[2023] 4 एस. सी. आर 79

राजीव कुमार जिंदल और अन्य

बनाम्

बी. सी. आई. स्टाफ कॉलनी आवासीय कल्याण संघ और अन्य

(दीवानी अपील सं.10127-28/2011)

27 अप्रैल, 2023

[अजय रस्तोगी और बेला एम. त्रिवेदी, न्यायाधीशगण]

बीमार औद्योगिक कंपनी (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985: धारा 20(4), 21(सी)-बीमार औद्योगिक कंपनी को समाप्त करना-पूरी सूची तैयार करने के लिए संचालन एजेंसी-तथ्यों पर, संचालन एजेंसी - आई. डी. बी. आई. ने बी. आई. एफ. आर. द्वारा पारित आदेश के संदर्भ में बीमार औद्योगिक कंपनी - बी. सी. आई. की विषय परिसंपत्तियों को बेचने की प्रक्रिया शुरू की - अपीलकर्ता द्वारा एकल बोली प्रस्तुत करना-संचालन प्राधिकरण ने इसे स्वीकार कर लिया - हालाँकि, अपीलकर्ता ने परिसंपत्ति बिक्री समिति (ए. एस. सी.) के नियमों और शर्तों का पालन नहीं किया - इसे देखते हुए, बी. आई. एफ. आर. बोली स्वीकार करने के प्रस्ताव पर सहमत नहीं हुआ - हालाँकि, अपीलीय प्राधिकरण - ए. आई. आई. एफ. आर. ने बी. आई. एफ. आर. के आदेश को दरकिनार कर दिया और अपीलकर्ता के पक्ष में बिक्री की पुष्टि करने के लिए निर्देश जारी किए-हालाँकि, प्रभागसंचालन एजेंसी विषय संपत्ति की मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त करने के लिए बाध्य थी और उचित मूल्यांकन के बाद आरक्षित मूल्य पर पहुंचना था - संचालन एजेंसी द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया दोषपूर्ण थी-अपीलकर्ता-नीलामी बोलीदाता ने दिशानिर्देशों के संदर्भ में बोली की स्वीकृति के 15 दिनों के भीतर न तो बिक्री पर विचार किया और न ही बैंक गारंटी प्रस्तुत की - इसके अलावा, उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने यह अभिनिर्धारित किया कि कोई प्रतिस्पर्धी बोली नहीं थी जो सार्वजनिक नीलामी के लिए अनिवार्य है और एएससी के दिशानिर्देशों का पालन नहीं किया गया है, प्रक्रिया को नए सिरे से शुरू करने के निर्देश के साथ एएआईएफआर के आदेश को दरकिनार कर दिया - उच्च न्यायालय की दृष्टि में कोई त्रुटियां नहीं - अपीलकर्ता आवश्यकता का पालन करने के लिए बाध्य था

और अवसर के बावजूद अपीलार्थी दोनो शर्त्तों को पालन करने में विफल रहा। अतः उच्च न्यायालय का ए.आई.आई.एफ.आर के आदेश को रद्द करना उचित था।

नीलामीः नीलामी/बोली की प्रक्रिया का उद्देश्य और लक्ष्य - समझाया गया।

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने अभिनिर्धारित कियाः

अभिनिर्धारित कियाः 1.1 संचालन अभिकरण विषय सम्पत्ति की मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त करने के लिए बाध्य था और उचित मूल्यांकन के बाद बीमार औद्योगिक कंपनी (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985 की धारा 21 (सी) के संदर्भ में संपत्ति की बिक्री के लिए आरक्षित मूल्य पर पहुंचना होता है और उसके बाद सार्वजनिक नीलामी द्वारा या निविदाएं आमंत्रित करके या किसी अन्य तरीके से निर्दिष्ट करके और अधिनियम, 1985 की धारा 18 (2) (के) के संदर्भ में उसके लिए प्रचार के तरीके के लिए संपत्ति की बिक्री के लिए एक विधि अपनाते समय कानून को ज्ञात प्रक्रिया के साथ आगे बढ़ना होता है। [कंडिका 22] [89-डी-ई]

1.2 तत्काल मामले में, यह अभिलेख पर नहीं रखा गया है कि क्या विषय संपत्ति के अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से संचालन एजेंसी द्वारा मूल्यांकन की गई कोई मूल्यांकन प्रतिवेदन थी और साथ ही, विषय संपत्ति के आरक्षित मूल्य का कभी भी खुलासा/संकेत नहीं किया गया था जब सार्वजनिक सूचना को इच्छुक पक्षों से प्रस्ताव आमंत्रित करने के लिए अधिसूचित किया गया था।इस प्रकार, संचालन एजेंसी द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया अपनी शुरुआत में ही दोषपूर्ण प्रतीत होती है। [कंडिका 23] [90-सी-डी]

1.3 नीलामी का उद्देश्य खुले या बंद प्रारूप में प्रतिस्पर्धी बोलियों का सामना करने वाले संभावित खरीदारों को अवसर देकर संपत्ति के इष्टतम प्राप्य मूल्य को सुरक्षित करना है। 'नीलामी' या 'बोली' शब्द आपस में संबंधित हैं क्योंकि दोनों ही उत्पाद को जनता को बेचने का विचार देते हैं।बोली लगाने में वह प्रक्रिया शामिल होती है जिसमें कोई व्यक्ति एक कीमत की पेशकश करता है जिसे बोली के रूप में जाना जाता है। बोली लगाने की प्रक्रिया ऐसी स्थिति में होती है जब बड़ी संख्या में लोग किसी विशेष उत्पाद या सेवा को खरीदने की इच्छा दिखाते हैं और एक सीलबंद लिफाफे में बोली लगाने का उपयोग अक्सर विभिन्न कंपनियों, उद्योगों और छोटे व्यवसायों द्वारा बड़े पैमाने पर जनता की जरूरतों का आकलन करने के लिए किया जाता है। दूसरी ओर, नीलामी वह प्रक्रिया है

जिसमें वस्तुओं और सेवाओं को बोलियों के लिए पेश करना, बोलियां लेना और वस्तु को सबसे अधिक बोली लगाने वाले को बेचना शामिल है और यह तब संभव है जब बोली लगाने वालों के बीच प्रतिस्पर्धी बोली हो।नीलामी (खुला या बंद प्रारूप) का उद्देश्य सबसे अधिक लाभकारी मूल्य प्राप्त करना और इच्छुक बोलीदाताओं को भाग लेने और संपत्ति का उच्च प्राप्य मूल्य प्राप्त करने का अवसर देना है। यदि उस रास्ते को काट दिया जाता है या बंद कर दिया जाता है, तो धोखाधड़ी या अपर्याप्त मूल्य प्राप्त करने या कम बोली लगाने की संभावना बहुत अधिक होगी।दी गई परिस्थितियों में, यह न्यायालय का कर्तव्य है कि वह प्रत्येक मामले में तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए अपने विवेक का बुद्धिमानी से और सावधानीपूर्वक प्रयोग करे। [कंडिका 24, 25] [90-ई-एच]

1.4 अपीलकर्ताओं (नीलामी बोलीदाता) ने दिशानिर्देशों के खंड (एच) के संदर्भ में न तो बिक्री पर विचार का भुगतान किया है और न ही दिशानिर्देशों के खंड (आई) के संदर्भ में बोली की स्वीकृति के 15 दिनों के भीतर बैंक गारंटी दी है। [कंडिका 29] [92-एफ. जी.]

1.5 जब मामला बी. आई. एफ. आर. के समक्ष रखा गया, तो पीठ ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि अपीलकर्ता ब्लॉक IV के लिए एकमात्र बोलीदाता थे और उन्होंने ए. एस. सी. दिशानिर्देशों का पालन नहीं किया है।दोनों कारकों को ध्यान में रखते हुए, अपीलकर्ताओं की बोली की पुष्टि नहीं की गई थी, लेकिन अपीलकर्ताओं द्वारा पसंद की जा रही अपील पर, ए. ए. आई. एफ. आर. ने इस बात को ध्यान में नहीं रखा कि ए. एस. सी. के दिशानिर्देशों का पालन नहीं किया गया है और अपीलकर्ता एकमात्र बोलीदाता था, क्योंकि कोई प्रतिस्पर्धी बोली नहीं थी जिसका हमेशा संपत्ति के अनुकूलित मूल्य को सुरक्षित करने के लिए ध्यान रखा जाता है। [कंडिका 30] [92-जी-एच; 93-ए]

1.6 अपीलकर्ताओं ने बोली राशि को दो किश्तों में जमा करने की अपनी इच्छा दिखाई है, लेकिन तथ्य यह है कि बी. आई. एफ. आर. द्वारा आदेश पारित होने से पहले भी न तो बैंक गारंटी दी गई थी और न ही अपीलकर्ताओं द्वारा एक भी किस्त जमा की गई थी और ए. ए. आई. एफ. आर. ने बी. आई. एफ. आर. के आदेश को रद्द करने में गलती की थी। [कंडिका 31] [93-बी-सी]

1.7 उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने पूरी कार्यवाही पर फिर से विचार किया था और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि कोई प्रतिस्पर्धी बोली नहीं थी जो सार्वजनिक नीलामी के लिए अनिवार्य है और ए. एस. सी. के दिशानिर्देशों का पालन नहीं किया गया है, तदनुसार ए. ए. आई. एफ. आर. के आदेश को रद्द कर दिया गया है ताकि कानून के अनुसार प्रक्रिया को नए सिरे से शुरू किया जा सके।उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त विचार में कोई त्रुटियां नहीं है जिसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता हो। [कंडिका 32] [93-सी-डी]

1.8 यह निवेदन कि सिविल अपील संख्या 10127/2011 में अपीलकर्ताओं ने बोली प्रक्रिया में भाग नहीं लिया है और बाद के चरण में एक प्रस्ताव दिया है, अपीलकर्ताओं की बोली की पुष्टि करने वाले ए. ए. आई. एफ. आर. के आदेश को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है। मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, यह इस कारण से कोई सहायक नहीं हो सकता है कि 2011 की सिविल अपील संख्या 10127 में अपीलकर्ता वास्तव में बोली लगाने वाले नहीं थे और उन्होंने कोई सीलबंद बोली नहीं लगाई है, लेकिन साथ ही, उन्होंने बाद के चरण में एक प्रस्ताव दिया है और सीधे तौर पर प्रश्नगत विषय संपत्ति में रुचि ली है क्योंकि वे वहां पर्याप्त लंबे समय से रह रहे हैं, और कार्यवाही के लिए अजनबी नहीं हैं, क्योंकि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय की अधिकारिता का आह्वान करते हुए प्रश्न करने के अपने अधिकार से पीड़ित व्यक्ति को खारिज नहीं किया जा सकता है।दिनांक 1 अप्रैल, 2005 के अपने आदेश के अनुसार बोली की पुष्टि करने वाला ए. ए. आई. एफ. आर. का आदेश कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं है, 2011 की दीवानी अपील संख्या 10127 में अनुरोध किए गए अपीलार्थियों के दावे पर मुकदमा न करने का इस स्तर पर कोई औचित्य नहीं है। [कंडिका 33,34] [93-ई-एच]

1.9 यह निवेदन कि ए. एस. सी. की शर्तों का सावधानीपूर्वक पालन किया गया था और ए. ए. आई. एफ. आर. द्वारा 3 जून, 2005 और 7 जून, 2005 को बोली की पुष्टि करते हुए आदेश पारित होने के बाद पूरी बोली राशि जमा की गई थी और त्रिपक्षीय समझौता ज्ञापन निष्पादित किया गया था, इस कारण से कोई सार नहीं है कि संचालन एजेंसी द्वारा शुरू की गई पहली प्रक्रिया अपनी शुरुआत में ही दोषपूर्ण थी और नीलामी की कार्यवाही शुरू होने से पहले, न तो अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता के माध्यम से संपत्ति के मूल्य का आकलन किया गया था और न ही नीलामी सूचना में आरक्षित मूल्य को

अधिसूचित किया गया था और अपीलकर्ता की एकमात्र बोली को ए. ए. आई. एफ. आर. द्वारा इस तथ्य पर ध्यान दिए बिना स्वीकार और पुष्टि की गई थी कि अपीलकर्ता निर्धारित दिशानिर्देशों का पालन करने में विफल रहा है। दोहरी शर्तों और इस प्रकार उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने ए. ए. आई. एफ. आर. के आदेश को सही ढंग से खारिज कर दिया। [कंडिका 35] [94-ए-ई]

1.10 सी. ए. सं. 10127/2011 में अपीलार्थियों का यह निवेदन कि अपीलार्थियों द्वारा दिया गया प्रस्ताव सीलबंद बोली से अधिक था, इस कारण से कोई सार नहीं है कि अपीलार्थियों ने बोली प्रक्रिया में भाग नहीं लिया था और यह अपीलार्थियों का मामला नहीं है कि प्रकाशित नीलामी सूचना उनकी जानकारी में नहीं थी।अपीलार्थियों द्वारा प्रस्तुत मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में बाद के प्रस्ताव का कोई कानूनी महत्व नहीं था और प्राधिकरण द्वारा उचित रूप से स्वीकार नहीं किया गया था। [कंडिका 36] [94-एफ-जी]

1.11 अपीलार्थियों द्वारा 2011 की सिविल अपील संख्या 10128 में जमा की गई राशि को उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार वापस किया जाएगा।साथ ही, आधिकारिक परिसमापक सार्वजनिक नीलामी के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए संपत्ति का सर्वोत्तम मूल्य प्राप्त करने के लिए सभी उचित कदम उठा सकता है। [कंडिका 37] [94-एच; 95-ए]

वालजी खिमजी एंड कंपनी बनाम हिंदुस्तान नाइट्रो प्रोडक्ट (गुजरात) लिमिटेड का आधिकारिक परिसमापक और अन्य (2008) 9 एससीसी 299:[2008] 12 एस. सी. आर. 1; राष्ट्रीय भारतीय राजमार्ग प्राधिकरण बनाम ग्वालियर-झांसी एक्सप्रेसवे लिमिटेड निदेशक के माध्यम से (2018) 8 एस. सी. सी. 243:[2018] 9 एस. सी. आर. 1024; नवलखा एंड संस बनाम श्री रामन्या दास और अन्य (1969) 3 एस. सी. सी. 537:[1970] 3 एस.सी.आर.1; दिव्या मैन्युफैक्चरिंग कंपनी (पी) लिमिटेड. तिरुपति वूलन मिल्स श्रमिक संघर्ष समिति और एक अन्य बनाम यूनियन बैंक ऑफ इंडिया और अन्य आधिकारिक परिसमापक और अन्य (2000) 6 एस. सी. सी. 69:[2000] 1 पूरक एस.सी.आर.

474; लक्ष्मणसामी गौंडर बनाम सी. आई. टी., सेल्वामणि और अन्य (1992) 1 एस. सी. सी. 91:[1991] 2 पूरक।एस. सी. आर. 181 - संदर्भित।

वाद विधि संदर्भ

[2008] 12 एससीआर 1	संदर्भित	कंडिका 14
[2018] 9 एससीआर 1024	संदर्भित	कंडिका 16
[1970] 3 एससीआर 1	संदर्भित	कंडिका 18
[2000] 1 पूरक. एससीआर 474	संदर्भित	कंडिका 18
[1991] 2 पूरक. एससीआर 181	संदर्भित	कंडिका 26

सिविल अपील सं. 10128/2011

सी. डब्ल्यू. पी. सं. 8234/2005 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 05.02.2010 के निर्णय और आदेश से।

सिविल अपील संख्या- 10127/2011

रवि प्रकाश मेहरोत्रा, जयदीप गुप्ता, पी. वी. सुरेंद्रनाथ, वरिष्ठ अधिवक्ता, अपूर्व श्रीवास्तव, जोगी स्कारिया, सिबो शंकर मिश्रा, उमाकांत मिश्रा, निरंजन साहू, सुश्री अपूर्व शर्मा, अनिंदिता मित्रा, देबब्रत दास, बीजू पी रमन, सावन कुमार शुक्ला, सरवन कुमार, विपिन कुमार मिश्रा, सुश्री लेखा सुधाकरन, मेसर्स जे. एस. वाड एंड कंपनी, गगन गुप्ता, राजीव आर. राज, राजेश कुमार चौरसिया, सुजीत कुमार, सुशील टेकरीवाल, डॉ. ममता टेकरीवाल, श्रीमती सोनी, उदय प्रकाश यादव, महेश चौरसिया, एस. एस. रे, वैभव गुलिया, सुश्री राखी रे, अधिवक्ता, उपस्थित दलों के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था।

रास्तोगी, न्यायमूर्ति

1. भारतीय औद्योगिक विकास बैंक (जिसे इसके बाद "आईडीबीआई"-संचालन एजेंसी के रूप में संदर्भित किया गया है) द्वारा 24 मई, 2004 को नीलामी सूचना के अनुसार आयोजित नीलामी को खारिज करते हुए चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित 5 फरवरी, 2010 के फैसले और आदेश के खिलाफ तत्काल अपीलों का निर्देश दिया गया है।

2. अभिलेख से संक्षेप में निकाले गए तथ्य यह हैं कि मेसर्स भारत कॉमर्स एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड (इसके बाद "बी. सी. आई". के रूप में संदर्भित) को एक बीमार कंपनी घोषित किया गया था और बीमार औद्योगिक कंपनी (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985 (इसके बाद "अधिनियम 1985" के रूप में संदर्भित) की धारा 20 (4) के तहत औद्योगिक और वित्तीय पुनर्निर्माण बोर्ड (बी. आई. एफ. आर.) के निर्देशों के अनुसार बी. सी. आई. की परिसंपत्तियों के निपटान के लिए आई. डी. बी. आई.-संचालन एजेंसी के माध्यम से सीलबंद लिफाफे में प्रस्ताव आमंत्रित करने की प्रक्रिया शुरू की गई थी।

3. 24 मई, 2004 की सार्वजनिक सूचना के अनुसार, विभिन्न ब्लॉकों के लिए प्रस्ताव आमंत्रित किए गए थे, जिसमें इच्छुक पक्षों से ब्लॉक IV के लिए 6 लाख रुपये की बकाया राशि जमा करने और ए में अपनी निविदाएं सीलबंद लिफाफा में विज्ञापन की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर जमा करने का आह्वान किया गया था और अधिक जानकारी के लिए, इच्छुक पक्ष श्री पी. एम. नायर, डी. जी. एम., आई. डी. बी. आई., मुंबई के कार्यालय, बी. आई. एफ. आर. द्वारा गठित परिसंपत्ति बिक्री समिति के कार्यालय से संपर्क कर सकते हैं और एजेंसी ने बिना कोई कारण बताए किसी भी प्रस्ताव को स्वीकार या अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित रखा है।यह ध्यान रखना उचित है कि संचालन एजेंसी अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से संपत्ति के प्राप्य मूल्य का मूल्यांकन करने और उसके बाद अधिनियम, 1985 की धारा 21 (सी) के संदर्भ में नीलामी सूचना में आरक्षित मूल्य को अधिसूचित करने के लिए बाध्य थी और यह वास्तव में नीलामी सूचना में इंगित नहीं किया गया था और अपीलकर्ताओं द्वारा 2011 की सिविल अपील संख्या 10128 में 22 जून, 2004 को जमा की गई एकल बोली को प्राधिकरण द्वारा स्वीकार कर लिया गया था।

4. ए. एस. सी. द्वारा जाँच किए जाने पर, हालांकि इस बारे में कुछ भी सामने नहीं आया कि प्रतिस्पर्धी बोली के अभाव में, वर्तमान अपीलार्थियों की एकल बोली पर

कार्रवाई क्यों की गई, चाहे वह हो, शीर्षक वाली संपत्तियों के लिए इकाई खंड IV के संदर्भ में अपीलार्थियों की बोली को स्वीकार कर लिया गया था क्योंकि यह 12 अगस्त, 2004 को एक सवार के साथ किए गए संचार से पता चलता है कि इसकी पुष्टि 8 अगस्त, 2004 को सभी बोलीदाताओं को सलाह दी गई ए. एस. सी. के नियमों और शर्तों के अनुसार की जाएगी, जिसके लिए बोलीदाता को आई. डी. बी. आई. के साथ एक त्रिपक्षीय समझौता ज्ञापन (एम. ओ. यू.) निष्पादित करने की आवश्यकता हो सकती है।

5. अभिलेख इंगित करता है कि अपीलार्थियों को 27 अगस्त, 2004 तक एक वर्ष की अवधि के लिए 2,84,00,000/- रुपये के बोली मूल्य के लिए बैंक गारंटी प्रस्तुत करने के लिए कहा गया था और उन्हें किश्तों में भुगतान जमा करने की आवश्यकता थी।अपीलकर्ता पहले दिन से ही 2,84,00,000/- रुपये की बैंक गारंटी देने में अनिच्छुक थे, हालांकि, उन्होंने छह महीने की अवधि के भीतर बोली के संदर्भ में परिसंपत्तियों के मूल्य का भुगतान करने की अपनी कथित इच्छा दिखाई।लेकिन तथ्य यह है कि अपीलकर्ताओं ने न तो 2,84,00,000/- रुपये की बैंक गारंटी की पेशकश की और न ही 12 अगस्त, 2004 को संचार द्वारा ए. एस. सी. की मंजूरी पर बोली की स्वीकृति के बाद एक पैसा जमा किया।

6. बी. आई. एफ. आर. ने 24 नवंबर, 2004 के अपने आदेश के अनुसार कहा कि चूंकि ब्लॉक IV (इसमें अपीलकर्ता) के लिए एकमात्र बोलीदाता ए. एस. सी. दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए तैयार नहीं है, इसलिए पीठ बोली को स्वीकार करने के प्रस्ताव पर सहमत नहीं हुई और ब्लॉक IV के लिए इकाई की संपत्तियों की बिक्री को संबंधित उच्च न्यायालय के आधिकारिक परिसमापक द्वारा लिया जाना और बेचा जाना छोड़ दिया।

7. 24 नवंबर, 2004 के बी. आई. एफ. आर. के निर्णय को वर्तमान अपीलकर्ताओं द्वारा औद्योगिक और वित्तीय पुनर्निर्माण के लिए अपीलीय प्राधिकरण (ए. ए. आई. एफ. आर.) के समक्ष चुनौती दी गई थी।ए. ए. आई. एफ. आर. ने 1 अप्रैल, 2005 के अपने आदेश के तहत बी. आई. एफ. आर. के 24 नवंबर, 2004 के आदेश को रद्द करते हुए बी. आई. एफ. आर. को अपीलकर्ता के पक्ष में इकाई खंड IV की बिक्री की पुष्टि करने का निर्देश दिया और भुगतान के लिए तौर-तरीके ए. एस. सी. द्वारा

अनुमोदित नियमों और शर्तों के अनुसार होंगे और उसके बाद अपीलकर्ताओं ने बोली मूल्य किश्तों में जमा किया।

8. यह संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत बी. सी. आई. स्टाफ कॉलोनी, आवासीय कल्याण संघ और उसके सदस्यों के कहने पर चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर करके चुनौती का विषय बन गया।

9. उच्च न्यायालय की खंड पीठ बोली प्रक्रिया के अभिलेखों और संचालन एजेंसी द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया पर पुनर्विचार करने के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंची कि अपीलकर्ताओं ने ए. एस. सी. के दिशानिर्देशों के अनुसार भुगतान नहीं किया है और वे बैंक गारंटी देने और संबंधित समय पर खरीद राशि जमा करने में विफल रहे हैं।खंड पीठ ने इस तथ्य पर भी ध्यान दिया कि ए. एस. सी. द्वारा विषय संपत्ति के लिए एकल बोली प्राप्त की गई थी और यह प्रश्नगत संपत्ति के समाहर्ता द्वारा निर्धारित अंचल दर से कम थी और ए. ए. आई. एफ. आर. के दिनांक 1 अप्रैल, 2005 के आदेश को दरकिनार करते हुए, बी. आई. एफ. आर. के 24 नवंबर, 2004 के आदेश को एक और निर्देश के साथ बहाल किया कि अपीलार्थी द्वारा जमा किया गया पैसा, जमा करने की तारीख से 8 प्रतिशत (सरल) की दर से ब्याज के साथ तब तक वापस किया जाए जब तक कि 5 फरवरी, 2010 के अपने फैसले के तहत कानून के प्रावधानों के अनुसार संपत्ति बेचने की स्वतंत्रता अगर आवश्यक है के साथ राशि वापस की जाएगी।

10. यह अपीलार्थियों की ओर से तत्काल अपीलों में चुनौती का विषय बन गया और इस न्यायालय ने 8 जुलाई, 2010 के आदेश के तहत सूचना जारी करते हुए पक्षों को यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया।

11. उच्च न्यायालय के समक्ष मूल याचिकाकर्ताओं ने 2011 की सिविल अपील संख्या- 10127 में उच्च न्यायालय की खंड पीठ के स्वयं के फैसले को भी चुनौती दी थी।

12. अपीलार्थियों की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयदीप गुप्ता ने कहा कि विज्ञापन आई. डी. बी. आई. (संचालन एजेंसी) द्वारा प्रकाशित किया गया था, लेकिन ए. एस. सी. के दिशा-निर्देशों को उसमें नहीं जोड़ा गया था और पक्षकारों को यह नहीं बताया गया था कि वे बोली राशि के प्रतिभूति के रूप में बैंक गारंटी प्रस्तुत करने की आवश्यकता

और दिशानिर्देशों पर कार्य करने और बैंक गारंटी प्रस्तुत करने के लिए बोली की स्वीकृति के स्तर पर अपीलकर्ताओं को बुलाना उचित नहीं था और एएआईएफआर द्वारा 1 अप्रैल, 2005 के अपने आदेश के तहत इस पर विचार किया गया था और जिसे उच्च न्यायालय द्वारा सही मायने में सराहना नहीं की गई है।

13. विद्वान अधिवक्त्ता आगे प्रस्तुत करते हैं कि अपीलकर्ताओं ने 3 जून, 2005 और 7 जून, 2005 को बिक्री के पूरे विचार का भुगतान किया था और उसके अनुसार संबंधित पक्षों के बीच त्रिपक्षीय समझौता ज्ञापन 18 जुलाई, 2005 को निष्पादित किया गया था और उच्च न्यायालय द्वारा विवादित निर्णय के तहत बोली को रद्द करते समय इस पर विचार नहीं किया गया था।

14. विद्वान अधिवक्त्ता आगे प्रस्तुत करते हैं कि उच्च न्यायालय ने एक स्पष्ट त्रुटियां की है और यह ध्यान में रखने में विफल रहा है कि एक बार नीलामी बिक्री की पुष्टि हो जाने के बाद, उक्त नीलामी पर आपत्तियों पर केवल तभी विचार किया जा सकता है जब भौतिक अनियमितताएं और धोखाधड़ी हो।इसके अलावा, नीलामी बिक्री की प्रक्रिया हमेशा के लिए अधूरी रहेगी क्योंकि बिक्री की पुष्टि के बाद कोई भी व्यक्ति हमेशा उच्च मूल्य के प्रस्ताव के साथ आ सकता है और वैसे आचरण की हमेशा निंदा की गई है। इस न्यायालय द्वारा वाल्जी खिमजियांद कंपनी बनाम हिंदुस्तान नाइट्रो उत्पाद (गुजरात) लिमिटेड के आधिकारिक परिसमापक और अन्य में निंदा की गई है।

15. विद्वान अधिवक्त्ता आगे प्रस्तुत करते हैं कि अपीलकर्ताओं ने ए. एस. सी. की शर्तों का ईमानदारी से पालन किया था और वे बिक्री के पूरे विचार का भुगतान करने के लिए तैयार थे और सितंबर, 2004 तक, अपीलकर्ताओं को कभी भी इस बात से अवगत नहीं कराया गया था कि बोली राशि के बराबर बैंक गारंटी प्रस्तुत करनी होगी और ए. ए. आई. एफ. आर. द्वारा उनकी अपील की अनुमति दिए जाने के तुरंत बाद, अपीलकर्ताओं ने 3 जून, 2005 और 7 जून, 2005 को 2,84,00,000/- रुपये की बोली राशि हस्तांतरित किए और इसलिए परिसंपत्तियों की बिक्री के किसी भी नियम और शर्तों का कोई उल्लंघन नहीं हुआ।

16. इसके अलावा, विद्वान अधिवक्त्ता प्रस्तुत करते हैं कि एक बार नीलामी बिक्री को मंजूरी मिल जाने के बाद, कम से कम वे कर्मचारी जो प्रश्नगत संपत्ति में रह रहे

थे और जिन्होंने कभी बोली प्रक्रिया में भाग नहीं लिया था, उन्हें एएआईएफआर द्वारा पारित आदेश पर सवाल उठाने का कोई अधिकार नहीं है, जो 1 अप्रैल, 2005 के अपने आदेश के तहत नीलामी बोली की पुष्टि करता है और प्रतिवादी/मूल याचिकाकर्ता (बीसीआई स्टाफ कॉलोनी) द्वारा दिए गए प्रस्ताव का कोई सार नहीं था। यदि इस तरह की प्रथा की अनुमति दी जा रही है, तो ऐसे आवेदक जिन्होंने बोली प्रक्रिया में भाग नहीं लिया है, वे बाद के चरण में एक प्रस्ताव देंगे, किसी भी समय किसी भी नीलामी बोली को अंतिम रूप नहीं दिया जा सकता है और यह कभी भी संपत्ति का मूल्य प्राप्त नहीं करेगा और लेनदेन कभी भी अंतिम रूप नहीं ले सकता है।अपनी दलीलों के समर्थन में, अधिवक्त्ता ने भारत के राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण बनाम ग्वालियर-झांसी एक्सप्रेसवे लिमिटेड निदेशक के फैसले पर भरोसा किया है।

17. सिविल अपील संख्या- 10127/2011 में अपीलार्थियों की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्त्ता श्री रवि प्रकाश मेहरोत्रा ने कहा कि 2011 की सिविल अपील संख्या- 10128 में अपीलार्थियों की नीलामी बोली को उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने सही तरीके से दरकिनार कर दिया है, लेकिन वे केवल तभी व्यथित हैं जब खंड पीठ ने निर्देश दिया है कि कानून के प्रावधानों के अनुसार, यदि आवश्यक हो तो विषय संपत्ति को बेचा जाए।

18. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्त्ता प्रस्तुत करते हैं कि चूंकि अपीलकर्ताओं ने 3 करोड़ रुपये का प्रस्ताव दिया है जो की प्रश्नगत सिविल अपील संख्या- 10128/2011 में अपीलकर्ताओं द्वारा दी गई बोली से अधिक था और वे नीलामी के लिए रखी गई संपत्ति पर पर्याप्त लंबे समय से रह रहे हैं, इसलिए कम से कम वे इस न्यायालय से एक अनुग्रह प्रश्नगत मांग करते हैं ताकि उनके प्रस्ताव को स्वीकार किया जा सके और अधिकारियों को उनके पक्ष में बिक्री प्रमाण पत्र को निष्पादित करने का निर्देश दिया जा सके।विद्वान अधिवक्त्ता ने निर्णयों पर निर्भरता रखी है नवलखा एंड संस बनाम श्री रामन्या दास और अन्य और दिव्या मैन्युफैक्चरिंग कंपनी (पी) लिमिटेड तिरुपति वूलन मिल्स श्रमिक संघर्ष समिति और एक अन्य बनाम यूनियन बैंक ऑफ इंडिया और अन्य आधिकारिक परिसमापक और अन्य।

19. इसके विपरीत, हस्तक्षेप करने वालों के विद्वान अधिवक्त्ता, उच्च न्यायालय के निष्कर्ष का समर्थन करते हुए प्रस्तुत करते हैं कि परिसमापन में कंपनी के कर्मचारियों

ने कार्यवाही में भाग नहीं लिया है, लेकिन उनका बकाया अभी भी बकाया है और जो आधिकारिक परिसमापक के पास उपलब्ध धन के अभाव में नहीं किया जा सकता था और वे लंबे समय से पीड़ित हैं, कम से कम उच्च न्यायालय की खंड पीठ के फैसले को बरकरार रखते हुए, बीआईएफआर या आधिकारिक परिसमापक को संपत्ति का अधिकतम मूल्य प्राप्त करने के लिए एक नई बोली प्रक्रिया शुरू करने के लिए कहा जा सकता है जो कम से कम उन कर्मचारियों को जिनके बकाया लेने समय से है और परिसमापन में कंपनी के वित्तीय लेनदारों पर उनका अधिक दावा है उन्हे कुछ सांत्वना ला सकता है।

20. अंतिम दलीलें 19 अप्रैल, 2023 को संपन्न हुईं और हमने अपीलकर्ताओं से आह्वान किया कि यदि वे रुचि रखते हैं, तो वे विषय संपत्ति का अपना संशोधित प्रस्ताव दे सकते हैं।दोनों अपीलार्थियों ने अपना संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।2011 की सिविल अपील संख्या 10128 में अपीलकर्ताओं ने 23,09,00,000 रुपये-का अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।साथ ही, 2011 की सिविल अपील संख्या 10127 में अपीलकर्ताओं ने 14 करोड़ रुपये का अपना प्रस्ताव दिया है क्योंकि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से विषय संपत्ति के मूल्यांकन के अभाव में, संपत्ति के उचित मूल्य का आकलन करना संभव नहीं हो सकता है।

21. हमने पक्षों के विद्वान अधिवक्ता को सुना है और उनकी सहायता से रिकॉर्ड पर सामग्री का अध्ययन किया है।

22. अधिनियम, 1985 की धारा 20 (4) के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए बी. आई. एफ. आर. द्वारा पारित आदेश के संदर्भ में बीमार औद्योगिक कंपनी (बी. सी. आई.) की विषय परिसंपत्तियों को बेचने के लिए संचालन एजेंसी (आई. डी. बी. आई.) द्वारा प्रक्रिया शुरू की गई थी।इसके अनुसार, संचालन एजेंसी विषय संपत्ति की मूल्यांकन प्रतिवेदन प्राप्त करने के लिए बाध्य थी और उचित मूल्यांकन के बाद अधिनियम, 1985 की धारा 21 (सी) के संदर्भ में संपत्ति की बिक्री के लिए आरक्षित मूल्य पर पहुंचना होता है और उसके बाद सार्वजनिक नीलामी द्वारा या निविदा आमंत्रित करके या किसी अन्य तरीके से निर्दिष्ट संपत्ति की बिक्री के लिए एक विधि अपनाते हुए और अधिनियम, 1985 की धारा 18 (2) (के) के संदर्भ में उसके लिए प्रचार के तरीके के लिए कानून को ज्ञात प्रक्रिया के साथ आगे बढ़ना होता है।धारा 18 (2) (के) और 21 (सी) इस उद्देश्य के लिए प्रासंगिक हैं और इन्हें नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

"18. योजनाओं की तैयारी और मंजूरी।

(1) xxx xxx xxx

(2) उप-धारा (1) में निर्दिष्ट योजना निम्नलिखित में से किसी एक या अधिक के लिए प्रावधान कर सकती है, अर्थात्:-

(ए) से (जे) xxx xxx xxx

(ट) बीमार औद्योगिक कंपनी की औद्योगिक उपक्रम की परिसंपत्तियों की बिक्री की विधि जैसे कि सार्वजनिक नीलामी द्वारा या निविदाएं आमंत्रित करके या किसी अन्य तरीके से जो निर्दिष्ट किया जाए और उसके लिए प्रचार के तरीके के लिए;"

"21. पूर्ण सूची आदि तैयार करने के लिए संचालन एजेंसी -

जहां इस अधिनियम के तहत बोर्ड के कार्यों के उचित निर्वहन के लिए परिस्थितियों की आवश्यकता होती है, बोर्ड किसी भी संचालन एजेंसी के माध्यम से तैयार कर सकता है -

(ए) से (बी) xxx xxx xxx

(ग) कंपनी के किसी भाग या पूरे औद्योगिक उपक्रम की बिक्री के लिए या पट्टा किराया या शेयर विनिमय अनुपात निर्धारित करने के लिए आरक्षित मूल्य पर पहुंचने के लिए शेयरों और परिसंपत्तियों के संबंध में एक मूल्यांकन प्रतिवेदन

23. निर्विवाद रूप से, तत्काल मामले में, यह अभिलेख पर नहीं रखा गया है कि क्या विषय संपत्ति के अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से संचालन एजेंसी द्वारा मूल्यांकन की गई कोई मूल्यांकन प्रतिवेदन थी और साथ ही, विषय संपत्ति के आरक्षित मूल्य का कभी भी खुलासा/संकेत नहीं किया गया था, जब 24 मई, 2004 को ब्लॉक IV के लिए इच्छुक पक्षों से प्रस्ताव आमंत्रित करने के लिए सार्वजनिक सूचना अधिसूचित की गई थी। इस प्रकार, संचालन एजेंसी द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया अपनी शुरुआत में ही दोषपूर्ण प्रतीत होती है।

24. नीलामी का उद्देश्य खुले या बंद प्रारूप में प्रतिस्पर्धी बोलियों का सामना करने वाले संभावित खरीदारों को अवसर देकर संपत्ति के इष्टतम प्राप्य मूल्य को सुरक्षित करना है। 'नीलामी' या 'बोली' शब्द आपस में संबंधित हैं क्योंकि दोनों ही उत्पाद को जनता को बेचने का विचार देते हैं।बोली में वह प्रक्रिया शामिल होती है जिसमें एक व्यक्ति एक कीमत की पेशकश करता है जिसे बोली के रूप में जाना जाता है। बोली लगाने की प्रक्रिया ऐसी स्थिति में होती है जब बड़ी संख्या में लोग किसी विशेष उत्पाद या सेवा को खरीदने की इच्छा दिखाते हैं और एक सीलबंद लिफाफे में बोली लगाने का उपयोग अक्सर विभिन्न कंपनियों, उद्योगों और छोटे व्यवसायों द्वारा बड़े पैमाने पर जनता की जरूरतों का आकलन करने के लिए किया जाता है। दूसरी ओर, नीलामी वह प्रक्रिया है जिसमें वस्तुओं और सेवाओं को बोलियों के लिए पेश करना, बोलियां लेना और वस्तु को सबसे अधिक बोली लगाने वाले को बेचना शामिल है और यह तब संभव है जब बोली लगाने वालों के बीच प्रतिस्पर्धी बोली हो।

25. नीलामी (खुला या बंद प्रारूप) का उद्देश्य सबसे अधिक लाभकारी मूल्य प्राप्त करना और इच्छुक बोलीदाताओं को भाग लेने और संपत्ति का उच्च प्राप्य मूल्य प्राप्त करने का अवसर देना है। यदि उस रास्ते को काट दिया जाता है या बंद कर दिया जाता है, तो धोखाधड़ी या अपर्याप्त मूल्य प्राप्त करने या कम बोली लगाने की संभावना बहुत अधिक होगी। दी गई परिस्थितियों में, यह न्यायालय का कर्तव्य है कि वह प्रत्येक मामले में तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए बुद्धिमानी से और सावधानीपूर्वक अपने विवेक का प्रयोग करे।

26. नीलामी के उद्देश्य पर इस न्यायालय द्वारा विचार किया गया है

लक्ष्मणसामी गौंडर बनाम सी. आई. टी., सेल्वामणि और अन्य में निम्नानुसारः

> "....बिक्री का उद्देश्य अधिकतम मूल्य प्राप्त करना और बिक्री से पहले अपनाई गई प्रक्रिया में मनमानेपन से बचना और देनदार की संपत्ति की बिक्री और खरीद को प्रभावित करने में गुप्त लेन-देन को रोकना है।सार्वजनिक नीलामी बिक्री के साधनों में से एक है जिसका उद्देश्य संपत्ति के लिए उच्चतम प्रतिस्पर्धी मूल्य प्राप्त करना है। सार्वजनिक नीलामी सार्वजनिक प्राधिकरणों या बिक्री अधिकारियों के कार्यों में निष्पक्षता भी सुनिश्चित करती है जिन्हें निष्पक्ष और वस्तुनिष्ठ रूप से कार्य करना

चाहिए।उनकी कार्रवाई वैध होनी चाहिए।उनका लेन-देन संदेह से मुक्त होना चाहिए। पूर्वाग्रह, पक्षपात, भाई-भतीजावाद या कर्जदार के वैध हित के लिए हानिकारक बोली लगाने की संदिग्ध विशेषताओं से घिरा हुआ कुछ भी नहीं होना चाहिए।...."

27. प्रस्तुतियों पर विचार करने के लिए आगे बढ़ने से पहले, प्रस्तुतियों की बेहतर सराहना के लिए स्वीकार किए गए तथ्यों को संक्षेप में प्रस्तुत करना उचित होगा।

(i). मेसर्स भारत कॉमर्स एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड (बी. सी. आई.) की स्थापना 1964 में हुई थी।हालाँकि, बाद में यह बीमार हो गया और 22 जनवरी, 2004 को बी. आई. एफ. आर. द्वारा एच. पी./2000 के मामले में पारित एक आदेश द्वारा, आई. डी. बी. आई. को ए. एस. सी. दिशानिर्देशों के संदर्भ में एस. आई. सी. ए. की धारा 20 (4) के तहत बी. सी. आई. की संपत्तियों की बिक्री करने के लिए संचालन संस्था बनने का निर्देश दिया गया।

(ii). आई. डी. बी. आई. (संचालन एजेंसी) द्वारा बी. सी. आई. की राजपुरा इकाई के ब्लॉक IV स्टाफ कॉलोनी की 26,750 वर्ग मीटर की भूमि की बिक्री के लिए विज्ञापन प्रकाशित किया गया।मीटर (लगभग। 5 एकड़) 24 मई, 2004 को।

(iii). अपीलार्थी (राजीव कुमार जिंदल और अन्य) एकमात्र बोलीदाता थे जिन्होंने 22 जून, 2004 को ब्लॉक IV की खरीद के लिए 2,84,00,000/- रुपये अपनी बोली जमा की और 6 लाख रुपये की बकाया राशि का भुगतान किया।

(iv). संचालन संस्था ने 12 अगस्त, 2004 के पत्र द्वारा बोली को इस शर्त के साथ स्वीकार किया कि सफल बोलीदाता को एएससी के नियमों और शर्तों का पालन करना होगा, जैसा कि 8 अगस्त, 2004 को सभी बोलीदाताओं को सलाह दी गई थी।अपीलार्थियों द्वारा बोली की स्वीकृति का उद्धरण नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

"उपरोक्त बिक्री 08 अगस्त, 2004 को ए. एस. सी. द्वारा सभी बोलीदाताओं को सलाह दी गई परिसंपत्ति बिक्री समिति (ए. एस. सी.) के नियमों और शर्तों पर है, जिसके लिए आपको आई. डी. बी. आई., बिक्री एजेंसी और बी. सी. आई. एल. के साथ एक त्रिपक्षीय समझौता ज्ञापन (एम. ओ. यू.) निष्पादित करने की आवश्यकता हो सकती है, जिसका मसौदा आपको जल्द ही भेजा जाएगा।"

28. इस स्तर पर ए. एस. सी. के प्रासंगिक नियमों और शर्तों का उल्लेख करना उचित होगा जिनका बोलीदाता को पालन करना था और जिनका उल्लेख नीचे किया गया है:

"बीमार कंपनियों की परिसंपत्तियों की बिक्री के लिए बी. आई. एफ. आर. द्वारा नियुक्त परिसंपत्ति बिक्री समिति (ए. एस. सी.) द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया और दिशानिर्देश -

(ए) से (जी) xxx xxx xxx

(ज) जहां किसी बोली को अंततः स्वीकार कर लिया गया है, वहां खरीदार को खरीद विचार की शेष राशि का भुगतान कुल बिक्री मूल्य के क्रमशः 50 प्रतिशत और 48 प्रतिशत की दो किश्तों में उस तारीख से 45 दिन और 90 दिन की समाप्ति से पहले करना होगा, जिस दिन उसकी बोली की अंतिम स्वीकृति के बारे में सूचना पंजीकृत डाक (ए. डी.)/विशेष डाक द्वारा उसके अधिसूचित पते पर भेजी जाती है।

(झ) सफल खरीदार अपनी बोली की स्वीकृति के संबंध में सूचना प्राप्त होने के 15 दिनों के भीतर, खरीदी गई परिसंपत्तियों के लिए प्रतिफल का पूर्ण और समय पर भुगतान सुनिश्चित करने के लिए, एक वर्ष के लिए वैध, एक बैंक गारंटी प्रस्तुत करेगा, जो ओ. ए./एम. ए. द्वारा संतोषजनक मानी जाएगी।"

(जे) से (आर) xxx xxx xxx"

29. निर्विवाद रूप से, अपीलकर्ताओं (नीलामी बोलीदाता) ने दिशानिर्देशों के खंड (एच) के संदर्भ में न तो बिक्री पर विचार का भुगतान किया है और न ही दिशानिर्देशों के खंड (आई) के संदर्भ में बोली की स्वीकृति के 15 दिनों के भीतर बैंक गारंटी प्रस्तुत की है।

30. जब मामला बी. आई. एफ. आर. के समक्ष रखा गया, तो पीठ ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि अपीलार्थी, अर्थात्।राजपुरा इकाई के चतुर्थ खंड के लिए मेसर्स राजीव कुमार जिंदल और अन्य एकमात्र बोलीदाता थे और उन्होंने एएससी दिशानिर्देशों का पालन नहीं किया है।दोनों कारकों को ध्यान में रखते हुए; (i) अपीलकर्ता एकमात्र बोलीदाता होने के नाते; और (ii) ए. एस. सी. के दिशानिर्देशों का पालन नहीं किया गया है, अपीलकर्ताओं की बोली की पुष्टि नहीं की गई लेकिन अपीलकर्ताओं द्वारा अपील किए जाने पर, ए. ए. आई. एफ. आर. ने इस बात को ध्यान में नहीं रखा है कि ए. एस. सी. के दिशानिर्देशों का पालन नहीं किया गया है और अपीलकर्ता एकमात्र बोलीदाता था, क्योंकि कोई प्रतिस्पर्धी बोली नहीं थी जिसका हमेशा ध्यान रखा जाना चाहिए ताकि संपत्ति का अनुकूलित मूल्य सुरक्षित किया जाए।

31. अपीलकर्ताओं ने 20 सितंबर, 2004 और 10 नवंबर, 2004 को बोली राशि को दो किश्तों में जमा करने की अपनी इच्छा दिखाई है, लेकिन तथ्य यह है कि बी. आई. एफ. आर. द्वारा आदेश पारित होने से पहले भी न तो बैंक गारंटी दी गई थी और न ही अपीलकर्ताओं द्वारा एक भी किस्त जमा की गई थी और यहां, हमारे विचार में, ए. ए. आई. एफ. आर. ने बी. आई. एफ. आर. के आदेश को रद्द करने में गलती की है।

32. उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने पूरी कार्यवाही पर पुनर्विचार किया था और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि कोई प्रतिस्पर्धी बोली नहीं थी जो सार्वजनिक नीलामी के लिए एक अनिवार्य शर्त है और एएससी के दिशानिर्देशों का पालन नहीं किया गया है, तदनुसार कानून के अनुसार प्रक्रिया को नए सिरे से शुरू करने के लिए आगे के निर्देश के साथ एएआईएफआर के आदेश को दरकिनार कर दिया और हमें उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए दृष्टिकोण में कोई त्रुटियां नहीं मिलती है जो हमारे हस्तक्षेप की मांग कर सकता है।

33. वरिष्ठ अधिवक्ता श्री गुप्ता का यह निवेदन कि 2011 की सिविल अपील में अपीलकर्ताओं ने बोली प्रक्रिया में भाग नहीं लिया है और बाद के चरण में एक प्रस्ताव दिया है, अपीलकर्ताओं की बोली की पुष्टि करने वाले ए. ए. आई. एफ. आर. के आदेश को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है।मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, यह इस कारण से कोई सहायता नहीं हो सकती है कि 2011 की सिविल अपील संख्या- 10127 (बी. सी. आई. कर्मचारी कॉलोनी, आवासीय कल्याण संघ और अन्य) में अपीलकर्ता वास्तव में बोली लगाने वाले नहीं थे और उन्होंने कोई सीलबंद बोली नहीं लगाई है, लेकिन साथ ही, उन्होंने बाद के चरण में एक प्रस्ताव दिया है और सीधे तौर पर प्रश्नगत विषय संपत्ति में रुचि रखते हैं क्योंकि वे वहां पर्याप्त लंबे समय से रह रहे हैं, और कार्यवाही के लिए अजनबी नहीं हैं, क्योंकि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय की अधिकारिता को लागू करते हुए प्रश्न करने के अपने अधिकार से पीड़ित व्यक्ति को खारिज नहीं किया जा सकता है।

34. इसके अलावा, अपीलकर्ताओं द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष स्थान का सवाल कभी नहीं उठाया गया था और एक बार जब उच्च न्यायालय द्वारा विषय मुद्दे को गुण-दोष के आधार पर देखा गया है और हम भी इस बात से सहमत हैं कि एएआईएफआर का 1 अप्रैल, 2005 के अपने आदेश के अनुसार बोली की पुष्टि करने वाला आदेश कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं है, हम इस स्तर पर 2011 की दीवानी अपील संख्या- 10127 में अनुरोध किए गए अपीलकर्ताओं के दावे पर मुकदमा न करने का कोई औचित्य नहीं पाते हैं।

35. विद्वान अधिवक्त्ता द्वारा आगे की दलीले दी गई कि ए.एस.सी. की शर्त्तों का ईमानदारी से पालन किया गया था और ए.ए.आई.एफ.आर. द्वारा आदेश पारित होने के बाद पूरी बोली राधि जमा कर दी गई थी। 2,84,00,000/- रुपये 3 जून, 2005 और 7 जून, 2005 को बोली की पुष्टि करना और त्रिपक्षीय एम.ओ.यू. निष्पादित करना इस कारण से कोई महत्व नहीं रखता है कि संचालन एजेंसी/संस्था द्वारा शुरु की गई पहली प्रक्रिया ही शुरुआत में और निलामी की कार्यवाही शुरु होने से पहले ही दोषपुर्ण थी। न तो संपत्ति के मूल्य का मूल्यांकन अनुमोदित मूल्यांकक के माध्यम से किया गया था और न ही आरक्षित मूल्य की नीलामी नोटिस/सूचना दिनांक 24 मई, 2004 और अपीलकर्ता की एकल बोली के लिए अधिसूचित किया गया था। रुपये स्वीकार किए गए

और इसकी पुष्टि की गई। ए.एस.सी. द्वारा निर्धारित दिशानिर्देशों का पालन करने में विफल रहा है, यह दर्शाता है कि सफल खरीदार को स्वीकृति के संबंध में सूचना के 15 दिनों के भीतर एक वर्ष की अवधि के लिए वैध बैंक गारंटी प्रस्तुत करनी होगी। बोली और खरीद पर शेष राशि का भुगतान कुल बिक्री मूल्य का क्रमशः 50% और 48% की दो किस्तो में बोली की अंतिम स्वीकृति की सूचना भेजे जाने की तारीख से 45 दिन और 90 दिन की समाप्ति से पहले किया जाना चाहिए। उसके अधिसूचित पते पर जो ए.एस.सी. द्वारा निर्धारित प्रक्रिया और दिशानिर्देशों के खंड (एच) और (आई) के अनुसार आवश्यक है और नीलामी सूचना का एक हिस्सा होने के नाते अपीलकर्त्ता अवसर के बावजूद अनुपालन करने के लिए बाध्य था। अपीलकर्त्ता को दोनो शर्त्तो का पालन करने में विफल रहा है और इस प्रकार तथ्यों और परिस्थतियों में उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने ए.ए.आई.एफ.आर. के 1 अप्रैल, 2005 के आदेश को सही ढंग से रद्द कर दिया है।

36. जहाँ तक दीवानी अपील संख्या 10127/2011 में अपीलार्थियों के लिए विद्वान अधिवक्त्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया कि अपीलार्थियों द्वारा दिया गया प्रस्ताव सीलबंद बोली से अधिक था, इसका कोई आधार नहीं है क्योंकि अपीलार्थियों ने बोली प्रक्रिया में भाग नहीं लिया है और यह अपीलार्थियों का मामला नहीं है कि 24 मई, 2004 को प्रकाशित नीलामी सूचना उनकी जानकारी में नहीं थी।हमारे सुविचारित विचार में, अपीलार्थियों द्वारा प्रस्तुत किए गए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में बाद के प्रस्ताव का कोई कानूनी महत्व नहीं था और प्राधिकरण द्वारा उचित रूप से स्वीकार नहीं किया गया था।

37. निष्कर्ष निकालने से पहले, हम यह देखना चाहेंगे कि दीवानी अपील संख्या 10128/2011 में अपीलार्थियों द्वारा जमा की गई राशि 5 फरवरी, 2010 के उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसार वापस की जाएगी।उसी समय, आधिकारिक परिसमापक सार्वजनिक नीलामी के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए संपत्ति का इष्टतम मूल्य प्राप्त करने के लिए सभी उचित कदम उठा सकता है।

38. नतीजतन, दोनों अपीलें आधारहीन हैं और तदनुसार खारिज कर दी जाती हैं।कोई अर्थदंड नहीं।

39. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का निपटारा कर दिया जाएगा।

निधि जैन

(लवम त्यागी और तमन्ना, एलसीआरए द्वारा सहायता प्राप्त)

अपील ख़ारिज किया जाता है।