[2022] 5 एस. सी. आर. 579

श्रीमती उमादेवी नाम्बियार बनाम

थमरासेरी रोमन कैथोलिक डायोसिस रिप अपने प्रॉक्यूरेटर डेविसिया के बेटे रेव द्वारा। पिता जोसेफ कैपिल

(सिविल अपील सं. 2022 का 2592) अप्रैल 1,2022

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

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882:एसएस।41, 3 – पावर ऑफ अटॉर्नी-संपत्ति का अलगाव-तत्काल मामले में अपीलार्थी ने अपनी बहन के पक्ष में एक सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी निष्पादित किया-कुछ समय बाद अपीलार्थी द्वारा उक्त पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द कर दिया गया था-लेकिन इस बीच अपीलार्थी की बहन ने कुछ संपत्तियों को सौंपते/जारी करते हुए तीसरे पक्ष के पक्ष में चार अलग-अलग दस्तावेजों को निष्पादित किया-इसके बाद अपीलार्थी ने समनुदेशित/रिहा किए गए लोगों के खिलाफ मुकदमा दायर किया और उसी पर फैसला सुनाया गया लेकिन बाद में अपीलार्थी को पता चला कि बाद वाले ने प्रत्यर्थी को संपत्ति बेच दी थी-अपीलार्थी ने विभाजन और मुकदमे की संपत्ति में अपने हिस्से के अलग कब्जे के लिए एक और मुकदमा दायर किया और उसी पर फैसला सुनाया गया-प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय के समक्ष निर्णय के खिलाफ अपील को प्राथमिकता दी और उसी पर अनुमति दी गई।41 अधिनियम की कोई सहायता नहीं है क्योंकि अपीलार्थी ने हस्तांतरण के दस्तावेज़ को अलग करने की राहत की मांग नहीं करके इस तरह के अलगाव को स्वीकार कर लिया है-इसलिए तत्काल अपील-आयोजित की गईःयह संपत्ति के हस्तांतरण के कानून का एक मौलिक सिद्धांत है कि इससे बेहतर उपाधि कोई नहीं दे सकता है।

जो उसके पास खुद है '(निमो दत क्वोड नॉन हैबेट)-वहाँ था

विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय दोनों का समवर्ती निष्कर्ष कि प्रत्यर्थी ने प्रावधानों द्वारा आवश्यक उचित देखभाल का उपयोग नहीं किया।41, जिनका यदि उन्होंने अभ्यास किया होता तो वे आसानी से पता लगा सकते थे कि पावर ऑफ अटॉर्नी के धारक के पास बिक्री की कोई शक्ति नहीं थी-क्योंकि पावर ऑफ अटॉर्नी का मसौदा सरल और सरल था जिसके द्वारा धारक को ए को पट्टे पर देने का अधिकार था।

579

580 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 5 एस. सी. आर.

संपत्ति, किसी भी उधारकर्ता के लिए प्रतिभूति के रूप में संपत्ति की पेशकश करने वाले दस्तावेज़ को निष्पादित करने की शक्ति और बेचने की किसी भी व्यक्त शक्ति का कोई उल्लेख नहीं था और इसलिए अलगाव ने अपीलार्थी की बहन (पावर ऑफ अटॉर्नी धारक) को अवैध बना दिया और क्योंकि प्रतिवादी के विक्रेताओं के पास कोई अधिकार नहीं था, उनके पास बताने के लिए कुछ भी नहीं था-उच्च न्यायालय के आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है और निचली अदालत के आदेश को बहाल कर दिया जाता है।सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 -धारा 3, स्पष्टीकरण I और II-व्याख्या खंड-रचनात्मक सूचना-कानूनी स्थिति-जहां तक 'रचनात्मक सूचना' का संबंध है, व्याख्या खंड के प्रभावी होने के लिए दो बातें महत्वपूर्ण हैं (i) किसी जांच या तलाशी से जानबूझकर दूर रहना; और (ii) घोर लापरवाही-व्याख्या खंड के तहत स्पष्टीकरण I और स्पष्टीकरण II अचल संपत्ति प्राप्त करने वाले व्यक्ति पर लागू होते हैं, जिससे संबंधित लेनदेन कानून द्वारा एक पंजीकृत साधन द्वारा किया जाना आवश्यक है।

ग

विभाजन का मुकदमा-अलगाव को रद्द करना-जब आवश्यक हो-कानूनी स्थिति-विभाजन के मुकदमे में वादी के लिए अलगाव को रद्द करने की मांग करना हमेशा आवश्यक नहीं होता है-इस सिद्धांत के पीछे कई कारण हैं-एक यह है कि सहयोगी और साथ ही सह-हिस्सेदार अभी भी सह-हिस्सेदार के हिस्से की सीमा तक अलगाव को बनाए रखने के हकदार हैं-यह विदेशी के लिए भी, अंतिम डिक्री कार्यवाही में, हस्तांतरणकर्ता के हिस्से के लिए हस्तांतरित संपत्ति के आवंटन की मांग करने के लिए खुला हो सकता है, ताकि इक्विटी को उचित तरीके से तैयार किया जा सके।

डी.

ई.

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः**1.** अपीलार्थी द्वारा उसकी बहन के पक्ष में **21.07.1971** पर निष्पादित जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख में विशेष रूप से बिक्री की कोई शक्ति नहीं थी।इसलिए, विचारण न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने अनिश्चित शब्दों में अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी की बहन प्रत्यर्थी के हित में पूर्ववर्ती को संपत्ति बेचने के लिए सक्षम नहीं थी।यह एक स्पष्ट और सरल तथ्य बना हुआ है कि **21.07.1971** पर निष्पादित पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख में एजेंट को सशक्त बनाने वाले प्रावधान शामिल हैंः**(i)** खंड **15** के तहत पट्टे देना; **(ii)** यदि और जब आवश्यक हो तो प्रतिभूति के साथ या उसके बिना उधार लेना, और निष्पादित करना और यदि आवश्यक हो, तो ए के तहत इसके संबंध में सभी दस्तावेजों को पंजीकृत करना।

च

जी.

एच.

581

श्रीमती उमादेवी नाम्बियार बनाम थामारसेरी रोमन कैथोलिक डायोसिस रिप बाय इट्स प्रॉक्यूरेटर डेव्सिया 'स सन रेव। पिता जोसेफ कैपिल ए

खंड **20;** और **(iii)** खंड **22** के तहत अपीलार्थी के लिए और उसकी ओर से अपने नाम, दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करना और उन्हें पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करना।लेकिन विलेख में एजेंट को संपत्ति बेचने के लिए अधिकृत और सशक्त बनाने का कोई खंड नहीं था।यह तर्क कि विलेख के एक प्रमुख द्वारा विलेख का मसौदा तैयार किया गया था, एक तर्क है जो प्रतिवादी के पक्ष में नहीं है।यही कारण है कि मसौदा तैयार करने वाले ने **(i)** संपत्ति को पट्टे पर देने के लिए एक स्पष्ट शक्ति; और **(ii)** किसी भी उधारकर्ता के लिए प्रतिभूति के रूप में संपत्ति की पेशकश करने वाले किसी भी दस्तावेज को निष्पादित करने के लिए एक स्पष्ट शक्ति, लेकिन संपत्ति को बेचने के लिए एक स्पष्ट शक्ति को शामिल करने का विकल्प चुना है।इसलिए, ऐसा प्रतीत होता है कि ड्राफ्ट्समैन के पास स्पष्ट निर्देश थे और उसने उन निर्देशों को ईमानदारी से पूरा किया।बेचने की शक्ति का अनुमान पावर ऑफ अटॉर्नी के दस्तावेज़ से नहीं लगाया जा सकता है।निचली अदालत के साथ-साथ उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर सहमत थे कि दस्तावेज़ बिक्री की कोई शक्ति प्रदान नहीं करता है।**[**पारस **8,9] [585-**ई-एफ, एच; **586-**ए-डी**]2.** दुर्भाग्य से यह पता लगाने के बाद कि **(i)** पावर ऑफ अटॉर्नी में बेचने का अधिकार नहीं था; और **(ii)** कि प्रतिवादी अधिनियम की धारा **41** के लाभ का दावा नहीं कर सकता है, उच्च न्यायालय अधिनियम की धारा **3** के संदर्भ में अपीलार्थी को रचनात्मक नोटिस देने में त्रुटि में पड़ गया। व्याख्या खंड के प्रभावी होने के लिए दो चीजें महत्वपूर्ण हैं।वे इस प्रकार हैंः**((i)** जांच या तलाशी से जानबूझकर दूर रहना; और **(ii)** घोर लापरवाही।

ग

डी.

ई.

उपरोक्त व्याख्या के तहत स्पष्टीकरण **I** और स्पष्टीकरण **II**

खंड एक अचल संपत्ति प्राप्त करने वाले व्यक्ति पर लागू होता है, जिससे संबंधित लेन-देन कानून द्वारा एक पंजीकृत साधन द्वारा किया जाना आवश्यक है।उच्च न्यायालय ने उपरोक्त व्याख्या खंड को उल्टा कर दिया है और पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख के संबंध में प्रिंसिपल को एजेंट द्वारा की गई बिक्री की धारा **3** के संदर्भ में रचनात्मक नोटिस दिया है।**[**पारस **12,13] [586-**एच; **587-**ए; **588-**सी-डी**]**

च

3. विभाजन के मुकदमे में वादी के लिए अलगाव को रद्द करने की मांग करना हमेशा आवश्यक नहीं होता है।इस सिद्धांत के पीछे कई कारण हैं।एक यह है कि अलिनी के साथ-साथ सह-शेयरधारक अभी भी सह-शेयरधारक के हिस्से की सीमा तक अलगाव को बनाए रखने के हकदार हैं।यह विदेशी के लिए, अंतिम डिक्री कार्यवाही में, आवंटन की मांग करने के लिए भी खुला हो सकता है।

जी.

एच.

582 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 5 एस. सी. आर.

हस्तांतरण की गई संपत्ति का हस्तांतरणकर्ता के हिस्से में, ताकि इक्विटी को उचित तरीके से तैयार किया जा सके।इसलिए, उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी के खिलाफ, अलगाव को चुनौती देने में उसकी विफलता को गलत ठहराया।**[**पैरा **15] [588-**एफ-जी**]**

4. स्पष्ट और सरल तथ्य के रूप में, पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख में एजेंट को संपत्ति बेचने के लिए अधिकृत करने वाला कोई खंड नहीं था, हालांकि इसमें दो स्पष्ट प्रावधान थे, एक संपत्ति को पट्टे पर देने के लिए और दूसरा आवश्यक दस्तावेजों को निष्पादित करने के लिए यदि एजेंट द्वारा किए गए किसी भी उधार के लिए प्रतिभूति की पेशकश की जानी थी।इसलिए, जटिल तर्क द्वारा, बिक्री की शक्ति को व्यक्त करने के लिए विराम चिह्न नहीं बनाए जा सकते हैं।यहां तक कि प्रत्यर्थी के विद्वान वकील द्वारा जिस निर्णय पर भरोसा किया गया है, वह यह स्पष्ट करता है कि आम तौर पर एक पावर ऑफ अटॉर्नी का अर्थ न्यायालय द्वारा सख्ती से लगाया जाना है।**[**पैरा **17] [589-**बी-सी**]**

ग

दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम दुर्गा चंद कौशिस

(1973) 2 एससीसी 825:[1974] 1 एस. सी. आर. 535; सैयद अब्दुल

डी.

खादर बनाम रामी रेड्डी और अन्य **(1979) 2** एस**.** सी**.** सी**. 601:**

[1979] 2 एस**.** सी**.** आर**. 424-**लागू नहीं होता है।

5. यह हस्तांतरण के कानून का एक मौलिक सिद्धांत है

ऐसी संपत्ति जो "कोई भी उससे बेहतर उपाधि प्रदान नहीं कर सकता जो उसके पास है" **(**नेमो दत कोड नॉन हैबेट**)**। अपीलार्थी की बहन ने नहीं किया

ई.

प्रत्यर्थी के विक्रेताओं को संपत्ति बेचने की शक्ति है।इसलिए, प्रत्यर्थी के विक्रेता संपत्ति पर कोई वैध अधिकार प्राप्त नहीं कर सकते थे।यदि प्रत्यर्थी के विक्रेताओं के पास स्वयं कोई अधिकार नहीं था, तो उनके पास शायद मुकदमेबाजी के अलावा प्रत्यर्थी को बताने के लिए कुछ भी नहीं था।**[**पैरा **19] [589-ई-**एफ**]**

च

चर्च ऑफ क्राइस्ट चैरिटेबल ट्रस्ट एंड एजुकेशनल चैरिटेबल सोसाइटी बनाम पोन्नियममैन एजुकेशनल ट्रस्ट

(2012) 8 एससीसी **706:[2012] 6** एस**.** सी**.** आर**. 404-**पर निर्भर।निर्णीत विधि संदर्भ

जी.

[1974] 1 एस**.** सी**.** आर**. 535** अभिनिर्धारित अप्रयोज्य पैरा **16 [1979] 2** एस**.** सी**.** आर**. 424** अभिनिर्धारित अप्र लागू पैरा **16 [2012] 6** एस**.** सी**.** आर**. 404** पर निर्भर था

पैरा **18** ए

एच.

583

श्रीमती उमादेवी नाम्बियार बनाम थामारसेरी रोमन कैथोलिक डायोसिस रिप बाय इट्स प्रॉक्यूरेटर डेव्सिया 'स सन रेव। पिता जोसेफ कैपिल ए

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2022 की सिविल अपील संख्या 2592।

1997 के अपील सूट No.464 में एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय के दिनांकित 23.11.2016 के निर्णय और आदेश से।

दुष्यंत ए. दवे, वरिष्ठ अधिवक्ता, हरीश बीरन, मुश्ताक सलीम, उस्मान गनी खान, अजहर असेस, सैयद मरज़ूक बाफाकी, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

थॉमस पी. जोसेफ, रमेश बाबू एम. आर., अधिवक्ता।उत्तरदाता के लिए।

ग

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

वी**.** रामसुब्रमण्यन**,** जे**.**

1. विभाजन के लिए उनके मुकदमे को निचली अदालत द्वारा घोषित किया गया था, लेकिन उच्च न्यायालय द्वारा एक नियमित पहली अपील में उलट दिया गया था, वादी उपरोक्त अपील के साथ आए हैं।

डी.

2. हमने अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री दुष्यंत ए. दवे और प्रत्यर्थी के विद्वान वकील श्री थॉमस पी. जोसेफ को सुना है।

3. सूट अनुसूची संपत्ति मूल रूप से एक उल्लाट्टुकंडियल शंकुन्नी की थी।उनकी मृत्यु के बाद, संपत्ति उनकी दो बेटियों को हस्तांतरित कर दी गई, जिनमें से एक यहाँ अपीलार्थी है।अपीलार्थी ने अपनी बहन श्रीमती के पक्ष में 1971 के दस्तावेज़ No.35 के रूप में पंजीकृत 21.07.1971 पर एक सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी निष्पादित किया। रानी सिधन।हालाँकि, उक्त बिजली 31.01.1985 पर रद्द कर दी गई थी।लेकिन इस बीच, अपीलार्थी की बहन को कुछ संपत्तियों को सौंपने/जारी करने के लिए कुछ तीसरे पक्ष के पक्ष में चार अलग-अलग दस्तावेजों को निष्पादित करते हुए पाया गया।इसलिए, अपीलार्थी ने पहली बार 1986 के O.S.No.16 में एक मुकदमा दायर किया और उसके बाद 1988 के O.S.No.27 में समनुदेशकों/रिहा किए गए लोगों के खिलाफ एक और मुकदमा दायर किया।हालाँकि दूसरे मुकदमे में 7.01.1989 पर एक प्रारंभिक डिक्री पारित की गई थी, लेकिन अपीलार्थी को बाद में पता चला कि समनुदेशकों/रिहा किए गए लोगों ने प्रतिवादी को संपत्ति बेच दी थी।

ई.

च

जी.

4. इसलिए, अपीलार्थी ने 1989 के ओएस No.130 में एक और मुकदमा दायर किया, जिसमें विभाजन और मुकदमे की संपत्ति में अपने आधे हिस्से के अलग कब्जे की मांग की गई।निचली अदालत ने अपीलार्थी के पक्ष में एक प्रारंभिक आदेश दिया। हालाँकि, प्रतिवादी द्वारा यहाँ दायर नियमित अपील

इस अपील में आक्षेपित निर्णय और डिक्री द्वारा उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ द्वारा अनुमति दी गई थी।इसलिए, अपीलार्थी उपरोक्त अपील लेकर आया है।

5. प्रारम्भ में, यह कहा जाना चाहिए कि प्रतिवादी ने इस तथ्य पर विवाद नहीं किया कि वाद अनुसूची संपत्ति मूल रूप से अपीलार्थी के पिता और उसकी बहन की थी और अपीलार्थी और उसकी बहन संपत्ति में समान हिस्सेदारी के हकदार थे।लेकिन प्रत्यर्थी ने इस आधार पर वाद का विरोध किया कि (i) विभाजन के लिए दो पूर्व मुकदमों को देखते हुए, अर्थात् ओ. एस. 1986 के No.16 और 1988 के O.S.No.27 के तहत मुकदमा सी. पी. सी. के आदेश 2 नियम 2 के तहत वर्जित था; (ii) अपीलार्थी द्वारा अपनी बहन के पक्ष में निष्पादित सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी ने एजेंट को सभी दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने और उन्हें पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने के लिए अधिकृत किया; (iii) उक्त शक्ति के आधार पर, अपीलार्थी की बहन ने पारिवारिक व्यवसाय में किए गए ऋणों का निर्वहन करने के उद्देश्य से मुकदमे की अनुसूची को ठीक से चार व्यक्तियों को हस्तांतरित कर दिया; (iv) कि उन हस्तांतरणकर्ताओं ने बदले में, प्रतिवादी को संपत्ति को एक मूल्यवान विचार के लिए बेच दिया; (v) हालाँकि अपीलार्थी पहले इंग्लैंड में रह रहा था, वह भारत वापस आ गई और केवल एक घर में रह रही थी।वाद अनुसूची संपत्ति से दूर; (vi) कि अपीलार्थी इसलिए प्रत्यर्थी के पक्ष में हस्तांतरण और वाद संपत्ति पर प्रत्यर्थी द्वारा किए गए विकास सहित सभी हस्तांतरणों से अवगत था; (vii) इसलिए, अपीलार्थी सहमति का दोषी है; और (viii) कि प्रत्यर्थी ने वास्तव में वाद संपत्ति पर एक वाणिज्यिक परिसर विकसित किया है और इसलिए कम से कम सुधार के मूल्य का हकदार है, एक डिक्री पारित होने की स्थिति में।

ग

डी.

ई.

6. निचली अदालत ने मुकदमे में विचार के लिए 23 मुद्दे तैयार किए।सी. पी. सी. के आदेश II नियम 2 के आधार पर आपत्ति को निचली अदालत ने इस आधार पर खारिज कर दिया था कि अपीलार्थी की बहन ने धोखाधड़ी की थी और वर्तमान मुकदमे के लिए कार्रवाई का कारण पिछले मुकदमों के लिए कार्रवाई के कारण से अलग था।यह तर्क कि अपीलार्थी सहमति का दोषी था, निचली अदालत ने इस तथ्यात्मक निष्कर्ष पर खारिज कर दिया कि अपीलार्थी को स्थानांतरण के बारे में जानकारी नहीं थी। पावर ऑफ अटॉर्नी में निहित पाठों की जांच करने पर, निचली अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची कि दस्तावेज़ संपत्ति को बेचने की कोई शक्ति प्रदान नहीं करता है और इसलिए, अपीलार्थी की बहन संपत्ति को अलग करने की हकदार नहीं है।चूंकि अपीलार्थी की बहन द्वारा 1981 और 1982 में किए गए मूल अलगाव बेचने के लिए व्यक्त करने की शक्ति की कमी के कारण अमान्य थे, इसलिए बाद में उन सहयोगियों द्वारा की गई बिक्री ए

च

जी.

एच.

इसमें प्रत्यर्थी के पक्ष में भी अमान्य माना गया था।इन निष्कर्षों के आधार पर, निचली अदालत ने मुकदमे का फैसला सुनाया, जैसा कि अनुरोध किया गया था।7. निचली अदालत के फैसले और डिक्री को उलटते हुए, उच्च न्यायालय ने कहाः(i) कि संपत्ति के हस्तांतरण और/या कब्जे की वसूली के दस्तावेजों को अलग करने की राहत की मांग करने में अपीलार्थी की विफलता उसके मामले के लिए घातक थी; (ii) यद्यपि आदेश II नियम 2 सी. पी. सी. के पीछे का सिद्धांत विभाजन के मुकदमों पर लागू नहीं हो सकता है, लेकिन अपीलार्थी को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 3 को ध्यान में रखते हुए उसकी बहन द्वारा किए गए अलगाव की रचनात्मक सूचना मिली होगी; (iii) कि एक बार रचनात्मक सूचना अपीलार्थी को दी जाती है, अलगाव के दस्तावेजों को रद्द करने के लिए कोई भी राहत पहले से ही समय बाधित हो गई होगी, जब तक कि पावर ऑफ अटॉर्नी को रद्द कर दिया गया था।

ग

डी.

8. जैसा कि विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय के निर्णयों से देखा जा सकता है, अपीलार्थी द्वारा उसकी बहन के पक्ष में 21.07.1971 पर निष्पादित सामान्य पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख में विशेष रूप से बिक्री की कोई शक्ति नहीं थी।इसलिए, विचारण न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने अनिश्चित शब्दों में अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी की बहन प्रत्यर्थी के हित में पूर्ववर्ती को संपत्ति बेचने के लिए सक्षम नहीं थी।तथापि, प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने तर्क दिया कि (i) किसी दस्तावेज़ का अर्थ लगाते समय, सभी विराम चिह्नों को उचित महत्व दिया जाना चाहिए; (ii) कि पावर ऑफ अटॉर्नी का विलेख बार के एक प्रमुख द्वारा तैयार किया गया था; (iii) कि पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख का खंड 22 एजेंट को सभी दस्तावेजों को निष्पादित करने और पंजीकृत करने की शक्ति प्रदान करता है; (iv) कि किसी दस्तावेज़ को निष्पादित करने और उसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने की शक्ति का अर्थ पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 49 के आलोक में पंजीकरण की आवश्यकता वाले दस्तावेजों को निष्पादित करने की शक्ति के रूप में समझा जाना चाहिए; और (v) इसलिए, प्रत्यर्थी जैसे वास्तविक खरीदार को पीड़ित नहीं किया जाना चाहिए।

ई.

च

जी.

9. लेकिन हम प्रतिवादी के लिए विद्वान वकील की उपरोक्त प्रस्तुतियों से सहमत नहीं हैं।यह एक स्पष्ट और सरल तथ्य है कि

एच.

अपीलार्थी द्वारा अपनी बहन के पक्ष में 21.07.1971 पर निष्पादित पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख में अभिकर्ता को सशक्त बनाने के प्रावधान शामिल थेः(i) खंड 15 के तहत पट्टे देना; (ii) यदि और जब आवश्यक हो तो प्रतिभूति के साथ या उसके बिना उधार लेना, और खंड 20 के तहत इसके संबंध में सभी दस्तावेजों को निष्पादित करना और यदि आवश्यक हो, तो पंजीकृत करना; और (iii) खंड 22 के तहत अपीलार्थी के लिए और उसकी ओर से दस्तावेजों पर अपने नाम से हस्ताक्षर करना और उन्हें पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करना।लेकिन विलेख में एजेंट को संपत्ति बेचने के लिए अधिकृत और सशक्त बनाने का कोई खंड नहीं था।यह तर्क कि विलेख के एक प्रमुख द्वारा विलेख का मसौदा तैयार किया गया था, एक तर्क है जो प्रतिवादी के पक्ष में नहीं है।यही कारण है कि मसौदा तैयार करने वाले ने (i) संपत्ति को पट्टे पर देने की एक स्पष्ट शक्ति; और (ii) किसी भी उधारकर्ता के लिए प्रतिभूति के रूप में संपत्ति की पेशकश करने वाले किसी भी दस्तावेज को निष्पादित करने की एक स्पष्ट शक्ति, लेकिन संपत्ति को बेचने की एक स्पष्ट शक्ति को शामिल करने का विकल्प चुना है।इसलिए, ऐसा प्रतीत होता है कि

ड्राफ्ट्समैन के पास स्पष्ट निर्देश थे और उसने उन निर्देशों को ईमानदारी से पूरा किया।बेचने की शक्ति का अनुमान पावर ऑफ अटॉर्नी के दस्तावेज़ से नहीं लगाया जा सकता है।निचली अदालत के साथ-साथ उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर सहमत थे कि दस्तावेज़ बिक्री की कोई शक्ति प्रदान नहीं करता है।

ग

डी.

10. वास्तव में उच्च न्यायालय ने प्रत्यर्थी द्वारा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 41 के तहत मांगी गई शरण को भी खारिज कर दिया जो इस प्रकार हैः

ई.

"प्रत्यक्ष मालिक द्वारा स्थानांतरण।- कहाँ, सहमति के साथ,

अचल संपत्ति में रुचि रखने वाले व्यक्तियों का व्यक्त या निहित, एक व्यक्ति ऐसी संपत्ति का प्रत्यक्ष मालिक है और उसे विचार के लिए स्थानांतरित करता है, हस्तांतरण इस आधार पर अमान्य नहीं होगा कि हस्तांतरणकर्ता इसे बनाने के लिए अधिकृत नहीं थाः

च

बशर्ते कि हस्तांतरणकर्ता ने यह सुनिश्चित करने के लिए उचित सावधानी बरतने के बाद कि हस्तांतरणकर्ता के पास स्थानांतरण करने की शक्ति थी, सद्भावना से कार्य किया है।"

11. उच्च न्यायालय ने और हमारे विचार में यह अभिनिर्धारित किया है कि यदि प्रत्यर्थी ने धारा 41 के परंतुक द्वारा आवश्यक उचित देखभाल का प्रयोग किया होता, तो वे आसानी से पता लगा सकते थे कि बिक्री की कोई शक्ति नहीं थी।

जी.

12. दुर्भाग्य से यह पता लगाने के बाद कि (i) पावर ऑफ अटॉर्नी में बेचने का अधिकार नहीं था; और (ii) कि प्रतिवादी अधिनियम की धारा 41 के लाभ का दावा नहीं कर सकता है, उच्च न्यायालय ए में एक त्रुटि में पड़ गया।

एच.

587

श्रीमती उमादेवी नाम्बियार बनाम थामरसेरी रोमन कैथोलिक डायोसिस रिप बाय इट्स प्रॉक्यूरेटर डेव्सिया 'स सन रेव। पिता जोसेफ कापिल [वी. रामसुब्रमणियन, जे.] ए.

अधिनियम की धारा 3 के संदर्भ में अपीलार्थी को रचनात्मक नोटिस देना। अधिनियम की धारा 3 में प्रासंगिक व्याख्या खंड इस प्रकार हैः

"व्याख्या खंड -

XXXX

XXX

XXXX

" एक व्यक्ति को एक तथ्य का नोटिस कहा जाता है जब वह वास्तव में

वह उस तथ्य को जानता है, या कब, लेकिन किसी जांच या खोज से जानबूझकर दूर रहने के लिए, जो उसे करना चाहिए था, या घोर लापरवाही के लिए, उसे यह पता होता।

स्पष्टीकरण I-जहां अचल संपत्ति से संबंधित कोई लेन-देन कानून द्वारा किसी पंजीकृत साधन द्वारा होना आवश्यक है और किया गया है, ऐसी संपत्ति या उसके किसी हिस्से या हिस्सेदारी या ब्याज को प्राप्त करने वाला कोई भी व्यक्ति, ऐसी संपत्ति को पंजीकरण की तारीख से या जहां संपत्ति सभी एक उप-जिले में स्थित नहीं है, या जहां पंजीकृत साधन भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) की धारा 30 की उप-धारा (2) के तहत पंजीकृत किया गया है, उस शुरुआती तारीख से माना जाएगा, जिस दिन ऐसे पंजीकृत साधन का कोई ज्ञापन किसी उप-पंजीयक द्वारा दायर किया गया है, जिसके उप-जिले के भीतर संपत्ति का कोई हिस्सा जो अधिग्रहित किया जा रहा है, या उस संपत्ति की, जिसमें हिस्सा या ब्याज है।

ग

डी.

ई.

बशर्ते कि-(1) दस्तावेज पंजीकृत किया गया है और इसका पंजीकरण भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) और उसके तहत बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित तरीके से पूरा किया गया है,

च

(2) उस अधिनियम की धारा 51 के तहत रखी गई पुस्तकों में, जैसा भी मामला हो, लिखत या ज्ञापन विधिवत दर्ज या दाखिल किया गया है, और

(3) उस अधिनियम की धारा 55 के तहत रखी गई अनुक्रमणिकाओं में उस लेन-देन के बारे में विवरण जो दस्तावेज से संबंधित हैं, सही ढंग से दर्ज किए गए हैं।

जी.

स्पष्टीकरण II.-ऐसी किसी संपत्ति में किसी भी अचल संपत्ति या किसी भी हिस्से या हित को प्राप्त करने वाले किसी भी व्यक्ति को किसी भी व्यक्ति के स्वामित्व, यदि कोई हो, की सूचना दी गई होगी, जो उस समय उसके वास्तविक कब्जे में है।

एच.

स्पष्टीकरण
3----------बशर्ते कि, यदि अभिकर्ता धोखाधड़ी से तथ्य को छुपाता है, तो प्रिंसिपल पर किसी ऐसे व्यक्ति के खिलाफ नोटिस का आरोप नहीं लगाया जाएगा जो धोखाधड़ी का पक्षकार था या अन्यथा संज्ञान में था।"

13. उपरोक्त व्याख्या खंड के प्रभावी होने के लिए दो चीजें महत्वपूर्ण हैं।वे इस प्रकार हैंः((i) जांच या तलाशी से जानबूझकर दूर रहना; और (ii) घोर लापरवाही।उपरोक्त व्याख्या खंड के तहत स्पष्टीकरण I और स्पष्टीकरण II एक अचल संपत्ति प्राप्त करने वाले व्यक्ति पर लागू होते हैं, जिससे संबंधित लेनदेन कानून द्वारा एक पंजीकृत साधन द्वारा किया जाना आवश्यक है।उच्च न्यायालय ने उपरोक्त व्याख्या खंड को उल्टा कर दिया है और पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख के संबंध में प्रिंसिपल को एजेंट द्वारा की गई बिक्री की धारा 3 के संदर्भ में रचनात्मक नोटिस दिया है।14. उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित करने के लिए दिया गया तर्क कि अपीलार्थी को अलगाव को चुनौती देनी चाहिए थी, यह है कि अपीलार्थी अधिकार से बाहर था।यहां फिर से,

उच्च न्यायालय यह समझने में विफल रहा कि पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख के तहत एक एजेंट का कब्जा भी प्रिंसिपल के कब्जे में है और एजेंट द्वारा की गई कोई भी अनधिकृत बिक्री प्रिंसिपल के कब्जे से अलग होने के बराबर नहीं होगी।15. विभाजन के मुकदमे में वादी के लिए अलगाव को रद्द करने की मांग करना हमेशा आवश्यक नहीं होता है।इस सिद्धांत के पीछे कई कारण हैं। एक यह है कि अन्य पक्षों के साथ-साथ सह-हिस्सेदार अभी भी सह-हिस्सेदार के हिस्से की सीमा तक अलगाव को बनाए रखने के हकदार हैं।यह विदेशी के लिए, अंतिम डिक्री कार्यवाही में, हस्तांतरणकर्ता के हिस्से में हस्तांतरित संपत्ति के आवंटन की मांग करने के लिए भी खुला हो सकता है, ताकि इक्विटी को उचित तरीके से तैयार किया जा सके।इसलिए, उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी के खिलाफ, अलगाव को चुनौती देने में उसकी विफलता को गलत ठहराया।

ग

डी.

ई.

च

जी.

16. प्रत्यर्थी के विद्वान वकील ने निर्णय पर भरोसा किया

दिल्ली विकास प्राधिकरण बनाम दुर्गा चंद में इस न्यायालय का

कौशिस 1, व्याख्या के नियम के बारे में अपने तर्क के समर्थन में जिसे ए-1 को प्रदर्शित करते समय अपनाया जाना है, की सामान्य शक्ति का विलेख

1 (1973) 2 एससीसी 825 ए

एच.

589

श्रीमती उमादेवी नाम्बियार बनाम थामरसेरी रोमन कैथोलिक डायोसिस रिप बाय इट्स प्रॉक्यूरेटर डेव्सिया 'स सन रेव। पिता जोसेफ कापिल [वी. रामसुब्रमणियन, जे.]

वकील।उन्होंने सैयद अब्दुल खादर बनाम रामी रेड्डी और अन्य 2 के मामले में इस अदालत के फैसले पर भी भरोसा किया ताकि यह सवाल उठाया जा सके कि पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख का अर्थ कैसे निकाला जाना चाहिए।

17. हम नहीं जानते कि उपरोक्त निर्णयों में निर्धारित अनुपात को प्रतिवादी के लाभ के लिए कैसे लागू किया जा सकता है।स्पष्ट और सरल तथ्य के रूप में, पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख में एजेंट को संपत्ति बेचने के लिए अधिकृत करने वाला खंड नहीं था, हालांकि इसमें दो स्पष्ट प्रावधान थे, एक संपत्ति को पट्टे पर देने के लिए और दूसरा आवश्यक दस्तावेजों को निष्पादित करने के लिए यदि एजेंट द्वारा किए गए किसी भी उधार के लिए प्रतिभूति की पेशकश की जानी थी।इसलिए, जटिल तर्क द्वारा, बिक्री की शक्ति को व्यक्त करने के लिए विराम चिह्न नहीं बनाए जा सकते हैं।यहां तक कि प्रत्यर्थी के विद्वान वकील द्वारा जिस निर्णय पर भरोसा किया गया है, वह यह स्पष्ट करता है कि आम तौर पर एक पावर ऑफ अटॉर्नी का अर्थ न्यायालय द्वारा सख्ती से लगाया जाना है।न तो रामनाथ अय्यर का लॉ लेक्सिकन और न ही पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 पावर ऑफ अटॉर्नी के विलेख में निहित खंडों को बढ़ा या बढ़ा सकती है।

ग

डी.

18. जैसा कि इस न्यायालय ने चर्च ऑफ क्राइस्ट चैरिटेबल ट्रस्ट एंड एजुकेशनल चैरिटेबल सोसाइटी बनाम पोन्नियम्मन एजुकेशनल में कहा था।

ट्रस्ट 3 दस्तावेज़ को एजेंट को स्पष्ट रूप से अधिकृत करना चाहिए, (i) बिक्री विलेख निष्पादित करने के लिए; (ii) इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने के लिए; और (iii) पंजीकरण प्राधिकरण के समक्ष निष्पादन को स्वीकार करने के लिए।

ई.

19. यह संपत्ति के हस्तांतरण के कानून का एक मौलिक सिद्धांत है।

कि "कोई भी उससे बेहतर उपाधि प्रदान नहीं कर सकता जो उसके पास है"

(जिसे कोई नहीं मानता)।अपीलार्थी की बहन के पास प्रत्यर्थी के विक्रेताओं को संपत्ति बेचने की शक्ति नहीं थी।इसलिए, प्रत्यर्थी के विक्रेता संपत्ति पर कोई वैध अधिकार प्राप्त नहीं कर सकते थे।यदि प्रत्यर्थी के विक्रेताओं के पास स्वयं कोई अधिकार नहीं था, तो उनके पास शायद मुकदमेबाजी के अलावा प्रत्यर्थी को बताने के लिए कुछ भी नहीं था।

च

20. इसलिए, अपील की अनुमति दी जाती है, उच्च न्यायालय के विवादित फैसले को दरकिनार कर दिया जाता है और निचली अदालत द्वारा पारित निर्णय और प्रारंभिक डिक्री को बहाल कर दिया जाता है।लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

जी.

देविका गुजराल

अपील की अनुमति दी गई।

(सहायकः महेंद्र यादव, एलसीआरए) 2 (1979) 2 एससीसी 601

3 (2012) 8 एस. सी. सी. 706

एच.