

IN THE SUPREME COURT OF BANGLADESH
HIGH COURT DIVISION
(SPECIAL ORIGINAL JURISDICTION)
WRIT PETITION NO. 6624 OF 2022

IN THE MATTER OF:

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

-AND -

IN THE MATTER OF:

BASIC Bank Limited

... Petitioner

-VS-

Judge, Artha Rin Adalat No. 1,
Dhaka and others

.....Respondents

Mr. M Mohiuddin Yousuf,
Advocate

.....For the Petitioner

Mr. Md. Kamrul Alam (Kamal),
Advocate

... For the respondent No. 2

Present:

Mr. Justice Zafar Ahmed

And

Mr. Justice Sardar Md. Rashed Jahangir

Heard on: 19.05.2024 and 03.07.2024

Judgment on : 10.07.2024

Zafar Ahmed, J.

In the instant writ petition, this Court issued a Rule
Nisi on 05.06.2022 calling upon the respondent Nos. 1-6 to
show cause as to why Order No. 7 dated 20.04.2022 passed
by the Artha Rin Adalat No. 1, Dhaka in Artha Rin

Execution Case No. 290 of 2021 arising out of Artha Rin Suit No. 95 of 2017 so far as it relates to accepting the bid of respondent No. 2 as the highest bidder in the auction held on 18.04.2022 under Section 33(1) of the Artha Rin Adalat Ain, 2003 upon rejecting the application dated 20.04.2022 filed by the petitioner under Section 33(2Ga) of the said Ain should not be declared to have been passed without lawful authority and is of no legal effect.

At the time of issuance of the Rule Nisi, this Court passed an interim order staying all further proceedings of the Artha Rin Execution Case No. 290 of 2021 so far as it relates to accepting the bid of respondent No. 2.

BASIC Bank Ltd., which is the plaintiff and decree holder, is the petitioner before us. Respondent No. 2 Atiqur Rahman Khan, who is the 3rd party highest bidder in the auction, bid price being Tk. 65,00,000/-, contested the Rule by filling an affidavit-in-opposition.

The relevant portions of the impugned order dated 20.04.2022 passed by the Artha Rin Adalat No. 1, Dhaka in Artha Rin Execution Case No. 290 of 2021 are reproduced below:

“২০/০৪/২০২২। অদ্য ডিক্রীদার ব্যাংকের মতামত দাখিল এর জন্য দিন ধার্য্য আছে। ডিক্রীদার ব্যাংক পক্ষ ফিরিস্তি যোগে কাগজপত্রসহ হলফনামা যুক্ত এক দরখাস্ত দ্বারা অর্থক্ষণ আদালত আইন, ২০০৩ এর ৩৩(২)(খ) ধারার [the application was filed under Section 33(2Ga)] বিধান মোতাবেক উদ্ধৃত নিলাম দরপত্রের বিরুদ্ধে লিখিত আপত্তি দাখিল করিয়াছে।

দায়িক পক্ষ নতুন ওকালতনামাসহ এক দরখাস্ত দ্বারা অর্থক্ষণ আদালত আইন, ২০০৩ এর ৩৩(১) ধারা মোতাবেক নিলাম দরপত্র, দেওয়ানী কার্যবিধির ১৫১ ও অর্থক্ষণ আদালত আইন এর ৫৭ ধারা মতে, আইন ও মৌলিক অধিকারে স্বীকৃত বাসস্থানের অধিকার রক্ষার্থে অত্র জারি মোকদ্দমার (অপাঠ্য) এ উল্লেখিত প্রথম স্থাবর বসবাসের সম্পত্তির নিলাম দরপত্র স্থগিত এর প্রার্থনা করিয়াছে। নথি শুনানীর জন্য পেশ করা গেল।

শুনলাম। ডিক্রীদার পক্ষের দাখিলী লিখিত আপত্তি ও ২নং দায়িক পক্ষের দাখিলী দরখাস্ত, বীট সিট ও নথি পর্যালোচনা করিলাম। নথি পর্যালোচনায় দেখা যায় যে, অদ্য ডিক্রীদার পক্ষ কর্তৃক মতামত দাখিলের জন্য দিন ধার্য্য আছে। নথি পর্যালোচনায় আরও দেখা যায় বিগত ১৮/০৪/২০২২ ইং তারিখ অর্থক্ষণ আদালত আইন, ২০০৩ এর ৩৩(১) ধারার বিধান মতে নালিশী I-নং তফসিলোক্ত সম্পত্তি নিলামের জন্য দিন ধার্য্য ছিল। উক্ত তারিখে নালিশী তফসিলোক্ত সম্পত্তি সংক্রান্ত মোট ৩টি দরপত্র দাখিল করিয়াছে। তন্মধ্যে মোঃ আতিকুর রহমান খান [respondent No. 2].... সর্বোচ্চ ৬৫,০০,০০০/- টাকার পে-অর্ডার দাখিল করিয়াছে। সর্বোচ্চ দরপত্রদাতা তাহার দাখিলী দরপত্রের সমর্থনে গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার, গৃহায়ণ ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, উন্নয়ন শাখা-৭ এর গত ০৭/০৩/২০১১ ইং তারিখের প্রকাশিত সংশ্লিষ্ট এলাকার জমির বাজার মূল্যের তালিকার ফটোকপি, ধানমন্ডি সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের অধিক্ষেত্রের মৌজাসমূহের ২০১৬ইং সালের শ্রেণীভিত্তিক ব্যক্তি মালিকানাধীন প্রতি অযুতাংশ সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য তালিকার ফটোকপি এবং রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, রাজউক ভবন, ঢাকার অফিস আদেশ নং-৪/২০১১ এর ফটোকপি দাখিল করিয়াছেন।

বাদী-ডিক্রীদার পক্ষ লিখিত আপত্তি দাখিল করিয়া সর্বোচ্চ দরপত্রদাতার দাখিলী দরপত্র অস্বাভাবিক কম হওয়ায় গত ১৮/০৪/২০২২ ইং তারিখের দাখিলী নিলাম দরপত্র নামঞ্জুর করার প্রার্থনা করেন। অপরদিকে ২নং দায়িক পক্ষ এক দরখাস্ত দাখিল করিয়া দরখাস্তে বর্ণিত কারণে নিলাম দরপত্র স্থগিতে প্রার্থনা করেন।

সর্বোচ্চ নিলাম দরদাতা কর্তৃক দরপত্রের সাথে দাখিলকৃত সম্পত্তির মূল্য এবং ফ্ল্যাটের নির্মাণ খরচ ও বাজার মূল্য সংক্রান্ত কাগজপত্র পর্যালোচনায় দেখা যায় যে, সর্বোচ্চ দরদাতা মোঃ আতিকুর রহমান খান.... এর দাখিলী দরপত্র সরকার কর্তৃক নির্ধারিত মূল্যের চেয়ে অনেক বেশী। কাজেই ডিক্রীদার পক্ষে দাখিলীয় লিখিত আপত্তি এবং দায়িক পক্ষের দাখিলী নিলাম দরপত্র স্থগিতের প্রার্থনায়ুক্ত দরখাস্ত বিবেচনা করার আইনগত ও যুক্তিসঙ্গত কোন কারণ আছে বলিয়া অত্র আদালতের নিকট প্রতীয়মান হয় না। এমতাবস্থায়, ডিক্রীদার পক্ষের দাখিলী লিখিত আপত্তি অগ্রাহ্য করা হইল এবং দায়িক পক্ষের দাখিলী দরখাস্ত নামঞ্জুর করা হইল।

সর্বোচ্চ দরদাতার দাখিলী নিলাম দরপত্র গ্রহণ করা আইনগতভাবে সমীচীন বলিয়া প্রতীয়মান হওয়ায় সর্বোচ্চ দরপত্র দাতা মোঃ আতিকুর রহমান খান.... এর দাখিলী নিলাম দরপত্র গ্রহণ (Accept) করা হলো।”

It appears from the impugned order that while accepting the bid of the respondent No. 2 the Adalat considered the market rate published by the National Housing Authority on 07.03.2011 as well as the mouza rate of the year 2016 of Dhanmondi, Dhaka Sub-registry office. It further appears from the written objection filed by the bank under Section 33(2Ga) that the bank referred to a survey report dated 19.04.2022 prepared by a private surveyor (Annexure-D2) in which the total forced sale value of the

auction property in question was shown to the tune of Tk. 1,36,49,600/-. Be that as it may, there is no reflection of the survey report and the value mentioned therein in the impugned order although the same was before the Adalat. The survey was conducted at the behest of the decree-holder bank.

We have heard the learned Advocates of both sides, perused the materials on record, the relevant provision of the Ain, 2003 and case laws cited by the learned Advocate appearing for the petitioner bank.

Section 33(2Ga) of the Ain, 2003 runs as follows:

“৩৩(২গ)।- ডিক্রীদারের পক্ষে যদি লিখিতভাবে আদালতকে এই মর্মে অবহিত করা হয় যে, উপ-ধারা (২) এর অধীন দাখিলকৃত দরপত্রে সম্পত্তির প্রস্তাবকৃত মূল্য অস্বাভাবিকভাবে অপরিষ্কৃত বা কম এবং আদালত যদি উহাতে একমত পোষণ করে, তাহা হইলে আদালত, কারণ লিপিবদ্ধ করিয়া, উক্ত দর প্রস্তাব অগ্রাহ্য করিতে পারিবে।”

It is held in *Duthc Bangla Bank Ltd. vs. Judge, Artha Rin Adalat No. 3, Dhaka and others*, 68 DLR 340:

“Vide sub-Section 2(ga) of Section 33 it is the requirement of law that if it has been informed by the decree holder bank that the proposed bid offer is shockingly low the Adalat upon endorsing the reason thereof may reject the proposal of the highest bidder. In the present case, such reason is absolutely

absent for the Adalat has accepted the highest bid in spite of objection being raised by the decree-holder bank observing, *inter-alia*, “সংগত কারণে ডিক্রীদার কর্তৃক নিলাম বাতিল করবার প্রার্থনায় আনিত গত ০৪-০২-২০১৩ইং তারিখের দরখাস্তটি নামঞ্জুর করা হলো।” Thus it is apparent that the impugned order has been passed by the executing Adalat in derogation of the requirement as prescribed under Section 33(2ga) of the Ain, 2003.”

It is held in *Agrani Bank Ltd. vs. Secretary, Ministry of Law, Justice and Parliamentary Affairs and others*, 20 BLC 329:

“Therefore, the Adalat is not obliged to sell the property in any manner or at any price for satisfaction of the decree, particularly when the decree holder specifically raises objection to the highest offer being abnormally low and that the amount is too inadequate to satisfy the decretal dues.”

It is held in *Agrani Bank Ltd. vs. The Judge, Artha Rin Adalat, 1st Court, Dhaka and others*, 18 ALR 285:

“Under the Artha Rin Adalat Ain, in course of realization of Banks’ loan when the property is mortgaged as security, the Adalat disposes the same for the interest of the Bank in order to recover its dues and in doing so the Adalat acts as an handling agent. By the decree under artha rin suit and on

failure to pay it by the judgment-debtor, the Act, 2003 provides procedure to dispose of mortgaged property by the Adalat under Section 33 of the said Act by way of selling the same through auction or by issuing certificate in favour of the decree-holder-Bank under Section 33(5) of the said provision whereby the Bank itself can again sell the said property through auction and thirdly, the Bank has got another option to get the property by way of title certificate under Section 33(7) of the Act. Therefore, the Adalat is not obliged to sell the property even at the lower price, particularly, when the Bank (decree-holder) raises objection to the value and it has the scope to dispose of the said property under Sections 33(5) and or 33(7) of the Act, 2003. But contrary to the said position, here the Adalat was in a hurry to sell the mortgaged property which raises a serious doubt in handling the auction process by the Adalat in this particular case. This view of ours finds support from the case of *Agrani Bank Ltd. vs. Secretary, Ministry of Law, Justice and Parliamentary Affairs and others* reported in 20 BLC 329=19 MLR 330.”

In view of the reported cases and the relevant provisions of the Ain, 2003, we do not find merit in the submission advanced on behalf of the respondent No. 2 (highest bidder) that the Adalat committed no illegality in

accepting the highest bid considering the mouza rate of 2016. On the contrary, we find force in the submission advanced on behalf of the petitioner bank that the Adalat committed illegality in accepting the bid in spite of written objection of the bank which appears to be reasonable based on cogent facts. The bid of the respondent No. 2, albeit the highest, is no doubt shockingly low inasmuch as the respondent No. 2's bid was Tk. 65,00,000/-, whereas as per the survey report dated 19.04.2022 the forced sale value of the property was Tk. 1,36,49,600/-. However, we are also shocked that the survey report submitted by the bank before the Adalat was not mentioned in the impugned order.

In view of the foregoing discussions, we find merit in the Rule.

In the result, the Rule is made absolute. The impugned Order No. 7 dated 20.04.2022 is set aside. The concerned Adalat is directed to return the bid money to the respondent No. 2 forthwith. The Adalat is directed to proceed with the matter expeditiously in accordance with law.

Sardar Md. Rashed Jahangir, J.

I agree.

Arif, ABO