

IN THE SUPREME COURT OF BANGLADESH
HIGH COURT DIVISION
(SPECIAL ORIGINAL JURISDICTION)

In the matter of:

WRIT PETITION NO. 12318 of 2019

In the matter of:

An application under Article 102 of the
Constitution of the People's Republic of
Bangladesh.

-And-

In the matter of :

Hasina Jamshed and another
..... Petitioners

Versus-

The Government of Bangladesh and
others

..... Respondents

Mr. Md. Oziullah with
Md. Golam Nabi, Advocate(s)
..... For the petitioners

Md. Masud Hasan Chowdhury,
Advocate

..... For the respondent No. 2

Md. Md. Aminul Islam, Advocate

..... For the respondent No. 7

Mr. Kazi Mynul Hassan, Deputy
Attorney General

..... For the respondents

Heard on 17.08.2021, 06.09.2021 and
Judgment on 15.09.2021

Present:

Mr. Justice Md. Ashfaul Islam

And

Mr. Justice Md. Iqbal Kabir

Md. Ashfaul Islam, J:

This Rule under adjudication, at the instance of the petitioners,
issued on 18.11.2019, was in the following terms:

“Let a Rule Nisi be issued calling upon the respondents to show cause as to why the approval of the Power of Attorney being No. 209 of 2012 dated 25.01.2012 (Annexure-E-1) issued by the respondent No. 4 vide Memo No. জাঃক/ভূসজ/সি,পি-১৬/৮১/৮৩৪৩ dated 04.07.2012 and to show cause as to why the proviso of Section 4(6) of the Power of Attorney Act, 2012 “ত-ব শর্ত থা-ক যে, ধারা ৯ এর বিধান সা-প-ক্ষ, একক গ্রহীতার ক্ষেত্রে এ বিধান প্রযোজ্য হইবে না” should not be declared inconsistency with the Article 27 of the constitution of the Bangladesh is of void ab-initio and/or such other or further order or orders passed as to this court may seem fit and proper.”

The averments figured in the petition leading to the Rule only which are relevant for disposal of the Rule shall be focused. The Respondent No. 2, Chairman, National Housing authority allotted 350 square yards of land (land in question) standing in Mirpur Housing Estate bearing commercial plot no. 1, Road no. 3, Section-7 as it has been described in the schedule in the writ petition was leased out in favour of respondent No. 6, one Abul Kalam Azad on 22.01.1982 (Annexure-‘A’, ‘A-1’) which was of course a registered deed bearing lease deed No. 1254 dated 09.03.1989. The respondent No. 6 being

owner and possessor of the schedule land executed registered power of Attorney No. 743 dated 16.02.1989 in favour of the predecessor of the petitioners Syed Jamsed Hossain Chowdhury (Annexure-‘C’). Thereafter this respondent No. 6 in the year of 2010 executed another power of Attorney in favour of the respondent No. 8, Kamrul Ahsan, Managing Director, One Properties Limited being power of Attorney No. 484 dated 04.02.1979. He also executed another power of Attorney in faovur of his brother respondent No. 7, Enamul Hossain which is a foreign power of Attorney being No. 209 of 2012 dated 25.01.2012 which was approved by the respondent No. 2 on 04.07.2012 by the impugned Memo No. জাগুক/ভূসবা/সি,পি-১৬/৮১/৮৩৪৩ dated 04.07.2012 issued by the respondent No. 4, Deputy Director, Land and Property Management, National Housing Authority (Annexure-‘E-1’). Curious enough that the said respondent No. 6 again executed a foreign power of Attorney being No. 855 dated 27.06.2012 in respect of the land in question.

It has been stated that predecessors of the petitioners Syed Jamsed Hossain Chowdhury died on 16.09.2017 leaving behind the petitioners as his legal heirs. The petitioners as successors of the said Syed Jamsed Hossain Chowdhury on 05.03.2019 applied to the respondent No. 2 for disposing of an application dated 03.01.2016 and on that application respondent No. 4 issued a letter dated 14.03.2019 to the petitioners for

appearing before him with necessary documents (Annexure-‘J’). After receiving the said letter from the respondent No. 4 the petitioners appeared on 23.06.2019 and prayed for approving the power of Attorney as successors of their predecessor.

It has been further stated that the petitioners having no positive result thereafter served a notice demanding justice upon the respondents on 30.07.2019. It is at this stage the petitioner moved this petition under Article 102 of the Constitution and obtained the present Rule.

Mr. Md. Oziullah, the learned Advocate appearing with Mr. Golam Nabi, the learned Advocate for the petitioners upon placing the petition, the impugned order, photocopies of all the power of Attornies executed by the respondent No. 6 and other materials on record mainly submits that the respondent No. 6 firstly executed the power of Attorney in the year of 1989 (Annexure-‘C’) together with a declaration before Notary Public stating that “২। আমি আরো ঘোষণা করিতেছি যে, নালিশী সম্পত্তির বাবদ আমি উক্ত আম-মোক্তার নামায় উল্লেখিত যে কোন শর্ত আমার ইচ্ছামত পরিবর্তন পরিবর্ধন বা রদ বদল তথা এই আম-মোক্তার নামা বাতিল করিতে পারিব না।”

In elaborating his submissions the learned Counsel further submits that the said power of Attorney (Annexure-‘C’) is still in force and the respondent No. 2 and respondent No. 4 misdirected themselves by approving the power of Attorney executed in favour of respondent No. 7

by the order impugned against. In other words as he submits that without accepting the original documents the respondent No. 2 and 4 most illegally accepted the power of Attorney executed by respondent No. 6 in favour of respondent No. 7.

This Rule has been opposed by respondent No. 2 and 7 by filing two separate affidavits in opposition respectively. The learned Advocate Mr. Md. Masud Hasan Chowdhury appearing for the respondent No. 2 submits that they are at a limbo with the divergent facts of execution of power of Attorney by the respondent No. 6 in favour of predecessors of the petitioners, respondent No. 7 and 8 at different point of time.

On the other hand the learned Advocate Md. Aminul Islam appearing for respondent No. 7 in his affidavit in opposition by making some statements tried to impress upon us that the original Power of attorney has been cancelled by the respondent No. 6 back in the year of 1990. He has annexed a photocopy of deed No. 7832 dated 06.11.1990 (Annexure-1 of his affidavit-in opposition). Hence he submits that the original power of Attorney being cancelled by the respondent No. 6 this writ petition is not maintainable simply on that score.

We have heard the learned counsels representing their respective case at length and considered their submissions carefully. This case has a chequered Career. For better appreciation and understanding let us focus

on some of the provisions laid down in power of Attorney Act, 2012 (hereinafter referred to as Act, 2012). In section 2(4) of the said law definition of ‘অপ্রত্যাহারযোগ্য’ power of attorney (irrevocable power of attorney) appears. It runs thus:

“(৪) “অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নি” অর্থ স্বাবর সম্পত্তি বিক্রয়ের উদ্দেশ্যে, বিক্রয় চুক্তি সম্পাদনের বা ঋণ গ্রহণের বিপরীতে স্বাবর সম্পত্তির বন্ধক প্রদানের জন্য প্রদত্ত কোন পাওয়ার অব অ্যাটর্নি অথবা স্বাবর সম্পত্তির বিপরীতে পণ মূল্য গ্রহণের বিনিময়ে ভূমি উন্নয়নসহ উক্ত দলিল সম্পাদনের ক্ষমতা প্রদান সম্পর্কিত কোন পাওয়ার অব অ্যাটর্নি;”

Then Section 4 focuses on the provisions relating to handing over power by the irrevocable power of attorney. It runs thus:

“৪। (১) পণ মূল্য গ্রহণের বিনিময়ে ভূমি উন্নয়ন সংক্রান্ত অপ্রত্যাহারযোগ্য প্রতিটি পাওয়ার অব অ্যাটর্নির একটি নির্দিষ্ট মেয়াদ থাকিবে এবং উক্ত মেয়াদে উহা অপ্রত্যাহারযোগ্য শর্তে বহাল থাকিবে।

(২) উপ-ধারা (১) এ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, ভূমি উন্নয়ন সংক্রান্ত পাওয়ার অব অ্যাটর্নির মেয়াদ অতিক্রান্ত হইবার পরও পাওয়ার গ্রহীতার অংশের বিক্রয়, বিক্রয় চুক্তি সম্পাদন বা ঋণ গ্রহণের বিপরীতে বন্ধকী দলিল সম্পাদনের ক্ষমতা বাধাগ্রস্ত হইবে না এবং উক্ত ক্ষমতা প্রয়োগ না হওয়া পর্যন্ত সংশ্লিষ্ট পাওয়ার অব অ্যাটর্নি বহাল আছে মর্মে গণ্য হইবে।

(৩) উপ-ধারা (১) ও (২) এর বিধান সত্ত্বেও, পাওয়ার অব অ্যাটর্নির উদ্দেশ্য বা শর্ত ব্যাহত বা কোন পক্ষ ক্ষতির সম্মুখীন হইলে রেজিস্টার্ড ডাকের মাধ্যমে পাওয়ার দাতা বা গ্রহীতা ৩০ (ত্রিশ) দিনের নোটিশ প্রদানপূর্বক উক্ত দলিলে প্রদত্ত ক্ষমতার অবসান পারিবেন এবং উক্ত নোটিশের একটি কপি সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে নথিভুক্তকরণের নিমিত্ত প্রেরণ করিতে হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, ধারা ১৩ এর বিধান মোতাবেক কোন পদক্ষেপ গৃহীত হইলে উহা চূড়ান্ত নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত উক্ত দলিলে প্রদত্ত ক্ষমতার অবসান ঘটানো যাইবে না।

(৪) উপ-ধারা (৩) এর অধীন প্রদত্ত নোটিশ জারীর সঙ্গে সঙ্গে ধারা ১৩ এর বিধান মোতাবেক চূড়ান্ত নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত উক্ত পাওয়ার অব অ্যাটর্নির কার্যকরতা স্থগিত হইয়া থাকিবে।

(৫) পাওয়ার অব অ্যাটর্নির মেয়াদ শেষ হইবার পূর্বে পাওয়ারদাতা ও পাওয়ারগ্রহীতা সম্মতির ভিত্তিতে রেজিস্ট্রিকৃত চুক্তি সম্পাদনের মাধ্যমে উহার মেয়াদ বর্ধিত করিতে পারিবেন।

(৬) অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নির মেয়াদ অবসান হইবার পূর্বে পাওয়ারদাতা বা পাওয়ারগ্রহীতার মৃত্যু হইলে বা তাহারা আইনগতভাবে দলিল সম্পাদনে অক্ষম হইলে উক্ত মৃত বা অক্ষম ব্যক্তির বৈধ ওয়ারিশ বা স্থলবর্তীর উপর দলিল হইতে উদ্ধৃত দায় বা অধিকার স্বয়ংক্রিয়ভাবে অর্পিত হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, ধারা ৯ এর বিধান সাপেক্ষে, একক গ্রহীতার ক্ষেত্রে এ বিধান প্রযোজ্য হইবে না।”

The law of power of attorney 2012 then specifies what would be the procedure in case of any dispute arisen between the parties that is, the executant of the power of attorney and the holder of power of attorney mainly. It says thus:

“১৩। (১) রেজিস্ট্রেশন আইনের অধীন রেজিস্ট্রিকৃত পাওয়ার অব অ্যাটর্নি হইতে উদ্ধৃত যে কোন বিরোধ পক্ষগণ প্রথমে নিজেদের মধ্যে আপোষ মিমাংসার মাধ্যমে নিষ্পত্তির চেষ্টা করিবেন।

(২) উপ-ধারা (১) অনুযায়ী আপোষ মিমাংসার পদক্ষেপ গ্রহণের পর যদি কোন পক্ষের অসহযোগিতার কারণে উহা ব্যর্থ হয়, তাহা হইলে অপরপক্ষ বিবাদমান বিষয়টি একজন নিরপেক্ষ মধ্যস্থতাকারীর মাধ্যমে নিষ্পত্তির জন্য অপরপক্ষকে নোটিশ প্রদান করিবেন।

(৩) উপ-ধারা (২) এর অধীন নোটিশ প্রাপক উক্ত নোটিশ প্রাপ্তির ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে নোটিশ প্রেরকের সহিত যৌথভাবে মধ্যস্থতাকারী নিয়োগ করিবেন।

(৪) পক্ষগণ কর্তৃক নিয়োগকৃত মধ্যস্থতাকারীর সিদ্ধান্ত পক্ষগণসহ তাহাদের মাধ্যমে বা অধীনে দাবীদার যে কোন ব্যক্তির উপর বাধ্যকর হইবে এবং উহার বিরুদ্ধে কোন আদালতে কোন পক্ষের আপত্তি উত্থাপনের অধিকার থাকিবে না।

(৫) উপ-ধারা (৩) মোতাবেক পক্ষগণ মধ্যস্থতাকারী নিয়োগে ব্যর্থ হইলে যে কোন পক্ষ বিবাদমান বিষয়টি নিষ্পত্তির জন্য কোন উপযুক্ত আদালতে মামলা দায়ের করিতে পারিবেন।”

The provisions of Section 13 if be read with Section 4(3-5) it gives a clear idea that the provisions of Section 13 construe a mandatory implication. The provisions in respect of revocation of power of attorney in Section 6 manifestly express that other than the discretion of revocation of power of Attorney by the executor there are some other added grounds equally applicable for revocation of power of attorney. Nowhere in the writ petition it could be found that respondent No. 6 the executor of the said power of attorney in exercise of his own volition had ever attempted to revoke the power of attorney. We don't find any earthly reason why the respondent No. 6 did not himself come forward to clarify the fact why he executed all the subsequent power of attorney.

Upon overall analysis of the factual gamut of the case conjunct with the relevant laws our considered view is that from the very beginning till the issuance of Rule this case has been handled in a wrong direction. Admittedly Annexure-E-1 (the order impugned against) has been indorsing the power of attorney executed by the respondent No. 6 in favour of respondent No. 7 (No. 209/12 dated 25.01.2012) without

taking into consideration other factual aspect that is original power of attorney Annexure-C and other power of attorneys at all.

Under this situation, we asked the learned Counsels appearing for the respondents from where they have got this authority to issue such direction under the circumstances. None in the rat race had ever indicated that of all the power of attorneys which one should be taken to be a genuine one. For that reason at the very outset we have mentioned that the parties are at a fix on this point. We are of the view that only in terms of section 13 of the Act, 2012 this unsettled issue can be resolved which may drag the matter before a civil court. In that view of the matter it is our considered view that the order impugned against Annexure-‘E-1’ dated 04.07.2012 passed by the respondent has certainly been done without any lawful authority having no legal effect and we also direct the parties to strictly comply with the provisions of Section 13 of the Act, 2012 to have a proper decision in accordance with law.

With this observation and direction the rule is disposed of.

Communicate at once.

Md. Iqbal Kabir, J:

I agree.