

अध्याय XVIII: कपड़ा मंत्रालय

नेशनल टेक्सटाइल कारपोरेशन लिमिटेड

18.1 बातचीत के विकल्प का उपयोग न करने के परिणामस्वरूप कम दरों पर भूमि की बिक्री

नेशनल टेक्सटाइल कारपोरेशन ने एक सप्ताह पहले बिक्री की गई सन्निकट भूमि की अपेक्षा कम दर पर भारत टेक्सटाइल मिल्स की भूमि की बिक्री की जिसके परिणामस्वरूप भूमि की बिक्री में ₹ 156.97 करोड़ से अधिक अर्जित करने के अवसर की हानि हुई।

औद्योगिकीय और वित्तीय पुनर्निर्माण बोर्ड (बीआईएआर) की अनुमोदित पुनरुत्थान योजना, 2002 के अनुसार, अपर वरली मुम्बई में स्थित नेशनल टेक्सटाइल कारपोरेशन लिमिटेड (कम्पनी) के सन्निकट वाली दो मिलों भारत टेक्सटाइल मिल्स ओर पोदार मिल्स (प्रोसेस हाऊस) की अयोग्य मिलों के रूप में पहचान की गई थी और अन्य अयोग्य मिलों के पुररुत्थान के लिए निधि जुटाने के लिए उन्हें बन्द और बेचे जाने के आदेश दिए गए थे। वाणिज्यिक उपयोग के आधार पर सरकारी अनुमोदित मूल्यांककों द्वारा उच्चतम दर पर विचार करते हुए भारत टेक्सटाइल मिल्स के लिए आरक्षित मूल्य ₹ 750/- करोड़ निर्धारित किया गया था। पोदार मिल्स का आरक्षित मूल्य ₹ 250/- करोड़ था। पोदार मिल्स (प्रोसेस हाऊस) की 2.39 एकड़ भूमि की बिक्री के लिए 29 जुलाई-31 जुलाई 2010 और भारत टेक्सटाइल मिल्स की 8.38 एकड़ भूमि की बिक्री के लिए 4 अगस्त - 6 अगस्त 2010 से ई - नीलामी की गई थी ।

बीआईएफआर ने पोदार मिल्स (प्रोसेस हाऊस) की भूमि की बिक्री के लिए इंडिया बुल्स इंफ्रास्टेक लिमिटेड के पक्ष में ₹ 474 करोड़ (₹ 198.32 करोड़ प्रति एकड़ की दर से) और भारत टेक्सटाइल मिल्स के लिए इंडिया बुल्स इंफ्रास्टेक लिमिटेड दोनो ई -नीलामी में एच-1 बोलीदाता के पक्ष में ₹1,505 करोड़ (₹ 179.59 करोड़ प्रति एकड़ की दर से) भूमि की बिक्री अनुमोदित की (सितम्बर 2010)। भारत टेक्सटाइल मिल्स के लिए कम यूनिट दर स्वीकार करने के लिए कोई कारण रिकार्ड पर नहीं पाया गया था। बीआईएफआर के

दिशानिर्देशों (अगस्त 2009) के अनुसार, सामान्यतया उच्चतम स्वीकार्य प्रतिक्रियाशील बोलीदाता की बोली स्वीकार की जाती थी। तथापि, यदि बोलीदाता द्वारा प्रस्तावित कीमत स्वीकार्य नहीं है तो केवल उस बोलीदाता से बातचीत की जा सकती थी। यदि बोलीदाता से वांछित परिणाम न मिल पाए तो ऐसे मामले में उचित या स्वीकार्य कीमत अगले उच्चतम प्रतिक्रियाशील बोलीदाता (ओं) को प्रति प्रस्तावित की जा सकती है।

लेखापरीक्षा जांच में पता चला कि:

- कम्पनी ने उच्चतम बोलीदाता के साथ बातचीत का विकल्प खोजने के बजाय हाल ही में केवल एक सप्ताह पूर्व पोदार मिल्स (प्रोसेस हाऊस) की भूमि की बिक्री से ₹ 198.32 करोड़ प्रति एकड़ की दर प्राप्त करने के बावजूद भारत टेक्स्टाइल मिल्स की भूमि की बिक्री ₹179.59 करोड़ प्रति एकड़ की दर पर की (सितम्बर 2010)। इस प्रकार, कम्पनी ने भूमि की बिक्री से ₹156.97* करोड़ अधिक अर्जित करने का अवसर खो दिया।
- बातचीत के विकल्प की अवहेलना करना एक विवेकपूर्ण निर्णय नहीं था विशेष रूप से इस तथ्य के दृष्टिगत कि भारत टेक्स्टाइल मिल्स और पोदार मिल्स सन्निकट मिल्स थी और दोनो भूमियों की बिक्री का एच-। बोलीदाता एक ही कम्पनी के समूह से था अर्थात इंडिया बुल्स।

कम्पनी ने बताया (फरवरी 2014) कि:

- बीआईएफआर दिशानिर्देशों में बताया गया कि सामान्यतया उच्चतम उचित जिम्मेदार बोलीदाता की बोली को स्वीकार किया जाना चाहिए।
- कम्पनी को सम्पत्ति की काफी अच्छी कीमत मिल गई थी जोकि आरक्षित कीमत से दोगुना से भी अधिक थी और इसलिए उसने बातचीत के बारे में और नहीं सोचा।
- सामान्यतः छोटे प्लॉट भूमि के बड़े टुकड़ों की तुलना में उच्च कीमत पर बेचे जाते हैं।

उत्तर का निम्न तथ्यों के प्रति अवलोकन करने की आवश्यकता है:

* (₹ 474 करोड़/2.39 एकड़ x 8.38 एकड़) - ₹ 1505 करोड़ = ₹ 156.97 करोड़

- यद्यपि बीआईएफआर दिशानिर्देश बताते हैं कि सामान्यतया उच्चतम उचित जिम्मेदार बोलीदाता को स्वीकार किया जाना चाहिए, दिशानिर्देशों के साथ साथ निविदा शर्तों (9 खण्ड)में बातचीत का अधिकार भी प्रदान किया गया है। इस मामले में कम्पनी के पास इस तथ्य के दृष्टिगत बातचीत करने का एक वैध आधार था कि सन्निकट भूमि के लिए उसने एक सप्ताह पहले ही उच्चतर कीमत प्राप्त की है।
- आरक्षित मूल्य का निर्धारण सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांककों द्वारा केवल वर्तमान रूप से मौजूद 1.33 के फ्लोर स्पेस इन्डैक्स के आधार पर (एफएसआई) कन पर विचार करते हुए किया गया था। तथापिकिए गए मूल्यां, निविदा के खण्ड 1.3 (vi) के अनुसार विभिन्न उपयोगों के लिए मिल की भूमि की एफएसआई संभावना अधिक थी। आरक्षित मूल्य के निर्धारण के लिए इस पर विचार नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त यह तथ्य कि कम्पनी ने नीलामी में दोगुने से अधिक आरक्षित मूल्य प्राप्त किया था, से पता चलता है कि आरक्षित मूल्य उचित बाजार मूल्य को नहीं दर्शाता था।
- कम्पनी को भूमि के लिए ₹ 1602 करोड़ तक के पश्च बोली प्रस्ताव प्राप्त हुए थे जिससे इस बात की पुष्टि होती है कि भूमि में अधिक मूल्य प्राप्त करने की संभावना थी।

इस प्रकार, बीआईएफआर दिशानिर्देशों के अनुसार बातचीत के विकल्प का उपयोग किए बिना भारत टेक्सटाइल मिल्स की भूमि की बिक्री को एक सप्ताह पूर्व हुई बिक्री से कम दर पर करने के निर्णय के परिणामस्वरूप भारत टेक्सटाइल मिल्स की भूमि की बिक्री से ₹ 156.97 करोड़ अधिक अर्जित करने के अवसर की हानि हुई।

मामला नवम्बर 2013 में मंत्रालय को सूचित किया गया था; उनका उत्तर प्रतीक्षित था (मार्च 2014)।