[2022] 17 एस. सी. आर 637

एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड

वी.

एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस।

(सिविल अपील सं। 2752-2753 2022 का)

04 मई, 2022

[हेमंत गुप्ता और वी. रामसुब्रमण्यन, जे. जे.]

उस ऋण के पुनर्भुगतान में चूक जिसके अनुसार बैंक ने जारी किया था प्रतिभूतिकरण अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत एक मांग नोटिस-बैंक जिसने पहले ही प्रतिभूतिकरण अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू कर दी थी, अपीलार्थी के पक्ष में ऋण और संपार्श्विक प्रतिभूति सौंप दी-पी. ओ. ए. के विलेख द्वारा, बिक्री की शक्ति एजेंट को प्रदान की गई थी, लेकिन यह गैर-पंजीकृत थी-पी. ओ. ए. के विलेख के आधार पर, जो बिक्री की शक्ति प्रदान नहीं करता था, प्रत्यर्थी ने अपने बेटे ए. को संपत्ति बेच दी-अपीलार्थी ने एक रिट याचिका दायर कर यह घोषणा करने की मांग की कि बिक्री विलेख दर्ज करने में उप-पंजीयक का कार्य अमान्य था-एकल न्यायाधीश ने याचिका को इस आधार पर अनुमति दी कि

पंजीकरण प्राधिकरण की ओर से पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 32 से 35 में निर्धारित कानून के अधिदेश का पालन करने में पूरी तरह से विफलता थी-खंड पीठ ने अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी Cr.P.C की धारा 145 के तहत उप-मंडल मजिस्ट्रेट के आदेश से उत्पन्न कार्यवाही में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का उल्लंघन करने का दोषी है-क्या अपीलार्थी द्वारा उच्च न्यायालय के रिट अधिकार क्षेत्र का आह्वान सही था, विशेष रूप से जब तीसरे पक्ष के आग्रह पर दीवानी मुकदमे लंबित हैं-आयोजितः यदि कोई पक्ष किसी दस्तावेज़ के निष्पादन या अधिकार पर सवाल उठाता है

और किसी दस्तावेज़ को निष्पादित करने और उसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने के लिए किसी व्यक्ति का अधिकार, उसका उपाय केवल दीवानी अदालत में जाना होगा-लेकिन जहां कोई पक्ष केवल तीसरे चरण के दौरान अपने वैधानिक कर्तव्यों का पालन करने में पंजीकरण प्राधिकरण की विफलता पर सवाल उठाता है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय का अधिकार क्षेत्र पूरी तरह से समाप्त हो गया है-जब एक उच्च न्यायालय, अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए पाता है कि पंजीकरण प्राधिकरण की ओर से निम्नलिखित आदेशों का पालन करने में पूरी तरह से विफलता थीः

कानून, न्यायालय केवल पंजीकरण के कार्य को रद्द कर देता है, लेकिन दस्तावेज़ के निष्पादन को ही अमान्य घोषित नहीं करता है -

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

यह जांच करना कि क्या पंजीकरण प्राधिकरण ने कानून द्वारा आवश्यक तरीके से या अन्यथा कुछ किया है, निश्चित रूप से अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में है-इसलिए, एकल न्यायाधीश ने कानून को सही ढंग से लागू किया और अपीलार्थी द्वारा दायर रिट याचिका को अनुमति दी, लेकिन खंड पीठ प्रतिद्वंद्वी उत्तरदाताओं द्वारा उत्पन्न ध्वनि और रोष से प्रभावित हो गई।

पंजीकरण अधिनियम, 1908-ss. 32 , 33 , 34 & 69 (1) – तमिलनाडु पंजीकरण नियम-नियम 46,48,49,52-धाराओं पर सावधानीपूर्वक नज़र

32 और 33 से पता चलेगा कि पी. ओ. ए. के बारे में बोलते समय, ये प्रावधान "पंजीकरण" शब्द का उपयोग नहीं करते हैं-जबकि धारा 32 (सी) "निष्पादित और प्रमाणित" शब्दों का उपयोग करती है, धारा 33 (1) शब्दों का उपयोग करती है।

" मान्यता प्राप्त "और" प्रमाणित "-इसलिए यह स्पष्ट है कि

"प्रमाणित" शब्द को समान नहीं समझा जाना चाहिए

" पंजीकृत "-जब भी कोई एजेंट एक कार्य निष्पादित करने के लिए अधिकृत होता है

दस्तावेज़ और उसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करें और वह तदनुसार पी. ओ. ए. के संदर्भ में दस्तावेज़ को निष्पादित करता है, वह वास्तविक बन जाता है

जहां तक पंजीकरण प्राधिकरण का संबंध है, निष्पादक और

कि इसलिए वह धारा 33 (ए) के तहत इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने का हकदार हो जाता है।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1.1 वास्तव में, किसी दस्तावेज़ के पंजीकरण में तीन आवश्यक चरण शामिल होते हैं। वे हैं, (i) निष्पादक द्वारा हस्ताक्षर करके या अपने बाएं हाथ के अंगूठे की छाप चिपकाकर दस्तावेज़ का निष्पादन; (ii) पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करना और पंजीकरण प्राधिकरण को ऐसे दस्तावेज़ के निष्पादन को स्वीकार करना। दस्तावेज़; और (iii) दस्तावेज़ के पंजीकरण का कार्य। ऐसे मामलों में जहां स्वामित्व के लिए मुकदमा दायर किया जाता है, राहत के साथ या उसके बिना

घोषणा करें कि पंजीकृत दस्तावेज़ अमान्य है, क्या चुनौती मिलती है, उपरोक्त सभी तीन चरणों का एक संयोजन है

निष्पादन और पंजीकरण की प्रक्रिया में। सबसे पहले

घोषणा के लिए एक मुकदमे में उपरोक्त तीन चरणों को चुनौती दी जा सकती है।

कि पंजीकृत दस्तावेज़ अमान्य है, या तो इस आधार पर कि निष्पादक के पास पारित करने के लिए एक वैध शीर्षक नहीं था

इस आधार पर कि दस्तावेज़ में जो पाया गया वह हस्ताक्षर नहीं था

निष्पादक का या इस आधार पर कि निष्पादक का हस्ताक्षर धोखाधड़ी, जबरदस्ती आदि द्वारा प्राप्त किया गया था। दूसरा कदम दस्तावेज़ की प्रस्तुति और उसके निष्पादन को स्वीकार करने को भी उसी आधार पर चुनौती दी जा सकती है जिस पर एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड को चुनौती दी जा सकती है।

वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस।

ऊपर बताया गया है। उपरोक्त तीन चरणों में से पहले और दूसरे पर इस तरह की आपत्तियां पर्याप्त हैं और वे दस्तावेज़ के निर्माण की जड़ पर प्रहार करती हैं। किसी दस्तावेज़ के निष्पादन के लिए एक चुनौती, उसके डीएनए के लिए एक चुनौती है और किसी भी

निष्पादन में दोष या अवैधता जन्मजात प्रकृति की होती है। इसलिए, इस तरह की चुनौती, अपनी प्रकृति से, केवल दीवानी अदालत के समक्ष दी जानी चाहिए और निश्चित रूप से रिट अदालत के समक्ष नहीं। [पारस 49 और 50] [664-बी-एफ]

1.2 . तीसरा कदम अर्थात् पंजीकरण अधिनियम, कुछ ऐसा है जो पंजीकरण प्राधिकरण को करने के लिए कहा जाता है।

पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति की पहचान का सत्यापन। इस प्रकार, प्रक्रिया में पहले दो कदम पंजीकरण प्रकृति में पर्याप्त हैं, जिसमें दस्तावेज़ के पक्ष प्रमुख अभिनेताओं की भूमिका निभाते हैं और पंजीकरण प्राधिकरण दूसरे चरण में अतिथि भूमिका निभाता है। तीसरा चरण प्रक्रियात्मक प्रकृति का है जिसमें पंजीकरण प्राधिकरण प्रमुख भूमिका निभाता है। [पारस 51 और 52] [664-एफ-एच; 665-ए]

1.3 . स्वामित्व की घोषणा के लिए मुकदमों और/या यह घोषणा करने के लिए मुकदमों में कि एक पंजीकृत दस्तावेज अमान्य है, सभी उपरोक्त तीन चरण जिनमें पूरी प्रक्रिया शामिल है -

निष्पादन और पंजीकरण चुनौती के तहत आते हैं। यदि कोई पक्ष किसी दस्तावेज़ के निष्पादन या किसी दस्तावेज़ को निष्पादित करने और इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने के लिए किसी व्यक्ति के अधिकार और अधिकार पर सवाल उठाता है, तो उसका उपाय केवल दीवानी अदालत में जाना होगा। लेकिन जहां कोई पक्ष केवल तीसरे चरण के दौरान अपने वैधानिक कर्तव्यों का पालन करने में पंजीकरण प्राधिकरण की विफलता पर सवाल उठाता है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय का अधिकार क्षेत्र पूरी तरह से समाप्त हो जाता है। यही कारण है कि उच्च न्यायालय का रिट अधिकार क्षेत्र यह सुनिश्चित करना है कि सांविधिक प्राधिकरण [2022] 17 एस. सी. आर.

कानून की सीमा के भीतर अपने कर्तव्यों का पालन करें। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि जब कोई उच्च न्यायालय, अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए पाता है कि पंजीकरण प्राधिकरण की ओर से कानून के जनादेश का पालन करने में पूरी तरह से विफलता थी, तो न्यायालय केवल पंजीकरण के कार्य को रद्द कर देता है, लेकिन दस्तावेज़ के निष्पादन को ही अमान्य घोषित नहीं करता है। एक घोषणा कि एक दस्तावेज शून्य है, विशेष रूप से दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में है, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि उच्च न्यायालय इस सवाल की जांच नहीं कर सकता है कि पंजीकरण प्राधिकरण ने कानून द्वारा निर्धारित तरीके से अपने वैधानिक कर्तव्यों का पालन किया या नहीं। यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि यदि कानून द्वारा किसी विशेष तरीके से कुछ करने की आवश्यकता है, तो यह केवल उसी तरीके से किया जाएगा और अन्यथा नहीं। जाँच करना कि क्या पंजीकरण प्राधिकरण ने किया था

कानून द्वारा या अन्यथा अपेक्षित तरीके से कुछ निश्चित रूप से अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में है।

हालांकि, यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि उच्च न्यायालय उन मामलों में अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने से इनकार कर सकते हैं जहां पंजीकरण प्राधिकरण की ओर से प्रक्रिया का उल्लंघन गंभीर नहीं है या उल्लंघन न्यायालय की अंतरात्मा को झटका नहीं देते हैं। अधिकार क्षेत्र की कमी प्रयोग करने से इनकार करने से पूरी तरह से अलग है। अधिकार क्षेत्र। [पैरा 53] [665-बी-जी]

2. हाथ में मामले में, अपीलार्थी ने उच्च न्यायालय से यह घोषणा नहीं मांगी है कि

बिजली एजेंट होने का दावा किया, परिवहन की शक्ति थी और पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने की शक्ति, विशेष रूप से वैधानिक नियमों के आलोक में। इसलिए, विद्वान एकल न्यायाधीश ने कानून को सही ढंग से लागू किया और अपीलार्थी द्वारा दायर रिट याचिका को अनुमति दी, लेकिन खंड पीठ (i) दीवानी मुकदमों की विचाराधीनता; (ii) सीबीआई मामलों के लिए विशेष अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष; और (iii) धारा 145 Cr.P.C के तहत कार्यवाही से उत्पन्न एसएलपी में इस अदालत द्वारा पारित आदेश के आधार पर प्रतिद्वंद्वी प्रतिवादियों द्वारा उत्पन्न ध्वनि और रोष से प्रभावित हो गई। [पैरा 54] [665-जी-एच; 666-ए-बी] एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड।

वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस।

3. इस सवाल पर तर्क दिए गए कि क्या पंजीकरण प्राधिकरण एक प्रशासनिक कार्य कर रहा है या एक

देखें कि क्या उन्होंने वैधानिक रूप से निर्धारित कर्तव्यों का पालन किया कानून द्वारा निर्धारित तरीके से। [पैरा 55] [666-सी-डी]

4. इसलिए, (i) ऊपर चर्चा किए गए तमिलनाडु पंजीकरण नियमों; (ii) धारा 32 की वैधानिक योजना के आलोक में।

अधिनियम की धारा 35 के साथ-साथ तमिलनाडु राज्य द्वारा संशोधित अन्य प्रावधान; और (iii) किसी दस्तावेज़ के निष्पादन की प्रक्रिया में पहले 2 चरणों को चुनौती देने और पंजीकरण से संबंधित तीसरे चरण के बीच का अंतर, इस न्यायालय का है -

माना जाता है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ थी

विद्वान एकल न्यायाधीश के आदेश को दरकिनार करना सही नहीं है। यदि अधिनियम के तहत पंजीकरण अधिकारी को बिना किसी स्वतंत्र दिमाग के केवल एक यांत्रिक भूमिका निभाने के रूप में माना जाता है, तो सरकारी संपत्तियों को भी बेचा जा सकता है और बेईमान व्यक्तियों द्वारा पंजीकृत दस्तावेजों को दीवानी अदालत में जाने के लिए प्रेरित किया जा सकता है। इस तरह की व्याख्या न्याय के उद्देश्य को आगे नहीं बढ़ा सकती है। [पैरा 58] [666-जी; 667-ए-बी]

सत्यपाल आनंद बनाम मध्य प्रदेश राज्य (2016) 10 एस. सी. सी. 767: [2016] 12 एस. सी. आर. 26; अमरनाथ बनाम ज्ञान चंद (2022) एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी.-102-पर भरोसा किया

रजनी टंडन बनाम दुलाल रंजन घोष दस्तीदार और अन्र (2009) 14 एस. सी. सी. 782 [2009] 11 एस. सी. आर. 686; थानसिंह नाथमल बनाम। कर अधीक्षक (1964) 6 एस. सी. आर. 654: सर्वपल्ली रमैया बनाम जिला कलेक्टर (2019) 4 एस. सी. सी. 500 [2019] 5 एस. सी. आर. 372; लतीफ एस्टेट लाइन इंडिया लिमिटेड बनाम। हदीजा अम्मल 2011 (2) सीटीसी 1; थोटा गंगा लक्ष्मी और एक अन्य बनाम आंध्र प्रदेश सरकार [2022] 17 एस. सी. आर.

और अन्य (2010) 15 एस. सी. सी. 206; राज कुमार सोनी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य (2007) 10 एस. सी. सी. 635-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

[2009] 11 एससीआर 686

पै

रा 7

संदर्भित किया गया है

[1964] 6 एससीआर 654

पै

रा 39

संदर्भित किया गया है

[2019] 5 एससीआर 372

संदर्भित किया गया है

पै

रा 39

[2016] 12 एससीआर 26

उस पर भरोसा करें

पै

रा 42

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील Nos.2752

2753 2022 तक।

उच्च न्यायालय के 28.09.2021 दिनांकित निर्णय और आदेश से

2016 का डब्ल्यू. ए. Nos.59 और 60 में मद्रास में न्यायिक कार्य।

गुरु कृष्ण कुमार, नकुल देवन, वरिष्ठ अधिवक्ता। , अनिरुद्ध कृष्णन,

बालाजी श्रीनिवासन, सुश्री पल्लवी सेनगुप्ता, सुश्री नीलू मोहन, अद्वैद नीलक्कंतन, सुश्री गरिमा जैन, सुब्रमण्यम वैद्यनाथन, सुश्री आकृति प्रिया, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

श्याम दीवान, अतुल नंदा, मुकुल रोहतगी, वरिष्ठ अधिवक्ता। , श्रीयश

यू. ललित, के. सुरेंद्र, सौगत मिश्रा, रवीना ललित, श्रीमती प्रज्ञा बघेल, गौतम शिवशंकर, श्रीमती चेंथूरी पुगाज़ेंधी, आनंद

साथियासीलन, सतीश, जय किशोर सिंह, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

वी. रामसुब्रमण्यन, जे.

1. परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनी (इंडिया) लिमिटेड, जिसे

इंडियन बैंक ने एक विशेष उधारकर्ता को सौंपे गए ऋण और अंतर्निहित प्रतिभूति, मद्रास में उच्च न्यायालय की खंडपीठ के फैसले को चुनौती देने वाली उपरोक्त अपीलों के साथ आया है, जिसमें न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले को उलट दिया गया है, जिसके द्वारा विद्वान एकल न्यायाधीश ने पंजीकरण प्राधिकरण द्वारा बिक्री-विलेख के पंजीकरण को अमान्य करार दिया था।

2. हमने श्री गुरु कृष्ण कुमार और श्री नकुल देवन को सुना है,

अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील, और श्री श्याम दीवान, श्री अतुल नंदा और श्री मुकुल रोहतगी, प्रतिद्वंद्वी उत्तरदाताओं की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ वकील।

3. अपीलों के निपटारे के लिए आवश्यक संक्षिप्त तथ्य

संक्षेप में इस प्रकार कहा जा सकता है:

ई. टी. रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. एस. पी

वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

(i) वर्ष 1992 में, भारतीय बैंक ने वित्तीय मंजूरी दी।

एम. वी. आर. उद्योग समूह को सुविधाएँ। भारतीय के अनुसार

बैंक, उधारकर्ता ने अचल संपत्ति की पेशकश की जिसके अंतर्गत

कहा जाता है कि दस्तावेज़ अब विवाद में है, क्योंकि संपार्श्विक प्रतिभूति और स्वामित्व विलेख जमा करके एक बंधक वर्ष 1995-96 में बनाया गया था;

((ii) यह आरोप लगाते हुए कि ऋणकर्ता ने ऋण चुकाने में चूक की है।

ऋण, इंडियन बैंक ने ऋणों के समक्ष एक आवेदन दायर किया

धारा 19 के तहत वर्ष 1996 में वसूली न्यायाधिकरण बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम के कारण ऋणों की वसूली,

1993 ;

((ग) तथापि, प्रतिभूतिकरण अधिनियम के आने के बाद,

2002 , बैंक ने 15.12.2004 दिनांकित एक मांग सूचना जारी की

प्रतिभूतिकरण अधिनियम की धारा 13 (2)। इसके बाद एक

धारा 13 (4) के तहत दिनांक 30.03.2005 का कब्जा नोटिस;

((iv) इसके बाद, प्रत्यर्थी सं। 4 और इसमें 5 को निष्पादित किया गया

श्री एस. पी. वेलायुथम के पक्ष में आई. डी. 1 पर पावर ऑफ अटॉर्नी (संक्षेप में 'पी. ओ. ए.') का एक विलेख, इन अपीलों में से एक में पहले प्रतिवादी और दूसरी अपील में छठे प्रतिवादी। पावर ऑफ अटॉर्नी के इस विलेख में एजेंट के लिए एक स्पष्ट निषेध था।

संपत्तियों को घेरने के लिए। पी. ओ. ए. का यह विलेख पंजीकृत किया गया था

उप-पंजीयक का कार्यालय, अलंदूर;

(v) पी. ओ. ए. दिनांकित 07.06.2007 के एक अन्य विलेख द्वारा, शक्ति

कहा जाता है कि बिक्री एजेंट को प्रदान की गई थी, लेकिन यह

सत्ता का विलेख गैर-पंजीकृत था;

(vi) पी. ओ. ए. के मूल पंजीकृत विलेख के आधार पर

दिनांक 23.08.2006 जो बिक्री की शक्ति प्रदान नहीं करता था, श्री एस. पी. वेलायुथम ने संपत्ति को अपने बेटे अमर (इनमें से एक अपील में छठा प्रतिवादी और दूसरी अपील में पहला प्रतिवादी) को बेच दिया।

05.07.2007 दिनांकित बिक्री विलेख के तहत;

(vii) इस बीच, भारतीय बैंक जिसने पहले ही शुरुआत कर दी है

प्रतिभूतिकरण अधिनियम के तहत कार्यवाही, ऋण सौंपा गया और

इसमें अपीलार्थी के पक्ष में संपार्श्विक प्रतिभूति, जो है

परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनी। इस तरह के कार्य के आधार पर,

अपीलार्थी ने दिनांक 05.08.2008; [2022] 17 एस. सी. आर. पर एक बिक्री सूचना जारी की।

(viii) हालाँकि, श्री अमर ने अपने पिता श्री एस. पी. वेलायुथम के पक्ष में 13.10.2008 दिनांकित समझौते के विलेख को निष्पादित किया, जिनसे उसने संपत्ति खरीदी थी;

(ix) जबकि इस अवधि 2009-2015 के दौरान कुछ अतिक्रमण हुए जिसके कारण धारा 145 Cr.P.C के तहत कार्यवाही शुरू हुई।
(x) अंततः, अपीलार्थी ने W.P.No में एक रिट याचिका दायर की। 2014 का 33462 इस घोषणा की मांग करता है कि एस. पी. वेलायुथम द्वारा अपने पुत्र अमर के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख को पंजीकृत करने में उप-पंजीयक का कार्य अमान्य था। उक्त रिट याचिका को एक विद्वान न्यायाधीश द्वारा इस आधार पर अनुमति दी गई थी कि

पंजीकरण प्राधिकरण की ओर से पालन करने में विफलता

अधिनियम की धारा 32 से 35 में विहित विधि का अधिदेश

पंजीकरण अधिनियम, 1908 और यह कि पंजीयक उक्त शक्ति के आधार पर निष्पादित बिक्री विलेख के पंजीकरण की अनुमति देने से पहले दिनांकित पी. ओ. ए. के विलेख को सत्यापित करने में विफल रहा;

(xi) हालांकि, पिता पुत्र की जोड़ी द्वारा दायर दो अंतर-अदालत अपीलों को मुख्य रूप से डिवीजन बेंच द्वारा अनुमति दी गई थी

(1) यह आधार कि अपीलार्थी को दीवानी मुकदमे का सहारा लेना चाहिए था; और (2) कि अपीलार्थी Cr.P.C की धारा 145 के तहत उप-मंडल मजिस्ट्रेट के आदेश से उत्पन्न कार्यवाही में इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश का उल्लंघन करने का दोषी है, जिसमें पक्षों को दीवानी अदालत का दरवाजा खटखटाने का निर्देश दिया गया है। डिवीजन बेंच के इस आदेश से व्यथित होकर, अपीलार्थी उपरोक्त अपीलों के साथ आया है।

4. उच्च न्यायालय की खंड पीठ के विवादित आदेश पर जोर देते हुए, अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा यह तर्क दिया जाता है, (i) कि उच्च न्यायालय इस बात की सराहना करने में पूरी तरह से विफल रहा कि अधिनियम, 1908, पंजीकरण प्राधिकरण को व्यक्ति को सत्यापित करने का आदेश देता है।

"पंजीकृत किए जाने की इच्छा रखने वाले दस्तावेज़ का निष्पादन; (ii) ऐसे मामलों में जहां वैधानिक अधिकारी क़ानून के विशिष्ट प्रावधानों के तहत अपने कर्तव्यों का पालन करने में विफल रहते हैं, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय की अधिकारिता समाप्त नहीं होती है; (iii) जिसे अनुच्छेद 226 के तहत एक याचिका में उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी, वह व्यक्तियों के कार्य नहीं थे, बल्कि पंजीकरण प्राधिकरण की ओर से चूक और कमीशन के कार्य थे और इसलिए रिट एएसएसईटी रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड।

वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

अपीलार्थी को न्यायालय से बाहर निकाल दिया और अपीलार्थी के आचरण पर टिप्पणी करके और व्यय अधिरोपित करके चोट का अपमान भी जोड़ा। 5. विवादित आदेश का समर्थन करते हुए, श्री एस. पी. वेलायुथम की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री श्याम दीवान ने तर्क दिया है

(इन अपीलों में से एक में प्रत्यर्थी संख्या 6 और दूसरी अपील में प्रत्यर्थी संख्या 1), (i) जब स्वीकार्य रूप से मालिकाना हक के मुकदमे लंबित हैं और इसमें अपीलकर्ता ने खुद को शामिल कर लिया है, तो अपीलार्थी के लिए यह खुला नहीं था कि वह रिट अदालत की अधिकारिता का आह्वान करने के लिए एक अल्पकालिक विधि का सहारा ले; (ii) जब तथ्य के गंभीर रूप से विवादित प्रश्न हैं, जब प्रतिद्वंद्वी प्रत्यर्थियों (पिता और पुत्र) ने अपने अधिकार का पता 1929 के पंजीकृत दस्तावेजों की एक टूटी हुई, महाभियोग योग्य श्रृंखला से लगाया है, तो अपीलार्थी रिट का आह्वान नहीं कर सकता था।

2007 में कुछ साल पहले इंडियन बैंक से एक असाइनमेंट डीड प्राप्त करने के बाद उच्च न्यायालय का अधिकार क्षेत्र; (iii) भ्रष्टाचार निवारण अधिनियम, 1988 की धारा 13 (1) (सी) और 13 (1) (डी) के साथ पठित धारा 13 (2) और धारा 420,467,471 आदि के साथ पठित धारा 120 बी के तहत दंडनीय विभिन्न अपराधों के लिए 1998 के कैलेंडर मामले संख्या 36 में सी. बी. आई. मामलों के लिए विशेष अदालत द्वारा इंडियन बैंक के अधिकारियों और उधारकर्ताओं को दोषी ठहराए जाने के बाद उनके पक्ष में बंधक बनाने का दावा करने का इंडियन बैंक का अधिकार संदेह के घेरे में आ गया है। (iv) कि अपीलार्थी का रिट अधिकारिता का आह्वान करने का प्रयास

उच्च न्यायालय एस. एल. पी. (सी. आर. एल.) में इस न्यायालय के फैसले के खिलाफ था। 2015 का 27.02.2015, जो दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 की धारा 145 के तहत कार्यवाही से उत्पन्न हुआ; (v) कि इस न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को दीवानी अदालत में खारिज करने के उच्च न्यायालय के फैसले की पुष्टि करने के बावजूद, अपीलार्थी ने भौतिक तथ्यों को दबाकर उच्च न्यायालय के रिट अधिकार क्षेत्र का आह्वान करके एक मौका लिया; और (vi) कि अपीलार्थी, जिसका संपत्तियों पर दावा करने का अधिकार विवादित है, उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से गैर-उपयुक्त था।

6. एक पक्ष की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री अतुल नंदा ने श्री श्याम दीवान की दलीलों को स्वीकार करते हुए कहा कि जब सी. बी. आई. मामलों के लिए विशेष अदालत ने इंडियन बैंक के पक्ष में बंधक का निर्माण ही धोखाधड़ी और जालसाजी का परिणाम पाया है, तो बंधककर्ता का समनुदेशक होने का दावा करने वाली संस्था उच्च न्यायालय के रिट अधिकार क्षेत्र को लागू नहीं कर सकती थी, विशेष रूप से दीवानी मुकदमों में शामिल होने के बाद।

2] 17 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

7. प्रतिद्वंद्वी प्रतिवादियों में से एक की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ वकील श्री मुकुल रोहतगी ने वैधानिक पर हमारा ध्यान आकर्षित किया।

रजनी टंडन बनाम दुलाल रंजन घोष दस्तीदार और अन्य 1 मामले में इस न्यायालय के प्रावधानों और निर्णय में तर्क दिया गया कि धारा 33 (1) के तहत पंजीयक द्वारा पी. ओ. ए. के प्रमाणीकरण की आवश्यकता केवल उन मामलों में अनिवार्य थी जहां दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाला व्यक्ति इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति से अलग है और जहां भी एजेंट ने स्वयं उस विलेख पर हस्ताक्षर किए हैं जो पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया है, वह दस्तावेज़ का निष्पादक बन जाता है, जिससे जाँच करने के लिए पंजीयक की कोई भूमिका नहीं रह जाती है।

8. हमने उपरोक्त प्रस्तुतियों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है।

9. हमारे विचार के लिए जो सीमित प्रश्न उत्पन्न होता है वह यह है कि क्या उच्च न्यायालय के रिट अधिकार क्षेत्र का आह्वान

अपीलार्थी सही था, विशेष रूप से जब तीसरे पक्ष के कहने पर दीवानी मुकदमे लंबित हैं और जब अपीलार्थी को पहले ही इस न्यायालय द्वारा दंड प्रक्रिया संहिता की धारा 145 के तहत उत्पन्न होने वाली कार्यवाही में दीवानी अदालत में जाने का निर्देश दिया जा चुका है?

10. सक्षम (या अक्षम?) करने के लिए उपरोक्त प्रश्न का उत्तर खोजने के लिए, दोनों पक्षों के विद्वान वकील ने हमें पंजीकरण अधिनियम, 1908 के कुछ प्रावधानों और इस न्यायालय के कुछ निर्णयों के बारे में बताया। अब हम उन पर एक नज़र डालेंगे।

11. जबकि पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत पंजीकरण अधिकारी नहीं हो सकता है, इस तथ्य के बारे में कोई विवाद नहीं है और नहीं हो सकता है

यह जांचने के लिए सक्षम है कि क्या किसी दस्तावेज़ के निष्पादक का उस संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व या हित है जो पंजीकरण के लिए प्रस्तुत दस्तावेज़ की विषय वस्तु है, वह अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों में निहित कानून के अधिदेश का सख्ती से पालन करने के लिए बाध्य है।

इसलिए आइए हम अधिनियम की योजना पर एक नज़र डालें। 12. पंजीकरण अधिनियम, 1908 को XV भागों में विभाजित किया गया है। धारा 17 से 22 तक के भाग III में पंजीकृत दस्तावेजों से संबंधित प्रावधान हैं; अधिनियम के भाग-IV में पंजीकरण के लिए दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के समय के बारे में निर्देश हैं; भाग-V में दस्तावेजों के पंजीकरण के स्थान को निर्धारित और विनियमित करने के प्रावधान हैं; भाग VI में पंजीकरण के लिए दस्तावेजों की प्रस्तुति से संबंधित प्रावधान हैं।

पंजीकरण और प्रवेश और निष्पादन से इनकार करने की प्रक्रिया; भाग-VII में निष्पादकों की उपस्थिति को लागू करने के प्रावधान हैं।

(2009) 14 एस. सी. सी. 782 एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

और गवाह; भाग-11 में पंजीकरण अधिकारियों के कर्तव्यों और शक्तियों से संबंधित प्रावधान हैं और भाग-12 में पंजीकरण से इनकार करने और इस तरह के इनकार के खिलाफ उपलब्ध उपायों से संबंधित प्रावधान हैं।

13. इससे पहले कि हम पंजीकरण के प्रासंगिक प्रावधानों को देखें

अधिनियम, 1908, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि "विलेखों का पंजीकरण और

दस्तावेज़ संविधान की सातवीं अनुसूची की सूची III (समवर्ती सूची) की प्रविष्टि 6 में आते हैं। इसलिए, पंजीकरण अधिनियम, 1908, जो एक केंद्रीय अधिनियम है, को कुछ ऐसे रूप में देखा जा सकता है जो केवल एक टेम्पलेट प्रदान करता है जिस पर राज्य संशोधन करने के हकदार हैं। यही कारण है कि राज्यों द्वारा पंजीकरण अधिनियम, 1908 में बहुत सारे संशोधन किए गए हैं। इसलिए, अधिनियम के प्रावधानों की कोई भी व्याख्या, मुकदमेबाजी में शामिल राज्य के लिए लागू अधिनियम की योजना के अनुरूप होनी चाहिए। उदाहरण के लिए, कुछ राज्यों में कुछ दस्तावेजों का पंजीकरण वैकल्पिक हो सकता है लेकिन कुछ अन्य राज्यों में अनिवार्य है। इसलिए, इस न्यायालय द्वारा किसी विशेष राज्य के लिए अपने आवेदन में संशोधित प्रावधान की की गई व्याख्या को आंख मूंदकर लागू नहीं किया जा सकता है।

उसी प्रावधान की व्याख्या करना जो दूसरे राज्य पर लागू होता है। इस पहलू को ध्यान में रखते हुए, आइए अब हम वैधानिक प्रावधानों पर एक नज़र डालें।

14. अधिनियम की धारा 32 में कहा गया है कि प्रत्येक दस्तावेज़

अधिनियम के तहत पंजीकृत, चाहे ऐसा पंजीकरण अनिवार्य हो या वैकल्पिक, उसमें उल्लिखित किसी भी व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत किया जाएगा। धारा 32 इस प्रकार हैः

" 32. पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति। इसके अलावा

धारा 31,88 और 89 में उल्लिखित मामलों में, प्रत्येक दस्तावेज़,

इस अधिनियम के तहत पंजीकृत होने के लिए, क्या ऐसा पंजीकरण अनिवार्य या वैकल्पिक, उचित पंजीकरण पर प्रस्तुत किया जाएगा।

कार्यालय,

के तहत निष्पादित या दावा करने वाले किसी व्यक्ति द्वारा

(अ)

समान, या, किसी डिक्री या आदेश की प्रति के मामले में, डिक्री या आदेश के तहत दावा करते हुए, या ऐसे व्यक्ति के प्रतिनिधि या नियुक्ति द्वारा, या

(ख)

((ग)

ऐसे व्यक्ति के प्रतिनिधि, प्रतिनिधि या

नियुक्त, विधिवत रूप से पावर-ऑफ-अटॉर्नी द्वारा अधिकृत इसके बाद निष्पादित और प्रमाणित किया गया

उल्लेख किया गया है "।

15. धारा 32 के खंड (बी) और (सी) में दिखाई देने वाले "ऐसे व्यक्ति" शब्द, "[2022] 17 एस. सी. आर. के तहत निष्पादित या दावा करने वाला व्यक्ति" शब्दों से संबंधित हैं।

वही ", धारा 32 के खंड (ए) में दिखाई देता है। दूसरे शब्दों में, खंड (ए) में निष्पादक के साथ-साथ दस्तावेज़ का दावेदार दोनों शामिल हैं। इसलिए, खंड (बी) और (सी) कई व्यक्तियों को शामिल करते हैं जो प्रतिनिधित्व कर सकते हैं।

निष्पादक या दावेदार। चूँकि इस न्यायालय के कई निर्णयों में विवाद धारा 32 के खंड (सी) के इर्द-गिर्द घूमता है, इसलिए आसान मूल्यांकन के उद्देश्य से खंड (सी) को इसके कई घटकों में विभाजित करना उपयोगी होगाः

((i) दस्तावेज़ निष्पादित करने वाले व्यक्ति के प्रतिनिधि द्वारा;

((ग) दस्तावेज़ निष्पादित करने वाले व्यक्ति के प्रतिनिधि के प्रतिनिधि द्वारा; ((iv) अधीन दावा करने वाले व्यक्ति के प्रतिनिधि के अभिकर्ता द्वारा

दस्तावेज़;

(v) दस्तावेज़ निष्पादित करने वाले व्यक्ति के असाइनमेंट के एजेंट द्वारा;

(vi) दस्तावेज़ के तहत दावा करने वाले असाइनमेंट के एजेंट द्वारा।

यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि धारा 32 के खंड (सी) में दिखाई देने वाला "एजेंट" शब्द न केवल "ऐसे व्यक्ति" शब्दों के साथ जाता है, बल्कि इसके साथ भी जाता है।

"प्रतिनिधि" और "असाइन" शब्द। यही कारण है कि 'प्रतिनिधि' और 'असाइन' स्वतंत्र रूप से खंड (बी) द्वारा कवर किए गए हैं और इसलिए यदि ये शब्द 'एजेंट' शब्द के साथ नहीं जाते हैं तो खंड (सी) में उनकी उपस्थिति अनावश्यक होगी।

16. धारा 32 के खंड (ग) के दूसरे भाग के आधार पर, यह आवश्यक है कि यदि पंजीकरण के लिए कोई दस्तावेज इनमें से किसी के द्वारा प्रस्तुत किया जाए।

पूर्व में उल्लिखित छह श्रेणियों के व्यक्तियों को "पी. ओ. ए. द्वारा विधिवत अधिकृत और प्रमाणित किया जाना चाहिए था। अधिनियम के अन्य प्रावधानों में उल्लिखित "। दूसरे शब्दों में, ऐसे मामलों में जहां अभिकर्ता द्वारा पंजीकरण के लिए कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है, (i) निष्पादक का; या (ii) दावेदार का; या (iii) प्रतिनिधि का या निष्पादक या दावेदार को सौंपा जाता है, उसे पंजीकरण के लिए तब तक स्वीकार नहीं किया जा सकता है जब तक कि अभिकर्ता अधिनियम में दिए गए तरीके से निष्पादित और प्रमाणित पी. ओ. ए. द्वारा विधिवत अधिकृत न हो।

17. धारा 33 में पी. ओ. ए. के प्रकारों के बारे में निर्देश हैं, जिन्हें धारा 32 के प्रयोजनों के लिए मान्यता दी जाएगी। अनुभाग

33 इस प्रकार पढ़ता हैः

ई. टी. रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

33. धारा 32 के प्रयोजनों के लिए मान्यता प्राप्त वकील की शक्ति। (1) धारा 32 के प्रयोजनों के लिए, केवल वकील की निम्नलिखित शक्तियों को मान्यता दी जाएगी, अर्थात्:

(a) यदि शक्ति निष्पादित करने के समय प्रधान

अधिवक्ता भारत के किसी भी हिस्से में रहता है जिसमें यह अधिनियम कुछ समय के लिए लागू है, एक पावर ऑफ अटॉर्नी जिसे पहले निष्पादित किया गया था और पंजीयक द्वारा प्रमाणित किया गया था।

या उप-पंजीयक जिनके जिले या उप-जिले के भीतर

प्रधान रहता है;

(ख)

यदि उपरोक्त समय पर प्रधान किसी में रहता है भारत का वह भाग जिसमें यह अधिनियम लागू नहीं है, एक पावर ऑफ अटॉर्नी जिसे पहले निष्पादित किया गया था और किसी भी राज्य द्वारा प्रमाणित किया गया था।

मजिस्ट्रेट;

यदि उपरोक्त समय पर मूलधन नहीं रहता है

((ग)

भारत में, किसी नोटरी पब्लिक, या किसी न्यायालय, न्यायाधीश, मजिस्ट्रेट, भारतीय वाणिज्य दूत या उप-वाणिज्य दूत द्वारा निष्पादित और प्रमाणित एक पावर-ऑफ-अटॉर्नी, या

केंद्र सरकार का प्रतिनिधि:

बशर्ते कि निम्नलिखित व्यक्तियों को किसी भी पंजीकरण-कार्यालय या न्यायालय में उपस्थित होने की आवश्यकता नहीं होगी खंडों में उल्लिखित किसी भी वकील की शक्ति को निष्पादित करना

((क) और (ख) इस धारा के, अर्थात्:

व्यक्ति जो शारीरिक दुर्बलता के कारण असमर्थ हैं

((i)

उपस्थित होने के लिए जोखिम या गंभीर असुविधा के बिना;

((ख)

ऐसे व्यक्ति जो दीवानी या आपराधिक प्रक्रिया के तहत जेल में हैं;

और

कानून द्वारा व्यक्तिगत उपस्थिति से छूट प्राप्त व्यक्ति

(iii)

अदालत।

(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 स्वेच्छा से वकील की शक्ति का निष्पादन किया गया है, तो उपरोक्त कार्यालय या न्यायालय में उसकी व्यक्तिगत उपस्थिति की आवश्यकता के बिना इसे सत्यापित कर सकता है।

(3) निष्पादन की स्वैच्छिक प्रकृति के बारे में साक्ष्य प्राप्त करने के लिए, पंजीयक या उप-पंजीयक या मजिस्ट्रेट या तो स्वयं [2022] 17 एस. सी. आर.

प्रिंसिपल होने का दावा करने वाले व्यक्ति के घर या उस जेल में जाएँ जहाँ वह बंद है, और उसकी जाँच करें, या एक आदेश जारी करें।

उसकी जाँच के लिए कमीशन।

(4) इस धारा में उल्लिखित कोई भी पावर-ऑफ-अटॉर्नी को बिना किसी और सबूत के पेश करके साबित किया जा सकता है जब इसका उद्देश्य हैः इसका चेहरा पहले निष्पादित किया गया था और उस व्यक्ति या न्यायालय द्वारा प्रमाणित किया गया था जिसका इस संबंध में पहले उल्लेख किया गया था। ”

18. धारा 32 और 33 पर सावधानीपूर्वक नज़र डालने से पता चलेगा कि पी. ओ. ए. के बारे में बात करते समय, इन प्रावधानों में इस शब्द का उपयोग नहीं किया जाता है।

" पंजीकरण "। जबकि धारा 32 (सी) "निष्पादित और प्रमाणित" शब्दों का उपयोग करती है, धारा 33 (1) "मान्यता प्राप्त" और "प्रमाणित" शब्दों का उपयोग करती है। इसलिए यह स्पष्ट है कि "प्रमाणित" शब्द को "पंजीकृत" के समान नहीं समझा जाना चाहिए। हम ऐसा कहने का कारण यह है कि धारा 33 (1) केवल प्रमाणीकरण के बारे में बात करती है।

और न कि पंजीकरण और धारा 33 (1) के खंड (ए), (बी) और (सी) पी. ओ. ए. को प्रमाणित करने के लिए सक्षम व्यक्तियों की सूची प्रदान करते हैं। वे लोग जो

पी. ओ. ए. को प्रमाणित करने के लिए धारा 33 की उप-धारा (1) के खंड (ए), (बी) और (सी) द्वारा निम्नानुसार अधिकार दिए गए हैं:

पंजीयक या उप-पंजीयक जिसके जिले के भीतर या

((i)

उप-जिला प्रधान रहते हैं, यदि ऐसे प्रधान रहते हैं, पी. ओ. ए. के निष्पादन के समय, भारत के किसी भी हिस्से में

जो यह अधिनियम लागू होता है;

कोई भी मजिस्ट्रेट, यदि प्रिंसिपल भारत के किसी भी हिस्से में रहता है

((ख)

जहाँ यह अधिनियम लागू नहीं है;

((ग) एक नोटरी पब्लिक, कोई भी न्यायालय, न्यायाधीश, मजिस्ट्रेट, भारतीय वाणिज्य दूत, उप वाणिज्य दूत या केंद्र सरकार का प्रतिनिधि, यदि प्राचार्य भारत में नहीं रहता है।

19. ऊपर बताए गए व्यक्तियों की सूची से यह देखा जा सकता है कि उनमें से सभी कुलसचिव और उप-कुलसचिव नहीं हैं जिनकी नियुक्ति निम्नलिखित संदर्भों में की गई है -

पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 6। अधिनियम के तहत, पंजीकरण की शक्ति केवल अधिनियम के तहत नियुक्त कुलसचिवों और उप-कुलसचिवों को प्रदान की जाती है। लेकिन धारा 33 (1) के खंड (बी) और (सी) पंजीयक और उप-पंजीयक के अलावा अन्य व्यक्तियों के बारे में बात करते हैं। यही कारण है कि धारा 32 (सी) के साथ-साथ धारा 33 में केवल "प्रमाणित" अभिव्यक्ति का उपयोग किया गया है न कि "पंजीकृत" शब्द का। लेकिन दुर्भाग्य से कई न्यायालयों ने इन दो शब्दों को मिला दिया है, जिसके परिणामस्वरूप एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड।

वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

पी. ओ. ए. की वैधता निर्धारित करने के लिए धारा 17 और 18 के संदर्भ में परीक्षण को लागू करने में।

20. वास्तव में "प्रमाणीकरण" और के बीच का अंतर

" तमिलनाडु पंजीकरण नियमों में "पंजीकरण" बहुत स्पष्ट रूप से लिखा गया है। यहां यह ध्यान दिया जा सकता है कि पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 69 (1), पंजीकरण महानिरीक्षक (i) को निम्नलिखित क्षेत्रों में सभी पंजीकरण कार्यालयों पर सामान्य पर्यवेक्षण का प्रयोग करने का अधिकार देती है।

राज्य सरकार; और (ii) खंड (क) से (ञ) में उपबंधित मामलों के संबंध में अधिनियम के अनुरूप नियम बनाना। इन नियमों के तहत

धारा 69 की उप-धारा (2) के आधार पर, अनुमोदन के लिए राज्य सरकार को प्रस्तुत किया जाना और आधिकारिक रूप से प्रकाशित किया जाना आवश्यक है।

इस तरह की मंजूरी के बाद राजपत्र। तमिलनाडु राज्य में धारा 69 के संदर्भ में बनाए गए नियम प्रमाणीकरण और पंजीकरण के बीच के अंतर पर स्पष्टता प्रदान करते हैं।

21. तमिलनाडु पंजीकरण नियमों के नियम 48 और 49 को इस प्रकार पढ़ा जाता है -

निम्नलिखित हैः

48. एक पावर ऑफ अटॉर्नी को एक पंजीकरण अधिकारी के पास लाया जा सकता है (1) प्रमाणीकरण के लिए, या (2) पंजीकरण के लिए, या (3) प्रमाणीकरण और पंजीकरण दोनों के लिए। पहले मामले में, वह केवल प्रमाणीकरण के लिए निर्धारित प्रविष्टि करेगा; दूसरे मामले में, वह किसी अन्य दस्तावेज की तरह ही शक्ति दर्ज करेगा; और तीसरे मामले में, वह पहले

शक्ति को प्रमाणित करें और फिर इसे पंजीकरण में स्वीकार करें

सामान्य तरीके से।

49. यद्यपि पावर ऑफ अटॉर्नी किसी अन्य साधन की तरह पंजीकृत हो सकता है, लेकिन यह तब तक पंजीकरण उद्देश्यों के लिए मान्य नहीं है जब तक कि प्रमाणित न हो। जब एक पावर ऑफ अटॉर्नी को एक ऐसे व्यक्ति द्वारा एक पंजीकरण अधिकारी के पास लाया जाता है जो समझ में नहीं आता है

प्रमाणीकरण और पंजीकरण के बीच अंतर,

पंजीकरण अधिकारी को उसे अंतर समझाना चाहिए और

उसे ऐसी जानकारी दें जो आवश्यक हो।

22. पी. ओ. ए. के प्रमाणीकरण और पंजीकरण के बीच के अंतर को इंगित करने के बाद, नियम 52 पंजीकरण अधिकारी द्वारा 2 समय पर किए जाने वाले कर्तव्य को इंगित करता है, अर्थात् (i) प्रमाणीकरण के समय; और (ii) जब शक्ति को रद्द कर दिया जाता है। नियम 52 इस प्रकार हैः

सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

52. (i) परिशिष्ट III में मुद्रित प्रपत्र में एक सार होगा ए द्वारा प्रमाणित प्रत्येक पावर ऑफ अटॉर्नी को बनाए रखा गया

पंजीकरण अधिकारी चाहे वह शक्ति सामान्य हो या विशेष, पंजीकृत हो या न हो। सार पर हस्ताक्षर किए जाएँगे

पंजीकरण अधिकारी; और एक अलग फाइल में दाखिल किया जाएगा। अन्य शक्तियों के साथ एक क्रम संख्या के साथ

नियम 46. अंतःरेखा, रिक्त स्थान, क्षरण और

मूल पर पंजीकरण अधिकारी द्वारा किए गए परिवर्तन

शक्ति को अमूर्त में शब्दशः नकल किया जाएगा।

(i) (क) प्रत्येक पंजीकरण कार्यालय सभी का एक रजिस्टर रखेगा।

में पंजीकृत अधिवक्ता की शक्तियों का प्रतिसंहरण, या उसे सूचित किया।

(ख) जब किसी पंजीकरण अधिकारी को रद्द करने की सूचना दी जाती है,

जैसा कि शक्ति को निरस्त करने वाले व्यक्ति द्वारा निर्दिष्ट किया जा सकता है। 23. वास्तव में, के अध्याय X में एक अलग अध्याय है

तमिलनाडु के नियम, जो पी. ओ. ए. के कार्यों के लिए समर्पित हैं। नियम 48,49

2 जिन्हें हमने ऊपर निकाला है, वे उक्त अध्याय का हिस्सा हैं।

46 पंजीकरण अधिकारी द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया का विवरण दें।

एक सामान्य पी. ओ. ए. के तहत पंजीकरण के लिए एक दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है और

जब दस्तावेज़ को एक के तहत प्रस्तुत किया जाता है तो पालन किया जाने वाला नियम

अल पीओए। वह इस प्रकार हैः

46. (i) यदि कोई दस्तावेज़ विशेष के तहत पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाता है।

अधिवक्ता की शक्ति, में दायर की गई शक्ति को बरकरार रखा जाएगा

निम्नलिखित अनुमोदन के साथ कार्यालय

नहीं।

दस्तावेज़ सं. के संबंध में प्रस्तुत किया गया

19 ..... पुस्तक., खंड।

पंजीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर।

तारीखः

((ii) यदि सामान्य के तहत पंजीकरण के लिए कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है।

वकील की शक्ति, शक्ति के साथ वापस कर दिया जाएगा

निम्नलिखित समर्थनः

दस्तावेज़ सं. के संबंध में प्रस्तुत किया गया।

में से

19 ..... पुस्तक., खंड।

पंजीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर।

तारीखः

एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. एस. पी

वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

((iii) जब किसी व्यक्ति द्वारा पंजीकरण के लिए कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है।

इसे प्रस्तुत करने का अधिकार है और निष्पादन एक एजेंट द्वारा स्वीकार किया जाता है

एक पावर ऑफ अटॉर्नी के तहत, निम्नलिखित समर्थन होगा

उस शक्ति पर किया जाएगा, जिसे बनाए रखा जाएगा और दाखिल किया जाएगा, या लौटाया गया, क्योंकि यह एक विशेष या सामान्य शक्ति है

* नहीं.....

19. के संबंध में प्रस्तुत

19. पुस्तक का।

दस्तावेज़ सं।

खण्ड.

पंजीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर।

तारीखः

24. (i) प्रमाणीकरण और प्रमाणीकरण के बीच का अंतर देखने के बाद

पी. ओ. ए. का पंजीकरण; (ii) पी. ओ. ए. को प्रमाणित करते समय और/या पंजीकृत करते समय पंजीकरण अधिकारी पर अधिनियम और नियमों द्वारा लगाया गया दायित्व; (iii) पी. ओ. ए. के कार्यों को रद्द करने का ट्रैक बनाए रखने के लिए पंजीकरण अधिकारी की आवश्यकता; और (iv) एक सामान्य पी. ओ. ए. के तहत प्रस्तुत दस्तावेज़ और एक विशेष पी. ओ. ए. के तहत प्रस्तुत दस्तावेज़ से संबंधित नियम 46 की विभिन्न आवश्यकताएं, आइए अब हम अन्य प्रावधानों की ओर मुड़ें।

25. अधिनियम की धारा 34 में जांच के संबंध में प्रावधान हैं।

पंजीकरण से पहले पंजीकरण अधिकारी द्वारा किया जाना। 2000 के तमिलनाडु संशोधन अधिनियम 28 द्वारा संशोधित तमिलनाडु राज्य में अपने आवेदन में धारा 34 इस प्रकार हैः

34. पंजीकरण अधिकारी द्वारा पंजीकरण से पहले पूछताछ। (1) इस भाग और धारा 41 में निहित प्रावधानों के अधीन रहते हुए,

43 , 45 , 69 , 75 , 77 , 88 और 89, कोई दस्तावेज पंजीकृत नहीं किया जाएगा। इस अधिनियम के तहत, जब तक कि ऐसे दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाले व्यक्ति (और

संपत्ति की बिक्री के लिए दस्तावेज़ के मामले में, व्यक्तियों

उस दस्तावेज़ के तहत दावा करते हुए) 2, या उनके प्रतिनिधि, नियुक्त किए जाते हैं

या उपरोक्त के रूप में अधिकृत एजेंट, पंजीकरण से पहले उपस्थित हों

धारा 23 के तहत प्रस्तुति के लिए अनुमत समय के भीतर अधिकारी,

24 , 25 और 26: बशर्ते कि, यदि तत्काल आवश्यकता या अपरिहार्य दुर्घटना के कारण

ऐसे सभी व्यक्ति, पंजीयक, ऐसे मामलों में उपस्थित नहीं होते हैं जहां

उपस्थित होने में देरी चार महीने से अधिक नहीं है, निर्देश दे सकता है

कि जुर्माने के भुगतान पर राशि का दस गुना से अधिक नहीं

उचित पंजीकरण शुल्क, जुर्माने के अलावा, यदि कोई हो, देय धारा 25 के तहत दस्तावेज़ पंजीकृत किया जा सकता है।

2 2000 का तमिलनाडु अधिनियम 28, सेक।

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

अलग-अलग समय पर।

(3) पंजीकरण अधिकारी इसके बाद

पता लगाएँ कि क्या इस तरह के दस्तावेज़ को निष्पादित किया गया था या नहीं

(अ)

उन व्यक्तियों द्वारा जिनके द्वारा इसे निष्पादित किया गया था; व्यक्तियों की पहचान के बारे में खुद को संतुष्ट करें

(ख)

उसके सामने पेश होना और आरोप लगाना कि उन्होंने दस्तावेज़ को निष्पादित किया है (या वे इसके तहत दावा कर रहे हैं) दस्तावेज़) 3; और

के रूप में प्रकट होने वाले किसी भी व्यक्ति के मामले में

((ग)

प्रतिनिधि, नियुक्त या अभिकर्ता, स्वयं को संतुष्ट करते हैं

ऐसे व्यक्ति का प्रकट होने का अधिकार।

इसे उस पंजीयक को भेजें जिसके वे अधीनस्थ हैं। (5) इस धारा में कुछ भी फरमानों या आदेशों की प्रतियों पर लागू नहीं होता है।

26. धारा 34 की उप-धारा (3) तीन दायित्वों को लागू करती है -

पंजीकरण अधिकारी। ये दायित्व इस प्रकार हैं:

((i)

यह पूछताछ करने के लिए कि क्या इस तरह के दस्तावेज़ को निष्पादित किया गया था

वह व्यक्ति जिसके द्वारा इसे निष्पादित किए जाने का दावा किया जाता है;

प्रकट होने वाले व्यक्ति की पहचान के बारे में खुद को संतुष्ट करना

((ख)

उसके सामने और दस्तावेज़ को निष्पादित करने का दावा करते हुए;

((iii) किसी भी व्यक्ति के अधिकार के बारे में खुद को संतुष्ट करना।

एक प्रतिनिधि, असाइन या एजेंट के रूप में उपस्थित होना

दिखाई देता है;

27. हम इस बात पर ध्यान दे सकते हैं कि धारा 32 (सी), 34 (1) और 34 (3) (सी) 'एजेंट', 'प्रतिनिधि' और 'असाइन' अभिव्यक्तियों का उपयोग करती हैं। हालांकि आम तौर पर

एक नाबालिग के अभिभावक को शामिल करने के लिए पंजीकरण अधिनियम " 3 तमिल नाडु अधिनियम 2000 का 28, धारा.

3 एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

एक पागल या बेवकूफ की समिति या अन्य कानूनी क्यूरेटर "। अधिनियम में "एजेंट" और "असाइन" शब्दों को परिभाषित नहीं किया गया है। इसलिए, हम भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 182 से "एजेंट" अभिव्यक्ति की परिभाषा को उचित रूप से उधार ले सकते हैं, जो एक "एजेंट" को परिभाषित करता है जिसका अर्थ है एक व्यक्ति जो दूसरे के लिए कोई कार्य करने या तीसरे व्यक्ति के साथ व्यवहार में दूसरे का प्रतिनिधित्व करने के लिए नियोजित है।

28. उपरोक्त परिभाषाओं को ध्यान में रखते हुए, यदि हम धारा 32 (सी) पर वापस जाते हैं, तो यह देखा जा सकता है कि जब भी एजेंट, (i) निष्पादक; (ii) दावेदार; (iii) एक प्रतिनिधि; या (iv) एक असाइनमेंट, पंजीकरण के लिए एक दस्तावेज़ प्रस्तुत करता है,

(2) ऐसे पी. ओ. ए. को उप-धारा (1) के खंड (ए), (बी) या (सी) में दिए गए तरीके से निष्पादित और प्रमाणित किया जाना चाहिए था। धारा 33। पंजीकरण की आवश्यकता राज्य के संशोधनों पर निर्भर करती है।

29. धारा 33 (1) के साथ पठित धारा 32 (सी) में जो शामिल है, वह धारा 34 (3) में जो शामिल है, उससे कुछ अलग है। जबकि अनुभाग

32 (ग) धारा 33 (1) के साथ पढ़ने पर पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने के लिए व्यक्ति की पात्रता के बारे में बात होती है, धारा 34 (3) आयोजित की जाने वाली जांच और पंजीकरण अधिकारी द्वारा प्राप्त की जाने वाली संतुष्टि के बारे में बात करती है। धारा 34 (3) (सी) पंजीकरण अधिकारी पर एक प्रतिनिधि, असाइन या एजेंट के रूप में उपस्थित होने वाले व्यक्ति के अधिकार के बारे में खुद को संतुष्ट करने का दायित्व लगाती है। यह प्रिस्क्रिप्शन पढ़ना होगा तमिलनाडु नियमों के नियम 46 के साथ।

30. वैधानिक योजना पर अपनी चर्चा पूरी करने से पहले, कुछ और प्रावधानों पर ध्यान देना आवश्यक है, जो इस में लागू होते हैं -

तमिलनाडु राज्य, जो प्रासंगिक हैं। 2012 के तमिलनाडु अधिनियम द्वारा, पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 (1) में संशोधन किया गया था ताकि खंड (एफ), (जी), (एच) और (आई) को जोड़ा जा सके। इस प्रकार अंतःस्थापित खंड (एच) इस प्रकार हैः

" अचल संपत्ति से संबंधित पावर ऑफ अटॉर्नी के दस्तावेज

भारत के बाहर फांसी दिए जाने वालों के अलावा "

31. साथ ही, तमिलनाडु राज्य द्वारा धारा 28 में भी संशोधन किया गया था ताकि इस प्रभाव के लिए एक परंतुक शामिल किया जा सके कि

धारा 17 (1) (एच) में उल्लिखित उप-पंजीयक के कार्यालय में पंजीकरण के लिए भी प्रस्तुत किया जा सकता है, जिसके अधिकार क्षेत्र में प्रधान

आम तौर पर रहता है।

2] 17 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

32. 2012 के उसी तमिलनाडु संशोधन अधिनियम 29 द्वारा, दो

पंजीकरण अधिनियम, 1908 में और भी प्रावधान जोड़े गए। एक धारा 34-बी और दूसरी धारा 64 ए थी। धारा 34 इस प्रकार रोटीः

" 34 - बी. शक्ति के दस्तावेज़ के पंजीकरण की प्रक्रिया अचल संपत्ति से संबंधित वकील। - विषय के अधीन

इस अधिनियम के प्रावधान, संबंधित पावर ऑफ अटॉर्नी का कोई दस्तावेज नहीं

अचल संपत्ति को पंजीकृत किया जाएगा जब तक कि पासपोर्ट का आकार न हो।

प्रिंसिपल, एजेंट और प्रिंसिपल की तस्वीरें और उंगलियों के निशान

पहचान करने वाले गवाहों को दस्तावेज़ पर चिपकाया जाता है और

एजेंट

धारा 64-इस प्रकार हैः

" 64 - ए. प्रक्रिया जहाँ पावर ऑफ अटॉर्नी का साधन

उप-पंजीयक के कार्यालय में प्रस्तुत अचल से संबंधित है

संपत्ति उप-जिले में स्थित नहीं है। - प्रत्येक उप-पंजीयक दस्तावेज़ सहित पावर ऑफ़ अटॉर्नी के दस्तावेज़ को पंजीकृत करना

अचल संपत्ति जो उसके अपने उप-जिले में स्थित नहीं है, एक प्रति बनाएँ और उसे मानचित्र की एक प्रति के साथ भेजें।

या धारा 21 में उल्लिखित योजना (यदि कोई हो) प्रत्येक अन्य उप

पंजीयक जिनके उप-जिले में संपूर्ण या ऐसा कोई भाग हो।

सम्पत्ति अवस्थित अछि आ एहन उप-पंजीयक एकरा दाखिल करत।

उनकी पुस्तक संख्या 1:

बशर्ते कि जहां ऐसा साधन अचल संपत्ति से संबंधित हो कई जिलों में, इसे उप-पंजीयकों को भेजा जाएगा।

संबंधित, प्रत्येक जिले के पंजीयक को सूचना के तहत

जो ऐसी संपत्ति का कोई भी हिस्सा स्थित है।

33. इस स्तर पर हमें यह दर्ज करना चाहिए कि विवाद संबंधित है

2012 के तमिलनाडु संशोधन अधिनियम 29 से बहुत पहले निष्पादित और पंजीकृत दस्तावेज़। लेकिन फिर भी हमने इस पर ध्यान दिया है, इसे इस मामले में लागू करने के उद्देश्य से नहीं, बल्कि कुछ चिंताओं को दूर करने के उद्देश्य से। अब जब हमने अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों पर ध्यान दिया है, तो आइए हम कुछ तथ्यात्मक पहलुओं को देखें और फिर दोनों पक्षों की दलीलों से निपटें।

34. हाथ में मामले में, दिनांकित 05.07.2007 बिक्री विलेख निष्पादित किया गया

पिता एस. पी. वेलायुथम ने अपने बेटे अमर के पक्ष में इस आशय का एक विशिष्ट पाठ प्रस्तुत किया कि संपत्ति के मालिकों ने एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड को नियुक्त किया था।

वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

एस. पी. वेलायुथम, उनके पावर ऑफ अटॉर्नी के रूप में, संपत्ति को बेचने के लिए 23.08.2006 दिनांकित विलेख द्वारा। लेकिन बिजली एजेंट को संपत्ति बेचने के लिए अधिकृत करने की जगह, पी. ओ. ए. के पंजीकृत विलेख का खंड 7 दिनांक 23.08.2006 पर, जिस आधार पर बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था, वास्तव में संपत्ति पर कोई बोझ पैदा करने के लिए एक स्पष्ट निषेध था। पंजीकृत पी. ओ. ए. दिनांक 23.08.2006 का खंड 7 इस प्रकार हैः

" (7) दलालों सहित किसी भी तीसरे पक्ष/दावेदारों के साथ बातचीत करने के लिए बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों के दावेदारों को लें। अनुसूची में उल्लिखित संपत्तियों और ऐसे दावों का निपटान करने के लिए

और इस ओर से हमारे वकील को सभी कार्यों, कार्यों और चीजों को करने का अधिकार है। उसी के सर्वेक्षण के लिए उल्लिखित संपत्तियों की अनुसूची में प्रवेश करना। इसमें नियुक्त बिजली एजेंट के पास उसी के सर्वेक्षण के लिए अनुसूची उल्लिखित संपत्तियों को बोझिल करने की कोई शक्ति नहीं होगी। इसमें नियुक्त बिजली एजेंट के पास उल्लिखित अनुसूची का बोझ उठाने का कोई अधिकार नहीं होगा।

हमारी लिखित सहमति के बिना संपत्ति। "

35. इस तथ्य के अलावा कि ऊपर निकाला गया खंड 7 स्पष्ट रूप से बोझ उठाने की शक्ति को प्रतिबंधित करता है, एस. पी. वेलायुथम को एक एजेंट के रूप में बिक्री के उद्देश्य से किसी भी पंजीकरण अधिकारी के सामने पेश होने के लिए अधिकृत करने वाली कोई शर्त भी नहीं थी। यद्यपि खंड 5 अभिकर्ता को पंजीयक के समक्ष उपस्थित होने और निष्पादन स्वीकार करने के लिए अधिकृत करता है, लेकिन यह विशेष रूप से नगर पालिकाओं के पक्ष में उपहार विलेखों के निष्पादन के संबंध में था।

निगम या अन्य प्राधिकरण, लेआउट के विकास, सड़कों के निर्माण आदि के उद्देश्य से। इसी तरह, पी. ओ. ए. विलेख के खंड 6 में भी उप-पंजीयक के समक्ष उपस्थित होने की सीमित शक्ति थी, लेकिन यह खंड 6 में उल्लिखित कुछ चीजों तक ही सीमित थी।

36. दिलचस्प बात यह है कि चुनाव लड़ने वाले उत्तरदाताओं ने पी. ओ. ए. दिनांकित 07.06.2007 के एक अन्य गैर-पंजीकृत विलेख पर भरोसा किया, जिसमें बेचने की शक्ति थी। इस दस्तावेज़ के दिनांकित 07.06.2007 होने और बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख 05.07.2007 होने के बावजूद, बिक्री विलेख में इस पी. ओ. ए. का कोई संदर्भ नहीं था। पी. ओ. ए. का यह विलेख बहुत बाद में सामने आया है और पी. ओ. ए. के इस विलेख की धोखाधड़ी की प्रकृति स्पष्ट है। दृश्यमान, उसमें निहित कुछ पाठों को देखते हुए। गैर-पंजीकृत पी. ओ. ए. दिनांक 07.06.2007 में निहित प्रासंगिक पाठ इस प्रकार हैं:

" ..... और जहाँ तक, उक्त जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी के तहत

विलेख यद्यपि हम सहित शक्ति प्रदान करने का इरादा रखते हैं

उक्त [2022] 17 एस. सी. आर. के खंडों के तहत उल्लिखित संपत्तियों को अनुसूची में बेच दें।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी डीड, अनजाने में और उससे अधिक

अनुसूची को बेचने की शक्ति से संबंधित उक्त खंड को देखें उल्लिखित संपत्तियों को उसमें शामिल करने के लिए छोड़ दिया गया था;

और अब हमारे एजेंट श्री एस. पी. वेलायुथम ने उक्त गलती का पता लगा लिया है और अतिरिक्त और पूरक जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी डीड के निष्पादन के लिए अनुरोध किया है जो 'उन्हें उल्लिखित संपत्तियों को बेचने के लिए सशक्त बनाता है' और इसके लिए बिक्री पर विचार प्राप्त करता है। पहले की सामान्य शक्ति की निरंतरता में

ऊपर निर्दिष्ट दिनांकित 23.08.2006 का वकील विलेख;

और जहाँ तक कि हम अपने अभिकर्ता द्वारा बताई गई गलती से संतुष्ट हैं और 'तदनुसार हम भी सहमत हुए' इस सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी डीड को निष्पादित करने के लिए और इस तरह हम श्री एस. पी. वेलायुथम, सबपति के बेटे, हिंदू को नियुक्त कर रहे हैं; लगभग 50 वर्ष की आयु, नंबर 5, सबर्ज, स्ट्रीट, मदलपक्कम, चेन्नई-600091 में रहने वाले जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी के रूप में

निम्नलिखित अधिनियम; कार्य और यहाँ अनुसूची में विस्तृत संपत्तियों से संबंधित चीजें।

उपरोक्त पाठों में इस आशय का पूरी तरह से गलत कथन है, (i) कि बिक्री की शक्ति मूल पी. ओ. ए. के तहत प्रदान करने का इरादा था, लेकिन इसे असावधानी और निरीक्षण के कारण हटा दिया गया था; और (ii) गलती इंगित किए जाने के बाद, प्राचार्यों ने अतिरिक्त दस्तावेज़ को निष्पादित करने का फैसला किया। ये पाठ स्पष्ट रूप से गलत हैं और इसके विपरीत हैं।

पंजीकृत पी. ओ. ए. दिनांक 23.08.2006 के खंड 7 तक। किसी भी मामले में, यह पी. ओ. ए. दिनांकित 07.06.2007 वह नहीं था जो दिनांकित 05.07.2007 के बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय प्रस्तुत किया गया था या उस पर भरोसा किया गया था।

37. इसलिए, यदि पंजीकरण अधिकारी ने दिनांक 23.08.2006 के पी. ओ. ए. के पंजीकृत विलेख में निहित पाठों को सत्यापित किया होता, यह देखने के लिए कि क्या बिजली एजेंट के पास वह करने का अधिकार था जो उसने किया था, तो वह मना कर देता।

दस्तावेज़ का पंजीकरण। तमिलनाडु पंजीकरण नियमों का नियम 46 यह निर्धारित करता है कि पंजीकरण अधिकारी क्या करने के लिए बाध्य है, (i) जब एक विशेष पी. ओ. ए. के तहत पंजीकरण के लिए एक दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है; और (ii) जब एक सामान्य पी. ओ. ए. के तहत पंजीकरण के लिए एक दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है। यह पंजीकरण अधिकारी की ओर से वह करने में विफलता थी जो उसे करने की आवश्यकता है, जिसने विद्वान एकल न्यायाधीश को रिट क्षेत्राधिकार का आह्वान करने के लिए आश्वस्त किया। लेकिन डिवीजन बेंच ने फैसले को पलट दिया

विद्वान न्यायाधीश को इस आधार पर कि रिट अदालत को पक्षों को दीवानी अदालत में भेज देना चाहिए था।

एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

38. प्रतिस्पर्धा करने वाले प्रत्यर्थियों की ओर से दो मुख्य दलीलें उठाई जाती हैं, अर्थात् (i) अनुच्छेद 226 के तहत उत्पन्न एक रिट याचिका में उच्च न्यायालय से अपेक्षित प्रतिबंध, उन मामलों के संबंध में जिनके लिए विस्तृत तथ्यात्मक जांच की आवश्यकता होती है; और (ii) पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 32 से 34 के तहत पंजीकरण प्राधिकरण द्वारा की जा सकने वाली जांच का सीमित दायरा।

39. प्रथम विवाद के समर्थन में, उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा किया,

(i) थानसिंह नाथमल बनाम। कर अधीक्षक, (ii) सर्वपल्ली रमैया बनाम जिला कलेक्टर 3; (iii) लतीफ एस्टेट लाइन इंडिया लिमिटेड बनाम लतीफ एस्टेट लाइन इंडिया लिमिटेड। हदीजा अम्मल "। 40. उपरोक्त निर्णयों में से, थानसिंह (उपरोक्त) में निर्णय असम बिक्री कर अधिनियम, 1947 के तहत पारित मूल्यांकन के आदेशों से उत्पन्न हुआ। मूल प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश को अपीलीय प्राधिकरण और फिर पुनरीक्षण प्राधिकरण के समक्ष और उसके बाद अनुच्छेद 226 के तहत एक रिट याचिका में चुनौती दी गई थी। ऐसा था

ऐसी परिस्थितियां जिनमें इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि उच्च न्यायालय को उन तथ्यों के प्रश्नों पर निर्णय लेने की कोई शक्ति नहीं है जो विशेष रूप से कर अधिकारियों की क्षमता के भीतर हैं। इसी तरह, सर्वपल्ली रमैया में निर्णय

(ऊपर), रैयतवारी पट्टा के अनुदान के लिए कार्यवाही से उत्पन्न हुआ। जिला कलेक्टर द्वारा विस्तृत जांच के बाद विवाद उच्च न्यायालय में चला गया। यह उस संदर्भ में था कि इस न्यायालय ने अनुच्छेद 226 के तहत न्यायिक समीक्षा की शक्ति के दायरे की जांच की। 41. लतीफ एस्टेट लाइन इंडिया लिमिटेड (उपरोक्त) में मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ का निर्णय इस विवाद से उत्पन्न हुआ कि बिक्री को रद्द करने का विलेख पंजीकरण के लिए स्वीकार किया जा सकता है या नहीं। पूर्ण पीठ ने उन परिस्थितियों की व्याख्या की जिनके तहत एक विलेख

विक्रेता और खरीदार दोनों द्वारा प्रस्तुत रद्दीकरण स्वीकार किया जा सकता है। लेकिन पूर्ण पीठ ने स्पष्ट रूप से कहा कि एकतरफा विलेख

रद्दीकरण को पंजीकरण के लिए भी स्वीकार नहीं किया जा सकता है। यह प्रस्ताव वास्तव में अपीलार्थी के इस तर्क के समर्थन में जाता है कि पंजीकरण अधिकारी का यह देखना कर्तव्य है कि पंजीकरण के लिए प्रस्तुत दस्तावेज कानून के अनुसार प्रस्तुत किया गया है या नहीं। वास्तव में पूर्ण पीठ का निर्णय स्वयं एक रिट याचिका से निकला था

बिक्री विलेखों के एकतरफा रद्द करने के विलेखों के पंजीकरण की अनुमति देने में पंजीकरण प्राधिकरण के कार्य को चुनौती देना।

4 (1964) 6 एससीआर 654

5 (2019) 4 एससीसी 500

43. सत्यपाल आनंद (ऊपर) में निर्णय प्रतिद्वंद्वी उत्तरदाताओं के बचाव में नहीं जा सकता है, इस सरल कारण से कि उस मामले में रिट याचिकाकर्ता ने पहले एक समझौता स्वीकार किया और फिर सहकारी समिति अधिनियम (जो एक दीवानी मुकदमे के समान है) के तहत विवाद उठाया और उसके बाद अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। घोषणा, जिसे वह केवल पहले से स्थापित कार्यवाहियों में ही मांग सकता था। यह तथ्य कि थोटा गंगा लक्ष्मी को ए. पी. राज्य के नियमों में निहित स्पष्ट प्रावधान के आधार पर अलग करने की मांग की गई थी, यह इंगित करेगा कि उच्च न्यायालय के लिए अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिए कोई पूर्ण प्रतिबंध नहीं है।

44. दोनों पक्षों ने रजनी टंडन (ऊपर) मामले में इस अदालत के फैसले पर भरोसा किया। रजनी टंडन (ऊपर) में जो सवाल उठा वह था

7 1 (2016) 10 एससीसी 767

8 (2010) 15 एस. सी. सी. 206 एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

क्या पी. ओ. ए. को पंजीकरण द्वारा प्रमाणीकरण की आवश्यकता है प्राधिकरण, जब बिजली एजेंट द्वारा स्वयं निष्पादित एक बिक्री विलेख बिजली एजेंट द्वारा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाता है। इस न्यायालय द्वारा रजनी टंडन (ऊपर) में रिपोर्ट के पैराग्राफ 19 में इस प्रश्न को एक अलग भाषा में इस प्रकार रखा गया थाः

" 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 (ए) के तहत इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने और इसे पंजीकृत कराने का हकदार है।

45. पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 32 और 33 का विश्लेषण करने के बाद यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि जब भी कोई एजेंट

किसी दस्तावेज़ को निष्पादित करने और उसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने के लिए अधिकृत और वह तदनुसार पी. ओ. ए. के संदर्भ में दस्तावेज़ को निष्पादित करता है, जहां तक पंजीकरण प्राधिकरण का संबंध है, वह वास्तविक निष्पादक बन जाता है और इसलिए वह धारा 33 (ए) के तहत इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने का हकदार हो जाता है। इस न्यायालय ने आगे कहा कि धारा 33 (1) (ए) के संदर्भ में प्रमाणीकरण केवल उन मामलों में आवश्यक है जहां धारा 32 (सी) लागू की जाती है। रजनी टंडन में रिपोर्ट के पैराग्राफ 33 को आसानी से सराहना के लिए निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

जहाँ प्रस्तुति अधिनियम की धारा 32 (सी) के संदर्भ में है। दूसरे शब्दों में, केवल उन मामलों में जहां दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर करने वाला व्यक्ति पंजीकरण अधिकारी के समक्ष दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं कर सकता है और दूसरे को दस्तावेज़ प्रस्तुत करने के लिए वकील का अधिकार देता है कि धारा 33 के प्रावधान आकर्षित होते हैं। यह केवल ऐसे मामले में है कि उक्त पावर ऑफ अटॉर्नी को धारा के तहत प्रदान किए गए तरीके से अनिवार्य रूप से निष्पादित और प्रमाणित किया जाना चाहिए। 33 (1) ((क) अधिनियम "।

46. लेकिन हम इस मामले में इस सवाल से चिंतित नहीं हैं कि क्या पी. ओ. ए. ने बिक्री में बिजली एजेंट एस. पी. वेलायुथम पर भरोसा किया था।

उसके द्वारा निष्पादित विलेख, प्रमाणीकरण की आवश्यकता है और क्या पंजीकरण प्राधिकरण ने बिक्री विलेख [2022] 17 एस. सी. आर. को स्वीकार करने में गलती की।

पी. ओ. ए. के प्रमाणीकरण को सत्यापित किए बिना या नहीं, उनके द्वारा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया। हम इस मामले में सबसे बुनियादी सवाल से चिंतित हैं कि क्या पंजीकरण प्राधिकरण अंधा हो सकता था।

इस तथ्य पर ध्यान दें कि पी. ओ. ए. के विलेख, जिसके आधार पर बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था और साथ ही एस. पी. वेलायुथम द्वारा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था, में बिजली एजेंट के लिए एक स्पष्ट निषेध था।

संपत्ति पर बोझ, विशेष रूप से अधिनियम की धारा 69 के तहत बनाए गए नियमों के आलोक में। थोटा गंगा लक्ष्मी में निर्णय को एक तरह से आंध्र प्रदेश राज्य के नियमों के आधार पर सत्यपाल आनंद में 3-सदस्यीय पीठ द्वारा अनुमोदित किया गया था, जिससे पता चलता है कि वैधानिक नियम भी एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। रजनी टंडन को यह अभिनिर्धारित करने का अधिकार नहीं है कि पंजीकरण प्राधिकरण का पी. ओ. ए. के विलेख में बिक्री की शक्ति की उपस्थिति या अनुपस्थिति को सत्यापित करने का भी कोई कर्तव्य नहीं है, विशेष रूप से नियमों के आलोक में।

47. अमरनाथ बनाम ज्ञान चंद के मामले में, यह न्यायालय विशिष्ट परिस्थितियों से उत्पन्न एक मामले से संबंधित था। उक्त मामला स्वामित्व की घोषणा और स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक दीवानी मुकदमे से उत्पन्न हुआ। उस मामले में वादी ने अपनी संपत्ति की बिक्री के लिए एक मौखिक समझौता किया और दूसरे प्रतिवादी के पक्ष में एक विशेष पी. ओ. ए. दिया।

हिमाचल प्रदेश राज्य में लागू पंजीकरण अधिनियम, 1969 के हिमाचल प्रदेश अधिनियम 2 के तहत एक संशोधन के माध्यम से, पी. ओ. ए. को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत बिक्री विलेख के साथ होना चाहिए था और यदि उप-पंजीयक ने यह सुनिश्चित किया होता, तो वह पाता कि शक्ति के रद्द होने को देखते हुए, एजेंट के पास कोई भी शक्ति नहीं थी

9 9 (2022) एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी.-102 एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

बिक्री। उच्च न्यायालय के इस निर्णय को इस न्यायालय ने पंजीकरण अधिनियम, 1908 के प्रावधानों के विस्तृत विश्लेषण के बाद अमर नाथ (उपरोक्त) मामले में उलट दिया था। ऐसा करते हुए, इस न्यायालय ने पैराग्राफ 26 में निम्नलिखित निर्णय दिया:

" 26. जिन कारणों का हमने संकेत दिया है, धारा 32 (सी) में कहा गया है

धारा 33 और धारा 34 (2) (सी) आपस में संबंधित हैं और दस्तावेज़ के संबंध में उनके पास कोई आवेदन नहीं होगा

पावर ऑफ अटॉर्नी धारक द्वारा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया जो

दस्तावेज़ का निष्पादक भी है। दूसरे शब्दों में, वहाँ है वास्तव में मूल शक्ति के उत्पादन की कोई आवश्यकता नहीं है

दूसरे प्रतिवादी के जूते में खड़ा व्यक्ति यह मामला क्योंकि वह धारा के प्रावधानों द्वारा कवर किया जाएगा

32 (क) क्योंकि उसने दस्तावेज़ को निष्पादित किया है, हालांकि बल पर

वकील की शक्ति। इसे और भी स्पष्ट करने के लिए, पंजीकरण अधिनियम के तहत विचार की गई जांच, नहीं कर सकती है

अधिवक्ता की शक्ति धारक की अपनी क्षमता में दस्तावेज़ प्रधानाचार्य के पास वास्तव में एक वैध शक्ति थी

या दस्तावेज़ को निष्पादित नहीं करना है या नहीं।

" 9

48. हालांकि ऊपर निकाला गया मार्ग, विश्वास दिलाता है

प्रतियोगी उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील का तर्क,

सार्वभौमिक अनुप्रयोग के कानून के प्रस्ताव के रूप में इसे स्वीकार करने में कुछ कठिनाई है। हम ऐसा कहने के दो कारण हैं। वे इस प्रकार हैं: (i) जैसा कि हमने कहीं और कहा है, पंजीकरण अधिनियम के प्रावधानों की व्याख्या, राज्य के संशोधनों और धारा 69 के तहत प्रत्येक राज्य में बनाए गए नियमों पर निर्भर करेगी; और (ii) अमर नाथ में, बिक्री को चुनौती दीवानी अदालत के समक्ष थी, न केवल इस आधार पर कि पंजीकरण प्राधिकरण अपने कर्तव्यों का पालन करने में विफल रहा, बल्कि इस आधार पर भी कि प्रतिवादी ने वह बताया जो उसके पास नहीं था।

दुर्भाग्य से, ऐसा प्रतीत होता है कि अमर नाथ में पार्टियां एक जंगली हंस का पीछा कर रही हैं। बिना किसी शक्ति के दस्तावेज़ को निष्पादित करने के लिए एजेंट (जो मुकदमे में प्रतिवादी था) पर अपने हमले पर ध्यान केंद्रित करने के बजाय,

पक्षकारों ने दस्तावेज़ के पंजीकरण की अनुमति देने के लिए पंजीकरण अधिकारी पर अपना हमला केंद्रित किया। यह उनकी विफलता का कारण बना। यदि एक दीवानी अदालत को पता चलता है कि एक बिजली एजेंट द्वारा की गई बिक्री अनधिकृत थी, तो यह सवाल कि क्या पंजीकरण अधिकारी ने अपने कर्तव्यों का ठीक से पालन किया या नहीं, अपना महत्व खो देगा। [2022] 17 एस. सी. आर. के अधिकार पर हमला।

किसी दस्तावेज़ के निष्पादक को दस्तावेज़ को पंजीकृत करने के लिए पंजीकरण अधिकारी के अधिकार पर हमले के साथ नहीं मिलाया जाना चाहिए। इन प्रश्नों से निपटने के दौरान दस्तावेज़ के निष्पादन और दस्तावेज़ के पंजीकरण के बीच के अंतर को ध्यान में रखा जाना चाहिए।

शून्य और शून्य, या तो इस आधार पर कि निष्पादक के पास पारित करने के लिए एक वैध शीर्षक नहीं था या इस आधार पर कि दस्तावेज़ में क्या पाया गया था निष्पादक के हस्ताक्षर या इस आधार पर नहीं था कि निष्पादक के हस्ताक्षर धोखाधड़ी, जबरदस्ती आदि द्वारा प्राप्त किए गए थे। दस्तावेज़ की प्रस्तुति और उसके निष्पादन को स्वीकार करने के दूसरे चरण को भी ऊपर बताए गए आधारों पर चुनौती दी जा सकती है।

उपरोक्त तीन चरणों में से पहले और दूसरे पर इस तरह की आपत्तियां पर्याप्त हैं और वे दस्तावेज़ के निर्माण की जड़ पर प्रहार करती हैं। किसी दस्तावेज़ के निष्पादन के लिए एक चुनौती, उसके डीएनए के लिए एक चुनौती है और निष्पादन पर कोई भी दोष या अवैधता है

प्रकृति में जन्मजात। इसलिए, इस तरह की चुनौती, अपनी प्रकृति से, केवल दीवानी अदालत के समक्ष दी जानी चाहिए और निश्चित रूप से रिट अदालत के समक्ष नहीं।

51. तीसरा कदम अर्थात् पंजीकरण अधिनियम, कुछ ऐसा है जिसे पंजीकरण प्राधिकरण को वैधानिक रूप से करने के लिए कहा जाता है। जबकि

दस्तावेज़ का निष्पादक और दस्तावेज़ के तहत दावा करने वाला व्यक्ति (दावेदार) पहले दो चरणों में शामिल एकमात्र अभिनेता हैं, पंजीकरण अधिकारी तीसरे चरण में कर्ता है। तीसरे चरण के अलावा, जो पूरी तरह से पंजीकरण प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में है, दूसरे चरण में भी उसकी भूमिका हो सकती है जब पंजीकरण के लिए एक दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है और उसके निष्पादन को स्वीकार किया जाता है। दूसरे चरण में पंजीयक को जो भूमिका सौंपी गई है, वह है पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति की पहचान का सत्यापन।

एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. एस. पी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.]

52. इस प्रकार, पंजीकरण की प्रक्रिया में पहले दो चरण हैं:

प्रकृति में पर्याप्त, दस्तावेज़ के पक्षकार मुख्य अभिनेताओं की भूमिका निभाते हैं और पंजीकरण प्राधिकरण दूसरे चरण में अतिथि भूमिका निभाता है। तीसरा चरण प्रक्रियात्मक प्रकृति का है जिसमें पंजीकरण प्राधिकरण प्रमुख भूमिका निभाता है।

53. स्वामित्व की घोषणा के लिए मुकदमों और/या घोषणा के लिए मुकदमों में कि एक पंजीकृत दस्तावेज अमान्य है, सभी उपरोक्त तीन कदम जो निष्पादन और पंजीकरण की पूरी प्रक्रिया चुनौती के दायरे में आती है। यदि कोई पक्ष किसी दस्तावेज़ के निष्पादन पर सवाल उठाता है या

कानून की सीमाएँ। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि जब कोई उच्च न्यायालय, अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए पाता है कि पंजीकरण प्राधिकरण की ओर से कानून के जनादेश का पालन करने में पूरी तरह से विफलता थी, तो न्यायालय केवल पंजीकरण के कार्य को रद्द कर देता है, लेकिन दस्तावेज़ के निष्पादन को ही अमान्य घोषित नहीं करता है। एक घोषणा कि ए दस्तावेज़ अमान्य है, विशेष रूप से दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में है, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि उच्च न्यायालय इस सवाल की जांच नहीं कर सकता है कि पंजीकरण प्राधिकरण ने कानून द्वारा निर्धारित तरीके से अपने वैधानिक कर्तव्यों का पालन किया या नहीं। यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि यदि कानून द्वारा किसी विशेष तरीके से कुछ करने की आवश्यकता है, तो यह केवल उसी तरीके से किया जाएगा और अन्यथा नहीं। यह जांच करना कि क्या पंजीकरण प्राधिकरण ने कानून द्वारा आवश्यक तरीके से या अन्यथा कुछ किया है, निश्चित रूप से अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय के अधिकार क्षेत्र में है।

हालांकि, यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि उच्च न्यायालय उन मामलों में अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने से इनकार कर सकते हैं जहां पंजीकरण प्राधिकरण की ओर से प्रक्रिया का उल्लंघन गंभीर नहीं है या उल्लंघन न्यायालय की अंतरात्मा को झटका नहीं देते हैं। अधिकार क्षेत्र की कमी अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने से इनकार करने से पूरी तरह से अलग है।

54. हाथ में मामले में, अपीलार्थी ने उच्च न्यायालय से यह घोषणा नहीं मांगी है कि विचाराधीन दस्तावेज़ का निष्पादन था शून्य और शून्य या यह कि संपत्ति को हस्तांतरित करने के लिए निष्पादक के लिए कोई अधिकार नहीं था। अपीलार्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष केवल [2022] 17 एस. सी. आर. के अधिनियम पर हमला किया।

विशेष रूप से वैधानिक नियमों के आलोक में। इसलिए, विद्वान एकल न्यायाधीश ने कानून को सही ढंग से लागू किया और अपीलार्थी द्वारा दायर रिट याचिका को स्वीकार कर लिया, लेकिन खंड पीठ (i) दीवानी मुकदमों की विचाराधीनता; (ii) सीबीआई के लिए विशेष अदालत द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों के आधार पर प्रतिद्वंद्वी प्रतिवादियों द्वारा उत्पन्न ध्वनि और रोष से प्रभावित हो गई। मामले; और (iii) धारा 145 Cr.P.C के तहत कार्यवाही से उत्पन्न एसएलपी में इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश।

55. इस सवाल पर तर्क दिए गए कि क्या पंजीकरण प्राधिकरण अपने वैधानिक कर्तव्यों के पालन में एक प्रशासनिक अधिनियम या अर्ध न्यायिक अधिनियम का पालन कर रहा है। लेकिन हम सोचते हैं कि यह रिट अधिकार क्षेत्र की उपलब्धता निर्धारित करने के लिए प्रासंगिक नहीं है। यदि पंजीकरण प्राधिकरण को अर्ध-न्यायिक शक्ति का प्रयोग करते हुए पाया जाता है, तो ऐसी शक्ति का प्रयोग अभी भी अनुच्छेद 226 के तहत न्यायिक समीक्षा के लिए उत्तरदायी होगा, बशर्ते कि वैधानिक रूप से उपलब्ध उपचार समाप्त हो जाएं। इसके विपरीत यदि पंजीकरण प्राधिकरण केवल एक प्रशासनिक कार्य करता हुआ पाया जाता है, तब भी उच्च न्यायालय को यह देखने का अधिकार है कि क्या उसने कानून द्वारा निर्धारित तरीके से वैधानिक रूप से निर्धारित कर्तव्यों का पालन किया है।

56. यह तर्क देते हुए बहुत कुछ करने की कोशिश की गई कि अपीलार्थी ने पिछले मामले का खुलासा किए बिना उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया।

उच्च न्यायालय और इस न्यायालय के आदेश, उन्हें अपने दावे के निर्णय के लिए दीवानी अदालत में भेजते हुए। राज कुमार सोनी बनाम स्टेट ऑफ U.P.[10] मामले में इस अदालत के फैसले पर भी रिलायंस को इस संबंध में रखा गया था।

57. लेकिन हम सहमत नहीं हैं। अपीलार्थी को दीवानी अदालत में जाने का निर्देश देने वाले पिछले आदेश की धारा 145 के तहत कार्यवाही से उत्पन्न हुए

अधिनियम के साथ-साथ तमिलनाडु राज्य द्वारा संशोधित अन्य प्रावधान; और (iii) किसी दस्तावेज़ के निष्पादन की प्रक्रिया में पहले 2 चरणों को चुनौती देने और संबंधित तीसरे चरण के बीच का अंतर। पंजीकरण, हमारा विचार है कि की डिवीजन बेंच

0 (2007) 10 एस. सी. सी. 635 एसेट रिकंस्ट्रक्शन कंपनी (इंडिया) लिमिटेड। वी. वेलायुथम और ओआरएस। [वी. रामसुब्रमण्यन, जे.

उच्च न्यायालय एकल न्यायाधीश के आदेश को रद्द करने में सही नहीं था। यदि अधिनियम के तहत पंजीकरण अधिकारी का अर्थ है

बिना किसी स्वतंत्र दिमाग के केवल एक यांत्रिक भूमिका निभाते हुए, यहां तक कि सरकारी संपत्तियों को भी बेचा जा सकता है और बेईमान व्यक्तियों द्वारा पंजीकृत दस्तावेज़ पक्षकारों को सिविल में जाने के लिए प्रेरित कर सकता है ऐसी व्याख्या न्याय के कारण को आगे नहीं बढ़ा सकती है। 59. इसलिए, जुर्माने में, अपीलों की अनुमति दी जाती है, खंड पीठ के आक्षेप को दरकिनार कर दिया जाता है और विद्वान का आदेश रद्द कर दिया जाता है।

न्यायाधीश को बहाल किया जाता है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा। अंकित ज्ञान

अपील ए

(सहायकः राहुल राठी, एलसीआरए)