

राधा रमन बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, - आवेदक

बनाम

हरियाणा कॉन्कास्ट लिमिटेड (दिवालियापन में), - प्रतिवादी

सी.ए. नं. 632-634 का 2005 आई.सी.पी. नं. 133 का 2003

20 मार्च, 2008

कंपनियां (कोर्ट) नियम, 1959—नियम 272—हाई कोर्ट द्वारा कंपनी के दिवालियापन का आदेश—आधिकारिक लिक्विडेटर (ओ.एल.) द्वारा बिक्री की सूचना जारी—आवेदक उच्चतम बोलीदाता—अर्नेस्ट मनी जमा—बिक्री की शर्तों और शर्तों की स्थिति (9) के अनुसार बोली राशि का 25% 2 सप्ताह के भीतर जमा करने की आवश्यकता होती है न्यायालय द्वारा बिक्री की पुष्टि के तीन महीने के भीतर शेष बिक्री मूल्य—O.L. ने आवेदक को बोली राशि का 25% तुरंत जमा करने का निर्देश दिया—O.L. के पत्र में किसी भी स्वीकृति का उल्लेख नहीं है—नियम 272 में संपत्ति की बिक्री से पहले न्यायालय की स्वीकृति और बिक्री की पुष्टि के बाद न्यायालय की स्वीकृति का प्रावधान है—O.L. का पत्र उल्लेख करता है कि आवेदक की बोली को उच्च न्यायालय द्वारा स्वीकार किया जा सकता है—यह न केवल बिक्री नोटिस के विपरीत है बल्कि नियम 272 की भावना के खिलाफ भी है—एक बार जब O.L. को संपत्ति की बिक्री के लिए न्यायालय से स्वीकृति मिल जाती है, तो यह O.L. ही होता है जिसे बोली को स्वीकार करना होता है और बिक्री की स्वीकृति न्यायालय के द्वारा पुष्टि के अधीन होती है—O.L. द्वारा आवेदक की शेष 25% और 75% राशि जमा करने के समय की मांग करने वाले संचार का कोई उत्तर नहीं दिया गया—पेशकश राशि के 25% की मांग वाला पत्र एक अधूरे पते पर भेजा गया—जमानत राशि को जब्त करने का आदेश देने से पहले मामले को प्रतिनिधित्व करने का उचित अवसर नहीं दिया गया—आवेदक की जमानत राशि जब्त करने का कोई औचित्य नहीं है—O.L. के पास संपूर्ण संपत्ति का कब्जा नहीं है—बिक्री नोटिस जारी होने पर छह एकड़ भूमि DHVPL के कब्जे में है—चूंकि बिक्री सूचना स्वयं ही कब्जे के संबंध में छली है और इच्छुक खरीदार को गुमराह करने में सक्षम है, इसलिए बिक्री स्वयं ही दूषित होगी और इसे रद्द किया जा सकता है।

नियम 272 का उल्लेख है कि कंपनियों (कोर्ट) नियमावली, 1959 में संपत्ति की बिक्री से पहले अदालत की स्वीकृति और बिक्री के बाद उसकी पुष्टि के लिए प्रावधान किया गया है। बोली की राशि का 25% मांगने के लिए स्वीकृति का प्रावधान नियम 272 में नहीं किया गया है। एक बार जब अदालत आधिकारिक तरलीकर्ता को संपत्ति की बिक्री के लिए स्वीकृति दे देती है, तो केवल बिक्री सूचना में निर्दिष्ट प्रक्रिया का पालन करना आवश्यक है। धारा 9 का ड्राफ्ट सही ढंग से नहीं किया गया प्रतीत होता है और वहां परिकल्पित 'स्वीकृति' शब्द किसी भी नियम या कानून से संबंधित नहीं है और न ही ऐसी स्वीकृति देने के लिए कोई प्राधिकरण निर्दिष्ट किया गया है। किसी भी मामले में यदि

स्वीकृति का अर्थ आधिकारिक तरलीकर्ता द्वारा स्वीकार करना माना जाए, तो आवेदक को बोली की स्वीकृति की तारीख से 25% शेष राशि जमा करने के लिए दो सप्ताह का समय दिया जाना चाहिए था। 20 मई, 2005 के पत्र में यह संकेत नहीं है कि आवेदक की बोली को आधिकारिक लिक्विडेटर द्वारा स्वीकार किया गया है और यह न्यायालय द्वारा पुष्टि के अधीन है। इसके विपरीत, इस पत्र में उल्लेख है कि आवेदक की बोली को इस न्यायालय द्वारा स्वीकार किया जा सकता है जो न केवल बिक्री सूचना के विपरीत है बल्कि 272 के नियम की भावना के खिलाफ भी है। एक बार जब न्यायालय द्वारा संपत्ति की बिक्री के लिए आधिकारिक लिक्विडेटर को मंजूरी प्रदान की जाती है, तो बोली को स्वीकार करना आधिकारिक लिक्विडेटर का कर्तव्य है और ऐसी स्वीकृति न्यायालय द्वारा पुष्टि के अधीन होती है।

(पैरा 8)

इसके आगे कहा गया है कि धारा 22(ए) के तहत यह स्पष्ट रूप से सूचित किया गया था कि आधिकारिक लिक्विडेटर पूरी संपत्तियों का कब्जा रखता है और यह किसी भी संभावित खरीदार को भ्रमित करने के लिए पर्याप्त है। यदि यह पाया जाता है कि पूरी संपत्ति आधिकारिक लिक्विडेटर के कब्जे में नहीं थी, तो आधिकारिक लिक्विडेटर अपनी जिम्मेदारी से पल्ला नहीं झाड़ सकता या विघटन में कंपनी की संपत्ति के संरक्षक के रूप में अपनी जिम्मेदारी से मुक्त नहीं हो सकता मात्र बिक्री नोटिस में कुछ शर्तों को शामिल करके जिसमें बताया गया हो कि उसकी ऐसी कोई जिम्मेदारी नहीं है।

(पैराग्राफ 14)

इसके आगे यह भी निर्धारित किया गया कि चूंकि बिक्री नोटिस स्वयं कब्जे के संबंध में धोखाधड़ी है और इच्छुक खरीदार को भ्रमित करने में सक्षम है, इसलिए बिक्री स्वयं दोषपूर्ण है और इसे रद्द किया जाना चाहिए।

(पैराग्राफ 14)

आवेदक-याचिकाकर्ता के लिए विकास वशिष्ठ, अधिवक्ता।

आधिकारिक लिक्विडेटर के लिए पुनीता सेठी, अधिवक्ता।

DHVPL के लिए अमन चौधरी, अधिवक्ता।

परमोद कोहली, न्यायाधीश।

(1) इस आवेदन के माध्यम से, आवेदक जो 23 फरवरी, 2005 को आयोजित नीलामी में सबसे उच्च बोली लगाने वाला था, निम्नलिखित के लिए आदेश की मांग करता है:

(i) पत्रों अनुलग्नक A-12, अनुलग्नक A-13 और अनुलग्नक A-14 को रद्द करना,

(ii) अदालत की अनुमति बोली की राशि का 25% जमा करने के लिए; और

(iii) कंपनी की संपत्तियों की बिक्री की पुष्टि आवेदक के पक्ष में और साथ ही आधिकारिक लिक्विडेटर को कंपनी की संपत्तियों/संपत्तियों को किसी अन्य व्यक्ति को बेचने/हस्तांतरित करने से रोकने का आदेश भी मांगा।

(2) तथ्यात्मक पृष्ठभूमि को संक्षेप में देखना उपयोगी हो सकता है। इस अदालत ने उत्तरदाता-कंपनी अर्थात् हरियाणा कॉन्कास्ट लिमिटेड के विघटन का आदेश दिया था जो विधि दिनांक 28 अक्टूबर, 1999 को C.P. No. 198 of 1999 में पारित किया गया था और इस अदालत से संबंधित आधिकारिक लिक्विडेटर को लिक्विडेशन में कंपनी के लिक्विडेटर के रूप में नियुक्त किया गया था। लिक्विडेटर को कंपनी की संपत्ति और संपत्ति को C.P. No. 133 of 2003 में 28 मई, 2004 को पारित आदेश के द्वारा सुरक्षित ऋणदाताओं के प्रतिनिधियों के सहयोग से बेचने की अनुमति दी गई थी। उक्त आदेश के परिणामस्वरूप, आधिकारिक लिक्विडेटर ने बिक्री सूचना जारी की जो कि 'द इंडियन एक्सप्रेस' (सभी संस्करणों), 'द ट्रिब्यून' (अंग्रेजी संस्करण), 'पंजाब केसरी' (हिंदी, अंबाला, दिल्ली और जालंधर संस्करण) में 6 फरवरी, 2004 को प्रकाशित हुई थी। सर्वोच्च बोली रु। 29.12 करोड़ M/s राधा रमण बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड से प्राप्त हुई थी। आधिकारिक तरलीकारक ने एक समिति का गठन किया, जिसमें आधिकारिक तरलीकारक और श्री वी.डी. कुमार, एजीएम, बैंक ऑफ इंडिया, एआरबी, नई दिल्ली शामिल थे। उक्त समिति ने सर्वोच्च बोली पर विचार किया और फिर उसे स्वीकार करने का निर्णय लिया। नीलामी के समय मेसर्स राधा रमन बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड ने 23 फरवरी, 2005 को 1.08 करोड़ रुपये की गंभीरता राशि जमा की। आवेदक, सर्वोच्च बोलीदाता, ने 25 फरवरी, 2005 को एक पत्र लिखकर आधिकारिक तरलता प्रबंधक से अपने सुरक्षा कर्मियों को तैनात करने की अनुमति मांगी और आधिकारिक तरलता प्रबंधक ने कंपनी के परिसर में प्रवेश के बिना ऐसा करने की अनुमति दी। यह आरोप है कि आवेदक ने HCL की परिसर के बाहर 16 गार्ड्स को नियुक्त किया था और सभी गार्ड्स ने आवेदक को सूचित किया कि विलीनीकरण में आने वाली कंपनी की 40 एकड़ जमीन में से, छह एकड़ जमीन DHVPL के कब्जे में थी जहां 132 KVA सब-स्टेशन स्थापित किया गया था बिजली की आपूर्ति के लिए। आवेदक ने हालांकि दावा किया है कि उसने 29 जून, 2005 को दिए गए अपने पत्र द्वारा आधिकारिक लिक्विडेटर को सूचित किया कि वह अदालत की पूर्व अनुमति के अधीन राशि जमा करने को तैयार है। हालांकि, यह विवादित स्थिति नहीं है कि आवेदक ने आधिकारिक लिक्विडेटर द्वारा मांगे गए बोली की राशि का 25% जमा नहीं किया। यह आगे आरोप लगाया गया है कि आवेदक ने अपने 28 फरवरी, 2005 के पत्र के माध्यम से आधिकारिक लिक्विडेटर को सूचित किया था कि वह धनराशि जमा नहीं करेगा जब तक कि DHVPL द्वारा भूमि का कब्जा खाली नहीं किया जाता। हालांकि, पक्षकारों का स्वीकार किया हुआ मामला यह है कि आधिकारिक लिक्विडेटर ने अपने 20 मई, 2005 के पत्र के माध्यम से आवेदक को सूचित किया था कि उसकी सबसे उच्च बोली जो ₹29.12 करोड़ के लिए विघटन में कंपनी की संपत्तियों और संपत्तियों की खरीद के लिए थी, अदालत द्वारा स्वीकार की जा सकती है और आवेदक को तुरंत खरीद मूल्य की राशि का 25% जमा करने के लिए कहा गया था।

धनराशि जमा करने में असफल रहने पर, आधिकारिक लिक्विडेटर ने 11 अगस्त, 2005 को सुरक्षित ऋणदाताओं की एक बैठक बुलाई जिसमें यह निर्णय लिया गया कि आवेदक की 1.08 करोड़ रुपये की गंभीर जमा राशि को जब्त किया जाए और आगे की प्रक्रिया के साथ आगे बढ़ा जाए। आधिकारिक लिक्विडेटर ने तदनुसार M/S मा भगवती & कंपनी, शरणपुर को बुलाया जिन्होंने कंपनी की पूरी इकाई को 21.21 करोड़ रुपये में खरीदने की इच्छा व्यक्त की और साथ ही 23 लाख रुपये की गंभीर जमा राशि भी जमा की। आधिकारिक लिक्विडेटर ने पाया कि राशि उचित है और कंपनी अधिनियम की धारा 457(3) के तहत C. A. No. 459 of 2005 में एम/एस मा भगवती & कंपनी, शरणपुर के पक्ष में बिक्री की पुष्टि के लिए या विकल्प के तौर पर संपत्तियों की बिक्री के पुनः विज्ञापन के लिए दाखिल किया।

(3) वर्तमान आवेदक ने यहां ऊपर उल्लेखित निर्देशों के लिए C.A. Nos. 632 से 634 of 2005 दायर किए। बोली की राशि का 25% जमा न कर पाने की परिस्थितियों की व्याख्या करते हुए, आवेदक ने 29.12 करोड़ रुपये पर सबसे उच्च बोलीदाता होने के नाते बिक्री की पुष्टि अपने पक्ष में करने की प्रार्थना की। बोली की राशि का 25% जमा न कर पाने की परिस्थितियां निम्नानुसार बताई गई हैं:—

बिक्री की शर्तों और नियमों के क्लॉज 9 के अनुसार, बोली की राशि का 25% स्वीकृति की तारीख से दो सप्ताह के भीतर देय हो जाता है और शेष बिक्री मूल्य अदालत द्वारा बिक्री की पुष्टि की तारीख से तीन महीने के भीतर देय होता है।

(ii) बिक्री की शर्तों और नियमों में शर्त संख्या 22(A) में, आधिकारिक तरलीकर्ता ने यह कहा था कि कंपनी की संपत्ति का पूरा कब्जा उनके पास था, जबकि बिक्री की सूचना जारी करने के समय छह एकड़ जमीन DHVPL के कब्जे में थी।

(iii) आवेदक को जमा किए गए गंभीर धन को जब्त करने के लिए न तो कोई कारण बताने का अवसर दिया गया है और न ही कोई सुनवाई का मौका दिया गया है।

(4) मैंने पक्षों के लिए सीखे हुए वकीलों को सुना है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है।

(5) पक्षों द्वारा उठाए गए तर्कों पर विचार करने के लिए, कुछ संबंधित धाराओं की जांच की आवश्यकता है, जिन्हें यहां नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:—

1. "संपत्तियों/संपत्तियों की बिक्री अनुसूची के अनुसार "जैसी है जहाँ है आधार" पर और "जैसी कुछ भी है उसी आधार" पर होगी, जो नीचे पैरा 2 में बताई गई रिजर्व मूल्य के अधीन होगी या कोई भी मूल्य जैसा कि आधिकारिक तरलीकर्ता द्वारा निर्धारित किया जा सकता है और पंजाब और हरियाणा के माननीय उच्च न्यायालय और चंडीगढ़ द्वारा पुष्टि के अधीन होगा।

2. -----XXX-----XXXX-----

3. उपरोक्त पते पर संपत्तियों / परिसंपत्तियों का निरीक्षण इच्छुक खरीदारों को 14 फरवरी, 2005, 15 फरवरी, 2005 और 16 फरवरी, 2005 को सुबह 11.00 से दोपहर 4.00 बजे तक अनुमति दी जाएगी। खरीदार संपत्तियों / परिसंपत्तियों का निरीक्षण कर सकते हैं जो बेची जानी हैं। यदि खरीदार निरीक्षण नहीं करता है तो भी उसे माना जाएगा कि उसने बिक्री के लिए

प्रस्ताव देते समय सभी संपत्तियों का निरीक्षण किया है। सभी बोलीदाताओं / निविदाकर्ताओं या उनके अधिकृत प्रतिनिधियों से अनुरोध है कि वे बोलियों / निविदाओं के खुलने के समय वार्ता के लिए और अपनी-अपनी बोलियां बढ़ाने के लिए उपस्थित रहें। आधिकारिक लिक्विडेटर को बोलियों / वार्ता के उत्तर की अनुमति देने का अधिकार सुरक्षित है, किसी भी समय तक जब तक कि इसे पंजाब और हरियाणा के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि नहीं की जाती है।

4. से 8 xxx-----xxxx-----xxxx

9. सर्वोच्च बोली लगाने वाला, जिसकी बोली आधिकारिक तरलीकर्ता द्वारा स्वीकृत की गई है, उसे स्वीकृति की तारीख से दो सप्ताह के भीतर बचे हुए 25% बोली राशि का भुगतान चेक/पे ऑर्डर/डिमांड ड्राफ्ट के द्वारा आधिकारिक तरलीकर्ता के पास जमा करना होगा और उसे शेड्यूल संख्या 1,2 और 3 के मामले में, अलग से बेचे जाने पर, बाकी कीमत दो महीने में और समग्र प्रस्ताव के मामले में बिक्री की पुष्टि की तारीख से 3 महीने के भीतर चंडीगढ़ के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा चुकानी होगी। यदि खरीदार किसी भी कारण या किसी भी लेखा पर इसमें प्रदान की गई राशि और/या खरीद मूल्य के शेष राशि को पूरी तरह से लागू करने में और/या इन शर्तों के अनुसार बिक्री को पूरा करने में विफल रहता है और/या उपेक्षा करता है, तो उस स्थिति में आधिकारिक लिक्विडेटर खरीदार को या उसके एडवोकेट/एडवोकेट्स को, यदि कोई हो, कोई कारण या आश्वासन देने के बिना या बिना किसी निविदा के, स्वतंत्र होगा कि वह बिक्री के लिए अनुबंध को समाप्त माने और खरीदार द्वारा उसे दी गई राशि को जब्त करने का अधिकारी होगा और वह दूसरी तरफ (सार्वजनिक नीलामी या अन्यथा) एक और बिक्री आयोजित करने का हकदार होगा, ऐसे समय पर और ऐसी शर्तों के अधीन और ऐसे तरीके से जो सभी उद्देश्यों और सभी सम्मानों में आधिकारिक लिक्विडेटर अपनी दिशा में उचित और उपयुक्त समझे। यदि खरीदार चूक करता है, तो वह उस पुनर्विक्री से उत्पन्न होने वाली किसी भी कीमत में कमी को अच्छा करने के लिए भी जिम्मेदार होगा और उसे आधिकारिक लिक्विडेटर द्वारा ऐसी पुनर्विक्री के कारण उत्पन्न सभी लागत, शुल्क और अन्य खर्चों का भी भुगतान करना होगा जो खरीदार की चूक से संबंधित और अनुषंगिक होते हैं। ऐसी राशि का भुगतान खरीदार द्वारा इस संबंध में आधिकारिक लिक्विडेटर से सूचना प्राप्त करने की तारीख से एक महीने के भीतर किया जाना चाहिए। यदि उस राशि का या उसके किसी भाग का भुगतान नहीं होता है, तो आधिकारिक लिक्विडेटर को पूर्व में खरीद के पूर्ण होने के लिए निर्धारित तारीख से 18% प्रति वर्ष की ब्याज दर से नुकसान के रूप में खरीदार से पूरी राशि या शेष राशि को मांगने और वसूलने की स्वतंत्रता होगी। यदि ऐसी बिक्री पर कोई अतिरिक्त राशि निकलती है, तो चूक करने वाले खरीदार को उसका हक नहीं होगा और वही राशि वर्तमान कंपनी (लिक्विडेशन में) को जमा की जाएगी।

11 से 17. xxxxxxx-----xxxx-----xxx

18. इच्छुक खरीदार को संपत्तियों के शीर्षक, बोझ, क्षेत्रफल, सीमा आदि के संबंध में सभी प्रकार से खुद को संतुष्ट करना चाहिए। आधिकारिक तरलीकर्ता बिक्री के लिए पेश की गई कही गई संपत्ति के संबंध में कोई गारंटी या वारंटी प्रदान नहीं करता है।

19 से 21 xxxxxxx-----xxxx-----xxxxx

22. खरीदार निम्नलिखित तथ्यों की पूर्ण जानकारी के साथ कही गई संपत्ति को खरीद रहा है

(A) कंपनी याचिका संख्या 198 के 1999 में नियुक्त तरलीकर्ता के रूप में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ से जुड़े आधिकारिक तरलीकर्ता के पास कही गई संपत्ति का कब्जा है और वह माननीय उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ के 28 मई, 2004 को पारित C.P. No. 133 के 2003 में C.P. No. 198 के 1999 के आदेशों के अनुसार उसी को बेच रहे हैं।

(B) xxxxxxxx

(C) xxxxxxxxxxxx

23. आधिकारिक लिक्विडेटर केवल अपने द्वारा किए गए कार्यों और उन चीजों के खिलाफ सामान्य बंधन प्रदान करेगा जिनमें वह पक्ष रहा हो।

24. खरीदार अपनी बोली जमा करते समय अपना हस्ताक्षर करेगा, अपना पूरा पता देगा और सभी लिखित संचार, सूचनाएं और प्रक्रियाएँ उस खरीदार को दी और पहुँचाई गई मानी जाएंगी जब उन्हें ऐसे पते पर पोस्ट किया जाएगा।

(6) शर्त संख्या 9 के अनुसार, उच्चतम बोलीदाता जिसकी बोली को आधिकारिक लिक्विडेटर द्वारा स्वीकृत किया गया है, उस पर बोली की राशि का शेष 25% (गंभीरता धन की समायोजन के बाद) स्वीकृति की तारीख से दो सप्ताह के भीतर जमा करने का दायित्व होता है और यदि समग्र प्रस्ताव की स्थिति में तीन महीने के भीतर शेष खरीद मूल्य जमा करना होता है। दिनांक 20 मई, 2005 के पत्र द्वारा, आवेदक कंपनी एम/एस राधारमण बिल्डर्स & डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड से तुरंत बोली की पेशकश का 25% आधिकारिक लिक्विडेटर के पास जमा करने को कहा गया था। पत्र यहाँ नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है

"महोदय,

इस कार्यालय के पत्र संख्या HCL/Liqa./201 दिनांक 12 अप्रैल, 2005 के संदर्भ में जो उक्त विषय पर था, मुझे यह सूचित करने का आदेश है कि आपकी सर्वोच्च बोली की पेशकश जो कि रुपये 29,12,00,000 की एम/एस हरियाणा कॉन्कास्ट लिमिटेड (लिक्विड में) के लिए है, उसे माननीय पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ द्वारा स्वीकार किया जा सकता है और बोली की पेशकश का शेष 25% आपको इस कार्यालय में तुरंत जमा करना होगा।

कृपया इसे आपकी जानकारी और कार्यालय रिकॉर्ड के लिए सूचित करें।"

(7) उपरोक्त पत्र में किसी भी स्वीकृति का उल्लेख नहीं है। आवेदक से केवल 12 अप्रैल, 2005 के पूर्व पत्र का उल्लेख करते हुए तुरंत बोली की राशि का 25% जमा करने के लिए कहा गया था। हालांकि, उक्त पत्र की प्रति रिकॉर्ड पर नहीं रखी गई है। शर्त संख्या 9 में स्वीकृति की तारीख से तीन महीने के समय की आवश्यकता होती है राशि जमा करने के लिए। "स्वीकृति" शब्द को बिक्री नोटिस में कहीं भी समझाया नहीं गया है

और न ही यह निर्दिष्ट किया गया है कि कौन सी अथॉरिटी स्वीकृति देने वाली है। कंपनीज (कोर्ट) नियम, 1959 का नियम 272 संपत्ति की बिक्री से संबंधित है, जो इस प्रकार पढ़ता है:—

“272-बिक्री न्यायालय की स्वीकृति और पुष्टि के अधीन होनी चाहिए:—

जब तक न्यायालय द्वारा अन्यथा आदेश न दिया जाए, किसी ऐसी कंपनी की कोई संपत्ति जो न्यायालय द्वारा लिक्विडेशन में है, उसे आधिकारिक लिक्विडेटर द्वारा न्यायालय की पूर्व स्वीकृति के बिना नहीं बेचा जाएगा, और प्रत्येक बिक्री को न्यायालय द्वारा पुष्टि की जानी चाहिए।”

(8) यह नियम संपत्ति की बिक्री से पहले न्यायालय की स्वीकृति और बिक्री पूरी होने के बाद न्यायालय की पुष्टि के लिए प्रावधान करता है। बोली की राशि के 25% की मांग के लिए स्वीकृति का प्रावधान नियम 272 में नहीं है। सुश्री पुनीता सेठी, आधिकारिक तरलीकर्ता के लिए उपस्थित हुईं सीखे हुए वकील ने समझाने की कोशिश की है कि धारा 9 द्वारा कल्पित स्वीकृति का मतलब बिक्री समिति द्वारा स्वीकृति है। हालांकि, न तो नीलामी सूचना में और न ही किसी नियम या कानून के तहत बिक्री समिति का कोई संदर्भ है। एक बार जब न्यायालय आधिकारिक तरलीकर्ता को संपत्ति की बिक्री के लिए स्वीकृति दे देता है, तो केवल बिक्री सूचना में निर्दिष्ट प्रक्रिया का पालन किया जाना चाहिए और इसे देखा जाना चाहिए। धारा 9 ठीक से मसौदा नहीं किया गया प्रतीत होता है और वहां कल्पित "स्वीकृति" शब्द किसी भी नियम या कानून से संबंधित नहीं है और न ही ऐसी स्वीकृति देने के लिए कोई अधिकारी निर्दिष्ट किया गया है। किसी भी स्थिति में, भले ही स्वीकृति को आधिकारिक लिक्विडेटर द्वारा बोली की स्वीकार्यता के रूप में माना जाए, आवेदक को आधिकारिक लिक्विडेटर द्वारा बोली की स्वीकृति की तारीख से बोली की राशि का शेष 25% जमा करने के लिए दो सप्ताह का समय दिया जाना चाहिए था। 20 मई, 2005 की तारीख वाले पत्र से यह संकेत नहीं मिलता है कि आवेदक की बोली को आधिकारिक लिक्विडेटर द्वारा स्वीकार किया गया है और यह न्यायालय द्वारा पुष्टि के अधीन है। इसके विपरीत, इस पत्र में यह उल्लेख है कि आवेदक की बोली को इस न्यायालय द्वारा स्वीकार किया जा सकता है जो न केवल बिक्री सूचना के विपरीत है बल्कि नियम 272 की भावना के खिलाफ भी है। एक बार जब न्यायालय द्वारा संपत्ति की बिक्री के लिए आधिकारिक लिक्विडेटर को स्वीकृति प्रदान की जाती है, तो यह आधिकारिक लिक्विडेटर ही था जिसे बोली को स्वीकार करना था लेकिन ऐसी स्वीकृति न्यायालय द्वारा पुष्टि के अधीन है।

संचार जो 20 मई, 2005 को दिया गया था वह स्वयं भ्रामक है जिसने विवाद पैदा करने की स्थिति बनाई है। हालांकि, आवेदक ने अपने संचार दिनांक 29 जून, 2005 के द्वारा आधिकारिक लिक्विडेटर से आग्रह किया कि उसे स्वीकृति पत्र की तारीख से 60-90 दिनों का समय दिया जाए ताकि वह बोली की राशि का 25% जमा कर सके और 90 दिनों की अवधि समाप्त होने के बाद एक वर्ष के भीतर ब्याज सहित शेष 75% राशि जमा कर सके। आधिकारिक लिक्विडेटर ने 29 जून, 2005 के पत्र की प्राप्ति के बावजूद यह कभी नहीं बताया कि इस पत्र में दी गई पेशकश को स्वीकार किया गया है या अस्वीकृत किया गया है। हालांकि, आधिकारिक लिक्विडेटर ने 11 अगस्त, 2005 को सुरक्षित ऋणदाताओं के साथ एक बैठक आयोजित की और आवेदक द्वारा जमा की गई गंभीरता धनराशि को इस आधार पर जब्त कर लिया कि आवेदक ने बोली की आवश्यक 25% राशि जमा करने में विफल रहा। यहां यह ध्यान

देना महत्वपूर्ण है कि 11 अगस्त, 2005 की बैठक के मिनट्स में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि खरीद राशि के 25% की मांग करने वाला पत्र निविदा के पते पर भेजा गया था जो वापस अतिरिक्त होकर आ गया था। यह आवेदक के तर्क की पुष्टि करता है कि आवेदक को कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया था। जवाब में दायर की गई फाइल

ल में, आधिकारिक लिक्विडेटर ने स्पीड पोस्ट द्वारा भेजे गए लिफाफे की जेरॉक्स प्रति को रिकॉर्ड पर रखा है। गांव में ऐसा कोई पता उपलब्ध नहीं है। आवेदक ने पत्र पर विवाद किया है। लिफाफे पर पता इस प्रकार है:—

"निदेशक, मेसर्स राधारमण बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, जौती, दिल्ली।" (9) आवेदक के लिए प्रस्तुत अधिवक्ता द्वारा यह बताया गया है कि यह आवेदक-बोलीदार का सही पता नहीं है। इसके जवाब में श्रीमती पुनीता सेठी ने बिक्री की शर्तों और नियमों के क्लॉज 24 का उल्लेख किया है जिसमें यह प्रदान किया गया है कि सभी संचार और सूचनाएँ और प्रक्रियाएँ खरीदार द्वारा अपने निविदा जमा करते समय दिए गए नाम और पते पर भेजी जाएँगी और कहे गए पते पर भेजे गए कोई भी संचार को खरीदार पर वितरित और सेवा किए गए के रूप में माना जाएगा। आधिकारिक लिक्विडेटर से निविदा जमा करने के समय आवेदक द्वारा प्रस्तुत पते को दिखाने को कहा गया जो नीचे इस प्रकार है:—

"राधारमण बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, रजिस्टर्ड ऑफिस, गांव ततेसर, पोस्ट ऑफिस जून्टी, दिल्ली-110081।" (10) आवेदक द्वारा 29 जून, 2005 को आधिकारिक लिक्विडेटर को भेजा गया पत्र भी इसी पते का उल्लेख करता है जबकि स्पीड पोस्ट लिफाफे का पता अधूरा है। स्वीकार्य है कि प्रश्न में आया पत्र कभी भी आवेदक को वितरित नहीं किया गया था जैसा कि 11 अगस्त, 2005 की बैठक के मिनट्स से स्पष्ट है। इसलिए, आवेदक के पास बोली की राशि का 25% जमा करने का कोई विकल्प नहीं था इस तथ्य के बावजूद कि उसे कथित स्वीकृति की तारीख से जमा करने के लिए दो हफ्ते का समय नहीं दिया गया था। जैसा कि ऊपर देखा गया है, आधिकारिक लिक्विडेटर ने 29 जून, 2005 के पत्र का जवाब देने में भी विफल रहा जिसमें आवेदक के प्रस्ताव को स्वीकार या अस्वीकार किया गया था बोली की राशि के भुगतान के लिए उक्त संचार में उल्लिखित समयावधि के दौरान। ये परिस्थितियां भी आवेदक के गंभीरता धन की जब्ती को सही नहीं ठहराती हैं।

(11) बिक्री सूचना में स्पष्ट रूप से इंगित किया गया है कि 40 एकड़ जमीन को बिक्री के लिए रखा गया था।

(12) ऊपर उल्लिखित धारा 22(A) में, आधिकारिक लिक्विडेटर ने स्पष्ट रूप से घोषित किया है कि वह संबंधित संपत्ति के कब्जे में है और न्यायालय के आदेशों के अनुसरण में उसी को बेच रहा है। बिक्री सूचना की धारा 23 आगे यह प्रदान करती है कि आधिकारिक लिक्विडेटर बाधाओं के विरुद्ध सामान्य बंधन के अलावा कोई अन्य बंधन नहीं देगा। ये दोनों धाराएँ इच्छुक बोलीदाता को यह संप्रेषित करने के लिए पर्याप्त हैं कि संपूर्ण संपत्ति आधिकारिक लिक्विडेटर द्वारा धारित और कब्जे में है। हालांकि, यह आधिकारिक लिक्विडेटर का स्वीकृत मामला है कि वह पूरी संपत्ति के कब्जे में नहीं था और बिक्री सूचना जारी किए जाने के समय 40 एकड़ जमीन में से छह एकड़ जमीन DHVPL के कब्जे में थी। इसलिए, बिक्री सूचना स्वयं धोखाधड़ी थी। यहां तक कि अगर



आवेदक ने 20 मई, 2005 के पत्र में उल्लिखित राशि का 25% जमा भी कर दिया होता, तो भी आधिकारिक लिक्विडेटर सफल बोलीदार आवेदक को पूरी संपत्ति का कब्जा देने की स्थिति में नहीं था/है। मेरा ध्यान इस अदालत द्वारा पारित विभिन्न आदेशों की ओर खींचा गया है। इस अदालत द्वारा 7 जुलाई, 2006 को पारित आदेश में यह दर्ज किया गया है कि दक्षिण हरियाणा विद्युत प्रसारण लिमिटेड (DHVPL) के पास आधिकारिक लिक्विडेटर की रिपोर्ट के अनुसार चार एकड़ (6 एकड़) भूमि का कब्जा है और एक नोटिस जारी किया गया था कि DHVPL, हिसार के अधीक्षण अभियंता को दिखाने के लिए कारण बताओ कि उन्होंने विघटन में कंपनी की भूमि का कब्जा कैसे लिया। 17 मई, 2007 के आदेश में दर्ज है कि एचवीपीएनएल के लिए वकील यह जानने के लिए निर्देश चाहते हैं कि क्या एचवीपीएनएल उसके कब्जे वाली भूमि को खरीदने के लिए तैयार है या नहीं। यह स्पष्ट रूप से स्थापित करता है कि आधिकारिक लिक्विडेटर के पास पूरी भूमि का कब्जा नहीं है/था और बिक्री के लिए सूचित 40 एकड़ भूमि में से छह एकड़ भूमि आवेदक/कंपनी के कब्जे में है।

(13) आधिकारिक लिक्विडेटर की ओर से प्रस्तुत मिस पुनीता सेठी ने जोरदार तर्क दिया है कि आवेदक को बिक्री नोटिस की शर्त 22(A) का लाभ नहीं दिया जा सकता क्योंकि उसे साइट पर तथ्यात्मक स्थिति के बारे में जानना चाहिए था। उन्होंने बिक्री नोटिस का हवाला दिया है जहां यह उल्लेख है कि संपत्तियों के संबंध में बिक्री "जैसी है वैसी है और जो कुछ भी है उसके आधार पर" की जा रही है। उन्होंने बिक्री की शर्तों और नियमों की धारा 3 का भी उल्लेख किया है जिसमें 'संपत्ति/परिसंपत्तियों के निरीक्षण का प्रावधान है। धारा 18 में यह आवश्यकता है कि इच्छुक खरीदारों को संपत्ति के शीर्षक, बाधाओं, क्षेत्रफल, सीमाओं आदि के संबंध में सभी प्रकार से संतुष्ट होना चाहिए। उनका तर्क है कि यह खरीदार का कर्तव्य था कि वह बोली में प्रवेश करने से पहले कब्जे के संबंध में उचित जांच करे और आधिकारिक लिक्विडेटर शीर्षक, कब्जे और क्षेत्रफल आदि में किसी भी दोष के लिए जिम्मेदार नहीं है।

(14) मैं इस तर्क से प्रभावित नहीं हूँ। वास्तव में, यह तर्क न केवल बिक्री सूचना और बिक्री की शर्तों में अन्य निर्देशों के विरुद्ध जाता है बल्कि निष्पक्षता के सिद्धांत की बहुत भावना के खिलाफ भी है। धारा 22(A) के अंतर्गत यह स्पष्ट रूप से सूचित किया गया था कि आधिकारिक लिक्विडेटर पूरी संपत्तियों के कब्जे में है और यह किसी भी संभावित खरीदार को भ्रमित करने के लिए पर्याप्त है। अगर यह पाया जाता है कि पूरी संपत्ति आधिकारिक लिक्विडेटर के कब्जे में नहीं थी, तो आधिकारिक लिक्विडेटर बिक्री सूचना में कुछ शर्तें शामिल करके अपनी जिम्मेदारी से खुद को नहीं हटा सकता या उसे समाप्त नहीं कर सकता क्योंकि वह लिक्विडेशन में कंपनी की संपत्ति का संरक्षक है। तथ्य यह है कि आधिकारिक लिक्विडेटर को यह सुनिश्चित करना होगा कि बिक्री के लिए रखी गई संपत्ति किसी भी बाधाओं, शुल्कों या गिरवी से मुक्त हो। इसी उद्देश्य से, विघटन के आदेश के पास होने पर, पूर्व-निदेशकों से आधिकारिक लिक्विडेटर के साथ कंपनी की संपत्तियों और संपत्ति के बारे में सभी तथ्यों को जानने और यह पता लगाने के लिए कि क्या यह किसी भार या किसी तरह से बंधक है, कोई बयान दाखिल करने को कहा जाता है। आधिकारिक लिक्विडेटर को यह भी शक्ति और अधिकार है कि वह कंपनी के रजिस्ट्रार से कंपनी की संपत्ति और संपत्ति पर भार के बारे में पता लगाए और कोई अन्य जांच करे जो उचित समझी जाए। इस प्रकार बिक्री की शर्तों में 18 जैसे किसी भी क्लॉज या किसी समान क्लॉज को शामिल करके आधिकारिक लिक्विडेटर की जिम्मेदारी समाप्त नहीं होती

है। चूंकि बिक्री सूचना स्वयं कब्जे के संबंध में धोखाधड़ी है और इच्छुक खरीदार को भ्रमित करने में सक्षम है, इसलिए बिक्री स्वयं दोषपूर्ण है और इसे रद्द किया जाना चाहिए।

(15) यहां उल्लेखित रिकॉर्ड में पर्याप्त सामग्री है कि आवेदक को उसके गंभीरता धन 1.08 करोड़ रुपये की जब्ती का आदेश देने से पहले उसका मामला प्रतिनिधित्व करने का निष्पक्ष अवसर प्रदान नहीं किया गया था। यह स्थापित नहीं हुआ है कि 20 मई, 2005 का पत्र जिसमें उसे बोली की राशि का 25% जमा करने को कहा गया था, उसे कभी सेवा किया गया था। 1.08 करोड़ रुपये की विशाल राशि की जब्ती की गई चरम सजा, जिस तरह से की गई है, आवेदक को बिना सुनवाई के दोषी ठहराया गया है और अन्यथा भी, बिक्री नोटिस स्वयं में दोषपूर्ण और भ्रामक होने के कारण, आवेदक पर गंभीरता धन की जब्ती की जिम्मेदारी नहीं लगाई जा सकती। तदनुसार, गंभीरता धन की जब्ती का आदेश यहां रद्द किया जाता है। चूंकि बिक्री नोटिस को दोषपूर्ण और भ्रामक पाया गया है, आवेदक के पक्ष में बिक्री की पुष्टि के लिए प्रार्थना, जो उच्चतम बोलीदाता है, भी अस्वीकार की जाती है।

(16) गंभीरता धन की राशि आवेदक को वापस की जाए।

(17) निपटान किया गया।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

मिताली अग्रवाल  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
(Trainee Judicial Officer)  
रेवाड़ी, हरियाणा