ताक्षर थे और यह दूसरे प्रतिवादी के कहने पर उसके द्वारा लिखा गया था।इस पर दूसरे प्रतिवादी और एक देव राज ने भी हस्ताक्षर किए थे, जिसकी जांच पीडब्लू 6 के रूप में की जाती है।जिरह में उन्होंने कहा कि पी-1 मेहरे में लिखा गया था और मेहरे में डीड लेखक हैं।वह अपने काम के सिलसिले में मेहरे आया था।उनके साथ देव राज भी आए हैं।उन्होंने यह भी स्वीकार किया कि उन्होंने दो अन्य मामलों में गवाह के रूप में गवाही दी है।44. डी. डब्ल्यू. 1 पहला प्रतिवादी/अपीलार्थी है।उसने पी. डब्ल्यू. 3/ए. के माध्यम से संपत्ति खरीदी थी। बिक्री के लिए विलेख का वादी के साथ <आई. डी. 1,000/- के लिए निपटान किया गया था।समझौते के समय, रोशनलाल और दूसरे प्रतिवादी की उपस्थिति में वादी को Rs.10,000/- का भुगतान किया गया था।पंजीकरण के समय, उप-पंजीयक के समक्ष दूसरे प्रतिवादी को Rs.20,000/- का भुगतान किया गया था।1, 000/- के लिए भूमि की बिक्री के लिए न तो कोई समझौता हुआ था और न ही वह इतनी राशि के लिए सहमत हुए थे।संपत्ति पर उनका कब्जा था।वह जिरह में कहता है कि मूल पंजीकृत पावर ऑफ अटॉर्नी रजिस्ट्री के समय देखा गया था।पावर ऑफ अटॉर्नी को उप-पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया होगा।बिक्री समझौता रोशन लाल की दुकान पर किया गया था। कोई लिखित समझौता नहीं था।उन्होंने इस दावे का खंडन किया है कि उन्होंने Rs.10,000/- का भुगतान नहीं किया था।

ग

डी.

ई.

45. डी. डब्ल्यू. 2 रोशन लाल हैं। वह बिक्री विलेख का गवाह है।उन्होंने अपदस्थ कर दिया कि बिक्री Rs.30,000/- के लिए थी और उन्होंने और बख्शी राम ने हस्ताक्षर किए थे।Rs.10,000/- का भुगतान पहले किया गया था।लेकिन उनकी उपस्थिति में इसका भुगतान नहीं किया गया था और पंजीकरण के समय Rs.20,000/- दिया गया था और Rs.10,000/- का भुगतान पहले ही अग्रिम के रूप में किया जा चुका था।

च

46. डी. डब्ल्यू. 3 की जांच यह स्थापित करने के लिए की गई है कि संपत्ति का कब्जा पहले प्रतिवादी के पास था।उन्होंने उक्त तर्ज पर पदच्युत किया है।उन्होंने संपत्ति पर वादी के कब्जे से इनकार किया है।हालाँकि, उनका यह भी कहना है कि उन्हें नहीं पता कि विवादित भूमि पर किसका कब्जा है (अनुवाद से पता चलता है कि अंतिम पाँच शब्द अस्पष्ट हैं)।

जी.

एच.

47. डी. डब्ल्यू. 4 दूसरा प्रतिवादी है।उन्होंने अपदस्थ कर दिया कि वह वादी को छात्र के रूप में जानते थे।उन्हें पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के रूप में नियुक्त किया गया था, उस समय वादी किन्नौर में था।वादी ने उन्हें एक पत्र भेजा था।वादी ने रोशन लाल की दुकान पर पहले प्रतिवादी से Rs.10,000/- प्राप्त किया। बिक्री विलेख के उद्देश्य से, उन्होंने Rs.30,000/- के कुल विचार के लिए बिक्री विलेख लिखा था।वह उप-पंजीयक के समक्ष पहले प्रतिवादी से Rs.20,000/- प्राप्त करने की बात स्वीकार करता है।हालाँकि, वह वादी को शेष राशि का भुगतान करने से इनकार करता है।उन्होंने बिक्री को आगे बढ़ाने के लिए पहले प्रतिवादी को भूमि का कब्जा भी सौंप दिया।उसने वादी की सहमति से जमीन बेच दी है।जिरह में उन्होंने कहा कि उन्हें वादी से एक पंजीकृत पत्र मिला है।उसे नहीं पता कि डीएक्स का मूल उसके पास है या नहीं।जब बिक्री पंजीकृत की गई थी, तब उनके पास मूल पावर ऑफ अटॉर्नी उपलब्ध नहीं था।यह गलत जगह पर रखा गया था।उनका दावा है कि पी2 वही पावर ऑफ अटॉर्नी नहीं था, जो उन्हें दिया गया था, लेकिन रद्द कर दिया गया था और उस पर कटिंग मेरे हाथ में (स्पष्ट नहीं) है।वह वादी को पी2 (पावर ऑफ अटॉर्नी) वापस करने से इनकार करता है और उसके पास जमीन बेचने का कोई अधिकार नहीं बचा था। वह पी1 समझौते पर हस्ताक्षर करने से इनकार करता है।उन्होंने भूमि की बिक्री के लिए पहले प्रतिवादी के साथ मौखिक समझौता किया था और Rs.10,000/- प्राप्त किया था, लेकिन कोई लिखित समझौता नहीं था।पावर ऑफ अटॉर्नी की प्रमाणित प्रति प्राप्त करने के लिए आवेदन उस तारीख को दिया गया था जब बिक्री पंजीकृत की जानी थी क्योंकि पावर ऑफ अटॉर्नी गलत जगह पर रखी गई थी।वह 1980 से एक विलेख लेखक हैं।जिस समय <ID1,000/- प्राप्त हुआ था, उस समय पहला प्रतिवादी और रोशन लाल मौजूद थे।यह कहना गलत है कि 16.08.1987 पर उन्होंने एक पत्र लिखा था।उपायुक्त ने उनका लाइसेंस रद्द कर दिया था।उनका कहना है कि यह गलत है कि उन पर नकली दस्तावेज बनाने का आरोप लगाया गया था।उन्होंने Rs.20,000/- का भुगतान किया है लेकिन उन्हें याद नहीं है कि उन्होंने Rs.20,000/- का भुगतान कब किया था।उसने कहा है कि वादी की पत्नी को उसके आवास पर राशि का भुगतान किया गया है।विवादित भूमि को बाद में पहले प्रतिवादी द्वारा तारों और लोहे के कोण से घेर लिया गया था।उन्होंने इस बात से इनकार किया है कि उन्होंने वादी को कोई पैसा नहीं दिया है और इस सुझाव से कि उन्हें पहले प्रतिवादी द्वारा Rs.55,000/- का भुगतान किया गया था।उन्होंने पहले प्रतिवादी द्वारा Rs.10,000/- दिए जाने से इनकार किया है।वह इस बात से इनकार करता है कि उसने डीएक्स की प्राप्ति से पहले बिक्री को पंजीकृत कराया था। उन्होंने आगे वादी के कब्जे में होने से इनकार किया है।

ग

डी.

ई.

च

जी.

48. हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन करके अपनी सीमाओं को पार कर लिया है, एक ऐसा कार्य जिसे प्रथम अपीलीय न्यायालय पर छोड़ दिया जाना चाहिए।यह सच है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने पूरी तरह से नहीं किया

एच.

सी. पी. सी. के आदेश एक्स. एल. 1 नियम 31 की आवश्यकताओं के अनुरूप। संपत्ति बंजर भूमि है।स्पष्ट रूप से, वादी जमीन बेचना चाहता था।उन्होंने स्वीकार किया कि दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पादित किया है।पावर ऑफ अटॉर्नी का अवलोकन, जो 28.01.1987 दिनांकित है, निम्नलिखित का खुलासा करेगाः

वादी ने खुद को भूमि के कब्जे का मालिक बताया है।वह बिक्री विलेख के माध्यम से जमीन बेचना चाहता था।इसके बाद, यह कहा गया कि वह सेवा के कारण इस कार्य को पूरा नहीं कर सके।इसलिए, उन्होंने दूसरे प्रतिवादी को विशेष शक्ति वकील के रूप

में नियुक्त किया और उसे अधिकृत किया कि वह उपरोक्त भूमि को जिसे चाहे उसे बेच सकता है और किसी भी कीमत पर, बिक्री विलेख तैयार कर सकता है, उप-पंजीयक के सामने पेश कर सकता है, आवश्यक राशि प्राप्त कर सकता है, इसके बाद, उपर्युक्त को विक्रेता के नाम पर परिवर्तित किया जा सकता है।वादी ने घोषणा की है कि वकील द्वारा जो कुछ भी किया जाएगा, वह उसे स्वीकार करेगा।

ग

49. पहले प्रतिवादी के अनुसार, उसने वादी के साथ समझौता किया।उन्होंने अग्रिम के रूप में Rs.10,000/- का भुगतान किया है।वादी के अनुसार भी, पहले प्रतिवादी के साथ भूमि बेचने का समझौता हुआ था।हालाँकि, विचार Rs.55,000/- था।

डी.

50. यदि, अब हम पी-1 पर गौर करते हैं, जो कि कथित समझौता है, जिसे पावर ऑफ अटॉर्नी द्वारा निष्पादित किया गया था, तो हम वादी के मामले का पुनर्निर्माण कर सकते हैं।वादी को सेवा की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए स्थान छोड़ना पड़ा। पहले प्रतिवादी के पक्ष में बेचने का समझौता हुआ था।संपत्ति को Rs.55,000/- में बेचने पर सहमति हुई।प्रथम प्रतिवादी राशि जुटाने में असमर्थ था।इसलिए, 30.01.1987 दिनांकित समझौता किया गया था और यह 28.01.1987 दिनांकित पावर ऑफ अटॉर्नी को संदर्भित करता है।निस्संदेह, पावर ऑफ अटॉर्नी पंजीकृत है।यदि वादी के मामले पर विश्वास किया जाता है, तो पी-1 समझौते को दूसरे प्रतिवादी द्वारा निष्पादित किया जाता है, जो बताता है कि उसे पावर ऑफ अटॉर्नी के रूप में नियुक्त किया गया है।यह आगे पढ़ा जाता है कि दूसरे प्रतिवादी ने वादी की ओर से संपत्ति को Rs.55,000/- में बेचने का सौदा किया है।यह अभी भी आगे कहा गया है कि पहले प्रतिवादी के पास विचार की कुल राशि नहीं थी।वह पैसे की व्यवस्था करने के लिए एक सप्ताह का समय चाहता था।इस कारण से, अंत में यह कहा जाता है कि वादी ने उसे पावर ऑफ अटॉर्नी के रूप में नियुक्त किया था क्योंकि वादी को तत्काल जाना पड़ा था।अंत में, पी-1 में कहा गया है कि इसलिए, वह अब केवल Rs.55,000/- में जमीन बेच पाएगा, अन्यथा, वह बेचने में असमर्थ होगा।

ई.

च

जी.

51. जहां तक प्रदर्शनी-पी-1 का संबंध है, यहां तक कि पीडब्लू-1 ने भी वादी को अपदस्थ कर दिया है कि पहला प्रतिवादी उस समय मौजूद नहीं था जब उन्होंने ए का फैसला किया था।

एच.

317

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

उस भूमि को Rs.55,000/- से कम में नहीं बेचा जाएगा।उन्होंने आगे कहा कि पहले प्रतिवादी की उपस्थिति में पी1 समझौता नहीं लिखा गया था।वास्तव में, पीडब्लू6 ने भी प्रदर्शनी-पी-1 के निर्माण के समय पहले प्रतिवादी की उपस्थिति के बारे में बात नहीं की है।पीडब्लू6 ने जो बात की है वह 02.02.1987 पर पहले प्रतिवादी की उपस्थिति के बारे में है, जब पावर ऑफ अटॉर्नी को कथित रूप से रद्द कर दिया गया था।

52. चूंकि, यह विवादित नहीं है कि वादी ने पावर ऑफ अटॉर्नी को निष्पादित किया, दूसरे प्रतिवादी को संपत्ति बेचने का अधिकार दिया और यह विवाद में नहीं है कि दूसरे प्रतिवादी ने पहले प्रतिवादी के पक्ष में बिक्री विलेख को निष्पादित किया है, एकमात्र सवाल जो उत्पन्न होता है वह यह है कि क्या 28.04.1987 पर बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द कर दिया गया था।निस्संदेह, आगे का सवाल यह होगा कि क्या रद्द करना वैध और कानूनी तरीके से किया गया था और अंत में, क्या यह न केवल दूसरे प्रतिवादी को बल्कि पहले प्रतिवादी को भी बताया गया था।एजेंसी की समाप्ति से

संबंधित अनुबंध अधिनियम की धारा 201 में घोषणा की गई है कि एजेंट के अधिकार को रद्द करने वाले प्रमुख द्वारा किसी एजेंसी को समाप्त किया जा सकता है।एजेंसी को निरस्त करने की मूलधन की शक्ति के लिए एक अपवाद अनुबंध अधिनियम की धारा 202 में पाया जाता है, जिसमें यह प्रावधान है कि जहां एक एजेंट का स्वयं उस संपत्ति में हित है जो एजेंसी का विषय है, एक स्पष्ट अनुबंध के अभाव में, एजेंसी को एजेंट के हित के पूर्वाग्रह के कारण समाप्त नहीं किया जा सकता है।ऐसे मामलों में एजेंसी स्पष्ट रूप से अपरिवर्तनीय होगी।अनुबंध अधिनियम की धारा 207 घोषित करती है कि निरसन क्रमशः उस प्रधान या अभिकर्ता के आचरण में व्यक्त या निहित हो सकता है।धारा 208, जो उस समय से संबंधित है जब एजेंट की एजेंसी की समाप्ति प्रभावी होती है, निम्नानुसार हैः

ग

डी.

ई.

"208. जब एजेंट की समाप्ति होती है तो एजेंट और तीसरे व्यक्ति के अधिकार प्रभावी होते हैं।—किसी अभिकर्ता के अधिकार की समाप्ति, जहां तक अभिकर्ता का संबंध है, उससे पहले प्रभावी नहीं होती है कि वह उसे ज्ञात हो जाए, या जहां तक तीसरे व्यक्ति का संबंध है, इससे पहले कि वह उसे ज्ञात हो जाए।—किसी अभिकर्ता के अधिकार की समाप्ति, जहां तक अभिकर्ता का संबंध है, उससे पहले प्रभावी नहीं होती है कि वह उसे ज्ञात हो जाए, या जहां तक तीसरे व्यक्ति का संबंध है, इससे पहले कि वह उसे ज्ञात हो जाए।""

च

जी.

53. हम पोलक और मुल्ला, भारतीय अनुबंध और विशिष्ट राहत अधिनियम, 14 वें संस्करण से निम्नलिखित दृष्टिकोण देख सकते हैंः

"बिना किसी सूचना के समाप्ति से तीसरे पक्ष प्रभावित नहीं होंगे

एच.

318

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 19 एस सी आर।

समाप्ति तभी प्रभावी होती है जब प्रभावित पक्ष की जानकारी की बात आती है।भले ही अभिकर्ता प्रतिसंहरण के बारे में जानता हो, यह तीसरे पक्ष को प्रभावित नहीं करता है जो सद्भावना से अभिकर्ता के साथ अनुबंध में प्रवेश करते हैं और प्रतिसंहरण की अज्ञानता में; वे संरक्षित हैं; ऐसा प्रावधान वाणिज्य के हित में हैः9 जहां प्रिंसिपल ने एजेंसी को समाप्त कर दिया है, या घटनाओं के घटित होने से एजेंसी को समाप्त कर दिया गया है, तो प्रिंसिपल स्पष्ट प्राधिकरण के सिद्धांत के तहत एजेंट के कार्य से तब तक बाध्य रहता है, जब तक कि तीसरे पक्ष को समाप्ति की सूचना नहीं मिल जाती है।

जिस समय से समाप्ति संचालित होती है

ग

'प्रधान के कार्य द्वारा प्रतिसंहरण प्रतिनिधि के लिए उस समय से प्रभावी होता है जब उसे प्रतिसंहरण की जानकारी दी जाती है; और तीसरे व्यक्तियों के लिए जब उन्हें इसकी जानकारी दी जाती है, और उससे पहले नहीं।'"

54. इसमें कोई संदेह नहीं है कि वादी का मामला यह है कि दूसरा प्रतिवादी इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए संपत्ति को हस्तांतरित करने के अधिकार से वंचित था कि दूसरे प्रतिवादी ने 02.02.1987 पर 28.01.1987 दिनांकित पावर ऑफ

अटॉर्नी को आत्मसमर्पण कर दिया था और वादी ने दस्तावेज़ प्रस्तुत किया था।दूसरे प्रतिवादी ने बिक्री विलेख के निष्पादन से पहले आत्मसमर्पण के मामले से इनकार कर दिया है।उनके अनुसार, पावर ऑफ अटॉर्नी गलत था।तदनुसार, उन्होंने उसी की प्रमाणित प्रति के लिए आवेदन किया और बिक्री विलेख के निष्पादन और पंजीकरण के साथ आगे बढ़े।दूसरे प्रतिवादी के अनुसार, जब बिक्री की गई थी, तो पावर ऑफ अटॉर्नी वापस कर दी गई थी।वास्तव में, पहले प्रतिवादी ने यह मामला स्थापित किया है कि बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय भी मूल शक्ति दूसरे प्रतिवादी के पास थी।हम पहले ही मान चुके हैं कि बिक्री विलेख के पंजीकरण को प्रभावी बनाने के लिए पंजीकरण प्राधिकरण के समक्ष मूल पावर ऑफ अटॉर्नी को पेश करना अनावश्यक था।हम गवाही और पक्षों द्वारा स्थापित मामले से उभरने वाली विसंगति पर ध्यान देते हैं।

डी.

ई.

च

55. हालाँकि, हम जो सोचेंगे, वह विवाद को हल करने में मदद कर सकता है, वह है प्रदर्शनी-डीएक्स। यह एक पत्र है जिसे वादी द्वारा लिखा गया था और दूसरे प्रतिवादी को भेजा गया था।यह दिनांकित 02.06.1987 है, और निम्नानुसार पढ़ता हैः

जी.

“प्रिय यशपाल जी।

पूर्व-डीएक्स

नमस्कार ए।

एच.

319

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

उम्मीद है कि आप ठीक हैं और खबर यह है कि मैं यहां तीन-चार दिन पहले आया था लेकिन आपके पास नहीं आ सका, मैं यहां जमीन को लेकर आया था।मैंने रजिस्ट्री करवा ली है और मुझे पैसे की सख्त जरूरत है।मैंने आपसे मेहरे में जमीन के बारे में बात की थी और आपको पावर ऑफ अटॉर्नी भी दिया था।आप कृपया जल्द से जल्द सूचित करें कि क्या आप किसी से बात कर सकते हैं या किसी से बात की है तो कृपया पैसे भेजें क्योंकि मुझे पैसे की सख्त जरूरत है।

मैं इसे पंजीकृत डाक से भेज रहा हूं क्योंकि यह संभव है कि आपको अदालत में पत्र प्राप्त न हो।

ग

आपको धन्यवाद।

आप नीचे दिए गए पते पर जवाब दे सकते हैंः

डी.

(डियान चंद धीमान)

जूनियर इंजीनियर, आईपीएच

नागुल स्की, जिला-किन्नौर "

56. पीडब्लू1 ने उपरोक्त पत्र भेजकर स्वीकार किया है।दूसरे प्रतिवादी ने 16.06.1987 पर एक पत्र भेजा है और यह इस प्रकार हैः

ई.

“बारसर

जिला।हमीरपुर

16-6-1987

च

“प्रिय बाबू ज्ञान जी,

नमस्कार,

मैं बिलकुल ठीक हूँ।मैं आपकी कुशलता की कामना करता हूं।इसके अलावा, यह संक्षेप में बताया गया है कि आपका पंजीकृत एडी पत्र प्राप्त हो गया है।और आपको पता चल गया होगा कि मैंने पावर ऑफ अटॉर्नी के रूप में आपकी भूमि की बिक्री विलेख किया है।आपको इस बारे में जानकर आश्चर्य हुआ होगा, लेकिन इस संबंध में चिंता करने की कोई आवश्यकता नहीं है।मैंने यह काम दोस्ती और बेहतरी के विश्वास में किया है।इस संबंध में मैंने कांशीराम-सीता राम की दुकान पर बात की थी और आपके बहनोई, सोहारी के दुकानदार से बात की थी।मैं नहीं आ सका

जी.

एच.

320

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 19 एस सी आर।

आप कारण के साथ क्योंकि मेरा भाई नांगल में बीमार था और बाद में मेरी पत्नी बीमार हो गई।और मैं आज तक आपको पूरा भुगतान नहीं भेज सका क्योंकि मैंने इस पैसे से कुछ राशि खर्च की थी।इसलिए मैंने सोचा कि जब तक पूरी राशि का भुगतान नहीं किया जाता है तब तक यह उचित नहीं होगा।इसके अलावा कि आप मुझसे मिलें, मैं नहीं मिल सका तो हमीरपुर बस स्टैंड पर कांशीराम की दुकान से जानकारी ली।

बाकी सब ठीक है।

आपका।

-एसडी -

ग

यश पाल सिंह,

दस्तावेज़ लेखक,

बारसर, जिला।हमीरपुर,

एच. पी. "

डी.

57. यह स्पष्ट है कि मौखिक साक्ष्य की स्थिति जो भी हो और उसी की सराहना पर सच्चाई तक पहुंचने में कठिनाई, जिन दस्तावेजों को हमने स्वीकार किया है, वे निम्नलिखित तथ्यों की ओर बिना किसी संदेह के इशारा करते हैं।वादी के मामले के विपरीत कि उस दिन उसे समर्पण किए जाने के बाद 02.02.1987 पर पावर ऑफ अटॉर्नी रद्द कर दिया गया था, यह है कि वादी दूसरे प्रतिवादी को मेहरे में विचाराधीन भूमि के बारे में दूसरे प्रतिवादी से बात करने के बारे में लिखता है और उसे पावर ऑफ अटॉर्नी भी देता है।02.02.1987 पर पावर ऑफ अटॉर्नी के समर्पण के बारे में या उसी के तथाकथित रद्द होने के बारे में कोई उल्लेख नहीं है।वादी का आगे का रुख यह था कि दूसरे प्रतिवादी को वादी को जल्द से जल्द सूचित करने के लिए कहा जाए कि क्या वह किसी से भी बात कर सकता है या उसने किसी से भी बात की है।बाद के भाग का अर्थ स्पष्ट किया जाता है जब वह कहता है कि उसे पैसे भेजे जा सकते हैं क्योंकि उसे पैसे की सख्त जरूरत है।इसलिए, इसका मतलब है कि वादी का मामला कि उसने दूसरे प्रतिवादी द्वारा आत्मसमर्पण किए जाने पर, 02.02.1987 पर 'रद्द' शब्द लिखकर पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द कर दिया था, स्वीकार नहीं किया जा सकता है।58. दूसरे प्रतिवादी द्वारा वादी को 16.06.1987 पर भेजे गए पत्र से संकेत मिलता है कि दूसरा प्रतिवादी वादी को बताता है कि वादी को पता चल गया होगा कि पावर ऑफ अटॉर्नी के रूप में उसने संपत्ति की बिक्री विलेख किया था।इसमें कोई संदेह नहीं है कि उनका कहना है कि वादी बिक्री के बारे में 'जानकर हैरान' हो गया होगा।दोसर प्रतिवादी आगू ए कैं लिखैत अछि।

ई.

च

जी.

एच.

321

अमर नाथ (मृत) थ्रू एल. आर. बनामज्ञान चंद और ओआरएस। [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

वादी कि उसने यह काम दोस्ती के विश्वास और बेहतरी के लिए किया है।वह स्वीकार करता है कि वह वादी के पास नहीं जा सका क्योंकि उसका भाई बीमार था और बाद में उसकी पत्नी बीमार हो गई।वह भुगतान किए गए धन में से कुछ राशि खर्च करने की बात स्वीकार करता है।हमारे विचार में, वादी और दूसरे प्रतिवादी के बीच यह पत्राचार वादी के मामले के लिए घातक होगा कि वादी ने पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द कर दिया था।

59. रद्द करने के दौरान, हम देख सकते हैं कि वादी ने अपने बयान में कहा है कि उसने मेहरे में पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द कर दिया था और वहां ही उप-पंजीयक का कार्यालय स्थित था।उन्होंने स्वीकार किया है कि उन्होंने उप-पंजीयक कार्यालय में पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द नहीं कराया था।इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि उन्होंने रद्द करने का कोई नोटिस नहीं भेजा है।एकमात्र साक्ष्य में पीडब्लू1 का एक बयान शामिल है कि पहले प्रतिवादी को रद्द करने के बारे में पता था और पीडब्लू6 का बयान, जिसने कहा था कि पहला प्रतिवादी भी 02.02.1987 पर था, जब दो कागजों पर रद्द करने को दर्शाने के लिए एक रेखा खींची गई थी।ट्रायल कोर्ट और अपीलीय अदालत ने स्वयं वादी द्वारा भेजे गए डीएक्स पर भरोसा किया है, जो 02.02.1987 पर रद्द करने के बारे में साक्ष्य को कमजोर करता प्रतीत होता है।उच्च न्यायालय को किसी भी तरह से दूसरी अपील में उक्त निष्कर्ष को बाधित नहीं करना चाहिए था।ऐसी परिस्थितियों में, यह निष्कर्ष अपरिहार्य है कि वादी का मामला कि पावर ऑफ अटॉर्नी रद्द कर दिया गया था, 02.02.1987 पर किए गए तरीके से स्वीकार नहीं किया जा सकता है।किसी भी तरह से, हमें वादी के मामले को स्वीकार करना मुश्किल लगता है कि पहले प्रतिवादी, जो तीसरा पक्ष है, को समर्पण या कथित रद्द करने के बारे में किसी भी जानकारी के लिए 02.02.1987 पर जिम्मेदार ठहराया जा सकता है, यहां तक कि एक पल के लिए यह मानते हुए कि हम इस संबंध में वादी के संस्करण को विश्वास दिला सकते हैं कि दूसरे प्रतिवादी ने वकील की शक्ति को आत्मसमर्पण कर दिया।हमें इस सवाल पर यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि क्या पावर ऑफ अटॉर्नी पंजीकृत है, इसे केवल पंजीकृत पावर ऑफ अटॉर्नी द्वारा रद्द किया जा सकता है।हम यह कहते हैं कि पावर ऑफ अटॉर्नी के पंजीकृत रद्द होने के अभाव में भी, रद्द किया जाना चाहिए और इसे किसी भी तरह से तीसरे पक्ष के ध्यान में लाया जाना चाहिए जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है।इस तरह का रद्दीकरण नहीं किया जाता है।

ग

डी.

ई.

च

60. इस संबंध में वास्तव में वाद में स्थापित मामले पर ध्यान देना अत्यधिक महत्वपूर्ण है।वाद में वादी द्वारा जो कहा गया है वह यह है कि जब बातचीत दूसरे प्रतिवादी के माध्यम से हुई तो उसने वादी को मूल शक्ति का समर्पण कर दिया जो अभी भी वादी के कब्जे में है और वादी ने प्रतिवादी को नहीं बताया। 1 कि वही स्टैंड रद्द कर दिया गया है और वह वादी की ओर से किसी भी बिक्री विलेख को निष्पादित नहीं करेगा।

जी.

एच.

[यह भी स्पष्ट नहीं है कि क्या इसे समझा जाना चाहिए क्योंकि वादी ने दूसरे प्रतिवादी से कहा कि वही स्टैंड रद्द कर दिया गया है और वह वादी की ओर से किसी भी बिक्री विलेख को निष्पादित नहीं करेगा।]

61. यह आगे कहा गया है कि "यहां तक कि प्रतिवादी नहीं। 2 कब्जा हस्तांतरित करने के लिए सक्षम नहीं था, बल्कि कानून की नजर में रद्द की गई वकील की विशेष शक्ति क्योंकि इसे वादी को सौंप दिया गया था।इसलिए, वादी द्वारा स्थापित मामला यह था कि दूसरे प्रतिवादी द्वारा वादी को पावर ऑफ अटॉर्नी सौंपने पर, विशेष पावर ऑफ अटॉर्नी को कानून की नजर में रद्द कर दिया गया था।वादी द्वारा इसे उस तरीके से रद्द करने के बारे में शिकायत में कोई कानाफूसी नहीं है जिस तरह से उसने 02.02.1987 पर साक्ष्य में गवाही दी है।

ग

62. जहाँ तक पी-1 का संबंध है, यह दिनांकित 30.01.1987 है।ट्रायल कोर्ट ने यह निष्कर्ष निकाला है कि पी-1 साबित हुआ है और दूसरा प्रतिवादी इससे बंधा हुआ है।अपीलीय न्यायालय ने निष्कर्ष को बाधित नहीं किया है।दूसरे शब्दों में, इस आधार पर कार्यवाही कि दूसरे प्रतिवादी का कर्तव्य था कि वह पी-1 के संदर्भ में Rs.55,000/- से नीचे की संपत्ति को न बेचे, जब दूसरे प्रतिवादी ने Rs.30,000/- के लिए संपत्ति बेची, तो Rs.55,000/- से नीचे न बेचने के लिए शुल्क का उल्लंघन, बिक्री को अमान्य नहीं कर सकता है या इसे अमान्य नहीं कर सकता है।पावर ऑफ अटॉर्नी के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाएगा कि कीमत पर कोई भी प्रतिबंध पावर ऑफ अटॉर्नी में इसकी अनुपस्थिति से स्पष्ट है।

डी.

ई.

63. उपरोक्त चर्चा का परिणाम यह है कि विवादित निर्णय को कायम नहीं रखा जा सकता है।इसलिए अपील की अनुमति दी जाती है और विवादित निर्णय को दरकिनार कर दिया जाएगा।दल अपन-अपन लागत वहन करत।

दिव्या पांडे और अमरेंद्र कुमार

अपील की अनुमति दी गई।

(सहायकः प्रज्ञा सामल, एलसीआरए)

च

जी.

एच.