लोकलेखा समिती

(२०१७-२०१८)

(तेरावी महाराष्ट्र विधानसभा)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७ च्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालामधील वैद्यकिय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभागाशी संबंधित (परिच्छेद क्रमांक ३.२ व ३.१२), नगरविकास विभागाशी संबंधित (परिच्छेद क्रमांक ३.५, ३.६ व ३.१४) आणि महसूल व वन (महसूल) विभागाशी संबंधित (परिच्छेद क्रमांक ३.१०) यावरील

अठ्ठावन्नावा अहवाल

सत्यमेव जयते

(हा अहवाल विधानसभा / विधानपरिषद सभागृहास दिनांक जून/जुलै, २०१९ रोजी सादर करण्यात आला)

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय
विधान भवन, मुंबई/नागपूर.
जून/जुलै, २०१९

लोकलेखा समिती

(२०१७-२०१८)

(तेरावी महाराष्ट्र विधानसभा)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७ च्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालामधील वैद्यकिय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभागाशी संबंधित (परिच्छेद क्रमांक ३.२ व ३.१२), नगरविकास विभागाशी संबंधित (परिच्छेद क्रमांक ३.५, ३.६ व ३.१४) आणि महसूल व वन (महसूल) विभागाशी संबंधित (परिच्छेद क्रमांक ३.१०) यावरील

अठ्ठावन्नावा अहवाल

लोकलेखा समिती
२०१७-२०१८

समिती प्रमुख

१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स.

सदस्य

२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

३) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

४) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

५) श्री. सुधाकर देशमुख, वि.स.स.

६) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

७) श्री. अतुल भातखळकर, वि.स.स.

* ८) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

९) डॉ. सुनिल देशमुख, वि.स.स.

** १०) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

१० अ) ॲड. पराग अळवणी, वि.स.स.

११) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

*** १२) श्री. सुरेश ऊर्फ बाळुभाऊ धानोरकर, वि.स.स.

१३) श्री. अजय चौधरी, वि.स.स.

१४) श्री. शंभुराज देसाई, वि.स.स.

१५) श्री. सत्यजीत पाटील-सरुडकर, वि.स.स.

१६) श्री. अब्दुल सत्तार अब्दुल नबी, वि.स.स.

१७) प्रा.विरेंद्र जगताप, वि.स.स.

१८) श्री. दिलीप वळसे-पाटील, वि.स.स.

१९) श्री. जयंत पाटील, वि.स.स.

२०) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

**** २१) श्री. विजय ऊर्फ भाई गिरकर, वि.प.स.

२२) श्री. रविंद्र फाटक, वि.प.स.

***** २३) श्री. हेमंत टकले, वि.प.स.

२३अ) श्री. विक्रम काळे, वि.प.स.

****** २४) श्री. अमरसिंह पंडित, वि.प.स.

२५) श्री. अशोक ऊर्फ भाई जगताप, वि.प.स.

******* २६) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

निमंत्रित

******** २७) श्री. प्रसाद लाड,वि.प.स.

********* २८) श्री. रामदास आंबटकर, वि.प.स.

सदरहू समिती दिनांक २४ ऑगस्ट, २०१७ रोजी विधानसभा व दिनांक ६ सप्टेंबर, २०१७ रोजी विधानपरिषद सदस्यांच्या नामनिर्देशनाद्वारे गठीत करण्यात आली.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्री. जितेंद्र भोळे, सचिव (का.).
(२) श्री. यु. के. चव्हाण, सचिव (EM).
(३) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.
(४) श्री. अ.चां.कोल्हे, उप सचिव तथा नि.अ.
(५) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव.
(६) श्री. विनोद राठोड, कक्ष अधिकारी.
(७) श्री. रवींद्र म. मेस्त्री, कक्ष अधिकारी.

*** श्री. योगेश सागर, वि.स.स. यांचा दिनांक १६ जून, २०१९ रोजी राज्यमंत्री म्हणून मंत्रीमंडळात समावेश झाल्याने सदर जागा रिक्त आहे.**

**** श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स. यांनी आपल्या समिती सदस्य पदाचा राजीनामा दिल्याने रिक्त झालेल्या जागेवर ॲड. पराग अळवणी, वि.स.स. यांची मा.अध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा यांनी दिनांक १४ फेब्रुवारी, २०१९ रोजी समिती सदस्य म्हणून नामनियुक्ती केली.**

***** श्री. सुरेश उर्फ बाळू धानोरकर, वि.स.स. यांनी दिनांक २२ मार्च, २०१९ रोजी आपल्या सदस्य पदाचा राजीनामा दिल्यामुळे सदर जागा रिक्त आहे.**

****** श्री. विजय उर्फ भाई गिरकर, वि.प.स यांची दिनांक २७ जुलै, २०१८ रोजी विधानपरिषदेच्या सदस्यत्वाची मुदत संपल्यामुळे रिक्त झालेल्या जागेवर मा. सभापती, विधानपरिषद यांनी श्री. विजय उर्फ भाई गिरकर, वि.प.स यांची पुन्हा दिनांक ५ सप्टेंबर, २०१८ रोजी समिती सदस्य म्हणून नामनियुक्ती केली.**

******* श्री. हेमंत टकले, वि.प.स. यांनी आपल्या समिती सदस्य पदाचा राजीनामा दिल्याने रिक्त झालेल्या जागेवर श्री. विक्रम काळे, वि.प.स. यांची मा.सभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद यांनी दिनांक १९ डिसेंबर, २०१७ रोजी समिती सदस्य म्हणून नामनियुक्ती केली.**

******** श्री. अमरसिंह पंडित, वि.प.स. यांची दिनांक २७ जुलै, २०१८ रोजी विधानपरिषदेच्या सदस्यत्वाची मुदत संपल्यामुळे सदर जागा रिक्त झाली.**

********* श्री. जयंत पाटील, वि.प.स. यांची मा. सभापती, विधानपरिषद यांनी निमंत्रित समिती सदस्य म्हणून दिनांक ६ सप्टेंबर, २०१७ रोजी नामनियुक्ती केली होती. दिनांक २७ जुलै, २०१८ रोजी विधानपरिषदेच्या सदस्यत्वाची मुदत संपल्यामुळे त्यांची निमंत्रित समिती सदस्यत्वाची नियुक्ती संपुष्टात आली होती. ते विधानपरिषद सदस्य म्हणून पुन्हा निवडून आल्यामुळे मा. सभापती, विधानपरिषद यांनी श्री. जयंत पाटील, वि.प.स. यांची दिनांक ५ सप्टेंबर, २०१८ रोजी समिती सदस्य म्हणून रिक्त जागेवर नामनियुक्ती केली.**

********** श्री. प्रसाद लाड, वि.प.स. यांची मा.सभापती, विधानपरिषद यांनी दिनांक १ मार्च, २०१९ रोजी "विशेष निमंत्रित" समिती सदस्य म्हणून नामनियुक्ती केली.**

*********** श्री. रामदास आंबटकर, वि.प.स. यांची मा.सभापती, विधानपरिषद यांनी दिनांक २ मे, २०१९ रोजी "विशेष निमंत्रित" समिती सदस्य म्हणून नामनियुक्ती केली.**

प्रस्तावना

मी, लोकलेखा समितीचा समिती प्रमुख, समितीने अहवाल सादर करण्याचा अधिकार दिल्यावरुन भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७ च्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवाल यावर विचार करून लोकलेखा समितीचा अठ्ठावन्नावा अहवाल सादर करीत आहे.

समितीने दिनांक २७ डिसेंबर, २०१८, १६ जानेवारी, २०१९, १२ व १४ फेब्रुवारी, २०१९, ७ मार्च, २०१९ व ४ जून, २०१९ रोजी प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग, सचिव, वैद्यकीय शिक्षण व औषधीद्रव्ये विभाग व अपर मुख्य सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग आणि इतर विभागीय प्रतिनिधी यांची साक्ष विधानभवन, मुंबई येथे घेण्यात आली.

प्रधान महालेखाकार, लेखापरीक्षा-एक महाराष्ट्र, मुंबई व महालेखाकार लेखापरीक्षा-दोन, महाराष्ट्र, नागपूर हे समितीच्या निमंत्रणावरुन बैठकींना उपस्थित होते. त्यांनी समितीला केलेल्या बहुमोल मार्गदर्शनाबद्दल समिती त्यांची अत्यंत आभारी आहे.

तसेच प्रधान सचिव, वित्त विभाग (लेखा व कोषागारे) यांनी समितीच्या बैठकींना उपस्थित राहून समितीला दिलेल्या सहकार्याबद्दल आणि संबंधित विभागाच्या सचिवांनी समितीसमोर साक्ष देऊन समितीला सहकार्य केले त्याबद्दल समिती त्यांचे देखील आभारी आहे.

समितीच्या बैठकीच्या कामकाजाचे कार्यवृत्त स्वतंत्ररित्या ठेवण्यात आले असून तो अहवालाचा भाग आहे. बैठकीच्या कामकाजाच्या अनुषंगाने विभागाकडून प्राप्त झालेली आश्वासित माहिती व परिपत्रके परिशिष्ट "अ" मध्ये देण्यात आलेली आहेत. समितीच्या झालेल्या बैठकांचे संक्षिप्त कार्यवृत्त परिशिष्ट "ब" मध्ये देण्यात आलेले आहे.

समितीने दिनांक १९ जून, २०१९ रोजीच्या बैठकीत वैद्यकिय शिक्षण व औषधी द्रव्ये, नगरविकास, महसूल व वन (महसूल) विभागासंदर्भात तयार केलेला प्रारुप अहवाल विचारात घेतला व त्यातील शिफारशीवर सुधारणा सुचवून प्रारुप अहवालाला मान्यता दिली.

विधान भवन,
मुंबई/नागपूर.
दिनांक : १९ जून, २०१९

गोपालदास अग्रवाल,
समिती प्रमुख,
लोकलेखा समिती.

अनुक्रमणिका

अ. क्र. (१)	विभाग व तपशील (२)	पृष्ठ क्रमांक (३)
	प्रस्तावना	पाच
(१)	**वैद्यकिय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग**	**१**
	(परिच्छेद क्रमांक ३.२)	**१**
	(परिच्छेद क्रमांक ३.१२)	**४२**
(२)	**नगरविकास विभाग**	**५१**
	(परिच्छेद क्रमांक ३.५)	**५१**
	(परिच्छेद क्रमांक ३.६)	**७१**
	(परिच्छेद क्रमांक ३.१४)	**७९**
(३)	**महसूल व वन (महसूल) विभाग**	**८५**
	(परिच्छेद क्रमांक ३.१०)	**८५**

वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग

३.२ प्रधानमंत्री स्थास्थ सुरक्षा योजनांतर्गत शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांचे दर्जा वाढीकरण

१.१ भारताचे नियंत्रक व महालेखा परिक्षक यांनी सन २०१६-१७ च्या सामान्य सामाजिक क्षेत्र अहवाल खालीलप्रमाणे अभिप्राय व्यक्त केले आहेत.

अ क्र	परिच्छेद क्रमांक	परिच्छेद	वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभागाचे अभिप्राय
१	३.२.२.१	नियोजन : <u>शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयांची निवड :</u> प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजनेचे उदिष्ट साध्य करण्याच्या हेतूने राज्य शासनाने परवडण्याजोगे विश्वासनिय असे तृतीय दर्जाचे आरोग्य निगा आणि गुणवत्तापुर्ण वैद्यकिय शिक्षण यांच्या उपलब्धते मधील विसंगती ओळखणे आवश्यक होते. विद्यमान वैद्यकिय महाविद्यालयांचे दर्जावाढीकरण आरोग्य व कुटुंबकल्याण मंत्रालय, भारत सरकार यांच्या अध्यक्षतेखालील प्रकल्प व्यवस्थापन समितीव्दारे मंजूर प्रस्तावांतर्गत करावयाचे होते. प्रस्ताव अंतिम करण्यापुर्वी व्यक्तीगत संस्था , सुविधा आणि आवश्यकता यांच्यातील फरक (गॅप) याबाबतचे विश्लेषण ही करावयाचे होते. ज्यात अस्तित्वातील आणि आवश्यक असलेल्या सुविधामधील फरकाचे विश्लेषणही करावयाचे होते. असे निर्दशनास आले की वैद्यकिय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभाग / वैद्यकिय शिक्षण संशोधन संचालनालयाव्दारे व्यक्तीगत संस्था, सुविधा यांच्यातील फरकाचे विश्लेषण करण्यात आले नाही.	राज्य शासनाचे १४ शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयाचे व १९ संलग्नित रुग्णालयांमध्ये अत्याधुनिक शैक्षणिक सुविधा, दर्जेदारपण माफक रुग्णसेवा व या संस्था आंतरराष्ट्रीय दर्जाच्या करण्याच्या उदेदशाने त्यांचे श्रेणीवर्धन करण्याकरिता सविस्तर आराखडा तयार करण्यासाठी तसेच केंद्र शासनाने प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजने अंतर्गत ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समूह रुग्णालय या संस्थेच्या वर्धिकरणाचा केंद्र शासनाला पाठविलेल्या प्रस्तावाची छाननी करुन प्रस्तावामध्ये केंद्र शासनाच्या योजने बाबतची मार्गदर्शक तत्वे, विभागातील सद्य परिस्थिती तसेच या संस्थेमधील सुविधांचे पुनरुक्ती न होणे व आंतरराष्ट्रीय दर्जा देण्याचा उदेश विचारात घेऊन प्रस्तावात आवश्यक ते बदल करण्यासाठी शासन निर्णय, वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग, क्र.एमआयएस-२००७/प्र.क्र.२२८/०७/प्रशासन-२, दिनांक ०६ मे, २००८ अन्वये हॉसमॅक प्राईव्हेट इंडिया लिमिटेड, मुंबई यांची तज्ञ सल्लागार म्हणून नियुक्ती करण्यात आली होती. त्यानुसार संबंधित सल्लागार समितीने संस्थेने सादर केलेल्या प्रस्तावाची छाननी करुन तशा आशयाचा अहवाल सादर केला होता. ही बाब पहाता याविषयी सुविधा व आवश्यकता यांच्यातील फरक याबाबतचे विश्लेषण केल्याचे दिसून येते. तसेच शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व रुग्णालय, नागपूर येथे विविध विभागाच्या तज्ञ समितीने संस्थामधील सोयी सुविधा, उपलब्धता व त्यावेळेची गरज या बाबींचा आढावा / उहापोह करुन तशा आशयाचा प्रस्ताव केंद्र शासनास सादर केला होता. नागपूर व मुंबई ही राज्यातील दोन प्रमुख शहरे आहेत. सदर शहरांचे भूभाग व भौगोलीक दृष्टया वैद्यकिय सेवेची गरज भागविता सदर ठिकाणी प्रवासाच्या सोयी

		त्याऐवजी संबंधित अधिष्ठातांव्दारे वैद्यकिय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभागाकडे प्रस्ताव सादर करण्यात आले. वैद्यकिय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभागाने प्रस्ताव आरोग्य व कुटुंब कल्याण मंत्रालय, भारत सरकार कडे सादर केले. मुंबई आणि नागपूर वैद्यकिय महाविद्यालयांना अनुक्रमे ११५.९५ कोटी आणि रु १४२.६० कोटी प्राप्त झाले व त्यांनी अनुक्रमे रु १०८.३० कोटी आणि रु १३५.५२ कोटी खर्च केले. लेखा परिक्षणाच्या उत्तरादाखल वैद्यकिय शिक्षण आणि संशोधन संचालनालयाने नमूद केले (सप्टेबर २०१७) की दर्जावाढीसाठी मंजूर झालेल्या कोणत्याही शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयाचे फरक विश्लेषण करण्यात आले नाही. फरक विश्लेषण न केल्यामुळे स्वस्त / विश्वसनिय स्वास्थ सेवेच्या उपलब्धतेमधील क्षेत्रीय विसंगती दूर करण्याचे या योजनेचे मुख्य उदिदष्ट साध्य झाले नाही	उपलब्ध असून या दोन्ही ठिकाणांची निवड ही विचारांती करण्यात आली होती. नागपूर व मुंबई येथील शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालये ही अतिविशेषोपचार विभागांच्या श्रेणीवर्धनासाठी योग्य त्या सोयी सुविधा असलेल्या संस्था आहेत. सदर संस्थांच्या पंतप्रधान स्वास्थ सुरक्षा योजने अंतर्गत श्रेणीवर्धन करुन या संस्थांचा एम्स दिल्ली या प्रतिथयश संस्थेशी समतुल्य संस्था निर्माण करणे यास्तव या ठिकाणांची निवड करण्यात आली. सदर प्रकल्प कार्यान्वीत केल्यामुळे केवळ नागपूर विदर्भातच नव्हे तर तेलंगणा, आंध्र, छत्तीसगड, मधप्रदेश, नाशिक, कोंकण व गुजराथचा काही भाग येथील लोकांनासुध्दा उच्च् दर्जाच्या वैद्यकिय सेवा उपलब्ध झाल्या. त्यामुळे क्षेत्रीय विसंगती दूर करण्याचे उद्दिष्ट साध्य झाले नाही असे म्हणणे उचित होणार नाही.
३	३.२.२.२	योजनेचे कार्यान्वयन	निरंक
		योजनेनुसार शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयाच्या दर्जावाढीसाठी अतिविशेषत: ब्लॉक्स ट्रॉमा केअर सेंटर्स नर्सिग कॉलेज बाह्य रुग्ण विभाग उभारणे आणि वैद्यकीय साधन सामुग्रीचे प्रापण याद्वारे विद्यमान विभागांचे बळकटीकरण करणे अभिप्रेत होते. शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालये मुंबई दर्जा वाढीचा प्रस्ताव टप्पा १ अंतर्गत रुपये १२० कोटी किमतीवर मे	

		२००८ मध्ये आणि शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, नागपूर च्या दर्जा वाढीचा प्रस्ताव टप्पा -२ अंतर्गत रूपये १५० किमतीवर ऑगस्ट २००९ मध्ये प्रकल्प व्यवस्थापन समितीद्वारे मंजूर करण्यात आला.	
४	३.२.२.३	साधनसामग्रीचे प्रापण : प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजनेंतर्गत साधन सामग्रीच्या प्रापणाचे खालील दोन प्रवर्गात विलग्नीकरण करण्यात आले. i) कमी वापर आणि असामान्य उपकरणे (रु ३० लाखापेक्षा कमी किमतीची) संबंधित शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय / संस्था यांनी खरेदी करावयाची होती. निविदा काढणे, खरेदी करणे आणि त्याची उभारणी हे पुर्णत: शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय / संस्था यांचेकडे सोपविले होते. ii) जास्त वापर आणि सामान्य उपकरणे (रु. ३० लाखापेक्षा जास्त किमतीची) एच एल एल लाइफ्फ केअर लिमीटेड (एचएलएल) व्दारे खरेदी करावयाची होती. एचएलएलची भूमिका निवीदा प्रक्रिया अंतिम करणे आणि पुरवठयाची अधिसुचना जारी करणे इथपर्यंत मर्यादित होती. बाकी कार्ये जसे मागणीचा आदेश	

देणे, निरीक्षण पोचवणी, संच मांडणी, उभारणी, वार्षीक देखभाल कंत्राट / व्यापक वार्षीक देखभाल कंत्राट याची जबाबदारी वैद्यकिय महाविद्यालय /संस्था यांची होती. लेखा परिक्षा निष्कर्ष पुढील परिच्छेदात चर्चिले आहेत.

साधनसामग्रीचे प्रापण न करणे

शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय, मुंबईने जुलै २००८ मध्ये सविस्तर प्रापण कार्य योजना सादर केली आणि २००७-०८ व २००९-१० दरम्यान रु ९५.९५ कोटी रु चा केंद्रीय निधी प्राप्त केला. तसेच शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय, नागपूर ने २०१०-११ ते २०१६-१७ दरम्यान रु १११.५३ कोटी चा केंद्रीय निधी प्राप्त केला. साधनसामग्रीच्या प्रापणाची प्रत्यक्ष आणि वित्तीय प्रगती खाली तक्ता ३.२.१ मधे दर्शविली आहे.

शा.वै.म	लक्ष		साध्य	
	प्रत्यक्ष	वित्तिय	प्रत्यक्ष	वित्तिय
मुंबई	४४८	९६.९५	२९९ (६७%)	९०.५६ (९३%)
नागपूर	२८८	१२५.००	१८१(६३%)	१०४.४५ (८४%)

प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजने अंतर्गत टप्पा क्र.१ मध्ये ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समूह रुग्णालय, मुंबई तसेच टप्पा क्र.२ मध्ये शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व रुग्णालय, नागपूर या संस्थांची निवड करण्यात आली होती. सदरचा प्रकल्प अनुक्रमे सन २००७-२००८मध्ये व २०१०-२०११ या कालावधीत कार्यान्वित झाला आहे.

१. ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समूह रुग्णालय, मुंबई यांना संस्था स्तरावरुन करावयाच्या यंत्र खरेदीकरिता केंद्र शासनामार्फत रु. २४.९५ एवढा निधी सन २००८ मध्ये प्राप्त झाला. संस्थेने प्रस्तावित केलेल्या यंत्रसामुग्रीची यादी सन २००६ च्या बाजार भावानुसार तयार करण्यात आली. परंतु प्रत्यक्षात खरेदी प्रक्रिया सन २००९ मध्ये करण्यात आल्याने अनेक ठिकाणी खरेदीची किंमत ही प्रस्तावित किंमतीपेक्षा जास्त होती ही बाब खरी आहे. प्रस्ताव सादरीकरण व प्रत्यक्ष खरेदी यामध्ये न्यायालयीन प्रकरणामुळे विलंब झाला. (पीआयएल.डब्ल्यूपी-४६९१/२००६ उमेश दयाशंकर चौबे विरुध्द भारत सरकार व इतर, उच्च् न्यायालय नागपूर बेंच) सदर कालावधीत उपकरणांच्या बाजार भावामध्ये वाढ झाली. हे वास्तव असले तरी यंत्रांची खरेदी ही विहीत कार्यपध्दतीचा अवलंब करुन निविदेच्या माध्यमातून न्यूनतम ठरणाऱ्या कंपनीकडून शासन/ संचालनालय/ संस्था स्तरावरुन करण्यात आली.

२. रुपये २४.९५ कोटी व्यतिरिक्त उर्वरित यंत्र सामुग्रीची खरेदी थेट एच.एल.एल (

एकूण	७३६	२२१.९५	४८० (६५%)	१९५.०१ (८८%)

वरील तक्त्यावरुन असे निदशनास येते की रु ४०.३८ कोटी अंदाजित रक्कम असलेल्या उर्वरित २५६ उपकरणांच्या प्रापणासाठी शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयांजवळ फक्त रु २६.९३ कोटी बाकी राहीले. पुढे असेही निर्दशनास आले की २३७ प्रकरणात खरेदीची किंमत साधनसामग्रीच्या मंजूर किंमतीपेक्षा जास्त होती. तसेच प्रापणाच्या मार्गदर्शक सुचनांनुसार कोणत्याही परिस्थितीत खरेदीची किंमत त्यासाठी निर्धारित केलेल्या रकमेपेक्षा जास्त असावयास नको होती आणि कोणत्याही उपकरणाची खरेदी किंमत निर्धारित किंमतीपेक्षा जास्त असली तर त्याचा भार राज्य शासनाने / संबंधीत संस्थेने सोसावयास पाहीजे. शासनाने कोणतेही उत्तर दिले नाही. (नोव्हेंबर २०१७)

केंद्र सरकार) मार्फत करण्यात आली असून सदर यंत्रे प्राप्त झाल्यानंतर ती कार्यान्वित करण्याची जबाबदारी संस्थेची होती. सदरची खरेदी एच.एल.एल मार्फत करण्यात आल्यामुळे सदर यंत्रांच्या खरेदीमधील वाढीव किंमतीची माहिती संबधित संस्थेस अवगत करण्यात आलेली नाही.

शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व रुग्णालय, नागपूर करीता प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेअंतर्गत निधी प्राप्त होण्यासाठीची प्रस्ताव सन २००८ मध्ये सादर करण्यात आला. त्यामध्ये एकुण २४७ यंत्रासामुग्री पैकी राज्य शासनाने खरेदी करावयाच्या ८९ यंत्रासामुग्रीं व एचएलएल ने खरेदी करावयाच्या १५८ यंत्रासामुग्रींचा समावेश होता. सदर प्रस्तावास केंद्र शासनाने सन २०१० मध्ये मंजुरी प्रदान केली व त्याकरीताचा पहिला हप्ता रुपये ४० कोटी संस्थेस प्रदान करण्यात आला. त्यानुसार सदर खरेदी करीता शासनाने शासन आदेश दिनांक १४ फेब्रुवारी, २०११ अन्वये रुपये ३०.७७ कोटी इतक्या खरेदीस प्रशासकीय मान्यता दिली. तद्नंतर दुसऱ्या हप्याची रक्कम रुपये ४० कोटी सन २०११ मध्ये प्राप्त झाले. सदर रकमेतुन करावयाच्या खरेदीकरीता शासनाने दिनांक ०२ जुलै, २०११ रोजी प्रशासकीय मान्यता प्रदान केली.

संस्थेने प्रस्तावित केलेला प्रस्ताव सन २००८ मध्ये सादर करण्यात आला होता. सदर प्रस्तावामध्ये मागणी केलेल्या यंत्रासमुग्रीची किंमत त्यावेळच्या बाजारभावानुसार होती. सदरची वस्तुस्थिती विचारात घेता प्रस्तावित यंत्रसामुग्री व प्रत्यक्ष खरेदी केल्याचा कालावधी यामध्ये तीन वर्षाचा काळ उलटुन गेल्याने वैद्यकीय क्षेत्रातील विकसित झालेले नवनवीन तत्रज्ञान यामुळे यंत्रासामुग्री खरेदीच्या किमतीत वाढ झाल्याची बाबत खरी आहे. संस्थेने उक्त खरेदी विहित कार्यपध्दतीचा अवलंब करुन निविदेच्या माध्यमातून न्युनतम ठरेलेल्या कंपनीकडून केलेली असुन, ती रुग्णसेवेकरीता कार्यान्वित आहे.

		प्रापणामधील नियमबाहयता एचएलएल व्दारे जारी करण्यात आलेलया पुरवठयाच्या अधिसुचनेतील अटीनुसार संबंधीत शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय पुरवठादारासोबत करारनामा पत्र निष्पादीत करणे, कंत्राटाच्या एकूण किंमतीच्या १० टक्के एवढी रक्कम कार्य निषादन सुरक्षा ठेव म्हणून प्राप्त करणे, आणि वॉरंटी कालावधी संपल्यानंतर पाच वर्षासाठी व्यापक वार्षीक देखभाल करार निष्पादीत करणे यासाठी जबाबदार असतात. राज्य स्तरीय खरेदीच्या बाबतीत शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयांनी कंत्राटाचे योग्य रित्या निष्पादन करण्यासाठी एक करारनामा निष्पादीत करावा, उपकरणाच्या एकूण किमतीच्या तीन टक्के इतकी सुरक्षा ठेव तीन वर्षासाठी /वॉरंटी संपेपर्यंत जमा करावी,उपकरणाच्या एकूण किमतीच्या पाच टक्के इतकी रक्क्कम १० वर्षासाठी वैध असलेली कार्य निष्पादन गॅरंटी म्हणून घ्यावी आणि वॉरंटी कालावधी संपल्यानंतर आठ वर्षासाठीचा व्यापक वार्षीक देखभाल करार निष्पादीत करावा. उपकरणाचा पुरवठा उशीराने करण्यासाठी पुरवठादाराच्या देयकातून कंत्राट किमतीच्या ०.५ टक्के जास्तीत जास्त उपकरणाच्या एकूण किमतीच्या १० टक्के इतक्या रकमेची नुकसान भरपाई म्हणून कपात करावी.	नागपूर : राज्य शासन यंत्रणे मार्फत खरेदी करण्यात आलेल्या यंत्रसामुग्री बाबत सुरक्षा ठेव घेणे, वार्षीक देखभाल करार करणे इत्यादी बाबी करण्यात आलेल्या आहेत. परंतु एचएलएल व्दारे खरेदी करण्यात आलेल्या उपकरणांच्या बाबतीत तसे करण्यात आले नाही. एचएलएल मार्फत खरेदी करण्यात आलेली अनेक उपकरणे आजही हमी कालावधीत आहेत. त्यांचा हमी कालावधी संपल्यानंतर पुरवठादारासोबत व्यापक वार्षीक देखभाल करार केला जाईल. विलंबाने पुरवठा व प्रस्थापित झालेल्या यंत्रसामुग्रीच्या अनुषंगाने संबधित पुरवठादाराकडून रुपये ७७.५० लक्ष दंड वसुली करण्यात आलेली आहे. **मुंबई :** याविषयी एच.एल.एल मार्फत खरेदी करण्यात आलेल्या उपकरणांची करारनामा पत्रे, सुरक्षा ठेव इत्यादी कागदपत्रे त्यांनी खरेदी केली असल्यामुळे त्यांच्या मार्फत जमा करुन घेण्यात आलेली आहेत. दि. २९ सप्टेबर २०१७ रोजी एचएलएल कंपनीने दिलेल्या पत्रानुसार करारनामा पत्र, सुरक्षा ठेव इत्यादी कागदपत्रे ही त्यांच्याकडे उपलब्ध आहेत. संस्था स्तरावर खरेदी करण्यात आलेल्या उपकरणांची करारनामा पत्र, सुरक्षा ठेव इत्यादी कागदपत्रे ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समूह रुग्णालयाकडे उपलब्ध आहेत. अतएंव पुरवठादारांना १३.३२ कोटीचा लाभ पोहचविला आहे ही बाब वस्तुस्थितीस धरुन नाही. संस्थास्तरावर पुरवठा आदेश दिलेल्या यंत्रसामुग्रीच्या अनुषंगाने विहीत कालावधीत यंत्रसामुग्री पुरवठा न करणाऱ्या पुरवठादारांकडून याविषयी सुमारे रु. ५.२४ लक्ष एवढी दंड वसुली करण्यात आली आहे. ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबई संस्थास्तरावर झालेल्या उपकरणांच्या खरेदीत बाबतीत संस्थेमार्फत आवश्यक ते कंत्राट करारनामा, सुरक्षा ठेव, इ.कागदपत्रे घेण्यात आलेली आहेत. एच.एल.एल. कंपनीने खरेदी प्रक्रिया राबवून पुरवठा आदेश निर्गमित केलेल्या उपकरणांच्या अनुषंगाने आवश्यक ते कंत्राट करारनामा, सुरक्षा ठेव, इ.कागदपत्रे संबंधित कंपनीनेच घेतलेली आहे.

		असे निदर्शनास आले की शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय, मुंबईने आणि शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय नागपूर ने पुरवठादारासोबत कोणताही कंत्राट करारनामा निष्पादीत केला नाही, आणि एचएलएल मार्फत पुरवठादाराकडून केलेल्या खरेदीसाठी कोणतीही कार्य निषादन सुरक्षा ठेव जमा केली नाही. त्यामुळे पुरवठादाराला १३३.१९ कोटी रकमेच्या २४२ उपकरणांवर न घेण्यात आलेल्या कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेवीच्या स्वरुपात रु १३.३२ कोटीचा लाभ देण्यात आला. तसेच एचएलएल मार्फत करण्यात आलेल्या खरेदीसाठी कोणत्याही शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयाव्दारे वॉरंटी कालावधी संपल्यानंतरही उपकरणाच्या समाधानकारक कार्याची खातरजमा करण्यासाठी व्यापक वार्षीक देखभाल कंत्राट करारनामे निष्पादीत करण्यात आले नाही. उत्तरादाखल शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय नागपूरने नमूद केले (ऑगष्ट २०१७) की कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेव प्राप्ती आणी व्यापक वार्षीक देखभाल कंत्राट करण्याची जबाबदारी एचएलएलची होती. तसेच शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय, मुंबईने वस्तुस्थिती मान्य केली आणि नमूद केले (सप्टेबर २०१७) की एचएलएल व्दारे खरेदी करण्यात आल्यामुळे कंत्राट करारनामा आणि कार्य निषापदन बँक गॅरंटी शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय,	एच.एल.एल तसेच संस्थास्तरावरुन खरेदी करण्यात आलेल्या आवश्यकतेनुसार यंत्रसामुग्रीच्या बाबतीत हमी कालावधी संपल्यानंतर देखभाल दुरुस्तीचे करार करण्यात आले होते.

		मुंबईव्दारे घेण्यात आली नाही. उत्तर समर्थनीय नाही कारण ते प्रापण विषयक सुचनांच्या प्रावधानाविरुध्द आहे.	
		कार्यान्वयनाविना असलेले उपकरण प्रापण मार्गदर्शक सुचनानुसार उपकरणाचे वितरण अशा पध्दतीने नियोजीत करावयास पाहीजे की कोणतेही उपकरण जागा / सुसज्ज परिसर पाहीजे असल्यामुळे विनावापर पडून राहावयास नको. शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय नागपूर व मुंबई मध्ये एप्रिल २०१५ ते ऑगष्ट २०१६ दरम्यान रु ९८ लाख किंमतीत खरेदी केलेल्या पाच उपकरणांची स्थापत्य आणि विद्युत कामासाठी आणी इतर वैधानिक संमती पाहीजे असल्यामुळे संच मांडणी करता आली नाही. याशिवाय दोन शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयांमधे रु ८.२२ कोटी किंमतीची ३१ उपकरणे सॉफ्टवेअरच्या समस्या, सहायभूत उपकरण / सुविधा नसल्यामुळे आणी त्रृटी उदभवल्यामुळे विना कार्यन्वयन पडून राहिल्याचे आढळले.	नागपूर : सदर परिच्छेदाबाबत नागपूर संस्थेने लेखा परिक्षणाच्या वेळी प्रस्थापित न करण्यात आलेली उपकरणे खालील प्रमाणे नमूद केलेली आहे. Name of the equipment / Cost of the equipment / Date of purchase order / Date of receipt of equipment Bio-s fety cabinet / 239525 / 02-11-2015 / 19-01-2016 Apheresis Machine / 1312500 / 27-01-2015 / 10-04-20 5 Automatic chapatti making machine / 1121250 / 25-04-2016 / 10 08-2016 5 (Fire) Pedestal Lamp with UPS / 1551522 / 15-02-2016 / 02-05-2016 बायो सेफ्टी कॅबीनेट हे यंत्र लहान बांधकाम न झाल्यामुळे प्रस्थापित झाले नव्हते. ते २७.०७.१७ रोजी प्रस्थापित करण्यात आले. • ५ पेडेस्ट्रल लॅम्प शल्यक्रियागृहातील मोडयुलर ओटी कार्यान्वीत झाल्यानंतर

प्रस्थापित करण्यात आले.

- ॲटोमॅटीक चपाती मेकींग मशीन जानेवारी २०१७ मधे प्रस्थापित करण्यात आली. परंतु ती केवळ १५ दिवसच चालली व बंद पडली. २ वर्षाच्या कालावधीत ती ९० दिवसच चालली. या संदर्भात सुरक्षा ठेव जप्त करण्याची प्रक्रिया होत आहे.
- अफेरेसीस मशीन ही विकृतीशास्त्र विभागासाठी खरेदी करण्यात आली. प्रस्थापित करण्यासाठी १०० चौ.फू. चे काचेचे बांधकाम आवश्यक आहे व ते सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडून करण्यात येत आहे. सार्वजनिक बांधकाम विभागाने सदर काम केल्यानंतर अन्न व औषध प्रशासन विभागकडून आवश्यक परवानगी आल्यानंतर यंत्र प्रस्थापित करण्यात येईल.

त्याचप्रमाणे खालील १३ उपकरणे कार्यान्वित नव्हती

Name of the equipment	Cost	Date of receipt of instrument	Dt/- of not working
Pulse Oximeter	22 00	--	09-06-2017
ENG Machine	790000	---	20-09-2014
ENT T eatment Unit with Patient Chair with work station	2136420	--	10-02-2017
Automated Labout	98600	--	20-04-2017

Table		
Apnea Monitor compatible with probe	106110	--	--
Pediatric Ventilator	1755000	---	June 2016
Syringe infusion Pump/Infusion Pump	330410	---	Jan 2017
Ventilator (Paed/Adult)	1755000	---	---
Mass Spectroscopy Triple Quadrapole LC/MS/MS system	26502278	21-03-2013	May 2015
CO2 Fractional Laser	1315000	9-5-12	18-08-2013 to 30-12-2015
Semi Automated Multiple Blood grouping & cross matching system	1608750	12-03-2012	5-04-2013
Refrigerator-20 deg.C(With	189945	13-04-2015	13-03-2017

boxes to store sample)		
VNG Machine	790000	28-09-2012	28-09-2012

यापैकी व्हीएनजी मशीन २०१५ पासून बंद होते. ते ४ आक्टोबर २०१८ मधे दुरुस्त करण्यात आले व त्यातून रुग्णसेवा देण्यात येत आहेत.

इएनटी ट्रिटमेंट युनीट १०.०२.१७ पासून बंद होते. ते १ सप्टेबर २०१८ ला दुरुस्त करुन उपयोगात आले आहे.

पल्स ऑक्सीमिटर बंद असल्याचे उरोरोग विभाग प्रमुखाने १ सप्टेबर २०१७ रोजी पुरवठादाराला कळविले आहे. परंतु पुरवठादाराकडून अजून उत्तर नाही. पाठपुरावा करुनही पुरवठादाराकडून दुरुस्ती न झाल्यामुळे नियमानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

ॲडल्ट / पिडिॲट्रीक व्हेंटीलेटर हे लेखा परिक्षणाच्या वेळी नादुरुस्त होते. हे उपकरण वारंटी मधे होते. पुरवठादाराला संपर्क करुन ते दुरुस्त करुन घेण्यात आले व आता वापरात आहे.

सेमी ॲटोमॅटीक मल्टीपल ब्लडग्रुप ग्रुपींग व क्रॉस मॅचींग हे यंत्र नादुरुस्त नव्हते, तर त्यासाठी लागणारी किट उपलब्ध नसल्यामुळे कार्यान्वित नव्हते. किटस मिळविण्यासाठी आवश्यक प्रक्रिया सुरु आहे. किटस मिळाल्यावर उपकरणाच्या सेवा सुरु होतील.

सीओटू फ्रक्शनल लेसर हे यंत्र ऑगष्ट २०१३ ते डिसेंबर २०१५ या काळात बंद होते. त्यानंतर ते मे २०१८ पासून स्कॅनर व डिस्प्ले बोर्ड बंद पडल्यामुळे बंद आहे.

मास स्पेक्टोस्कोपी ट्रीपल कॉड्रापोल सिस्टीम हे यंत्र किटस नसल्यामुळे बंद होते. २२.०८.१७ रोजी किटस उपलब्ध झाल्यानंतर रुग्णसेवा सुरु करण्यात आल्या. १५ मार्च २०१८ ला उपकरणाची वारंटी संपली आहे. पुरवठादार खरेदी किमतीच्या ५ टक्के दराने

			व्यापक वार्षीक देखभाल करार करण्यास तयार नाही. त्याबददल त्याचेशी बोलणी सुरु असून लवकरच आवश्यक कार्यवाही केली जाईल. ॲटोमेटेड लेबर टेबल, अप्नीया मॉनीटर काम्पॅटीबल वीथ प्रोब, पीडिॲट्रीक व्हेंटीलेटर, सिरींज इनफ्युजन पंप, रेफ्रिजरेटर ही उपकरणे प्रस्थापित करण्यात आली असून ती कार्यान्वीत आहेत. इएनजी मशीनचा उल्लेख लेखा परिक्षणामधे आहे. परंतु हे यंत्र खरेदी करण्यात आले नाही. **मुंबई** I I) ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकिय महाविद्यालय व सर ज.जी.समुह रुग्णालय, मुंबई या संस्थेत **१७** नादुरुस्त यंत्रापैकी ०७ यंत्रे दुरुस्त होवून रुग्णसेवेकडून कार्यान्वित आहेत. उर्वरित १० यंत्रांपैकी ०२ यंत्रांच्या दुरुस्तीचे काम सुरु आहे. ०४ यंत्रांच्या दुरुस्तीसाठी पुरवठादार प्रतिसाद देत नाही. त्यासंबंधी संस्था स्तरावर पाठपुरावा व कारवाईची प्रक्रिया चालू आहे. यापैकी ०३ यंत्रांच्या दुरुस्तीची किंमत यंत्राच्या मूळ खरेदीच्या किंमतीच्या २५ टक्के पेक्षा अधिक असल्याने दुरुस्ती करणे व्यवहार्य नाही. तथापि बंद असलेल्या उपकरणांच्या बाबतीत पर्यायी उपकरणाद्वारे रुग्णांचे उपचार करण्यात येत आहेत. याअनुषंगाने रुग्ण सेवेमध्ये कसलीही बाधा आलेली नाही. ०१ यंत्र विहीत कार्यपध्दती अवलंबून निर्लेखित करण्यात आले आहे.
	३.२.२.४	**<u>स्थापत्य कामे :</u>** शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय मुंबईने रु २० कोटी च्या १६ मंजूर बांधकाम कार्यपैकी रु १० कोटी मंजूर किमत असलेले प्रशासकिय इमारतीच्या बांधकामाचे कार्य हाती घेतले. आरोग्य व कुटुबकल्याण मंत्रालय भारत सरकार आदेशा (सप्टेबर २००६) नुसार प्रकल्प समंत्रकाचे काम आणी दर्जावाढीचे काम हॉस्पीटल	शावैम मुंबई येथील बांधकामाच्या अनुषंगाने प्रशासकीय इमारतीच्या कामाबाबत राज्य सार्वजनिक बांधकाम विभागाने तांत्रीक मान्यता मिळण्याच्या आधीच निविदा नोटीस जारी केली (मे २००९) आणि बृहन्मुंबई महानगर पालिकेकडून ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त होण्याआधीच कार्यादेश ही जारी केला हे खरे आहे. तथापि प्रत्यक्ष कामाची सुरुवात हे बृहनमुंबई महानगर पालिकेकडून ना हरकत प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतरच सुरु करण्यात आले होते. याबाबत हेरीटेज समितीने केलेल्या सुचनांमुळे कामाचा आराखडा व संरेखन

		सव्हिसेस कन्सल्टंसी कार्पोरेशन लिमीटेड मार्फत करावयाचे होते. तथापी शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय मुंबईने हे काम हॉस्पीटल सव्हिसेस कन्सल्टंसी कार्पोरेशन लिमीटेड मार्फत न करवता सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडून करवून घेतले. राज्य सार्वजनिक बांधकाम विभागाने तांत्रीक मान्यता मिळण्याच्या आधीच निवीदा नोटीस जारी केली (मे २००९) आणि बृहनमुंबई महानगर पालिकेकडून ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त होण्याआधीच काम तातडीने करावयाचे असल्याचे कारण देउन कार्यादेशही जारी केला, ज्यामुळे ना हरकत प्रमाणपत्राशी संबंधीत अटींचे अनुपालन करण्यासाठी कामाच्या व्यप्तीत बदल करावे लागले. परिणामी रु २.४३ कोटी रकमेच्या अतिरीक्त बाबींचे निष्पादन करावे लागले आणि निविदेतील ०.९० कोटीचे परिमाणही वाढले. उत्तरादाखल शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय मुंबईने वस्तुस्थितीची पुष्टी केली आणि नमूद केले (मे २०१७) की कामाचा आराखडा व संरेखन हेरीटेज समितीने केलेल्या शिफारसीमुळे बदलावे लागल्यामुळे आणि कार्यस्थळाच्या परिस्थितीनुसार इमारतीचे अभिमुख बदलावे लागल्यामुळे कामात विलंब झाला. पुढे असेही निदर्शनास आले की प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजनेअंतर्गत प्रस्तावीत असेलेली ११.१५ कोटी अंदाजीत किमतीची	बदलावे लागल्यामुळे आणि कार्यस्थळाच्या परिस्थितीनुसार इमारतीचे अभिमुख बदलावे लागल्यामुळे कामाच्या किंमतीमध्ये वाढ झालेली होती. या योजने अंतर्गतची उर्वरित १४ बांधकामापैकी बहुतांश बांधकामे नंतरच्या कालावधीत राज्य शासनाने उपलब्ध करुन दिलेल्या निधीतून पूर्ण करण्यात आलेली आहेत. सदर बांधकामा अभावी कोणतीही रुग्णसेवा प्रभावित झाली नव्हती. या काळातच सायन रुग्णालय मुंबई येथे ट्रॉमा केअर सेंटर मान्य करण्यात आले. त्यामुळे नवी दिल्ली येथे आरोग्य व कुटुंब कल्याण विभागासोबतच्या चर्चेमधे एकाच शहरात दोन ट्रॉमा केकर सेंटरची आवश्यकता नाही असा विचार समोर आल्यामुळे जे जे रुग्णालयात ट्रॉमा केअर सेंटरचा विचार करण्यात आला नाही. तथापि जे.जे.रुग्णालयात शस्त्रक्रिया व अस्थिव्यंग विभाग यामध्ये ट्रामा रुग्णांच्या उपचारासाठी आवश्यक सोयी सुविधा व उपकरणे या योजने अंतर्गत उपलब्ध करुन दिली आहेत. त्यामुळे अपघात रुग्णांच्या सर्व प्रकाराच्या उपचारांची सोय जे.जे.रुग्णालयामध्ये उपलब्ध झालेली आहे. **नागपूर** शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय नागपूर येथे ६ बांधकामे होती. त्यापैकी २ रदद करण्यात आली. सदर बांधकामे अन्य आर्थिक स्त्रोताकडून करुन घेण्यात आली. सदर बांधकामे करण्यास खालील बाबींमुळे विलंब झाला होता. १. ट्रॉमा केअर सेंटरची ची जागा बदलणे. २. तांत्रीक समितीने सुचविल्यानुसार ट्रॉमा सेंटरच्या आराखडयामधे बदल करणे ३. महानगर पालिकेकडून जागेवर असलेली झाडे तोडण्यासाठी नगरपालिकेकडून परवानगी मिळण्यास विलंब लागणे ४. बांधकाम सुरु करण्यास उशिर झाल्यामुळे किंमतीत फरक होणे व पुन्हा ५. प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्याची आवश्यकता. सद्यस्थितीत 3 वार्डांचे सुपर स्पेशालीटी रुग्णालयातील बांधकाम वगळता उर्वरित सर्व

		दर्जावाढीची चौदा कामे शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय मुंबई द्वारे आर्थिक अडचणी असल्यामुळे निष्पादीत करण्यात आली नव्हती. शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयाने ट्रॉमा केअर सेंटरचे सुध्दा बांधकाम केले नाही. कारण बहुउददेशिय इमारतीचे काम रु १७.७३ कोटी खर्चून करण्यात आले , ज्याचा पुर्ण खर्च प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजना निधीतूनच करण्यात आला. त्यामुळे शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय मुंबईकडे ११.१५ कोटी किमतीची उर्वरित कामे करण्यासाठी केवळ रु २.२७ कोटी शिल्लक राहले . शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय मुंबईने नमूद केले (सप्टेबर २०१७) की निधी उपलब्ध नसल्यामुळे बाकीची कामे निष्पादीत करता आली नाही. तसेच शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय नागपूर वैद्यकिय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभागाने सहा कामे मंजूर केली (जानेवारी २०११) जी फेब्रुवारी २०१२ पर्यंत पुर्ण करावयाची होती . यापैकी दोन कामे रदद करण्यात आली कांरण ती काम दुस-या निधी स्त्रोतातून निष्पादीत करण्यात आली होती. ट्रामा केअर सेंटर आणि तीन नवीन वार्डाचे बांधकाम अशी दोन कामे अनुक्रमे जून २०१४ आणी नोव्हेंबर २०१५ मधे २८ महीने ते ४३ महिन्याच्या विलंबाने करण्यात आले. तीन आयसीसीयु वार्डाचे बांधकाम आणि तीन वार्डाचे बांधकाम अशी उर्वरित दोन कामे जुलै २०१७	बांधकामे पुर्ण झाली आहेत. तीन वॉर्डचे काम जुले २०१९ पर्यंत पुर्ण होईल. ट्रॉमा केअर सेंटर सुरु झालेले असून त्याचा फायदा गरजू गरीब लोकांना मिळत आहे. तसेच संस्थेत आलेल्या विविध उपकरणांमुळे लोकांना त्याचा फायदा मिळत आहे. त्यामुळे लोकांना सुविधा देण्याचे साध्य पुर्ण झाले नाही असे म्हणणे उचीत नाही.

		पर्यंत प्रगतीत होती. निष्पादनातील विलंब मुख्यत: तपशीलवार अंदाजपत्रके तयार करण्यात झालेल्या १५ ते ६६ महिन्यांच्या विलंबामुळे झाला. अशा प्रकारे पाच वर्षाचा कालावधी लोटल्यानंतरही सामान्य लोकांना सुधारीत निगा सुविधा पुरविण्याचे अपेक्षीत उददीष्य २०१२-१३ पासून असाध्य राहीले.	
	३.२.२.५	किरकोळ निरीक्षणे : प्रधानमंत्री स्वस्थ सुरक्षा योजनेच्या प्रापण मार्गदर्शक सुचनांमध्ये विनिर्दिष्ट केले आहे की, उपकरणांचे प्रापण संस्थेने मंजूर केलेल्या सुचीनुसार भारत सरकार तज्ञांच्या मदतीने करावयास पाहीजे आणि मंजूर किंमतीपेक्षा जास्त खर्च झाल्यास तो खर्च राज्याने /शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयांनी सोसावयास पाहीजे. याशिवाय दुस-या एखाद्या कामासाठी निधी वळता करावयास नको. दस्ताऐवजाच्या पडताळणीत असे आढळले की, i) शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय मुंबई आणि नागपूर ने रु ९.५८ कोटी किमतीची १५५ उपकरणे खरेदी केली, जी मंजूर उपकरणांच्या सूचीमधे समाविष्ट नव्हती आणी टप्पा -१ व टप्पा २ दरम्यान उपकरणांच्या खरेदीवर करण्यात आलेला रु ५५.२५ कोटीचा जादा खर्च शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय मुंबई आणी नागपूर	नागपूर प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजनेअंतर्गत मिळालेला निधी हा प्रस्तावित केलेल्या व मान्यता प्राप्त यादीतील उपकरणांच्याच खरेदीवर केला आहे. लेखा परिक्षकांनी २१ उपकरणांची यादी दिलेली आहे. त्यात संबंधीत विभाग निहाय व्हेटेड /मान्यताप्राप्त यादीमधे समाविष्ट नसल्याचा उल्लेख आहे. परंतु नमूद उपकरणांच्या केवळ नावांमधे फरक आहे

Name of instrument	Department	Page No and Sr.No of Approved List	Name of the instrument mentioned in the approved list
Complete Monitoring System for ICU	Medicine	Department has not purchased this equipment	
Apheresis Machine	Pathology	Not mention	Not mentioned
Color Doppler Echo with 3D/USG machine with 4D altrasound and color Doppler	Trauma Care Centre	Trauma Care Centre Page No. 30, Sr.No. 247	Doppler Ultra sonography Machine (color Doppler echo) portable
Electrosurgical Unit	Orthopaedic	Orthopaedic Page No.26 Sr.No. 85	Radio frequency Cautery
Electrosurgical Unit	Plastic	Plastic	Vorilac Cautery

ने राज्य /शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयाच्या निधीतून न करता प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजना निधीतून करण्यात आला.

ii) रु ३३.७४ लाख रक्कम शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय, मुंबईच्या प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजना खात्यातून ऑक्टोबर २०१० मधे सर जे जे रुग्णालयाच्या बँक खात्यात भरण्यात आली परंतु या खर्चित रकमेची कोणतीही प्रमाणके / दस्तावेज लेखापरीक्षेस सादर करण्यात आले नाही.

iii) शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय नागपूर ने प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजनेच्या केंद्र हिश्श्याची प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजना रोकडवही स्वतंत्र ठेवली आणि राज्य हिश्श्याचे स्थापत्य बांधकामासाठी मिळालेले रु. ३१.०७ कोटी प्रधानमंत्री सुरक्षा योजनेच्या रोकडवही मध्ये न ठेवता महाविद्यालयाच्या रोकड वही मधे ठेवले जे नियमबाहय होते.

	Surgery	Surgery Page No.28 Sr.No. 154	Machine with all attachment
Laprotomy Set	Surgery	Super Speciality Hosp. Page No.36 Sr.No. 43	Laprotomy sets
Intraoperative/Neuro monitoring system	Medicine	Department has not purchased this equipment	
Ventilator Paediatric/Infant/Neonates	Paediatric	Paediatric Department Page No. 27 Sr. No. 116,117	Neonatal Ventilator/Paediatric Ventilator
Battery Operated Drills	Orthopaedic	Orthopaedic Department Page No. 26,Sr.No. 83	Power Instrument-Drill and Saw etc.,
Fowler Beds Motorized	Trauma Care	Trauma Care Page No,30 Sr. No. 252	Motorised Beds
Mattresses for Fowler Beds	Trauma Care	Trauma Care Page No,30 Sr. No. 252	Motorised Beds
Ultrasound cutting and Coagulation Device	Surgery	Surgery Page No. 30 Sr.No. 180	Ultrasonic Knife.
C-Arm	Surgery	Trauma Care Page No,30 Sr.	C-Arm

		No. 254	
C-Arm 3D/CT for Ortho	Ortho	Trauma Care Page No,30 Sr. No. 254	C-Arm
Advance Laproscoy System	Surgery	Surgery Page No. 30 Sr.No. 181	Laprascope with HD,Medical Grade Monitor with (2 sets) and Hand instrument Sets (3 sets) etc.,
Multipara Monitor/ ICU Monitor	Nurosurgery	Super speciality Hospital Page No. 35 Sr. No. 28	Multipara Monitor
Cautery Machine with Vessel Sealing	Urology	Super speciality Hospital Page No. 35 Sr. No. 6	Under Water Diathermy Machine (Valilab force-FOR)
Xenon Light Source for Video Bronchoscope	Pulmonary Medicine	Pulmomary Medicine Page No. 23 Sr. No. 16	Video Bronchoscope
Random Access High fully Throughpur automated chemistry analyzer	Biochemistry SSH	Super speciality Hospital Page No. 35 Sr. No. 7	Fully Automatic Biochemistry Analyser
Biosafety Cabinet	Microbiology	Microbiology Department Page No. 24	Biosafety Cabinet Hood

		Sr. No. 48 and Page No. 18 Sr. No. 21	
Video Endoscope	Gastrology Department	Super speciality Hospital Page No. 36 Sr. No. 39	Video Endoscope.

केवळ अफेरेसीस मशीन नावाचे एक १३,१२,५०० रु किंमतीचे एक अत्यावश्यक यंत्र एचएलएल कडून खरेदी करण्यात आले त्याचे नांव मान्यताप्राप्त यादीमधे नाही. परंतु सदर यंत्र विभागाकरीता आवश्यक असल्या कांरणाने ते घेण्यात आले. उर्वरित सर्व यंत्रामधे नावाचा फरक आहे, व ती प्रमाणीत यादीतीलच आहेत.

II) मुंबई : पेंटाक्युलर मायक्रोस्कोप हा पीएमएसएसवाय अंतर्गत ३३.७४ लक्ष प्रत्यक्षात खरेदी किंमत रु ३३.५५ लक्ष इतक्या रक्कमेस खरेदी करण्यात आला होता. लेटर ऑफ क्रेडीट दि. ३०.१०.१० व बील ऑफ एक्सचेंज हे संस्थेकडे उपलब्ध आहे. सदरची कागदपत्रे लेखापरिक्षणाच्या वेळी संबधित संस्थेमार्फत लेखा पथकाच्या निदर्शनास आणण्याचे अनावधानाने राहून गेले होते.

III) राज्य हिश्श्याचे स्थापत्य बांधकामासाठी मिळालेले रु ३३.०७ कोटी प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजनेच्या रोकडवहीमधे न ठेवता महाविद्यालयाच्या रोकडवही मध्ये ठेवले हे खरे आहे. कारण राज्य शासनाकडून महाविद्यालयाच्या लेखाशिर्षा खाली निधी आला होता. राज्याकडून निधी प्राप्त होताच तो सार्वजनिक बांधकाम खात्याकडे पाठविण्यात येतो त्यामुळे उक्त कामाकरीता स्वतंत्र लेखाशिर्ष घेण्यात आले नव्हते.

	३.२.३	निष्कर्ष : प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजनेअंतर्गत शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय (मुंबई व नागपूर) यांचा दर्जावाढ या संबंधतील लेखा परिक्षणात असे निदर्शनास आले की तृतीय दर्जाच्या स्वास्थ काळजीवाहक विद्यमान सुविधा आणी भविष्यातील गरजा याच्या मधील अंतराचे विश्लेषण करण्यात आले नाही. शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालयाचा दर्जावाढ कार्यक्रम नियोजनानुसार राबविण्यात आला नाही. आणि अवाढव्य विलंब, स्थापत्य कामाचे निष्पादन न होणे आणी जागा पाहीजे असल्यामुळे उपकरणांचे प्रापण आणि संच मांडणी न होण्याची प्रकरणे आढळली. रूपय ९.१७ कोटीच्या उपकरणांची आवश्यक स्थापत्य /विद्युत कामे न झाल्यामुळे सुविधा / सहायक उपकरणे /सॉफवेअर नसल्याममुळे संचमाडणी झाली नव्हती ते कार्यान्वयनाविना पडून राहिले होते. कंत्राट करारनामच्या निष्पादनाशी संबंधीत अटींचे पालन न झाल्यामुळे आणि कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेव जमा न केल्यामुळे उपकरणांच्या पुरवठादारांना गैरवाजवी लाभ देण्यात आले.	प्रस्तुत विषयी सदर योजनेसाठी तत्कालीन सुविधा व भविष्यातील गरजा यांचे विश्लेषण करण्यातच आले नाही असे म्हणणे संयुक्तीक ठरणार नाही. करण व नमूद केल्यानुसार मुंबई येथील संस्थेसाठीच्या फरक व आवश्यकतेबाबतचे विश्लेषण करण्याबाबत हॉस मॅक प्रा.लि कंपनीची नियुक्ती करण्यांत आली होती. तसेच नागपूर संस्थेसाठी संबंधित संस्थेच्या अधिष्ठाता व सर्व विभाग प्रमुखांनी सविस्तर प्रकल्प अहवाल तयार केला होता. याविषयी वैद्यकिय शिक्षण विभागाने केंद्र शासनास सादर केलेल्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने वरिष्ठ स्थारावरील सक्षम अधिकाऱ्यांनी संबंधित संस्थेस प्रत्यक्ष भेट देऊन राज्य शासनाच्या सादर केलेल्या प्रस्तावाची खातर जमा करुन आवश्यकते बदल करुन सदर संस्थांच्या श्रेणीवर्धन प्रस्तावास मान्यता दिलेली आहे. सदर कार्यक्रमात या विभागासह अन्य विभागाच्या यंत्रणा या योजनेतंर्गत कार्यरत असल्यामुळे काही बाबतीत तांत्रिक अडचणी व अपरिहार्य बाबीमुळे काही विलंब झालेला आहे, तथापी या योजनेअंतर्गत अपेक्षीत उदिष्टानुसार रुग्णोपचार सेवासुविधा सद्यस्थितीत संबधित रुग्णालयामध्ये सुरु झाल्या आहेत व त्याचा लाभ सर्व स्तरावरील रुगणांना मिळत आहे. यंत्र सामुग्रीच्या अनुषंगाने आवश्यकती सुरक्षा ठेव व अन्यबाबीबाबत खरेदी प्रक्रिया राबविणाऱ्या अभिकरणाने कार्यवाही केलेली आहे. त्यामुळे उपकरण पुरवठादारांना कोणताही गैरवाजवी लाभ देण्यात आलेला नाही.

(प्रकाश सुरवसे)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

२.१ उपरोक्त परिच्छेदा संदर्भात अधिक माहीती जाणून घेण्यासाठी समितीने दिनांक ४ जून २०१९ रोजी वैद्यकीय शिक्षण व औषधीद्रव्ये विभागाच्या सचिवांची साक्ष घेतली.

साक्ष :-

परिच्छेद क्रमांक ३.२ : प्रधानमंत्री स्वास्थ सुरक्षा योजनेंतर्गत शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांचे दर्जा वाढीकरण.

३.२.२.१ नियोजन

३.२.२.२ योजना कार्यान्वयन

३.२.२.३ साधन सामग्रीचे प्रापण

यामधील शेवटचे कनक्ल्युझन पहावे. यामध्ये असे नमूद केले आहे की,. क्षेत्रीय दर्जाच्या स्वास्थ काळजी वाहक, विद्यमान सुविधा आणि भविष्यातील गरजा यांच्यामधील अंतराचे विश्लेषण करण्यात आले नाही. शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांच्या दर्जावाढ कार्यक्रम नियोजनानुसार राबविण्यात आला नाही आणि अवाढव्यविलंब स्थापत्य कामाचे निस्कासन न होणे आणि जागा पाहिजे असल्यामुळे उपकराणांचे प्रापण आणि संच मांडणी न होण्याची प्रकरणे आढळून आली. ९.१७ कोटी रूपयांच्या उपकरणांची आवश्यक स्थापत्य, विद्युत कामे न झाल्यामुळे, सॉप्टवेअर नसल्यामुळे संच मान्यता झाली नव्हती. हे विनाकारण पडून राहिले होते आणि कंत्राट करारनामाच्या निष्पादनाशी संबंधीत अटीचे पालन न झाल्यामुळे आणि कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेव जमा न केल्यामुळे उपकरणांच्या पुरवठादारांना गैरवाजवी लाभ देण्यात आले. असे पॅरामध्ये स्पष्ट नमूद करण्यात आलेले आहे. या विषयावर समितीने अभ्यास केलेला आहे. याबाबत विभागाचे भविष्यातील नियोजन काय आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, समितीने आताच सांगितल्याप्रमाणे ऑडीटमध्ये पॅरा काढलेला आहे. महालेखाकारांचा पहिला मुद्दा गॅप ॲनालिसेस केले नव्हते, असा आहे. याबाबत विभागाचे असे म्हणणे आहे की, गॅप ॲनालिसेस केले होते. याकरिता हॉसमॅक प्राईव्हेट इंडिया लिमिटेड,मुंबई या कंपनीला जीएमसी मुंबईकरिता नियुक्त केले होते. जीएमसी नागपूरकरिता कमीटी ऑफ एक्सपर्टला नियुक्त केले होते. कमीटी ऑफ एक्सपर्टने सविस्तर अभ्यास करून प्रोजेक्ट रिपोर्ट दिलेला आहे. हा रिपोर्ट दोन्ही समितीचा आहे. समितीची परवानगी असेल तर सदरहू रिपोर्ट समितीला सादर करतो.असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

पीएमसी आणि नियुक्त केलेल्या समिती या दोघांचा रिपोर्ट आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, विभागाने स्थापन केलेल्या समितीमध्ये एम्स रूग्णालयातील ट्रॉमा केअर सेंटरचे चेअरमेन होते. तसेच समितीमध्ये आणखी टॉप लेव्हलवरील तज्ञ डॉक्टर होते. त्यामुळे विभागाने गॅप ॲनालिसेस केले होते, असे विभागीय सचिवांनी समितीच्या निदर्शनास आणून दिले. यामध्ये त्यावेळी मोठा अडथळा निर्माण झाला होता. तो अडथळा असा की, नागपूर जीएमसीला का घेतले नाही, अशा स्वरूपाची उच्च न्यायालयात केस दाखल झाली होती. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. नागपूर जीएमसीला तर यामध्ये घेतलेले आहे. असे समितीने निदर्शनास आणले असता,प्रथम जीएमसी मुंबई ला घेण्यात आले होते. परंतु उच्च न्यायालयात केस दाखल झाल्यानंतर नागपूर जीएमसीला घेण्यात आले.ही कोर्ट ऑर्डर २००९ मध्ये प्रोनाऊन्स झाली. रीटपीटीशन डिस्पोझ झाली.त्यानंतर, नागपूर जीएमसीला घेण्यात आले. या सर्व बाबी झाल्यानंतर कॉस्ट ओव्हर रन झाली.या परिच्छेदामध्ये मुद्दा आलेला आहे की, काही उपकरणे घेतली नाहीत आणि काही फंड मॅचिंग देऊ शकलो नाही. हे मुद्दे कॉस्ट ओव्हर रन मुळे झालेले आहेत. आता किती उपकरणे घ्यावयाची आहेत, ते ऑडीटमध्ये निदर्शनास आले आहेत असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

विभागाने हे नवीन क्लिअरीफिकेशन दिले काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता,कॉस्ट एक्सलेशनमुळे गॅप झाली. एवढ्या कालावधीमध्ये त्याची पूर्णत: लिस्टिंग झालेली आहे. लिस्टिंग केल्यानंतर उपकरणे घेण्यात आलेली आहेत. आता काही उपकरणे घेण्याचे बाकी आहे, परंतु ते आता चालू वर्षाच्या डीपीडीसी आणि राज्य शासनाच्या बजेटमध्ये तरतूद करून येणाऱ्या वित्तीय वर्षामध्ये भरून घेण्यात येईल. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. यासंदर्भातील निधी २००९, २०१० व २०११ मध्ये आलेला आहे. आता २०१९-२०२० चालू आहे.असे समितीने निदर्शनास आणले असता, अत्यंत कॉम्प्लेक्स बाबी आहेत. सर जे.जे. रूग्णालय मोठे रूग्णालय आहे. १२ हजारचा स्क्वेअर फुट आहेतसेच जीएमसी नागपूर हे एका वेळेला आशिया खंडातील सर्वात मोठे रूग्णालय होते. ही रूग्णालये मोठी होती. परंतु न्यायालयात केस दाखल झाल्यामुळे प्लॅनिंगमध्ये अडचणी आल्या किंवा प्लॅनिंग वेगळे झाले. घेण्यात न आलेल्या उपकरणांची सूची तयार करण्यात आलेली आहे. आता खरेदीची प्रक्रिया सुरू झालेली आहे. बहुतांश उपकरणे ऑलरेडी घेतलेली आहेत. अजून साधारणत: १० कोटी रूपयांची उपकरणे घेणे बाकी आहे. ही रक्कम देखील शिल्लक आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

मुंबईमध्ये ६ कोटी रूपयांपेक्षा जास्त निधी शिल्लक आहे. नागपूरमध्ये १९ कोटी ५५ लाख रूपये शिल्लक आहेत, असे समितीने निदर्शनास आणले असता,आता ही आकडेवारी बदललेली आहे. ऑडीट झाल्यानंतर काही उपकरणांची खरेदी करण्यात आल्यामुळे रक्कम कमी झालेली आहे. नवीनतम आकडेवारी ८.६५ कोटी रूपये पीएमएसएसवायची आहे आणि राज्य सरकारचा कोटा १.३ कोटी रूपये आहे. अशा प्रकारे ९.९५ कोटी रूपये जीएमसी मुंबईमध्ये शिल्लक आहे. या निधीतून या वित्तीय वर्षात खरेदी प्रक्रिया पूर्ण करून हा प्रकल्प पूर्ण करण्यात येईल, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. म्हणजेच हा प्रकल्प पूर्ण करण्यास १० वर्षे लागली. या काळात ऑपरेटसची किंमत दुप्पट झाली. निधी मिळाल्यानंतर देखील विभागाने खरेदी केलेली नाही, असे समितीने निदर्शनास आणले असता,यामधील ५ वर्षे कोर्ट केसमध्ये गेलेली आहेत. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. सन २०१० मध्ये पैसे मिळालेले आहेत. ५ वर्षे कोर्ट केसमध्ये कसे गेले ? विभागाने तारीख दिली होती. जीएमसी मुंबई करिता निधी मिळाला, नागपूर करिता मिळाला नाही व त्यामुळे संबंधित लोक कोर्टात गेले आणि कोर्टात निर्णय झाला. त्यानंतर विभागाने पैसे दिले. परंतु, १० वर्षांपुर्वी निधी मिळालेला असतानाही विभागाने पैसे खर्च केलेले नाहीत, तसेच राज्याच्या हिस्स्याचे पैसे दिले नाही. Escalated cost will be borne by the State Government, you have not spent a single penny. यानुसार, आलेला निधी खर्च केलेला नाही आणि यादीप्रमाणे पूर्णपणे अॅप्रेटस केलेले नाही. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले असता, ६३ टक्के, ६७ टक्के.... अॅप्रॉक्झीमेटली ७० टक्केच्या खाली टारगेट अचिव्ह आहे. त्यामुळे यादृष्टीने विभागाचे अपयश दिसून येते असे समितीने निदर्शनास आणले असता,९.९५ कोटी रूपयांची उपकरणे जीएमसी मुंबई करिता खरेदी करावयाची आहेत आणि ९.१३ कोटी रूपयांची उपकरणे जीएमसी नागपूर करिता खरेदी करावयाची आहेत. ३० लाख रूपयांपेक्षा जास्त रकमेची खरेदी एचएलएलने केलेली आहेत आणि ३० लाख रूपयांपेक्षा कमी रकमेची खरेदी आपण केलेली आहेत. एचएलएलकडे जीएमसी मुंबईचे ३.४ कोटी रूपये आणि जीएमसी नागपूरचे ५.७५ कोटी रूपये आहेत व त्या पैशातून खरेदी करावयाची आहे. त्यांच्या खरेदी प्रक्रियेकरिता त्यांच्यासोबत पाठपुरावा चालू आहे. त्यांना पत्र देखील दिलेले आहे. तसेच ही वस्तुस्थिती आहे की, राज्य शासनाच्या स्तरावर, अधिष्ठातांच्या स्तरावर करावयाची खरेदी झाली नाही. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

समितीचा मुद्दा वेगळा आहे, विभागाने १० उपकरणे घेण्याचा निर्णय घेतला. यामध्ये ७० टक्के टारगेट साध्य झालेले आहे. इतर ३० टक्के हेतू किंवा टार्गेट साध्य करायचे आहे. विभागाकडे असलेल्या साधारणत: ९-१० कोटी रूपयांमध्ये साध्य होणार नाही. इतर उपकरणे खरेदीच्या इन्फ्लेटेड कॉस्टकरिता वेगळे नियोजन केले जात नाही, तोपर्यंत हा प्रोजेक्ट पूर्ण होणार नाही. आलेले पैसे आणि विभागाचे शेअरिंगचे पैसे धरून सांगत आहात.परंतु, त्याची वेगळी यादी तयार केली आणि एकूण २२० कोटी रूपयांच्या कामांमध्ये अशी कामे करणार आहे किंवा केली जाणार आहे. ही कामे साधारणत: ९-१० कोटी रूपयांपमध्ये पूर्ण होईल काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, जीएमसी नागपूर येथे २८८ इक्विपमेंट्स खरेदी करायची होती. त्यापैकी लहान इक्विपमेंट्सची संख्या ७८ आहे. याकरिता ९.१३ कोटी रूपयांचा निधी आज रोजी उपलब्ध आहे. म्हणजे १२५ कोटी रूपयांच्या प्रोजेक्टपैकी ९.१३ कोटी रूपये खर्च करायचा शिल्लक आहे. जीएमसी मुंबईमध्ये आतापर्यंत जी प्रोक्युअरमेंट करायची आहे, त्यामध्ये एचएलएल कडून ८ आणि राज्य शासनाकडून ४६ अशी ५४ इक्विपमेंट प्रोक्युअर करायची आहेत. राज्य शासनाचे इक्विपमेंट जास्त असून ते छोटे आहेत. एकूण ९.९५ कोटी रूपये याकरिता लागणार आहे. म्हणजेच एकूण १९ कोटी रूपयांची इक्विपमेंट खरेदी करणे बाकी आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. ही इक्विपमेंट कोणकोणत्या रूग्णालयांकरिता आहे ? असा प्रश्न समितीने केला असता, ही इक्विपमेंट जे.जे रूग्णालयाकरिता आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

मुंबई शहरामध्ये शासनामार्फत पेरीफेरल आणि मेन अशी एकूण किती रूग्णालये चालतात ? असा प्रश्न समितीने केला असता, वैद्यकीय शिक्षण विभागापुरता विचार केला तर ग्रँट मेडीकल कॉलेज आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. प्रधानमंत्री स्वास्थ्य योजनेंतर्गत २००८-२००९ मध्ये मुंबईकरिता ९६ कोटी रूपये मिळाले होते आणि नागपूर करिता १२५ कोटी रूपये मिळाले होते. ही रक्कम १० वर्षे झाली तरी खर्च झालेली नाही. Obviously, the cost of of the equipments is raised in last १० years. विभागाला १८-१९ कोटी रूपये लागतात व प्रधानमंत्री स्वास्थ्य योजनेच्या निधीतील ही रक्कम विभागाकडे शिल्लक आहे काय ? असे नसेल तर विभागाच्या फंडातून ही रक्कम देऊन ही बाब पूर्ण करणार आहे काय ? तसेच या १० वर्षांमध्ये भाव वाढलेले असेल, त्यामुळे ही १९ कोटी रूपयांची रक्कम पुरेशी आहे काय ? किंवा विभाग त्यामध्ये काही बाबी रद्द करणार काय ? किंवा काही उपकरणे कॅन्सल करणार आहे काय ? आणि आवश्यक असलेली उपकरणे खरेदी करणार काय ? मेडीकल इक्विपमेंटचे अपग्रेडेशन मोठ्या प्रमाणात होत असते. १० वर्षांपूर्वी विभागाने जे इक्विपमेंट्स मागविले होते ते त्यावेळी १० वर्षे जुने असतील. म्हणजे आपण आज तीच उपकरणे खरेदी करणार असाल तर ती २० ते २५ वर्षे जुने असणार आहेत. आपण एवढी जुनी इक्विपमेंट्स मागविणार आहात काय ? हा देखील महत्त्वाचा मुद्दा आहे. १० वर्षे खरेदी का केली नाही ? हा पहिला महत्त्वाचा प्रश्न आहे. निधीची तरतूद केल्यानंतर खरेदी न करण्याचे कारण काय आहे ? कोणत्या वाटाघाटी कमी पडल्या होत्या ? कोणत्या लेव्हलवर वाटाघाटी झाल्या नव्हत्या ? या हॉलमध्ये बसलेल्या लोकांना खाजगी रूग्णालयामध्ये एखादी सर्जरी करायला कोणतीही

अडचण नाही. परंतु गोरगरीब लोकांना, मोलमजुरी करणाऱ्यांना अडचण आहेत व शासन हा निधी त्यांच्यासाठीच खर्च करीत आहे. त्या लोकांना आपण काय उत्तर देणार आहोत ? आपण गोरगरीब जनतेला १० वर्षे सेवा का पुरविली नाही ? संबंधित जबाबदार अधिकाऱ्याला शोधावे, याची कारणे सांगावी. सदरचे कारण समितीला पटले पाहिजे की, या कारणामुळे खरेदी होऊ शकली नाही. नाहीतर संबंधिताला शिक्षा करण्यात यावी.अशी सूचना समितीने केली असता, पूर्वी जीएमसी मुंबईला निधी मंजूर झाला होता. नागपूर जीएमसीला निधी दिला नसल्यामुळे किंवा मंजूर झाला नसल्यामुळे हे प्रकरण उच्च न्यायालयात गेले होते. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. That has been settled within a year. What is the problem? बऱ्याच वर्षांपासून पैसे आले होते. जीएमसी मुंबई करिता ९६ कोटी रूपये मंजूर झाले होते. त्यावेळी जीएमसी नागपूरला निधी का दिला नाही, म्हणून कोणीतरी पीआयएल दाखल केली. त्यामुळे एका वर्षानंतर राज्य सरकारने जीएमसी नागपूरला देखील निधी दिला. म्हणजे २०१०-२०११ पर्यंत दोन्हीही ठिकाणी निधी मिळाला होता. शासनामध्ये न्यायालयाच्या नावाने खूप काही चालते. जीएमसी मुंबईकरिता निधी वाटप करण्यात आला, परंतु, जीएमसी नागपूरला निधी दिला नसल्यामुळे उच्च न्यायालयात नागपूरच्या व्यक्तीने पीआयएल दाखल केली. तेव्हा जीएमसी नागपूरला निधी मिळेपर्यंत जीएमसी मुंबईला निधी वाटप करण्याची प्रक्रिया थांबवावी किंवा सदरचे पैसे खर्च करू नये, असे उच्च न्यायालयाने सांगितले होते काय ? यासंदर्भात विभागाला अधिकार आहेत. याबाबत न्यायालयाला अधिकार नाहीत. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, प्रथम जीएमसी मुंबई करिता निधी मंजूर झाला. त्यानंतर नागपूर बेंच ऑफ बॉम्बे हाय कोर्टमध्ये केस दाखल झाली आणि हे प्रकरण ३ वर्षे चालले. याबाबत माननीय उच्च न्यायालयाने जो पर्यंत जीएमसी नागपूर चा समावेश होणार नाही तोपर्यंत जीएमसी मुंबईचे हे ठरविले जाणार नाही, तोपर्यंत या प्रकरणाला स्थगिती दिली होती. त्यानंतर केंद्र सरकारने जीएमसी नागपूरलाही या योजनेमध्ये अप्रुव्ह केले आणि राज्य सरकारनेही नागपूर जीएमसीला त्यांचा हिस्सा देण्याचे मान्य केले. त्यामुळे ही पिटीशन डीसपोज ऑफ झाली. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. याचा निकाल केव्हा आला ? असा प्रश्न समितीने केला असता, हा निकाल दिनांक ९ सप्टेंबर, २००९ रोजी आला. जीएमसी मुंबईमध्ये ही प्रक्रिया सुरू झाली. त्यावेळी ४४८ यंत्रसामुग्री घ्यावयाची होती. ३० लाख रुपयांवरील किंमत असल्यास केंद्र शासनाची अशी अट होती की, एचएलएल यांच्या कडून खरेदी करावी. अशा प्रकारे ७१ कोटी रुपयांची खरेदी एचएलएलच्या पातळीवर करावयाची होती. २५ कोटी रुपयांची खरेदी राज्य शासन पातळीवर करावयाची होती. ४४८ पैकी ३९४ उपकरणांची खरेदी केली. ऑडीटचे दोन मुद्दे आहेत. एचएलएलकडे जे पैसे आहेत त्यानुसार ते खरेदी करीत करून त्यांच्याकडे शासन पाठपुरावा करीत आहे. जीएमसी, मुंबईकरिता पीएमएसएसवाय करिता ८.६५ कोटी रुपये व १.३० कोटी रुपये अतिरिक्त बजेटमधून यांना द्यावे लागतील. अशा प्रकारे ५४ सामुग्रींची खरेदी करण्याकरिता ९.९५ कोटी रुपयांची आवश्यकता आहे. या वित्तीय वर्षात खरेदी करण्याकरिता पाठपुरावा सुरू असून त्या संबंधीची सूचना संबंधित डीन व डायरेक्टर ऑफ मेडीकल एज्युकेशन यांना शासनामार्फत देण्यात आली आहे. नागपूर मेडीकल कॉलेजकरिता ३८८ सामुग्री खरेदी करावयाच्या होत्या. १८१ यंत्रसामुग्रीची खरेदी केली असून ७८ यंत्रसामुग्रीची खरेदी करावयाची आहे. काही यंत्रसामुग्रीची गरज नाही तर काही डबल झालेले आहेत असा निर्णय नंतर घेण्यात आला. असे विभागीय सचिवांनी समितीला अवगत केले.

याचा अर्थ विभागाने आधी तयार केलेली यादी योग्य नव्हती असे समितीने गृहीत धरायचे काय ? कालानुसार गोष्टींची गरज वाढणार असून ती कमी होणार नाही. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, एफएलएसएस मशीन घेतली तर त्याच प्रकारच्या दुसऱ्या मशीनची आवश्यकता नाही असा नंतर निर्णय घेण्यात आला. अशा प्रकारचे काही बदल नंतरच्या कालावधीत झालेले आहेत. आता ७८ यंत्रसामुग्री घ्यावयाच्या होती. एचएलएल यांना त्याकरिता ५.१७ कोटी रुपये दिले असून त्यांची खरेदी प्रक्रिया सुरू आहे. ०.२३ कोटी रुपये जीएमसीच्या फंडात आहेत. राज्य शासनाने आपल्या बजेटमधून, डीपीडीसी मधून चालू वर्षात ९.१३ कोटी रुपये देण्याची गरज आहे. हा निधी मिळाल्यास निधीची गरज पूर्ण होणार आहे. यामुळे ७८ यंत्रसामुग्री खरेदी करता येईल अशा प्रकारे डीन नागपूर मेडीकल कॉलेज, यांचा विभागाकडे रिपोर्ट आहे. हा रिपोर्ट समितीकडे सादर करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

सन २००९ मध्ये कोर्टाचा निर्णय आला, त्याचा कोठेही उल्लेख या अहवालात केलेला नाही. नागपूरचे पैसे येईपर्यंत मुंबईच्या निधीला स्थगिती दिली हे समितीने सत्य मानायचे, कारण सचिव महोदय रेकॉर्डवर सांगत आहेत. सन २००९ नंतर खरेदी झाली, आपले उद्दिष्ट ६७ टक्के साध्य झाले ते कोणत्या तारखेपर्यंत झाले ? ही खरेदी कधी सुरू केली ? तसेच नागपूरचे उद्दिष्ट ६३ टक्के साध्य झाले असे दाखवले आहे, ती खरेदी कधी केली गेली, तसेच शेवटची खरेदी कधी केली ? अशी विचारणा समितीने केली असता, परिच्छेद क्र. ३.२.२.३ साधनसामुग्रीचे प्रापण न करणे या खुलाशामध्ये असे नमूद केले आहे की, मा.उच्च न्यायालय नागपूर येथे प्रकरण प्रलंबित होते. (पीआयएल डब्ल्यूपी ४६९१/२००६ उमेश दयाशंकर चौबे विरुध्द भारत सरकार व इतर उच्च न्यायालय नागपूर बेंच) हा खुलासा ऑडीटला दिलेला आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. हे कारण सांगून या विलंबाला विभाग टाळू शकत नाही. कोर्ट प्रोसेस सन २००८ ते २००९ या कालावधीत होती. असे समितीने निदर्शनास आणले असता, सन २००६ मध्ये कोर्ट केस सुरू झाली व सन २००९ मध्ये ऑर्डर देण्यात आली. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

सन २००९ मध्ये निर्णय झाल्यानंतर खरेदी कधी केली व शेवटची खरेदी कधी केली ? ऑडिट पॅरा आल्यानंतर खरेदी केलेली नाही, त्या पूर्वीच खरेदी केलेली आहे असे आपण सांगू शकता काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, शासकीय महाविद्यालय, नागपूरला सन २००८ मध्ये सांगितले होते की, सन २००८ मध्ये केंद्र शासनाकडे प्रस्ताव पाठवावा. त्यानुसार, त्यांनी तो पाठवला व माहे ऑगस्ट २००९ मध्ये योजना मंजूर झाली. पिटीशन सप्टेंबर २००९ मध्ये डिस्पोज ऑफ झाले. या नंतर यंत्रसामुग्रीची यादी केंद्र शासनाकडे पाठवली. त्यांनी दि. २६.४.२०१० रोजी मंजुरी दिली व त्या नंतर १४.२.२०११ मध्ये राज्य शासनाकडून ॲडमिनिस्ट्रेटीव्ह ॲप्रुव्हल देण्यात आले. दि. ३ फेब्रुवारी, २०१० रोजी पहिला हप्ता ४० कोटी रुपयांचा आला. राज्य शासनाची पहिली खरेदी सन २०११ पासून सुरू झाली. राज्य शासनाची खरेदी २०११ ते २०१३ या कालावधीत झाली. एचएलएल यांनी सन २०१३ मध्ये खरेदी सुरू केली. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

सन २०११ मध्ये निधी आला, ३० लाख रुपयांपेक्षा कमी यंत्रसामुग्रीची खरेदी प्रक्रिया राज्य शासनाने सुरू केली. सन २०१३ पासून एचएलएल यांनी खरेदी सुरू केली व ३० लाख रुपयांपेक्षा अधिक रकमेची खरेदी करण्याची अनुमती दिली. ही खरेदी अद्याप सुरूच आहे. नागपूर करिता ९ कोटी व मुंबई करिता १ कोटी रुपयांच्या संदर्भात आपण आश्वस्त केले आहे. हा संपूर्ण इश्यू सोडवण्याकरिता या वर्षी हा निधी शासनाकडून दिला गेला पाहिजे. अद्याप ९.१७ कोटी रुपयांची यंत्रसामुग्री जागा नसल्यामुळे किंवा कन्स्ट्रक्शन न केल्यामुळे, वीज जोडणी नसणे इ. कारणांमुळे तशीच ठेवलेली आहे. याची सद्य:स्थिती काय आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, या संबंधी ऑडिट रिप्लाय दिलेला आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.दोन्ही कॉलेजकरिता जी यंत्रसामुग्री खरेदी केली ती ऑपरेशनमध्ये आहे की नाही ? असा प्रश्न समितीने केला असता,जीएमसी, नागपूर येथे सीओटू लेझर मशीन सुरू नाही ते रिप्लेस केले असून त्या मशिनरीची दुरुस्तीचा खर्च मूळ खर्चाच्या २५ टक्क्यांपेक्षा अधिक होता. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. सिव्हिल कन्स्ट्रकशन, वीज जोडणी इ. गोष्टी न केल्यामुळे मशिनरी कार्यान्वित झालेली नाही यामुळे आजच्या दिवशी ही मशिनरी आऊटडेटेड झाली. असे समितीने निदर्शनास आणले असता, जीएमसी नागपूर येथील एफएलएसएस मशीनची इन्स्टॉलेशन प्रक्रिया प्रगतीपथावर आहे. त्याचे सिव्हिल कन्स्ट्रक्शन झाले नव्हते. ते काम आता प्रगतीपथावर असून पूर्ण करण्यात येईल. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

चपाती मशीन १५ दिवसातच बंद पडले असे समितीने निदर्शनास आणले असता,ऑडिटच्या वेळी ते बंद होते, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. परफॉर्मन्स गॅरंटीचे पैसे ठेवले नाही असा महालेखापालांचा आक्षेप आहे. तसेच एएमसी अनेक ठिकाणी केलेली नाही, या बाबत खुलासा करावा. असे समितीने निदेश दिले असता, ३० लाख रुपयांच्या वरील खरेदी एचएलएल यांनी केलेली आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. जी मशीनरी बंद आहे त्याची परफॉर्मन्स गॅरंटी आपल्याकडे आहे काय , असल्यास त्यांच्याकडे क्लेम केला पाहिजे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, The Department is saying that the Performance Security is right now with the HLL because they procured the equipment. However, as per guidelines, the security should be with the Institute. The problem now is many of the equipments are non functional and they cannot get Maintenance Contract. It is mentioned in the MOU between the Government of India and the GMC or the Institute. Had the Performance Security been with the GMC or the Institute it would have been easier for them to maintain the equipments. असे प्रधान महालेखाकार यांनी समितीच्या निदर्शनास आणले. In fact, we would argue to the contrary. This is the Medical Department. Medical Department is not expert in procurement.असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

The point of the Accountant General is that the Performance Guarantee should be taken by the Institute. Not only Performance Guarantee but Annual Maintenance Contract also should be taken by the Institute or GMC. ३० लाख रुपये से ज्यादा की मशीन यदि हमने खरीदी की या ३० लाख रुपये की बड़ी मशीन उनको खरीदने को दिया, तो मशीन बिगड़ने के बाद आप यह नहीं कह सकते कि इसे दिल्ली भेज दीजिए! दिल्ली वालों से इसकी रिपोर्ट मंगाईए, वे आकर कहेंगे कि हमें मशीन चेक करने दीजिए कि मशीन सही है या नहीं? इसलिए ये सारी जिम्मेदारी इन्स्टीट्युशन को दी है! ये जो गाइडलाइन दी है वह सही है! यामध्ये मंजुरीची अट होती. परफॉर्मन्स गॅरंटी घेतली पाहिजे, एएमसी कॉंट्रॅक्ट घेतले पाहिजे. नंतरच्या सर्व्हिसिंगचे देखील कॉंट्रॅक्ट घेतले पाहिजे. यामध्ये उणिवा आहेत असे महालेखापाल यांचे म्हणणे आहे. असे समितीने निदर्शनास आणले असता, महालेखापालांच्या परिच्छेदामध्ये असे म्हणणे आहे की, परफॉर्मन्स गॅरंटी घेतलेली नाही त्यामुळे कंत्राटदाराला अनड्यु बेनिफिट मिळाला. आता एजींचा वेगळा पॉईंट आहे. मूळ परिच्छेद असा आहे की, परफॉर्मन्स गॅरंटी घेतलेली नाही. यामुळे ८ ते १० कोटी रुपयांचे नुकसान आहे. याचे उत्तर दिलेले आहे. परफॉर्मन्स गॅरंटी एचएलएल यांनी घेतलेली आहे. यामुळे कोणत्याही कंत्राटदाराला अनडयु बेनिफिट देण्यात आलेले नाही. ३० लाख रुपयांपेक्षा कमी रकमेच्या खरेदी बाबत संबंधित संस्थेने परफॉर्मन्स गॅरंटी घेतली आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

महालेखापाल कोणत्या आधारावर परफॉर्मन्स गॅरंटी घेतली नाही असे म्हणत आहेत ? असा प्रश्न समितीने केला असता, विभागाकडे एचएलएल यांचे पत्र असून ते समितीला सादर करण्यात येईल. दोन्ही वैद्यकीय महाविद्यालयांकडे परफॉर्मन्स गॅरंटी आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. एक्झिट कॉन्फरन्समध्ये हे सांगितले नाही. तसेच या परफॉर्मन्स गॅरंटीचा लाभ आपण घेतलेला नाही. जर, त्यानुसार विभागाने क्लेम केले नाही तर, त्याचा काय उपयोग आहे? या बाबत खुलासा करावा.असे निदेश समितीने दिले असता, बेनिफिट ऑफ परफॉर्मन्स गॅरंटी हा मुद्दा ऑडिटमध्ये नसून तो एजींनी आता उपस्थित केलेला आहे. या संबंधी आम्ही आता रिप्लाय देत आहोत. हे मेडीकल क्षेत्र आहे. एचएलल यांचे स्पेशियलायझेशन विशेष यंत्रसामुग्रीच्या खरेदीमध्ये आहे. त्यानुसार त्यांनी खरेदी केलेली आहे. ऑर्डर करणारे व यंत्रसामुग्रीची डिलीव्हरी देणारी कंपनी यांच्यामध्ये कॉंट्रॅक्ट होते. हे कंत्राट एचएलएल व कॉंट्रॅक्टर यांच्यामध्ये झालेले आहे. यामुळे परफॉर्मन्स गॅरंटीची अंमलबजावणी ज्यांनी कॉंट्रॅक्ट दिले त्यांच्याकडूनच जास्त चांगल्या प्रकारे होऊ शकते. सर्व ठिकाणी जे कॉंट्रॅक्ट देतात त्यांच्याचकडे परफॉर्मन्स गॅरंटी असते, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

परफॉर्मन्स गॅरंटी कोणाकडे आहे हा मुद्दा नाही. त्याचा वापर आवश्यकतेनुसार झाला पाहिजे असा मुद्दा आहे. असे समितीने मत व्यक्त केले असता, कॉंट्रॅक्ट ब्रिच झाल्यास, ज्यांनी कॉंट्रॅक्ट एक्झिक्युट केला त्यांच्यावर ॲक्शन घेतली जाते. ज्यांनी ऑर्डर दिली त्यांच्याकडून कॉंट्रॅक्ट एक्झिक्युशन केले जाते. एचएलएल यांनी कॉंट्रॅक्ट एक्झिक्युट केलेला आहे. जे कॉंट्रॅक्ट एक्झिक्युट करतात त्यांच्याचकडे परफॉर्मन्स गॅरंटी असते. वैद्यकीय शिक्षण विभागाला ज्या ठिकाणी अडचण येईल तेथे त्यांनी एचएलएल यांना सांगावे. त्यांनी सांगितल्यानंतर एचएलएल यांनी त्यानुसार कार्यवाही केलेली आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. परफॉर्मन्स गॅरंटीचे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, ३० लक्ष रुपयांपेक्षा कमी किंमत असलेल्या मशिनकरिता परफॉर्मन्स गॅरंटी घेतलेली आहे. अनडयु बेनिफिट कोठेही दिलेले नाही त्याचे एक्झिक्युशन नियमानुसार केले जाईल. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. एएमसी कोण करते ? असा प्रश्न समितीने केला असता, एएमसीमध्ये वॉरंटी पिरीयड असतो. हा कालावधी संपल्यानंतर संबंधित युजर इन्स्टिटयुशन एएमसी एक्झिक्युट करते. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

ही एएमसी पूर्वीपासून केलेली आहे काय ? आता पॅरा आला म्हणून केलेली असेल तर तसे योग्य नाही. एएमसी करिता बजेट कोठून येते ? त्यासाठी अनेकदा बजेट नसते. जे बजेट असते ते फारच कमी असते. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, जीएमसी मुंबई व नागपूर येथे एकूण २०२ उपकरणांची एएमसी करायची होती. त्यापैकी ८७ ची वॉरंटी होती, ७०ची सीएमसी व एएमसी एक्झिक्युट झाली, १५ अंडर प्रोसेस आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

राज्य शासन विविध उपकरणांची खरेदी करीत असते. राज्य शासन अनेक वेळा केंद्र शासनाकडून आर्थिक मदत न घेता सुद्धा मोठी उपकरणे खरेदी करते. त्या कंपन्यांबरोबर त्याचा एएमसी इन्बिल्ट असतो. आता हे प्रोसेसमध्ये इनबिल्ट एएमसी घेतात किंवा नाही याची समितीला माहिती नाही. कारण, नंतर तो माणूस भेटावयास येत नाही. मशिनची लाईफ १० वर्षे असेल तर १० वर्षाचा एएमसी कॉन्ट्रॅक्ट केला जातो. विभागाने जी खरेदी केली त्यामध्ये वॉरंटी कॉस्ट होती आणि and performance guarantee was with the HLL. विभागीय स्तरावर त्याचा योग्य वापर होत नाही, असे महालेखाकारांचे ऑब्झर्वेशन आहे. महालेखाकारांचे असे म्हणणे आहे की, Performance Guarantee was with the purchaser, i.e. HLL, the consignee, i.e. GMC, is unable to enforce Perfomance Guarantee..... त्यांनी उदाहरण दिलेले आहे. Pulse Oximeter Vendor informed on so and so date that no response received. त्यांच्याकडून रिस्पॉन्स मिळाला नाही. Because you were not holding Performance Guarantee. Performance is held by HLL. परफॉर्मन्स गॅरंटी नेहमी विभागाच्या नावे असली पाहिजे आणि ते विभागानेच ऑपरेट केले पाहिजे. विभागाने एएमसीचा मुद्दा गांभीर्याने घ्यावा. नवीन खरेदी करण्यापेक्षा एएमसी केले तर ती उपकरणे उपयोगात सुद्धा येतील आणि नवीन खरेदी करावयाची म्हटले तर दोन-दोन वर्षे उपकरणे मिळत नाहीत. म्हणून एएमसीसाठी आवश्यकतेनुसार निधी उपलब्ध झालाच पाहिजे, अशी विभागाची भूमिका असली पाहिजे.आपण अर्थसंकल्पात निधीची तरतूद करतो. मेडिकल कॉलेजकरिता ॲन्युअल मेंटेनन्स कॉन्ट्रॅक्टचे हेड वेगळे असते. आपण जी महाविद्यालये व रुग्णालये चालवितो त्यांच्याकडून एएमसीसाठी निधीची किती मागणी करण्यात येते आणि आपण त्यासाठी किती निधी उपलब्ध करून देतो याबाबतची माहिती आता विभागाकडे उपलब्ध नसेल. परंतु, विभागाने या संदर्भातील मागील ५ वर्षातील माहिती समितीला उपलब्ध करून द्यावी. शासन कोट्यवधी रुपयांची यंत्रसामुग्री खरेदी करते. छोटे बांधकाम केले नाही म्हणून मशिनरी पडून आहे, असा पॅरा आहे. आपण मशिनरी येणार असल्यामुळे बांधकाम करून घेतो. मशिनरी येण्यापूर्वीच बांधकाम व्हावयास पाहिजे होते. परंतु, ते केले गेले नाही, त्यासाठी कोण जबाबदार आहे, त्यांच्यावर कोणती कारवाई करण्यात येणार आहे ? रुग्णांसाठी, विद्यार्थ्यांसाठी कोट्यवधी रुपयांची यंत्रसामुग्री खरेदी करण्यात येते. परंतु, त्याचा उपयोग होत नसेल तर त्यासाठी कोण जबाबदार आहे ? विभागाने या संदर्भात जबाबदारी निश्चित केली तर भविष्यात अधिकारी असे करणार नाहीत ? महालेखाकार पॅरा काढतात, समिती त्यावर चर्चा करते. विभागाने संबंधितावर जबाबदारी निश्चित केली पाहिजे. अशी सूचना समितीने केली.

विभागाने दिनांक २७ जानेवारी, २०१५ रोजी १३,१२,५००/- रुपये खर्च करून Apheresis Machine खरेदी केली. विभागाने उत्तर दिले की, as on today it is not working. ७ लाख ९० हजार रुपये खर्च करून VNG Machine खरेदी करण्यात आली आहे. ती मशिन दिनांक २८ सप्टेंबर, २०१२ पासून सुरू नाही. तसेच, २ लाख ६५ हजार रुपये खर्च करून Mass Spectroscopy Triple Quadrapole LC/MS/MS system खरेदी करण्यात आली आहे. या मशिनचा वापर कशासाठी केला जातो ? अशी विचारणा समितीने केली असता,फार्माकॉलॉजी डिपार्टमेंटकडून ही मशीन खरेदी करण्यात येते. आपण रुग्णांना औषधे देतो. रुग्णांच्या शरीरातील औषधांची मात्रा तपासण्यासाठी सदर मशिनचा उपयोग केला जातो. शरीरात औषधांची लेव्हल एस्टीमेट करण्यासाठी त्याचा वापर केला जातो. असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले. एक मशीन आहे का दोन मशिन्स आहेत ? असा प्रश्न समितीने केला असता, एकच मशीन आहे.असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले. ती मशीन सव्वादोन वर्षांपासून बंद आहे. असे समितीने निदर्शनास आणले असता, अगोदर किट्स दिले होते. त्यामुळे दोन वर्षे मशीन सुरू होती. अगोदर जे किट्स दिले होते ते संपल्यानंतर किट्स सप्लाय करण्यात आले नव्हते. असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले. किट्स म्हणजे सदर मशिनसाठी लागणारे मटेरिअल काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता,विभागीय प्रतीनिधींनी होकारार्थी उत्तर दिले ते मटेरिअल खरेदी करण्याचा अधिकार केंद्र शासनाच्या एजन्सीकडे आहे काय ? तसेच यामध्ये संबंधित अधिकाऱ्यांनी निष्काळजीपणा केलेला आहे. समिती समोर येऊन अधिष्ठाता उत्तर देतात की, मशीन बरोबर जे मटेरिअल पुरविण्यात आले ते दोन वर्षे चालले, तो पर्यंत मशीन सुरू होती. परंतु, मटेरिअल संपल्यानंतर मटेरिअल खरेदी केले गेले नाही. त्यामुळे मशीन बंद आहे. सदर मशीन मे, २०१५ मध्ये बंद पडली. त्यानंतर ती मशीन केव्हा सुरू करण्यात आली ? अशी विचारणा समितीने केली असता, आता मशीन कार्यान्वित होईल. असे विभागीय प्रतिनिधिंनी सांगितले. म्हणजे अद्याप मशीन सुरू झालेली नाही. शासनाने पैसे खर्च करून सुद्धा रुग्णांना त्याचा लाभ मिळत नाही. रुग्णांना औषधे दिल्यानंतर त्या औषधांचा शरीरावर कोणता परीणाम होतो हे तपासण्यासाठी एका रुग्णाकरिता लागणाऱ्या किट्सची किंमत किती आहे ?अशी समितीने विचारणा केली असता, विभागाने आताआदेश दिलेले आहेत.एका रुग्णासाठी किती खर्च येतो हे आता सांगता येणार नाही. परंतु, रुग्णसेवा एका वर्षाकरिता १० लाख रुपये उपलब्ध करून देते. असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

शरीरामध्ये टॉक्सिन्स किती आहेत, रुग्णांना औषधे दिल्यानंतर त्या औषधांचा रुग्णाच्या शरीरावर कोणता परिणाम होतो हे तपासण्यासाठी एका वर्षाला १० लाख रुपये लागतात. रुग्णालयातील बाहयरुग्ण आणि आंतररुग्णांची संख्या किती आहे ? सदर मशीन कोठे बसविण्यात आले आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय नागपूर येथे मशीन बसविण्यात आले आहे. असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले. रुग्णालयातील आंतररुग्णांची संख्या किती आहे ? केवळ १० लाख रुपयांसाठी मशीन बंद आहे. संबंधित अधिकाऱ्यांनी शासनाकडे किट्स खरेदी करण्यासाठी १० लाख रुपयांची मागणी केली असेल तर त्यांनी समितीला तसे पत्र दाखवावे. संबंधित अधिकाऱ्यांनी शासनाकडे १० लाख रुपयांची मागणी केली असेल आणि शासनाने ते उपलब्ध करून दिले नसतील तर शासनाच्या अधिकाऱ्यावर कारवाई करावी आणि शासनाकडे तशी मागणी करण्यात आली नसेल तर रुग्णालयातील अधिकाऱ्यावर कारवाई करण्यात यावी. सन २०१५ पासून किट्स नसल्यामुळे मशीन बंद आहे. ज्या अधिकाऱ्यांनी किट्स उपलब्ध करून घेण्यासाठी प्रयत्न केले नाहीत त्यांच्यावर कारवाई झालीच पाहिजे. आता नवीन डीन आल्यामुळे त्यांनी मागणी केली असेल. परंतु, तत्कालीन अधिकाऱ्याने मागणी केली नसेल तर त्याला जबाबदार धरलेच पाहिजे. आजची परिस्थिती बघून त्यांनी मागणी केली असेल. परंतु, मागील ४ वर्षापासून मशीन बंद आहे. परंतु, एखाद्या रुग्णाला औषध दिल्यानंतर त्या औषधांचा त्याच्या शरीरावर काय परिणाम होतो, त्या औषधांची मात्रा कशा प्रकारे वाढते याची माहिती घेतल्याशिवाय तुम्ही उपचार कसे काय करु शकता ?ENG Machine सुद्धा बंद आहे ? रुग्णांना दिलेल्या औषधांचा शरीरामध्ये ॲडव्हर्स इफेक्ट निर्माण होते आणि त्याचा ॲडव्हर्स इफेक्ट निर्माण होणार नाही याची विभागाला माहिती असली पाहिजे यासाठी त्या मशिनचा रिसर्च झाला असेल. अगोदर मशीन नसेल त्यावेळी सुद्धा ट्रिटमेंट झालीच असेल. असे मत समितीने व्यक्त केले असता,ही मशीन प्रत्येक रुग्णासाठी लागत नाही. स्पेसिफिक केसेसमध्ये या मशिनचा वापर केला जाते. असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

हेमेटॉलॉजी, कॅन्सरच्या रुग्णांचे निदान करण्यासाठी किंवा अशा रुग्णांना दिलेल्या औषधांचा त्यांचा शरीरावर कोणता परिणाम होतो यासाठी त्या मशिनचा उपयोग होत असेल. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, खूपच कमी रुग्णांच्या तपासणीसाठी या मशिनचा उपयोग केला जातो. असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले. विभागाने २ कोटी रुपये खर्च करून मशीन खरेदी केली आहे. ती मशीन कार्यान्वित असलीच पाहिजे. या मशिनचा किती रुग्णांच्या तपासणीसाठी वापर केला जातो, हा भाग वेगळा आहे. The reason given that for want of kit it is not functioning, is not a proper reason. विभागाने समितीला नॉन ऑपरेटिंग मशिन्सची यादी दिलेली आहे. त्या मशिन्स ऑपरेटिंग न होण्यासाठी कोण जबाबदार आहे, विभागाने परफॉर्मन्स गॅरंटीचा वेळेवर उपयोग केलेला नाही. कारण एकच मशीन नाही, अनेक मशिन्स आहेत. जी मशिनरी बंद आहे त्या संदर्भात

संबंधितावर जबाबदारी निश्चित करून त्यांच्यावर कारवाई करण्यात यावी. संबंधित अधिकारी सेवानिवृत्त झाले असतील तर त्यांच्यावर कारवाई करावी. विभागाने कोणत्याही अधिकाऱ्याला पाठीशी घालू नये. एका वर्षासाठी केवळ १० लाख रुपये लागतात आणि त्यासाठी मशीन बंद आहे. ज्यावेळी मशीन खरेदी करण्यात आली त्यावेळी मशीन बरोबर किट्स मिळाले असतील. परंतु, ते किट्स संपल्यानंतर नवीन किट्स मागविण्यात आलेले नाहीत. यासाठी कोण जबाबदार आहे ? सन २०१३ मध्ये मशीन खरेदी करण्यात आली आहे. विभागाने सांगितले की, ३० लाख रुपयांपेक्षा जास्त किंमतीची मशीन असेल तर एचएलएलकडून खरेदी केली जाते. सदर मशीन सन २०१५ मध्ये बंद पडलेली आहे. किट्स संपल्यानंतर मशीन बंद पडलेली आहे. ज्या अधिकाऱ्यांमुळे मशिन्स नॉन ऑपरेशन आहेत, काही मशिनरी दुरुस्त करण्याच्या आवाक्या बाहेरच्या असतील तर,समिती ते समजू शकते. मग ज्या कारणासाठी मशीन खरेदी केलेली आहे त्या कारणासाठी त्या मशिनचा उपयोग झाला पाहिजे ही विभागाची जबाबदारी नाही काय आणि कोणाचीच जबाबदारी नसेल तर हे सर्व प्रायव्हेट सेक्टरकडे द्यावे. लोक काम करण्यासाठी तयार आहेत. Pulse Oximeter, ENG Machine अशा अनेक मशिन्स नॉन ऑपरेशनल आहेत. असे समितीने निदर्शनास आणले असता,As per current status, most of these machines are working. असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

Because of ४-५years gap, responsibility should be fixed and action should be taken against the concerned officials.वर्षासाठी केवळ १० लाख रुपयांची खरेदी करावयाची आहे. संबंधित अधिकाऱ्यांनी विभागाकडे किट्स खरेदी करण्यासाठी १० लाख रुपयांची मागणी केली नसेल तर, तो अधिकारी जबाबदार राहील, त्यांनी मागणी करून सुद्धा विभागाने निधी दिला नसेल तर, विभाग जबाबदार राहील आणि वित्त विभागाने ती मागणी थांबविली असेल तर, वित्त विभाग जबाबदार राहील. आपण कोणावर तरी जबाबदारी निश्चित केली पाहिजे. कारण, हा लोकांच्या जीवन मरणाचा प्रश्न आहे. ती मागणी कोणी थांबविली हे समितीला कळले पाहिजे. विभागाने जबाबदारी निश्चित करून समितीला एका आठवड्याच्या आत माहिती सादर करावी. कारण, समितीला या अधिवेशनात अहवाल सादर करावयाचा आहे. समिती या संदर्भात शिफारस करेल. तसेच, मुंबई संदर्भातील शेवटच्या परिच्छेदामध्ये नमूद केले आहे की, मुंबई येथे ४ यंत्रांच्या दुरुस्तीसाठी पुरवठादार प्रतिसाद देत नाही. परफॉर्मन्स गॅरंटी असताना सुद्धा वेळेवर केले नाही. ३ यंत्रांच्या दुरुस्तीची किंमत मूळ किंमतीपेक्षा जास्त असल्यामुळे ते करणे योग्य नाही, हे समिती समजू शकते. परंतु, ४ यंत्रांच्या दुरुस्तीसाठी पुरवठादार रिप्लायच देत नाही. संबंधित अधिकाऱ्यांनी परफॉर्मन्स गॅरंटीचा वेळेवर उपयोग केलेला नाही. आता ते ऑऊटडेटेड ठेवावे असे म्हणतात. लेखी उत्तरामध्ये म्हटले आहे की, they are not replying. ३ यंत्रांच्या दुरुस्तीची किंमत यंत्राच्या मूळ खरेदी किंमतीच्या २५ टक्क्यापेक्षा जास्त असल्यामुळे दुरुस्ती करणे व्यवहार्य नाही. आता नवीन मशीन खरेदी करावयाची म्हटली तर, आज त्या मशिनच्या किंमतीमध्ये तीन पटीने वाढ झालेली आहे. म्हणून मशिन्स दुरुस्त करण्यासाठी मूळ खरेदी किंमतीच्या २५ टक्क्यापेक्षा अधिक खर्च येत असला, तरी, त्या मशिन्स दुरुस्त करून वापरात आणल्या पाहिजेत. विभागाने सांगितलेला ३ मशिन्सच्या दुरुस्तीचा मुद्दा समितीच्या लक्षात आलेला आहे. परंतु, संबंधित अधिकाऱ्यांनी ४ मशिनबाबत देखील माहिती द्यावी. परफॉर्मन्स गॅरंटीचा वेळेवर उपयोग करण्यात आलेला नाही. ग्रँट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समुह रुग्णालय, मुंबई संस्थेत १७ नादुरुस्त यंत्रापैकी ७ यंत्रे दुरुस्त होऊन रुग्णसेवेकडून कार्यान्वित आहेत. उर्वरित १० यंत्रांपैकी २ यंत्रांच्या दुरुस्तीचे काम सुरू आहे. ही कोणती मशिनरी आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, विभागाने ४ मशिन्स संदर्भात कंपनीकडे पत्र व्यवहार केला होता. ज्यावेळी ऑडिट झाले त्यावेळी कंपनीकडून उत्तर येणे बाकी होते. त्यामुळे ऑडिटच्या वेळी तसे उत्तर देण्यात आले होते. त्यानंतर कंपनीच्या लोकांनी येऊन मशिन्सची पाहणी केली करून उत्तर दिले आहे. त्या ४ मशिन्स कन्डेम झालेल्या आहेत. जे खरेदी धोरण आहे ते २०१८ मध्ये रिव्हाईज झाले आहे. पूर्वीचे धोरण १९९२ मधील आहे. विभाग त्या धोरणानुसार खरेदी करतो. त्यामध्ये जे नॉर्म्स आहेत त्याचे विभागाला पालन करावे लागते. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. मेन्टेनन्स किंवा रिपेअरिंगचे अधिकार अधिष्ठाता स्तरावर देता आले तर ते द्यावेत. अशी समितीने सूचना केली.

परिच्छेद क्रमांक ३.२.२.४ स्थापत्य कामे :

सदरहू परिच्छेदाअंतर्गत १६ कामांपैकी एका प्रशासकीय इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केलेले आहे. १४ कामे उर्वरित योजनेंतर्गत पूर्ण करून घेतली आहेत.नियोजनात एकूण १६कामे होती. त्यापैकी एक काम १७.५७ कोटी रुपयांमध्ये पूर्ण केलेले आहे. राज्य शासनाने उर्वरित १४ कामे उपलब्ध करून दिलेल्या निधीतून पूर्ण केली आहेत. एक काम शिल्लक आहे आणि ते कोणते आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सायन हॉस्पिटलासाठी ट्रॉमा केअर मंजुर झालेले आहे. त्यामुळे हे काम करण्याची आवश्यकता नाही. यासंदर्भात केंद्र शासनाबरोबर चर्चा झालेली आहे. ते काम करायचे नाही असा निर्णय झालेला आहे. सिव्हिल इलेक्ट्रीकलची कामे झालेली आहेत. यासंदर्भात सार्वजनिक बांधकाम विभागाने ॲथॉटिकेशन पत्र दिलेले आहे. ते सादर केलेले आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

नागपूरमधील ६ कामांपैकी २ कामे रद्द करण्याची कारणे काय आहेत ? असा प्रश्न समितीने केला असता, दोन कामे ही दुसऱ्या फायनांशिअल ग्रॅन्टमार्फत करण्यात आलेली आहेत. या निधीतून ते काम न करता दुसऱ्या निधीतून केलेले आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. मुंबई शहरात अनेक रुग्णालये असून, काही रुग्णालयाच्या भोवती खूप मोठी जागा आहे. मुंबई शहरात नियोजबध्द रुग्णालय उभारण्यासाठी एकत्रित विचार करण्याची आवश्यकता आहे. मेडीकल क्षेत्रात कामे करणाऱ्या लोकांना ४ एफएसआय दिला जातो. मुंबई शहरात एखादे तरी सुसज्य अत्याधुनिक शासकीय रुग्णालये उभारण्याच्या दृष्टीकोनातून विचार करण्याची आवश्यकता आहे. मुंबई शहरातून मोठ्या प्रमाणावर टॅक्सच्या माध्यमातून शासनाच्या तिजोरीत पैसा जमा होतो. मुंबई शहरात धारावी झोपडपट्टी आणि गणपत पाटील नगर झोपडपट्टी आहे. मुंबई शहरातील ५० टक्के लोक झोपडपट्टीत राहतात आणि उर्वरित ५० टक्के मध्यमवर्गीय लोक चाळीमध्ये ३०० फुटाच्या घरामध्ये राहतात, अशा लोकांना सरकारच्या माध्यमातून कोणत्या सुविधा दिल्या जातात असा माझा प्रश्न आहे. मुंबई शहरात ४ एफएसआय वापरुन सुसज्य, अत्याधुनिक स्वरुपाचे रुग्णालय शासनाने बांधले पाहिजे. अशा प्रकारचे मुंबई शहरात सुसज्य, अत्याधुनिक स्वरुपाचे रुग्णालय बांधण्यासाठी प्लॅनिंग करणारी एजन्सीची नियुक्ती केली पाहिजे. अशी सूचना समितीने केली.

परिच्छेद क्रमांक ३.२.२.५ किरकोळ निरीक्षणे

सदरहू परिच्छेदाच्या अनुषंगाने विभागाने जे उत्तर दिलेले आहे, ते समाधानकारक आहे. अफरेसीस मशीन बंद आहे. ही मशीन अत्यावश्यक असल्यामुळे खरेदी केली आणि ती सद्य:स्थितीत बंद आहे. असे समितीने निदर्शनास आणले असता, सार्वजनिक बांधकाम विभागाला बांधकामात थोडेसे कॉम्प्लिकिशन होते. FDA बरोबर बैठक झालेली आहे. आवश्यक ती मंजुरी मिळालेली आहे, त्यामुळे ते काम आता सुरू झालेले आहे. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

ट्रॉमा सेंटरला खूप ओपीडी असते. यासंदर्भात विभागाने मुंबई शहरासाठी ड्राफ्ट केलेला आहे. समितीने नागपूर येथील ट्रॉमा सेंट्रलला भेट दिलेली आहे. त्यासंदर्भातील अहवाल तयार केलेला आहे. अहवालात शिफारशी केलेल्या आहेत. त्यावेळी सचिवांनी आणि डीनने समितीसमोर अनेक आश्वासने दिली होती. परंतु, समितीच्या माहितीनुसार संपूर्ण कामे झालेली नाहीत. आश्वासनांची पूर्तता झालेली नाही. ट्रॉमा केअर सेंटर हे १२५ कोटी रुपयांच्या योजनेंतर्गत झालेला आहे. समितीने अभ्यास दौऱ्याच्या वेळी सूचना केलेल्या आहेत, त्यावेळी अधिकाऱ्यांनी सूचनांची अंमलबजावणी केली जाईल असे मान्य केलेले असून, ते या आर्थिक वर्षात पूर्ण करावे, अशी समितीची अपेक्षा आहे. दोन वर्षे झालेली आहेत. तसेच आणखी ज्या काही उणीवा आहेत, त्या या आर्थिक वर्षात दूर करण्यासाठी नियोजन करून तरतुद करावी अशी समितीने सूचना केली.

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात प्राप्त झालेली माहिती लोक लेखा समिती कक्षात उपलब्ध आहे.

अभिप्राय व शिफारशी :-

परिच्छेद क्रमांक ३.२ "प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेंतर्गत शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांचे दर्जावाढीकरण"

परिच्छेद क्रमांक ३.२.२.१ "नियोजन - शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांची निवड"

अभिप्राय

३.१ प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेचे उद्दिष्ट साध्य करण्याच्या हेतूने राज्य शासनाने परवडण्याजोगे / विश्वसनिय असे तृतीय दर्जाचे आरोग्य निगा आणि गुणवत्तापुर्ण वैद्यकीय शिक्षण यांच्या उपलब्धतेमधील विसंगती ओळखणे आवश्यक होते. विद्यमान वैद्यकीय महाविद्यालयांचे दर्जावाढीकरण आरोग्य व कुटुंबकल्याण मंत्रालय, भारत सरकार यांच्या अध्यक्षतेखालील प्रकल्प व्यवस्थापन समितीव्दारे मंजूर प्रस्तावांतर्गत करावयाचे होते. प्रस्ताव अंतिम करण्यापुर्वी व्यक्तीगत संस्था, सुविधा आणि आवश्यकता यांच्यातील फरक (गॅप) याबाबतचे विश्लेषण ही करावयाचे होते. ज्यात अस्तित्वातील आणि आवश्यक असलेल्या सुविधामधील फरकाचे विश्लेषणही करावयाचे होते. परंतु वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभाग/वैद्यकीय शिक्षण संशोधन संचालनालयाव्दारे व्यक्तीगत, संस्था, सुविधा यांच्यातील फरकाचे विश्लेषण करण्यात आले नाही. त्याऐवजी संबंधित अधिष्ठातांव्दारे वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभागाकडे प्रस्ताव सादर करण्यात आले. वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभागाने प्रस्ताव आरोग्य व कुटुंब कल्याण मंत्रालय, भारत सरकार कडे सादर केले. मुंबई आणि नागपूर वैद्यकीय महाविद्यालयांना अनुक्रमे रु.११५.९५ कोटी आणि रु.१४२.६० कोटी प्राप्त झाले व त्यांनी अनुक्रमे रु.१०८.३० कोटी आणि रु.१३५.५२ कोटी खर्च केले. दर्जावाढीसाठी मंजूर झालेल्या कोणत्याही शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयाचे फरक विश्लेषण न केल्यामुळे स्वस्त / विश्वसनिय स्वास्थ्य सेवेच्या उपलब्धतेमधील क्षेत्रीय विसंगती दूर करण्याचे या योजनेचे मुख्य उद्दिष्ट साध्य झाले नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

समितीने यासंदर्भात विस्तृत छाननी केली असता महालेखाकारांनी नोंदविलेले आक्षेप विभागीय प्रतिनिधींनी असहमत करीत सुविधांमधील फरकांचे विश्लेषण (Gap Analysis) करण्यात आले असून मुंबईसाठी हॉस्मॅप या कंपनीची नियुक्ती केली होती. तर जीएमसी, नागपूर करीता तज्ञांची समिती नियुक्त केली होती. या तज्ञ समितीने सविस्तर अभ्यास करून प्रकल्प अहवाल सादर केलेला आहे.

शिफारस

३.२ शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांची निवड करताना रुग्णालयांना आवश्यक सुविधांचे फरक विश्लेषण (Gap Analysis) करण्यात आले नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे सदरहू परिच्छेदात नमूद केले आहेत. राज्य शासनाचे १४ शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयाचे व १९ संलग्नित रुग्णालयांमध्ये अत्याधुनिक शैक्षणिक सुविधा, दर्जेदारपणे माफक रुग्णसेवा व या संस्था आंतरराष्ट्रीय दर्जाच्या करण्याच्या उद्देशाने त्यांचे श्रेणीवर्धन करण्याकरिता सविस्तर आराखडा तयार करण्यासाठी तसेच केंद्र शासनाने प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेअंतर्गत ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समूह रुग्णालय या संस्थेच्या वर्धिकरणाबाबत केंद्र शासनाला पाठविलेल्या प्रस्तावाची छाननी करून प्रस्तावामध्ये केंद्र शासनाच्या योजनेबाबतची मार्गदर्शक तत्वे, विभागातील सद्य:परिस्थिती तसेच या संस्थेमधील सुविधांचे पुनरुक्ती न होणे व आंतरराष्ट्रीय दर्जा देण्याचा उद्देश विचारात घेऊन प्रस्तावात आवश्यक ते बदल करण्यासाठी हॉसमॅक प्राईव्हेट इंडिया लिमिटेड, मुंबई यांची तज्ञ सल्लागार म्हणून नियुक्ती करण्यात आली होती. त्यानुसार संबंधित सल्लागार समितीने संस्थेने सादर केलेल्या प्रस्तावाची छाननी करून तशा आशयाचा अहवाल सादर केला होता. ही बाब पहाता याविषयी सुविधा व आवश्यकता यांच्यातील फरक याबाबतचे विश्लेषण केल्याचे दिसून येते. तसेच शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व रुग्णालय, नागपूर येथे विविध विभागाच्या तज्ञ समितीने संस्थामधील सोयी सुविधा, उपलब्धता व त्यावेळेची गरज या बाबींचा आढावा / उहापोह करून तशा आशयाचा प्रस्ताव केंद्र शासनास सादर केला होता असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर विदीत केले.

नागपूर व मुंबई ही राज्याची राजधानीची शहरे आहेत. सदर शहरांचे भूभाग व भौगोलिकदृष्टया वैद्यकीय सेवेची गरज पाहता सदर ठिकाणी प्रवासाच्या सोयी उपलब्ध असून या दोन्ही ठिकाणांची निवड ही विचारांती जनहित याचिकेनंतर नागपूरची पण निवड करण्यात आली होती. नागपूर व मुंबई येथील शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालये ही

अतिविशेषोपचार विभागांच्या श्रेणीवर्धनासाठी योग्य त्या सोयी सुविधा असलेल्या संस्था आहेत. सदर संस्थांचा पंतप्रधान स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेअंतर्गत श्रेणीवर्धन करून या संस्थांचा "एम्स" दिल्ली या प्रतिथयश संस्थेशी समतुल्य संस्था निर्माण करणे यास्तव या ठिकाणांची निवड करण्यात आली.

सदर प्रकल्प कार्यान्वित केल्यामुळे केवळ नागपूर, विदर्भातच नव्हे तर तेलंगणा, आंध्र, छत्तीसगड, मध्यप्रदेश, नाशिक, कोंकण व गुजरातचा काही भाग येथील लोकांनासुध्दा उच्च दर्जाच्या वैद्यकीय सेवा उपलब्ध झाल्या असेही विभागाने समितीसमोर विदीत केले. मुंबईतील सर ज.जी.समुह रुग्णालय व नागपूर येथील शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय ही अत्यंत महत्वाची रुग्णालये असून या रुग्णालयांमध्ये येणाऱ्या रुग्णांची संख्या पाहता या ठिकाणी अधिकाधीक अद्ययावत सुविधा प्राप्त होणेसाठी केंद्र व राज्य शासनाच्या स्तरावरुन अधिकाधीक निधी प्राप्त होत असेल तर त्याचा निश्चितच लाभ रुग्णांनाच होणारा आहे व तशी या रुग्णालयांची गरजही आहे. त्यामुळे या रुग्णालयांना निधी का देण्यात आला याबाबत समितीस कोणतेही आक्षेप नाहीत. फक्त फरक विश्लेषण (Gap Analysis) करताना राज्यातील अन्य रुग्णालये श्रेणीवर्धनासाठी विहित निकष पुर्ण करून निधीसाठी पात्र होत असतील तर त्यांना डावलले जाऊ नये व त्या रुग्णालयांचा देखील गुणवत्तापूर्वक विचार होणे आवश्यक आहे असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. राज्यात सर्वच शासकीय रुग्णालयांमधून प्राप्त होणाऱ्या सुविधा लक्षात घेता त्यास वेळोवेळी निधीची व अद्ययावत यंत्रसामुग्रीची आवश्यकता असते. जेणेकरून या रुग्णालयांकडून अत्याधुनिक शैक्षणिक सुविधा, दर्जेदार माफक रुग्णसेवा व संस्था आंतरराष्ट्रीय दर्जाच्या करण्याच्यादृष्टीने सहाय्यभूत ठरते. त्याअनुषंगाने राज्यातील रुग्णालयांची निवड करताना विहित मार्गदर्शक तत्वांचे कुठेही उल्लंघन होऊ नये व जास्तीत जास्त रुग्णालयांना या योजनेचा लाभ मिळावा यादृष्टीने शासनाने आवश्यक ती उपाययोजना करावी व अशा आक्षेपांची भविष्यात पुनरावृत्ती टाळावी अशी समितीची शिफारस आहे.

परिच्छेद क्रमांक ३.२.२.२ "योजनेचे कार्यान्वयन"

परिच्छेद क्रमांक ३.२.२.३ "साधनसामग्रीचे प्रापण"

१) साधनसामग्रीचे प्रापण न करणे

अभिप्राय

३.३ शासकीय वैद्यकिय महाविद्यालय, मुंबईने जुलै २००८ मध्ये सविस्तर प्रापण कार्य योजना सादर केली आणि २००७-०८ व २००९-१० दरम्यान रु.९५.९५ कोटी रु चा केंद्रीय निधी प्राप्त केला. तसेच शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, नागपूर ने २०१०-११ ते २०१६-१७ दरम्यान रु.१११.५३ कोटी चा केंद्रीय निधी प्राप्त केला. साधनसामग्रीच्या प्रापणाची प्रत्यक्ष आणि वित्तीय प्रगती पाहता रु.४०.३८ कोटी अंदाजित रक्कम असलेल्या उर्वरित २५६ उपकरणांच्या प्रापणासाठी शासकीय वैद्यकिय महाविद्यालयांजवळ फक्त रु.२६.९३ कोटी बाकी राहीले. तसेच २३७ प्रकरणात खरेदीची किंमत साधनसामग्रीच्या मंजूर किंमतीपेक्षा जास्त होती. तसेच प्रापणाच्या मार्गदर्शक सुचनांनुसार कोणत्याही परिस्थितीत खरेदीची किंमत त्यासाठी निर्धारित केलेल्या रकमेपेक्षा जास्त असावयास नको होती आणि कोणत्याही उपकरणाची खरेदी किंमत निर्धारित किंमतीपेक्षा जास्त असली तर त्याचा भार राज्य शासनाने/ संबंधीत संस्थेने सोसावयास पाहीजे असे आक्षेप महालेखाकारांनी सदरहू परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजने अंतर्गत टप्पा क्र.१ मध्ये ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समूह रुग्णालय, मुंबई तसेच टप्पा क्र.२ मध्ये शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व रुग्णालय, नागपूर या संस्थांची निवड करण्यात आली होती. सदरचा प्रकल्प अनुक्रमे सन २००७-२००८ मध्ये व सन २०१०-२०११ या कालावधीत कार्यान्वित झाला आहे.

ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समूह रुग्णालय, मुंबई यांना संस्था स्तरावरुन करावयाच्या यंत्र खरेदीकरिता केंद्र शासनामार्फत रु.२४.९५ एवढा निधी सन २००८ मध्ये प्राप्त झाला. संस्थेने प्रस्तावित केलेल्या यंत्रसामुग्रीची यादी सन २००६ च्या बाजार भावानुसार तयार करण्यात आली. परंतु प्रत्यक्षात खरेदी प्रक्रिया सन २००९ मध्ये करण्यात आल्याने अनेक ठिकाणी खरेदीची किंमत ही प्रस्तावित किंमतीपेक्षा जास्त होती. प्रस्ताव सादरीकरण व प्रत्यक्ष खरेदी यामध्ये न्यायालयीन प्रकरणामुळे विलंब झाला. सदर कालावधीत उपकरणांच्या बाजार भावामध्ये वाढ झाली. तसेच रु.२४.९५ कोटी व्यतिरिक्त उर्वरित यंत्र सामुग्रीची खरेदी थेट एच.एल.एल (केंद्र सरकार) मार्फत करण्यात आली असून सदर यंत्रे प्राप्त झाल्यानंतर ती कार्यान्वित करण्याची जबाबदारी संस्थेची होती. सदरची खरेदी एच.एल.एल मार्फत करण्यात आल्यामुळे सदर यंत्रांच्या खरेदीमधील वाढीव किंमतीची माहिती संबधित संस्थेस अवगत करण्यात आलेली नाही असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले.

त्याचप्रमाणे शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व रुग्णालय, नागपूर करीता प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेअंतर्गत निधी प्राप्त होण्यासाठीचा प्रस्ताव सन २००८ मध्ये सादर करण्यात आला. त्यामध्ये एकुण २४७ यंत्रासामुग्री पैकी राज्य शासनाने खरेदी करावयाच्या ८९ यंत्रसामुग्री व एचएलएल ने खरेदी करावयाच्या १५८ यंत्रसामुर्ग्रींचा समावेश होता. सदर प्रस्तावास केंद्र शासनाने सन २०१० मध्ये मंजुरी प्रदान केली व त्याकरीताचा पहिला हप्ता रु.४० कोटी संस्थेस प्रदान करण्यात आला. त्यानुसार सदर खरेदी करीता शासनाने रु.३०.७७ कोटी इतक्या खरेदीस प्रशासकीय मान्यता दिली. तद्नंतर दुसऱ्या हप्याची रक्कम रु.४० कोटी सन २०११ मध्ये प्राप्त झाले. सदर रकमेतुन करावयाच्या खरेदीकरीता शासनाने प्रशासकीय मान्यता प्रदान केली.संस्थेने सन २००८ मध्ये प्रस्तावित केलेल्या यंत्रसामुग्रीची किंमत त्यावेळच्या बाजारभावानुसार होती. परंतु प्रत्यक्ष खरेदी न्यायालयीन याचिकेमुळे तीन वर्षानंतरझाल्यामुळे तसेचनवनवीन तंत्रज्ञान यामुळे यंत्रसामुग्रीच्या किंमतीत वाढ झाली असे विभागाने समितीसमोर विदीत केले.

शिफारस

३.४ सदरहू परिच्छेदात साधनसामुग्रीचे प्रापण न करणे यासंदर्भात आक्षेप नोंदविलेले आहेत. योजनेनुसार शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयाच्या दर्जावाढीसाठी अतिविशेषत: ब्लॉक्स, ट्रॉमा केअर सेंटर्स, नर्सिंग कॉलेज, बाह्य रुग्ण विभाग उभारणे आणि वैद्यकीय साधन सामुग्रीचे प्रापण याद्वारे विद्यमान विभागांचे बळकटीकरण करणे अभिप्रेत होते. शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबई दर्जावाढीचा प्रस्ताव टप्पा १ अंतर्गत रु.१२० कोटी किंमतीवर मे,२००८ मध्ये आणि शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, नागपूरच्या दर्जावाढीचा प्रस्ताव टप्पा-२ अंतर्गत रु. १५० कोटी किंमतीवर ऑगस्ट,२००९ मध्ये प्रकल्प व्यवस्थापन समितीद्वारे मंजूर करण्यात आला.

प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेंतर्गत साधन सामुग्रीच्या प्रापणाचे खालील दोन प्रवर्गात विलग्नीकरण करण्यात आले. कमी वापर आणि असामान्य उपकरणे (रु.३० लाखांपेक्षा कमी किंमतीची) संबंधित शासकिय वैद्यकिय महाविद्यालय / संस्था यांनी खरेदी करावयाची होती. निविदा काढणे, खरेदी करणे आणि त्याची उभारणी हे पुर्णत: शासकीय वैद्यकिय महाविद्यालय / संस्था यांचेकडे सोपविले होते. तसेच जास्त वापर आणि सामान्य उपकरणे (रु.३० लाखांपेक्षा जास्त किंमतीची) एच एल एल लाइफ केअर लिमीटेड (एचएलएल) व्दारे खरेदी करावयाची होती. एचएलएलची भूमिका निविदा प्रक्रिया अंतिम करणे आणि पुरवठ्याची अधिसुचना जारी करणे इथपर्यंत मर्यादित होती. बाकी कार्ये जसे मागणीचा आदेश देणे, संच मांडणी, उभारणी, वार्षिक देखभाल कंत्राट / व्यापक वार्षिक देखभाल कंत्राट याची जबाबदारी वैद्यकिय महाविद्यालय /संस्था यांची होती. परंतु ती खरेदी वेळेत न झाल्यामुळे यंत्रसामुग्रीच्या किंमतीत मोठ्या प्रमाणात वाढ झाली.

त्यावेळी ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबईला निधी देण्यात आला, परंतु शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, नागपूर यांना निधी न दिल्यामुळे यासंदर्भात मा.उच्च न्यायालयाच्या नागपूर खंडपीठाकडे याचिका दाखल करण्यात आली होती. या याचिकेवर सन २००९ मध्ये निर्णय झाला व नागपूर, जीएमसीला देखील रु.१२५ कोटी मंजूर करण्यात आले. या न्यायालयीन प्रक्रियेला लागलेल्या कालावधीमुळे प्रस्तावित उपकरणांची खरेदी वेळेवर करता आली नाही व त्यांच्या किंमतीत देखील वाढ झाली. परिणामी प्राप्त निधीमधून निश्चित करण्यात आलेल्या संख्येने उपकरणांची खरेदी होवू शकली नाही ही वस्तुस्थिती असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर मान्य केले. समितीने यासंदर्भात आक्षेप नोंदवित न्यायालयाचा निर्णय सन २००९ मध्ये प्राप्त झालेला असतानाही सन २०१९ पर्यंत ही खरेदी प्रक्रिया पुर्ण होवू नये ही देखील अयोग्य बाब आहे. आता बहुतांश उपकरणे खरेदी केलेली आहेत व साधारणत: रु.१० कोटीची उपकरणे घेणे बाकी आहे. सद्य:स्थितीत प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेतील रु.८.६५ कोटी निधी शिल्लक असून राज्य शासनाच्या हिश्श्याचे रु.१.३० कोटी शिल्लक आहे. अशाप्रकारे रु.९.९५ कोटी मुंबईमध्ये शिल्लक असून या निधीतून या वित्तीय वर्षात खरेदी प्रक्रिया पुर्ण करून हा प्रकल्प पुर्ण करण्यात येईल. तसेच नागपूरसाठी रु.९.१३ कोटीची उपकरणे खरेदी करावयाची आहेत. एचएलएलकडे जीएमसी, मुंबईचे रु.३.४० कोटी व जीएमसी,नागपूरचे रु.५.७५ कोटी जमा आहेत व त्यांच्याकडील खरेदी प्रक्रियेकरीता पाठपुरावा सुरू असल्याचे समितीस सांगण्यात आले. तसेच यात काही फरकाची रक्कम कमी पडल्यास ती रक्कम राज्य शासनाद्वारे दिली जाईल असेही समितीस विभागीय

प्रतिनिधींनी आश्वासित केले. समितीने यासंदर्भात पुन्हा आक्षेपित केले की, हा विलंब केवळ न्यायालयीन प्रक्रियेमुळे लागलेला नसुन केंद्राकडून निधी प्राप्त झाल्या नंतरही राज्य शासनाच्या हिश्श्याची रक्कम न दिल्यामुळेदेखील हा विलंब झालेला आहे. इतक्या मोठ्या प्रमाणात केंद्र शासनाकडून निधी प्राप्त झालेला असताना व राज्यात वैद्यकीय सुविधांची तातडी व निकड लक्षात घेता उपकरणांमध्ये वाढ झालेल्या फरकाच्या किंमतीची जबाबदारी राज्य शासनाने उचलण्यास कोणतीही हरकत नव्हती. पण कोणत्याही परिस्थितीत तातडीने हे काम पुर्ण करून केंद्र शासनाकडून प्राप्त झालेल्या निधीचा विनियोग वेळेत शासनाने करणे आवश्यक होते.

वास्तविकत: केंद्राकडून प्राप्त निधी विहित वेळेत खर्च करण्याच्या अनुषंगाने राज्यस्तरावर येणाऱ्या अडचणींवर मात करून प्रसंगी राज्य शासनाच्या स्तरावरुन त्यासाठी आवश्यक तो निर्णय घेवून वाढीव किंमतीची जबाबदारी राज्य शासनाने स्विकारुन या कामाचे योग्यरित्या नियोजन केले असते, तर आतापर्यंत ही कामे पुर्ण झाली असती. जीएमसी, नागपूर येथे २८८ उपकरणे खरेदी करावयाची होती, त्यापैकी लहान उपकरणांची संख्या ७८ असून त्याकरिता एकूण रु.१२५ कोटींपैकी रु.९.१३ कोटी शिल्लक आहेत. तसेच जीएमसी, मुंबईसाठी ही प्रक्रिया करावयाची असून त्यामध्ये एचएलएल कडून ८ व राज्य शासनाकडून ४६ अशी ५४ उपकरणे खरेदी करावयाची आहेत. रु.७१ कोटीची खरेदी एचएलएलच्या पातळीवर तर रु.२५ कोटीची खरेदी राज्य शासनाच्या पातळीवर करावयाची होती. ४४८ पैकी ३९४ उपकरणांची खरेदी करण्यात आली. मुंबईकरिता आता ५४ उपकरणांची खरेदी करण्याकरिता शिल्लक रकमेव्यतिरिक्त रु.९.९५ कोटींची आवश्यकता आहे. तसेच जीएमसी, नागपूरकरिता ३८८ उपकरणे खरेदी करावयाची होती त्यातील १८१ उपकरणे खरेदी केली असून ७१ उपकरणांची खरेदी करावयाची आहे. ज्यासाठी एचएलएल यांना रु.५.७१ कोटी दिले असून खरेदी प्रक्रिया सुरू आहे व रु.२३ लाख जीएमसीच्या निधीत जमा आहेत. राज्य शासनाने त्यांच्या अंदाजपत्रकातून वा जिल्हा नियोजन समितीमधून रु.९.१३ कोटी निधी दिल्यास ही ७८ उपकरणे खरेदी करता येतील असेही विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले.

विभागाने समितीसमोर विदित केलेली वस्तुस्थिती काहीही असली तरीही याचा अंतिमत: विचार केल्यास तब्बल १० वर्षे केंद्राकडून प्राप्त झालेली रक्कम खर्च होवू शकली नाही ही अतिशय गंभीर बाब आहे. राज्यातील आरोग्य सुविधेसाठी मोठ्या प्रमाणात केंद्र शासनाकडून निधी प्राप्त झाल्यानंतरही राज्य शासनाच्या स्तरावरुन तो वेळेत खर्च करून उद्दिष्टपूर्ती करण्याच्यादृष्टीने नियोजनाचा अत्यंत अभाव असल्याचे समितीला दिसून आले. प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेव्यतिरिक्त ज्या काही रकमेची आवश्यकता विभागास लागणार आहे त्याची व्यवस्था शासनाने त्यांच्या अंदाजपत्रकातून किंवा जिल्हा नियोजन समितीमधून हा निधी वेळेत प्राप्त करून ही कामे करून घेणे आतापर्यंत शक्य व आवश्यक होते. आता शासनाने या निधीची तातडीने तरतूद करून किंवा जिल्हा नियोजन समितीमधून निधी मिळवून ही कामे कालबध्द पध्दतीने पुर्ण करावीत व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) प्रापणामधील नियमबाह्यता

अभिप्राय

३.५ एचएलएल व्दारे जारी करण्यात आलेल्या पुरवठयाच्या अधिसुचनेतील अटीनुसार संबंधीत शासकीय वैद्यकिय महाविद्यालयाने पुरवठादारासोबत करारनामा पत्र निष्पादीत करणे, कंत्राटाच्या एकूण किंमतीच्या १० टक्के एवढी रक्कम कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेव म्हणून प्राप्त करणेआणि वॉरंटी कालावधी संपल्यानंतर पाच वर्षासाठी व्यापक वार्षिक देखभाल करार निष्पादीत करणे यासाठी जबाबदार असतात. राज्य स्तरीय खरेदीच्या बाबतीत शासकीय वैद्यकिय महाविद्यालयांनी कंत्राटाचे योग्यरित्या निष्पादन करण्यासाठी एक करारनामा निष्पादीत करावा, उपकरणाच्या एकूण किंमतीच्या तीन टक्के इतकी सुरक्षा ठेव तीन वर्षासाठी /वॉरंटी संपेपर्यंत जमा करावी,उपकरणाच्या एकूण किंमतीच्या पाच टक्के इतकी रक्क्कम १० वर्षासाठी वैध असलेली कार्य निष्पादन गॅरंटी म्हणून घ्यावी आणि वॉरंटी कालावधी संपल्यानंतर आठ वर्षासाठीचा व्यापक वार्षीक देखभाल करार निष्पादीत करावा. उपकरणाचा पुरवठा उशीराने करण्यासाठी पुरवठादाराच्या देयकातून कंत्राट किंमतीच्या ०.५ टक्के जास्तीत जास्त उपकरणाच्या एकूण किंमतीच्या १० टक्के इतक्या रकमेची नुकसान भरपाई म्हणून कपात करावी.

परंतु शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबईने आणि शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय नागपूर ने पुरवठादारासोबत कोणताही कंत्राट करारनामा निष्पादीत केला नाही, आणि एचएलएल मार्फत पुरवठादाराकडून केलेल्या खरेदीसाठी कोणतीही कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेव जमा केली नाही. त्यामुळे पुरवठादाराला रु.१३३.१९ कोटी रकमेच्या २४२ उपकरणांवर न घेण्यात आलेल्या कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेवीच्या स्वरुपात रु.१३.३२ कोटीचा लाभ देण्यात आला. तसेच एचएलएल मार्फत करण्यात आलेल्या खरेदीसाठी कोणत्याही शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयाव्दारे वॉरंटी कालावधीसंपल्यानंतरही उपकरणाच्या समाधानकारक कार्याची खातरजमा करण्यासाठी व्यापक वार्षीक देखभाल कंत्राट करारनामे निष्पादीत करण्यात आले नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

नागपूरमध्ये राज्य शासन यंत्रणेमार्फत खरेदी करण्यात आलेल्या यंत्रसामुग्री बाबत सुरक्षा ठेव घेणे, वार्षिक देखभाल करार करणे इत्यादी बाबी करण्यात आलेल्या आहेत. परंतु एचएलएल व्दारे खरेदी करण्यात आलेल्या उपकरणांच्या बाबतीत तसे करण्यात आले नाही. एचएलएल मार्फत खरेदी करण्यात आलेली अनेक उपकरणे आजही हमी कालावधीत आहेत. त्यांचा हमी कालावधी संपल्यानंतर पुरवठादारासोबत व्यापक वार्षिक देखभाल करार केला जाईल. विलंबाने पुरवठा व प्रस्थापित झालेल्या यंत्रसामुग्रीच्या अनुषंगाने संबधित पुरवठादाराकडून रु.७७.५० लक्ष दंड वसुली करण्यात आलेली आहे असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले.

तसेच मुंबईमध्ये एच.एल.एल मार्फत खरेदी करण्यात आलेल्या उपकरणांचे करारनामा पत्रे, सुरक्षा ठेव इत्यादी कागदपत्रे त्यांनी खरेदी केली असल्यामुळे त्यांच्या मार्फत जमा करून घेण्यात आलेली असून त्यांचेकडे ती उपलब्ध आहेत. संस्था स्तरावर खरेदी करण्यात आलेल्या उपकरणांची करारनामा पत्र, सुरक्षा ठेव इत्यादी कागदपत्रे ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समूह रुग्णालयाकडे उपलब्ध आहेत. संस्थास्तरावर पुरवठा आदेश दिलेल्या यंत्रसामुग्रीच्या अनुषंगाने विहीत कालावधीत यंत्रसामुग्री पुरवठा न करणाऱ्या पुरवठादारांकडून सुमारे रु.५.२४ लक्ष एवढी दंड वसुली करण्यात आली आहे असेही विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले. पण वार्षिक देखभाल दुरुस्तीचे करार निधीअभावी करण्यात आले नाहीत.

शिफारस

३.६ सदरहू परिच्छेदात महालेखाकारांनी "प्रापणातील नियमबाह्यता" यासंदर्भात आक्षेप नोंदविले असून मुंबई व नागपूर रुग्णालयाने पुरवठारासोबत कंत्राट करारनामा निष्पादित न करणे, कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेव जमा न करणे, उपकरणांची व्यापक वार्षिक देखभाल कंत्राट करारनामे निष्पादित न करणे इत्यादी आक्षेप महालेखाकारांनी नोंदविले आहेत. समितीने यासंदर्भात विस्तृत छाननी केली असता कोट्यावधी रुपयांच्या उपकरणांची खरेदी करतेवेळी विभागाने कागदोपत्री प्रक्रिया योग्यरितीने पुर्ण करणे आवश्यक आहे. त्यात विशेषत: करारनामे, सुरक्षा ठेव, वार्षिक देखभाल दुरुस्ती इत्यादी बाबी अत्यंत महत्वाच्या असून याकडे दुर्लक्ष झाल्यास कोट्यावधी रुपयांच्या उपकरणांची खरेदी निष्फळ तर ठरतेच शिवाय गरजू व गरीब रुग्णांना याचा लाभ देखील होत नाही. अत: विभागाने भविष्यात अशाप्रकारच्या पुर्ततेची पुर्ण खबरदारी घ्यावी. ज्या उपकरणांची वॉरंटी संपलेली आहे त्यासाठी वार्षिक देखभाल दुरुस्ती करारान्वये या उपकरणांची देखभाल करण्यात यावी. तसेच कंत्राट करारनामे निष्पादित करण्यात यावेत, कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेव जमा करण्यात यावी व कोणत्याही परिस्थितीत उपकरणांचा वार्षिक देखभाल करार करून दुरुस्तीत खंड पडू नये याची पुर्ण खबरदारी विभागाने घ्यावी. त्यासाठी आवश्यक त्या निधीची तरतूद देखील शासनाकडून करण्यात यावी. तसेच परफॉर्मन्स गॅरंटी संदर्भातील कागदपत्रे त्या त्या संबंधित संस्थेकडे सुरक्षितरित्या ठेवण्यात यावे व भविष्यात अशा आक्षेपांची पुनरावृत्ती टाळावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३)कार्यान्वयनाविना असलेले उपकरण

अभिप्राय

३.७ प्रापण मार्गदर्शक सुचनानुसार उपकरणाचे वितरण अशा पध्दतीने नियोजीत करावयास पाहीजे की कोणतेही उपकरण जागा / सुसज्ज परिसर पाहीजे असल्यामुळे विनावापर पडून राहावयास नको.शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय नागपूर व मुंबई मध्ये एप्रिल,२०१५ ते ऑगस्ट,२०१६ दरम्यान रु.९८ लाख किंमतीत खरेदी केलेल्या पाच उपकरणांची स्थापत्य आणि विद्युत कामासाठी

आणी इतर वैधानिक संमती पाहीजे असल्यामुळे संच मांडणी करता आली नाही. याशिवाय दोन शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांमधे रु ८.२२ कोटी किंमतीची ३१ उपकरणे सॉफ्टवेअरच्या समस्या, सहाय्यभूत उपकरण / सुविधा नसल्यामुळे आणी त्रृटी उद्‌भवल्यामुळे विना कार्यन्वयन पडून राहिल्याचे आढळले असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

नागपूरयेथेॲटोमॅटीक चपाती मेकींग मशीन मात्र २ वर्षाच्या कालावधीत ती ९० दिवसच चालली, ती आता सुरू करण्यात आली आहे. अफेरेसीस मशीनसाठीआवश्यक असलेले काचेचे बांधकाम सार्वजनिक बांधकाम विभागाने केल्यानंतर व अन्न व औषध प्रशासन विभागाकडून आवश्यक परवानगी आल्यानंतर यंत्र प्रस्थापित करण्यात येईल व हे काम प्रगतीपथावर आहे. त्याचप्रमाणे १३ उपकरणे कार्यान्वित नव्हती. त्यापैकी व्हीएनजी मशीन २०१५ पासून बंद होते, ते दि.४ आक्टोबर २०१८ रोजीदुरुस्त करण्यात आले. इएनटी ट्रिटमेंट युनीट दि.१०.०२.१७ पासून बंद होते, ते दि.१ सप्टेबर २०१८ रोजी दुरुस्त करून उपयोगात आले आहे.पल्स ऑक्सीमिटर बंद असल्याचे विभाग प्रमुखाने दि.१ सप्टेबर २०१७ रोजी पुरवठादाराला कळविले. परंतु पुरवठादाराकडून दुरुस्ती न झाल्यामुळे नियमानुसार कार्यवाही करण्यात येईल. ॲडल्ट/पिडिॲट्रीक व्हेंटीलेटर हे लेखा परिक्षणाच्या वेळी नादुरुस्त होते. हे उपकरण वॉरंटी मध्ये होते. पुरवठादाराला संपर्क करून ते दुरुस्त करून घेण्यात आले व आता वापरात आहे. सेमी ॲटोमॅटीक मल्टीपल ब्लडग्रुप ग्रुपींग व क्रॉस मॅचींग हे यंत्र नादुरुस्त नव्हते, तर त्यासाठी लागणारी किट उपलब्ध नसल्यामुळे कार्यान्वित नव्हते. किटस मिळविण्यासाठी आवश्यक प्रक्रिया सुरू आहे. सीओटू फ्रक्शनल लेसर हे यंत्र ऑगस्ट २०१३ ते डिसेंबर २०१५ या काळात बंद होते. त्यानंतर ते मे २०१८ पासून स्कॅनर व डिस्प्ले बोर्ड बंद पडल्यामुळे बंद आहे. मास स्पेक्टोस्कोपी ट्रीपल कॉड्रापोल सिस्टीम हे यंत्र किटस नसल्यामुळे बंद होते. २२.०८.१७ रोजी किटस उपलब्ध झाल्यानंतर रुग्णसेवा सुरू करण्यात आल्या. १५ मार्च, २०१८ ला उपकरणाची वारंटी संपली आहे. पुरवठादार खरेदी किमतीच्या ५ टक्के दराने व्यापक वार्षीक देखभाल करार करण्यास तयार नाही. त्याबददल त्याचेशी बोलणी सुरू असून लवकरच आवश्यक कार्यवाही केली जाईल. उर्वरित उपकरणे प्रस्थापित करण्यात आली असून ती कार्यान्वित आहेत अशी माहिती समितीस देण्यात आली.

तसेच मुंबईबाबत ग्रॅन्ट शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय व सर ज.जी.समुह रुग्णालय, मुंबई या संस्थेत १७ नादुरुस्त यंत्रापैकी ०७ यंत्रे दुरुस्त होवून रुग्णसेवेकडून कार्यान्वित आहेत. उर्वरित १० यंत्रांपैकी ०२ यंत्रांच्या दुरुस्तीचे काम सुरू आहे. ०४ यंत्रांच्या दुरुस्तीसाठी पुरवठादार प्रतिसाद देत नाही. त्यासंबंधी संस्था स्तरावर पाठपुरावा व कारवाईची प्रक्रिया चालू आहे. यापैकी ०३ यंत्रांच्या दुरुस्तीची किंमत यंत्राच्या मूळ खरेदीच्या किंमतीच्या २५ टक्के पेक्षा अधिक असल्याने दुरुस्ती करणे व्यवहार्य नाही. याअनुषंगाने ०३ यंत्रे विहीत कार्यपध्दती अवलंबून निर्लेखित करण्यात आले असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले.

शिफारस

३.८ दि. १५ ऑगस्ट २००३ रोजी प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेची सुरूवात करण्यात आली. ज्याचा उद्देश देशातील विभिन्न राज्यांमध्ये विशेष सुविधा सेवा प्रदान करून स्वस्त स्वास्थ्य रुग्णालये/वैद्यकीय महाविद्यालये यांच्या उपलब्धतेमधील विसंगती दूर करणे आणि भारताच्या मागासलेल्या राज्यांमध्ये वैद्यकीय शिक्षणाचा दर्जा उंचावण्यासाठी सुविधांचा विस्तार करणे आहे. या कार्यक्रमासाठी केंद्र शासनाद्वारे एकाच वेळी आणि राज्य शासनाद्वारे विभागणी तत्वावर निधी पुरविण्यात आला. प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेच्या टप्पा-I अंतर्गत मंजूर शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांचे दर्जावाढीकरण मार्च, २०११ पर्यंत पूर्ण करावयाचे होते. टप्पा-II अंतर्गत ते फेब्रुवारी,२०१२ पर्यंत पूर्ण करावयाचे होते. प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनांतर्गत दर्जावाढीसाठी निर्धारीत केलेल्या सहा शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांपैकी मुंबई आणि नागपूर या दोन शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांच्या संबंधित दस्तावेजांची पडताळणी करण्यात आली. प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेंतर्गत शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय (मुंबई आणि नागपूर) यांच्या दर्जावाढ यासंबंधातील लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की, तृतीय दर्जाच्या स्वास्थ्य काळजीवाहक विद्यमान सुविधा आणि भविष्यातील गरजा यांच्यामधील अंतराचे विश्लेषण करण्यात आले नाही. शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांचा दर्जावाढ कार्यक्रम नियोजनानुसार राबविण्यात आला नाही आणि अवाढव्य विलंब, स्थापत्य कामांचे निष्पादन न होणे आणि जागांची उपलब्धता नसल्यामुळे उपकरणांचे प्रापण आणि संचमांडणी न होण्याची प्रकरणे आढळली. रु.९.१७ कोटीच्या उपकरणांची आवश्यक स्थापत्य/विद्युत कामे न झाल्यामुळे, सुविधा/सहायक उपकरणे/सॉफ्टवेअर इत्यादी

नसल्यामुळे संचमांडणी झाली नव्हती ते कार्यान्वयनाविना पडून राहिले होते. कंत्राट करारनाम्याच्या निष्पादनाशी संबंधित अटींचे पालन न झाल्यामुळे आणि कार्य निष्पादन सुरक्षा ठेव जमा न केल्यामुळे उपकरणांच्या पुरवठारांना गैरवाजवी लाभ देण्यात आला असे गंभीर आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहू परिच्छेदांतर्गत कार्यान्वयनाविना असलेले उपकरण यासंदर्भात आक्षेप नोंदविण्यात आले असून प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेंतर्गत इतक्या मोठ्या प्रमाणात प्राप्त निधी वेळेत खर्च करणे व त्याअंतर्गत लाखो रुपयांची यंत्रसामुग्री व उपकरणे खरेदी करणे, परंतु ही यंत्रे सुरू करणेसाठी वा बसविणेसाठी आवश्यक असलेल्या व्यवस्था वेळेत तयार न करणे, ही बाब निश्चितच गंभीर आहे. तसेच घेण्यात आलेली कित्येक यंत्रसामुग्री व उपकरणे ही बंद असून त्याचा कोणताही उपयोग गरजू रुग्णांना होत नाही. अनेक उपकरणांच्या दुरुस्तीचा खर्चच जास्त असल्यामुळे त्यांचे निर्लेखन करण्यात आले आहे.

सदरहू परिच्छेदामध्ये यंत्रसामुग्री व उपकरणे प्रथम मागविण्यात येतात, परंतु त्यासाठी लागणारे बांधकाम, स्थापत्य कामे वा विद्युत जोडणीची कामे ही त्या पध्दतीने वाकालमर्यादेतपुर्ण केली जात नसल्यामुळे अशी उपकरणे विनावापर अमर्याद कालावधीसाठी पडून राहतात. वास्तविक विभागाने उपकरणांचा पुरवठा होण्याअगोदरच त्यासाठी आवश्यक असलेले बांधकाम करून घेणे आवश्यक आहे. परंतु या प्रकरणी तसे केले गेले नाही. तसेच रु.७.९० लाख खर्च करून व्हीएनजी मशिन खरेदी करण्यात आली. परंतु सन २०१२ पासून ती सुरू नाही. तसेच रु.२.६५ लाख खर्च करून Mass Spectroscopy Triple Quadrapole LC/MS/MS System खरेदी करण्यात आली. परंतु त्यासाठी आवश्यक असलेल्या किटस् चा पुरवठा न केल्यामुळे ते मशिन देखील बंद आहे. लाखो रुपयांची ही मशिने घेतल्यानंतर त्यासाठी आवश्यक असणारी किटस् खरेदी न केल्यामुळे ही मशिने बंद राहणे ही तर अधिकच गंभीर बाब आहे. सन २०१५ पासून आजतागायत हे मशिन बंद आहे. परिणामी इतका निधी खर्च करून देखील या उपकरणाचा लाभ गोरगरीब व गरजू जनतेला मिळत नाही. एखादे उपकरण मागविल्यास त्यासाठी आवश्यक असणाऱ्या अनुषंगिक सर्वच बाबींचे नियोजन व पुरवठा विभागाने उपकरणाच्या योग्य चलनासाठी करणे आवश्यक असताना त्याकडे विभागाचे दुर्लक्ष होते. परिणामी उपकरणांची उपयोगिता कमी होते. या बाबी निश्चितच गंभीर आहेत. केवळ किटस् नसल्यामुळे उपकरण सन २०१५ पासून वापराविना पडून आहे, या प्रकरणी जबाबदार व्यक्तींवर तात्काळ कारवाई करण्यात यावी. तसेच काही यंत्रासंदर्भात परफॉर्मन्स गॅरंटीचा वेळेवर उपयोग न केल्यामुळे ही यंत्रे बंद असल्यामुळे त्यासंबंधित अधिकाऱ्यांवर देखील विभागाने कारवाई करावी व भविष्यात अशा आक्षेपांची पुनरावृत्ती टाळावी. तसेच उपकरणांची देखभाल दुरुस्तीसंदर्भातील प्रशासकीय व वित्तीय अधिकार अधिष्ठाता स्तरावर देण्याबाबतच्या पर्यायाचा देखील विभागाने सकारात्मक विचार करावा व भविष्यात अशा आक्षेपांची पुनरावृत्ती टाळावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

परिच्छेद क्रमांक ३.२.२.४ "स्थापत्य कामे"

अभिप्राय

३.९ शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय मुंबईने रु.२० कोटीच्या १६ मंजूर बांधकाम कार्यापैकी रु.१० कोटी मंजूर किंमत असलेले प्रशासकिय इमारतीच्या बांधकामाचे कार्य हाती घेतले. केंद्र शासनाच्या आदेशानुसार (सप्टेंबर,२००६) प्रकल्प समंत्रकाचे काम आणी दर्जावाढीचे काम हॉस्पीटल सर्व्हीसेस कन्सल्टंसी कार्पोरेशन लिमीटेड मार्फत करावयाचे होते. तथापी शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय मुंबईने हे काम हॉस्पीटल सर्व्हीसेस कन्सल्टंसी कार्पोरेशन लिमीटेड मार्फत न करवता सार्वजनिक बांधकाम विभागाकडून करवून घेतले. राज्य सार्वजनिक बांधकाम विभागाने तांत्रीक मान्यता मिळण्याच्या आधीच निविदा नोटीस जारी केली (मे २००९) आणि बृहन्मुंबई महानगर पालिकेकडून ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त होण्याआधीच काम तातडीने करावयाचे असल्याचे कारण देऊन कार्यादेशही जारी केला, ज्यामुळे ना हरकत प्रमाणपत्राशी संबंधीत अटींचे अनुपालन करण्यासाठी कामाच्या व्याप्तीत बदल करावे लागले. परिणामी रु.२.४३ कोटी रकमेच्या अतिरीक्त बाबींचे निष्पादन करावे लागले आणि निविदेतील रु.०.९० कोटीचे परिमाणही वाढले. तसेच शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, नागपूर वैद्यकिय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभागाने सहा कामे मंजूर केली (जानेवारी,२०११) जी फेब्रुवारी,२०१२ पर्यंत पुर्ण करावयाची होती. यापैकी दोन कामे रद्द करण्यात आली कारण ती कामे दुस-या निधी स्त्रोतातून निष्पादीत करण्यात आली होती. ट्रामा केअर सेंटर आणि तीन नवीन वार्डाचे बांधकाम अशी दोन कामे

२८ महीने ते ४३ महिन्याच्या विलंबाने करण्यात आले. तीन आयसीसीयुचे आणि तीन वार्डाचे बांधकाम अशी उर्वरित दोन कामे जुलै,२०१७ पर्यंत प्रगतीत होती. निष्पादनातील विलंब मुख्यत: तपशीलवार अंदाजपत्रके तयार करण्यात झालेल्या १५ ते ६६ महिन्यांच्या विलंबामुळे झाला. अशा प्रकारे पाच वर्षाचा कालावधी लोटल्यानंतरही सामान्य लोकांना सुधारीत सुविधा पुरविण्याचे अपेक्षित उद्दिष्टसन २०१२-१३ पासून असाध्य राहीले असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

तसेच प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेंतर्गत प्रस्तावित असलेली रु.११.१५ कोटी अंदाजित किंमतीची दर्जावाढीची चौदा कामे शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबई द्वारे आर्थिक अडचणी असल्यामुळे निष्पादित करण्यात आली नव्हती. शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबईने ट्रामा केअर सेंटरचे बांधकाम सुद्धा केले नाही कारण बहुउद्देशीय इमारतीचे काम रु.१७.७३ कोटी खर्चून करण्यात आले. ज्याचा पूर्ण खर्च प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजना निधीतूनच करण्यात आला. यामुळे शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबई कडे रु.११.१५ कोटी किंमतीची उर्वरित १४ कामे करण्यासाठी केवळ रु.२.२७ कोटी शिल्लक राहिले.

तसेच शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, नागपूर, वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभागाने सहा कामे मंजूर केली (जानेवारी २०११) जी फेब्रुवारी,२०१२ पर्यंत पूर्ण करावयाची होती. यापैकी दोन कामे रद्द करण्यात आली कारण ती कामे दुसऱ्या निधी स्त्रोतातून निष्पादित करण्यात आली होती. ट्रामा केअर सेंटर आणि तीन नविन वार्डाचे बांधकाम अशा दोन कामांचा आराखडा व संरेखन हेरीटेज समितीने केलेल्या शिफारशीमुळे बदलावे लागल्यामुळे आणि कार्यस्थळाच्या परिस्थितीनुसार इमारतीचे अभिमुख बदलावे लागल्यामुळे कामात विलंब झाला. तसेच प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेअंतर्गत प्रस्तावीत असलेली रु.११.१५ कोटी अंदाजीत किमतीची दर्जावाढीची चौदा कामे शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय मुंबईद्वारे आर्थिक अडचणी असल्यामुळे निष्पादीत करण्यात आली नव्हती. शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबईने ट्रॉमा केअर सेंटरचे सुध्दा बांधकाम केले नाही. कारण बहुउद्देशिय इमारतीचे काम रु. १७.७३ कोटी खर्चून करण्यात आले, ज्याचा पुर्ण खर्च प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजना निधीतूनच करण्यात आला. त्यामुळे शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबईकडे रु.११.१५ कोटी किमतीची उर्वरित कामे करण्यासाठी केवळ रु.२.२७ कोटी शिल्लक राहीले. त्यामुळे निधी उपलब्ध नसल्यामुळे बाकीची कामे निष्पादीत करता आली नाही. तसेच या काळातच सायन रुग्णालय मुंबई येथे ट्रॉमा केअर सेंटर मान्य करण्यात आले. त्यामुळे नवी दिल्ली येथे आरोग्य व कुटुंब कल्याण विभागासोबतच्या चर्चेमधे एकाच शहरात दोन ट्रॉमा केअर सेंटरची आवश्यकता नाही असा विचार समोर आल्यामुळे जे.जे. रुग्णालयात ट्रॉमा केअर सेंटरचा विचार करण्यात आला नाही. तसेच शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, नागपूर येथे ६ बांधकामे होती. त्यापैकी २ रदद करण्यात आली. सदर बांधकामे अन्य आर्थिक स्त्रोताकडून करून घेण्यात आली व उर्वरीत कामे ट्रॉमा केअर सेंटरची ची जागा बदलणे, तांत्रीक समितीने सुचविल्यानुसार ट्रॉमा सेंटरच्या आराखडयामधे बदल करणे, महानगर पालिकेकडून जागेवर असलेली झाडे तोडण्यासाठी नगरपालिकेकडून परवानगी मिळण्यास विलंब लागणे, बांधकाम सुरू करण्यास उशिर झाल्यामुळे किंमतीत फरक होणे व पुन्हा प्रशासकीय मान्यता प्रदान करण्याची आवश्यकता इत्यादी कारणास्तव विलंब झाला. सद्य:स्थितीत ३ वार्डाचे सुपर स्पेशालीटी रुग्णालयातील बांधकाम वगळता उर्वरित सर्व बांधकामे पुर्ण झाली आहेत. तीन वॉर्डचे काम जुलै २०१९ पर्यंत पुर्ण होईल असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले.

शिफारस

३.१० शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांमध्ये करावयाच्या स्थापत्य कामांबाबत महालेखाकारांनी सदरहू आक्षेप नोंदविलेले असून ही कामे वेळेत पुर्ण न झाल्यामुळे कामात विलंब झाला. परिणामी सामान्य लोकांना सुधारीत स्वास्थ्य निगा सुविधा पुरविण्याचे अपेक्षित उद्दिष्ट अमर्याद कालावधीकरिता असाध्य राहिले. सदरहू परिच्छेदाअंतर्गत मुंबईतील १६ कामांपैकी एका इमारतीचे बांधकाम पुर्ण झाले असून १४ कामे अन्य योजनेंतर्गत पुर्ण करून घेतलेली आहेत. तसेच सायन रुग्णालयासाठी ट्रामा केअर सेंटर मंजूर झाल्यामुळे हे काम करायचे नाही अशी केंद्र शासनाबरोबर चर्चा करून निर्णय झालेला आहे. वास्तविकत: सायन येथील ट्रामा केअर सेंटर नागपूर येथील ट्रामा केंअर सेंटरच्या तुलनेत खूपच लहान व फारच कमी क्षमतेचे असतानाही मुंबई ट्रामा केअर सेंटर रद्द करणे हे खूपच अव्यवहार्य व दुर्देवी होते असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. तसेच स्थापत्य व विद्युतची कामे झालेली आहेत. तसेच नागपूर येथील ६ कामांपैकी २ कामे अन्य निधीतून करण्यात आलेली असल्यामुळे ती यातून वगळण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. समितीच्या अनेकदा असे निदर्शनास येते की, उपकरण वा यंत्रसामुग्रीचा पुरवठा आधी होतो व यंत्रे वा उपकरणे बसविण्यासाठी आवश्यक असलेली स्थापत्य व विद्युत जोडणीची कामे त्यानंतर हाती घेण्यात येतात. परिणामी पुरवठा झालेल्या

उपकरणांचा वापर विहित वेळेत सुरू होवू शकत नाही. बांधकामास विलंब झाल्यास व उपकरणे विनावापर पडून राहिल्यास त्यामध्ये बिघाड होणे अथवा त्याचा वॉरंटीचा कालावधी कमी होणे किंवा संपणे अशा अनेक बाबी घडतात. या अडचणी टाळण्यासाठी यंत्रसामुग्रीचा पुरवठा व ती बसविण्यासाठी करावयाचे स्थापत्य वा विद्युत जोडणीची कामे ही समांतर व नियोजनबध्दरित्या व कालबध्द पध्दतीने करण्यात यावीत, जेणेकरून उपकरणांचा पुरवठा झाल्याबरोबरच ती यंत्रे तातडीने कार्यान्वित करणे विभागाला शक्य होईल. यासाठी सार्वजनिक बांधकाम विभागाशी योग्य ते समन्वय वेळोवेळी ठेवून कालबध्द पध्दतीने ही कामे पुर्ण करून घेण्यात यावी. तसेच भविष्यात अशा आक्षेपांची पुनरावृत्ती विभागाने टाळावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.११ (२) मुंबई सारख्या शहरातील लोकसंख्या, आजाराचे प्रमाण व गरीब व गरजू रुग्णांची वाढती संख्या पाहता तसेच मुंबईत बाहेरुन येणाऱ्या रुग्णांचे वाढते प्रमाण पाहता मुंबईत अस्तित्वात असलेली रुग्णालये आधुनिक व सुसज्ज वैद्यकीय सेवा देण्यास अपूरी पडत आहेत. अशा पार्श्वभूमीवर शासनाने अधिकच्या सवलती देवून शहरात एक सुसज्ज व अत्याधुनिक रुग्णालय बांधण्याच्यादृष्टीने प्रयत्न करावेत. तसेच राज्यात अशा सर्व रुग्णालयाच्या बांधकामाचे नियोजन करण्यासाठी प्लॅनिंग एजन्सीची नियुक्ती करणेबाबतच्या पर्यायाचा देखील शासनाने सकारात्मक विचार करावा व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

परिच्छेद क्रमांक ३.२.२.५ "किरकोळ निरीक्षणे"

अभिप्राय

३.१२ प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेच्या प्रापण मार्गदर्शक सुचनांमध्ये विनिर्दिष्ट केले आहे की, उपकरणांचे प्रापण संस्थेने मंजूर केलेल्या सुचीनुसार भारत सरकार तज्ञांच्या मदतीने करावयास पाहीजे आणि मंजूर किंमतीपेक्षा जास्त खर्च झाल्यास तो खर्च राज्याने / शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयांनी सोसावयास पाहीजे. याशिवाय दुस-या एखाद्या कामासाठी निधी वळता करावयास नको. परंतु शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय मुंबई आणि नागपूर ने रु.९.५८ कोटी किमतीची १५५ उपकरणे खरेदी केली, जी मंजूर उपकरणांच्या सूचीमधे समाविष्ट नव्हती आणी टप्पा -१ व टप्पा २ दरम्यान उपकरणांच्या खरेदीवर करण्यात आलेला रु.५५.२५ कोटीचा जादा खर्च शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय मुंबई आणी नागपूर ने राज्य / शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालयाच्या निधीतून न करता प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजना निधीतून करण्यात आला.

तसेच रु.३३.७४ लाख रक्कम शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय, मुंबईच्या प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजना खात्यातून ऑक्टोबर,२०१० मध्ये सर जे.जे. रुग्णालयाच्या बँक खात्यात भरण्यात आली परंतु या खर्चित रकमेची कोणतीही प्रमाणके / दस्तावेज लेखापरीक्षेस सादर करण्यात आले नाही. तसेच शासकीय वैद्यकीय महाविद्यालय नागपूर ने प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेच्या केंद्र हिश्श्याची प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजना रोकडवही स्वतंत्र ठेवली आणि राज्य हिश्श्याचे स्थापत्य बांधकामासाठी मिळालेले रु.३१.०७ कोटी प्रधानमंत्री सुरक्षा योजनेच्या रोकडवहीमध्ये न ठेवता महाविद्यालयाच्या रोकडवहीमध्ये ठेवले जे नियमबाह्य होते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस

३.१३ महालेखाकारांनी सदरहू परिच्छेदांतर्गत प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेंतर्गत काही किरकोळ निरीक्षणे नोंदवून प्रशासकीय व वित्तीय स्वरुपाच्या अनियमितता संदर्भात आक्षेप नोंदविलेले आहेत. यासंदर्भात नागपूर येथे प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेअंतर्गत मिळालेला निधी हा प्रस्तावित केलेल्या व मान्यता प्राप्त यादीतील उपकरणांच्याच खरेदीवर केला असून लेखापरिक्षकांनी दिलेल्या २१ उपकरणांच्या यादीत संबंधीत विभाग निहाय व्हेटेड /मान्यताप्राप्त यादीमधे समाविष्ट नसल्याचा उल्लेख आहे. परंतु नमूद उपकरणांच्या केवळ नावांमधे फरक आहे. केवळ अफेरेसीस मशीन नावाचे रु.१३,१२,५००/- किंमतीचे एक अत्यावश्यक यंत्र एचएलएल कडून खरेदी करण्यात आले त्याचे नांव मान्यताप्राप्त यादीमधे नाही. परंतु सदर यंत्र विभागाकरीता आवश्यक असल्या कारणाने ते घेण्यात आले. उर्वरित सर्व यंत्रामधे नावाचा फरक आहेव ती प्रमाणित यादीतीलच आहेत.

तसेच मुंबई येथे पेंटाक्युलर मायक्रोस्कोप हा प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेंतर्गत रु.३३.७४ लक्ष प्रत्यक्षात खरेदी किंमत रु.३३.५५ लक्ष इतक्या रक्कमेस खरेदी करण्यात आला होता. लेटर ऑफ क्रेडीट दि.३०.१०.२०१० व बील ऑफ एक्सचेंज हे संस्थेकडे उपलब्ध आहे. सदरची कागदपत्रे लेखापरिक्षणाच्या वेळी संबंधित संस्थेमार्फत लेखा पथकाच्या निदर्शनास आणण्याचे अनावधानाने राहून गेले होते. तसेच राज्य शासनाच्या हिश्श्याचे स्थापत्य बांधकामासाठी मिळालेले रु.३३.०७ कोटी प्रधानमंत्री स्वास्थ्य सुरक्षा योजनेच्या रोकडवहीमध्ये न ठेवता महाविद्यालयाच्या रोकडवहीमध्ये ठेवले हे खरे आहे. कारण राज्य शासनाकडून महाविद्यालयाच्या लेखाशिर्षाखाली निधी आला होता. राज्य शासनाकडून निधी प्राप्त होताच तो सार्वजनिक बांधकाम खात्याकडे पाठविण्यात येतो त्यामुळे उक्त कामाकरीता स्वतंत्र लेखाशिर्ष घेण्यात आले नव्हते असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस केला.

महालेखाकारांनी सदरहू परिच्छेदात नोंदविलेले आक्षेप हे जरी किरकोळ स्वरुपाचे असले तरी निश्चितच गंभीर आहेत. योजनेची अंमलबजावणी करताना प्रशासकीय व वित्तीय स्वरुपाच्या नियमांचे यथायोग्य पालन करणे अधिकाऱ्यांवर बंधनकारक असताना अनेकदा याकडे दुर्लक्ष होते. परिणामी वित्तीय नियमांचे उल्लंघन झाल्यामुळे या बाबी आर्थिक शिस्तीला धरुन राहात नाहीत. इतकेच नव्हेतर महालेखाकारांनी आक्षेप नोंदविल्यानंतर ते अंतिम करण्याअगोदर त्याची पडताळणी करण्याकरिता विभागाकडे पाठविण्यात येतात. अनेकदा हे आक्षेप अंतिम होण्याअगोदर विभागाला त्यांचे म्हणणे मांडण्याची व कागदपत्रे सादर करण्याची पुर्ण संधी उपलब्ध असते. परंतु वेळ असतानाही विभागाच्या अधिकारी/कर्मचाऱ्यांकडून याकडे दुर्लक्ष करण्यात येते. परिणामी हे आक्षेप अंतिम करण्यात येतात व लोकलेखा समितीकडे छाननीसाठी प्राप्त होतात. विभागाने महालेखाकारांचे आक्षेप अंतिम होण्याअगोदर या आक्षेपांचे निराकरण करण्यासाठी पुर्ण प्रयत्न करावेत, जेणेकरून आक्षेपांची संख्या कमी करण्यास निश्चितच मदत होईल. तसेच आर्थिक व्यवहारासंदर्भातील कागदपत्रे व रोकडवह्या विहित वित्तीय नियमानुसार ठेवणे व निधीच्या खर्चाच्या ताळमेळाचे विवरणपत्र (Reconciliation) विभागाने नियमितरित्या व वेळेत करावे व अशा आक्षेपांची पुनरावृत्ती भविष्यात टाळावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.१४ (२) या योजनेंतर्गत नागपूर येथील ट्रामा केअर सेंटरची पाहणी समितीने दि.९ मे, २०१८ रोजी केली असता तेथे अनेक उणिवा व त्रुटी समितीच्या निदर्शनास आल्या होत्या. त्याअनुषंगाने समितीने शिफारशींच्या माध्यमातून अनेक महत्वाच्या सूचना आपल्या अहवाल क्रमांक ४१ (दि.१७ जुलै, २०१८) मध्ये केली व त्याच्या अनुपालनावर देखील समितीने चर्चा केली, परंतु त्यात अद्यापही पुर्ण पुर्तता व कारवाई झालेली नाही, ही निश्चितच खेदाची बाब आहे. समितीने केलेल्या शिफारशींवर विभागाने गांभीर्याने कारवाई करणे आवश्यक व अभिप्रेत आहे. अत: विभागाने या शिफारशींवर तातडीने कारवाई करून व आश्वासनाची पुर्तता करून केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

वैद्यकीय शिक्षण व औषधिद्रव्ये विभाग

४.१ भारताचे नियंत्रक व महालेखा परिक्षक यांनी सन २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य सामाजिक क्षेत्र अहवालात खालीलप्रमाणे अभिप्राय व्यक्त केले आहेत.

वैद्यकीय शिक्षण व औषधीद्रव्ये विभाग	
३.१२ आरोग्य क्षेत्रातील सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी व्यवस्थेतील अभिकरणाला अदेय फायदा	
सार्वजनिक खाजगी भागीदारी व्यवस्थेअंतर्गत सीटी स्कॅन सेवांसाठी अभिकरणाकडून देय असलेली रक्कम वसूल करण्यात अधिक्षक, जी.टी. रुग्णालय अपयशी ठरल्यामुळे ₹२.५३ कोटी भाडे वसुली केली गेली नाही, याशिवाय कायदेशीर करार न करता शासकीय मालमत्ता खाजगी अभिकरणाने अवैधरित्या ताब्यात ठेवली.	
महाराष्ट्र शासनाच्या वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभागाने मॅग्नेटिक रेझोनन्स इमेजिंग (एमआरआय) आणि कंम्प्युटराईज्ड टोमोग्राफी (सीटी) स्कॅन यंत्र वापरण्यासाठी बाह्य स्त्रोताद्वारे कार्यान्वित करण्याचे आणि या यंत्राद्यारे तयार केलेले रोगनिदान अहवाल, जे अभिकरण शासनाला सर्वाधिक मासिक शुल्क देईल त्यांना देण्याची संमती (सप्टेंबर २००९) दिली आणि याबाबत एक करार कार्यान्वित करण्यासाठी अधिक्षक, गोकुळदास तेजपाल (जी.टी.) रुग्णालय, मुंबई यांना प्राधिकृत केले. तद्नुसार, अधिक्षक, गोकुळदास तेजपाल रुग्णालय यांनी फर्स्ट केअर प्रायव्हेट लिमिटेड, मुंबई (अभिकरण) यांचेशी, दोन्ही सेवा कार्यरत करण्यासाठी हवाली केल्याच्या तारखेपासुन तीन वर्षांसाठी सार्वजनिक खाजगी भागीदारी अंतर्गत करार केला (सप्टेंबर २००९). एमआरआय मशीन आणि सीटी स्कॅन यंत्र, अभिकरणाला अनुक्रमे दिनांक १ डिसेंबर २०१० आणि ५ मार्च २०१२ ला वापरण्यासाठी हवाली केले गेले. कराराच्या खंड १५ मध्ये विहित केल्यानुसार, तीन महिन्यांच्या चाचणी आणि प्रशिक्षण कालावधी नंतर वापर सुरु केल्याच्या तारखेपासुन	विभागाच्या नियंत्रणाखालील गोकुळदास तेजपाल रुग्णालयात गरजू व गरीब रुग्णांसाठी एमआरआय व सीटी स्कॅन चाचण्यांची सुविधा निर्माण होण्यासाठी केंद्र शासनाच्या ओएनजीसी कंपनीने एमआरआय व सीटी स्कॅन ही यंत्रसामुग्री प्रस्थापित केली होती. सदर यंत्रसामुग्री चालविण्यासाठी निविदा प्रक्रियेद्वारे निवडण्यात आलेल्या मे. फर्स्ट हेल्थ केअर या कंपनीशी सामंजस्य करार करणेसाठी शासन निर्णय, वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग, क्रमांक जीटीएच-२००९/ ८६७/प्रशासन-१ (विकाअ), दिनांक २४.०९.२००९ अन्वये अधिक्षक, गोकुळदास तेजपाल रुग्णालय, मुंबई यांना याविषयी करार करण्यास प्राधिकृत करण्यात आले होते. सदर विषयीच्या करारानुसार कामकाजाच्या दिवशी संबंधित सेवा पुरवठादारांने २० सीटी स्कॅन चाचण्या (२ तातडीच्या प्रकरणांसह) आणि १० एमआरआय चाचणीची शासकीय रुग्ण प्रति दिन तपासणेबाबतची तरतूद आहे. सदर सामंजस्य करारात सीटी स्कॅन व एमआरआय या प्रति यंत्रसाठी रु. ४,०१,५०२/- प्रति माह इतके मासिक भाडे ठरविण्यात आलेले आहे. याविषयी एमआरआय यंत्रसामुग्रीचा सेवा पुरवठा कालावधी दिनांक ०१.१२.२०१० ते ०१.१२.२०१३ असा होता. तर सीटी स्कॅन यंत्रसामुग्रीचा सेवा पुरवठा कालावधी दिनांक

अभिकरण प्रत्येक यंत्राच्या भाड्यापोटी मासिक ₹ ४.०२ लाख अदा करणार होते.

अधिक्षक, गोकुळदास तेजपाल रुग्णालय मुंबई यांचेकडील दस्तऐवजांची तपासणी (फेब्रुवारी २०१७) आणि त्यांचेकडून मागविलेल्या (जून २०१७) अधिक माहितीवरुन असे आढळून आले की, जरी अभिकरण एमआरआय यंत्राचे मासिक भाडे नियमीतपणे देत होते तरी, सीटीस्कॅन यंत्राचे मासिक भाडे ते वापरण्यासाठी घेतल्यापासून म्हणजे ५ मार्च २०१२ पासून दिलेले नव्हते. खाजगी रुग्ण हे शासकीय रुग्ण म्हणून पाठविले जात असल्यामुळे व शासकीय आणि खाजगी दरात खूप तफावत असल्यामुळे सीटी स्कॅन प्रकल्प हा व्यवहार्य नाही अशी हरकत अभिकरणाने घेतली. अभिकरणाने सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी कराराच्या खंड २० नुसार हा प्रकल्प व्यवहार्य आणि यशस्वी होण्यासाठी दोन्ही पक्षांना मान्य होईल असा उपाय काढण्याची वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधीद्रव्ये विभागाला विनंती (फेब्रुवारी २०१२) सुध्दा केली होती.

रुग्णालयाने २०१२-१४ कालावधीसाठी सादर केलेल्या माहितीनुसार, ऑगस्ट, २०१४ पर्यंत अनुक्रमे १३,५७० आणि २,०६२ खाजगी रुग्णांचे अभिकरणाने एमआरआय आणि सीटीस्कॅन केले होते ज्यासाठी ₹ ४.३८ कोटी शुल्क गोळा केले होते त्या उपरांत भाड्यापोटी ₹२.६५ कोटी देय होते. जरी अभिकरणाने सिटी स्कॅन यंत्राच्या भाडे न भरण्याची बाब वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधीद्रव्ये विभाग आणि संचालक, वैद्यकीय शिक्षण व संशोधन (डीएमईआर) महाराष्ट्र राज्य, मुंबई यांच्या निदर्शनास (जानेवारी २०१६) आणून देखील, अधिक्षक यांनी अभिक ०५.०३.२०१२ ते ०५.०३.२०१५ असा होता.

याविषयी सदर करारांतर्गत सुरू करण्यात आलेला सीटी स्कॅन सेवा प्रकल्प अव्यवहार्य ठरत असल्याने याविषयी सामंजस्य करारातील कलम क्रमांक २० नुसार दोन्ही पक्षकाराच्या सामंजस्याने सदर प्रकल्प व्यवहार्य व यशस्वी होण्यासाठी निर्णय घेणेबाबत संबंधित पुरवठादाराने विनंती केली होती. तथापि याबाबत त्यावेळी उचित कार्यवाही झाल्याचे दिसून येत नाही. प्रस्तुत विषयी संबंधित सेवा पुरवठादाराने सीटी स्कॅन यंत्रसामुग्रीचे भाडे थकविल्याबाबत तत्कालीन सचिव वैद्यकीय शिक्षण यांच्या अध्यक्षतेखाली दिनांक २०.०४.२०१८ रोजी झालेल्या बैठकीच्या अनुषंगाने सदर विषयी दिनांक २१.०४.२०१८ रोजी रुग्णालय प्रशासनाने संबंधित सेवा पुरवठादारास सीटी स्कॅन यंत्रसामुग्रीचे थकीत भाडे अदा करण्याबाबत कळविले.

शासनाच्या सदर पत्राच्या अनुषंगाने सेवा पुरवठादाराने दिनांक ०४.०५.२०१८ रोजी रुग्णालय प्रशासनाकडे सादर केलेल्या निवेदनात नमूद केले आहे की, सामंजस्य करारानुसार शासनाने प्रतिमाह ५२० शासकीय रुग्ण पाठविणे अपेक्षित असताना (एप्रिल, २०१८ पर्यंत ३९,५२०) सेवापुरवठादाराने आता पर्यंत फक्त ३०,०३० इतके सीटी स्कॅन रुग्ण चाचणी केलेली आहे. याविषयी शासन शासकीय रुग्णांचा नेमूण दिलेला कोटा सेवा पुरवठादाराकडे पाठवू शकले नसल्याने सेवा पुरवठादार खाजगी रुग्णांना सीटी स्कॅन चाचण्यासाठी आकर्षित करू शकला नाही. याविषयी सेवापुरवठादाराने त्याच्या निवेदनात सदर सीटी स्कॅन केंद्र चालविण्यासाठी त्यांना प्रतिमाह रुपये ५,२६,००० इतका खर्च येतो.तथापि सदर सेंटरचे उत्पन्न रूपये ४,५०,००० इतके आहे. सबब ही बाब पहाता

रणाच्या तोट्याच्या दाव्याची सत्यता पडताळणी व सार्वजनिक-खाजगीकरण भागीदारीच्या कराराच्या शर्तीनुसार देय असलेल्या भाड्याच्या वसुलीसाठी कोणतीही कारवाई केली नव्हती. तसेच अभिकरणाने भाड्याची रक्कम विलंबाने दिल्यास किंवा दिलीच नसल्यास त्याबाबत दंडाची तरतूद केली नव्हती.

सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी करारातील खंड १९ नुसार अभिकरणाला तीन महिन्यांची नोटीस देऊन सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी करार संपुष्टात आणण्यासाठी कुठल्याही कारवाईला सुरुवात केली नव्हती.

तसेच, एमआरआय मशीनचा करार १ डिसेंबर २०१३ ला आणि सीटी स्कॅन यंत्राचा करार ५ मार्च २०१५ ला संपलेला असतांनाही, सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी च्या कराराची कायदेशीर अंमलबजावणी न करता ती तशीची पुढे ठेवली गेली होती.

अधिक्षक, गोकुळदास तेजपाल रुग्णालय यांनी उत्तरात सांगितले (फेब्रुवारी २०१७ आणि जून २०१७) की भाडे भरण्यास विलंब झाल्यास अथवा भाडे न भरल्यास दंडासंदर्भात करारनाम्यात कोणतेही कलम नव्हते आणि भाडे भरण्यास अभिकरणाची इच्छा नसल्याबाबत संचालक, वैद्यकीय शिक्षण व संशोधन यांना कळविण्यात आले होते. त्याचप्रमाणे, रुग्णांना ह्या सेवा पुरविण्याची आवश्यकता लक्षात घेऊन करारनाम्याची कालमर्यादा समाप्त होऊन देखील अभिकरणास मशीन चालवण्यास परवानगी दिली होती. आणि तसेच, करारनाम्याचे नुतनीकरण करण्याची कार्यवाही शासन स्तरावर करावयाची होती.

सदर पीपीपी तत्वावरील योजनेमुळे झालेल्या उपयोगांचा विचार करून कंपनीच्या निवेदनाचा सहानुभूतीपूर्वक विचार व्हावा, असे विनंती संबधित सेवा पुरवठादाराने केलेली आहे.

उपरोक्त वस्तुस्थितीच्या अनुषंगाने नमूद करण्यात येते की, संबधित सेवा सेवापुरवठादाराने एमआरआय यंत्रसामुग्रीचे भाडे नियमितपणे अदा केलेले आहे. यावरून सदर प्रकल्प हा व्यवहार्य असल्याचे दिसून येत आहे. सदर विषयीच्या करारातील तरतूद क्रमांक ३ (ब) अन्वये संबधित एजन्सीला शासकीय रुग्ण वगळता अन्य रुग्णांकडून घ्यावयाचे शुल्क ठरविण्याचा अधिकार देण्यात आला होता. सबब सेवा पुरवठादाराने याबाबत सीटी स्कॅन प्रकल्प तोट्यात चालत असेल तर सदर तरतूदीनुसार सीटी स्कॅन यंत्रसामुग्री प्रकल्प व्यवहार्यरित्या चालण्यासाठी त्याचवेळी उचित कार्यवाही करणे अपेक्षित होते. सदर प्रकल्प एखादा सेवा पुरवठादार इतकी वर्षे तोट्यात चालवत आहे, ही बाब विश्वसनीय वाटत नाही. सदर प्रकल्पाची व्यवहार्यतेचे अंशत: मुल्यमापन करणेबाबतची सेवापुरवठादाराची कृती स्किकारार्ह नाही. सदर बाबी पहाता,संबधित सेवा पुरवठादाराने सीटी स्कॅन यंत्रसामुग्रीचे प्रतिमाह भाडे थकबाकी अदा करणे आवश्यक आहे. याविषयी सेवा पुरवठादाराकडून थकलेले भाडे वसुल करण्यासाठी वसुली (रिकव्हरी) संदर्भातील प्रचलित महसुली वा अन्य उचित नियमाप्रमाणे आवश्यक उपयायोजना करण्यात येतील.

सदर विषयी करार करण्यास संबधित रुग्णालयाच्या अधिक्षकास प्राधिकृत करण्यात आले होते. तथापी याविषयी सदर विषयी करण्यात आलेल्या कराराचे पुनर्विलोकन करून याविषयी सेवा पुरवठादाराकडून थकीत भाडे वसुल करणे संदर्भात कोणतीही कार्यवाही केलेली नाही. सबब

अशाप्रकारे, सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी व्यवस्थेअंतर्गत सीटीस्कॅन सेवांसाठी अभिकरणाकडून देय असलेली रककम वसूल करण्यात अधिक्षक, गोकुळदास तेजपाल रुग्णालय अपयशी ठरल्यामुळे ₹ २.५३ कोटीची वसुली केली गेली नव्हती, याशिवाय कायदेशीर करार न करता शासकीय मालमत्ता अवैधरित्या खाजगी अभिकरणाच्या ताब्यात ठेवली ही वस्तुस्थिती कायम राहते.	याविषयीसदर प्रकरणी सखोल चौकशी करण्यासाठी व संबधितांवर जवाबदारी निश्चित करण्यासाठी चौकशी समिती नेमण्यात येईल. सदर विषयी असेही नमूद करण्यात येते की, जी.टी. रुग्णालयातील सीटी स्कॅन यंत्रसामुग्री चालविण्यासाठी नवीन सेवापुरवठादाराची विहीत कार्यपध्दतीनुसार नेमणूक करणेबाबतचा प्रस्तावावर कार्यवाही सुरू आहे.

(प्रकाश सुरवसे)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

५.१ उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात अधिक माहीती जाणून घेण्यासाठी समितीने दिनांक १२ फेब्रुवारी व ७ मार्च २०१९ रोजी वैद्यकीय शिक्षण व औषधीद्रव्ये विभागाच्या सचिांची साक्ष घेतली.

साक्ष :-

परिच्छेद क्रमांक ३.१२ - आरोग्य क्षेत्रातील सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी व्यवस्थेतील अभिकरणाला अदेय फायदा

विभागाने सन २०१२ पासून सी.टी. स्कॅनचे पैसे वापरले नाहीत, ही वस्तुस्थिती आहे. अधिक्षक गोकुलदास तेजपाल (जी.टी.) रुग्णालय, मुंबई याबाबतची सद्य:स्थिती सांगावी, असे समितीने निदेश दिले असता, अधिक्षक, गोकुळदास तेजपाल रुग्णालय यांनी फर्स्ट केअर प्रायव्हेट लिमिटेड, मुंबई (अभिकरण) यांचेशी, महाराष्ट्र शासनाच्या वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभागाने मॅग्नेटिक रेझोनन्स इमेजिंग (एमआरआय) आणि कॅम्प्युटराईज्ड टोमोग्राफी (सीटी) स्कॅन यंत्र वापरण्यासाठी बाह्य स्त्रोताद्वारे कार्यान्वित करण्याचे आणि या यंत्राद्वारे तयार केलेले रोगनिदान अहवाल, दोन्ही सेवा कार्यरत करण्यासाठी हवाली केल्याच्या तारखेपासून तीन वर्षासाठी सार्वजनिक खाजगी भागीदारी अंतर्गत करार केला (संप्टेंबर २००९). यामध्ये दोन गोष्टी आहेत. त्यातील पहिली म्हणजे सन २०१५ मध्ये ॲग्रिमेंट संपुष्टात आलेले आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

एम.आर.आय.चे ॲग्रिमेंट सन २०१३ मध्ये संपुष्टात आले त्यानंतर तेच ॲग्रिमेंट पुढे सुरू आहे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता विभागीय सचिवांनी त्यास सहमती दर्शविली.

Without any contract? How they are running it? असा प्रश्न समितीने केला असता,Without futher extension of the contract. तो एक मुद्दा आहे. दुसरा मुद्दा असा आहे की, सी.टी. स्कॅन मशिनमध्ये त्यांनी सरकारला देय असलेला हिस्सा दिला नाही. त्यांनी असे सबमिशन केले आहे की, हे आम्हाला प्रॉफिटेबल नाही म्हणून आम्ही त्याचे पैसे देऊ शकत नाही. त्याला जर ते प्रॉफिटेबल नसते तर, why is he operating it, हा प्रश्नच आहे, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

But what are we doing? We are simply sitting and observing! विभागाचे लोक त्या हॉस्पिटलमध्ये काय म्हणून होते ? असा प्रश्न समितीने केला असता, ते ॲग्रिमेंट मेडिकल सुपरिडेंटने केलेले आहे. या केसमध्ये विभाग संबंधितांवर कारवाई करणार आहे, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

विभागाने दिलेल्या माहितीमध्ये असे नमूद केले आहे की, 'आमच्या लोकांनी दुर्लक्ष केले'. You yourself are confessing, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, विभागाने ते मान्य केले आहे तसेच विभाग आता ते ॲग्रिमेंट संपुष्टात आणत आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

विभागाला सन २०१९ पर्यंतचे एम.आर.आय.चे पूर्ण पैसे मिळाले आहेत काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता विभागीय सचिवांनी होकारार्थी उत्तर दिले.

सन २०१२ पासून सी.टी. स्कॅन मशिन सुरू झाली तिचे पैसे मिळाले काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सी.टी. स्कॅन मशिनचे पैसे मिळालेले नाहीत. त्यामुळे एकतर विभागास ॲग्रिमेंट संपुष्टात आणावे लागेल. दुसरे म्हणजे जे पैसे त्यांनी दिले नाहीत, त्यांची रिकव्हरी करावी लागेल, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

How you can recover after year २०१५? You have Agreement only upto year २०१५. You cannot claim it from the vendor because you do not have Agreement. शिवाय करारनामा नसताना सुध्दा सन २०१३ पासून आजतागायत एमआरआय मशीन सुरू आहे, सन २०१२ पासून विना पेमेंट सिटी स्कॅन मशीन सुरू आहे. असे असताना वरिष्ठांपासून ते कनिष्ठ अधिकारी हे सर्वच जण गप्प आहेत. विभाग त्या कंपनीला दूर करीत नाही आणि नवीन निविदा सुध्दा काढत नाही. या संपूर्ण प्रकरणी विभागाने कोणाकोणास जबाबदार धरले ? विभागाने चौकशी समिती स्थापन केली आहे. आता आपण सांगत आहात की, डयू कोर्समध्ये वसुली करणार आहोत. विभाग ही वसुली नेमकी कोणत्या माध्यमातून करणार ? कोट्यवधी रुपयांचे रेव्हेन्यू रिकव्हरी सर्टीफिकेट असताना त्यातील एक रुपया सुध्दा वसूल होत नाही. कारण वसुलीच्या विरोधात लोक उच्च न्यायालयात जातात. वास्तविक पाहता संबंधित कंपनीने विहित कालावधीत पैसे दिले नव्हते तर लगेच तिला दूर करावयास पाहिजे होते. तसेच दुसरी बाब अशी की, पूर्वी त्या कंपनीने जे निवेदन सादर केले होते त्यावर विभागाने कोणताही निर्णय घेतला नाही. याला वरिष्ठांपासून कनिष्ठांपर्यंत सर्व अधिकारी जबाबदार आहेत. एवढ्या महत्त्वाच्या मुद्याला थातूरमातूर उत्तर देणे समितीला कदापि चालणार नाही, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, ही वस्तुस्थिती आहे की, त्या कंपनीचा करार संपुष्टात आलेला असताना सुध्दा त्यांच्याकडून आजपर्यंत काम सुरू आहे. तसेच ही सुध्दा वस्तुस्थिती आहे की, त्यांनी विभागाला कोणतेही पेमेंट केलेले नाही.

या बाबी विभाग नाकारत नाही. या प्रकरणी संबंधितांवर जबाबदारी निश्चित करावी लागेल. यातील पहिली बाब अशी की, सर्वप्रथम त्या कराराला संपुष्टात आणावे लागेल. दुसरी बाब अशी की, लोकांना वैद्यकीय सेवा मिळावी म्हणून नवीन ईओवाय काढत आहोत. या बाबतची फाईल माननीय मंत्री यांच्याकडे मान्यतेसाठी सादर केलेली आहे. तिसरी बाब अशी की, या प्रकारास कंपनी आणि विभागाचे लोक जबाबदार असून, त्यांच्यावर जबाबदारी निश्चित करावी लागेल. तसेच चौथी बाब अशी की, जी रक्कम वसूल करणे आवश्यक आहे त्यासाठी सिव्हील कोर्टात याचिका दाखल करावी लागेल किंवा जिल्हाधिकारी यांच्याद्वारे रेव्हेन्यू रिकव्हरी सर्टीफिकेटच्या माध्यमातून वसुली करावी लागेल. ही संपूर्ण प्रक्रिया कशी करावी यासाठी चौकशी समिती घटित करण्याचा विभागाचा विचार होता, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

अशाच प्रकारे इतर शासकीय रुग्णालयात आऊट सोर्सिंगद्वारे काम दिले आहे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, आऊट सोर्सिंगचे हे एकच उदाहरण आहे. आपल्याकडे काही इक्वीपमेंट असे आहेत की ते विभाग स्वत:च्या निधीतून उभारु शकतो. परंतु काही ठिकाणी निधीची अडचण असते. त्यामुळे ज्या ठिकाणी निधीची तफावत आहे त्या तफावतीला आऊट सोर्सिंगच्या माध्यमातून भरुन काढावे असे इनप्रिंसीपल डिसीजन झालेले आहे. या बाबत इओआय काढलेला आहे. या बाबतचे धोरण तयार करण्यात येत आहे. संपूर्ण प्रक्रिया झाल्यानंतर हे काम आऊट सोर्सिंगच्या माध्यमातून करण्यात येणार आहे. सद्य:स्थितीत जी.टी.हॉस्पीटल या एकाच ठिकाणी आऊट सोर्सिंगच्या माध्यमातून उक्त मशीनच्या माध्यमातून वैद्यकीय सेवा देण्याचे काम सुरू आहे, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

वास्तविक पाहता महानगरपालिकेच्या रुग्णालयांनी अनेक ठिकाणी आऊट सोर्सिंग केले आहे. आऊट सोर्सिंग हे निविदा प्रक्रिया वा इतर तदानुषंगिक बाबींची पूर्तता करून केल्या जातात. या संदर्भातील प्रक्रिया झाल्यानंतर संस्थेची निवड केली जाते. विभागाला सुध्दा आऊट सोर्सिंग करावयाचे झाल्यास विशिष्ट प्रक्रिया राबवावी लागेल. जोपर्यंत विभाग या संदर्भातील धोरण निश्चित करीत नाही, नियम तयार करीत नाही तोपर्यंत पुढील कार्यवाही होणार नाही. एकंदरीत समितीचे असे म्हणणे आहे की, ही सर्व विभागाची 'संगनमत' आहे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, यात संगनमत आहे असे नाही, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

जर यामध्ये संगनमत नसेल तर त्या संस्थेला आतापर्यंत काढून का टाकले नाही ? त्या संस्थेने सांगितले की, त्यांना हे काम परवडत नाही. परंतु विभागाने त्यांनी केलेल्या मागणीचा विचार न करता, त्यांना ७-७ वर्षे काम करु दिले. त्यातल्या त्यात २०१५ नंतर त्यांच्यासोबत करार करण्यात न आल्यामुळे विभाग त्यांच्याकडून वसुली सुध्दा करु शकत नाही. विभागाने त्यांच्याकडून २०१५ पर्यंतचे पैसे न घेता त्यांचे काम सुरू ठेवले, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, २०१५ पासून २०१९ पर्यंत एमआरआयचे सर्व पैसे त्यांनी जमा केलेले आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

या ठिकाणी एमआरआयचा मुद्दाच नाही. मुळात एमआरआयचा करार २०१३ मध्येच संपलेला आहे, असे समितीने मत व्यक्त केले असता, विभागाकडे पुरेसे मनुष्यबळ नसल्यामुळे या कंपनीकडून वैद्यकीय सेवा सुरू ठेवावी लागली. जर ही सेवा बंद केली असती तर रुग्णांचे खूप हाल झाले असते. जे.जे.रुग्णालयाच्या एका एमआरआय मशीनवर खूप भार आहे. त्यामुळेच जी.टी. रुग्णालयाच्या माध्यमातून एमआरआयची सेवा द्यावी लागली, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

समितीला एमआरआयच्या बाबतीत काहीच म्हणायचे नाही. एमआरआय मशीन सुरू आहे आणि वसुली सुरू आहे या बाबत समितीला समाधान आहे. परंतु समिती केवळ सिटी स्कॅनच्या बाबतीत विचारत आहे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, समितीने जे सांगितले ती वस्तुस्थिती आहे. २०१५ मध्ये हा करार संपुष्टात आला. त्या कंपनीने पैसे दिले नाहीत ही सुध्दा वस्तुस्थिती आहे. सिटी स्कॅन मशीन चालविण्याचा विभागाचा एकच उद्देश असा आहे की, जे.जे. रुग्णालयात केवळ एकच सिटी स्कॅन मशीन आहे. त्यामुळे त्याला कॉम्पेन्सेट करण्यासाठी जी.टी.रुग्णालयाची मशीन चालविणे गरजेचे होते. या कंपनीकडे शासनाची प्रकरणे आणि काही खाजगी प्रकरणे येतात. अतिरिक्त वैद्यकीय सेवा उपलब्ध होती म्हणून त्या कंपनीचे काम सुरू ठेवले. ही वस्तुस्थिती आहे की, २०१५ मध्ये करार संपुष्टात आला. २०१५ पूर्वीच नवीन निविदा काढावयास हवी होती. परंतु लेखा परीक्षणाच्या वेळी ही बाब निदर्शनास आली आहे. चौकशी समितीच्या माध्यमातून संबंधितांवर जबाबदारी निश्चित करून, लवकरात लवकर नवीन निविदा काढून नवीन कार्यपध्दतीनुसार वैद्यकीय सेवा उपलब्ध करून देण्यात येईल. तसेच सन्माननीय समिती सदस्यांनी सांगितल्यानुसार या संदर्भात पारदर्शक धोरण तयार करण्यात येईल.

कामा रुग्णालय, सेंट जॉर्जेस रुग्णालय आणि जी.टी.रुग्णालय अशी तीन रुग्णालये एका भागात आहेत. कामा रुग्णालय आणि सेंट जॉर्जेस रुग्णालयात त्यावेळी सिटी स्कॅनची सोय नव्हती. त्यामुळे रुग्णांच्या सोईसाठी नाईलाजामुळे ही सेवा पुढे सुरू ठेवावी लागली. रुग्णालयाच्या बाबतीत प्रत्येक गोष्ट नियमाने चालविणे शक्य नाही, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

समितीचे हेच म्हणणे आहे की, विभागाने स्वत: ही सेवा द्यावी. विभाग संबंधित व्यक्ती बरोबर ४ लाख रुपये रेंटचा करार करते. त्या कंपनीचा मशीन चालविण्याचा खर्च ५ लाख २६ हजार रुपये असल्याचे त्यांनी सांगितले. या ५ लाख २६ हजार रुपयामध्ये रेंटचा समावेश होता की नाही ? अशी विचारले समितीने केली असता, जेव्हा करार झाला तेव्हा सर्वस्वी त्यांची जबाबदारी होती. त्यामुळे त्या व्यक्तीची अशी जी विधाने आहेत ती योग्य नाहीत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

सदर सेंटरचे उत्पन्न रुपये ४.५ लाख आहे. ५ लाख २६ हजार रुपयामध्ये ४ लाख रुपये रेंट समाविष्ट आहे. मुळात त्यांचे उत्पन्न ४.५ लाख रुपये आहे. विभागाने ४ लाख रुपये रेंट न घेता ३ लाख रुपये रेंट घ्यावयास पाहिजे होते. परंतु विभागाने त्यांना तसेच सोडून दिले. शिवाय रुग्णालयाचे अधीक्षक यांनी काहीच कार्यवाही केली नाही. मार्च, २०१२ पासून ते मार्च, २०१९ पर्यंत करार केला नाही. आजही त्या कंपनीला काढण्याची प्रक्रिया सुरू करणार आहोत, असेच विभाग सांगत आहे. या बाबतची कार्यवाही अजून एक-दोन वर्षे चालेल. आजची साक्ष झाल्यानंतर समिती वारंवार या बाबत विभागाला विचारणा करणार नाही. समितीने गेल्या सात वर्षाचा हिशेब केला असता ती रक्कम ३ कोटी ३६ लाख रुपये येते. समितीला वाटते विभागाने त्या व्यक्तीला रिईव्हयाल्युएट करावे, त्यांचे काय देणे-घेणे आहे ते बघावे. शेवटी विभागाच्या पदरात काही तरी पडले पाहिजे. नाही तर विभागाने आपले टेक्नीशियन ठेवावेत. गोंदियासारख्या ठिकाणी टेक्नीशियन मिळतात, मग मुंबईत का मिळत नाहीत ? जो प्रकार घडलेला आहे तो विभागाने मान्य केलेला आहे. जर ही कंपनी काम सोडत असेल तर त्यापूर्वी विभागाने पर्यायी व्यवस्था करणे गरजेचे आहे. कारण रुग्णांना या सेवेची आवश्यकता आहे. विभागाला मान्य आहे की, यात चूक झालेली आहे. याला कोण जबाबदार आहे ही बाब वेगळी आहे. परंतु विभागाने कोणालाही डिफेंड करता कामा नये. रुग्णांना गरज असल्यामुळे ही सेवा सुरू ठेवली असे सांगता कामा नये. मुंबईसारख्या ठिकाणी टेक्नीशियन मिळत नाहीत असे म्हटले तर ते हास्यास्पद होईल. मला वाटते विभागाने पर्यायी व्यवस्था करून या कंपनीकडून वसुली करून त्या कंपनीला काढून टाकावयास पाहिजे. विभागाने या अनुषंगाने कारवाई करावयास पाहिजे, अशी सूचना समितीने केली असता, तातडीने करार संपुष्टात आणण्यात येईल, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

समितीचे मत आहे की, रुग्णालयाच्या अधीक्षकावर तातडीने कारवाई करावी. त्या अधीक्षकला निलंबितच केले पाहिजे. नाही तर चौकशी समिती घटित करून त्यात पाच वर्षाचा वेळ वाया घालविला जाईल. दुसरा मुद्दा असा की, आरआरसीच्या माध्यमातून पैसे वसूल होणार नाहीत. विभागाने तातडीने नवीन निविदा काढून अगोदरच्या कंपनीकडून मशीन ताब्यात घ्यावी. तसेच त्या निविदा प्रक्रियेतून अगोदरच्या कंपनीला काळ्या यादीत टाकावे, तसेच जोपर्यंत पर्यायी व्यवस्था होत नाही तोपर्यंत ही कारवाई करता कामा नये, असे विभागीय सचिवांनी आश्वासित केले. अशी सूचना समितीने केली असता, या कराराला तातडीने संपुष्टात आणण्यात येईल. तसेच या कंपनीला नवीन निविदा प्रक्रियेत प्रवेश बंद करण्यात येईल. तसेच पर्यायी व्यवस्था करून सदरहू मशीन चालविण्यात येईल. यापुढील काळात आऊट सोर्सिंगच्या बाबतीत योग्य पध्दत वा धोरण तयार करून संस्थेला काम देण्यात येईल,

या प्रकरणी आपण संबंधितांवर कोणती कारवाई केली ? २०१५ पासून विभागाने नवीन करार केला नाही. २०१२ पासून वसुली केली नाही. २०१८ मध्ये कंपनी सांगते की, त्यांना परवडत नसल्यामुळे रेट कमी करावेत. ती कंपनी ५ लाख २६ हजार रुपयांचा एकूण खर्च दाखवित आहे. ती कंपनी पूर्वी विभागाकडे आली असती तर विभागाने तिला कन्सीडर केले असते. त्यानुसार विभागाने दर कमी-जास्त केले असते. आता त्या कंपनीला सुध्दा ३ कोटी ३६ लाख रुपये देता येणार नाहीत. समितीला वाटते आरआरसीचा काहीच उपयोग होणार नाही. मुंबईमध्ये आता एवढे ट्रस्ट आहेत की, ते अशी कामे करण्यासाठी पुढे येतील. मुंबई महानगरपालिकेचे कांदिवली येथे डॉ.बाबासाहेब आंबेडकर शताब्दी रुग्णालय आहे. या रुग्णालयाने अनेक कामे आऊट सोर्सिंगद्वारे सुरू केली आहेत. अनेक लोक त्यासाठी निविदा भरतात. परंतु विभाग मात्र सात वर्षात यासाठी काही प्रयत्नही करीत नाही किंवा दुसरी व्यक्तीही शोधत नाही. हे अत्यंत चुकीचे आहे.

या सर्व प्रकरणी जबाबदार असलेल्या अधिकाऱ्यांना वाचविणारे विभागाचे संपूर्ण उत्तर आहे असा समितीचा समज आहे. विभागीय सचिव या ठिकाणी गोलगोल उत्तरे देत आहेत. समितीची अपेक्षा आहे की, ज्या कंपनीने पैसे न भरल्यामुळे तिला तातडीने रद्दबातल करावयास पाहिजे होते. तसेच विभागाने २०१५ मध्ये करार करून घ्यावयास पाहिजे होता. २०१३ मध्ये एमआरआय मशीनची सेवा देण्याबाबचा करार केला असता तर त्याच्या दरात अजून वाढ झाली असती. विभाग २०१० च्या दराने त्या कंपनीकडून पैसे घेत आहे. ती कंपनी २०१० चे दर आकारते की ते दर आता वाढले आहेत ? अशी विचारणा समितीने केली असता, दर हे शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णयानुसार बदलले आहेत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

२०१० मध्ये जे दर होते ते दर विभागाने वाढवून दिले. याच धर्तीवर त्या कंपनीला सुध्दा दर वाढवून द्यावयास पाहिजे होते. विभाग त्या कंपनीकडून २०१५ नंतर वसुली करु शकणार नाही, कारण विभागाने त्या कंपनीसोबत करारच केलेला नाही. यामध्ये जे पैसे बुडणार आहेत त्याला कोण जबाबदार आहे ते सुध्दा निश्चित करावे. केवळ चौकशी समिती घटित करण्यासंदर्भात थातूरमातूर उत्तर देता कामा नये. हा परिच्छेद प्रलंबित ठेवण्यात येत आहे. या विषयी दि.७ मार्च, २०१९ रोजी साक्ष घेण्यात येईल, असे समितीने निदेश दिले.

जी.टी.रुग्णालयाच्या अधीक्षकांनी संचालक, एमएईआर यांना कळविले होते की, "Unwillingness of the Agency to pay the rate."त्यांनी आम्हाला असे उत्तर दिले की, "Further action to renew the Agreement had to be taken at Government level." डीएएमईआर आणि शासन स्तरावर हा विषय त्यांच्या नजरेस आणून दिला होता. त्यावेळी या विषयी कार्यवाही व्हावयास पाहिजे होती. तसेच करार नसताना वैद्यकीय सेवा पुरविली जात आहे. वास्तविक पाहता ही सेवा पुरविताना कोणत्यातरी प्रकारचे कायदेशीर दस्तऐवज विभागाकडे असलेच पाहिजे. उदाहरणार्थ आज एखाद्याने पेमेंट केले आणि एक वर्षानंतर सुध्दा त्याच दराने पेमेंट केले तरी their is time value of money म्हणून यामध्ये पेनल्टी क्लॉज सुध्दा असावयास पाहिजे. वेळेत पेमेंट करण्याबाबतचा क्लॉज असणे आवश्यक होता. परंतु तोही या ठिकाणी नव्हता. भविष्यकाळात विभागाचे जे करार होतील त्या ठिकाणी पेनल्टी क्लॉज असणे आवश्यक आहे, असे प्रधान महालेखाकार यांनी मत व्यक्त केले.

विभागाला हे मान्य आहे. कारण time value of money बाबत पेनल्टी असायलाच पाहिजे. कंत्राटदाराकडून वेगवेगळ्या प्रकारचा भंग झाला असेल तर त्यासाठी वेगवेगळ्या प्रकारच्या पेनल्टीज असावयास पाहिजेत. परंतु यामध्ये अधीक्षक, जी.टी.रुग्णालय हे कराराच्या नूतनीकरणाचा पाठपुरावा करण्यासाठी अधिकृत नाहीत. त्यांनी केवळ एक अहवाल पाठविला होता की, त्या कंपनीला कमी दरात सेवा देणे परवडत नाही. या विषयी विभागाच्या सचिवांकडे बैठक झाली होती. पण शासनाने ते मान्य केले नाही. जेव्हा कराराचा कालावधी संपतो तेव्हा तो करार संपुष्टात आणावयास पाहिजे होता. परंतु ती कार्यवाही झाली नाही. त्यामुळे विभागाची सूचना हीच होती की, चौकशी समितीने संबंधितांवर जबाबदारी निश्चित करावी, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

विभागास जी काही कार्यवाही करावयाची असेल ती १५ दिवसात करावी. पुढील साक्षीच्या वेळी आपण कारवाई संदर्भातील माहिती सादर करावी. या विषयी काय कारवाई केली एवढेच विभागाने पुढील साक्षीच्या वेळी सादर करावे. विभागाने त्या व्यक्तीकडून रेंट न घेता सेवा सुरू ठेवली. तसेच तीन वर्षानंतर करार केला नाही. अजूनही एमआरआयचे पूर्वीचेच रेट आहेत. रुग्णांकडून पूर्वी ८०० रुपये घेण्यात येत होते ते आता २५०० रुपये आकारण्यात येत आहेत. शिवाय कोणताही करार न करता त्या व्यक्तीला मशीन देऊन टाकली. त्या कंपनीकडून २०१३ ते २०१९ पर्यंत कराराविना काम सुरू आहे. ती व्यक्ती रुग्णांना दुप्पट रक्कम आकारते आणि विभाग मात्र त्या व्यक्तीकडून जुनेच दर घेत आहे. मला वाटते कमी रक्कम आकारण्यामध्ये विभाग समाधानी दिसतो, असे समितीने मत व्यक्त केले.

दिनांक १२ फेब्रुवारी,२०१९ रोजीच्या बैठकीमध्ये समितीने जी सूचना दिली होती त्याप्रमाणे संबंधित ठेकेदारांना एम.आर.आय. मशिन चालविण्यात आलेला ठेका रद्द करण्यात करितादिलेला आहे. तसेच त्या एमआरआय सेंटरचा ताबा सरकारकडे घेण्यात आला आहे. त्यानंतर सिटी आणि एम.आर.आय. मशिन चालविण्यासाठी स्टाफची जाहीरात प्रसिध्द करण्यात आलेली आहे. त्या मशिन आता सरकारमार्फत चालविण्यात येत आहेत. त्याला पुनश्चनिवीदा काढण्यासाठी कागदपत्रे तयार होऊन माननीय मंत्र्यांकडे अंतिम मान्यतेसाठी दिली आहेत. त्यानंतर लगेच निवीदा प्रसिद्ध होतील. ठेकेदारांकडची रक्कम वसूल करण्यासाठी त्यांना नोटीस बजावण्यात आलेली आहे. अशाप्रकारची कारवाई झालेली आहे. त्या ठिकाणी आपण पुरवित असलेली सेवा शासकीय यंत्रणेमार्फत राबवित आहोत, असे विभागीय सचिवांनी समितीला अवगत केले.

सन २०१२ पासून ज्या लोकांनी यामध्ये हलगर्जीपणा केला आणि विभागाला वसुलीच्या कामावर लावले, तसेच काहीही न करता कोणतेही निर्णय घेतले नाही सन २०१८ मध्ये महालेखाकरांचा परिच्छेद आल्यानंतर विभाग जागा होऊन ज्या ज्या लोकांवर जबाबदारी होती त्या लोकांवर विभागाने जबाबदारी निश्चित केली आहे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, सन २०१२ पासून योजना झाल्यापासून जेवढे वैद्यकीय अधिक्षक होते आणि डॉ. ए.पी. चौधरी, डॉ. जी.टी. संगपाळ, डॉ. डी. आर, कुलकर्णी, डॉ. मुकुंद तायडे आणि डॉ. संतोष गिते या सर्व वैद्यकीय अधिक्षकांना डी.एम.ई.आर.ने नोटीस बजावलेली आहे. या नोटीसचे उत्तर आल्यानंतर त्यांच्यावर विभागीय कारवाई करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वास्त केले.

सन २०१५ नंतर सुद्धा करार करण्यात आला नाही. सन २०१३ मध्ये एम.आर.आय.चा करार संपली, सन २०१५ मध्ये सिटिस्कॅनचा करार संपला त्यानंतर कोणीही करार करण्याची दखल घेतली नाही. त्यानंतरच्या कालखंडात विभागाने या लोकांना समाविष्ट केले आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, विभागीय प्रतिनिधींनी होकारार्थी उत्तर दिले तसेच करार संपूष्टात आल्यानंतर सदरहू भाग शासनाच्या अवगत का करण्यात आले नाही. करार संपूष्टात आल्यानंतर पुनश्च करार रद्द करून नवीन करार करण्यात आले नाही. करारानुसार सिटी स्कॅन, एम.आर.आय. यंत्रणेची भाडेवसुली करण्यात आलेली नाही. उक्त कराराच्या अनुषंगाने भाडेवसुली न झाल्यामुळे शासनाचे अतोनात नुकसान झालेले आहे. त्यामुळे या संदर्भात जबाबदारी का धरण्यात येऊ नये, सिटी स्कॅन मशिन, एम.आर.आय. मशिन या जागांचे भाडे पण आहे. सन २०१५ साली करार संपल्यानंतर सन २०१५-१८ या तीन वर्षाच्या जागेचे भाडे तरी किमान वसूल व्हायला पाहिजे होते, हा एक मुद्दा आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींने समितीस अवगत केले.

सन २०१३ मध्ये एम.आर.आय.चे दर वाढले आणि ४ लाख रुपये प्रमाणे भाडे दिले सिटीस्कॅनसाठी सुरूवातीपासून आजपर्यंत एकही रुपया दिला नाही. हा सर्व हलगर्जीपणा त्या रुग्णालयाच्या वैद्यकीय अधिक्षक यांनी केला. ही सर्व आर्थिक जबाबदारी त्या लोकांवर निश्चित करून ज्यांच्यावर होती त्या लोकांनी आपली जबाबदारी पार पाडली नाही. तर शासन हे सर्व पैसे त्यांच्याकडून वसूल करणार काय ? असा प्रश्न समितीने केली असता, सर्व संबंधितांना नोटीस देण्यात आली आहे, उत्तर आल्यानंतर त्याचा अभ्यास करून शासन नियमानुसार कारवाई करेल, असे विभागीय प्रतिनिधींने सांगितले.

पैसे वसुल झाले पाहिजे असे समितीचे म्हणणे आहे. ते पैसे देतील असे समितीला वाटत नाही. विभाग जे टेंडर काढणार आहे त्यामध्ये एम.आर.आय.चे ४ लाख रुपयांच्याऐवजी ८ लाख रुपये मिळतील, असे समितीचे मत आहे. कारण सन २०१० मध्ये एम.आर.आय. व सिटीस्कॅनचे जे रेट होते त्यापेक्षा जास्तीचे रेट आता सुरू झाले आहेत. टेक्निशियन मिळत नाही म्हणून आपण असे केले हे विभागाने मागच्यावेळीबैठकित सांगितले. ते उत्तर काही योग्य नव्हते. कारण मुंबईमध्ये प्रत्येक रेडिओलॉजिस्ट यायला तयार असतो. पण ग्रामीण क्षेत्रामध्ये त्यांना येणे शक्य नाही. त्यामुळे जाणूनबुजून संगनमताने अधिकाऱ्यांनी हे सर्व केलेले आहे. त्याबद्दल डी.एम.ई.आर.सुद्धा कुठेतरी जबाबदार आहे. कारण डी.एम.ई.आर. हे सर्व बघणारच नाही, असे नव्हते.

त्यामध्ये एक चांगली गोष्ट केली व ती म्हणजे विभागाने मशीन व जागा ताब्यामध्ये घेऊन विभागाच्या कर्मचाऱ्यांमार्फत सेवा देण्यास सुरूवात केली. परंतु त्याचबरोबर दुसऱ्या बाजुला आपण केलेली कारवाई ही केवळ औपचारिकता वाटत आहे.असे समितीने मत व्यक्त केले असता, विभागाने यामध्ये आवश्यक असलेल्या तीन गोष्टी केल्या आहेत. पहिली म्हणजे जागा ताब्यात घेऊन सर्व्हिसेस सुरू केल्या. दुसरी गोष्ट म्हणजे व्हेंडरकडून रकमेच्या वसुलीसाठी त्यांना नोटिस देण्यात आली आहे. त्यासाठी त्यांना एक महिन्याचा वेळ दिला आहे. जर त्यांनी पैसे भरले नाहीत तर विभाग रेव्हेन्यू रिकव्हरी सर्टिफिकेट करु शकतो. त्यांचे प्रॉपर्टी डिटेल्स विभागा आहेत. त्यामुळे विभाग जिल्हाधिकारी यांच्याकडे आर.आर.सी. करु शकतो किंवा या प्रकरणी सिव्हिल दावा देखील दाखल करु शकतो. परंतु प्रॉपर्टी डिटेल्स असल्यामुळे आर.आर.सी. करणे जास्त योग्य राहील, असे मत आहे. संबंधितांकडून उत्तर आल्यानंतर याबाबतचा निर्णय आपणास घेता येईल. अधिकाऱ्यांना देखील प्रचलित पध्दतीनुसार नोटिसा देण्यात आल्या असून त्यांचे उत्तर आल्यानंतर सविस्तर चार्जेस फ्रेम करण्यात येतील व दोषींवर नियमानुसार कारवाई करण्यात येईल. म्हणजेच लोकांना सर्व्हिसेस देणे सुरू आहे, त्याचबरोबर अधिकाऱ्यांवरही कारवाईची प्रक्रिया सुरू आहे व वसुलीबाबतची कार्यवाही देखील सुरू झालेली आहे, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

अभिप्राय व शिफारशी :-

परिच्छेद क्रमांक ३.१२ "आरोग्य क्षेत्रातील सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी व्यवस्थेतील अभिकरणाला अदेय फायदा"

अभिप्राय

६.१ वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये विभागाने मॅग्नेटिक रेझोनन्स इमेजिंग (एमआरआय) आणि कंम्प्युटराईज्ड टोमोग्राफी (सीटी) स्कॅन यंत्र वापरण्यासाठी बाह्य स्त्रोताद्वारे कार्यान्वित करण्याचे आणि या यंत्राद्वारे तयार केलेले रोगनिदान अहवाल, जे अभिकरण शासनाला सर्वाधिक मासिक शुल्क देईल त्यांना देण्याची संमती (सप्टेंबर २००९) दिली. त्यानुसार अधिक्षक, गोकुळदास तेजपाल रुग्णालय यांनी फर्स्ट केअर प्रायव्हेट लिमिटेड, मुंबई (अभिकरण) यांचेशी, दोन्ही सेवा कार्यरत करण्यासाठी हवाली केल्याच्या तारखेपासुन तीन वर्षांसाठी सार्वजनिक खाजगी भागीदारी अंतर्गत करार केला (सप्टेंबर २००९). एमआरआय मशीन आणि सीटी स्कॅन यंत्र, अभिकरणाला अनुक्रमे दिनांक १ डिसेंबर,२०१० आणि ५ मार्च,२०१२ ला वापरण्यासाठी हवाली केले गेले. कराराच्या खंड १५ मध्ये विहित केल्यानुसारवापर सुरू केल्याच्या तारखेपासुन अभिकरण प्रत्येक यंत्राच्या भाड्यापोटी मासिक रु.४.०२ लाख अदा करणार होते. परंतु जरी अभिकरण एमआरआय यंत्राचे मासिक भाडे नियमीतपणे देत होते तरी, सीटीस्कॅन यंत्राचे मासिक भाडे ते वापरण्यासाठी घेतल्यापासून म्हणजे ५ मार्च,२०१२ पासून दिलेले नव्हते. खाजगी रुग्ण हे शासकीय रुग्ण म्हणून पाठविले जात असल्यामुळे व शासकीय आणि खाजगी दरात खूप तफावत असल्यामुळे सीटी स्कॅन प्रकल्प हा व्यवहार्य नाही अशी हरकत अभिकरणाने घेतली. अभिकरणाने सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी कराराच्या खंड २० नुसार हा प्रकल्प व्यवहार्य आणि यशस्वी होण्यासाठी दोन्ही पक्षांना मान्य होईल असा उपाय काढण्याची वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधीद्रव्ये विभागाला विनंती (फेब्रुवारी २०१२) सुध्दा केली होती.

अभिकरणाने माहे ऑगस्ट,२०१४ पर्यंत अनुक्रमे १३,५७० आणि २,०६२ खाजगी रुग्णांचे एमआरआय आणि सीटीस्कॅन केले होते ज्यासाठी रु.४.३८ कोटी शुल्क गोळा केले होते त्या उपरांत भाड्यापोटी रु. २.६५ कोटी देय होते, जरी अभिकरणाने सिटीस्कॅन यंत्राच्या भाडे न भरण्याची बाब वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधीद्रव्ये विभाग आणि संचालक, वैद्यकीय शिक्षण व संशोधन (डीएमईआर) यांच्या निदर्शनास (जानेवारी,२०१६) आणून देखील, अधिक्षक यांनी अभिकरणाच्या तोट्याच्या दाव्याची सत्यता पडताळणी व सार्वजनिक-खाजगीकरण भागीदारीच्या कराराच्या शर्तीनुसार देय असलेल्या भाड्याच्या वसुलीसाठी कोणतीही कारवाई केली नव्हती. तसेच अभिकरणाने भाड्याची रक्कम विलंबाने दिल्यास किंवा दिलीच नसल्यास त्याबाबत दंडाची तरतूद केली नव्हती. तसेच सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी करारातील खंड १९ नुसार अभिकरणाला तीन महिन्यांची नोटीस देऊन सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी करार संपुष्टात आणण्यासाठी कुठल्याही कारवाईला सुरूवात केली नव्हती.तसेचएमआरआय मशीनचा करार दि.१ डिसेंबर,२०१३ ला आणि सीटी स्कॅन यंत्राचा करार दि.५ मार्च,२०१५ ला संपलेला असतांनाही, सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी च्या कराराची कायदेशीर अंमलबजावणी न करता ती तशीची पुढे ठेवली गेली होती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

भाडे भरण्यास विलंब झाल्यास अथवा भाडे न भरल्यास दंडासंदर्भात करारनाम्यात कोणतेही कलम नव्हते आणि भाडे भरण्यास अभिकरणाची इच्छा नसल्याबाबत संचालक, वैद्यकीय शिक्षण व संशोधन यांना कळविण्यात आले होते. त्याचप्रमाणे, रुग्णांना ह्या सेवा पुरविण्याची आवश्यकता लक्षात घेऊन करारनाम्याची कालमर्यादा समाप्त होऊन देखील अभिकरणास मशीन चालवण्यास परवानगी दिली होती व करारनाम्याचे नुतनीकरण करण्याची कार्यवाही शासन स्तरावर करावयाची होती असा खुलासा अधिक्षक, जी.टी. रुग्णालय यांनी केला.

परंतु सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी व्यवस्थेअंतर्गत सीटी स्कॅन सेवांसाठी अभिकरणाकडून देय असलेली रक्कम वसूल करण्यात अधिक्षक, गोकुळदास तेजपाल रुग्णालय अपयशी ठरल्यामुळे रु. २.६५ कोटीची वसुली केली गेली नव्हती, याशिवाय कायदेशीर करार न करता शासकीय मालमत्ता अवैधरित्या खाजगी अभिकरणाच्या ताब्यात ठेवली ही वस्तुस्थिती कायम राहते.

विभागाच्या नियंत्रणाखालील गोकुळदास तेजपाल रुग्णालयात गरजू व गरीब रुग्णांसाठी एमआरआय व सीटी स्कॅन चाचण्यांची सुविधा निर्माण होण्यासाठी एमआरआय व सीटी स्कॅन ही यंत्रसामुग्री प्रस्थापित केली होती व सदर यंत्रसामुग्री चालविण्यासाठी मे.फर्स्ट हेल्थ केअर या कंपनीशी सामंजस्य करार करून सदर सामंजस्य करारात सीटी स्कॅन व एमआरआय या प्रति यंत्रासाठी रु. ४,०१,५०२/- प्रति माह इतके मासिक भाडे ठरविण्यात आले होते.

परंतु सीटी स्कॅन सेवा प्रकल्प अव्यवहार्य ठरत असल्याने दोन्ही पक्षकाराच्या सामंजस्याने सदर प्रकल्प व्यवहार्य व यशस्वी होण्यासाठी निर्णय घेणेबाबत संबंधित पुरवठादाराने विभागाला केलेल्या विनंतीवर तसेच शासन शासकीय रुग्णांचा नेमून दिलेला कोटा सेवा पुरवठादाराकडे पाठवू शकले नसल्याने सेवा पुरवठादार खाजगी रुग्णांना सीटी स्कॅन चाचण्यासाठी आकर्षित करू शकला नाही. याउपर सदर सीटी स्कॅन केंद्र चालविण्यासाठी त्यांना प्रतिमाह रु.५,२६,०००/- इतका खर्च येतो.तथापि सदर सेंटरचे उत्पन्न रू.४,५०,०००/- इतके आहे. सबब ही बाब पहाता सदर पीपीपी तत्वावरील योजनेमुळे झालेल्या उपयोगांचा विचार करून कंपनीच्या निवेदनाचा सहानुभूतीपूर्वक विचार व्हावा अशी विनंती संबधित सेवा पुरवठादाराने केली असता यावर कोणतीही उचित कार्यवाही करण्यात आली नाही.

परंतुसंबंधित सेवा सेवापुरवठादाराने एमआरआय यंत्रसामुग्रीचे भाडे मात्र नियमितपणे अदा केलेले आहे. सदर विषयीच्या करारातील तरतूद क्रमांक ३ (ब) अन्वये संबधित एजन्सीला शासकीय रुग्ण वगळता अन्य रुग्णांकडून घ्यावयाचे शुल्क ठरविण्याचा अधिकार देण्यात आला होता. सबब सेवा पुरवठादाराने याबाबत सीटी स्कॅन प्रकल्प तोट्यात चालत असेल तर सदर तरतूदीनुसार सीटी स्कॅन यंत्रसामुग्री प्रकल्प व्यवहार्यरित्या चालण्यासाठी त्याचवेळी उचित कार्यवाही करणे अपेक्षित होते. सदर बाबी पहाता,संबधित सेवा पुरवठादाराने सीटी स्कॅन यंत्रसामुग्रीचे प्रतिमाह भाडे थकबाकी अदा करणे आवश्यक आहे. याविषयी सेवा पुरवठादाराकडून थकलेले भाडे वसुल करण्यासाठी वसुली (रिकव्हरी) संदर्भातील प्रचलित महसुली वा अन्य उचित नियमाप्रमाणे आवश्यक उपयायोजना करण्यात येतील असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले. साक्षीदरम्यान सदर दोन्ही मशिन्स अभिकर्त्याच्या ताब्यात होत्या. सीटी स्कॅनसाठीची देय भाडे रक्कम न भरता तसेच दोन्ही मशिनची (MRI & CT Scan) कराराची मुदत संपून ४ ते ५ वर्षे उलटून गेल्यानंतरही कोणताही करार व भाड्याचा पुनर्विचार वा रकमेचे पुनर्निधारण न करता अभिकर्त्याद्वारे या मशिन्सचा वापर सुरूच राहिला ही निश्चितच गंभीर बाब आहे.

शिफारस

६.२ सार्वजनिक खाजगी भागीदारी व्यवस्थेअंतर्गत सीटी स्कॅन सेवांसाठी सेवा पुरवठादाराकडून देय असलेली रक्कम वसूल करण्यात अधिक्षक, जी.टी. रुग्णालय अपयशी ठरल्यामुळे रु.२.५३ कोटी भाडे वसुली केली गेली नाही, याशिवाय कायदेशीर करार न करता शासकीय मालमत्ता खाजगी सेवापुरवठादाराने अवैधरित्या ताब्यात ठेवली असे आक्षेप महालेखाकारांनी सदरहू परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

गोकुळदास तेजपाल रुग्णालयात गरजू व गरीब रुग्णांसाठी एमआरआय व सीटी स्कॅन चाचण्यांची सुविधा मिळणेकरिता एमआरआय व सीटी स्कॅन यंत्र वापरण्यासाठी बाह्यस्त्रोताद्वारे कार्यान्वित करून त्यासाठी फर्स्ट केअर प्रायव्हेट लिमिटेड, मुंबई यांचेशी सार्वजनिक खाजगी भागीदारीअंतर्गत करार केला व ही यंत्रे वापरण्यास त्या सेवापुरवठादाराच्या हवाली केले. या प्रत्येक यंत्राच्या भाड्यापोटी रु.४.०२ लक्ष इतके मासिक भाडे ठरविण्यात आले होते. परंतु सदरहू कंपनी एमआरआय यंत्राचे मासिक भाडे नियमित देत होते, परंतु सीटी स्कॅन यंत्राचे मासिक भाडे सुरूवातीपासूनच दिलेले नाही. त्याचप्रमाणे सीटी स्कॅन प्रकल्प हा व्यवहार्य नसल्यामुळे कराराच्या खंड २० नुसार हा प्रकल्प व्यवहार्य व यशस्वी होण्यासाठी दोन्ही पक्षांना मान्य होईल असा उपाय काढण्याची वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभागाला फेब्रुवारी, २०१२ मध्ये विनंती केली. परंतु त्यावर विभागाने सेवापुरवठादाराच्या तोट्याच्या दाव्याची सत्यता पडताळणी व सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदाराच्या कराराच्या शर्तीनुसार देय असलेल्या भाड्याच्या वसुलीसाठी कोणतीही कार्यवाही केली नव्हती किंवा करार संपुष्टात आणण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही केली नाही. इतकेच नव्हेतर सेवापुरवठादाराच्या भाड्याची रक्कम विलंबाने दिल्यास किंवा दिलीच नसल्यास दंड आकारण्याची कोणतीही तरतूद करारनाम्यात करण्यात आली नव्हती. अशाप्रकारे कोणताही निर्णय न घेतल्यामुळे सीटी स्कॅन मशिनचा वापर सेवापुरवठादाराद्वारे भाडे दिल्याशिवाय सुरूच राहिला. याहीउपर एमआरआय मशिनचा करार दि.१ डिसेंबर,२०१३ व सीटी स्कॅन यंत्राचा करार दि.५ मार्च,२०१५ ला संपलेला असतानाही सार्वजनिक खाजगीकरण भागीदारी कराराची कायदेशीर अंमलबजावणी न करता ती तशीच पुढे ठेवली गेली. भाड्याची रक्कम पुनर्निधारण मुदत संपल्यानंतरही करण्यात आली नाही. परिणामी सीटी स्कॅनच्या भाड्यापोटी रु.२.५३ कोटी वसुली प्रलंबित राहिली. याशिवाय कायदेशीर करार न करता शासकीय मालमत्ता खाजगी सेवापुरवठादाराने अवैधरित्या ताब्यात ठेवली. जी.टी.रुग्णालयाच्या आजुबाजूच्या परिसरात असलेल्या सेंट जॉर्ज रुग्णालय व कामा रुग्णालयात देखील अशी सुविधा उपलब्ध नव्हती. शासकीय रुग्णालयामध्ये गरीब व गरजू रुग्णांचा असलेला वाढता कल, त्याठिकाणी एमआरआय व सीटी स्कॅन मशिनचा मोठ्या प्रमाणात होत असलेला वापर व आवश्यकता लक्षात घेता वैद्यकीय शिक्षण विभागाने या दोन्ही मशिन खरेदी केल्या. परंतु ते वापरण्यासाठी शासकीय स्तरावर येणाऱ्या प्रशासकीय अडचणी व रिक्त पदांची

संख्या पाहता खाजगी सेवा पुरवठादाराकडून ही यंत्रे चालविण्याचा निर्णय घेण्यामागील हेतू व उद्देश हा निश्चितच चांगला होता. याबाबत समितीचे कोणतेही दुमत नाही. रुग्णांना विनाविलंब या सुविधा प्राप्त होण्यासाठी अपवादात्मक परिस्थितीत प्रायोगिक तत्वावर असे निर्णय घेणे काही ठिकाणी आवश्यक ठरते. परंतु त्याची अंमलबजावणी करताना विभागाने व रुग्णालय प्रशासनाने करारातील अटी शर्तींची अंमलबजावणी व त्याअनुषंगाने सेवा पुरवठादार संस्थांकडून शासनाला प्राप्त होणारी रक्कम याबाबत काटेकोर अंमलबजावणी करणे आवश्यक असताना त्याकडे निश्चितच दुर्लक्ष झालेले आहे. याशिवाय सेवापुरवठादाराने विभागाकडे नोंदविलेल्या आक्षेपांची कोणतीही दखल न घेता वा त्याची सत्यता पडताळून न पाहता या बाबी शासनस्तरावर अमर्याद कालावधीकरिता निर्णयाविना प्रलंबित ठेवल्यामुळे अप्रत्यक्षरित्या याचा पुर्ण फायदा त्या सेवा पुरवठादार संस्थेला झाला ही निश्चितच गंभीर बाब आहे. या संस्थेसोबत झालेला करार संपुष्टात आल्यानंतरही त्याच सेवा पुरवठादाराद्वारे या मशिन अमर्याद कालावधीकरिता वापरात राहिल्या, ही बाब निश्चितच अयोग्य व असमर्थनीय आहे. उपरोक्त वस्तुस्थिती व विभागाच्या स्तरावरुन या प्रकरणी झालेले दुर्लक्ष व विलंब विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर मान्यच केले. सीटी स्कॅन मशिनच्या भाड्यापोटीची रक्कम वसुली करून हा करार संपुष्टात आणण्यासंदर्भातील निर्णय आता घेणे आवश्यक असल्याचेही विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर मान्य केले व या प्रकरणी चौकशी समिती स्थापन करण्यात आली असून यासंदर्भात जबाबदारी निश्चित करण्याचे काम सुरू असल्याचेही समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच जी.टी. रुग्णालयासारख्या मोक्याच्या ठिकाणी असलेल्या रुग्णालयात येणाऱ्या शासकीय व खाजगी रुग्णांची संख्या पाहता सदरहू सेवा पुरवठादार सीटी स्कॅन संदर्भात तोट्यात असल्याचे म्हणणे मान्य करण्यायोग्य नाही व याची छाननी वा सत्यता पडताळणी देखील विभागाने विहित वेळेत केली नाही. याहीउपर या व्यवहारात होणाऱ्या फायदा वा तोट्याची जबाबदारी पुरवठादार कंपनीचीच होती व विभागाने करारानुसार ही रक्कम वसुल करणे अभिप्रेत होते. सेवा पुरवठादाराद्वारे देण्यात येणाऱ्या सेवांमध्ये खंड पडल्यास त्याचा थेट परिणाम रुग्णांना सोसावा लागणार असल्यामुळे विभागाद्वारे कालबध्द पध्दतीने ही कार्यवाही झाली नाही व प्रकरण शासनस्तरावर निर्णयार्थ विचारात ठेवण्यात आले. जवळच्या सेंट जॉर्ज रुग्णालय व कामा रुग्णालयामध्ये देखील या सुविधा उपलब्ध नसल्यामुळे रुग्णांच्या सोईसाठी नाईलाजास्तव ही सेवा पुढे सुरू ठेवावी लागली व या मागील हेतू जरी सेवा बंद होवू नये व या सेवा रुग्णांना अविरत प्राप्त होत राहाव्यात ही देखील वस्तुस्थिती असली तरीही शासनस्तरावर या बाबींवर वेळेत निर्णय होणे आवश्यक होते असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. जर सीटी स्कॅन मशिनचे उत्पन्न भाड्याच्या रकमेपोटी निश्चित केलेल्या रकमेपेक्षा कमी होते तर विभागाने यासंदर्भात या सर्व बाबींची पडताळणी व छाननी करून सेवा पुरवठादार संस्थेसोबत चर्चा व समन्वय ठेवून वेळेत निष्कर्षाप्रत व निर्णयाप्रत येणे आवश्यक होते. तसेच करार संपण्याअगोदरच यासंदर्भातील नविन निविदा काढण्याची कार्यवाही विभागाने करणे आवश्यक होते. परंतु या प्रकरणी काहीच न करणे निश्चितच समर्थनीय नाही. इतकेच नव्हेतर सेवा पुरवठादार संस्थेने वेळेत रकमेचे प्रदान केले नाही तर त्यांचेवर दंड आकारण्याची तरतूद देखील करारामध्ये समाविष्ट करण्यात आली नव्हती ही देखील कायदेशीरदृष्ट्या निश्चितच अयोग्य बाब आहे. अशा परिस्थितीत भाड्यापोटीच्या रकमेचे प्रदान करण्याची कोणतीही घाई निश्चितच अशा संस्थांना राहणार नाही. शासनाने त्यांना प्राप्त होणाऱ्या महसूलाबाबत तांत्रिक व कायदेशीरदृष्ट्या सजग राहिले पाहिजे असे समितीचे स्पष्ट मत आहे.

आता विभागाने संबंधित सेवा पुरवठादार संस्थेसोबत असलेला करार रद्द करण्याची कार्यवाही सुरू केली असून एमआरआय व सीटी स्कॅन सेंटरचा ताबा शासनाकडे घेण्यात आलेला असून त्या मशिन आता विभागामार्फत चालविण्यात येत असून पुन:श्च निविदा काढण्याची बाब अंतिम मान्यतेकरिता मा.मंत्री महोदयांकडे प्रस्तावित करण्यात आली आहे. तसेच सदरहु सेवा पुरवठादार संस्थेकडून थकीत रक्कम वसुल करण्यासंदर्भात त्यांना नोटीस बजाविण्यात आलेली आहे व या प्रकरणी संबंधित जबाबदार अधिकाऱ्यांना देखील नोटीस देण्यात आली असून त्यांचे उत्तर प्राप्त झाल्यानंतर नियमानुसार कारवाई करण्यात येईल असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस आश्वासित केले. अत: या सेवा पुरवठादार संस्थेकडून संपुर्ण रक्कम वसुल करण्यात यावी व ही रक्कम नियमितरित्या वसुल न झाल्यास महसूली वसुली (Revenue Recovery) म्हणून वसुल करण्यात यावी. सदरहु सेवा पुरवठादार संस्थेस काळया यादीत समाविष्ट करण्यात यावे व या प्रकरणी मागविण्यात येणाऱ्या पुनर्निविदेत सहभागी होण्यास या सेवा पुरवठादार संस्थेस परावृत्त करण्यात यावे. तसेच करार संपुष्टात आल्यापासून ते मशिन ताब्यात घेईपर्यंतच्या कालावधीतील वसुलीसंदर्भातील रकमेची देखील निश्चिती करून ती वसुल करण्यात यावी. ही रक्कम निश्चिती करताना एमआरआय व सीटीस्कॅनचे वेळोवेळी वाढलेले दर देखील विचारात घेऊनच ही रक्कम निश्चिती करावी व संपुर्ण रक्कम वसुल करण्यात यावी. तसेच या मशिनच्या भविष्यातील वापरासंदर्भात योग्य तो निर्णय शासनस्तरावरुन घेण्यात यावा व या

प्रकरणी संबंधितांवर जबाबदारी निश्चित करण्याबाबत विभागीय प्रतिनिधींनी आश्वासित केल्याप्रमाणे थकीत रकमेच्या वसुलीकडे दुर्लक्ष केलेल्या व चुकीचे करारनामे तयार करणाऱ्या संबंधित जबाबदार अधिकारी/कर्मचाऱ्यांवर कडक कारवाई करण्यात यावी. तसेच भविष्यात बाह्यस्त्रोतीकरणाद्वारे (Out Sourcing) अशाप्रकारची कार्यवाही करून राबवावयाच्या विशिष्ट प्रक्रियेसंदर्भात नियम व धोरण निश्चित करण्यात यावे व अशा व्यवहारांमध्ये करावयाच्या करारात शासन हिताच्या सर्वच अटींचा स्पष्टपणे समावेश करण्यात यावा व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

नगरविकास विभाग

७.१ भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य सामाजिक क्षेत्र अहवालात महालेखापालांनी खालीलप्रमाणे अभिप्राय व्यक्त केले आहेत.

परि.क्र.	स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने	प्राधिकरणाचे अभिप्राय	शासनाचे अभिप्राय
३.५	**खाजगी विकासकाला अदेय फायदा** **मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी खाजगी विकासकाने भाडेपट्टाकरार व अधिमूल्य शर्तींचे उल्लंघन करीत बांधकामास केलेल्या विलंबाबद्दल ₹ ४२८ कोटींचे अतिरिक्त अधिमूल्य व त्यावरील व्याज वसूल केले नाही.** मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने उच्चतम बोलीदार मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि. (प्राप्तकर्ता) ला बांद्रा-कुर्ला संकुलातील जी ब्लॉकमधील १०,१८३.१८ चौ.मी. चा भूखंड क्र. सी-६६ ८० वर्षांच्या भाडेतत्वावर दिला (डिसेंबर २००७). प्राधिकरणाने प्राप्तकर्त्याबरोबर केलेल्या भाडेपट्टाकरारानुसार (१५ जूलै, २००८) भूखंडावर बहुमजली वाहनतळ व व्यापारी संकुल यासाठी ३,००,५०१ चौ. मी. चे अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र होते आणि एकूण भाडयाचे अधिमूल्य ₹ ३,००,५०१ प्रति चौ.मी. प्रमाणे ₹ ९१८.०३ कोटी होते. संकुल बांधकामाचा एकूण कालावधी १४ जूले, २०१२ पर्यंत म्हणजेच एकूण चार वर्षांचा होता. परंतू, बांधकामास झालेल्या विलंबासाठी भाडे अधिमूल्याच्या विहित दरानुसार अतिरिक्त अधिमूल्याचे प्रदान करुन म्हणजेच बांधकामाच्या तीन वर्षांपर्यंतच्या विलंबाला १० टक्के प्रतिवर्ष	(१) वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "इ" व "जी" ब्लॉकमधील जमीन प्राधिकरणाच्या मालकीची असून प्राधिकरण या जमिनीचे वाटप मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण जमीन विल्हेवाट अधिनियम-१९७७ अंतर्गत अधिमूल्य आकारुन ८० वर्षांसाठी भूखंड भाडेपट्टयाने वाटप करीत असते. -(२) सदर अधिनियमानुसार भाडेपट्टा केल्यापासून ४ वर्षाच्या कालावधीत भाडेपट्टेदाराने भूखंडावरील बांधकाम पूर्ण करणे अपेक्षित असून सदर ४ वर्षाच्या कालावधीत (भाडेपट्टेदाराच्या आवाक्याबाहेरील कारणास्तव) बांधकाम पूर्ण न झाल्यास अशा वेळी महानगर आयुक्त अतिरिक्त अधिमूल्य आकारुन या कालावधीत वाढ देऊ शकतात. (३) प्राधिकरणाच्या वांद्रे-कुर्ला संकुलातील भाडेपट्टेदारांनी प्राधिकरणास बांधकाम पूर्णत्वाचा कालावधी ४ वरुन ६ वर्ष एवढा वाढवून मिळावा अशी विनंती केली होती. त्याबाबत प्राधिकरणाने दिनांक २६/०८/२०१५ रोजीच्या १३८ व्या बैठकीत निर्णय घेतला आहे की, याबाबत सर्वोच्च न्यायालयाचे निवृत्त	भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक याच्या सन २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य व सामाजिक क्षेत्र अहवालातील सदर परिच्छेदाच्या अनुषंगाने मा. प्रधान सचिव यांची दि. २७.१२.२०१८ रोजी साक्ष झाली आहे. सदर साक्षीच्यावेळी मा. लोकलेखा समितीने सदर प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्र. २६५४/२०१७ मध्ये दिनांक १२ डिसेंबर, २०१७ रोजी दिलेल्या निर्णयामुळे मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास भूखंडाच्या भाडेपट्टेदाराकडून येणे असलेली थकबाकी व त्यानुषंगाने दंड वसुल न करता आल्याने प्राधिकरणाच्या महसूल वसूल होत नसल्यामुळे शासनाचे

आणि तीन वर्षांपुढे १.५ टक्के प्रतिवर्ष याप्रमणे महानगर आयुक्त सदर कालावधी वाढवून देऊ शकतात. अतिरिक्त अधिमूल्य प्रदान न केल्यास १४ टक्के (भाडेपट्टा कराराचा खंड २ ई) दंडनीय व्याज होऊ शकते.

महानगर आयुक्त मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या अभिलेख तपासणीत (मार्च २०१७) आढळून आले की भाडेपट्टाकरारात नमूद केलेल्या विहित कालावधीत काम पूर्ण झाले नव्हते. प्राधिकरणाने प्राप्तकर्त्याला भाडेकराराप्रमाणे देय रक्कम व्याजासहित प्रदान करण्याबाबत नोटीस (ऑगस्ट २०१४) बजावली. जर ते ₹ ३१२.९८ कोटींची अतिरिक्त अधिमूल्यांची व्याजासहित थकबाकी जून, २०१४ पर्यंत भरण्यास अपयशी ठरल्यास, प्राधिकरण, आरंभ प्रमाणपत्र (कमेन्समेंट सर्टिफिकेट) रद्द करेल आणि पुढे भाडेनिश्चितती करेल आणि मालमत्ता ताब्यात घेईल व देय रक्कमेची वसूली जमीन महसूलाच्या थकबाकीप्रमाणे करेल. परंतू रिलायन्स इंडस्ट्रीज लिमिटेड ने दावा (सप्टेंबर २०१४) केला की भूखंडाच्या सीमारेषा ठरविण्यात मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने विलंब केल्यामुळे उल्लेखिलेली वसूली देय नाही आणि भूखंडालगतच्या रस्त्याचे सध्या असलेल्या ३० मीटर वरुन ३९ मीटर पर्यंत रुंदीकरण होणार होते. प्राधिकरणाने त्यांच्यामुळे बांधकाम सुरु करण्यास विलंब झाल्याचा प्राप्तकर्त्याचा दावा फेटाळला (नोव्हेंबर २०१४) आणि ते बांधकामाच्या विलंबासाठी अतिरिक्त अधिमूल्य भरण्यास बाधित होते असे कळविले त्यानंतर प्राप्तकर्त्याने केलेल्या अर्धवट बांधकामाकरीता अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्याची विनंती (मे २०१५) केली. एकूण न्यायाधीश किंवा उच्च न्यायालयाचे मुख्य न्यायाधीश यांची एक सदस्यीय समिती नेमून त्यांचा अहवाल घ्यावा. असा अहवाल प्राधिकरणाने घेतला असून तो प्राधिकरणाच्या बैठकीसमोर सादर केला जाईल व प्राधिकरणाच्या मान्यतेनुसार उर्वरीत अधिमूल्याची वसूली केली जाईल.

(४) महानगर आयुक्त यांना प्राधिकरणास येणे असणारी सर्व रक्कम वसूल करण्याचे अधिकार असून या अधिकारांचा वापर करुन तसेच प्राधिकरणास प्राप्त अधिमूल्याच्या प्रमाणात विषयांकित प्रकरणी सी-६६ या भूखंडासाठी अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र दिनांक २९/०५/२०१५, दिनांक २१/१२/२०१५ व दिनांक २३/०२/२०१७ रोजी दिले आहे.

(५) तरी देखिल भाडेपट्टेदाराने बांधकाम पूर्णत्वाच्या वाढीव कालावधीचे अधिमूल्य न भरल्यामुळे प्राधिकरणाने दिनांक १२/०९/२०१७ रोजी भूखंडाचा ताबा परत घेण्याबद्दल भाडेपट्टेदाराविरोधात व इतर भाडेपट्टेदारांविरोधात नोटीस देखिल बजावली आहे.

(६) प्राधिकरणाच्या दिनांक १२/०९/२०१७ रोजीच्या नोटीसच्या विरोधात विषयांकीत भूखंडाच्या भाडेपट्टेदाराने मा. उच्च न्यायालयात (W.P.(L) No. २६५४/२०१७) दावा सादर केला आहे.

(७) विषयांकित भूखंडाच्या भाडेपट्टादारांव्यतिरिक्त इतर भाडेपट्टेदारांनी देखिल (ज्यांना प्राधिकरणाने अशीच नोटीस दिली आहे) अशाच प्रकरणात मा. उच्च न्यायालयात दावा सादर केला आहे. त्या अनुषंगाने मा. उच्च न्यायालयाने दिनांक मोठ्या प्रमाणात नुकसान होत असल्याची बाब साक्षीच्या वेळी निदर्शनास आणली आहे. याबाबत मा. लोकलेखा समितीने मा. उच्च न्यायालयाच्या सदर आदेशाच्या विरोधात पुनर्विलोकन याचिका किंवा विशेष अनुमती याचिका दाखल करण्याचे निर्देश दिले आहे. तसेच यापुढे सदर भूखंडाच्या अनुषंगाने मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीस लि. यांना आरंभ प्रमाणपत्र (CC) व भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) न देण्याचे निर्देश दिले आहे.

सदर प्रकरणी लोकलेखा समितीने दिलेल्या निर्देशानुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणामार्फत पुढील कार्यवाही होणे आवश्यक आहे. याबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास दिनांक ०१.०१.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये सूचना देण्यात आल्या आहेत.

सदर परिच्छेदाच्या अनुषंगाने महालेखाकार कार्यालयाकडून प्राप्त

३०,५५० चौ.मी. बांधीव क्षेत्रापैकी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने १६,१३१.५४ चौ.मी. साठी अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केले आणि उरलेल्या १४,४१८.४६ चौ. मी. बांधीव क्षेत्रासाठी अनुक्रमे २९ मे २०१५ व २१ डिसेंबर २०१५ रोजी अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्रे जारी केली. परंतू बांधकाम पूर्ण करण्यास झालेल्या तीन वर्ष व एक महिना इतक्या झालेल्या विलंबाकरीता आवश्यक अतिरिक्त अधिमूल्य ₹ २७३.५६ कोटी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने आजपर्यंत (जूलै २०१७) वसूल केले नव्हते. शिवाय जूलै २०१७ पर्यंत न भरलेल्या अतिरिक्त अधिमूल्यावर १४ टक्के व्याजाने म्हणजेच ₹१५४.४५ कोटी सुद्धा वसूल करावयाचे होते. हयामुळे प्राप्तकर्त्याला अदेय फायदा झाला.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी त्यांच्या उत्तरात असे सांगितले (मार्च २०१७) की अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्यात आले आहे व उर्वरीत भागाचा ताबा घ्यायचा बाकी होता. गरज पडल्यास, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला बांधीव परिसरात ज्याची किंमत भाडेपट्टाधारकाकडून प्रलंबित असलेल्या देय किंमतीच्या तुलनेत जास्त आहे. पुन:प्रवेश करता येईल. प्रलंबित एकूण देय रकमेची वसूली झाल्यानंतरच पूर्ण इमारतीसाठी भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्यात येईल.

तरी देखिल वास्तविकता हीच आहे की देय रक्कमेची वसूली न करताच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी बांधीव क्षेत्रासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केल्यानंतर जवळजवळ दोन वर्षांचा कालावधी लोटल्यानंतर देखिल, वसूल न करण्याच्या १२/१२/२०१७ (**जोडपत्र-१ अ**), दिनांक १७/०१/२०१८ (**जोडपत्र-१ ब**) व दिनांक ३१/०१/२०१८ (**जोडपत्र-१ क**) रोजीच्या अंतरीम आदेशानुसार या प्राधिकरणाने या कंपन्यांच्या उर्वरीत परवानग्या उर्वरीत थकबाकी अधिमूल्य वसूलीचा आग्रह न धरता, कार्यवाही करावी असे आदेश दिले आहेत. सबब, हे प्रकरण न्यायप्रविष्ट असून मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशाप्रमाणे पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

(८) त्या अनुषंगाने प्राधिकरणाने दिनांक ०९/०२/२०१८ रोजी विषयांकीत भूखंडाच्या भाडेपट्टादाराला प्राधिकरणास प्राप्त अधिमूल्याच्या प्रमाणात अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र दिले आहे.

(९) वर नमुद केलेल्या परिच्छेद (३), (५), (६) व (७) प्रमाणे विषयांकीत प्रकरणी प्रथम भोगवटा प्रमाणपत्र (अंशत:) जारी केल्यानंतर जवळजवळ दोन वर्षाच्या कालावधीमध्ये पुढील कार्यवाही सुरु आहे.

वळोवेळी ऑडीट डिपार्टमेंटला असे देखिल कळवले आहे की, गरज पडल्यास, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला बांधीव परिसरात ज्याची किंमत भाडेपट्टाधारकाकडून प्रलंबित असलेल्या देय किंमतीच्या तुलनेत जास्त आहे. पुन:प्रवेश करता येईल.

ऑडीट डिपार्टमेंटने ऑगस्ट, २०१७ मध्ये जो प्रश्न राज्य शासनास पाठविला होता तो राज्य शासनाने या प्राधिकरणाकडे पाठविला होता. सदर प्रश्नास प्राधिकरणाने दिनांक २०/११/२०१७ (**जोडपत्र-२**) रोजी आपले उत्तर ऑडीट डिपार्टमेंटला पाठविले होते व त्याची प्रत नगरविकास विभागास पाठविली होती. सबब, ऑडीट डिपार्टमेंटच्या प्रश्नाचे उत्तर प्रलंबीत नाही.

झालेला अभिप्राय खलील प्रमाणे आहे. .

Copy of writ petition no 2051 of 2017 may be furnished to PAC.

As per the lease deed signed by MMRDA and Reliance industries Ltd., additional premium was to be recovered for delay beyond four years in construction

It may be explained to PAC as to why the additional premium could not be recovered between July, 2012 and September 2017 and waited till the writ petition is filed in the High Court on 12th September, 2017

It was in the interest of the MMRDA to recover the additional premium before giving part OC.

प्रधान महालेखाकार यांच्या उपरोक्त अभिप्रायावर खुलासा सादर करण्याबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास या विभागाच्या दि. 15.01.2019 च्या पत्रान्वये यांना कळविण्यात आले होते. त्यानुषंगाने प्राधिकरणाने सादर केलेला खुलासा सोबत जोडण्यात येत आहे (परि.

	कारणाबाबत उत्तरात काहीच उल्लेख नव्हता. अनुषंगाने असे दिसून आले की धोरणात्मक निर्णयानुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी इतर प्राप्तकर्त्याकडून भाडेपट्टाकरारातील नियोजित कालावधीपेक्षा बांधकामास विलंब झाल्यास नियमितपणे संपूर्ण अतिरीक्त अधिमूल्य (व्याजासहित) वसूल केले होते. तसे मे. जेट एअरवेज (इंडिया) लि. (प्लॉट सी-६८ ₹ २२५.१९ कोटी), ऑईल अँड नॅचरल गॅस कमिशन (प्लॉट सी-६९ अ, ६९ ब ₹ १०२.४३ कोटी) आणि इतर विविध राष्ट्रीयकृत बँका/शासकीय संस्था. म्हणून याबाबतीत प्राधिकरणाने प्राप्तकर्त्यांवर दाखविलेल्या अदेय फायद्याचे स्पष्टीकरण होत नाही. ही बाब ऑगस्ट २०१७ मध्ये राज्य शासनाला संदर्भित करण्यात आली. त्यांचे उत्तर नोव्हेंबर, २०१७ पर्यंत प्रतिक्षित आहे.	या प्राधिकरणाच्या वरील माहितीच्या अनुषंगाने व मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार विषयांकित प्रकरणी पुढील कार्यवाही करण्यात येणार आहे. सबब, परिक्षण अहवालातील मुद्दे वगळावेत अशी ऑडीट डिपार्टमेंटला विनंती आहे.	क्र.अ). कृपया प्राधिकरणाचा खुलासा मान्य करण्यात यावा.

कक्ष अधिकारी
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२

साक्ष :-

परिच्छेद क्रमांक ३.५ :खाजगी विकासकाला अदेय फायदा

८.१ उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात अधिक माहीती जाणून घेण्यासाठी समितीने दिनांक २७ डिसेंबर २०१८, दिनांक १४ फेब्रुवारी व ४ जून २०१९ रोजी नगर विकास विभागाच्या सचिवांची साक्ष घेतली.

या विषयासंदर्भात लोकलेखा समितीने २६ वा अहवाल सभागृहामध्ये सादर केलेला आहे. त्या अहवालामध्ये रिलायन्सच्या केस संदर्भात सूचना दिल्या होत्या व समितीने २ शिफारशी केल्या होत्या, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, समितीचे म्हणणे अगदी योग्य आहे. सदरहू दोन्ही शिफारशी लोकलेखा समितीच्या २६ व्या अहवालातील पृष्ठ क्रमांक ४७८ वर दिलेल्या आहेत. तसेच ४८१ वर वेगळा विषय आहे. या दोन्ही विषयाबाबत समितीला सविस्तर माहिती सादर करण्यात येत आहे.

दिनांक ११ ऑगस्ट, २०१७ च्या २६ व्या अहवालातील पहिली शिफारस अशी होती की, यामध्ये प्राधिकरणाने वेळकाढू धोरण न राबविता तातडीने वसुलीची कार्यवाही करावी. त्याप्रमाणे दिनांक १२ सप्टेंबर, २०१७ रोजी लॅण्ड रिझम्पशनची नोटीस दिली होती. तसेच संबंधितांस यापुढे कोणतेही परमीशन देणार नाही, असे त्यांना सांगण्यात आले होते. तसेच जमीन परत घेण्यात येईल, अशी नोटीस देण्यात आली होती, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

विभागाने त्यांना दोन वेळेस ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट दिले होते, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, त्यांना प्रथम पार्ट ओसी दिली होती आणि ते फायनल ओसी पर्यंत आलेले नव्हते, त्यावेळी विभागाने त्यांना या नोटीस दिल्या, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

विभागाने त्यांना सेकंड ओसी देखील दिली होती, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, दोन्ही नोटीस पूर्वीच दिलेल्या आहेत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

यापैकी एक नोटीस मे, २०१५ मध्ये दिली होती आणि दुसरी नोटीस डिसेंबर, २०१५ मध्ये दिली होती, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, या दोन्ही नोटीस पूर्वीच दिलेल्या आहेत. यानंतर विभागाला साक्ष झाली होती. सदरहू साक्षीमध्ये विभागाने समितीला आश्वासन दिले होते व समितीने त्यानुसार शिफारस देखील केली होती. त्यानुसार विभागाने पुढील कार्यवाही केली. तथापि ते उच्च न्यायालयात गेल्यानंतर असे सांगण्यात आले की, पीटीशनरचे ॲप्लीकेशन in accordance with law करा. "But shall not insist upon the demand of amount." पैशासाठी आग्रह न धरता त्यांना सर्व परवानग्या नियमानुसार द्याव्या, अशी उच्च न्यायालयाची ऑर्डर आहे, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

शासनाच्या रिकव्हरीचे काय ? ही फार मोठी रक्कम आहे, असे समितीने सूचित केले असता, रिकव्हरीचा विषय उच्च न्यायालयामध्ये प्रलंबित आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

सदरहू रिलायन्स कंपनी उच्च न्यायालयात केव्हा गेली ? असा प्रश्न समितीने केला असता, विभागाची नोटीस प्राप्त झाल्यावर ते उच्च न्यायालयात गेले होते, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

यापूर्वी पैसे वसूल न करता त्यांना Pre-occupation certificate for the building on Plot NoC-६६दिनांक २९.०५.२०१५ रोजी पहिली नोटीस दिली व त्यानंतर दिनांक २१.१२.२०१५ रोजी दुसरी नोटीस दिली होती. नोटीस दिल्यानंतर दिनांक २३ फेब्रुवारी, २०१७ रोजी ओसी दिली. ही माहिती विभागाने दिलेल्या रिप्लायमध्येच आहे. "Pre-occupation Certificate for the building on Plot No.C-६६ on २९.०५.२०१५, २१.१२.२०१५ and २३.०२.२०१७ in proportion with payment received." उच्च न्यायालयाचे आदेश नसताना २३ फेब्रुवारी, २०१७ रोजी ओसी देण्याचे काय कारण होते ? लोकलेखा समितीने सांगेपर्यंत ही बाब विभागाच्या लक्षात आली नाही. However, after that also you are issuing OC. इंग्रजी भाषेतील रिप्लायबूक मधील पान क्रमांक २ मधील दुसरी ओळ पहावी, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, ऑगस्ट २०१७ पूर्वीचे सर्व विषय समितीमध्ये एकदा चर्चेला येऊन गेलेले आहेत. त्यानंतर समितीची साक्ष झाली होती व त्यानंतर समितीचा अहवाल तयार झाला. अहवाल आल्यानंतर साक्षीमध्ये विभागाने समितीला दिलेले आश्वासन आणि समितीची शिफारस, या दोन्हीच्या अनुषंगाने विभागाने ऑगस्ट महिन्यानंतर लगेच सप्टेंबर २०१७ मध्ये वसुलीची कार्यवाही सुरू केली होती. परंतु कंपनी उच्च न्यायालयात गेली व त्याला उच्च न्यायालयाने स्टे दिला. जून-जुलै, २०१७ च्या पूर्वीचे मुद्दे या पूर्वी झालेल्या साक्षीमध्ये मांडलेले आहेत. सदरहू साक्षीमध्ये विभागाने समितीला आश्वासन दिले होते व त्या आश्वासनाप्रमाणे समितीने शिफारस केली होती व विभागाने केलेल्या शिफारशीनुसार आम्ही ही कार्यवाही केलेली आहे, असे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

विभागाने आपल्या रिप्लायमध्ये असे म्हटलेले आहे की, "Audit Department's question is not pending." महालेखापाल कार्यलयाची ऑडीटची पोझीशन अशी आहे की, विभागाने ऑडीटला रिप्लाय दिला म्हणजे तो ऑडीट पॅरा सेटल झाला असे नाही. या प्रकरणात लीज प्रीमीयम आहे व तो रिकव्हर झालेला नाही. It will remain pending at our side till it is recovered. दुसरी बाब अशी की, विभागाने पार्ट ओसी डिसेंबर २०१५ मध्ये दिलेल्या आहेत. हा मुद्दा जुलै २०१२ नंतरचा आहे. त्यांना ऑगस्ट २०१४ मध्ये नोटीस दिली होती आणि त्यानंतर पार्ट ओसी दिली. पार्ट ओसी दिली नसती आणि पेमेंटवर इनशिष्ट केले असते तर कदाचित ते पेमेंट मिळू शकले असते.

आता तिसरा असा आहे. सन २०१५ मध्ये विभागाने रिप्लायमध्ये मेंशन केलेले आहे की, "It was decided to appoint one man committee of Retired Judge to look into the matter." येथे लीज डीडच्या टर्म्स ॲण्ड कंडिशन अगदी क्लिअर आहेत. असे असताना तेथे रिटायर्ड जजेसची कमिटी अपॉईंट करण्याची आवश्यकता नाही, असे प्रधान महालेखाकार यांनी समितीस अवगत केले.

प्रधान महालेखाकारांनी उपस्थित केलेल्या पहिल्या मुद्याबाबत सांगू इच्छितो की, आम्ही विभाग म्हणून असे म्हणतो की, रिकव्हरीची प्रक्रिया विभागाने सुरू केली. त्यांना रिझम्पशनची नोटीस दिली. त्यानंतर ते उच्च न्यायालयात गेले व उच्च न्यायालयाचा स्टे आला. उच्च न्यायालयाचा जो निर्णय होईल, तो लागू असल्यामुळे ऑडीट पॅरा ड्राफ्ट करावा. समितीने मान्य केले नाही तर ते होणार नाही. त्याबद्दल विभागाचे काही म्हणणे नाही. परंतु विभागाने आपली भूमिका समितीसमोर स्पष्ट केली.दुसरा मुद्दा २०१५ मधील आहे. याबाबत पूर्वीच सांगितले की, these are issues which are already been discussed in this Public Accounts Committee. त्याची उत्तरे त्या त्या वेळी दिलेली आहेत. त्यामुळे आता त्याबद्दल पुन्हा काय बोलणार आहे. तिसरा मुद्दा वन मॅन कमीटीचा आहे. याबाबत मागील साक्षीच्या वेळी तपशीलवार चर्चा केली होती. प्राधिकरणाच्या अधिकार क्षेत्रामध्ये..प्राधिकरणाचे अध्यक्ष माननीय मुख्यमंत्री आहेत. त्यांनी त्यांच्या अधिकार क्षेत्रामध्ये या सर्व विषयावर काही सल्ला देण्यासाठी उच्च न्यायालय/सर्वोच्च न्यायालयातील सेवानिवृत्त जजची समिती नेमावी, असा निर्णय घेतला होता. त्या निर्णयानुसार पुढील कार्यवाही...it is not for the Department then to question why the committee was set-up? असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

समिती स्थापन झाल्यानंतर त्यांनी काही सूचना दिलेल्या आहे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, या विषयावर विभागाने मागील साक्षीच्यावेळी तपशिलवार माहिती दिली होती, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

यातून एकच बाब पुढे येते की, जोपर्यंत लोकलेखा समितीने विभागाला सूचना दिल्या नाही, तोपर्यंत एमएमआरडीए शांत होते. हा विषय साधारणत: ५०० कोटी रूपयांचा आहे ? MMRDA has not taken any action. आता उच्च न्यायालयाचा स्टे मिळाला असून विभाग पुन्हा शांत बसला आहेत. समितीला रीट पीटीशनची प्रत सादर करण्यात यावी. What action has been taken after this step? याचे कारण असे की, या बाबीला जवळपास सव्वा वर्षे झालेले आहेत. वसुली देखील ५०० कोटी रूपयांपेक्षा अधिकची आहे. तरी देखील एमएमआरडीएच्या अधिकाऱ्यांनी ही बाब गांभीर्याने घेतलेली नाही व दिसून येत नाही. एकतर सुरूवातीला त्यांना ते वाटप करण्यात आले. जोपर्यंत लोकलेखा समितीने स्ट्राँग रिकमंडेशन केले नाही, तोपर्यंत आपण कोणतीही कार्यवाही केलेली नाही. त्यानंतर उच्च न्यायालयाच्या स्टे ची बाब पुढे केली जात आहे. The Department should depute Special Counsel to resolve this issue. विभागाच्या मॅन्डेटरी असलेल्या नियमांचे व निकषांचे पालन करूनच दंड आकारण्यात आलेला आहे. तसेच विभागाने जेट एअरवेज, ओएनजीसी कडून दंड वसूल केलेला आहे. परंतु यांच्याबाबत तसे झालेले नाही. यांना सर्व क्लिअरन्स देण्यात आले. आता त्यांनी त्यावर स्टे आणलेला आहे. स्टे असल्यामुळे विभाग शांत बसलेला आहात. What step have you taken? Have you appointed any Special Counsel, have you tried for vacating the stay, whether have you gone for appeal in the Supreme Court? यासंदर्भातील शेवटची सुनावणी केव्हा होती ? अशी विचारणा समितीने केले असता, यामध्ये दोन मुद्दे आहेत. समितीच्या सुचनेप्रमाणे रीट पीटीशनची प्रत व उच्च न्यायालयाच्या सर्व आदेशांच्या ऑर्डर्स, तसेच विभागाच्या बाजूने स्पेशन कॉन्सील आणि महालेखाकार हे स्वत: ॲपीअर होते.., यासंदर्भातील सर्व सविस्तर माहिती समितीला सादर करण्यात येईल.तसेच शेवटच्या सुनावणीचा व इतर सर्व तपशील समितीला सादर करण्यात येईल.

ॲक्शन टेकन रिपोर्टमध्ये २ शिफारशी होत्या. पहिली शिफारस रिकव्हरीची शिफारस होती व त्याबाबत कोणती कार्यवाही करण्यात आली, त्याची माहिती विभागाने आताच दिलेली आहे.दुसरी शिफारस अशी होती की, एमएमआरडीएने एक सिस्टिम करावी की, ज्यामुळे यासंदर्भातील सर्व बाबी लोकांच्या लक्षात येतील. त्यानुसार त्यांनी बिल्डिंग स्वॉफ्टवेअर तयार केलेले आहे व

त्यांच्या एसआरएसमध्ये या तरतुदींचा अंतर्भाव केलेला आहे. जसे की, कमेन्समेंट सर्टिफिकेट दिल्यापासून ठराविक वेळेमध्ये कंम्पलीशन सर्टिफिकेट आणि ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट मिळाले नाही तर त्याचा अलर्ट आणि नोटीस आपोआप जनरेट व्हावी. अशा प्रोव्हीजन्स एसआरएसमध्ये (सिस्टिममध्ये) अंतर्भूत आहेत, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

शासनाचे ५०० कोटी रूपये त्यांच्याकडे अडकलेले आहेत. याबाबत एमएमआरडीएने गांभीर्य दाखविले पाहिजे. समितीने मागितलेली माहिती सादर करावी. परंतु या पूर्ण केसमध्ये समितीने केलेल्या शिफारशीनंतर मीडीयामध्ये बरीच चर्चा झालेली आहे.प्राधिकरणाने संबंधितांना सन २०१४ मध्ये नोटीसा दिल्या होत्या. त्यानंतर त्यांना नियमित करण्यात आले. नोटीसा देऊन त्यांचा दावा फेटाळला. तरीही त्यांना सन २०१५ मध्ये भोगवटा प्रमाणपत्र कसे दिले ? सन २०१५ मध्ये २ नोटीस दिल्या आणि सन २०१७ मध्ये १ नोटीस दिली व फेब्रुवारी, २०१७ मध्ये ओसी देखील दिली.सर्व माहीत असूनही ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट कोणी दिले होते व त्याला कोण जबाबदार आहे ?यासंदर्भातील जबाबदारीबाबत मागील साक्षीमध्ये चर्चा उपस्थित केली होती. शेवटी पैसे वसूल झाले पाहिजे. अहवाल सभागृहाला सादर करण्यापूर्वीच विभागाने सर्व परवानग्या दिल्या तसेच महालेखाकारांच्या पॅरावर साक्षी सुरू असताना सर्व मान्यता दिल्या दिनांक २३ फेब्रुवारी, २०१७ रोजी ओसी दिली होती व तेव्हा महालेखाकार यांच्या परिच्छेदावर लोकलेखा समितीची साक्ष सुरू होती. याबाबत लोकलेखा समितीने कमीतकमी १५ ते २० बैठका घेतल्या. लोकलेखा समितीमध्ये दिनांक ४ मे, २०१६ पासून या परिच्छेदावरील साक्ष सुरू झाली होती. त्यानंतर समितीने ऑगस्ट, २०१७ मध्ये अहवाल सादर केला. समितीने केवळ या विषयावर १५ ते २० बैठका घेतल्या. असे असताना विभागाने सर्व मान्यता दिल्याआहेत. इमारत बांधलेली आहे. विधिमंडळाच्या महत्त्वाच्या असलेल्या लोकलेखा समितीमध्ये साक्ष किंवा चर्चा चालू असताना विभागाने त्यांना शेवटची ओसी द्यायला नको होती. परंतु विभागाने त्यांना ओसी दिलेली आहे व मला या बाबीचे समितीला खूप आश्चर्य वाटत आहे.

यासंदर्भात संबंधित अधिकाऱ्यांवर वरिष्ठ अधिकाऱ्यांनीच जबाबदारी निश्चित करून पुढील कार्यवाही करावी व पैसे वसूल करावे. जोपर्यंत अधिकारी मनावर घेत नाही, तोपर्यंत पैसे वसूल होणार नाही. विभागाने त्यांना ओसी दिली असेल तर त्यांना कन्सर्न ऑथॉरिटीने नो-ड्युस सर्टिफिकेट दिले असेल. कन्सर्न ऑथॉरिटीच्या नो-ड्युस सर्टिफिकेटशिवाय ओसी होत नाही, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, विभागाला ओसी द्यायचीच नव्हती. विभागाने त्यांना रिझम्पशनचीच नोटीस दिली होती. परंतु आता उच्च न्यायालयानेच विभागाला आदेश, दिले असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

सदर निकाल उच्च न्यायालयाच्या सिंगल बेंचचा आहे की संयुक्त बेंचचा आहे ? असा प्रश्न समितीने केला असता, न्या. कुलकर्णी यांच्या कोर्टाने सदर आदेश दिलेले आहेत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

विभागाने याबाबत रिव्हयू पिटीशन दाखल करणार आहात की सर्वोच्च न्यायालयामध्ये जाणार आहात ? कारण माननीय उच्च न्यायालय जर अशा प्रकारचा आदेश देत असेल तर विभाग सर्वोच्च न्यायालयामध्ये गेले पाहिजे.After directives of High Court what permissions have you given to them? अशी विचारणा समितीने केली असता, माननीय उच्च न्यायालयाच्या आदेशापूर्वी विभागाने सर्व परवानग्या दिल्या असे नाही. विभागाने दोन पार्ट ओ.सी. दिल्या होत्या, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

हा विषय केवळ रिलायन्स इंडस्ट्रीजपुरता नसून संपूर्ण 'जी ब्लॉकचा' आहे. विभागाने यामध्ये जी रिकव्हरी क्लेम केली आहे ती अमाउंट मोठी दिसते याचे कारण यांचा एरिया मोठा आहे. अशा प्रकारच्या रिकव्हरीज दुसऱ्यांकडून देखील केल्या आहेत काय ?इतरांकडून जर रिकव्हरीज केल्या आहेत तर यांचेकडूनच का नाही ? हे जावई आहेत का? जी ब्लॉकमधील इतरांकडून रिकव्हरी केली असेल तर यांचेकडूनही केली पाहिजे. कोर्ट म्हणजे या देशाचे मालक नाही. संसदेने केलेल्या कायद्यांच्या आधारे कोर्ट चालते. नियमाला कसे वाकवायचे हे न्यायालयाला कळत असेल तर ते समितीलाही कळते. हे रेकॉर्डवर घेऊन न्यायालयाला दाखवावे की, लोकलेखा समिती ठाम भूमिका घेत आहेत. न्यायालायाला विरोधात जर कन्टेम्प्ट फाईल करायचा असेल तर करु द्या. परंतु हे काय आहे की, जी ब्लॉकमधील इतर लोक पैसे भरतात व केवळ रिलायन्स इंडस्ट्रीजला पैसे भरण्यास सांगितल्यानंतर ते न्यायालयामध्ये जातात व न्यायालय सांगते की त्यांना ओ.सी. द्या. जी ब्लॉकमधील इतर लोकांनी पैसे भरले असताना पैसे न भरणारी रिलायन्स इंडस्ट्री कोण आहे ? याबाबत अधिक माहिती द्यावी. कारण लोकलेखा समितीच्या निर्देशानुसार विभागाने दिलेल्या नोटिशीच्या विरोधात रिलायन्स कंपनी न्यायालयामध्ये गेली. न्यायालयामध्ये जाण्याअगोदरच विभागातील अधिकाऱ्यांच्या मेहरबानीने त्यांना ओ.सी. देण्यात आली होती. ना देय प्रमाणपत्र न घेताच शेवटची परवानगी फेब्रुवारी, २०१७ मध्ये देण्यात आली. लोकलेखा समितीसमोर याबाबतचा प्रस्ताव आला असतानाही विभागाने कोणतीही काळजी घेतली नाही, ही वस्तुस्थिती आहे.माननीय न्यायालयाच्या आदेशाने ओ.सी. देण्यात आले की त्याअगोदरच पार्टली ओ.सी. दिले गेले होते ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर प्लॉट विकसित झाल्यानंतर त्याला वेगवेगळया वेळी टप्प्याटप्प्याने सी.सी. व ओ.सी. देण्यात आलीआहेत, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

विभागाने टप्प्याटप्प्याने ओ.सी. दिले परंतु त्या-त्या वेळी डयूज बाकी नव्हते का ? समजा त्यांचे १० फ्लोअर आहेत. त्यापैकी विभागाने पार्टली ओ.सी. दोन किंवा तीन फ्लोअरच्या दिल्या. त्यावेळी काही डयूज बाकी होते का ? अशी विचारणा समितीने केली असता, दिनांक १५.०७.२००८ रोजी लिज डिड झाली. त्यानंतर ४ वर्षांच्या आत म्हणजे दिनांक १५.०७.२०१२ पर्यंत सदर भूखंड विकसित करणे आवश्यक होते. परंतु डिले सुरु झाला व त्यानंतर पेनाल्टी लागू होते, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

एफ.एस.आय. वाढवून घेण्यासाठी ती कंपनी थांबली होती काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, विभागाने त्यांना जे बेसिक क्षेत्रफळ दिले त्याचे पूर्ण पैसे म्हणजे ९१८ कोटी रुपये कंपनीने भरले, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

समितीला विभागाच्या मुद्दयावर आक्षेप आहे. कंपनीने बेसिक क्षेत्रफळाचे पैसे भरले व विभागाने त्यांना बांधकामाच्या परवानग्या दिल्या याचा अर्थ त्यावेळी हे प्रकरण न्यायालयामध्ये नव्हते. समितीचा प्रश्न असा आहे की, बेसिक पैसे घेतानाच उशिरा बांधकामासाठीचा दंड का वसूल केला नाही ? कारण तेव्हा हे प्रकरण न्यायालयामध्ये नव्हते. विभागाने त्यांच्याकडून प्रिन्सिपल अमाउंट घेतली. परंतु उशिरा बांधकाम सुरु केल्याबाबतचा दंड वसूल न करता बांधकामाची परवानगी का दिली ? दुसरा मुद्दा पार्टली ओ.सी. संदर्भातील आहे. ज्यावेळी विभागाने पार्टली ओ.सी. दिल्या त्यावेळी डयूज बाकी नव्हते का ? जर त्यावेळी डयूज बाकी असतील तर विभागाने ओ.सी. कशा दिल्या ? असा प्रश्न समितीने केला असता, विभागाने त्यांना पूर्ण ओ.सी. दिलेली नाही, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

विभागाने ज्या पार्ट ओ.सी. दिल्या त्यावेळी सदर कंपनीचे कोणतेही डयूज बाकी नव्हते व त्यामुळे त्यांना पार्ट ओ.सी. देण्यात आली,सन २०१५ च्या मार्च महिन्यामध्ये पहिली, डिसेंबर महिन्यामध्ये दुसरी व २०१७ मध्ये तिसरी ओ.सी. विभागाने दिली. परंतु वसुलीबाबत सन २०१४ मध्ये नोटिस दिलेली आहे. मग सन २०१४ मधील नोटिशीच्या अनुषंगाने डयूज असताना विभागाने त्यानंतर पार्ट ओ.सी. का दिल्या ?त्यांना आता पूर्ण ओ.सी. साठी विभागाकडे येण्याची गरज नाही. कोर्टामध्ये मॅनेज करुन ते पूर्ण ओ.सी. मिळवू शकतात. त्याबाबतचे रस्ते त्यांना माहिती आहेत. एम.एम.आर.डी.ए. ने ज्या दिवशी ओ.सी. दिली त्या दिवशी शासनाचा एकही पैसे त्यांच्याकडून डयू नव्हता असा क्लिअरन्स विभागाकडे आहे का ?मार्च, २०१२ मध्ये त्यांचे २०० कोटी रुपये आले. विभागाने म्हटल्याप्रमाणे ज्यावेळी ओ.सी. दिले त्यावेळी टोटल कम्बाईन एरिया म्हणजे ॲडिशनल बिल्ट अप एरियाचे पैसे व बेसिक एरियाचे पैसे यांच्या इक्विव्हॅलेंटच होते, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

त्यावेळी डयूज होते किंवा नव्हते, एवढे सांगा. कारण जर डयूज नसतील तर त्यांना न्यायालयामध्ये जाण्याची गरजच नव्हती. डयूज नव्हते तर विभागाने नोटिस कशाला दिली? असा प्रश्न समितीने केला असता, यामध्ये चार ते सहा वर्षांचा विलंब आहे. संपूर्ण पैसे वसूल करण्यासाठी नोटिस देण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

ॲडिशनल एफ.एस.आय. च्या प्रिमियमचे पैसे आणि उशिरा काम सुरु केल्याचा दंड या सर्वांचे पैसे विभागाने ओ.सी. दिलेल्या पोर्शनच्या बेरजेला सन २०१२ मध्ये देखील मॅच होणार नाही आणि सन २०१५ मध्ये देखील मॅच होणार नाही.सदर कंपनीकडून आपल्याला इतके कोटी रुपये येणे बाकी असल्याबाबत आपण न्यायालयास कळविले होते का ? अशी विचारणा समितीने केली असता, ॲफिडेव्हिटमध्ये तसे सांगितले होते, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

एवढे पैसे बाकी असल्यामुळे विभाग परवानग्या देत नाही, असे प्रतिज्ञापत्रामध्ये म्हटले होते का ? असा प्रश्न समितीने केला असता विभागीय प्रतिनिधीने होकारार्थी उत्तर दिले. ती कागदपत्रे देखील समितीस सादर करावीत, असे समितीने निदेश दिले असता, यासंदर्भातील कागदपत्रांच्या प्रती समितीस सादर करण्यात येईल, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. हे प्रकरण न्यायालयामध्ये जाण्यापूर्वी विभागाने तीनही ओ.सी. दिलेल्या आहेत. लोकलेखा समितीने ऑगस्ट, २०१७ मध्ये यांना शिफारस केली परंतु विभागाने ऑगस्ट, २०१४ मध्ये नोटिस दिलेली होती. त्यानंतर सन २०१५ मध्ये दोन व फेब्रुवारी, २०१७ मध्ये एक ओ.सी. देण्यात आली. त्यानंतर रिलायन्स कंपनीवाले गप्प बसले होते परंतु रिकव्हरीची कारवाई करण्याबाबत लोकलेखा समितीने विभागाला आदेश दिला त्यानंतर ते न्यायालयात गेले. तोपर्यंत ते न्यायालयामध्ये गेले नव्हते. विभागाने वसुलीबाबत बजावलेल्या नोटिशीविरोधात रिलायन्स कंपनी न्यायालयामध्ये गेली आहे. सद्यस्थितीत त्यांना ओ.सी. ची आवश्यकता नाही कारण त्यांनी इमारत बांधून ओ.सी. प्राप्त करुन घेतलेली आहे, असे समितीने मत व्यक्त केले असता, त्यांना अद्यापही ओ.सी. ची आवश्यकता आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

अंतरीम आदेशाबाबत दीड-दीड वर्ष पुढाकार घेतला जात नाही. सदर प्रकरणी चार-पाचशे कोटी रुपयांची वसुली करायची आहे परंतु विभाग मात्र कार्यवाही करीत नाहीत, असे समितीने मत व्यक्त केले असता, अंतरीम आदेश आल्यानंतर दिनांक १२ डिसेंबर रोजी विभागाने न्यायालयामध्ये सबमिट केले होते. न्यायालयाच्या आदेशामध्ये म्हटलेले आहे की, "According to Learned Counsel for the Petitioner in the Writ Petition, Respondent No.१ (MMRDA) is insisting upon deposit of the amount as per the Demand Notice for processing the NOCs which have been applied by the Petitioners."

पिटिशनरने आम्हाला अर्ज केले आहेत व पैसे भरल्याशिवाय देत नाहीत हे शासनाच्या वकीलाने व न्यायालयाने रेकॉर्डवर घेतले आहे. त्यानंतर माननीय न्यायालयाने म्हटले आहे की, "Having considered the submission made by the Learned Counsel for the parties without prejudice to the rights and contentions of both the sides, we make it clear that the interim order passed earlier shall continue with further observations that Respondent No.१ (MMRDA) shall process the Petitioner's application in accordance with law but shall not insist upon the demand of amount which is in the writ petition.", असे विभागीय प्रतिनिधीने समितीस अवगत केले.

त्याला कारण काय आहे, विभागाने त्याला कधी चॅलेंज केले ? आपण वाचत असलेले आदेश किती तारखेचे आहेत ? असा प्रश्न समितीने केला असता, सदर आदेश दिनांक १२ डिसेंबर, २०१७ रोजीचे आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले. आता डिसेंबर, २०१८ सुरु आहे. या ऑर्डरला विभागाने कुठे चॅलेंज केले आहे ? असा प्रश्न समितीने केला असता, सदर अंतरिम आदेश आल्यानंतर विभागाने १७ जानेवारी रोजी कोर्टासमोर जाण्याचा प्रयत्न केला, असा विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

विभागाने कोणत्या कोर्टासमोर जाण्याचा प्रयत्न केला ? असा समितीने प्रश्न केला असता, न्या.कोरडे व न्या.केतकर यांच्या कोर्टासमोर जाण्याचा प्रयत्न केला, असा विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले. विभागाची याचिका सदर न्यायालयाने दाखल करुन घेतली नाही का ? असा प्रश्न समितीने केला असता, विभागोन ३१ जानेवारी रोजी पुन्हा सुनावणीसाठी प्रयत्न केले, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

माननीय उच्च न्यायालयाने परवानगी देण्यास सांगितले होते व विभागाने पैसे मागायचे नाहीत असेही सांगितले होते. शासनाचा नियम असे सांगत आहे की, पुढील सर्व परवानग्या थांबायला पाहिजे होत्या. पैसे मागायचे नाहीत परंतु त्याचबरोबर परवानग्या देखील द्यायच्या नाहीत, असे आपला कायदा सांगतो. पैसे मागू नका परंतु कायद्याप्रमाणे कार्यवाही करा. आपला कायदा म्हणत आहे की, जोपर्यंत जुने डयूज दिले जात नाहीत तोपर्यंत पुढील कार्यवाही करायची नाही. माननीय न्यायालयाने असे सांगितले आहे की, आपण नियमाप्रमाणे व कायद्याप्रमाणे प्रोसिडिंग करा. दुसरे म्हणजे संबंधिताकडे पैसे मागू नका. त्यांना थांबविण्याचे आपल्याकडे १०० रस्ते आहेत. सध्या ते ऑक्युपेशन प्रमाणपत्र मिळाल्याशिवाय आपल्या छातीवर बसून जागा वापरत आहेत. आपण कायद्याप्रमाणे त्यांना याबाबत देखील नोटिस काढू शकता. त्यांचे संपूर्ण काम झाले आहे. ते ओ.सी. साठी येणार देखील नाहीत, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, सुमारे ३० हजार स्क्वे. मीटरचे ओ.सी. अद्याप देणे बाकी आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

त्यांचे काम पूर्ण झाले आहे किंवा कसे हे पाहण्यासाठी विभागाचे अधिकारी जातात का ? आपल्या अधिकाऱ्यांचे ते काम आहे. कारण आपण नियोजन प्राधिकरण आहात. ज्या ३० हजार स्क्वे. फूटचे ओ.सी. घेणे बाकी आहेत त्याचे काम कधी पूर्ण झाले आहे व सध्या त्याचा काय वापर सुरु आहे याबाबत समितीला अहवाल सादर करावा, असे समितीने निदेश दिले असता विभागाने त्यास सहमती दर्शविली. विभागाने या अगोदर सांगितल्याप्रमाणे न्यायालयातील संपूर्ण प्रोसेस, त्यामध्ये शासनाचे म्हणणे, समोरच्याचा रिप्लाय, न्यायालयाचे आदेश व इतर कार्यवाहीबाबतच्या कागदपत्रांच्या २० प्रती समितीस सादर कराव्यात, असे समितीने निदेश दिले असता विभागाने त्यास सहमती दर्शविली.

जेट एअरवेज, ओ.एन.जी.सी., राष्ट्रीयकृत बँक व इतर संस्थांकडून देखील वसुली केलेली आहे. असे असताना रिलायन्सलाच केवळ सोडण्यात आले आहे, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, माननीय न्यायालयामध्ये विभागाने मांडलेली बाजू, त्याबाबतच्या प्रतिज्ञापत्राची प्रत व सदर भूखंड दिल्यापासून सी.सी. व ओ.सी. बाबत केलेल्या कार्यवाहीबाबतची माहिती समितीस सादर करण्यात येईल, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

डिसेंबर, २०१७ मधील याबाबतची शेवटची सुनावणी आहे. आता डिसेंबर, २०१८ सुरु आहे. दरम्यानच्या कालावधीमध्ये न्यायालयाने एकही सुनावणी दिली नाही का ? असा प्रश्न समितीने केला असता, विभागाने सुनावणीसाठी प्रयत्न केले परंतु सुनावणी देण्यात आली नाही, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले. विभागाने प्रयत्न करुनही न्यायालयाने सुनावणी दिली नसेल तर त्याबाबत आपण उच्च न्यायालयाच्या माननीय मुख्य न्यायाधिशांकडे का पाठपुरावा केला नाही ? असा प्रश्न समितीने केला असता, माननीय ॲडव्होकेट जनरल यांच्यामार्फत प्रयत्न सुरु आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

उच्च न्यायालयाच्या वरती आणखी एक न्यायालय आहे. सरकारच्या चारशे-पाचशे कोटी रुपयांचा हा प्रश्न आहे. हे निदान सर्वोच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास तरी आणून द्यावे. या प्रकरणी उच्च न्यायालयाचे आदेश व त्यानंतर सुनावणी दिली जात नसल्याचे आपण सर्वोच्च न्यायालयात मांडावे. आपण सर्वोच्च न्यायालयात जाऊन या प्रकरणाची वस्तुस्थिती सांगितली पाहिजे, असे समितीला वाटते, असे समितीने मत व्यक्त केले.

यासंदर्भात अधिक माहिती जाणून घेण्यासाठी समितीने दिनांक १४ फेब्रुवारी, २०१९ रोजी पुन:श्च साक्ष घेतली.

साक्षीच्या अनुषंगाने यापूर्वीच्या साक्षीमध्ये चर्चिर्लेल्या मुद्यांची माहिती थोडक्यात देण्यात यावी, असे समितीने निदेश दिले असता, मागील साक्षीच्या वेळी परिच्छेद क्रमांक ३.५ - खाजगी विकासकाला अदेय फायदा च्या अंतर्गत ४२८ कोटी रुपयांचे अतिरिक्त अधिमूल्य व त्यावरील व्याज वसूल केले नाही, यावर चर्चा झाली होती. सदरहू प्रकरणी ज्यांनी पार्ट ओ.सी. दिली त्यांच्यावर जबाबदारी निश्चित करणे व माननीय उच्च न्यायालयातील प्रकरणी रिव्ह्यू किंवा एस.एल.पी.दाखल करण्याची सूचना मागील वेळी समितीने केली होती. उक्त प्रकरणी जबाबदारी निश्चित करण्यासंदर्भात एम.एम.आर.डी.ए. प्रशासनास विभागाने पत्र दिले होते. त्यांचा अंतिम अहवाल प्राप्त होणार आहे परंतू त्यांचे प्राथमिक मत आहे की, विकासकाने जेवढे पैसे भरले त्या मर्यादेत ओ.सी. देण्यात आलेली असल्याने, prima facie nothing wrong is committed by any officer. सदरहू प्रकरणाचा अंतिम अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर तो समितीस सादर करण्यात येईल. माननीय उच्च न्यायालयातील प्रकरणी मॅटर सादर केले होते त्याचे फायनल हेअरींग झालेले असून उक्त दाव्या प्रकरणी न्याय निर्णय अपेक्षित आहे. त्यामुळे त्यासंदर्भात या टप्प्यावर विभागास काही कार्यवाही करणे शक्य नाही. तसेच, या विषयाशी संबंधित प्रिमिअर व इतर विषयबाबतचा दुसरा एक मुद्दा आहे. त्यासंदर्भात माननीय उच्च न्यायालयाने अंतरिम आदेश दिले होते की, "No coerceive action to be taken." म्हणजे कुठल्याही परवानग्या विदहेल्ड करु नये कारण "the matter is subjudice before us". उक्त प्रकरणी अंतिम निर्णय होत नाही तोपर्यंत एम.एम.आर.डी.ए. प्रशासनाने यापुढे कोणतीही ओ.सी. किंवा सी.सी.देऊ नये, असे पत्र देण्याचे समितीने सूचित केले होते. त्यानुसार नगर विकास विभागाने एम.एम.आर.डी.ए. प्रशासनास पत्र दिले आहे. या प्रकरणी अपिल करण्याबाबत महालेखाकार यांचा आणखी एका मुद्दा होता. उक्त माननीय उच्च न्यायालयाच्या निदेशाप्रकरणी अपिल दाखल करण्याबाबत महाभियोक्ता यांचे अभिप्राय घेण्यात आले आहेत. महाभियोक्ता यांनी कळविले आहे की, उक्त प्रकरणी माननीय उच्च न्यायालयाने अंतरिम आदेश दिलेले असल्याने रिव्ह्यू किंवा एस.एल.पी. दाखल करता येणार नाही. सदरहू प्रकरणी फायनल हेअरींग आज दिनांक १४ फेब्रुवारी, २०१९ रोजी आहे. माननीय उच्च न्यायालयाने शासनाच्या विरोधात निर्णय दिल्यास त्यावर अपिल दाखल करण्यात येईल. Today the Advocate General is not appearing, Senior Counsel is appearing on behalf of MMRDA, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

उक्त प्रकरणी नगर विकास विभागाने दिनांक १ जानेवारी, २०१९ रोजी एम.एम.आर.डी.ए. प्रशासनास पत्र पाठविले त्यास ४० दिवसांचा कालावधी झाला आहे. उक्त कालावधीत सदरहू प्रकरणी एम.एम.आर.डी.ए. प्रशासनाने कोणती कार्यवाही केली ? अशी विचारणा समितीने केली असता, माननीय न्यायालयाच्या अंतरित आदेशासंदर्भात रिव्ह्यू अथवा एस.एल.पी. दाखल करण्याकरिता महाभियोक्ता यांचे अभिप्राय घेणे एम.एम.आर.डी.ए. प्रशासनाकडून अपेक्षित होते ते त्यांनी घेतले आहेत. एम.एम.आर.डी.ए. प्रशासनाने उक्त प्रकरणी लवकरात लवकर हेअरींग घेण्याबाबत विनंती केली होती. त्यानुसार आज माननीय उच्च न्यायालयामध्ये उक्त प्रकरणाची फायनल हेअरींग ठेवण्यात आली आहे. उक्त प्रकरणी माननीय उच्च न्यायालयाने निर्णय दिल्यानंतर त्यानुसार पुढील दिशा ठरविण्यात येईल. दुसऱ्या प्रकरणी प्रिमिअम वसूलीची नोटीस देण्यात आली आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

सदरहू प्रकरणी प्रिमिअम व दंडाची वसूली करणे बाकी आहे. The case which we are referring to is plot no C-६६, alloted to Reliance Industries. यापेक्षा मोठे प्रकरण सी-६४ प्लॉटचे आहे. यामध्ये हजार कोटी रुपयांपेक्षा अधिक वसूली करावयाची आहे. उक्त दोन्ही प्रकरणे लोकलेखा समितीच्या २६ व्या अहवालामध्ये साक्षीच्या वेळी घेण्यात आली होती. उक्त दोन्ही प्रकरणी व्याजावरील दंड १८०० ते २००० कोटी रुपये वसूली करणे शिल्लक आहे, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, मागील साक्षीच्या वेळी दोन्हीही विषयांवर एकत्रित चर्चा करण्यात आली असून परिच्छेद क्रमांक ३.६ त्याच्याशी संबंधित असून सी-६४ प्लॉट संदर्भातील दाव्याची आज माननीय उच्च न्यायालयामध्ये फायनल हेअरींग आहे. The case regarding plot no- C-६६ has been closed for final orders, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

समितीने सी-६६ संदर्भात साक्ष आयोजित केली आहे, असे मत व्यक्त केले असता, समितीने परिच्छेद क्रमांक ३.५ व ३.६ या दोन्ही प्रकरणी साक्ष आयोजित केली आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

दोन्हीही प्रकरणांची वसूलीची आकडेवारी १,८०० ते २,००० कोटी रुपयांवर पोहोचली आहे. उक्त प्रकरणी समितीने माहे ऑगस्ट, २०१७ मध्ये कारवाईची शिफारस केल्यानंतर संबंधितांनी माहे सप्टेंबर, २०१७ मध्ये न्यायालयात दावा दाखल केला. दुसरा मुद्दा दंड व प्रिमिअम वसूलीचा आहे. जेवढे बांधकाम करण्यात आले तेवढे प्रिमिअम वसूल करण्यात आले, अशी विभागाने माहिती दिली आहे. जेवढे बांधकाम झाले तेवढ्या बांधकामाची ओ.सी. देण्यात आली आहे.

प्रिमिअमच्या संदर्भात काही मर्यादा आहेत की नाही ? सन २००८ किंवा २०१० मध्ये ठरविण्यात आलेला प्रिमिअमचा दर आजही तसेच आहे काय ? विकासक पैसे देत नसेल तर आजच्या दराने वसूली करण्यात यावी ? विकासकाने अधिकच्या एफएसआयची परवानगी घेतली असून मूळ प्रिमिअमचे पैसे भरले नाहीत.. विकासक जेवढे बांधकाम करतो तेवढे पैसे भरुन ओ.सी.घेतो. माननीय न्यायालयाच्या आदेशानंतर विकासकास शेवटची ओ.सी. सन २०१८ मध्ये देण्यात आली आहे. सर्व नियम व कायदे बाजूला ठेवून विकासकाला त्याने जेवढे बांधकाम केले त्याचे पैसे भरल्यानंतर त्यास त्या मर्यादेत ओ.सी. देण्यात आली आहे. या प्रकरणी गांभीर्याने कार्यवाही केल्याचे दिसून येत नाही, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, विकासकाला बेसिक बिल्टप एरिया देण्यात आला होता त्याचे सर्व पैसे त्याने भरलेले आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

समितीला हे सर्व प्रकरण माहित आहे. समितीने उक्त प्रकरणाचा श्रीकृष्ण कमीशनचा अहवाल वाचला आहे, इतरही माहिती घेतली आहे. श्रीकृष्ण कमीशनचा अहवाल एम.एम.आर.डी.ए.बोर्डाने मान्य केला नाही, अशी समितीच्या माहिती आहे. सदरहू प्रकरणातील प्लॉटची बेसिक रक्कम विकासकाने भरलेली आहे परंतू अधिक एफएसआय देण्यात आला आहे त्याच्या वापरानुसार पैसे भरण्यात येतात व ते एम.एम.आर.डी.ए.प्रशासनाकडून स्वीकारण्यात येतात. What are the rules in this regard? विकासकास त्यावेळच्या दराने अधिक चटई क्षेत्र वापरण्यास मान्यता दिली आहे. विकासक बांधकाम सुरु ठेवतो व ज्याप्रमाणात बांधकाम होईल त्याप्रमाणात पैसे भरणा करतो, ही बाब योग्य आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, विकासकाकडून मुद्दल रक्कम देण्यास विलंब झाला तर त्यावर व्याज आकारण्यात येते व व्याजासह मुद्दलाची रक्कम वसूल करण्यात येते, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

विकासकाकडून जेवढे पैसे घेणे बाकी आहे त्याच्या व्याजाची रक्कम एका बाजूस ठेवली व आजचे दर एका बाजूला ठेवले तर काय फरक आढळून येईल ? अशी विचारणा समितीने केली असता, लीज डीडनुसार विलंब आकाराचा दर निश्चित करण्यात आलेला आहे. त्यानुसार व्याजावर व्याज दराने रक्कम भरणा करण्याकरिता विकासकास दिल्यानंतर विकासकाने न्यायालयामध्ये दावा दाखल केला असून त्यासंदर्भात अंतिम निर्णय न्यायालय देणार आहे. सदरहू प्रकरणी वसूली होईल, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

माननीय न्यायालयामध्ये सर्व वसूली प्रकरणी दावा दाखल केला आहे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, माननीय उच्च न्यायालयामध्ये दोन दावे दाखल करण्यात आले आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले. माननीय उच्च न्यायालयाने दिलेले आदेश समितीला वाचून दाखवावे. माननीय न्यायालयाने दिनांक ११ जानेवारी रोजी आदेश दिले आहेत त्यामधील तिसरा मुद्दा वाचावे, असे समितीने निदेश दिले असता, "Having considered submissions made by the learned counsel for the parties, without prejudice to the rights and contentions of both the sides, we make it clear that the interim order passed earlier shall continue with further observations that Respondent No-१ shall process the petitioner's applications in accordance with law but shall not insist upon the demand of amount which is impunged in the Writ Petition.", असे मा.उच्च न्यायालयाने आदेश असल्याचे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

माननीय उच्च न्यायालयाने वसूली करु नये व विकासकाची दिलेली परवानगी थांबवू नये, असे आदेशामध्ये नमूद केले आहे काय ? माननीय न्यायालयाच्या अंतरिम आदेशावर अपिल करु शकत नाही, असे महाधिवक्ता यांचे म्हणणे आहे काय ? महसूलाच्या संदर्भात इतर विकासकाकडून वसूली केली आहे, त्यांनी न्यायालयामध्ये दावा दाखल केला नाही, इमानदारीने रक्कम भरणा केली आहे. काही प्रकरणी अधिक वसूली करण्यात आली आहे. सदरहू प्रकरणाच्या दाव्यातील ऑग्यूमेंट पूर्ण झाले आहे.आज सदरहू प्रकरणी न्यायालयामध्ये अंतिम निर्णय देण्यात येणार आहे. Instead of challenging the interim order, the final order will be challenged, if it is not in our favour असे महाधिवक्ता यांचे मत आहे, असे मत विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

माननीय न्यायालायने दिनांक १२ डिसेंबर, २०१७ रोजी आदेश दिले व आता सन २०१९ सुरु आहे. या आदेशास १४ महिन्यांचा कालावधी झाला आहे. महाधिवक्ता यांनी उक्त अंतरिम ओदशा प्रकरणी स्पेशल लिव्ह पिटीशन करु शकत नाही असा, अभिप्राय केव्हा दिले आहेत ? अंतरिम आदेशाच्या विरुध्द पिटीशन दाखल करता येत नसेल तर ते मान्य करणे किंवा अमान्य करणे ही बाब आपल्या सद्सद्विवेक बुध्दीवर आधारित राहील. महाधिवक्ता यांनी किती तारखेला अभिप्राय दिले आहेत ? असा प्रश्न समितीने केला असता, उक्त माहिती एम.एम.आर.डी.ए प्रशासनाच्या विधि विभागास विचारुन सांगण्यात येईल, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

विभागाकडे अभिप्राय दिल्याची तारीख नाही का ?The MMRDA remained silent on the issue till it was taken up by PAC. सन २०१७ मध्ये समितीने उक्त प्रकरणी कारवाईची शिफारस केली. त्यानंतर माहे ऑगस्टमध्ये वसूली प्रकरणी नोटीस देण्यात आली. त्यापूर्वी विकासकाने अनेक ओ.सी.घेतल्या होत्या. तसेच माननीय न्यायालयाचे आदेश प्राप्त करुन विकासकाने माहे फेब्रुवारीमध्ये ओ.सी.घेतली आहे. अशा पध्दतीने विकासकाकडून भरावयाच्या पूर्ण पैशांची अडवणूक करण्यात येत आहे. विकासक प्रिमिअमची रक्कमही भरणा करीत नाही, बांधकाम करु तेव्हा पैसे भरु अशी त्यांची भूमिका आहे. समितीने सन २०१७ मध्ये कारवाईची शिफारस करण्यापूर्वी एम.एम.आर.डी.ए. प्रशासनाने विकासकावर कोणतीही कारवाई केली नाही. विकासकाला प्रिमिअम व जमिनीची रक्कम घेऊन सरसकट ओ.सी. देण्यात आली. समितीने कारवाईची शिफारस केल्यानंतर विकासकाने न्यायालयामध्ये दावा दाखल केला व स्टे प्राप्त करुन घेतला. The MMRDA remained silent and did nothing. हा विषय पुन्हा लोकलेखा समितीसमोर आला व त्याच विषयावर पुन्हा चर्चा सुरु झाली. या विषयासंदर्भातील समितीने केलेल्या कारवाईच्या शिफारशीची नोट वाचत असताना अजून दोन परिच्छेद असल्याचे दिसून आले. लोकलेखा समितीने उक्त प्रकरणी कारवाईची शिफारस केल्यानंतर त्याची मोठ्या प्रमाणात नोंद घेण्यात आली होती. उक्त शिफारशीमुळे एम.एम.आर.डी.ए.कडून १५०० ते २००० कोटी रुपयांची वसूली करण्यात येणार, अशी बातमी मिड डे व टाईम्स ऑफ इंडिया वर्तमानपत्रामध्ये बातमी छापून आली होती. या शिफारशीनंतर न्यायालयाकडून उक्त प्रकरणी स्टे मिळवण्यात आला. त्यानंतर न्यायलयाचा आदेश समितीस सादर करुन विकासकाला पुन्हा पार्ट ओ.सी.देण्यात आली. You should follow the orders of the Hon'ble Court, but you should have gone in appeal. But you did not do this. समितीला असे वाटते की, एम.एम.आर.डी. प्रशासन या प्रकरणात स्वत:हून रस घेत नाही.

समितीला वस्तुस्थिती माहीत आहे. महाधिवक्ता यांचे अभिप्राय कोणत्या तारखेला आलेले आहे ? एमएमआरडी कन्व्हेनिअंटली जे पाहिजे तसे करीत असते. असे केले तर एमएमआरडीए दिवाळखोरीला जाऊ शकते. एमएमआरडीएने कोणत्या आधारे माफी दिलेली आहे ? यामध्ये शासनाचा कोणता फायदा होणार आहे ? आवश्यकता असल्यास आणखी ओपिनियन घ्यावे, अशी समितीची एमएमआरडीएला सूचना आहे. आक्युपेशन सर्टिफिकेटमध्ये मुंबई शहरात एकसारखा डीसीआर लागू आहे. जेवढे पैसे दिले तेवढी ओसी द्यायची अशी सुविधा इतर प्लॅनिंग ॲथोरिटींना दिली जाते काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, यामध्ये कोणती अडचण येईल असे वाटत नाही. समजा त्यांना दोन एफएसआय परमिसेबल आहे आणि त्यापैकी त्यांनी पॉईंट फाईव्हचे पैसे भरले तर तेवढाच त्यांना एफएसआय मिळणार आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

विभागाकडून बांधकाम करण्यासाठी परवानगी दिली जाते. ओसीसंदर्भात आपल्या विभागाचे ड्यूज आहेत. I am speaking about O.C. and not about additional FSI, असा प्रश्न समितीने केला असता, त्यांच्याकडे आयओडी नाही. I.O.D. is only in Mumbai Municipal Corporation. इतर ठिकाणी डायरेक्ट सीसी आणि ओसी आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. त्यांना सीसी दिलेली आहे. ओसीबाबत माहिती द्यावी. जेवढे पैसे दिले तेवढी ओसी दिलेली आहे. विभागाच्या ड्यूज आणि नोटिसेस किती बाकी आहेत ? अशी प्रॅक्टिस बरोबर आहे काय ? विभागाने ॲक्शन घेतली पाहिजे, अशी समितीची प्रामाणिक अपेक्षा आहे. संपूर्ण वसुली करणे हे आपल्या हातामध्ये नाही. परंतु, वसुलीबाबत विभागाची रिलॅक्सेशन देण्याची भूमिका आहे. स्टे आला म्हणून विभाग गप्प बसलेला आहे. समितीने सूचना देऊन देखील विभागाने कोणतीही ॲक्शन घेतलेली नाही. लोकलेखा समितीने शिफारशी केलेल्या असून, विभागाने त्या बाजूला सारलेल्या आहेत. समितीने सूचना दिल्यानंतर आता मार्ग काढला जात आहे. प्रिमियम न देता तुकडे तुकडे करुन ओसी दिलेली आहे. त्यानंतर तुकडे तुकडे करुन त्यांच्याकडून दंड भरला जाणार आहे. असे चालणार नाही. दोन प्लॉटची किंमत १८०० ते २००० हजार कोटी रुपयांपर्यंत पोहचलेली आहे. नमन येथील प्लॉट ४ ते १० कोटी रुपयांपर्यंत आहे. इतरांनी जास्तीचे पैसे भरलेले आहेत. याबाबतचा चार्ट समितीकडे आहे. एका विशिष्ठ बोलीदाराला आपल्याकडून विशेष सवलत दिली जात असल्याचे समितीला स्पष्टपणे दिसून येत आहे. विभागाने गेल्या १ वर्षापासून कोणतीच कार्यवाही केलेली नाही. समितीने सचिवांना सूचना केल्यानंतर पत्र पाठविलेले आहे. एका केसमध्ये ऑर्डर आहे आणि दुसऱ्या केसमध्ये सुनावणी होण्याचे बाकी आहे. ही सिंगल बेंचची ऑर्डर आहे, यासंदर्भात विभागाला डबल बेंचकडे धाव घेता आली असती. But it seems that MMRDA itself is not willing to do anything. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, १ तारखेला अर्बन डेव्हलपेमेंट विभागाने पत्र दिलेले आहे. सदरहू पत्रामध्ये ओसी देऊ नये असे नमूद केलेले आहे. विभागाकडे सी-६४ चा प्लॉट असून, तेथे कन्व्हेंशनल सेंटर आहे. त्यांच्याकडून ओसी मिळावी म्हणून अर्ज आलेला आहे. माननीय उच्च न्यायालयाची ऑर्डर असून, त्यामध्ये "No coerceive action to be taken", असे नमूद असल्याचे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

यावर विभागाने न्यायालयात जायला पाहिजे व न्यायालयाच्या निदर्शनास आणावयास पाहिजे की इतकी वर्षे होऊनसुध्दा निर्णय होत नाही, अमुक पैसे बाकी आहेत. विभागाने दोन्ही केसेसचा उल्लेख करण्याची आवश्यकता आहे. ओसी द्यावी कसे असे पत्र घेऊन माननीय न्यायालयात आपली बाजू मांडावी. कायद्यामध्ये ओसी रिव्होक करण्याचा अधिकार आहे. समितीने देऊ नका

म्हणून सांगितलेले आहे. एवढे पैसे राहिलेले असल्यामुळे आपण न्यायालयात जाऊ शकता. आजच्या बैठकीस डॉ. करीर आणि श्री. दराडेसारखे वरिष्ठ अधिकारी उपस्थित असताना कनिष्ठ अधिकाऱ्यांनी उत्तरे देणे बरोबर आहे काय ? वास्तविक पहाता सचिवांनी समितीला उत्तर देणे अपेक्षित आहे. विभागाला लिगली अडचण असेल तर न्यायालयात जायला पाहिजे, एवढे दिवस होऊनसुध्दा निर्णय होत नाही. वारंवार त्यांना ओसी दिली जाते. लोकलेखा त्यासाठी विरोध करीत आहे. निर्णय घेऊन वसुली केली पाहिजेत. विभागाने प्रिमियमचे पैसे दिले नाही. याचबरोबर दंड देखील वसुल केला नाही. ज्यावेळी नोटीस काढली, त्यावेळी त्यांची पिटीशन काय होती ? पैसे त्यांनी भरु नये म्हणून पिटीशन दाखल केली होती काय ? पैसे न भरण्यासाठी त्यांचा एसक्यूज होता काय ? त्यांना माहिती नव्हती काय किंवा रक्कम जास्त आहे किंवा रेडीरेकनरच्या क्रॉसिंगला मॅच होत नाही, त्यांनी कोणत्या कारणास्तव पैसे भरले नाहीत ? कनिष्ठ अधिकाऱ्यांनी समितीला उत्तरे देऊ नयेत. सचिवांनी समितीला उत्तर देणे अपेक्षित आहे असे समितीने निदेश दिले.

रिलायन्सने कॉन्टेस्ट केले, ते या ग्राऊंडवर केले होते की, MMRDA had delayed the boundary demarcation of the said plot. एमएमआरडीएकडून उशिर झाला म्हणून बांधकाम करण्यास उशिर झालेला आहे. हा उशिर आमच्यामुळे झालेला नाही. पण हे एमएमआरडीएने रिजेक्ट केलेले आहे, असे प्रधान महालेखाकार यांनी समितीच्या निदर्शनास आणले. हे लेट कन्स्ट्रक्शनचे बाबत झाले. परंतु प्रिमियम बाबत काय? लेट कन्स्ट्रक्शन झालेला असून, प्रिमियम नाकारलेला असून, त्याचे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, लेट कन्स्ट्रक्शनचे आहे. बेसिकली ४ वर्षात कन्स्ट्रक्शन करायचे आणि ते केले नाही तर ॲडिशनल प्रिमियमचे दर दिलेले आहेत. ते वेळेत भरले नाही तर इंट्रेस्ट आहे. त्यामुळे हा मुद्दा ॲडिशन प्रिमियम आणि इंट्रेस्ट बद्दल आहे, असे प्रधान महालेखाकार यांनी समितीच्या निदर्शनास आणले.

ॲडिशनल प्रिमियम हे लेट कन्स्ट्रक्शनवर लागणारे व्याज आणि प्रिमियम वेगळे आहे काय ? यामध्ये ॲडिशनल एफएसआय दिलेला आहे. त्याचे प्रिमियमचे पैसे भरलेले आहेत काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, त्यांचे पूर्ण पैसे घेतलेले आहेत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. पैसे पूर्ण घेतलेले नाहीत. जेवढा एफएसआय दिलेला आहे, तेवढा प्रिमियम घेतलेला आहे. एका कंपनीला किंवा एका विभागासाठी ४ एफएसआय दिलेला असेल आणि त्याला दीडच एफएसआय वापरावयाचा असेल तर तो दीड एफएसआयचेच पैसे भरणार आहेत. जेव्हा तो अडीच एफएसआय वापरेल तेव्हा तेवढे पैसे भरल्यानंतर त्याला मिळणार आहे. ॲडिशनल एफएसआय दिलेला असून, त्याच्या प्रिमियमपैकी त्याने किती फुटापर्यंत बांधकाम ऑलरेडी केलेले आहे ? ओरिजनल एफएसआयपेक्षा वाढीव एफएसआयचे बांधकाम किती केलेले आहे आणि वाढीव एफएसआयची रक्कम किती होती आणि त्यापैकी किती रुपये भरलेले आहेत ? अशी विचारणा समितीने केली असता, यामध्ये दोन विषयांचा अंतर्भाव आहे. पहिला विषय हा "additional premium because of delay" असा आहे. दुसरा विषय असा आहे की, "premium for increasing the FSI to ३." याबाबतचे पैसे त्यांना ४ टप्प्यात भरायचे असून, ९०८ कोटी रुपये भरलेले आहेत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

रक्कम किती भरावयाची होती ? असा प्रश्न समितीने केला असता, त्यांना ५ टप्प्यात २०-२० टक्के अशी रक्कम ५ वर्षात भरावयाची होती. जर टोटल मुद्दल १० टक्के झाली असेल तर आपण त्यांना पहिले २० टक्के रक्कम भरण्यासाठी सांगितले होते. त्यानंतर प्रत्येक वर्षी ५ वर्षात २०-२० टक्के अशी रक्कम भरावयाची आहे आणि त्यासाठी १० टक्के इंट्रेस्ट आहे. ही सर्व रक्कम ११८१ कोटी रुपये एवढी आहे. ११८१ कोटी रुपयांच्या अगेन्स्ट ९०८ कोटी रुपये भरले आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

कन्स्ट्रक्शन पूर्ण झालेले आहे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, सी-६६ प्लॉटमध्ये बेसिक बिल्टअप एरिया ३०,५५० स्क्वेअर मीटर होता. त्याने ३०,५५० स्क्वेअर मीटरचे पैसे भरलेले आहेत. त्यानुसार सीसी आणि ओसी दिलेली आहे. यानंतर ॲडिशनल बिल्टअप एरिया ६७ हजार स्क्वेअर मीटर दिलेला आहे. यापैकी २८ हजार २५७ स्क्वेअर मीटरची एमएमआरडीएने ओसी दिलेली नाही आणि ३८,७४२.९५ स्क्वेअर मीटरची ओसी दिलेली आहे. या माध्यमातून एमएमआरडीएला ८०९.१६ कोटी रुपये मिळाले असल्याचे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

६७ हजार स्क्वेअर मीटर त्याने कन्स्ट्रक्शन केलेले आहे ? कन्स्ट्रक्शन पूर्ण केलेले असेल तर पैसे कमी का घेतले आहे ? असा प्रश्न समितीने केला असता, ६७ हजार स्क्वेअर मीटर त्याने कन्स्ट्रक्शन केलेले आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

ॲडिशनल एफएसआय मिळाल्यानंतर त्याने बांधकाम केलेले आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय प्रतिनिधीने होकारार्थी उत्तर दिले. डिफॉल्ट पेमेंटमध्ये त्याला पेमेंट करण्यासाठी सुविधा दिलेली आहे. यामध्ये दोन सिस्टिम असतात. ५ वर्षात करावयाचे किंवा कन्स्ट्रक्शन जितके पूर्ण होईल तेवढेच आतमध्ये केले जाते. ५ वर्षाची वेळ दिली असेल, either five years or completion of the construction, whichever is earlier. असे असते. फॅसिलिटी अशीच असते, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, सप्लिमेंटेड लिसडीड झालेली आहे. यामध्ये प्रत्येक वर्षी ५ वर्षात २०-२० टक्के अशी रक्कम भरावयाची आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

६७ हजार स्क्वेअर मीटरचा ॲडिशनल कन्स्ट्रक्शन ३० हजार मीटरपेक्षा वेगळा केलेला आहे. त्याला परमिसेबल एफएसआय मंजुर करुन शासनाने दिलेला आहे. कन्स्ट्रक्शन पूर्ण बांधून झाल्यानंतर ३८ हजार स्क्वेअर मीटरवर ओसी देण्याचे बाकी आहे, असे एमएमआरडीएचे म्हणणे आहे. कन्स्ट्रक्शन पूर्ण झालेले आहे. ते प्रिमियमशिवाय कन्स्ट्रक्शन पूर्ण करण्यासाठी सीसी का दिली ? यासाठी एमएमआरडीएने प्रत्येक वर्षी ५ वर्षात २०-२० टक्के अशी रक्कम भरण्यासाठी फॅसिलिटी दिलेली आहे. Whichever is earlier, कन्स्ट्रक्शन झाल्यानंतर पैसे भरावे लागतील. अदरवाईज ५ वर्षे असे काही तरी असायला हवे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, सीसीबरोबर लिंक न करता ओसीबरोबर लिंक केलेले आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

ओसी घेणारच नाही. मुंबई शहरातील २२ हजार इमारतींना ओसी मिळालेल्या नाहीत. समितीची दोन्ही सचिवांना सूचना आहे या विषयासंदर्भातील समर्पक उत्तरे समितीला पुढील बैठकीत द्यावी, अशी समितीची सूचना आहे. आज समितीच्या बैठकीत कनिष्ठ अधिकाऱ्यांना उत्तरे द्यायला लावली आहे. २ हजार कोटी रुपयांची यामध्ये अनियमितता असल्याचे दिसून येत आहे, असे समितीने मत व्यक्त केले.

दिनांक ४ जून, २०१९ रोजी समितीने पुन:श्च साक्ष घेतली. रिलायन्स कंपनीच्या नावाने सी-६४ आणि सी-६६ यासंदर्भात समितीने डायरेक्शन दिलेल्या आहेत. सी-६६ या केसमध्ये माननीय न्यायालयाचे आदेश प्राप्त झालेले आहेत. सदरहू आदेशात पूर्ण पैसे घेऊन ओसी देण्यात यावी असे नमूद केलेले आहे. तसेच दुसऱ्या केसमध्ये ६४६ कोटी रुपये भरल्यानंतर आणि बँक गॅरन्टी घेतल्यानंतर त्यांना ओसी दिलेली आहे. या प्रकरणाची सद्य:स्थिती सांगण्यात यावी असे समितीने निदेश दिले असता, पहिल्या केसमध्ये ८०० कोटी रुपये भरुन घेतले आहेत. पहिल्या केसमधील पैसे भरुन घेतले आहेत. ज्या ठिकाणी डिस्पुटेड अमाऊंट होती, अशा ठिकाणी बँक गॅरन्टी घेतलेली आहे. दुसऱ्या केसमध्ये माननीय न्यायालयाच्या आदेशाप्रमाणे जितके पैसे भरेल, तितक्या पैशाच्या प्रर्पोशनेटनुसार ओसी देण्यास सांगितले आहे. यासंदर्भात कॅलक्युलेशन करुन दिलेले आहे. समितीने सूचित केल्यानुसार नगर विकास विभागाने दोन वेळा पत्र इश्यु केली आहेत आणि ते माननीय उच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास आणून दिले आहे. त्यावेळी माननीय उच्च न्यायालयाने आमच्या आदेशाचे पालन करावे लागेल असे सांगितले होते. त्यानुसार पैसे भरुन घेतल्यानंतर दोन्ही केसमध्ये त्यांना पुढील परवानग्या देण्यात आलेल्या आहेत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

रघुलीलाला पण दिलेले आहे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता,५३९ कोटी रुपये होते. आता करेक्शन करुन ती रक्कम ५४१ कोटी रुपये अशी आलेली आहे. त्या प्रमाणे त्यांनी असे सांगितले आहे की, पैसे भरावेत आणि रिसपॉन्डन्टनी प्रर्पोशनेट एरियानुसार ओसी द्यावी, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले. ५४१ कोटी रुपये भरुन घेतल्यानंतर ओसी दिली पाहिजे, असे मत समितलने व्यक्त केले असता, माननीय उच्च न्यायालयाच्या आदेशात असे नमूद केले आहे की, "९. In the light of above, we direct the Respondents to issue NOC in favour of the Petitioner for assignment of the balance area immediately without insisting for any payment as per Clause [४] of the interim order referred to above. We also direct the Respondents to issue OC of the proportionate area, in terms of clause [५] of the interim order within the period of one week from the date of receipt of above amount of Rs. ५४१.१६ crores." असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

टोटल किती कोटी रुपये घ्यावयाचे आहेत ? असा प्रश्न समितीने केला असता, पहिल्या प्रथम त्यांना कोणतेही पेमेंट न करता एनओसी द्यावयाची. माननीय उच्च न्यायालयाची ऑर्डर आताच वाचून दाखविलेली आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

असे असेल तर माननीय सर्वोच्च न्यायालयात अपील केले पाहिजे. या ठिकाणी प्रिसिडंट होऊ शकतो. ५४१ कोटी रुपयांचा विषय नाही. मुंबई शहरात हजारो कोटी रुपयांची विकास कामे सुरु आहेत. ते सर्वांना लागू होणार आहे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, त्याला व्यवहार करण्यासाठी एनओसी द्यावी लागणार आहे. जोपर्यंत ५४१ कोटी रुपये भरत नाही, तोपर्यात त्याला ओसी द्यावयाची नाही, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

मुंबई शहरात विकास कामांमध्ये ड्युज बाकी आहेत, त्यांचे काय ? हे तर सर्वांना लागू केले पाहिजे. कायद्यानुसार माननीय उच्च न्यायालयाने ऑर्डर दिली पाहिजे, समितीने सर्वोच्च न्यायालयात अपील करावे असे निदेश दिले आहेत. कायद्याप्रमाणे माननीय न्यायालय निर्णय देणार की, माननीय न्यायालयाच्या निर्णयानुसार कायदा बदलणार या प्रश्नाचे उत्तर पहिल्या प्रथम दिले पाहिजे. खरे पहाता कायद्याप्रमाणे माननीय न्यायालयाने निर्णय देणे अभिप्रेत आहे. दिलेला निर्णय कायद्याला धरुन असेल तर तो सर्वांना लागू झाला पाहिजे. माननीय न्यायालयाने इंटर प्रिटेशन करुन दिले असेल आणि सचिवांना मान्य असेल तर तो निर्णय संपूर्ण शहरासाठी लागू केला पाहिजे. जर हे नियमाप्रमाणे आणि कायद्यानुसार नाही असे वाटत असेल तर सर्वोच्च न्यायालयात अपील केले पाहिजे. माननीय न्यायालयाने जी ऑर्डर दिलेली आहे, ती कायद्याला धरुन आहे काय ? जर आपण ऑन रेकॉर्ड होय म्हणणार

असतील तर ते सर्वांसाठी लागू होईल. जर सचिवांकडून अभिप्रेत नाही, स्पेशल केस आहे असे वाटत असेल तर अशा वेळेस सर्वोच्च न्यायालयात अपील केले पाहिजे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, समितीने अशा प्रकारचे डायरेक्शन्स दिलेले आहेत, म्हणून माननीय न्यायालयात रिव्हयू पिटिशन दाखल केलली आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

माननीय उच्च न्यायालयात विभागाला न्याय मिळाला नाही तर माननीय सर्वोच्च न्यायालयात अपील दाखल केले पाहिजे. समिती सन २०१७ पासून सांगत आहेत. मुंबई शहरातील जागेबद्दल अहवाल दिलेला आहे. सन २०१७ मध्ये ऑर्डर दिलेली आहे. त्यावेळी डॉ. करीर कार्यरत होते. त्यावेळी ओसी देऊ नये असे सांगितले होते. त्यानंतर माननीय उच्च न्यायालयात दावा दाखल करुन घेऊन ऑर्डर मिळवून घेतली होती. त्यानंतर तीन वेळा दुसऱ्या प्लॉटसाठी ओसी घेतली होती. ६०० कोटी रुपये घेऊन पार्टली अमाऊंट आणि पार्टली बँक गॅरन्टी घेऊन सी-६६ ला पुन्हा ओसी देण्यात आली. समितीने पत्र दिले होते. सदरहू पत्रात पुढे असे करु नये असे सांगितले होते. फेब्रुवारीत झालेल्या बैठकीनुसार ऑर्डर आहे. त्यानुसार न्याय मिळत नसेल तर सर्वोच्च न्यायालयात अपील दाखल केले पाहिजे. You are passing the time and they are getting the orders continuously, it is not fair. ओसी नसताना देखील त्याचा वापर केला जात आहे. हे एमएमआरडीएला माहीत नाही काय ? जागेचा वापर करण्यासाठी मुभा आहे अशा वेळी ओसी वापरली जाते. ऑन रेकॉर्ड पैसे घेऊन हायर बेसीसवर जागा देतात आणि त्याची ओसी नसते, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, ओसीशिवाय इतर कोणी राहत असेल तर त्याच्या विरोधात कारवाई केली जाईल. ज्या कारणासाठी ओसी दिलेली आहे, त्यामध्ये असाईनमेंट करता येते. बाकीच्या ठिकाणी करता येत नाही. २६ एप्रिलला माननीय उच्च न्यायालयात दावा दाखल केला त्यावेळी लोकलेखा समितीचे म्हणणे काय आहे ते सांगितले होते, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

एमएमआरडीए ही प्लॅनिंग अॅथोरिटी आहे. एमएमआरडीए आणि महानगरपालिकेला एकच डीसीआर लागू आहे. हे सर्वांना लागू होईल आणि ते केलेच पाहिजे. कायद्यानुसार व्यवस्था सुरु असली पाहिजे आणि ते पाहण्याचे काम माननीय न्यायालयाचे आहे. माननीय न्यायालयाकडून कायद्यात सुधारणा सुचवू शकते. माननीय न्यायालय कायद्याच्या विरोधात निर्णय देऊ शकत नाही. कायद्यानुसार असेल तर सर्वांना लागू केले पाहिजे. कायद्याला धरुन नसेल तर अशा वेळी माननीय सर्वोच्च न्यायालयात अपील केले पाहिजे. अपील होईपर्यंत त्यांची ओसी थांबविण्याचा अधिकार शासनाला आहे. एका केसमध्ये ६५० कोटी रुपये घेऊन बँक गॅरन्टी दिली. यासंदर्भात मुख्यमंत्री महोदयांनी निर्णय घेतला असून याबाबत समितीचे काहीच म्हणणे नाही. पूर्ण पैसे घेतल्यानंतर ओसी देण्यात यावी, असे मत समितीने व्यक्त केले असता,५४१ कोटी भरुन घेतल्याशिवाय ओसी दिली जाणार नाही, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

सी-६४, सी-६६ किंवा सी-५७, सी-५८ याबाबत विभागाने कोणती कारवाई केलेली आहे. जर डिस्पुट असेल तर तो आपल्या स्तरावरुन दूर केला पाहिजे. याबाबत समितीचे कोणते आक्षेप नाही, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, पृष्ठ क्रमांक १ आणि २ वर संपूर्ण तपशील दिलेला आहे. पहिले चार जे आहेत, सी-६३ सी-६४, सी-६६ किंवा सी-५७, सी-५८ त्याचा तपशील दिलेला आहे. ५ आणि ६ चे पैसे भरुन घेतले आहेत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

३.९९ कोटी रुपये घेण्याचे बाकी आहे.तसेच ३७.९१ कोटी रुपये वसुल करण्याचे बाकी आहे, याबाबत माहिती देण्यात यावी असे समितीने सूचित केले असता,२३ कोटी रुपयांची थकबाकी होती. त्याच्या अगेन्स्ट ३३ कोटी रुपये भरले आहेत. ती रक्कम वसुल केली जात आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

६ नंबरवर तालीम रिसर्च फाऊंडेशनचे काय आहे ? माननीय उच्च न्यायालयात त्याचा दावाच नाही, असा प्रश्न समितीन केला असता, मेट्रो पॉलिटीन कमिशनरकडे अपील दाखल केलेले आहे. The Metropolitan Commissioner will pass appropriate order on their appeal, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

इंडियन न्यूज पेपर सोसायटीचे काय आहे ? त्यांनी जागा विकलेल्या आहेत. आपल्या परवानगीशिवाय जागा विकलेल्या आहेत. पैसे न भरताच जागा विकलेल्या आहेत. इंडियन न्यूज पेपर सोसायटीने पैसे वसुल केले आहेत. एमएमआरडीएने पैसे भरले नाहीत. ही कोणती फॅसिलिटी आहे ? असा प्रश्न समितीने केला असता, त्यांना रिझम्पशनची नोटीस दिलेली आहे. चारही केसेसमध्ये रिझम्पशनच्या नोटीस दिलेल्या होत्या. तेव्हा कन्स्ट्रक्शन पिरियड ४ वर्षाचा होता. त्यापेक्षा जास्त केलेल्या पिरियडसाठी दंडात्मक कारवाईची नोटीस दिली होती. त्यांनी माननीय उच्च न्यायालयात दावा दाखल केला त्यांनी बेसिक प्लॉटचा प्रिमियम भरलेला आहे. त्याशिवाय त्यांना प्लॉट दिला जात नाही. ४ वर्षाच्या नंतर जो विलंब होतो, त्यास त्यांनी आवाहन दिलेले आहे. काही लोकांनी रक्कमेला तर काही लोकांनी इंटरेस्टला आवाहन दिलेले आहे. प्लॉट ताब्यात घेतल्यानंतर त्यामध्ये काही अडचणी होत्या.

त्यामुळे कन्स्ट्रक्शन चालू करु शकलो नाही. पर्यावरणाची मंजुरी घेऊ शकलो नाही, असे त्यांचे माननीय न्यायालयासमोर म्हणणे आहे. उच्च न्यायालयाने असे सांगितले की, "No coercive action should be taken and process the application" म्हणून ते ४ लोकांचे केले आहे. एमएमआरडीएची मॉर्गेज कन्सेन्ट असते. असाईन्मेंट कन्सेन्ट असते. लिव्ह ॲण्ड लायसन्स कन्सेन्ट असते, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

समितीच्या माहितीनुसार त्यांना कालांतराने वाढीव चटईक्षेत्र दिलेला आहे, असे समितीने मत व्यक्त केले असता, समितीचे म्हणणे बरोबर आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले. वाढीव चटईक्षेत्र देण्यात आले त्यावेळी आपल्याकडे अधिकार होते. बेसिक एफएसआय देतेवेळी माननीय न्यायालयाची ऑर्डर लागू होती. प्लॉटच्या ॲक्चुअल एरियावर एफएसआय दिला जाणार होता. वाढीव चटईक्षेत्र देण्यात आले असून, त्यासाठी एनओसी का दिली ? असा प्रश्न समितीने केला असता, वाढीव चटईक्षेत्र देण्यात आले असून, त्यामध्ये ४ वर्षात बांधकाम करण्याची अट नव्हती, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

एनओसी दिल्यानंतर वाढीव चटईक्षेत्र वाढविले असणार आहे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, प्राधिकरणाच्या धोरणानुसार बेसीक एफएसआयामध्ये करार केलेला होता. त्यासाठी ४ वर्षाचा कालावधी आहे. तो कमी प्रिमियम भरुन त्याला ४ वर्षाचा कालावधी लागू होतो, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले. प्रोसिजर काय आहे ? आपला पैसा वसुल झाला पाहिजे. आपल्या विभागाकडून केवळ एफएसआयचे वाटप केले जाते. ९० लोकांनी पैसे भरलेले आहेत, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, माननीय उच्च न्यायालयापुढे ते सादर केलेले आहे. उर्वरित लोकांची रिकव्हरी झालेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले. अजून किती अवधी लागणार आहे ? दोन वर्षापासून ऑर्डर आहे. २०१७ पासून कोणतेही रिलॅक्सेशन देऊ नये. रिलायन्सकडे १३८८ कोटी रुपये बँक गॅरन्टीचे आहेत, ते वसूल करण्यासाठी आपल्या विभागाने कोणते प्रयत्न केले आहेत. ही पेनॉल्टीची प्रिन्सीपल अमाऊंट आहे. एमएमआरडीए लोकांचे व्याज भरत आहे. २ ते ३ हजार कोटी रक्कम लोकांकडून एमएमआरडीएला प्रिन्सीपल अमाऊंट येणे आहे, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, ही रक्कम व्याजासह आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

रु. १३८८ कोटीचे रकमेबाबत काय कार्यवाही सुरु आहे, असा प्रश्न समितीने केला असता, याबाबत रिट पिटीशन क्र.३३९५ सुरु आहे. रु. १३८८ कोटी सी- ६४ या प्रकरणाबाबत आहे. यामध्ये हायकोर्टाची नो कोअरशु ॲक्शनबाबत ऑर्डर आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

याचा निकाल तर लावला पाहिजे. एका प्रकरणात सांगितले की, रु. ५४१ कोटी घेऊन बाकीचे नंतर दया. या प्रकरणी देखील कमी जास्त करुन प्रॅक्टीकली व्हू घेऊन प्रकरण संपविण्यात यावे, अशी सूचना समितीने केला असता, याबाबत एसएलपी दाखल करीत आहोत. यातील वादाचे मुद्दे तीन आहेत. पहिला मुद्दा चार वर्षा नंतर डीले काऊंट करावयाचा की सहा वर्षानंतर करायचा. दुसरा मुद्दा कोणत्या रेटने व्याज लावण्याबाबतचा प्राधिकरणाचा ठराव व डाक्युमेंट यामध्ये फरक आहे, यामुळे प्रकरण न्यायप्रविष्ठ आहे. एसबीआयचा रेट, बेस रेट धरायचा हा दुसरा वादाचा मुद्दा आहे. तिसरा मुद्दा रिलायन्स केसमध्ये त्यांना या प्रकरणी हायकोर्टाचा स्टे होता, हायकोर्टाच्या केसचा कालावधी त्यांच्यातून वजा करावा असे म्हणणे आहे. विभागाने त्यांना सांगितले हे आमच्या लेवलचे नाही, तो पर्सनल वाद होता त्यामुळे विभाग तो कन्सीडर करणार नाही. रिलायन्सबाबत ७५० कोटीपैकी मोठा भाग याबाबत आहे, Court will have to take decision. निर्णय ऑलरेडी झाला आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

हायकोर्टाने स्टे दिला होता तेव्हा म्हटले होते का स्टे पिरेडचे व्याज घ्यायचे नाही, अशी विचारणा समितीने केली असता, तसे म्हटलेले नाही. विभागाची भूमिका आहे की, प्राधिकरणाच्या मिटींगमध्येही असेच ठरले आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. इतक्या मोठया प्रमाणावर ही रक्कम आहे त्यामुळे शासनाने निर्णयापर्यत पोहचले पाहिजे. सामोपचाराने होत असेल तर इतकी मोठी रक्कम कशाला अडकून ठेवायची जस्टीफाइड केस असेल, श्रीकृष्ण कमीशननेच्या शिफारशीला बोर्डाने बहुतेक मान्यता दिली नाही. सर्व बाबी लक्षात घ्याव्यात, पण निर्णय सर्वांसाठी ॲप्लीकेबल असावा, एकासाठी नसावा, ते मँडेटरी आहे. ही बाब सुप्रीम कोर्टात जाऊ दया. त्यांना थांबवा. डिस्पुटेड विषय नंतरचा आहे पण याला ओसी देऊ नका. पार्टली ओसी देऊ नका. निर्णयाच्या विरुध्द विभाग सुप्रीम कोर्टात गेले पाहिजे. कोर्टाला पटवून द्यावे की, हे शासनाच्या नियमात बसत नाही नाहीतर त्यामुळे चुकीचा पायंडा पडेल. नाहीतर शासनाला या सिस्टीममध्ये सर्वांना ही सुविधा दयावी लागेल ओसी द्यायची नाही हे आज समितीसमोर ठरले आहे.

सुप्रीम कोर्टात प्रकरण दाखल करुन एका आठवडयात समितीला अवगत करण्यात यावे कारण सोमवारपासून कोर्ट सुरु होणार आहे. तोपर्यत ओसी देऊ नये, विभागाने त्वरीत कार्यवाही सुरु करावी, असे समितीने निदेश दिले असता, विभागीय सचिवांनी त्यास सहमती दर्शविली. (विभागाकडून **प्राप्त** झालेली माहिती विवरण **क्रमांक**-१ मध्ये **समाविष्ट** करण्यात आली आहे.)

अभिप्राय व शिफारशी :-

३.५ "खाजगी विकासकाला अदेय फायदा"

अभिप्राय

९.१ मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने उच्चतम बोलीदार मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि. (प्राप्तकर्ता) ला बांद्रा-कुर्ला संकुलातील जी ब्लॉकमधील १०,१८३.१८ चौ.मी.चा भूखंड क्र. सी-६६ हा ८० वर्षांच्या भाडेतत्वावर दिला (डिसेंबर २००७). प्राधिकरणाने प्राप्तकर्त्याबरोबर केलेल्या भाडेपट्टाकरारानुसार (१५जुलै, २००८) भूखंडावर बहुमजली वाहनतळ व व्यापारी संकुल यासाठी ३,००,५०१ चौ. मी. चे अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र होते आणि त्यासाठी एकूण भाड्याचे अधिमूल्य रु. ९१८.०३ कोटी होते. संकुल बांधकामाचा एकूण कालावधी चार वर्षांचा होता. परंतु बांधकामास झालेल्या विलंबासाठी भाडे अधिमूल्याच्या विहित दरानुसार अतिरिक्त अधिमूल्याचे प्रदान करुन म्हणजेच बांधकामाच्या तीन वर्षांपर्यंतच्या विलंबाला १० टक्के प्रतिवर्ष आणि तीन वर्षांपुढे १.५ टक्के प्रतिवर्ष याप्रमाणे महानगर आयुक्त सदर कालावधी वाढवून देऊ शकतात. अतिरिक्त अधिमूल्य प्रदान न केल्यास १४ टक्के (भाडेपट्टा कराराचा खंड २ ई) दंडनीय व्याज होऊ शकते. परंतु भाडेपट्टाकरारात नमूद केलेल्या विहित कालावधीत काम पूर्ण झाले नव्हते. प्राधिकरणाने प्राप्तकर्त्याला भाडेकराराप्रमाणे देय रक्कम व्याजासहित प्रदान करण्याबाबत नोटीस (ऑगस्ट २०१४) बजावली. जर ते रु.३१२.९८ कोटींची अतिरिक्त अधिमूल्यांची व्याजासहित थकबाकी जून, २०१४ पर्यंत भरण्यास अपयशी ठरल्यास, प्राधिकरण, आरंभ प्रमाणपत्र (Commencement Certificate) रद्द करेल आणि पुढे भाडेनिश्चिती करेल आणि मालमत्ता ताब्यात घेईल व देय रक्कमेची वसूली जमीन महसूलाच्या थकबाकीप्रमाणे करेल. परंतु रिलायन्स इंडस्ट्रीज लिमिटेड ने दावा (सप्टेंबर २०१४) केला की भूखंडाच्या सीमारेषा ठरविण्यात मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने विलंब केल्यामुळे उल्लेखिलेली वसूली देय नाही आणि भूखंडालगतच्या रस्त्याचे सध्या असलेल्या ३० मीटर वरुन ३९ मीटर पर्यंत रुंदीकरण होणार होते. प्राधिकरणाने त्यांच्यामुळे बांधकाम सुरु करण्यास विलंब झाल्याचा प्राप्तकर्त्याचा दावा फेटाळला (नोव्हेंबर २०१४) आणि ते बांधकामाच्या विलंबासाठी अतिरिक्त अधिमूल्य भरण्यास बाध्य होते असे कळविले त्यानंतर प्राप्तकर्त्याने केलेल्या अर्धवट बांधकामाकरीता अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्याची विनंती (मे २०१५) केली. एकूण ३०,५५० चौ.मी. बांधीव क्षेत्रापैकी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने १६,१३१.५४ चौ.मी. साठी अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केले आणि उरलेल्या १४,४१८.४६ चौ. मी. बांधीव क्षेत्रासाठी अनुक्रमे २९ मे,२०१५ व २१ डिसेंबर,२०१५ रोजी अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्रे जारी केली. परंतु बांधकाम पूर्ण करण्यास झालेल्या तीन वर्ष व एक महिना इतक्या झालेल्या विलंबाकरीता आवश्यक अतिरिक्त अधिमूल्य रु.२७३.५६ कोटी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने आजपर्यंत (जुलै २०१७) वसूल केले नव्हते. शिवाय जूलै,२०१७ पर्यंत न भरलेल्या अतिरिक्त अधिमूल्यावर १४ टक्के व्याजाने म्हणजेच रु.१५४.४५ कोटी सुद्धा वसूल करावयाचे होते. त्यामुळे प्राप्तकर्त्याला अदेय फायदा झाला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

रिलायन्स कंपनीला अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्यात आले आहे व उर्वरीत भागाचा ताबा घ्यायचा बाकी होता. गरज पडल्यास, MMRDA ला बांधीव परिसरात ज्याची किंमत भाडेपट्टाधारकाकडून प्रलंबित असलेल्या देय किंमतीच्या तुलनेत जास्त आहे. पुन:प्रवेश करता येईल. प्रलंबित एकूण देय रकमेची वसूली झाल्यानंतरच पूर्ण इमारतीसाठी भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्यात येईल असे विभागाने महालेखाकारांना सांगितले.धोरणात्मक निर्णयानुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी इतर प्राप्तकर्तेजसे मे.जेट एअरवेज (इंडिया) लि. (प्लॉट सी- ६८रु.२२५.१९ कोटी), ऑईल अँड नॅचरल गॅस कमिशन (प्लॉट सी- ६९ अ, ६९ ब रु.१०२.४३ कोटी) आणि इतर विविध राष्ट्रीयकृत बँका/शासकीय संस्था यांचेकडून भाडेपट्टाकरारातील नियोजित कालावधीपेक्षा बांधकामास विलंब झाल्यास नियमितपणे संपूर्ण अतिरीक्त अधिमूल्य (व्याजासहित) वसूल केले होते. म्हणूनच याबाबत प्राधिकरणाने प्राप्तकर्त्यावर दाखविलेल्या अदेय फायद्याचे स्पष्टीकरण होत नाही असेही महालेखाकारांनी नमूद केले.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण जमीन विल्हेवाट अधिनियम, १९७७ अंतर्गत MMRDA अधिमूल्य आकारुन ८० वर्षांसाठी भूखंड भाडेपट्टयाने वाटप करीत असतेव भाडेपट्टेदाराने भूखंडावरील बांधकाम भाडेपट्टा केल्यापासून ४ वर्षाच्या आत पूर्ण करणे अपेक्षित असून बांधकाम पूर्ण न झाल्यास अशा वेळी महानगर आयुक्त अतिरिक्त अधिमूल्य आकारुन या कालावधीत वाढ देऊ शकतात. त्याअनुषंगाने प्राधिकरणाच्या वांद्रे-कुर्ला संकुलातील भाडेपट्टेदारांनी प्राधिकरणास बांधकाम पूर्णत्वाचा कालावधी ४ वरुन ६ वर्ष एवढा वाढवून मिळावा अशी विनंती केली होती. याबाबत सर्वोच्च न्यायालयाचे निवृत्त न्यायाधीश किंवा उच्च न्यायालयाचे मुख्य न्यायाधीश यांची एक सदस्यीय समिती नेमून त्यांचा अहवाल घ्यावा असा निर्णय घेण्यात आला व त्याआधारे प्राधिकरणाच्या मान्यतेनुसार उर्वरीत अधिमूल्याची वसूली केली जाईल. सदरहू परिच्छेदात आक्षेपित रिलायन्स इन्डस्ट्रीज प्रकरणी कंपनीने (भाडेपट्टेदार) बांधकाम पूर्णत्वाच्या वाढीव कालावधीचे अधिमूल्य न भरल्यामुळे प्राधिकरणाने दि.१२/०९/२०१७ रोजी

भूखंडाचा ताबा परत घेण्याबद्दल भाडेपट्टेदाराविरोधात व इतर भाडेपट्टेदारांविरोधात नोटीस बजावली, ज्याविरुध्द रिलायन्स कंपनी तसेच इतर भाडेपट्टेदारांनी मा. उच्च न्यायालयात दावा सादर केला. ज्यात न्यायालयाच्या अंतरीम आदेशानुसार या प्राधिकरणाने या कंपन्यांच्या उर्वरीत परवानग्या उर्वरीत थकबाकी अधिमूल्य वसूलीचा आग्रह न धरता, कार्यवाही करावी असे आदेश दिले आहेत. सबब, हे प्रकरण न्यायप्रविष्ट असून मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशाप्रमाणे पुढील कार्यवाही करण्यात येईल असे समितीस सांगण्यात आले. तसेच त्याअनुषंगाने भाडेपट्टेदाराला अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले असून उपरोक्त प्रकरणी पुढील कार्यवाही सुरु असल्याचेविभागाने समितीस लेखी स्वरुपात विभागीय प्रतिनिधींनी कळविले.

शिफारस

९.२ मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी खाजगी विकासकाने भाडेपट्टाकरार व अधिमूल्य शर्तींचे उल्लंघन करीत बांधकामास केलेल्या विलंबाबद्दल रु.४२८ कोटींचे अतिरिक्त अधिमूल्य व त्यावरील व्याज वसूल केले नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत व अशाप्रकारे रकमेची वसुली न करताच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी बांधीव क्षेत्रासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केल्यानंतर जवळजवळ २ वर्षाचा कालावधी लोटल्यानंतर देखील अधिमूल्य वसुल केले नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी सदरहू परिच्छेदात नोंदविलेले आहेत.

महालेखाकारांनी सदरहू परिच्छेदात नोंदविलेले आक्षेप अतिशय गंभीर असून मुंबईसारख्या मोठ्या शहरातील मोक्याच्या ठिकाणचे मोठ मोठे भूखंड मोठ मोठ्या नामांकीत कंपन्यांना भाडेतत्वावर देताना आकारावयाचे अधिमूल्य व त्याअनुषंगाने शासनास प्राप्त होणाऱ्या अधिमूल्य स्वरुपातील महसूलाबाबत नियमानुसार वसुली न केल्यामुळे या कंपन्यांना निश्चितच अदेय फायदा झालेला आहे. पण MMRDA च्या महसूलाचे देखील मोठ्या प्रमाणात नुकसान झाले आहे. सदरहू परिच्छेदाच्या अनुषंगाने आक्षेपित वसुलपात्र रक्कम ही थोडी नसुन हजारो कोटीची असताना शासनस्तरावरुन हे विषय अत्यंत निष्काळजीपणाने हाताळल्याचे सकृतदर्शनी दिसून येते. शासनाच्या अधिकाऱ्यांनी शासनास प्राप्त होणाऱ्या महसूलाबाबत अत्यंत सजग व जागरुक असणे आवश्यक असताना नियमानुसार या कंपन्यांकडून अधिमूल्याची करावयाची आकारणी न करता भोगवटा प्रमाणपत्रे दिल्यामुळे तसेच या फरकाच्या रकमेच्या वसुलीसंदर्भात अनेक तांत्रिक व कायदेशीर अडचणी उद्भवून ही प्रकरणे न्यायप्रविष्ठ झाली. इतकेच नव्हेतर MMRDA च्या या सदोष कार्यपध्दतीमुळे न्यायालयात देखील या सदोष कार्यपध्दतीचा अंतिमत: फायदा या कंपन्यांना झाला व न्यायालयाचे निर्णय MMRDA च्या विरोधात गेले.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण जमीन विल्हेवाट अधिनियम, १९७७ अंतर्गत MMRDA ने त्यांच्या मालकीच्या जमीनीचे वाटप भाडेपट्टयाने करण्यासंदर्भात व त्याअनुषंगाने त्या भूखंडावर करावयाच्या बांधकामाची कालमर्यादा, ते वेळेत पुर्ण न झाल्यास आकारावयाचे अधिमूल्य या सर्व बाबतीत तरतूदी अत्यंत सुस्पष्ट असताना व त्या तरतूदींची अंमलबजावणी करणे MMRDA च्या अधिकाऱ्यांवर बंधनकारक असताना अशी आकारणी करताना आकारावयाचे अतिरिक्त अधिमूल्य, विलंब शुल्क, दंडनीय व्याज याची वसुली करण्यात आली नाही. वास्तविकत: या बाबी MMRDA च्या स्वत:हून निदर्शनास येवून ही वसुली करणे MMRDA ने क्रम:प्राप्त असताना याबाबत ही बाब महालेखाकारांनी आक्षेप नोंदवेपर्यंत MMRDA ने कोणतीही दखल स्वत:हून घेतली नाही, ही अतिशय गंभीर बाब असून MMRDA चे अंतर्गत नियोजन कमकुवत असल्याचे निदर्शक आहे. महालेखाकारांनी "भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरिक्षण" अंतर्गत राज्यात शासनाने व अन्य स्वायत्त प्राधिकरणांनी त्यांच्या मालकीची जमीन विविध प्रयोजनासाठी भाडेपट्टीने देताना त्यात अनेक अनियमितता वा चुका यासंदर्भात अत्यंत गंभीर आक्षेप नोंदवित एक विशेष अहवाल सभागृहास सादर केला. जो लोकलेखा समितीकडे छाननीसाठी आला. सदरहू विशेष अहवालात महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाअंतर्गत परिच्छेद क्र.६.४ मुंबई (भाडेपट्टयांचे अधिमूल्य, भाडेपट्टी इ.ची वसुली न होणे) मध्ये अत्यंत गंभीर आक्षेप महालेखाकारांनी नोंदविलेले होते. ज्यात एकूण ६ कंपन्यांबाबत (रिलायन्स इन्डस्ट्रीज लि.सह) ४ वर्षाच्या विहित कालावधीत बांधकाम पूर्ण न झाल्यामुळे आकारावयाच्या अतिरिक्त अधिमूल्याबाबत आक्षेप नोंदविलेले आहेत. तोपर्यंत शासनाने या रकमेची मागणी देखील केली नव्हती वा ती भरण्यातही आली नाही. या ६ कंपन्यांपैकी मे.रिलायन्स इन्डस्ट्रीज व मे.नमन डेव्हलपर्स लि. वगळता अन्य भाडेपट्टेधारकांनी बांधकाम पुर्ण करण्याच्या कालावधीत मुदतवाढ देण्याबाबत विनंती केली व त्या त्या कालावधीत अतिरिक्त अधिमूल्य व्याजासह भरले व त्यांना MMRDA कडून मुदतवाढ देखील देण्यात आली. उपरोक्त दोन कंपन्यांनी मात्र अधिमूल्याची रक्कम भरली नाही. अधिनियमातील तरतूदीनुसार ही रक्कम सदरहू कंपन्यांनी भरणे व MMRDA ने

वसुल करणे क्रम:प्राप्त असतानाही व अन्य कंपन्यांनी ही रक्कम भरलेली देखील असताना MMRDA ने सर्वच कंपन्यांना समान न्याय लावत रिलायन्स कंपनी, मे.नमन डेव्हलपर्स व इतर ४ कंपन्यांकडून ही रक्कम वसुल करणे बंधनकारक होते. परंतु तसे न करता MMRDA ने या इमारतींचे बांधकाम करण्यासाठी इतर शासकीय कार्यालयांकडून परवानग्या प्राप्त करुन घेण्यासाठी लागणारा कालावधी लक्षात घेता प्राधिकरणाने तेवढ्या किंवा ठराविक कालावधीकरिता अधिमूल्य आकारण्यास सुट द्यावी किंवा कसे, याबाबत मा.सर्वोच्च न्यायालयाचे निवृत्त न्यायाधीश यांची एक सदस्यीस समिती नियुक्त करण्याचा निर्णय MMRDA ने घेतला. त्याअनुषंगाने निवृत्त न्यायाधीश श्री.श्रीकृष्ण यांची नियुक्ती केली. परंतु त्यांचा देखील अहवाल MMRDA ने मान्य केला नाही. MMRDA ने या प्रलंबित अधिमूल्याच्या रकमेची मागणी महालेखाकारांनी आक्षेप नोंदवेपर्यंत रिलायन्स इन्डस्ट्रीजकडे नोंदविलेली नव्हती. महालेखाकारांचा सदरहू विशेष अहवाल लोकलेखा समितीने साक्षीसाठी घेवून त्यातील प्रत्येक प्रकरणांची विस्तृत छाननी व तपासणी करुन अनेक महत्वपूर्ण शिफारशी शासनाला केल्या. त्यात उपरोक्त रिलायन्स इन्डस्ट्रीजसंदर्भातील विषयासंदर्भात अन्य कंपन्यांनी ही अधिमूल्याची रक्कम MMRDA कडे जमा केलेली असताना रिलायन्स इन्डस्ट्रीज व इतर ५ भूधारकांना मात्र वेगळा न्याय लावून वेळकाढूपणाचे धोरण प्राधिकरण अवलंबित असल्याचे मत नोंदविले व कायद्यातील तरतूदी सुस्पष्ट असताना त्याची अंमलबजावणी काटेकोरपणे करुन ही रक्कम तातडीने वसुल करण्यात यावी अशी शिफारस लोकलेखा समितीच्या २६ व्या अहवालाच्या माध्यमातून शासनास दि.११.०८.२०१७ रोजी केली.समितीच्या शिफारशीच्याआधारे प्राधिकरणाने दि.१२.०९.२०१७रोजी सदरहू कंपनीस जमीन परत घेण्याची नोटीस दिली व यापुढे कोणतीही परवानगी देण्यात येणार नाही असेही त्यात नमूद केले. सदरहू नोटीसीच्या विरोधात रिलायन्स इन्डस्ट्रीज लि. ने मा.उच्च न्यायालयात याचिका दाखल केली ज्यास न्यायालयाने अंतरिम स्थगिती दिली. ज्यात पैशासाठी आग्रह न धरता सर्व परवानग्या नियमानुसार द्याव्यात असे आदेश मा.उच्च न्यायालयाने दिले. MMRDA ने रिलायन्स कंपनीला दि.२९.०५.२०१५, २१.१२.२०१५ व २३.०२.२०१७ असे अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र देखील दिले आहेत. महालेखाकारांचे या प्रकरणी गंभीर आक्षेप प्रलंबित असताना व लोकलेखा समितीची या प्रकरणी छाननी व तपासणी सुरु झाल्यानंतर व त्यावेळी न्यायालयाचे कोणतेही आदेश अस्तित्वात नसतानाही ही थकीत रक्कम वसुल न करता MMRDA ने दि.२३.०२.२०१७ रोजी अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र या कंपनीला दिले, ही तर अधिकच गंभीर बाब आहे. वास्तविक थकीत रकमेची वसुली झाल्याशिवाय हे भोगवटा प्रमाणपत्र देणे अत्यंत अयोग्य होते. परंतु विभागाने त्यावेळी प्रलंबित वसुलीकडे दुर्लक्ष करुन वा त्याबाबत कोणताही आग्रह न धरता हे भोगवटा प्रमाणपत्र दिले. ज्यावर त्यावेळी लोकलेखा समितीसमोर विस्तृत चर्चा झालेली आहे. या प्रकरणांच्या माध्यमातून कोट्यावधींची रक्कम वसुलपात्र ठरत असताना MMRDA ने याकडे अत्यंत दुर्लक्ष केले व नंतर न्यायालयातील कायदेशीर कारवाईमध्ये ही प्रकरणे अडकल्यामुळे MMRDA ची संपुर्ण वसुलपात्र रक्कम अडकून पडली. समितीने MMRDA ला वेळोवेळी पत्राद्वारे कळवून सदरहू प्रकरणी अंतिम निर्णय होईपर्यंत MMRDA ने यापुढे कोणतेही आरंभ प्रमाणपत्र किंवा भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र देवू नये. तसेच MMRDA च्या अखत्यारीतील वांद्रे-कुर्ला संकुलातील जी-ब्लॉक मधील इतर काही भूखंडासंदर्भातील देखील भागश: अथवा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र देताना अशाप्रकारच्या अनियमिततेची पुनरावृत्ती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी व तसे झाल्यास संबंधितांवर जबाबदारी निश्चित करुन वसुलीसंदर्भातील कारवाई करावी असेही MMRDA ला पत्राद्वारे कळविले. परंतु मा.उच्च न्यायालयाने दि.२७.०३.२०१९ रोजी यासंदर्भात अंतिम निर्णय दिला असून ज्यात सी-६६ या भूखंडावरील प्रिमायसेस विकण्यास ना-हरकत दाखला देणेबाबत MMRDA ला आदेशित करण्यात आले आहे. तसेच रु.५४१.१६ कोटीचा भरणा भाडेपट्टेधारकाने केल्यानंतर त्याच्या प्रमाणात भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याचेही आदेशित केले आहे. मा.उच्च न्यायालयाच्या सदरहू आदेशानुसार MMRDA ने तात्काळ म्हणजे दि.२८.०३.२०१९ रोजी या भूखंडावरील प्रिमायसेस विकण्यास ना-हरकत दाखला देण्याची कार्यवाही केली व तातडीने या निर्णयाविरुध्द अपिल पण दाखल केले नाही. तसेच मा.उच्च न्यायालयाचे आदेश व लोकलेखा समितीने दिलेल्या सूचना एकमेकांशी सुसंगत नसल्यामुळे तसेच विषयांकीत प्रकरणी प्राधिकरणाची येणे असलेली संपुर्ण रक्कम वसुल न झाल्यामुळे या प्रकरणात मा.सर्वोच्च न्यायालयात विशेष अनुमती याचिका (SLP) दाखल करण्याबाबतची पुढील कार्यवाही प्राधिकरणामार्फत सुरु असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले. हा संपुर्ण घटनाक्रम पाहता कायद्यातील तरतूदीनुसार बांधकाम विलंबासंदर्भात वसुल करावयाच्या अधिमूल्याबाबत दोन प्रकारची विसंगत कार्यवाही MMRDA च्या स्तरावरुन झाली आहे. एकीकडे अधिकांश कंपन्यांनी या अधिमूल्याची व दंडाची संपुर्ण रक्कम MMRDA ला भरलेली आहे. तर दुसरीकडे न्यायालयाने दिलेला निर्णय हा रिलायन्स इन्डस्ट्रीजच्या बाजूने व MMRDA च्या विरोधात गेल्यामुळे थकीत रकमेची वसुली न करता रिलायन्स कंपनीला प्लॉट नं. सी-६४ करिता

अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले. अशा परिस्थितीत दोन्ही स्तरावर अशाप्रकारे निर्णयाची विसंगत अंमलबजावणी करणे निश्चितच MMRDA ला अडचणीचे तर आहेच, परंतु अन्य कंपन्यांवर अन्यायकारक ठरणारे आहे. मा.उच्च न्यायालयाचा निर्णय मान्य केल्यास ज्या कंपन्यांनी अगोदर अधिमूल्याची रक्कम भरलेली आहे. त्यांना ती रक्कम परत करणे MMRDA ला क्रम:प्राप्त ठरेल अन्यथा रिलायन्स इन्डस्ट्रीजच्या बाजूने मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयावर मा.सर्वोच्च न्यायालयात विशेष अनुमती याचिका दाखल करुन तेथे शासनाची पुर्ण बाजू गुणवत्तापूर्वक व कायदेशीर बाबींच्याआधारे मांडून हा निर्णय MMRDA च्या बाजूने येणेकरिता प्रयत्न करणे असे दोनच पर्याय उपलब्ध आहेत व तसे करण्याचे निर्देश समितीने साक्षीदरम्यान विभागीय प्रतिनिधींना दिले. MMRDA ने जर रिलायन्स इन्डस्ट्रीजबाबत घेतलेल्या निर्णयाचे समर्थन केले तर अन्य कंपन्यांना अधिमूल्याची रक्कम परत करावी लागेल. यासाठी कोणतीही निश्चित भूमिका घेण्याची इच्छा MMRDA ची दिसत नाही. ज्यामुळे मोठ्या प्रमाणात MMRDA चे नुकसान होत आहे. तसेच सी-६४ या भूखंडासंदर्भात देखील जवळजवळ रु.१३८८.१५ कोटी इतकी थकबाकीची रक्कम रिलायन्स इन्डस्ट्रीजकडे थकीत आहे. यात अंशत: रक्कम घेवून उर्वरित बँक गॅरंटी घेवून अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याची विभागाने कार्यवाही करणे देखील परिपूर्ण नाही. यातूनही भविष्यात अनेक कायदेशीर अडचणी उद्भवण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. या प्रकरणांमध्ये सर्वच कंपन्यांबाबत एकसमान निर्णय घेवून त्याची अंमलबजावणी होणे आवश्यक आहे. कोठेही निर्णयामध्ये विसंगती वा तफावत राहू नये वा काही विशिष्ट कंपन्यांनाच याचा फायदा हेऊ नये याची संपुर्ण काळजी विभागाने घेणे आवश्यक आहे. अशाप्रकारची कार्यवाही करुन ही सर्व प्रकरणे निष्कर्षाप्रत आणून जी काही नियमानुसार वसुली क्रम:प्राप्त ठरते ती विभागाने तात्काळ वसुल करण्याच्यादृष्टीने एकतर मा.सर्वोच्च न्यायालयात विशेष अनुमती याचिका दाखल करुन शासनाची योग्य, कायदेशीर व गुणवत्तापूर्वक भूमिका ज्येष्ठ व नामवंत वकीलाच्या माध्यमातून मांडावी. तसेच समांतररित्या जर आर्बीट्रेशनच्या माध्यमातून सामोपचाराने एकत्रित बसून व या प्रकरणी व्यावहारीकदृष्ट्या निष्कर्षाप्रत येता येत असेल तर तो देखील प्रयत्न विभागाने करावा. तसेच MMRDA मुळे झालेला विलंब क्षमापित करुन विलंबासाठी दोषी अधिकाऱ्यांवर MMRDA ने कारवाई करावी. तसेच भूखंड क्र. सी-६६ बाबत रु.५४१.१६ कोटी रकमेची वसुली करुन त्याआधारे ओसी देण्याच्या न्यायालयाच्या आदेशाविरुध्द सर्वोच्च न्यायालयात तात्काळ अपिल दाखल करावे व कोणत्याही परिस्थितीत पार्ट ओसी देण्यात येऊ नये व लवकरात लवकर ही प्रकरणे निकाली काढून जी काही रक्कम MMRDA ला येणे क्रम:प्राप्त आहे ती तातडीने वसुल करावी. तसेच या गंभीर प्रकरणी दोषी अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

नगरविकास विभाग

१०.१ भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य सामाजिक क्षेत्र अहवालात महालेखापालांनी खालीलप्रमाणे अभिप्राय व्यक्त केले आहेत.

देय भाडेपट्टा अधिमुल्याची वसुली न करणे

परि.क्र.	स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने	प्राधिकरणाचे अभिप्राय	शासनाचे अभिप्राय
३.६	**देय भाडेपट्टा अधिमूल्याची वसुली न करणे** **मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने भाडेपट्टाधारकाकडून वाटप केलेल्या अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रासाठी विहीत दरसूचीनुसार मार्च २०१७ पर्यंत देय भाडे अधिमूल्य वसूल न केल्यामुळे ₹ ८५५.५९ कोटीची वसूल झाली नाही.** मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण ही दिर्घ मुदतीचे नियोजन, नविन विकास केंद्रांना चालना देणे, मोक्याच्या प्रकल्पांची अमलबजावणी आणि पायाभूत सुविधाच्या विकासाकरीता अर्थसहाय्य करणे ही कामे करते. महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने (मे २००८) बांद्रा-कुर्ला संकुल मुंबईतील जी ब्लॉक चा रहिवासी वापरासाठीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक हा १.५ वरुन तीन वर तर व्यापारी वापरासाठी दोन वरुन चार असा बदल केला. परिणामी जो ब्लॉकमध्ये १३ लाख चौ.मी. चे अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र प्राप्त झाले. हे बांधीव क्षेत्र एकदाच रहिवासी उपयोगासाठी व व्यापारी उपयोगासाठी शीघ्र सिद्धगणकाच्या अनुक्रमे १०० टक्के आणि १५० टक्के दराने देण्याचे प्राधिकरणाने ठरविले (ऑक्टोबर २००८). त्यानुसार मुंबई महानगर प्रदेश	१) महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने (मे २००८) बांद्रा-कुर्ला संकुल मुंबईतील जी ब्लॉक चा रहिवासी वापरासाठीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक हा १.५ वरुन ३.०० वर तर व्यापारी वापरासाठी २.०० वरुन ४.०० असा बदल केला. २) परिणामी "जी" ब्लॉकमध्ये अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र उपलब्ध झाले. ३) हे बांधीव क्षेत्र रहिवासी उपयोगासाठी व व्यापारी उपयोगासाठी शीघ्र सिद्धगणकाच्या अनुक्रमे १०० टक्के आणि १५० टक्के दराने देण्याच्या योजनेस प्राधिकरणाने मान्यता दिली. ४) सदर योजनेप्रमाणे मागणी पत्राबरोबर २० टक्के अधिमूल्य भरावयाचे होते आणि उर्वरीत रक्कम १० टक्के सरळ व्याजाने वार्षिक चार हप्त्यात भरावयाची होती. वार्षिक हप्ता भरण्यास विलंब झाल्यास दंडनिय व्याज भरावयाचे होते. बांधीव क्षेत्राच्या वापराबद्दल कोणतीही कालमर्यादा नव्हती. ५) सदर योजनेप्रमाणे आजपर्यंत सुमारे ६.७२ हे. रहिवासी व ४१.०८ हे. वाणिज्य बांधकाम क्षेत्राचे वाटप प्राधिकरणाने बांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "जी" ब्लॉकमधील वाटपग्रहीना केले आहे. ६) सदर योजना सध्या बंद आहे. पुर्वीच वाटप झालेल्या	सदर स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनाच्या अनुषंगाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या कडून प्राप्त झालेल्या अभिप्रायास शासनाची सहमती दर्शवून सदर स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापन समेत/ तपासून घेण्यासाठी (Vetting) मा. प्रधान महालेखाकार लेखापरीक्षक-१ यांच्याकडे पाठविण्यात आली असता मा. प्रधान महालेखापरिक्षक यांनी याबाबत खालील प्रमाणे अभिप्राय दिले आहे. "This copy was not available to Audit Team during Audit. Annexure 2 may also be furnished.

विकास प्राधिकरणाने जो ब्लॉक मध्ये आधीपासून असलेल्या प्राप्तकर्त्यांना या योजनेबद्दल सूचित केले(नोव्हेंबर, २००८) सदर योजनेप्रमाणे मार्च, २००९, पूर्वी मागणी पत्राबरोबर २० टक्के अधिमूल्य भरावयाचे होते (जे मार्च २०१० पर्यंत सुधारीत केले आणि पुढे मार्च २०११ पर्यंत पुन: सुधारीत केले.) आणि उर्वरीत रक्कम १० टक्के सरळ व्याजाने वार्षिक चार हप्त्यात भरावयाची होती. वार्षिक हफ्ता भरण्यास विलंब झाल्यास १४ टक्के व्याज भरावयाचे होते. बांधीव क्षेत्राच्या वापराबद्दल कोणतीही कालमर्यादा नव्हती.

दोन प्रकरणांच्या चाचणी तपासणीत उघड झाले की,

प्रकरण -I

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि. ला ₹ ९८४.९० कोटीना (₹१,४७,००० प्रति चौ.मी. दराने) ६७,००० चौ.मी. इतके अतिरिक्त बांधीव क्षेत्राचे वाटप केले (मार्च २०१२). भाडे अधिमूल्याची २० टक्के रक्कम ही लगेच भरावयाची होती आणि उर्वरीत रक्कम ही चार वार्षिक हफ्त्यांमध्ये (मार्च २०१६ पर्यंत) भाडे अधिमूल्याच्या दहा टक्के सरळ व्याजाने आणि हफ्त्याची रक्कम भरण्यास विलंब झाल्यास १४ टक्के दराने दंडनीय व्याज भरावयाचे होते. त्यानुसार भाडेपट्टाधारकाने मार्च २०१६ पर्यंत ₹१,१८१.८८ कोटी (सरळ व्याजासहित) रक्कम भरणे आवश्यक होते.

असे दिसून आले की हफ्त्यांचा भरणा करण्याबाबत प्राप्तकर्त्याने वेळेचे बंधन पाळले नाही. सरळ व्याज (१० टक्के) आणि विलंबित व्याज (१४ टक्के) लक्षात घेता मार्च २०१६ पर्यंत वाटप ग्रहीतेकी बहुतांश वाटपग्रहीना अधिमूल्याची संपूर्ण रक्कम व्याजासह भरलेली आहे. परंतू काही वाटपग्रहीकडून अधिमूल्याची रक्कम येणे बाकी आहे.

प्रकरण -I

ऑडीट डिपार्टमेंटने असा दावा केला आहे की या प्राधिकरणाने सप्टेंबर, २०१७ मध्ये (बांधकाम पूर्णत्वाच्या वाढीव कालावधीची रक्कम रु. ७७०.३६ कोटीपर्यंत वाढल्यानंतर) नोटीस बनविली आहे. परंतु, या प्राधिकरणाने संबंधित प्रकरणी २२/०८/२०१४ रोजी यापूर्वीच नोटीस बजावली होती (**जोडपत्र-३**) ही नोटीस ऑडीट डिपार्टमेंटने कोणताही प्रश्न उपस्थित करण्यापूर्वीच काढली होती. सबब, याबद्दलचा ऑडीट डिपार्टमेंटचा दावा योग्य वाटत नाही.

तसेच प्राधिकरणाने दि. १२/०९/२०१७ रोजी देखिल उर्वरीत अधिमूल्याच्याबाबतीत भाडेपट्टेदारांस नोटीस बजावती आहे (**जोडपत्र-४**).

विषयांकित भाडेपट्टेदाराने ऑक्टोबर, २०१७ मध्ये रु.१००/- कोटींचा भरणा अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी केला आहे.

याबाबतची माहिती प्राधिकरणाने दि.२०/११/२०१७ (**जोडपत्र-२**) रोजीच्या पत्राने ऑडिट डिपार्टमेंटला दिलेली आहे.

जरी विषयांकित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले असले तरी संपूर्ण अधिमूल्य मिळाल्यानंतरच प्राधिकरणातर्फे संपूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाईल.

सबब, प्राधिकरणातर्फे विषयांकित भाडेपट्टेदारास कोणतीही विशेष मदत केलेली नसून.ऑडीट पार्टीला सदर ऑडीट परा वगळण्याची विनंती करण्यात येत आ

As per the conditions of allotment of BUA premium with 10% Smple interest and delayed interest of 14% was to be recovered from Reliance Industries Ltd.

It may be stated whether dues amounting Rs 770.36 Crore have been recovered from Reliance Industries Ltd. if not the reason for the same may we furnished to PAC

The reply furnished by the Govt. is not acceptable in view of premium condition of allotment which allowed recovery of premium till March 2015 and even after more than 3 years recovery is pending

Reasons may be furnished to PAC for non-recovery of premium."

प्रधान महालेखाकार यांच्या उपरोक्त अभिप्रायाच्या अनुषंगाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास

प्राप्तकर्त्याने ₹ १,३३९.६० कोटी भरणे आवश्यक होते. परंतु प्राप्तकर्त्याने प्रत्यक्षात मार्च २०१६ पर्यंत केवळ ₹६९६.५४ कोटी भरले. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने अखेर एक वर्ष उलटून गेल्यावर देय रक्कम , जी ₹७७०.३६ कोटी झाली होती. तिच्या मागणीसाठी सूचना जारी केली (सप्टेंबर,२०१७)

प्रकरण –II

मे.स्टारलाईट सिस्टीम्स प्रा. लि. जे भूखंड क्र. आर १.२, आर १.३ आणि आर १.४ चे भूखंडधारक होते, यांनी सदर भूखंडावर गृहवासी वापरार्करिता ३२,००० चौ.मी. अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र देण्याची मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे विनंती केली (मार्च २०१०). प्राधिकरणाने एकूण ₹२२९.७६ कोटीच्या भाडेपट्टा अधिमूल्यावर त्याचे वाटप केले (एप्रिल, २०१०). जे २०१० आणि २०११ च्या शीघ्र सिद्धगणकामधील जो दर जास्त असेल तो लागू होईल. हया वाटपाच्या अटीप्रमाणे ₹२९८.५६ कोटी असे सुधारित झाले. मार्च २०११ पर्यंत २० टक्के अधिमूल्य भरावयाचे होते आणि उर्वरीत वर्ष २०१२ ते २०१५ मधील प्रत्येक मार्च महिन्यात १० टक्के सरळ व्याजाने वार्षिक हफ्त्यात भरावयाचे होते. अशा रीतीने भाडेपट्टाधारकाने मार्च २०१५ पर्यंत भाडे अधिमूल्यापोटी ₹ ३५८.२७ कोटी (सरळ व्याज धरुन) भरणे आवश्यक होते.

महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या अधिलेखड तपासणीत (मार्च, २०१७) उघड झाले की भाडेपट्टाधारकाने हप्ते भरण्याच्या नियत तारखा पाळल्या नव्हत्या. सरळ व्याज (१० टक्के) आणि दंडनीय व्याज (१४ टक्के) हे घटक लक्षात घेता, मार्च २०१५ पर्यंत भाडेपट्टाधारकाने ₹४३२.९७ कोटी भरावयाचे होते. तथापि, भाडेपट्टाधारकाने मार्च

प्रकरण –II

ऑडीट डिपार्टमेंटने ऑक्टोबर, २०१७ मध्ये जो प्रश्न राज्य शासनास पाठविला होता तो राज्य शासनाने या प्राधिकरणाकडे पाठविला होता. सदर प्रश्नास प्राधिकरणाने दिनांक ०२/११/२०१७ **(जोडपत्र-५)** रोजी आपले उत्तर ऑडीट डिपार्टमेंटला पाठविले होते व त्याची प्रत नगरविकास विभागास पाठविली होती. सबब, ऑडीट डिपार्टमेंटच्या प्रश्नाचे उत्तर प्रलंबीत नाही. या प्राधिकरणाच्या दि. ०२/११/२०१७ रोजीच्या उत्तरातील ठळक मुद्दे पुढीलप्रमाणे आहेत :-

(i) या प्राधिकरणाच्या अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राच्या वाटपाबद्दलच्या मंजूर योजनेनुसार अधिमूल्याचा भरणा ५ हफ्त्यांमध्ये करायचा आहे. परंतु या हफ्त्यामध्ये दिरंगाई झाल्यास दंड भरुन घेण्याबाबत तरतूद दाखल या योजनेत आहे. सबब, विषयांकित भूखंडावर वाटप केलेले ३२००० चौ.मी. अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे संपूर्ण व्याजासह अधिमूल्य वसूल झाल्यानंतरच पूर्ण बांधकामास भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाईल.

(ii) सध्या अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र देणेसाठी काढलेले प्रमाण हे फक्त बांधकाम परवानगी देणेसाठी सोपे जावे म्हणून वापरलेली पद्धत आहे.

(iii) भाडेपट्टेदाराने प्राधिकरणाच्या भूखंडावर इमारत बांधलेली आहे आणि भाडेपट्टेदाराने कोणतेही अधिमूल्य भरणे बाकी असल्यास, प्राधिकरण त्या भूखंडाचा ताबा किंवा बांधीव क्षेत्राचा ताबा घेऊ शकते.

(iv) आजपर्यंत विषयांकित भूखंडावरील इमारतीस फक्त प्राधिकरणाने कार्यवाही करणे आवश्यक आहे. तथापि, याबाबत विभागाच्या दि. १५.०१.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास खुलासा सादर करण्याबाबत कळविण्यात आले होते. त्यानुषंगाने प्राधिकरणाने सादर केलेला खुलासा सोबत जोडण्यात येत आहे (परि. क्र. अ). कृपया प्राधिकरणाचा खुलासा मान्य करण्यात यावा.

२०१५ पर्यंत केवळ ₹ ३६६.३८ कोटी भरले. शिवाय सुरुवातीला मार्च आणि म २०११ मध्य प्रदान केल्यानंतर भाडेपट्टाधारकाने हफ्ते भरण्याच्या वेळा पाळल्या नाहीत आणि २६,५०० चौ.मी. चे अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र वापरुन मगच मागील सगळी देय रक्कम मार्च २०१५ मध्येच भरली. एकवेळ योजनेत नमूद केलेल्या वेळेनुसार अतिरिक्त ३२,००० चौ.मी. चे बांधीव क्षेत्रासाठी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने देखिल वसूलीसाठी आग्रह धरला नाही. अनुसूचीनुसार आणि नियत वेळेत म्हणजेच मार्च २०१५ पर्यंत भाडे अधिमूल्य वसूली करण्यात मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला आलेल्या अपयशाची परिणती ₹६६.५९ कोटींची (₹ ४३२.९७ कोटी - ₹ ३६६.३८ कोटी) वसुली झाली नाही. जी मार्च २०१७ पर्यंत ₹ ८५.२३ कोटी झाली.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने सांगितले की (मार्च २०१७) लाभार्थ्यांने भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्याआधी एकूण २६,५०० चो.मी. च्या अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रासाठी भाडेपट्टाधारकाने व्याजासहीत भाडे अधिमूल्य व विलंबीत व्याजाचे पूर्ण प्रदान केले होते.

उत्तर स्विकारार्ह नाही कारण भाडेपट्टाधारकाने प्रत्यक्षात वापरलेल्या बांधीव क्षेत्राचे देय भरण्याऐवजी संपूर्ण ३२,००० चौ. मी. क्षेत्रफळासाठी विहीत कालवधीत प्रदान करणे आवश्यक होते.

ही बाब ऑक्टोबर २०१७ मध्ये राज्य शासनाला संदर्भित करण्यात आली. त्यांचे उत्तर नोव्हेंबर २०१७ पर्यंत प्रतिक्षित आहे.

अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले असून काही क्षेत्रास अजून भोगवटा प्रमाणपत्र दिलले नाही आणि वर (iii) मध्य नमूद केल्याप्रमाणे आवश्यकता वाटल्यास प्राधिकरण या बांधीव क्षेत्राचा ताबा घेईल ज्याची किंमत, वसूलीच्या किंमतीपेक्षा अधिक असू शकेल.

सबब, प्राधिकरण उर्वरीत क्षेत्रासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र देणेपूर्वी भाडेपट्टेदाराकडून संपूर्ण अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे अधिमूल्य व्याजासह वसूल करणार असल्याने ऑडीट डिपार्टमेंटला सदर परिच्छेद वगळावा अशी विनंती आहे.

कक्ष अधिकारी
नगर नियोजन विभाग,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२

११.१ उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात अधिक माहिती जाणून घेण्यासाठी समितीने दिनांक २७ डिसेंबर २०१८, १४ फेब्रुवारी व ४ जून २०१९ रोजी विभागीय सचिवांची साक्ष घेतली.

साक्ष :-

परिच्छेद क्रमांक ३.६ - देय भाडेपट्टा अधिमूल्याची वसुली न करणे :

हा परिच्छेद सुद्धा रिलायन्स कंपनी संदर्भातील आहे. दिनांक ३ सप्टेंबर, २०१७ पर्यंत अधिमूल्याची रक्कम ७७०.३६ कोटी रुपये होती. आता त्या रकमेत आणखी वाढ होईल, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, मध्यंतरी त्यांनी १०३ कोटी रुपयांचा भरणा केलेला आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

उर्वरित रक्कम वसूल करण्यासाठी विभागाकडे कोणती लिगल रेमेडी आहे ? असा प्रश्न समितीने केला असता, ७०३ कोटी रुपये मुद्दल आणि १०८ कोटी रुपये व्याज असे एकूण ८११ कोटी रुपये वसूल झालेले आहेत. विभागाने एकूण ६७ हजार स्क्वेअर मीटर पैकी ३८ हजार स्क्वेअर मिटरची ओसी दिलेली असून २९,५०० स्क्वेअर मिटरची ओसी द्यावयाची बाकी आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

एकूण किती रक्कम येणे बाकी आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, जवळपास ६९६ ते ७०० कोटी रुपये येणे बाकी आहेत, विकासकाची अशी मागणी आहे की, आपण ओसी देत नाही म्हणून ते प्रिमाससेसची विक्री करु शकत नाही. जे लोक त्यांच्याकडे खरेदी करण्यासाठी येतात त्यांच्याकडे पैसे आहेत. परंतु, ती रक्कम देण्यासाठी ओसी द्यावी लागते. ७०० कोटी रुपये येणे बाकी आहेत. आपल्याला वेगवेगळ्या अॅथॉरिटीमध्ये झालेल्या निर्णयाप्रमाणे व्याजाचा दर आकारावयाचा आहे. आपण १४ टक्क्यानुसार कॅलक्युलेशन केलेले आहे. परंतु, काही ठिकाणी लिज अॅग्रीमेंटमध्ये पीएलआर रेट दिलेला आहे. काही ठिकाणी पीएलआर अधिक ४ टक्के असा दर दिलेला आहे. प्रत्येक वर्षीचा दर काढून थोडी रक्कम कमी जास्त होईल. विभागाने जवळपास ३० हजार स्क्वेअर मिटरची ओसी दिलेली नाही, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

What is the cost of ३०,०००sq.m.? असा प्रश्न समितीने केला असता, आज रेडी रेकनरचा दर १ हजार कोटी रुपये आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

रिलायन्स कंपनीचे लोक विक्री करणार नाहीत. कारण, त्यांना स्वत:साठीच जागा पाहिजे आहे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, लिज प्रोव्हिजन्समध्ये दोन प्रोव्हिजन्स आहेत. We can enter into the premises. There is a provision regarding this in the lease agreement. आपल्याकडे व्याजाची सुद्धा प्रोव्हिजन आहे. आम्हाला त्यांनी दोन-तीन महिन्यांपूर्वी सांगितले की, पैसे तयार आहेत, परंतु विभागाने ओसी द्यावी. आपण ओसी दिलेली नाही. म्हणून ते पैसे भरत नाहीत, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

पैसे तयार आहेत म्हणजे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, म्हणजे त्यांचे जे प्रॉस्पेक्टीव्ह कस्टमर आहेत त्यांच्याकडे पैसे आहेत असे रिलायन्स कंपनीने सांगितले आहे. परंतु, ओसी दिलेली नसल्यामुळे ग्राहक ते विकत घेऊ इच्छित नाहीत. त्यांचे असे म्हणणे होते की, आपण ओसी द्यावी. आम्ही ताबडतोब पैसे भरतो. त्यावर विभागाने सांगितले की, आम्ही ओसी देणार नाही. कारण, ओसी दिल्यानंतर पुन्हा रिकव्हरीचे प्रश्न निर्माण होतील. आता बँक, कंपनी आणि एमएमआरडीए असे ट्राय पार्टी अॅग्रीमेंट करता येईल काय अशी चर्चा सुरु आहे. ते पैसे रिलायन्सने भरणे अपेक्षित आहेत. परंतु, अॅग्रीमेंट झाल्यानंतर त्यांच्या वतीने बँक पैसे भरु शकेल काय आणि अशा ट्राय पार्टी अॅग्रीमेंटसाठी बँक तयार होईल काय अशा दोन-तीन गोष्टींवर अभ्यास सुरु आहे. ते झाले तर हे ७०० कोटी रुपये आणि अगोदरची जी रक्कम आहे ती वसूल करता येईल, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

विभागाने व्याजाच्या दराचे जे व्हॅल्युएशन आहे ते अॅडजेस्ट करावे. त्यासाठी प्रॉब्लेम नाही. परंतु, त्यानी प्रिमियमचे ड्युज आणि व्याजाची रक्कम द्यावयाची आहे. यामध्ये व्याजाच्या दरात सेटलमेंट होईल. परंतु, प्रिमियमच्या ड्युजमध्ये सेटलमेंट होणार नाही, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, प्रिमियमची रक्कम फिक्स आहे. कारण, जेवढा एफएसआय घेतला तेवढा प्रिमियम आहे आणि ती रक्कम भरली नाही म्हणून त्या रकमेवरील व्याज या रकमा फिक्स आहेत. त्यांना ती रक्कम भरावी लागेल. त्याशिवाय विभाग ओसी देत नाही, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

समितीचा माहितीनुसार मोठ्या प्लॉटसाठी जास्त प्रिमियम लागेल. कारण, आपण ते रेडी रेकनरची कॉस्ट इन्क्ल्युड करुन मोजमाप करीत आहोत. परंतु, एमएमआरडीएने बीकेसीच्या प्रिमाययसेसमध्ये अमूक क्षेत्रापेक्षा मोठा प्लॉट असेल तर त्यासाठी प्रिमियम दर आकारणी अधिकची करावयाची आहे. एमएमआरडीएने अशा प्रकारे कोणाकडून अधिक प्रिमियम दर आकारणी केलेली आहे काय ? असा प्रश्न समितीने केला असता, विभाग अॅथॉरिटीच्या निर्णयाचे पालन करतो. तो प्लॉट १०१८३ स्क्वेअर

मीटर आहे. आपण ॲथॉरिटीच्या निर्णयाप्रमाणे कमर्शिअलसाठी त्या दिवसाच्या रेडी रेकनरच्या १५० पट घेतो, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

ती जागा किती वर्षासाठी लिजवर दिलेली आहे ? असा प्रश्न समितीने केला असता, ती जागा ८० वर्षाकरिता लिजवर दिलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

आता ती रक्कम वसूल करण्यासंदर्भात विभागाने कोणते नियोजन केले आहे ? ट्राय पार्टी ॲग्रीमेंटशिवाय पैसे वसूल होणार नाहीत काय ? असे विचारणा समितीने केली असता, विभाग त्यांच्याकडे वसुलीच्या रकमेची मागणी करीत आहेत. परंतु, सध्या ट्राय पार्टी ॲग्रीमेंटचा प्रस्ताव चर्चेत आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

या केसमध्ये ड्युज असताना ओसी देण्याची चूक एमएमआरडीएकडून होऊ नये. कोर्टात केस गेली तर विभागाने ॲडव्हान्समध्ये कॅव्हेट दाखल करावी. विभागाने कोणत्याही परिस्थितीत सर्व रक्कम वसूल केल्यानंतरच ओसी देण्याबाबत निर्णय घ्यावा.परिच्छेद क्र.३.५ मध्ये दर्शविलेली रक्कम सुद्धा यामध्ये ॲड होणार आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय प्रतिनिधीने होकारार्थी उत्तर दिले तसेच केवळ ४ ते ६ वर्षाचा सब्जेक्ट टू हायकोर्ट आहे, असे समितीस सांगितले.

What about the Sterlite? असा प्रश्न समितीने केला असता, स्टार लाईटकडून जवळपास ८० कोटी रुपये येणे बाकी आहेत. विभागाकडे त्यांची सीसी आणि ओसी सुद्धा प्रलंबित आहे, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

जोपर्यंत वसुली होत नाही तोपर्यंत हा परिच्छेद प्रलंबित राहील, असे समितीने सूचित केले असता, त्यांनी पार्ट ओसी घेतलेली आहे. विभागाने ५५०० स्क्वेअर मिटरची सीसी दिलेली नाही, असे विभागीय प्रतिनिधीने सांगितले.

विभागाने ५५०० स्क्वेअर मिटरची सीसी देऊ नये. कोर्टाने सांगितले तरी आपण कोर्टात वस्तुस्थिती मांडावी. कोर्ट कायद्यापेक्षा मोठे नाही. विभागाने जोपर्यंत ड्युज मिळत नाहीत तोपर्यंत सुप्रीम कोर्टात केस लढावी.कारण, कोर्टाने ऑर्डर दिली विभागोन अपिल केले पाहिजे. परंतु, विभागाने तसे न करता ती ऑर्डर फॉलो करता हे बरोबर नाही. हायकोर्टाची जस्टीफाईड ऑर्डर नसेल तर you should file the Appeal. विभागाने कोणालाही ओसी देऊ नये. विभागाने त्यांच्या विरुद्ध कोर्टात कॅव्हेट दाखल करावे, नाही तर ते कोर्टाकडून ऑर्डर आणतील आणि विभागाने नंतर सांगेल की, कोर्टाची ऑर्डर होती, त्यामुळे ओसी देण्यात आली असे होऊ नये, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, शासनाकडून एमएमआरडीएला तसे लेखी कळविण्यात येईल, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. (विभागाकडून प्राप्त झालेली माहिती विवरण क्रमांक-१ मध्ये समाविष्ट करण्यात आली आहे.)

अभिप्राय व शिफारशी :-

परिच्छेद क्रमांक ३.६ "देय भाडेपट्टा अधिमूल्याची वसुली न करणे"

अभिप्राय

१२.१ मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण ही दिर्घ मुदतीचे नियोजन, नविन विकास केंद्रांना चालना देणे. मोक्याच्या प्रकल्पांची अंमलबजावणी आणि पायाभूत सुविधांच्या विकासाकरीता अर्थसहाय्य करणे ही कामे करते. महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने (मे २००८) बांद्रा-कुर्ला संकुल मुंबईतील जी ब्लॉक चा रहिवासी वापरासाठीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक हा १.५ वरुन ३.०० वर तर व्यापारी वापरासाठी २.०० वरुन ४.०० असा बदल केला. परिणामी "जी" ब्लॉकमध्ये १३ लाख चौ.मी. चे अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र प्राप्त झाले. हे बांधीव क्षेत्र एकदाच रहिवासी उपयोगासाठी व व्यापारी उपयोगासाठी शीघ्र सिद्धगणकाच्या अनुक्रमे १०० टक्के आणि १५० टक्के दराने देण्याचे प्राधिकरणाने ठरविले (ऑक्टोबर २००८). त्यानुसार मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने "जी" ब्लॉक मध्ये आधीपासून असलेल्या प्राप्तकर्त्यांना या योजनेबद्दल सूचित केले(नोव्हेंबर, २००८) सदर योजनेप्रमाणे मार्च, २००९, पूर्वी मागणी पत्राबरोबर २० टक्के अधिमूल्य भरावयाचे होते (जे मार्च २०१० पर्यंत सुधारीत केले आणि पुढे मार्च २०११ पर्यंत पुन: सुधारीत केले.) आणि उर्वरीत रक्कम १० टक्के सरळ व्याजाने वार्षिक चार हप्त्यात भरावयाची होती. वार्षिक हफ्ता भरण्यास विलंब झाल्यास १४ टक्के व्याज भरावयाचे होते. बांधीव क्षेत्राच्या वापराबद्दल कोणतीही कालमर्यादा नव्हती. परंतु मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने मे.रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि. ला रु.९८४.९० कोटींना (रु.१,४७,००० प्रति चौ.मी. दराने) ६७,००० चौ.मी. इतके अतिरिक्त बांधीव क्षेत्राचे वाटप केले (मार्च २०१२). भाडे अधिमूल्याची २० टक्के रक्कम ही लगेच भरावयाची होती आणि उर्वरीत रक्कम ही चार वार्षिक हफ्त्यांमध्ये (मार्च २०१६ पर्यंत) भाडे अधिमूल्याच्या दहा टक्के सरळ व्याजाने आणि हफ्त्याची रक्कम भरण्यास विलंब झाल्यास १४ टक्के दराने दंडनीय व्याज भरावयाचे होते. त्यानुसार भाडेपट्टाधारकाने मार्च २०१६ पर्यंत रु.१,१८१.८८ कोटी (सरळ व्याजासहित) रक्कम भरणे आवश्यक होते. परंतु हफ्त्यांचा भरणा करण्याबाबत प्राप्तकर्त्याने वेळेचे बंधन पाळले नाही. सरळ व्याज (१० टक्के) आणि विलंबित व्याज (१४ टक्के) लक्षात घेता मार्च २०१६ पर्यंत प्राप्तकर्त्याने रु.१,३३९.६० कोटी भरणे आवश्यक होते. परंतू प्राप्तकर्त्याने प्रत्यक्षात मार्च २०१६ पर्यंत केवळ रु.६९६.५४ कोटी भरले. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने अखेर एक वर्ष उलटून गेल्यावर देय रक्कम, जी रु.७७०.३६ कोटी झाली होती. तिच्या मागणीसाठी सूचना जारी केली (सप्टेंबर, २०१७)

तसेच मे.स्टारलाईट सिस्टीम्स प्रा. लि. यांनी ३ भूखंडावर रहिवासी वापराकरिता ३२,०००चौ.मी. अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र देण्याची मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडे विनंती केली (मार्च २०१०). प्राधिकरणाने एकूण रु.२२९.७६ कोटीच्या भाडेपट्टा अधिमूल्यावर त्याचे वाटप केले (एप्रिल, २०१०), जे २०१० आणि २०११ च्या शीघ्र सिद्धगणकामधील जो दर जास्त असेल तो लागू होईल. हया वाटपाच्या अटीप्रमाणे रु.२९८.५६ कोटी असे सुधारित झाले. मार्च २०११ पर्यंत २० टक्के अधिमूल्य भरावयाचे होते आणि उर्वरीत वर्ष २०१२ ते २०१५ मधील प्रत्येक मार्च महिन्यात १० टक्के सरळ व्याजाने वार्षिक हफ्त्यात भरावयाचे होते. अशारीतीने भाडेपट्टाधारकाने मार्च,२०१५ पर्यंत भाडे अधिमूल्यापोटी रु.३५८.२७ कोटी (सरळ व्याज धरुन) भरणे आवश्यक होते. मात्र भाडेपट्टाधारकाने हफ्ते भरण्याच्या नियत तारखा पाळल्या नव्हत्या. सरळ व्याज (१० टक्के) आणि दंडनीय व्याज (१४ टक्के) हे घटक लक्षात घेता, मार्च २०१५ पर्यंत भाडेपट्टाधारकाने रु.४३२.९७ कोटी भरावयाचे होते. तथापि, भाडेपट्टाधारकाने मार्च २०१५ पर्यंत केवळ रु.३६६.३८ कोटी भरले. शिवाय सुरुवातीला मार्च आणि मे २०११ मध्ये प्रदान केल्यानंतर भाडेपट्टाधारकाने हफ्ते भरण्याच्या वेळा पाळल्या नाहीत आणि २६,५०० चौ.मी. चे अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र वापरुन मगच मागील सगळी देय रक्कम मार्च २०१५ मध्येच भरली. योजनेत नमूद केलेल्या वेळेनुसार अतिरिक्त ३२,००० चौ.मी. चे बांधीव क्षेत्रासाठी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने देखील वसूलींसाठी आग्रह धरला नाही. अनुसूचीनुसार आणि नियत वेळेत म्हणजेच मार्च २०१५ पर्यंत भाडे अधिमूल्य वसुली करण्यात मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला आलेल्या अपयशाची परिणती रु.६६.५९ कोटींची (रु.४३२.९७ कोटी - रु.३६६.३८ कोटी) वसुली झाली नाही, जी मार्च २०१७ पर्यंत रु.८५.२३ कोटी झाली असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

महाराष्ट्र शासनाने बांद्रा-कुर्ला संकुल येथील "जी" ब्लॉकमधील रहिवासी वापरासाठीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक १.५ वरुन ३.०० तर व्यापारी वापरासाठीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक २.०० वरुन ४.०० असा बदल केल्यामुळे तेथे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र उपलब्ध झाले. हे बांधीव क्षेत्र रहिवासी उपयोगासाठी व व्यापारी उपयोगासाठी शीघ्र सिद्धगणकाच्या अनुक्रमे १०० टक्के आणि १५० टक्के दराने देण्याच्या योजनेस प्राधिकरणाने मान्यता दिली. सदर योजनेप्रमाणे मागणी पत्राबरोबर २० टक्के अधिमूल्य भरावयाचे होते

आणि उर्वरीत रक्कम १० टक्के सरळ व्याजाने वार्षिक चार हप्त्यात भरावयाची होती. वार्षिक हफ्ता भरण्यास विलंब झाल्यास दंडनिय व्याज भरावयाचे होते. बांधीव क्षेत्राच्या वापराबद्दल कोणतीही कालमर्यादा नव्हती. सदरयोजनेप्रमाणे आजपर्यंतसुमारे ६.७२ हे. रहिवासी व ४१.०८ हे. वाणिज्य बांधकाम क्षेत्राचे वाटप प्राधिकरणाने वांद्रे-कुर्लासंकुलाच्या "जी" ब्लॉक मधील वाटप ग्रहींना केले आहे. सदर योजना सध्या बंद आहे. पुर्वीच वाटप झालेल्या वाटपग्रहींपैकी बहुतांश वाटप ग्रहींनी अधिमूल्याची संपूर्ण रक्कम व्याजासह भरलेली आहे. परंतू काही वाटप ग्रहींकडून अधिमूल्याची रक्कम येणे बाकी आहे. सदरहू परिच्छेदात आक्षेपित मे. रिलायन्स इन्डस्ट्रीजसंदर्भात भाडेपट्टेदाराने ऑक्टोबर, २०१७ मध्ये रु. १०० कोटीचा भरणा अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी केला. त्याचप्रमाणे मे.स्टारलाईट सिस्टीम्स् प्रा. लि. सध्या अंशत: भोगवटा प्रमाणपत्र देणेसाठी काढलेले प्रमाण हे फक्त बांधकाम परवानगी देणेसाठी सोपे जावे म्हणून वापरलेली पद्धत आहे. विषयांकित भूखंडावर वाटप केलेले ३२००० चौ.मी. अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे संपूर्ण व्याजासह अधिमूल्य वसूल झाल्यानंतरच पूर्ण बांधकामास भोगवटा प्रमाणपत्र दिले जाईल असे समितीस सांगण्यात आले.

शिफारस

१२.२ मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने (MMRDA) भाडेपट्टाधारकाकडून वाटप केलेल्या अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रासाठी विहीत दरसूचीनुसार मार्च २०१७ पर्यंत देय भाडे अधिमूल्य वसूल न केल्यामुळे रु.८५५.५९ कोटीची वसूली झाली नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत. सदरहू आक्षेप अत्यंत गंभीर असून MMRDA ने भाडेपट्टयावर दिलेल्या भूखंडासंदर्भात प्राप्त होणाऱ्या अधिमूल्याची वसुली वेळेत न करणे. परिणामी MMRDA चे कोट्यावधींचे झालेले नुकसान व याकडे विभागाच्या अधिकाऱ्यांचे झालेले दुर्लक्ष यासंदर्भात समितीने सदरहू विषयाची विस्तृत छाननी केली असता रिलायन्स कंपनीकडून सप्टेंबर,२०१७ पर्यंत अधिमूल्याची एकूण रु.७७०.३६ कोटी इतकी रक्कम प्रलंबित होती. रिलायन्सला MMRDA ने एकूण ६७००० चौ.मी.पैकी ३७५०० चौ.मी. चे भोगवटा प्रमाणपत्र दिलेले असून २९५०० चौ.मी.चे भोगवटा प्रमाणपत्र द्यावयाचे बाकी आहे. रिलायन्स इन्डस्ट्रीजकडून रु.७०३ कोटी मुद्दल व रु.१०८ कोटी व्याज असे एकूण रु.८११ कोटी वसुल झालेले आहेत व सप्टेंबर,२०१७ पर्यंत रु.७७० कोटी येणे बाकी होते. त्यावर व्याजाची आकारणी आता सुरु असून ऑक्टोबर,२०१७ मध्ये रिलायन्सने रु.१०३ कोटी भरलेले आहेत. उर्वरित रकमेच्या वसुलीसंदर्भात समितीने विचारणा केली असता विभागाने भोगवटा प्रमाणपत्र दिले नाही म्हणून रिलायन्सला त्यांच्या प्रिमायसेसची विक्री करता येत नाही. रिलायन्स कंपनीचे असे म्हणणे आहे की, त्यांच्याकडे प्रिमायसेस खरेदी करण्यासाठी व पैसे देण्यासाठी लोक तयार आहेत. परंतु भोगवटा प्रमाणपत्र नसल्यामुळे त्याची विक्री होवू शकत नाही. विभागाने भोगवटा प्रमाणपत्र द्यावे जेणेकरुन प्रिमायसेसची विक्री करुन आलेल्या रकमेतून MMRDA कडे ताबडतोब पैसे भरण्यात येतील असेही रिलायन्स कंपनीचे म्हणणे आहे. अशा परिस्थतीत बँक, रिलायन्स कंपनी व MMRDA यांच्यामध्ये सामोपचाराने मार्ग काढून त्रिपक्षीय करार (Tri-Party Agreement) करुन बँकेच्या माध्यमातून हे पैसे भरता येवू शकतील काय, या पर्यायाचा अवलंब करण्याबाबत विभागाच्या स्तरावर विचारविनिमय सुरु असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

तसेच प्रकरण क्र.२ मध्ये मे.स्टारलाईट कंपनीकडून जवळजवळ रु.८० कोटी येणे बाकी असून त्यांना अद्यापही सीसी व भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आलेली नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. समितीने यासंदर्भात आक्षेप नोंदवित मागील परिच्छेद क्र.३.५ मध्ये विभागाने भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्यामुळे उद्भवलेल्या अनेक कायदेशीर अडचणी व त्याचे गंभीर परिणाम पाहता थकीत रक्कम भरल्याशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याची चूक पुन्हा विभागाने करु नये अशी समितीची ठाम भूमिका आहे. सदरहू प्रकरणामध्ये वसुलपात्र रकमेबाबत या कपंनीचे कोणतेही आक्षेप वा दुमत नाही. केवळ रकमेची वसुली प्रलंबित आहे अशा परिस्थतीत त्रिपक्षीय करार वा अन्य कोणत्याही मार्गाने वा विचारविनिमयाने व सामोपचाराने एकत्रित बसून या प्रकरणी निर्णयाप्रत येणे शक्य असल्यास त्या पर्यायाचा देखील अवलंब करण्यास हरकत नाही. परंतु कोणत्याही परिस्थितीत थकीत रक्कम वसुल झाल्याशिवाय कोणतीही पुढील कार्यवाही MMRDA मार्फत करण्यात येवू नये व सदरहू प्रकरणी संपुर्ण वसुली करुन त्यानंतरच पुढील परवानग्याबाबतची कार्यवाही विभागाने करावी. तसेच या प्रकरणांमध्ये दोषी अधिकाऱ्यांवर तात्काळ कारवाई करण्यात यावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

नगरविकास विभाग

१३.१ भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य सामाजिक क्षेत्र अहवालात महालेखापालांनी खालीलप्रमाणे अभिप्राय व्यक्त केले आहेत.

सल्लागार शुल्कावरील निष्फळ खर्च

परि.क्र.	स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने	प्राधिकरणाचे अभिप्राय	शासनाचे अभिप्राय
३.१४	मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण कायदा, १९७४ च्या कलम १२ मधील तरतुदीनुसार प्राधिकरणाचे मुख्य उद्दीष्ट हे प्रादेशिक आराखडयाप्रमाणे मुंबई महानगर प्रदेशाचा विकास करणे हे असले पाहिजे. हया कारणास्तव प्राधिकरण महानगर क्षेत्रातल्या विकासाकरता एखादी योजना किंवा प्रकल्प हाती घेऊ शकते/प्रकल्पाचा आढावा घेऊ शकते. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाचा नियोजन विभागाकडे प्रादेशिक आराखडयाच्या अंमलबजावणी संदर्भातील जमीन वापर, नवीन विनियम आणि योजना यावर सल्ले देण्याच्या कामाची जबाबदारी होती. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने आठ रस्ते/पूल यांच्या कामाचा अंतर्भाव असणारा विस्तारीत मुंबई शहर पायाभूत सुविधा प्रकल्प योजला होता. प्राधिकरणाने सर्व आठ कामांच्या पूर्व निविदा प्रक्रियेसाठी रु.१३.७५ कोटी मध्ये सल्लागारांची नेमणूक (मार्च २०१३) केली होती. यामध्ये रु. ४९५ कोटी अंदाजित किंमतीच्या शिरगाव फाटा (रामा ४०)- पडघा – टिटवाळा – बदलापूर रस्ता (रामा ३५) या कामाचा समावेश होता. ज्यात रु. ५.०३ कोटी इतके सल्लागार शुल्क समाविष्ट होते. हया कामासाठी सल्लागाराने प्राथमिक अहवाल (इन्सेप्शन रिपोर्ट) आणि सविस्तर प्रकल्प अहवाल (डी.पी.आर) (मे/ऑगस्ट २०१३) सादर केला होता. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने सल्लागाराला आठव्या चालू देयकापर्यंत रु. ४.१५ कोटीचे प्रदान केले होते (जानेवारी २०१६).	भाष्य नाही.	सदर स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनाच्या अनुषंगाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या कडून प्राप्त झालेल्या अभिप्रायास शासनाची सहमती दर्शवून सदर स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापन समंत/ तपासून घेण्यासाठी (Vetting) मा. प्रधान महालेखाकार लेखापरीक्षक-१ यांच्याकडे पाठविण्यात आली आहे.

२.	महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या अभिलेखे तपासणीत (जानेवारी २०१७) उघड झाले की, सल्लागाराने प्राथमिक अहवाल व डीपीआर सादर करुन दोन वर्षापेक्षा जास्त कालावधी उलटल्यानंतर अभियांत्रिकी विभागाच्या असे लक्षात आले की (मार्च २०१६) काही ठिकाणी प्रस्तावित रस्त्याच्या बांधकामाची संरचना सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या विद्यमान रस्त्यांशी मिळती जुळती नव्हती आणि त्यामुळे प्रकल्प अचूक ठरावा यासाठी त्याचा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या क्षेत्रिय आराखडयात समावेश करणे गरजेचे होते. याप्रमाणे अभियांत्रिकी विभागाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या प्रारुप प्रादेशिक आराखडयात या रस्त्याचा समावेश करण्यासाठी नियोजन विभागाला प्रस्तावित केले होते (मार्च २०१६).	भाष्य नाही.	
३.	नियोजन विभागाने हया रस्त्याचे प्रस्तावित काम काढून घेण्याची अभियांत्रिकी विभागाला विनंती केली होती (एप्रिल २०१६) कारण (i) विरारमधील शिरसाट फाटा ते मुंबई ट्रान्सहार्बर लिंक मार्गे पडघा असा प्रादेशिक रस्ता सर्वसमावेश वाहतूक अभ्यास (सीटीएस) यामध्ये याआधीच प्रस्तावित होता; (ii) मल्टी मोडल कॉरीडॉर व वडोदरा जेएनपीटी स्पर रस्ता अशा स्वरुपात दोन प्रादेशिक चक्रीयमार्ग भारताच्या राष्ट्रीय महामार्ग प्राधिकरणाने (एनएचआय) हाती घेतले होते जे प्रस्तावित संरचनेच्या समांतर जात होते. (iii) अभियांत्रिकी विभागाने प्रस्तावित केलेल्या नविन जोडणीचे पुढील काम थांबविण्याचे निर्देश दिले.	भाष्य नाही.	
४.	मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने केलेला सर्वसमावेशक वाहतूक अभ्यास (मल्टी मोडल कॉरीडॉर सहीत) मार्च २००८ मध्ये मंजूर झाले असताना, सल्लागाराची मार्च २०१३ मध्ये नेमणूक करण्याआधी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सीटीएस आणि मल्टी मोडल कॉरीडॉर बाबत ज्ञात होते हे दिसून येते. सुरुवातीलाच प्रस्ताव नियोजन विभागातर्फे प्रादेशिक आराखडयात समाविष्ट न केल्याने व संरचना बरोबर नसल्यने लक्षात आल्यानंतर प्रादेशिक आराखडयामध्ये रस्त्यांचा प्रस्ताव उशीराने समाविष्ट करण्याच्या अभियांत्रिकी विभागाच्या निर्णयामुळे सल्लागार शुल्कापोटी झालेला रु. ४.१५ कोटी इतका खर्च निष्फल ठरला होता.	सदर रस्ता हा सर्वसमावेशक वाहतूक अभ्यासात (CTS) मार्च २००८-०९ मध्ये समाविष्ट असून, दि १५/०३/२००८ रोजीच्या प्राधिकरणाच्या १२१ व्या बैठकीत CTS मंजूर करण्यात आले. प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीच्या दि.२८/०१/२०१३ रोजीच्या २३७ व्या बैठकीत मान्यतेने पूर्व निविदा प्रक्रीयेसाठी सल्लागाराची नियुक्ती मार्च २०१३ मध्ये करण्यात आली आहे.	

५.	उत्तरादाखल मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी सांगितले (सप्टेंबर २०१७) की एनएचएआय चे मल्टी मोडल कॉरीडोर आणित स्पर कॉरीडोर यांना नियंत्रित शिरकाव असेल आणि स्थानिक वाहतूक मोकळी करण्यासाठी उपयोगी पडू शकणार नाहीत, शिरगाव फाटा (रामा-४०) पडघा – टिटवाळा- बदलापूर मार्ग हा राष्ट्रीय महामार्ग ८, राष्ट्रीय महामार्ग २२२, राम.म.ण् ३५ आणि रा.मा. ४० मधील वाहतूकचीअदलाबदर करण्यास उपयुक्त ठरेल तसेच झपाटयाने वाढणा-या कल्याण, उल्हासनगर बदलापूर आणि अंबरनाथ सारख्या उपनगरीय भागातील वाहतूकीचा ताण कमी करण्यासाठी उपयोगी पडले. जरी हा प्रस्तावीत रस्ता काही कालावधीसाठी थांबविण्यात आला असला तरी भविष्यात तो हाती घेण्यात येईल. उत्तर केवळ हेच सिध्द करते की रस्ताचे काम हे प्राधिकरणाच्या नियोजन विभागाची मंजूरी घेतल्याशिवाय हाती घेतले होते ज्यामुळे सल्लागार शुल्कावर झालेला रु. ४.१५ कोटी इतका पूर्ण खर्च निष्फळ ठरला होता. ही बाब जुलै २०१७ मध्ये राज्य शासनाला संदर्भीत करण्यात आली. त्यांचे उत्तर नोव्हेंबर २०१७ पर्यंत प्रतिक्षत आहे.	हा प्रस्तावीत रस्ता काही कालावधीसाठी थांबविण्यात आला असला तरी भविष्यात तो हाती घेण्यात येईल व त्यावेळेस सल्लागाराने सादर केलेले सविस्तर प्रकल्प अहवाल उपयोगी पडतील. या कारणास्तव सल्लागार शुल्कावर झालेला रु. ४.१५ कोटी इतका खर्च निष्फळ ठरला असे म्हणणे योग्य वाटत नाही. सदर काम सक्षम प्राधिकाराच्या मान्यतेने हाती घेण्यात आले होते.	

कक्ष अधिकारी
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२

साक्ष :-

परिच्छेद क्रमांक ३.१४ सल्लागार शुल्कावरील निष्फळ खर्च:-

१४.१ उक्त परिच्छेदाबाबत अधिक माहिती जाणून घेण्यासाठी समितीने दिनांक २७ डिसेंबर,२०१८ रोजी नगरविकास विभागाच्या विभागीय सचिवांची साक्ष घेतली. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (एमएमआरडीए) ने सल्लागार नेमून हे काम करुन घेतले होते ही वस्तुस्थिती आहे. परंतु, अद्याप रस्त्याचे काम झालेले नाही. रस्त्याचे काम करावयाचे नाही असाही सदर प्राधिकरणाचा निर्णय नाही. पहिल्या टप्प्यात ते काम हाती घेण्यात आले नाही. सर्व समावेशक वाहतूक अभ्यासामध्ये (CTS) एमएमआरडीएप्राधिकरणाने जी कामे मंजूर केलेली आहेत त्यामध्ये या रस्त्याचा समावेश आहे. आपण भविष्यात त्या रस्त्याचे काम हाती घेणार आहोत. त्यामुळे सल्लागार शुल्कावर जो पैसा खर्च झालेला आहे तो उपयोगात येणारच आहे. कारण, तो रस्ता ड्रॉप करीत नाही, असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

तो रस्ता केव्हा होईल याबाबत कालावधी निश्चित करण्यात आलेला नाही. एमएमआरडीए प्राधिकरणाच्या नियोजन विभागाकडून मंजुरी मिळालेली नाही. विभागाने मंजुरी शिवाय रस्त्याचा सर्व्हे करुन त्यावर ४ कोटी रुपये खर्च केलेले आहेत. तो रस्ता नंतरच्या कालखंडात उपयोगात येईल असे विभागाचे म्हणणे आहे. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, त्यावेळी या रस्त्याचे काम होईल असे वाटले होते. परंतु, तद्नंतरच्या काळात एमएमआरडीएने बरीच संसाधने मेट्रो प्रकल्पाकडे वळते केल्यामुळे मोठया रस्त्यांची जी कामे होती ती मागे ठेवली, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. यामध्ये पडघा-टिटवाळा-बदलापूर रस्त्याच्या कामाचा समावेश होता. असे समितीने निदर्शनास आणले असता, ३२ गावांपैकी १० गावातील ग्रामस्थांनी त्यास विरोध केला होता. त्यामुळे ते काम थांबले आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या अंतर्गत असलेल्या नियोजन विभागाच्या मंजुरी शिवाय पुढील कार्यवाही करण्याचे कारण समितीने विचारले असता, सदर प्राधिकरणाच्या नियोजन विभागाला मंजुरी देण्याचे अधिकार नाहीत. एमएमआरडीए प्राधिकरण आणि मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली स्थापन करण्यात आलेल्या कार्यकारी समितीलाच मंजुरी देण्याचे अधिकार आहेत. नियोजन विभाग एमएमआरडीएच्या अंतर्गत आहे. त्यामुळे त्यांना मंजुरी देण्याचे अधिकार नाहीत,प्रशासकीय मान्यतेचे सर्व अधिकार प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीला आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

एमएमआरडीए हे नियोजन प्राधिकरण आहे. परंतु, सदर रस्त्याचे काम केव्हा होणार आहे, असे समितीने विचारले असता, आता लोकप्रतिनिधींकडून मागणी आलेली आहे. आम्ही पुन्हा जॉईंट मेजरमेंट करण्याचा प्रयत्न करु. लोकांबरोबर वाटाघाटी करुनभू-संपादन करता येणे शक्य आहे काय,भू-संपदानावर काही तोडगा निघतो काय हे बघू आणि त्या प्रमाणे रस्त्याचे काम करु, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगतिले.

सल्लागाराची नियुक्ती करण्यासाठी समितीने परवानगी दिली होती काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली कार्यकारी समिती नियुक्त करण्यात आलेली आहे. त्या समितीने दिनांक २८ जानेवारी, २०१३ रोजी मान्यता दिलेली आहे. कार्यकारी समितीच्या मान्यतेप्रमाणे सल्लागाराची नियुक्ती करण्यात आलेली आहे. असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.म्हणजे यामध्ये केवळ विलंब झालेला आहे. असे समितीने निदर्शनास आणले असता, विभागीय प्रतिनिधींनी त्यास सहमती दर्शविली.

अभिप्राय व शिफारशी :-

३.१४ "सल्लागार शुल्कावरील निष्फळ खर्च"

अभिप्राय

१५.१ मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण कायदा, १९७४ च्या कलम १२ मधील तरतुदीनुसार प्राधिकरणाचे मुख्य उद्दीष्ट हे प्रादेशिक आराखडयाप्रमाणे मुंबई महानगर प्रदेशाचा विकास करणे हे असले पाहिजे. हया कारणास्तव प्राधिकरण महानगर क्षेत्रातल्या विकासाकरता एखादी योजना किंवा प्रकल्प हाती घेऊ शकते/प्रकल्पाचा आढावा घेऊ शकते. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाचा नियोजन विभागाकडे प्रादेशिक आराखडयाच्या अंमलबजावणी संदर्भातील जमीन वापर, नवीन विनियम आणि योजना यावर सल्ले देण्याच्या कामाची जबाबदारी होती.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने आठ रस्ते/पूल यांच्या कामाचा अंतर्भाव असणारा विस्तारीत मुंबई शहर पायाभूत सुविधा प्रकल्प योजला होता. प्राधिकरणाने सर्व आठ कामांच्या पूर्व निविदा प्रक्रियेसाठी रु.१३.७५ कोटी मध्ये सल्लागारांची नेमणूक (मार्च २०१३) केली होती. यामध्ये रु.४९५ कोटी अंदाजित किंमतीच्या शिरगाव फाटा (रामा ४०)- पडघा -टिटवाळा - बदलापूर रस्ता (रामा ३५) या कामाचा समावेश होता. ज्यात रु.५.०३ कोटी इतके सल्लागार शुल्क समाविष्ट होते. ह्या कामासाठी सल्लागाराने प्राथमिक अहवाल आणि सविस्तर प्रकल्प अहवाल (डी.पी.आर) (मे/ऑगस्ट २०१३) सादर केला होता. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने सल्लागाराला आठव्या चालू देयकापर्यंत रु.४.१५ कोटीचे प्रदान केले होते (जानेवारी २०१६). परंतु सल्लागाराने प्राथमिक अहवाल व डीपीआर सादर करुन दोन वर्षापेक्षा जास्त कालावधी उलटल्यानंतर अभियांत्रिकी विभागाच्या लक्षात आले की (मार्च २०१६), काही ठिकाणी प्रस्तावित रस्त्याच्या बांधकामाची संरचना सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या विद्यमान रस्त्यांशी मिळती जुळती नव्हती आणि त्यामुळे प्रकल्प अचूक ठरावा यासाठी त्याचा मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या क्षेत्रिय आराखडयात समावेश करणे गरजेचे होते. याप्रमाणे अभियांत्रिकी विभागाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या प्रारुप प्रादेशिक आराखडयात या रस्त्याचा समावेश करण्यासाठी नियोजन विभागाला प्रस्तावित केले होते (मार्च २०१६). परंतु नियोजन विभागाने हया रस्त्याचे प्रस्तावित काम काढून घेण्याची अभियांत्रिकी विभागाला विनंती केली होती (एप्रिल २०१६) कारण (i) विरारमधील शिरसाट फाटा ते मुंबई ट्रान्सहार्बर लिंक मार्गे पडघा असा प्रादेशिक रस्ता सर्वसमावेश वाहतूक अभ्यास (सीटीएस) यामध्ये याआधीच प्रस्तावित होता; (ii) मल्टी मोडल कॉरीडॉर व वडोदरा जेएनपीटी स्पर रस्ता अशा स्वरुपात दोन प्रादेशिक चक्रीयमार्ग भारताच्या राष्ट्रीय महामार्ग प्राधिकरणाने (एनएचआय) हाती घेतले होते जे प्रस्तावित संरचनेच्या समांतर जात होते. (iii) अभियांत्रिकी विभागाने प्रस्तावित केलेल्या रस्त्याच्या मार्गामुळे शिरसाट फाटा व पडघा मधील पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्राला बाधा निर्माण होईल. अशाप्रकारे उपरोक्त म्हणणे मान्य करुन सहाय्यक महानगर आयुक्त (विकास) यांनी नियोजन विभागाचे म्हणणे स्वीकारुन अभियांत्रिकी विभागाने प्रस्तावित केलेल्या नविन जोडणीचे पुढील काम थांबविण्याचे निर्देश दिले.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने केलेला सर्वसमावेशक वाहतूक अभ्यास (मल्टी मोडल कॉरीडॉर सहीत) मार्च,२००८ मध्ये मंजूर झालेला असताना, सल्लागाराची मार्च,२०१३ मध्ये नेमणूक करण्याआधी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण सीटीएस आणि मल्टी मोडल कॉरीडॉर बाबत ज्ञात होते हे दिसून येते. सुरुवातीलाच प्रस्ताव नियोजन विभागातर्फे प्रादेशिक आराखडयात समाविष्ट न केल्याने व संरचना बरोबर नसल्याचे लक्षात आल्यानंतर प्रादेशिक आराखडयामध्ये रस्त्यांचा प्रस्ताव उशीराने समाविष्ट करण्याच्या अभियांत्रिकी विभागाच्या निर्णयामुळे सल्लागार शुल्कापोटी झालेला रु.४.१५ कोटी इतका खर्च निष्फळ ठरला होता असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भातएमएमआरडीएने सांगितले की, एनएचएआयचे मल्टी मॉडल कॉरीडोर आणि स्पर कॉरीडोर यांना नियंत्रित शिरकाव असेल आणि स्थानिक वाहतूक मोकळी करण्यासाठी उपयोगी पडू शकणार नाहीत.शिरगाव फाटा (रामा-४०) पडघा - टिटवाळा - बदलापूर मार्ग हा राष्ट्रीय महामार्ग ८, राष्ट्रीय महामार्ग २२२, रा.मा.३५ आणि रा.मा. ४० मधील वाहतूकीचीअदलाबदल करण्यास उपयुक्त ठरेल तसेच झपाटयाने वाढणा-या कल्याण, उल्हासनगर बदलापूर आणि अंबरनाथ सारख्या उपनगरीय भागातील वाहतूकीचा ताण कमी करण्यासाठी उपयोगी पडेल. जरी हा प्रस्तावीत रस्ता काही कालावधीसाठी थांबविण्यात आला असला तरी भविष्यात तो हाती घेण्यात येईल.त्यावेळेस सल्लागाराने सादर केलेले सविस्तर प्रकल्प अहवाल उपयोगी पडतील. या कारणास्तव सल्लागार शुल्कावर झालेला रु.४.१५ कोटी इतका खर्च निष्फळ ठरला असे म्हणणे योग्य वाटत नाही. तसेच सदर काम सक्षम प्राधिका-याच्या मान्यतेने हाती घेण्यात आले होते असेही मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

यांनी सांगितले. परंतु यावरुन दिसून येते की, रस्त्याचे काम हे प्राधिकरणाच्या नियोजन विभागाची मंजूरी घेतल्याशिवाय हाती घेतले होते ज्यामुळे सल्लागार शुल्कावर झालेला रु.४.१५ कोटी इतका पूर्ण खर्च निष्फळ ठरला होता.

शिफारस

१५.२ सल्लागार शुल्कावरील निष्फळ खर्च यासंदर्भात प्रादेशिक आराखड्यात प्रस्ताव समाविष्ट न करता मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने (MMRDA) सल्लागाराची नेमणूक केली. कालांतराने संरचनेच्या बाबींमुळे प्रस्ताव रद्द झाला. त्यामुळे सल्लागार शुल्कापोटी केलेला रु.४.१५ कोटींचा खर्च निष्फळ ठरला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत. एमएमआरडीए ने सल्लागार नेमून हे काम करुन घेतले. परंतु अद्यापही रस्त्याचे काम झालेले नाही तसेच काम वगळले देखील नाही. फक्त पहिल्या टप्प्यात हे काम हाती घेण्यात आले नाही. सर्वसमावेशक वाहतूक अभ्यासामध्ये (CTS) एमएमआरडीए प्राधिकरणाने जी कामे मंजूर केलेली आहेत त्यामध्ये या कामाचा समावेश आहे. सदर काम सक्षम प्राधिका-याच्या मान्यतेने हाती घेण्यात आले होते. नंतरच्या काळात एमएमआरडीएने बरीच संसाधने मेट्रो प्रकल्पाकडे वळती केल्यामुळे मोठ्या रस्त्यांची जी कामे होती ती मागे ठेवण्यात आली. ज्यात पडघा-टिटवाळा-बदलापूर रस्त्यांच्या कामांचा देखील समावेश होता. त्यातच ३२ गावांपैकी १० गावांतील ग्रामस्थांनी त्यास विरोध केल्यामुळे हे काम थांबले. त्यामुळे सल्लागार शुल्कावर झालेला खर्च हा भविष्यात उपयोगात येणारच आहे असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले असता यावर समितीने तीव्र आक्षेप नोंदवित ज्या रस्त्याचे कोणतेही नियोजन विभागाकडे अद्यापही निश्चित नाही, शिवाय विरारमधील शिरसाट फाटा ते मुंबई ट्रान्सहार्बर लिंक मार्गे पडघा असा प्रादेशिक रस्ता सर्वसमावेशक वाहतूक अभ्यास यामध्ये याआधीच प्रस्तावित होता. तसेच मल्टी मॉडल कॉरीडोर व वडोदरा जेएनपीटी स्पर रस्ता अशा स्वरुपात दोन प्रादेशिक चक्रीय मार्ग भारताच्या राष्ट्रीय महामार्ग प्राधिकरणाने हाती घेतले होते जे प्रस्तावित संरचनेच्या समांतर जात होते. तसेच अभियांत्रिकी विभागाने प्रस्तावित केलेल्या रस्त्याचा मार्ग हा शिरसाट फाटा व पडघा मधील पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्राला बाधा पोहचवेल या कारणास्तव नियोजन विभागाने ह्या रस्त्याचे प्रस्तावित काम काढून घेण्याची अभियांत्रिकी विभागाला केलेली विनंती मान्य करुन त्यांनी प्रस्तावित केलेल्या नवीन जोडणीचे पुढील काम थांबविण्याचे निर्देशही दिलेले असताना विभाग अशाप्रकारे सल्लागाराच्या नियुक्तीचे व झालेल्या खर्चाचे समितीसमोर समर्थन करतो व विभागाने या रस्त्याच्या पूर्वनिविदा प्रक्रियेसाठी सल्लागाराची नेमणूक करुन त्यासाठी तब्बल रु.४.१५ कोटीचे प्रदान केले व भविष्यात त्याचा निश्चित उपयोग होईल असे विभागाचे म्हणणे अतिशय अयोग्य व असमर्थनीय आहे. अशा पध्दतीने अनियोजनबध्दरित्या कामे करणे व त्यासाठी शासनाच्या कोट्यवधीच्या निधीचा अपव्यय होणे कदापि उचित नाही. सदर रस्त्याच्या कामासंदर्भात भविष्यासाठी विभागाकडे अद्यापही कोणतेही नियोजन नाही. तरीही सदर रस्त्याच्या कामाबाबत आता लोकप्रतिनिधीकडून मागणी आलेली असून पुन्हा संयुक्त मोजणी करुन स्थानिकांबरोबर भूसंपादनासंदर्भात वाटाघाटी करुन यामध्ये काही तोडगा निघतो काय, ते बघून रस्त्याचे काम करण्यात येईल असे प्रतिपादन विभाग करतो, जे निश्चितच योग्य नाही. सदरहु कामास विलंब झालेला आहे ही वस्तुस्थिती असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर मान्य केले. या सर्व बाबी विभागांतर्गत नियोजनाचा अभाव दर्शविणा-या आहेत. त्यातही गंभीर बाब म्हणजे सन २०१३ मध्ये केलेल्या या सर्वेक्षणाचा आता कितपत उपयोग होईल हा देखील प्रश्न उद्भवतो. सदरहू कार्यपध्दतीबाबत समिती तीव्र नापसंती व्यक्त करीत आहे. सकृतदर्शनी सल्लागाराच्या नेमणुकीवर झालेला खर्च निष्फळच ठरतो. शिवाय त्यांच्या अहवालाचा कोणताही उपयोग आताच्या बदलत्या परिस्थितीत शासनाला होईल हे देखील समितीला मान्य नाही. हे संपुर्ण प्रकरण अतिशय गंभीर असून विभागाने यातील दोषी अधिकारी/कर्मचा-यांवर तात्काळ कारवाई करुन भविष्यात अशा बाबींची पुनरावृत्ती टाळावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

महसुल व वन (महसुल) विभाग

१६.१ भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या ३१ मार्च २०१७ रोजी संपलेल्या वर्षाचा ' सामान्य सामाजिक क्षेत्र अहवालात ' महालेखापालांनी खालीलप्रमाणे अभिप्राय व्यक्त केले आहेत.

अ. क्र.	परिच्छेद क्रमांक	परिच्छेद	शासनाचे स्पष्टीकरण
१.	३.१०	**सुधारित दराने भूईभाडे अदा करण्याच्या आक्षेपाची अंमलबजावणी न करणे** शासनाच्या सुधारीत धोरणानुसार नवीन दराने भूईभाडे अदा करण्याच्या आदेशाची अंमलबजावणी करण्यात जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर व मुंबई उपनगरे अपयशी ठरल्यामुळे रू. ६०.३३ कोटी महसूल बुडाला आणि मालमत्तेचा ताबा भाडेपट्टाधाकांकडे कायम राहीला. राज्याची महसूली जमा वाढविण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन विभागाने (विभाग) मुंबई शहर जिल्हा (मुंबई शहर) आणि मुंबई उपनगर जिल्हयातील धर्मादाय न्यास आणि खाजगी व्यक्तींना दिलेल्या जमिनींच्या भाडेपट्टींची मुदत संपल्यावर त्यांचे नुतनीकरण करण्यासाठी १ जानेवारी २०१२ पासून लागू होणारे एक सुधारीत धोरण प्रस्तावित केले (डिसेंबर). त्यानुसार, महाराष्ट्र शासनाने दरवर्षी जारी केलेल्या शिघ्र सिध्दगणकातील दराने खुल्या जमिनींसाठीचे भूईभाडे सुधारित करावयाचे होते आणि प्रत्येक पाच वर्षांनी त्या वेळच्या शीघ्र सिध्दगणक दरानुसार भूईभाडयात सुधारणा करावयाची होती. भाडेपट्टेवरील जमीन भोगवटा हक्क वर्ग-२ तत्वावर बदलण्याचा पर्याय स्वीकारण्याची संधी देखील जिल्हाधिकाऱ्यांनी भाडेपट्टेधारकांना दयावयाची होती. भाडेपट्टीवरील	मुंबई शहर जिल्ह्यात एकुण १३०७ मिळकती भाडेपट्ट्याने मंजूर केलेल्या असून, या पैकी सुमारे ६९१ मिळकतीचा भाडेपट्टा संपुष्टात आलेला आहे. तसेच, मुंबई उपनगर जिल्ह्यात एकुण ३५६ मिळकती भाडेपट्ट्याने मंजूर केलेल्या असून, या पैकी सुमारे १३५ मिळकतीचा भाडेपट्टा संपुष्टात आलेला आहे. शासन निर्णय क्र.एलबीएल-२५८२/२७७३९/जी-८, दिनांक १२ डिसेंबर, १९८३ अन्वये बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यासंबंधीचे धोरण विहित करण्यात आले होते. सदर धोरणाची न्यायालयीन प्रकरणांमुळे अंमलबजावणी करता आली नाही. तद्नंतर शासन निर्णय क्र. एलएनडी-१०८५/ १३४२२२/ प्र.क्र.१८४/ज-२, दिनांक ५ ऑक्टोबर, १९९९ अन्वये भुईभाडे आकारण्याबाबतचे धोरण विहित केले होते. मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने या संबंधीच्या रिट याचिकेमध्ये दि.२५/०८/२००४ रोजी दिलेल्या निर्णयानुसार सदर धोरण, शासन निर्णय, क्र.एस-३०/जमीन-२६०१/प्र.क्र.१०७/ज-२, दिनांक १५ नोव्हेंबर, २००६ अन्वये मागे घेण्यात आले. मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने वेळोवेळी दिलेले निर्णय विचारात घेऊन तद्नंतर बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीच्या भाडेपट्टयाच्या नुतनीकरणासंदर्भात संदर्भाधीन शासन निर्णय क्र.जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दिनांक १२/१२/२०१२ अन्वये सुधारित धोरण विहित करण्यात आले आहे. या धोरणान्वये भाडेपट्टयाने धारण केलेल्या जमिनीचे मुल्य परिगणित करताना

		जमीन भोगवटा हक्कावर रुपांतरीत करण्यासाठी, महाराष्ट्र शासनाने प्रत्येक वर्षी जारी केलेल्या शीघ्र सिध्दगणकातील खुल्या जमिनींच्या दराच्या २० टक्के रूपांतरण शुल्क भाडेपट्टाधारकाकडून वसूल करावयाचे होते. मुंबई शहरात जानेवारी २०१२ रोजी भाडेपट्टीची १३०७ प्रकरणे होती. त्यापैकी ६९१ प्रकरणांचे डिसेंबर २०१२ च्या भाडेपट्टी नुतनीकरणाविषयीच्या सुधारित धोरणानुसार नुतनीकरण करावयाचे होते असे दिसून आले की, या सर्व भाडेपट्टीधारकांना जरी नोटीस जारी करण्यात आल्या होत्या तरी शासनाकडे नुतनीकरणासाठी फक्त ७२ प्रकरणे सादर (एप्रिल २०१३ ते एप्रिल २०१७ दरम्यान) केली होती. ज्यापैकी भाडेपट्टी नुतनीकरणाची केवळ नऊ प्रकरणे शासनाने मंजूर (डिसेंबर २०१३ ते मार्च २०१६ दरम्यान) केली व ६८२ प्रकरणे प्रलंबित राहिली. मुंबई उपनगर जिल्हयात भाडेपट्टीची ३५६ प्रकरणे होती. ज्यापैकी १३५ प्रकरणे भाडेपट्टी नुतनीकरणासाठी पात्र होती. असे दिसून आले की, या सर्व भाडेपट्टीधारकांना नोटीस जारी करण्यात आल्या होत्या आणि शासनाकडे भाडेपट्टी नुतनीकरणासाठी फक्त १० प्रकरणे सादर (मार्च २०१४ ते ऑक्टोबर २०१५ दरम्यान) केली गेली. त्यापैकी शासनाने भाडेपट्टी नुतनीकरणाचे फक्त एक प्रकरण जून २०१४ मध्ये मंजूर केले व नऊ प्रकरणांत भूईभाडे नुतनीकरण प्रलंबित राहीले.	मुद्रांक शुल्क विभागामार्फत दरवर्षी प्रसिध्द केल्या जाणाऱ्या वार्षिक मुल्य दर तक्त्याचा वापर करण्याचे धोरण स्विकारण्यात आले. दि.१२/१२/२०१२ चा शासन निर्णय निर्गमित झाल्यानंतर शासनाच्या या धोरणाच्या अनुषंगाने भुईभाड्याची आकारण्यात येणारी रक्कम अल्प असून ती अधिक असावी या दृष्टीने मा. मुंबई उच्च न्यायालय मुंबई येथे जनहित याचिका क्र.१०८/२०१३ दाखल झाली. तसेच सदर धोरणानुसार भुईभाड्यापोटी आकारण्यात येणारी रक्कम खुपच जास्त असल्याचे कारण देवून त्याविरुध्द मा. मुंबई उच्च न्यायालय, मुंबई येथे रिट याचिका क्र.९२३/२०१४, चेंबर ऑर्डर (L) क्र.७३७/२०१४ व अन्य ८ रिट याचिका दाखल झालेल्या आहेत. यानुषंगाने मा. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दि.१३ जानेवारी, २०१५ च्या निर्देशानुसार याचिकाकर्त्यांशी चर्चा करण्यात आलेली आहे. दि.१२/१२/२०१२ च्या शासन निर्णयानुसार भुईभाड्याच्या रकमा या संबंधित जमिनींच्या वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीवर निश्चित करण्यात येत असल्याने अशा भाडेपट्टयांच्या भुईभाडयात होणारी वाढ अनेक जुन्या भाडेपट्टेधारकांना जाचक ठरत असल्याबाबत मा. मुंबई उच्च न्यायालय, मुंबई येथे उक्तप्रमाणे रिट याचिका दाखल झालेल्या आहेत. दि.१२/१२/२०१२ च्या शासन निर्णयातील तरतूदींप्रमाणे नुतनीकरण झालेल्या भाडेपट्टयांची अल्प संख्या विचारात घेता शासनाचे दि.१२/१२/२०१२ अन्वये निश्चित केलेले धोरण अधिक लोकमान्य करण्याच्या दृष्टीने उक्त धोरणात काही सुधारणा करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्यानुषंगाने शासनाने दि.१२/१२/२०१२ रोजीच्या धोरणातील निवासी प्रयोजनासाठी आकारण्यात येणाऱ्या भुईभाड्याच्या दरात दि.०५/०५/२०१८ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सुधारणा करुन भूईभाड्याचे दर काही संवर्गासाठी कमी केले आहेत. सदर

		भूईभाडे नुतनीकरणाच्या सुधारित धोरणानुसार भूईभाडयाचे नुतनीकरण केलेल्या १६ प्रकरणांच्या लेखापरिक्ष चाचणीत (नोव्हेंबर २०१६, मे २०१७ आणि जून २०१७) असे आढळून आले की या भाडेपट्टींचे पुढील ३० वर्षासाठी नुतनीकरण करण्याचे आदेश मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्याच्या जिल्हाधिकाऱ्यांना दिले होते. लेखापरिक्षणात मात्र असे आढळून आले की, भाडेपट्टयाचे जरी नुतनीकरण झाले होते व सुधारीत भूईभाडे निश्चित करण्यात आले होते तरी मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हयाच्या जिल्हाधिकाऱ्यांनी सुधारित धोरणानुसार भाडेपट्टी भाडे वसूल केले नव्हते, परिणामी, सुधारीत भूईभाडे अदा न करताच या भाडेपट्टीधारकांनी जमिनीचा ताबा कायम ठेवला होता. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांनी उत्तरात सांगितले (नोव्हेंबर २०१६ व मे २०१७) की कर्मचाऱ्यांच्या कमतरतेमुळे ज्या भाडेपट्टीधारकांना भाडेपट्टया डिसेंबर २०१२ पर्यंत संपुष्टात आल्या होत्या त्यांची सुनावणी घेता आली नव्हती. अशाप्रकारे, शासनाच्या सुधारित धोरणानुसार भूईभाडे अदा करण्याच्या आदेशाची वेळेत अंमलबजावणी करण्यात आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ५३ अंतर्गत कारवाई सूरू करण्यात दोन्ही जिल्हाधिकाऱ्यांना अपयश आल्याने, जानेवारी २०१२ पासून पाच वर्षांपेक्षा जास्त	दि.०५/०५/२०१८ रोजीचा शासन निर्णय देखील उक्त नमूद याचिकेतील याचिकाकर्त्यांनी आव्हानित केला असून सदर यांचिका अद्यापि मा. मुंबई उच्च न्यायालय येथे प्रलंबित आहेत. प्रसंगत: नमूद करण्यात येते की, शासन शुध्दीपत्र क्र.जमीन २५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दि.२०/०८/२०१६ अन्वये बृहन्मुंबईमधील शासकीय मिळकतींच्या भाडेपट्टा नुतनीकरणाचे अधिकार संबंधित जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करण्यात आलेले आहेत. शासन निर्णय, दि.१२.१२.१२ आणि दि.०५.०५.२०१८ मा. मुंबई उच्च न्यायालयात आव्हानित करण्यात आल्याने सुधारीत दराने भूईभाडे आकारुन मुंबई शहर जिल्ह्यातील शासकीय मिळकतींवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करण्यास विलंब झालेला आहे. शासन निर्णय दि.०५.०५.२०१८ अन्वये सुधारित तरतुदी पारित केल्यानंतर जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर कार्यालयामार्फत भाडेपट्टा संपुष्टात आलेल्या मिळकतींच्या नुतनीकरणाच्या अनुषंगाने दि.२४.१०.२०१८ रोजी जाहीर सुनावणी आयोजित केली होती. तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत ६ महिन्याच्या कालावधीमध्ये १५० एवढ्या वैयक्तिक सुनावण्या घेतल्या आहेत. मुंबई शहरातील आतापर्यंत ५१ प्रकरणांचे भाडेपट्टा नुतनीकरण झाले असून एकुण रु.३२,४९,३८,६४०/- एवढा महसूल प्राप्त झाला आहे. सुधारीत दराने भूईभाडे आकारुन शासकीय मिळकतींवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करण्यास मुंबई उपनगर जिल्हयामध्ये ~~खालील कारणांमुळे विलंब झालेला~~ आहे:-

		काळात रू.६०.३३ कोटी महसूल बूडाला व त्यामुळे अतिरिक्त महसूल संकलनाचे शासनाचे उद्दीष्ट असफल ठरले. तसेच , भाडेपट्टीचा कालावधी संपुष्टात येऊनही जुन्याच दराने भूईभाडे अदा करून भाडेपट्टीधारकाने मालमत्तेचा ताबा स्वत:जवळ राखला. ही बाब ऑगस्ट २०१७ मध्ये राज्य शासनाला संदर्भीत करण्यात आली, त्यांचे उत्तर नोव्हेंबर २०१७ पर्यंत प्रतिक्षित आहे.	(i) शासन निर्णय दि.१२/१२/२०१२ व दिनांक ०५/०५/२०१८ मा. मुंबई उच्च न्यायालयात आव्हानित करण्यात आल्याने, (ii) पूर्वीची थकीत भाडेपट्टयाची रक्कम शासनजमा न केल्याने, (iii)शर्तभंगाच्या अनुषंगाने सुनावणी सुरू असल्याने, (iv) विविध कार्यालयाकडून अहवाल अप्राप्त असल्याने. मुंबई उपनगर जिल्हयामध्ये १५ प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा जमिनीचे रुपांतर भोगवटादार वर्ग २ मध्ये करण्यात आलेले असून त्याद्वारे शासनास रक्कम रू. ५३,०२,१९,४९५/- (रूपये त्रेपन्न कोटी दोन लाख एकोणविस हजार मात्र) इतका महसूल प्राप्त झालेला आहे. तसेच ०५ प्रकरणात भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आले असून त्याद्वारे शासनास रक्कम रू. ३,२२,८५,४०३/- (रूपये तीन कोटी बावीस हजार पंच्यांशी हजार चारशे तीन मात्र) महसूल प्राप्त झालेला आहे. **महालेखापाल यांनी उल्लेख केलेल्या मुंबई शहर जिल्ह्यातील ७ प्रकरणांची माहिती पुढिलप्रमाणे आहे:-** **अ.क्र.१ हाजी ईस्माईल हाजी अलाना चॅरीटेबल ट्रस्ट** माटुंगा महसूल विभागातील भूकर क्र.३५८ या मिळकतीचे नुतनीकरण करण्याच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई शहर यांच्याकडे दि.२६/१२/२०१८ रोजी सुनावणी घेण्यात आली होती. सदर सुनावणीमध्ये संबंधीतांनी शासन निर्णय दि.०५/०५/२०१८ नुसार धर्मदाय प्रयोजनासाठी ०.५% प्रमाणे भूईभाडे आकारण्याची विनंती केली असून त्यानुसार सुधारीत मागणी नोटीस देऊन येणारी भूईभाडयाची रक्कम जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत वसूल करण्यात येत आहे.

अ.क्र.२ मक्की उस्मान दरवेश आणि इतर ३

माझगाव विभागातील ५४२,१/५४२ ते ८७/५४२, या मिळकतीचे नुतनीकरण करण्याच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई शहर यांच्याकडे दि.२६/१२/२०१८ रोजी सुनावणी घेण्यात आली होती.सदर सुनावणीस भाडेपट्टाधारक गैरहजर होते.तरी पुढिल कार्यवाही नियमानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून करण्यात येत आहे.

अ.क्र.३ मे. जे.के. केमिकल्स लि.

सॉल्ट विभागातील ८५,१/८५ या मिळकतीच्या नुतनीकरण करण्याच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई शहर यांच्याकडे दि.२/१/२०१९ रोजी सुनावणी आयोजित करण्यात आली आहे.

अ.क्र.४ श्री. शक्ती मिल्स लि.

लोअर परेल विभागातील भू.क्र ६५ ही मिळकत शासन जमा करण्यात आली असल्याने वसुलीचा प्रश्न उद्भवत नाही. सद्यस्थितीत प्रकरण न्यायप्रविष्ठ आहे.

अ.क्र.५ शेठ रनछोडदास आणि त्यांची पत्नी दानीबाई

माझगाव विभागातील भूकर ३०२, या मिळकतीच्या नुतनीकरण करण्याच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई शहर यांच्याकडे दि.२६/१२/२०१८ रोजी सुनावणी घेण्यात आली होती. सदर मिळकतीच्या नुतनीकरण बाबत कायदेशीर बाबी तपासुन निर्णय घेण्याची कार्यवाही जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून करण्यात येत आहे.

अ.क्र.६ ॲंकवर्थ लेप्रसी हॉस्पिटल वडाळा

माटुंगा विभागातील भू.क्र. ३० या मिळकतीचे भाडेपट्टेधारक ॲंकवर्थ

			लेप्रसी हॉस्पिटल यांची जिल्हाधिकारी मुंबई शहर यांच्याकडे दि.२६/१२/२०१८ रोजी सुनावणी घेण्यात आली होती. सदर सुनावणीकरीता ॲक्वर्थ कुष्ठरोग रूग्णालय यांच्यातर्फे हजर असलेल्या प्रतिनिधीनीं नाममात्र दराने नुतनीकरण करण्याची मागणी केली असुन मागणी नोटीसीच्या अनुषंगाने भूईभाडयाची रक्कम वसूल करण्याची कार्यवाही जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून करण्यात येत आहे. **<u>अ.क्र.७ बॉम्बे झवेरीयन कार्पोरेशन लि.</u>** माहिम विभागातील सी.एस.नं.२११६ ही मिळकत कब्जेहक्काने भोगवटदार वर्ग- २ या सत्ताप्रकाराने रुपांतरीत करण्यास विभागीय आयुक्त कार्यालय, कोकण विभाग यांनी दिनांक २७/१२/२०१८ रोजीच्या पत्रान्वये मान्यता दिली आहे. सबब रुपांतरण शुल्क वसुल करण्याची कार्यवाही जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत सुरु आहे. **<u>महालेखापाल यांनी उल्लेख केलेल्या मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील ९ प्रकरणांची माहिती पुढिलप्रमाणे आहे:-</u>** **<u>अ.क्र.८ उर्मिला प्रेम शेठ-</u>** या प्रकरणामध्ये मौजे वांद्रे, तालुका अंधेरी येथील प्लॉट क्र.२२० मधील ५७१४ चौ.वार (४७७७.६८ चौ.मी.) येथील भाडेपट्टयाने दिलेली शासकीय जमीन आहे. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये शर्तभंग आढळून आलेला आहे. शर्तभंगाच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे सुनावणीची कार्यवाही सुरू असून दिनांक ०९/०१/२०१९ रोजी झालेल्या सुनावणीमध्ये भाडेपट्टेदार यांनी लेखी युक्तीवादासाठी वेळ मागितल्यामुळे, पुढील सुनावणी दि. २४/०१/२०१९ रोजी ठेवण्यात आली आहे. सुनावणीअंती शर्तभंगाबाबत नियमानुसार आदेश

			पारीत करून उचित कार्यवाही जिल्हाधिकारी स्तरावर करण्यात येणार आहे. **<u>अ.क्र.९ आर्च बिशप ऑफ बॉम्बे-</u>** या प्रकरणामध्ये मौजे वांद्रे, तालुका अंधेरी येथील प्लॉट नं.२३३ न.भू.क्र. बी-७३० ते ७३५ मधील १८०४ चौ.मी. भाडेपट्टयाने दिलेली शासकीय जमीन आहे. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये शर्तभंग आढळून आल्याने, जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर कार्यालयात वेळोवेळी सुनावण्या आयोजित करण्यात आल्या मात्र, सुनावण्याअंती शर्तभंग झाल्याचे निष्पन्न न झाल्याने, जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी दिनांक २१/०४/२०१६ रोजीच्या आदेशान्वये शर्तभंगाबाबत देण्यात आलेली नोटीस रद्द केली आहे. सदर प्रकरणात भाडेपट्टा रक्कम आकारणीबाबत जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टेदार यांना दिलेल्या मागणीपत्रमध्ये चुकीची आकडेवारी असल्याचे आढळून आल्याने, सुधारीत भाडेपट्टा रक्कम आकारणीबाबत तसेच शासकीय रक्कम थकबाकी व इतर अनुषंगिक मुद्दयांची पडताळणी करून सुधारीत भाडेपट्टयाची रक्कम, भाडेपट्टेदार यांना जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या दि.०५/०१/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये कळविण्यात आलेली आहे. सुधारित भाडेपट्टयाची रक्कम वसूल केल्यानंतर, भाडेपट्टा नुतनीकरणाचे आदेश पारित करण्यात येणार आहेत. **<u>अ.क्र. १० साहिल लॅण्ड डेव्हलपर्स अॅण्ड बिल्डर्स-</u>** या प्रकरणामध्ये, मौजे वांद्रे ता.अंधेरी प्लॉट नं. २०० न.भू.क्र. बी/८६८ मधील क्षेत्र १८१५ चौ.वार भाडेपट्टयाने दिलेली शासकीय जमीन आहे. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये शर्तभंग झाल्याचे आढळून आलेले आहे. त्यानुसार शर्तभंगाबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयात दिनांक २९/०९२०१७,१६/११/२०१७, ०१/०३/२०१८,

			०४/०५/२०१८, १३/०७/२०१८ रोजी सुनावण्या आयोजित करण्यांत आल्या होत्या. सुनावणी अंती प्रकरण आदेशासाठी बंद करण्यात आलेले आहे. आदेश पारीत झाल्यानंतर त्यानुसार भाडेपट्टा नुतनीकरणाची कार्यवाही करण्यात येईल. **अ.क्र.११ चिल्ड्रेन एड सोसायटी-** चिल्ड्रेन एड सोसायटीला भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीवर मोठया प्रमाणात अतिक्रमणे झाल्याचे व शासन / जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगीशिवाय पोटभाडेकरू ठेवून शर्तभंग केल्याचे निदर्शनास आले आहे. या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकारी कार्यालयात दिनांक ०५/०३/२०१५, १६/०४/२०१५,०७/०५/२०१५, ०४/०६/२०१५, २६/०६/२०५, २५/०८/२०१५, ०९/०९/२०१६, ११/११/२०१६, २४/११/२०१६, ०६/०१/२०१७, २१/०१/२०१७, २२/०६/२०१७ रोजी सुनावण्या होऊन, दि. १६/०८/२०१७ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारीत केले होते. सदर आदेशानुसार २ महिन्यांच्या आत जमिनीवरील अतिक्रमण निष्कासित करून जमीन मोकळी करणेबाबत व तसे न केल्यास, अतिक्रमित जमीन शर्तभंगाखाली शासनजमा करण्याबाबत आदेशित केले होते. दि. १६/०८/२०१७ रोजीच्या आदेशानुषंगाने भाडेपट्टेदार यांनी कार्यवाही न केल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी दि. ०३/०३/२०१८ रोजी आदेश पारीत करुन भाडेपट्टेदार यांना प्रदान केलेल्या जमिनीपैकी अतिक्रमणाखालील ९८,३४१.२ चौ.मी. जमीन शर्तभंगाखाली शासनजमा करुन मिळकत पत्रिकेवर भाडेपट्टेदार संस्थेच्या नावाची नोंद कमी करून त्याजागी **"महाराष्ट्र शासन"** अशी नोंद दाखल करणेबाबत आदेशित केले होते. जिल्हाधिकारी यांच्या दि. १६/०८/२०१७ व दि. ०३/०३/२०१८

			रोजीच्या आदेशाविरुध्द अतिक्रमणधारकांनी विविध न्यायालयात अपिल दाखल करून सदर आदेशास स्थगिती मिळविली होती. अपर आयुक्त, कोकण यांच्याकडे दाखल झालेल्या अपिलावर त्यांनी दि. ०२/०५/२०१८ रोजी आदेश पारीत करून अपिलार्थी अतिक्रमणदारांचे अपिल फेटाळून लावले व जिल्हाधिकारी यांचे दि. १६/०८/२०१७ व दि.०३/०३/२०१८ रोजीचे आदेश कायम केले. अपर आयुक्तांच्या आदेशाविरुध्द मा. मंत्री (महसूल) यांचेसमोर फेरतपासणी अर्ज दाखल झाला असून त्यामध्ये मा. मंत्री (महसूल) यांनी दि. २४/०५/२०१८ रोजीच्या आदेशान्वये अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांच्या दि. ०२/०५/२०१८ रोजीच्या आदेशास स्थगिती दिलेली आहे. तसेच एका अतिक्रमणदाराने मा. मुंबई उच्च न्यायालयात दाखल केलेल्या रिट याचिकेमध्ये मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने दि. २५/०९/२०१८ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये सदर याचिका निकाली काढून याचंकिाकर्त्यास अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल करणेस आदेशीत केले होते. त्यानुसार याचिकाकर्त्याने अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचेकडे दाखल केलेल्या अपिलावर त्यांनी दि.०४/१२/२०१८ रोजी आदेश पारीत करून अपिल अर्ज फेटाळून जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे दि.१६/०८/२०१७ रोजीचे आदेश कायम केले आहेत. प्रस्तूत प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी दि.१६/८/२०१७ व दि.०३/०३/२०१८ रोजी पारीत केलेल्या आदेशावरील अपिले न्याप्रविष्ठ असल्याने तसेच अतिक्रमीत जागेसह सर्व जागेच्या भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करून देणेची संस्थेची विनंती असल्याने सद्यस्थितीत भाडेपट्टा नुतनीकरणाची कार्यवाही होऊ शकली नाही.

			भाडेपट्टेदार यांना शासकीय जमीन **विनाआकार** भाडेपट्टयाने मंजूर केलेली आहे. या जमिनीपासून भाडेपट्टदार यांचेकडून कोणताही भाडेपट्टा शासनास प्राप्त होत नाही. शासन निर्णय, दि. ०५/०५/२०१८ मधील तरतुदीनुसार शासनाने **सवलतीच्या दराने अथवा नाममात्र दराने भाडेपट्टयाने प्रदान** केलेल्या शासकीय जमिनीच्या **भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करताना असा भाडेपट्टा सवलतीच्या दराने अथवा नाममात्र दराने पुढे चालू ठेवण्यासाठी प्रकरणनिहाय निर्णय घेण्याचे अधिकार शासनास** आहेत. त्यामुळे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी दि.०५/०१/२०१९ रोजी विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांचेमार्फत शासनास पत्र पाठवून शासनाचे मार्गदर्शन मागविले आहे. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या उक्त नमूद दि. ०५/०१/२०१८ रोजीच्या पत्रावर विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांच्या अभिप्रायासह शासनास प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर, शासन निर्णय, दिनांक ०५/०५/२०१८ मधील तरतुदीनुसार प्रस्तुत प्रकरणी शासन स्तरावर गुणवत्तेवर उचित निर्णय घेण्यात येईल. **<u>अ.क्र.१२ चेंबूर शॉपकिपर्स वेल्फेअर सोसायटी -</u>** मौजे वाढवली, ता. कुर्ला, स.नं. ११२ व ११४ मधील १,५६२ चौ.मी. शासकीय जमीन अतिक्रमण नियमानुकूल करून, चेंबूर शॉपकिपर्स वेल्फेअर सोसायटीला भाडेपट्टयाने दिलेली आहे. भाडेपट्टेदार सोसायटीच्या ताब्यातील क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्रावर अतिक्रमण केल्याचे व गाळयांचे एकत्रिकरण/हस्तांतरण व थकीत भाडेपट्टा अशा प्रकारचा शर्तभंग आढळून आलेला आहे. सदर शर्तभंगाच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयात दिनांक

			२०/०२/२०१५, ०८/०५/२०१५, ०७/०१/२०१७, २२/०६/२०१७ रोजी सुनावण्या झालेल्या आहेत. तथापि, जिल्हाधिकारी यांच्या बदलीमुळे अंतिम आदेश पारीत होऊ शकले नव्हते. भाडेपट्टेदार संस्थेस प्रदान केलेली जमीन सलग नसून दोन भागांमध्ये आहे. सुनावणी दरम्यान भाडेपट्टा वेगळा करून मिळणेबाबत २० दुकानदारांनी विनंती केली आहे. तसेच संस्थेने त्यांना मंजूर केलेल्या जमिनीपेक्षा जास्त क्षेत्रावर अतिक्रमण केलेले आहे. यानुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी दि. ०५/०१/२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांच्यामार्फत शासनाच्या आदेशार्थ प्रस्ताव सादर केलेला आहे. सदर प्रस्तावानुषंगाने विभागीय आयुक्तांकडून शासनास अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर शासन स्तरावर गुणवत्तेवर उचित निर्णय घेण्यात येईल. **अ.क्र.१३ माधव कंटेनर्स ट्रान्सपोर्ट प्रा.लि.-** मौ. माहूल, ता. कुर्ला, स.क्र. ७२, न.भू.क्र. १ येथील सदर माधव कंटेनर्स ट्रान्सपोर्ट प्रा.लि. यांना भाडेपट्टयाने दिलेली १२७३.२ चौ.मी. शासकीय जमीन जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी दिनांक २४/१२/२०१८ रोजीच्या आदेशान्वये **"शासनजमा"** केलेली आहे. त्यामुळे प्रस्तुत प्रकरणामध्ये आता भाडेपट्टा नुतनीकरण करण्याची आवश्यकता नाही. **अ.क्र.१४ कुर्ला बेने इस्त्रायल प्रेअर हॉल-** या प्रकरणातील शासकीय जमीन मौ. कुर्ला येथील असून नुतनीकरण करावयाचे क्षेत्र १४४५.८ चौ.मी. आहे. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकारी यांच्याकडे दिनांक २१/०८/२०१४ रोजी सुनावणी झाली होती. तथापि, जिल्हाधिकारी यांच्या बदलीमुळे अंतिम आदेश पारीत होऊ शकलेले नाहीत.

त्यामुळे पुन्हा दिनांक १६/०९/२०१७ रोजी सुनावणी घेण्यात आली. तथापि, जिल्हाधिकारी यांच्या बदलीमुळे अंतिम आदेश पारीत होऊ शकलेले नाहीत. आता जिल्हाधिकारी यांच्याकडे पुढील सुनावणी दि.१५/०१/२०१९ रोजी आयोजित केलेली आहे. सुनावणीअंती शर्तभंगाबाबत आदेश पारीत केल्यानंतर नुतनीकरणाची कार्यवाही करण्याची कार्यवाही जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या स्तरावर होईल.

अ.क्र.१५ बॉम्बे नॅचरल हिस्ट्री सोसायटी -

बॉम्बे नॅचरल हिस्ट्री सोसायटी या संस्थेस मौ. गुंडगाव, ता. बोरीवली येथील स.नं. १८८ (पै) ३३ एकर ३५ गुंठे जमीन प्रती वर्ष रु.१/- इतक्या भाडेपट्टयाने "फिल्ड रिसर्च सेंटर" साठी मंजूर केलेली आहे. भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमीनीचा भाडेपट्टा दि.०४/०६/२०१४ रोजी संपुष्टात आला आहे. जिल्हाधिकारी यांचा १७/१२/२०१४ रोजीचा प्रस्ताव विचारात घेऊन, शासन पत्र, दि.१५/५/२०१८ अन्वये भाडेपट्ट्याचा कालावधी दि. ४/६/२०१४ पासून पुढील ३० वर्षासाठी वाढवून त्याप्रमाणे संस्थेबरोबर करारनामा करण्याबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना निर्देश देण्यात आले होते. त्यानुसार जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी भाडेपट्ट्याचा कालावधी दि.४/६/२०१४ पासून दि.३/६/२०४४ पर्यंत शासन यथावकाश निश्चित करेल अशी वार्षिक भाडेपट्टयाची रक्कम आकारण्याच्या अटीवर पुढील ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी अटी/शर्तीवर सदर भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण त्यांच्या दि.३१/५/२०१८ रोजीच्या आदेशान्वये करण्यात आलेले आहे. त्याच प्रमाणे दि.३१/७/२०१८ **रोजी भाडेपट्टेदार संस्थेसमवेत करारनामा देखील करण्यात आलेला आहे.**

तसेच, शासन निर्णय,दि. ०५/०५/२०१८ मधील तरतुदीनुसार सदरहू

			जमिनीच्या भाडेपट्टयाचा दर निश्चित करण्याची कार्यवाही शासन स्तरावर सुरू असून, संबंधित धारिका दिनांक १४/१२/२०१८ रोजी वित्त विभागाच्या सहमतीसाठी पाठविण्यात आली आहे. वित्त विभागाची सहमती प्राप्त झाल्यानंतर, भाडेपट्टयाच्या सुधारित दराबाबत शासन मान्यतेने उचित निर्णय घेण्यात येईल. **<u>अ.क्र.१६ जाँव दुमिंग रोझी</u>** - प्रस्तुत प्रकरणी शर्तभंगाच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या स्तरावर दि.१७/०३/२०११ पासुन ते दि. १२/०१/२०१८ रोजीपर्यंत जवळ-जवळ २१ सुनावण्या झाल्या आहेत. शर्तभंगाचे अनुषंगाने भाडेपट्टयाने दिलेली मौ. मालवणी, ता. बोरीवली येथील स.नं.९९, न.भू.क्र. २७३६ मधील २५७ चौ.वार (२१४.८ **चौ.मी.**) **जमीन** जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी दिनांक ०१/०१/२०१९ रोजीच्या आदेशान्वये शासन जमा केलेली आहे. त्यामुळे प्रस्तुत प्रकरणामध्ये भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्याची आवश्यकता नाही.

(सुनिल कोठेकर)
अवर सचिव

****

साक्ष :-

परिच्छेद क्र.३.१० सुधारित दराने भूईभाडे अदा करण्याच्या आक्षेपाची अंमलबजावणी न करणे :-

१७.१ उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात दिनांक १६ जानेवारी, २०१९ रोजी समितीने विभागीय सचिवांची साक्ष घेतली. विभागाला रिट याचिकांच्या पार्श्वभूमीवर जास्त कारवाई करता आली नाही. मुंबई शहरातील आतापर्यंत ५१ प्रकरणांचे भाडेपट्टा नूतनीकरण झाल्याचे आणि इतर प्रकरणांमध्ये सुनावणी सुरु असल्याचे लेखी उत्तरातविभागाने नमूद केले आहे. आता न्यायालयात प्रकरण प्रलंबित आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, दिनांक १२.१२.२०१२ रोजीच्या शासनाच्या धोरणाच्या अनुषंगाने मा.मुंबई उच्च न्यायालयात दोन्ही बाजूने याचिका दाखल करण्यात आलेल्या आहेत. काही याचिकांमध्ये असे नमूद करण्यात आले आहे की, आपण दिनांक १२.१२.२०१२ रोजीच्या धोरणानुसार नूतनीकरणानंतर जी भाडेवाढ करतो ती भाडेवाढ खूप जाचक आहे, जास्त आहे. तसेच, दुसरी याचिका ते भाडे खूप कमी आहे, ते वाढविले पाहिजे अशीही आहे. न्यायालयाने सांगितले होते की, शासनाने दोन्ही पक्षाबरोबर चर्चा करावी आणि यातून मध्यम मार्ग काढता येतो काय हे बघावे. शासनाने दोन्ही पक्षाबरोबर चर्चा केलेली आहे. त्यानंतर शासनाने दिनांक ५.५.२०१८ रोजी च्या शासन निर्णयान्वये धोरणात सुधारणा सुद्धा केली आहे. त्यामध्ये भाडेपट्टीधारकांना काही प्रमाणात सवलत दिलेली आहे. काही संवर्गाकरिता भाडे कमी केले. परंतु, त्या विरुद्ध देखील याचिका दाखल झालेली आहे. म्हणजे आपण कोणतेहीधोरण तयार केले तर त्याला मुंबईमध्ये न्यायालयीन पातळीवर आवाहन दिले जाते असे दिसते, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

दिनांक ०५ मे, २०१८ च्या शासन निर्णयाला स्थगिती आहे का ? अशी विचारणा समितीने केली असता, उक्त शासन निर्णयाला स्थगिती नसल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले. दिनांक ०५ मे, २०१८ च्या शासन निर्णयाला स्थगिती नसेल तर अशा प्रकारच्या पी.आय.एल. होत असतात. यासाठी स्थगिती नसेल तर ६९१ मिळकती प्रकरणांचे भाडेपट्टी नुतनीकरण वेगाने केले पाहिजे. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, विभागाला समितीसमोर सादर करायचे आहे की, दिनांक १२ डिसेंबर, २०१२ आणि दिनांक ०५ मे, २०१८ ची योजना या दोन्ही योजनांना स्थगिती नाही. मात्र, न्यायालयासमोर एखादी बाब न्यायालयीन वादामध्ये असते तेव्हा त्याची अंमलबजावणी करण्याची टेंडन्सी कमी होते. कारण लोकांना वाटते की, न्यायालय काहीतरी निर्णय देईल आणि त्यानंतर हे सुधारेल. त्यामुळे लोक जास्त उत्साहाने त्याची अंमलबजावणी करीत नाहीत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

लोक त्याची अंमलबजावणी करीत नसले तरी जोपर्यंत शासनाच्या आदेशाला स्थगिती नाही तोपर्यंत शासनाने त्याची अंमलबजावणी केली पाहिजे.भुईभाडे कमी किंवा जास्त हे ठरविण्याचा अधिकार न्यायालयाला आहे काय ? समजा एखादी प्रॉपर्टी कोणाला भाडेपट्टीवर दिली आहे तर त्याची भाडेपट्टीरक्कम काय असू शकते या संदर्भात भाडे नियंत्रण कायदा आहे. शासन किंवा विभाग जर जमीन मालक असतील तर ज्या गोष्टी खाजगी मालकाला लागू होतात त्याच आपल्याला लागू होतात. आपण त्यावर काही अधिक भाडे लावले नाही तर त्यापेक्षा कमी लावलेले आहे. सार्वजनिक न्यास संस्थांना नाममात्र दराने जमीन देतो किंवा पब्लीक इंटरेस्टसाठी आपण हे करतो हे सर्व मान्य आहे. त्यामुळे थर्ड पार्टी इंटरेस्ट जिथे जनरेट होतो ते सरकारचे साधे काम आहे. यासाठी कायदा ही अस्तित्वात असेल ते माहिती नाही. ९० टक्के प्रकरणांमध्ये थर्ड पार्टी इंटरेस्ट तयार केला आहे. ज्या ज्या ठिकाणी थर्ड पार्टी इंटरेस्ट तयार झाले तिथे घरमालकाला दुसरा कायदा आहे. खाजगी घरमालकाला असलेला अधिकार सरकारला का नाही ? समिती म्हणते ते योग्य आहे की, दिनांक १२ डिसेंबर, २०१२ आणि दिनांक ०५ मे, २०१८ या दोन्ही योजनांना न्यायालयाने स्थगिती दिलेली नाही. समितीचा दोन गोष्टींवर भर आहे की, थर्ड पार्टी इंटरेस्ट जर तयार झाले तर विभाग त्याचे अधिकार का वापरत नाही ? आपण ते सेटल करायला बघतो कारण मध्यस्थासाठी बरेच लोक येतात. आता थर्ड पार्टी इंटरेस्ट, फोर्थ पार्टी इंटरेस्ट असे ऑनगोईंग पण तयार केले जातात. यासाठी काहीतरी बंधन घाला किंवा याच्या माध्यमातून सरकारला महसूल मिळेल याचा काहीतरी निर्णय करा शर्तभंगाची सुनावणी मोठया प्रमाणात केली आहे. लोकलेखा समितीमध्ये याचे काही सकारात्मक निकाल पण लागले आणि त्यातून सरकारला मोठया प्रमाणात महसूल मिळाला. पण हे प्रकरणनिहाय अभ्यास करुन करता येणार नाही. मग कोणाला अपिल झोनमध्ये जायचे असेल किंवा अपिलेट ॲथॉरिटी ठरवायची असेल तर माननीय राज्यमंत्री, माननीय सचिव किंवा इतर पातळीवर ठरवा. पण विभागाने या संदर्भात कायदा करण्याची आवश्यकता आहे किंवा अस्तित्वात असलेल्या कायद्याचा लाभ घेतला पाहिजे. आपण या कायद्याचा लाभ का घेत नाहीत ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सर्वप्रथम विभागाला समितीसमोर हे सादर करायचे आहे की, दिनांक १२, डिसेंबर, २०१२ च्या पॉलिसीमध्ये विभागाने स्पष्ट केलेले आहे की, कोणतीही भाडेवाढ करीत असताना संबंधित भाडेकरुला सुनावणी देण्याची आवश्यकता आहे. कारण त्याचे म्हणणे ऐकून घेतल्याशिवाय नुतनीकरणाच्या अनुषंगाने भाडेवाढ करण्यासंदर्भात कोणत्याही प्रकारचे आदेश पारित करु नये. साधे नुतनीकरण असले तरी त्याला सुनावणी देण्याची आवश्यकता आहे. कारण दिनांक १२ डिसेंबर, २०१२ च्या धोरणामध्ये अशा प्रकारची स्पष्टता आहे. दुसरा मुद्दा असा आहे की, बहुतांश प्रकरणांमध्ये काहीना काही शर्तभंग सापडतात. त्या शर्तभंगाच्या संदर्भात कारवाई करण्यासाठी

नॅचरल जस्टीस म्हणून आपल्याला त्यांना सुनावणी देऊन त्या अनुषंगाने कारवाई करावी लागते. शर्तभंगामध्ये थर्ड पार्टी इंटरेस्ट तयार करण्याचा पण समावेश आहे. ज्यामध्ये थर्ड पार्टी इंटरेस्ट तयार केला आहे अशा गोष्टींचाही त्यामध्ये समावेश आणि काही ठिकाणी वापरामध्ये विनापरवाना बदल केलेल्या गोष्टींचाही समावेश आहे. अशा प्रकरणामध्ये आपल्याला त्यांना सुनावणी द्यावीच लागते. सुनावणी देताना अडजॉर्नमेंटच्या बऱ्याच गोष्टी असतात. मुंबईमध्ये वकील उभे करणे, त्यांच्या माध्यमातून सविस्तर युतीवाद करणे अशा प्रकारच्या गोष्टी सहजरित्या होत असतात. त्यामुळे प्रत्येक गोष्ट निश्चित करण्यासाठी थोडा वेळ लागतो. विभागाने दिलेले उत्तर जर बघितले तर असे दिसून येते की, बऱ्याच प्रकरणांमध्येसुनावणी दिली, नंतर स्थगित केले, काही प्रकरणांमध्ये पक्षकार वेळ मागून घेतात, काही प्रकरणांमध्ये दुसरा पक्ष सांगतो की, उत्तर देण्यासाठी आम्हाला वेळ पाहिजे. त्यासाठी वेळ द्यावा लागतो म्हणून जास्त वेळ लागतो. यामध्ये कारवाई थांबलेली नाही. दिनांक१२ डिसेंबर, २०१२ आणि दिनांक ०५ मे, २०१८ च्या योजनेची अंमलबजावणी सुरु आहे मात्र अंमलबजावणीमधील कार्यपद्धतीमुळे त्यासाठी कालावधी लागत आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

मग त्याचा एक वेगळा सेल निर्माण करा. महसूल विभागाच्या अंतर्गत त्या अधिकाऱ्यांना अधिकार आहे तर वेगळा माणूस आणा नाहीतर त्याच अधिकाऱ्यांना स्पेसिफिक म्हणजे आठवडयातील एक किंवा दोन दिवस असा वेळ निश्चित करुन त्या दिवशी दुसरे कोणतेही काम न करता या सर्व सुनावणी पूर्ण केल्या पाहिजे. कारण पुन्हा १० ते २० वर्ष याचे नुतनीकरण होणार नाही. ज्या अधिकाऱ्यांना सुनावणीचा अधिकार दिलेला आहे त्यांची वेळ निश्चित करा. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, कामाचे प्रमाण पाहता आणि काम सत्वर व्हावे या दृष्टीकोनातून शासनाने दिनांक २० ऑगस्ट, २०१६ च्या आदेशान्वये जिल्हाधिकाऱ्यांना अधिकार दिलेले आहेत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

पण त्याठिकाणी कामाला वेग नाही म्हणून हा महालेखाकारांचा परिच्छेद आहे. या विषयामध्ये ज्या ज्या ठिकाणी शर्तभंगाची कारवाई केली तिथे मोठया प्रमाणात पैसे मिळाले आहेत. जिथे नुतनीकरण केले तिथे ३२ कोटी रुपये मिळाले आहेत. या दृष्टीने १३०७ प्रकरणांवर कारवाई केली तर किती रुपये मिळतील ? मुंबईमध्ये भाडेपट्टी देण्यासाठी काही अडचण असेल असे समितीला वाटत नाही. या दृष्टीने विभागाच्या कार्यप्रणालीला कसे दुरुस्त करता येईल हे पाहा. न्यायालयामध्ये प्रकरण सुरु असताना दिनांक १२ डिसेंबर, २०१२ च्या शासन निर्णयातील नियमाला शिथिल केले आहे. न्यायालयाने सांगितले की, 'आपण चर्चा करा आणि निर्णय घ्या.' दिनांक ०५ मे, २०१८ रोजी च्या सुधारीत धोरणाला सुद्धा लोकांनी आवाहन केले.

एका घराचे भाडे काय असावे त्यासाठी भाडे नियंत्रण कायद्यामध्ये एक प्रोफॉर्मा आहे. सरकार म्हणून आपण तो प्रोफॉर्मा वापरु शकतो. एखाद्या खाजगी मालकाने कोणती जागा भाडेपट्टीवर दिली असेल तर ती जागा कमी-जास्त आहे काय या संदर्भात तो त्याच्याबरोबर निगोशिएशनला बसू शकतो. ते नियमामध्ये असेल कारण एक प्रकरण नसल्यामुळे निगोशिएशन देण्याचा अधिकार सरकारला नाही. त्यामुळे यासाठी कायदा आणि त्यातील नियम पाहिजे. भाडे नियंत्रण कायद्यामध्ये भाडे ठरवण्याच्या शेड्युलप्रमाणे केले तर निगोशिएशन करा असे म्हणण्याचे किंवा सुनावणी देण्याचे अधिकार न्यायालयाला नाहीत. व्यावसायिक, औद्यिगिक,निवासी किंवा सार्वजनिक न्यासासाठी असेल तरी हेच निश्चित आहे. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, आपले मुळ लिज ॲग्रीमेंट हा एक करार आहे. करार संपल्यानंतर आपण त्यामध्ये कोणताही बदल करताना अशी अपेक्षा आहे की, एका पक्षाने बदल केल्यानंतर दुसऱ्या पक्षाला कळवले पाहिजे. करार पुढे सुरु ठेवण्यास तरतूद आहे मात्र त्यामध्ये काही तरतुदी बदलायच्या असतील तर एका पक्षाने दुसऱ्या पक्षाला आपली इच्छा सांगितली पाहिजे की, 'आम्हाला यामध्ये काही बदल करायचे आहेत.' त्यामुळे दिनांक १२ डिसेंबर, २०१२ च्या योजनेमध्ये शासनाने स्पेसिफिक तरतूद केलेली आहे की, नुतनीकरण करताना दुसऱ्या पक्षाला त्यांचे आता आणि यापूर्वी भाडे किती होते याची कल्पना दिली पाहिजे. नंतर त्यांचे म्हणणे ऐकून घेऊन भाडे निश्चित केले पाहिजे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

तो शासन निर्णय बदली करा. कारण समितीचे असे मत आहे की, दिनांक १२ डिसेंबर, २०१२ च्या शासन निर्णयाप्रमाणे ते जेव्हा कराराचा भंग करतात किंवा थर्ड पार्टी इंटरेस्ट तयार करतात तेव्हा विभागाला सूचना देतात काय ? तर ते सूचना देत नाहीत आणि आपआपली ॲक्टिविटी करतात. त्यामुळे याचा असा मार्ग आहे की, जमीन मालकाने जमीन मालकासारखेच वागले पाहिजे. असे केले तरच हे सर्व मार्गी लागेल नाहीतर चॅरिटेबल इन्स्टिटयुट सारखेच सुरु राहिल.यामध्ये प्रकरणांचे एक उदाहरण बघितले आहे. दोन प्रकरणामध्ये विभागाने शर्तभंगाची कारवाई प्रस्तावित केली आणि ती पुन्हा मागे पण घेतली आहे. त्या ठिकाणी सुनावणी झाल्यामुळे शर्तभंग झाला नाही हे विभागाच्या लक्षात आले. सुनावणी न करता सलग करा पण समितीच्या मते ते योग्य होणार नाही. दुसरा मुद्दा असा आहे की, कितीही पैसे देऊन आदेशानुसार प्रकरण बंद करण्यात येते किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांची बदली होते पुन्हा काही दिवसाने प्रकरण सुरु होते आणि आदेशानुसार प्रकरण बंद आणि जिल्हाधिकाऱ्यांची बदली अशाप्रकारे काय सुरु आहे ?१० ते १२ प्रकरणांपैकी २ प्रकरणांमध्ये शर्तभंग झाला नाही असे आढळले.न्यायालय यासाठीच आहे त्यामुळे 'माझा शर्तभंग नाही' म्हणून त्यांनी न्यायालयात जायचे. त्यासाठी जर सरसकट सुनावणीचा कायदा लावला तर हे प्रकरण निकाली लागणारच नाही.या

प्रकरणांची सुनावणी किती कालावधीत व्हावी यासाठी मर्यादा लावली पाहिजे. नोटीस काढूनही लोक सुनावणीसाठी उपस्थित राहत नाहीत. सन २०११ पासून सुनावणी झाली, सन २०१८ पर्यंत सुनावणी सुरु आहे. एक ते दोन महिन्यामध्ये आता १५ प्रकरणांचा निर्णय होणार आहे. न्यायालयामध्ये पुढे हे अवमानित झाले नाही पाहिजे हे समितीला मान्य आहे. त्यांना एवढया संधी नाही दिल्या पाहिजे. कारण हे प्रकरण पूर्ण होऊन शासनाला महसूल मिळाला पाहिजे, ही महालेखाकारांची मूळ चिंता आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता, विभाग समितीच्या मताशी सहमत आहे की, सुनावणी घेताना कुठेतरी मर्यादा पाहिजे. आपण त्यांना किती प्रमाणात ॲडजॉर्नमेंट दिली पाहिजे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

तीन ते चार वेळा संधी द्या किंवा ६ महिन्याची मर्यादा ठेवा. सन २०११ पासून तीन-तीन जिल्हाधिकारी बदलतात आणि विभाग काही निर्णयच घेत नाही. संबंधित अधिकारी तिथे नियुक्त आहेत त्यांनी सुनावणीअंती निर्णय द्यावा. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, यामध्ये नैसर्गिक न्यायाचे मूळ तत्व असे आहे की, त्यांनी आदेश पारित केला पाहिजे. पूर्वीच्या अधिकाऱ्यांनी सुनावणी घेऊन आताच्या अधिकाऱ्यांनी आदेशपारित करणे हे नैसर्गिक न्याय तत्त्वाच्या विरोधात ठरेल, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सर्व डिसपोजल व लोकलेखा समितीच्या अहवालाला एक वर्षाच्या आत निर्णय करा असे समितीने म्हटले होते. फक्त माननीय मंत्र्यांना काही मर्यादा नाही पण आपण स्वत: तो निर्णय घेतलेला आहे की, सचिव स्तरावर एक वर्षाच्या आत निर्णय होईल पण जिल्हाधिकारी स्तरावर १० वर्ष निर्णय घेतला जात नाही. मग पैसे कसे वसुल होणार आहेत. अशी विचारणा समितीने केली असता, या प्रकरणामध्ये शासन स्तरावरुन पण वारंवार समज दिलेली आहे की, या प्रकरणामध्ये भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण केले पाहिजे. विभागाने दोन्ही जिल्ह्याच्या जिल्हाधिकाऱ्यांना साक्षीसाठी उपस्थित राहण्यासाठी सांगितले होते. कारण त्यांनाही थेट समितीच्या भावना समजतील. त्यांच्या स्तरावरील प्रलंबित प्रकरणामध्ये ते अधिकारी प्रयत्नपूर्वक काम करतील असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

नुतनीकरणापूर्वी शर्तभंग आड आला तर आपण एक सुनावणी देतो. जिल्हाधिकारी स्तरावर निवडणुकीसारखी काही कामे असतात तर त्यासाठी असे केले आहे की, मुंबई उपनगरमध्ये अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पातळीवर हिअरिंगडेलिगेट केलेल्या आहेत. काही प्रकरण जिल्हाधिकारी आणि काही प्रकरण अतिरिक्त जिल्हाधिकारी स्वत: ऐकतात. आपण बघितले की, ९ प्रकरणांपैकी ७ प्रकरणांमध्ये सुनावणी पूर्ण करुन त्यावर निर्णय सुद्धा दिलेला आहे. असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस अवगत केले.

भोगवटादार १ पासून भोगवटादार २ असे रुपांतर केल्यामुळे वसुली जास्त आहे. पण नुतनीकरणाच्या प्रकरणात वेग खूप कमी आहे. असे समितीने निदर्शनास आणले असता, एकूण १३५ प्रकरणांचा कालावधी पूर्ण झालेला आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. भोगवटादार १ पासून भोगवटादार २ असे रुपांतर केल्यामुळे १३५ प्रकरणांपैकी १५ प्रकरण पूर्ण केली आहेत आणि फक्त ५ प्रकरणात नुतनीकरण केलेले आहे. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, ५ प्रकरणांमध्ये नुतनीकरण केलेले आहे. १४ प्रकरणांवर विभागाच्या पातळीवर कारवाई सुरु आहे. त्या १४ प्रकरणांमध्ये शर्तभंग झालेला आहे किंवा नाही याबाबतीतील अहवाल विभागाकडे आलेला आहे. २९ प्रकरणांचे नुतनीकरण सुरु आहे परंतु संबंधितांना सुनावणीसाठी बोलवले आहे पण ते पात्र झालेले नाहीत त्यांना शेवटची संधी दिलेली आहे. त्यांनी उच्च न्यायालयात आधीच याचिका दाखल केलेली आहे. याबाबतीत लवकरात लवकर निर्णय घेत आहोत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

यामध्ये अजून एक सांगायचे आहे की, या प्रकरणात उच्च न्यायालयाचा विषय आहे त्यामुळे यात मोठया प्रमाणावर राजस्व गुंतलेले आहे. या दृष्टीने महालेखाकारांच्या भरोश्यावर सर्व प्रकरण सोडू नका. काही स्पेसिफिक कॉन्सिल लावले तर विभागाला ही सर्व वसुली लवकर करता येईल. याबाबत शासनाने विचार करणे आवश्यक आहे. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, दिनांक १२ डिसेंबर, २०१२ आणि दिनांक ०५ मे, २०१८ ची योजनेच्या संदर्भात न्यायालयीन आवाहन आहेत. मात्र दिनांक १२ डिसेंबर, २०१२ च्या योजनेला जे आवाहन आहे त्यासंदर्भात महालेखाकारांना स्वत: उभे राहण्यास विनंती केली होती. त्या अनुषंगाने त्यांनी न्यायालयात स्वत: शासनाची बाजू मांडलेली आहे. त्यांच्या मार्गदर्शनाखालीच दिनांक ०५ मे, २०१८ ची योजना सुधारीत केली होती. याचा अर्थ या प्रकरणांमध्ये महालेखाकारांची मदत घेत आहोत, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

त्यांचे आवाहन आपल्या अधिकारावर आहे काय किंवा भाडेवाढीच्या संदर्भात विभागाने जी कार्यपद्धती अवलंबविली आहे त्याबाबात आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, भाडेवाढ जास्त आहे असा त्यांचा मुद्दा आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले. पुन्हा समितीचा तोचप्रश्न आहे की,भाडेवाढ जास्त आहे का कमी आहे हे ठरविण्याचा अधिकार न्यायालयाला नाही. एखादी जागा भाडयाने द्यायची आहे त्यासाठी भाडे कायदा अस्तित्वात आहे आणि त्यामध्ये भाडे ठरवण्याचे शेडयुल पण आहे. रेडी रेकनर, त्या जागेची डेन्सिटी काय आहे, त्या जागेची कमतरता काय आहे ? अशा प्रकारचा नियम आणि कायदा

अस्तित्वात आहे तर मग न्यायालयाला त्यामध्ये काय अधिकार आहे? समितीचे असे मत आहे की, भाडेपट्टीधारकाकडून भाडे वसुल करण्याची सुरुवात करा. न्यायालयाचा निर्णय जर शासनाच्या बाजूने आला नाहीतर ते पैसे जमा ठेवून त्यांना परत देण्याची व्यवस्था करा. भाडेपट्टीधारक जर सुनावणी मागत असतील तर ते काम लवकर करा किंवा अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांना ते काम द्या.यासाठी एक टीम ठरवा किंवा मग जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या अधिकाऱ्यांना त्यासाठी काही दिवस ठरवून द्या.यासाठी काहीतरी कालर्यादा ठरवा. असे समितीने सूचित केले असता, याबाबत काही उपाययोजना करून वेग वाढवता येईल हे जिल्हाधिकाऱ्यांनी समितीला अवगत करावे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

There should be a mandatory rule saying that it should completed within a year. ज्याप्रमाणे मंत्रालयीन स्तरावर विभागाने नियम लागू करून घेतले आहेत, त्याप्रमाणे जिल्हाधिकारी स्तरावर सदर सर्व नुतनीकरण एका ठरावीक कालावधीमध्ये पूर्ण झाले पाहिजेत. सुनावणी घेऊन सदर बाबतीतील कार्यवाही पूर्ण झाली पाहिजे. याबाबतीत शासन स्तरावर काही नियम करता येत नाहीत का? अशी विचारणा समितीने केली. तसेच, सदर बाबीच्या अनुषंगाने एक मुद्दा सांगू इच्छितो की, विभाग सुनावणी घेतो त्यासाठी भाडेपट्टीधारक येत नाहीत, अनुपस्थित असतात. यासाठी सुधारित धोरणामध्ये अशी तरतूद पाहिजे की, तीन वेळा सुनावणीची संधी देण्यात येईल सदर तीनही सुनावणीसाठी संबंधित उपस्थित राहिला नाही तर एकतर्फी निर्णय घेण्यात येईल. सदर प्रकारची तरतूद जर धोरणातच असेल तर त्याचा आपल्याला आधार राहील. अशी तरतूद नसल्यास कितीही वेळा संधी देऊन सुनावणी घेतली तरी संबंधित अनुपस्थित राहू शकतात. अशा परिस्थितीत आपण एकतर्फी निर्णय घेतला तर संबंधित माननीय न्यायालयात जातात. त्यामुळे विभागाने धोरणातच तशा प्रकारची तरतूद अंतर्भूत केली तर आपल्याला तीन वेळा सुनावणी घेऊन तीनही वेळा संबंधित उपस्थित राहिला नाही तर एकतर्फी निर्णय घेऊन मोकळे होता येईल. असे मत महालेखाकारांनी समितीच्या माध्यामातून व्यक्त केले, तसेच, सदर बाबीची एकूण कालमर्यादा कमीत कमी एक वर्षाची करण्यात यावी. नाहीतर अशी प्रकरणे आठ-आठ, दहा-दहा वर्षापर्यंत चालूच असलेली दिसत आहेत. It should be applicable to whole of Maharashtra and not only for Mumbai. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, समितीने ज्या दोन सूचना केलेल्या आहेत त्यांचा विचार करून शासनाकडून आदेश प्राप्त करून घेण्यात येतील आणि त्याप्रमाणे क्षेत्रिय अधिकारी यांना कळविण्यात येईल. असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

आता जवळपास १५ ते १६ प्रकरणांचा आढावा घेत आहोत. याबाबत सुरूवातीलाच समितीला दोन तीन बाबी विचारावयाच्या आहेत. सदर जमिनी शासनाकडे जमा करण्यात आल्या आहेत याचा अर्थ ताबा मिळाला आहे काय ? काही लोकांनी सदर जमिनी शासनाकडे जमा केल्या आहेत असा उल्लेख केलेला आहे. आता त्यांच्याकडे सदर जमिनीचा ताबा आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, माधव कंटेनर्स ट्रान्सपोर्ट प्रा.लि. ची जमीन शासनाकडे जमा केलेली आहे. तसेच त्या जागेचा ताबा देखील घेण्यात आलेला आहे आणि तशी नोंद मालमत्ता पत्रकावर घेण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले. सदर जागा कोणत्या ठिकाणी आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर जागा ही माहूल या ठिकाणी आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

आतापर्यंत अशा प्रकारच्या जमिनी लीजवर दिल्या जात होत्या. पण आता अशा जमिनी शासनाकडे जमा केल्या जात आहेत. शासनाने अशा जमिनीवर ताबडतोब ताबा घेतला पाहिजे आणि त्या सर्व जमिनीचे गुगल्स फोटो शासनाच्या रेकॉर्डला ठेवले पाहिजे. ज्या दिवशी जमीन शासनाकडे जमा केली त्याच दिवशी त्या जमिनीच्या फोटो घेण्यात यावे. अन्यथा तेथील लोक त्या जमिनीवर अतिक्रमण करण्यास तयार राहतील.अशा प्रकारच्या जमिनीच्या संरक्षणाची जबाबदारी कोणाची आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर प्रकरणामध्ये आपण ज्या जमिनी शासनाकडे जमा करतो त्यातील बहुतांश जमिनी या इनकम्बर्ड आहेत. सदर जमिनी या १०० वर्षांपूर्वी लीजवर देण्यात आलेल्या आहेत. प्रत्येक ठिकाणी इमारती बांधण्यात आलेल्या आहेत. आपण जरी शासनाकडे जमा करून घेत असलो तरी त्या ठिकाणी प्रत्यक्षात भाडेकरू राहतात. आपण जमीन मालकाकडून ताबा काढून घेण्याचे आदेश करीत असतो. सदर ठिकाणी बांधकाम करण्यात आलेले आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

महालेखापाल यांनी उल्लेख केलेली मुंबई शहर जिल्ह्यातील प्रकरणे :-

हाजी इस्माईल हाजी अलाना चॅरिटेबल ट्रस्ट -

हाजी इस्माईल हाजी अलाना चॅरिटेबल ट्रस्टयांचेकडून दिनांक ५.५.२०१८ रोजीच्या शासननिर्णयानुसार भुईभाड्याची आकारणी केली आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, होय २ कोटी ८८ लाख रुपयांची मागणी सादर करण्यात आली होती. सदर सुनावणी दिनांक २६/१२/२०१८ रोजी घेण्यात आली होती. संबंधिताने असे सादरीकरण केले की, दिनांक ५.५.२०१८ च्या नवीन धोरणाप्रमाणे देण्यात आलेली जागा धर्मादाय कामांसाठी वापरण्यात येत असेल तर २ टक्क्यांऐवजी ०.५

टक्के कर लावण्यात यावा, अशी विनंती केलेली आहे. सदर प्रकरणी जमिनीचा वापर कोणत्या कारणांसाठी होतो आहे याची तपासणी करून अंतिम आदेश देण्यात येतील, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

मक्की उस्मान दरवेश आणि इतर ३ -

मक्की उस्मान दरवेश आणि इतर ३ बाबत माहिती देण्यास समितीने सूचित केले असता, सदर प्रकरणी ११ कोटी ७९ लाख रुपयांची मागणी सादर करण्यात आलेली आहे. सदर प्रकरणाची सुनावणी दिनांक २६/१२/२०१८ रोजी ठेवण्यात आलेली होती, परंतु सदर सुनावणीला संबंधित अनुपस्थित होते. अनुपस्थित असल्यामुळे आदेश काढण्यात येणार होते पण संबंधित व्यक्ती नंतर उपस्थित झाला आणि आठ दिवसांमध्ये पैसे भरण्याची हमी संबंधिताने दिलेली आहे. संबंधिताचे म्हणणे ऐकून आदेश पारित करण्यात येतील आणि सदर रक्कम संबंधिताकडून वसूल करण्यात येईल, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

मे.जे.के.केमिकल्स लि. -

जे.के.केमिकल्स प्रकरणाबाबत दिनांक २/१/२०१९ रोजी सुनावणी झालेली आहे त्याबाबत माहिती देण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले असता, सदर प्रकरणातील जमीन सोसायट्यांना वर्ग करावी असे शासनातर्फे सांगण्यात आलेले आहे. सदर जमीन २० सोसायट्यांना मंजूर करण्यात आलेली आहे. जे.के. केमिकल्सने विकासक नेमून २० सोसायट्यांना सदर जमीन देण्यासाठी शासनाने परवानगी दिलेली आहे. सदर आदेश १९८४ साली पारित करण्यात आले होते. बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी तीन वर्षांची मुदत देण्यात आली होती. बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर ज्या दिवशी OC मिळेल त्या दिवसापासून संबंधित सोसायट्यांनी लीज कर भरावा असे सांगण्यात आले होते. सदर प्रकरणी संबंधित २० सोसायट्यांची सुनावणी लावण्यात आलेली आहे. संबंधित सोसायट्यांकडून ७८ लाख रुपयांची रक्कम जमा करण्यात आलेली आहे. यापुढे भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण हे सोसायट्यांच्या नावे करण्यात येणार आहे. सदर प्रकरणी जे.के.केमिकलचा संबंध राहणार नाही. सदर प्रकरणी दोन महिन्यांच्या आत कार्यवाही पूर्ण करण्यात येईल, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

श्री.शक्ती मिल्स लि. -

श्री.शक्ती मिल्स लि. ची मालमत्ता शासन जमा करण्यात आलेली आहे, त्यामुळे वसूलीचा प्रश्न उद्‌भवत नाही तसेच सदर प्रकरण न्यायप्रविष्ठ असल्याचे लेखी उत्तरात नमूद करण्यात आलेले आहे, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, सदर प्रकरणी देण्यात आलेली जमीन ज्या उद्देशासाठी देण्यात आली होती तो उद्देश संपलेला आहे. माननीय महसूल मंत्री महोदय यांच्या दिनांक ११/०८/२०१४ च्या आदेशान्वये सदर जमीन शासन जमा करण्यात आलेली आहे. तशा प्रकरणी नोंद मालमत्ता पत्रकावर देखील घेण्यात आलेली आहे, परंतु सदर जमिनीवर ताबा असणाऱ्या व्यक्तीने माननीय उच्च न्यायालयाकडे अपील दाखल केले होते. माननीय उच्च न्यायालयाने सदर प्रकरणी असे सांगितले होते की, लीज संपुष्टात आलेली असल्यामुळे आपण विशिष्ट कारणासाठी दिवाणी न्यायालयाकडे अपील सादर करावे. सदर प्रकरणी दिनांक २१ रोजी सुनावणी होणार आहे. सदर प्रकरणी शासनाकडून विशेष वकीलाची नेमणूक करण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर प्रकरणी शासनाची काय भूमिका आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, ज्या उद्देशासाठी सदर जमीन देण्यात आली होती, त्या उद्देशासाठी सदर जमिनीचा वापर होत नाही. त्यामुळे सदर लीज नुतनीकरण करावयाची नसून दुसऱ्या उद्देशासाठी सदर जमीन वापरावयाची आहे अशी शासनाची भूमिका आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर जमिनीची सद्य:स्थिती काय आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर जमीन मोकळी असून त्या ठिकाणी सुरक्षा भिंत बांधण्यात आलेली आहे. सदर जमिनीकरिता सुरक्षारक्षक नेमलेले आहेत पण ते खाजगी सुरक्षारक्षक आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर सुरक्षा ही शक्ती मिलकडून लावण्यात आलेली आहे सदर सुरक्षा ही विभागाकडून लावण्यात आलेली नाही, असे समितीने स्पष्ट केले असता, विभागीय प्रतिनिधींनी त्यास सहमती दर्शविली.

सदर जमीन किती आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर जमीन पावणे सहा एकर इतकी आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर प्रकरणी लवकर निर्णय घेण्यात आला पाहिजे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, माननीय उच्च न्यायालयाने संबंधिताचे अपील फेटाळले आहे, सध्या शहरी दिवाणी न्यायालयामध्ये प्रकरण दाखल आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

माननीय उच्च न्यायालयाने प्रकरण फेटाळल्यानंतर शहरी दिवाणी न्यायालयात प्रकरण दाखल आहे त्यास फार महत्त्व नाही, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, ज्यावेळी लीज संपुष्टात आणली जाते त्यावेळी विशेष कारणांसाठी शहरी दिवाणी न्यायालयात अपील करता येऊ शकते, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

संबंधिताने अपील केले असेल तर त्यांना तसे करू द्या. ताबा घेण्यासाठी काय अडचण आहे ? शहरी दिवाणी न्यायालयाकडून सदर प्रकरणी स्थगिती आदेश देण्यात आलेला आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर प्रकरणी शासनाने ताबा घेतला आहे असे सांगण्यात येते परंतु तशा प्रकारची कागदपत्रे मिळत नाहीत. प्रत्यक्षात ताबा घेऊन सदर जमीन शासनाच्या ताब्यात घेण्यात येईल. मालमत्ता पत्रकावर शासनाच्या नावाची नोंद घेण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

मालमत्ता पत्रकावर नाव नोंदविण्यात आले म्हणजे जमीन शासनाची झाली असे समिती मान्य करीत नाही, असे समितीने मत व्यक्त केले असता, प्रत्यक्ष ताबा मिळणे महत्त्वाचे आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले तसेच, जिल्हाधिकारी यांनी सांगितल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष ताबा घेतला होता की नाही याची शहानिशा करण्यात येईल आणि पुढील कार्यवाही करण्यात येईल, असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले.

सदर जमीन शासनाच्या ताब्यात आली पाहिजे. ज्या उद्देशासाठी जमीन देण्यात आली होती तो उद्देश संपलेला आहे. शक्ती मिल बंद झालेली असल्यामुळे सदर जमीन शासनाच्या नावे करण्यात आलेली आहे पण प्रत्यक्ष ताबा घेण्यात आला पाहिजे. यादृष्टीने कार्यवाही करण्यात यावी, असे समितीने विभागास सूचित केले.

शेठ रनछोडदास आणि त्यांची पत्नी दानीबाई-

शेठ रनछोडदास आणि त्यांची पत्नी दानीबाई या प्रकरणाची काय परिस्थिती आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर प्रकरणातील जागा ही छोटी आहे. जवळपास १९१ चौरस मीटरची जागा आहे. शेठ रनछोडदास आणि त्यांची पत्नी यांच्या नावाने सदर जमीन होती. सदर प्रकरणी सुनावणी घेण्यात आलेली आहे. सदर प्रकरणामध्ये जो मूळ मालक आहे त्याचे कोणी वारस सापडत नव्हते पण विभागाकडे असलेल्या अभिलेखांमध्ये सदर व्यक्तींची नावे असल्यामुळे वर्तमानपत्रात भाडेपट्टाधारकाच्या नावाने नोटिस प्रसिद्ध केली होती. सदर प्रकरणी एक व्यक्ती उपस्थित झाली होती आणि तिचे म्हणणे असे होते की, तिच्याकडे इच्छापत्राचा पुरावा आहे. सदर व्यक्तीने या प्रकरणामध्ये आपली तयारी दाखविलेली आहे. याबाबत दिनांक २६/१२/२०१८ रोजी सुनावणी झालेली आहे. आठ दिवसांच्या आत आदेश पारित करून वसुली करण्यात येईल आणि नुतनीकरणाची प्रक्रिया पूर्ण होईल, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

ॲंकवर्थ लेप्रसी हॉस्पिटल, वडाळा -

ॲंकवर्थ लेप्रसी हॉस्पिटल, वडाळा यांनी म्हटले आहे की, नाममात्र दराने नुतनीकरण करण्यात यावे, विभागाने लेखी उत्तरात असे स्पष्ट केले आहे की मागणी नोटिसप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल, असे समितीने निदर्शनास आणले असता, ॲंकवर्थ लेप्रसी हॉस्पिटल हे मुंबई महानगरपालिकेच्या ताब्यात आलेले आहे. सदर ठिकाणी १७ एकर जमीन आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

महानगरपालिकेकडे सदर दवाखान्याचा ताबा आला आहे म्हणजे त्यांची मालकी झाली आहे काय ? ताबा म्हणजे सदर दवाखाना चालविण्यासाठी देण्यात आलेला असेल, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, महानगरपालिकेला सदर दवाखाना चालविण्यासाठी देण्यात आलेला आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

नियमाप्रमाणे आपली रक्कम संबंधिताकडून वसूल करावी लागणार आहे अन्यथा सदर रक्कम महानगरपालिकेकडून भरणा करण्यात येईल, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, सदर प्रकरणी २१ कोटी रुपयांची मागणी सादर करण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

नाममात्र दराने सदर जमीन देण्यात यावी याबाबत विभागाची काय भूमिका आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, दवाखान्याच्या वापरासाठी २ टक्के दर आकारण्यात येतो त्यामुळे १२/१२/२०१२ च्या धोरणाप्रमाणे नाममात्र दराची कोणतीही तरतूद नाही, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर प्रकरणी नियमाप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले असता, नियमाप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

बॉम्बे झवेरीयन कार्पोरेशन लि. -

बॉम्बे झवेरीयन कार्पोरेशन लि. याबाबत माहिती देण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले असता, सदर प्रकरणी बॉम्बे झवेरियन कॉर्पोरेशनची जमीन होती त्यांनी वर्ग दोनची मागणी केली होती त्याप्रमाणे विभागीय आयुक्त यांच्याकडे प्रस्ताव पाठविण्यात आला होता, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

वर्ग दोनचे वर्ग एक करण्याची मागणी करण्यात आलेली आहे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, १२/१२/२०१२ च्या धोरणानुसार लीजमध्ये वर्ग दोन करण्याची मागणी संबंधितांनी केलेली आहे. त्याप्रमाणे ५९ कोटी रुपयांची मागणी आदेश पारित करण्यात आलेले आहेत. सदर रक्कम भरणा करण्यासाठी संबंधित तयार असल्यामुळे रक्कम वसूल होईल, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

महालेखापाल यांनी उल्लेख केलेली मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील प्रकरणे :-

उर्मिला प्रेम शेठ -

मुंबई उपनगर येथीलउर्मिला प्रेम शेठ या प्रकरणाबाबत माहिती देण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले असता,सदर प्रकरणाची सुनावणी दिनांक९/१/२०१९ ला ठेवण्यात आली होती. संबंधितांनी १५ दिवसांच्या कालावधीची मागणी केल्यामुळे दिनांक २४/१/२०१९ ला परत सदर प्रकरणाची सुनावणी ठेवण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी अवगत केले.

आर्च बिशप ऑफ बॉम्बे -

आर्च बिशप ऑफ बॉम्बे या प्रकरणाबाबत माहिती देण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले असता, सदर प्रकरणी मूळ शर्तभंग झालेला नसल्यामुळे नोटिस मागे घेण्यात आलेली आहे. सुधारित भाडेपट्ट्याच्या अनुषंगाने संबंधितांकडे १ कोटी २३ लक्ष रुपयांची मागणी सादर करण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

साहिल लँड डेव्हलपर्स अँड बिल्डर्स -

साहिल लँड डेव्हलपर्स अँड बिल्डर्सया प्रकरणाबाबत माहिती देण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले असता, सदर प्रकरणी सुनावणी घेऊन अंतिम निर्णय पारित करण्यात आलेला आहे. ५२ लक्ष ७१ हजार ६७५ रुपये एवढ्या रकमेची मागणी सादर करण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर प्रकरणी आदेश कधी पारित करण्यात आलेला आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर प्रकरणी पारित करण्यात आलेला आदेश दिनांक १४/१२/२०१८ रोजीचा आहे आणि सुनावणी माहे डिसेंबरच्या अंतिम आठवड्यामध्ये पूर्ण करण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर प्रकरणी किती रकमेची वसुली करण्यात आलेली आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर प्रकरणी रक्कम जमा करण्यासाठी एक महिन्याचा अवधी देण्यात आलेला आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर प्रकरणी वसुलीची रक्कम किती आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर प्रकरणी ५२ लक्ष ७१ हजार ६७५ रुपयेची वसुली करण्यात येणार आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

चिल्ड्रेन एड सोसायटी-

चिल्ड्रेन एड सोसायटीच्या जागेचा ताबा शासनाने घेतला आहे असे लेखी उत्तरात नमूद केले असल्याचे समितीने निदर्शनास आणले असता, चिल्ड्रेन एड सोसायटीमध्ये २ लक्ष ३० हजार चौरस मीटर जागा भाडेपट्टीने दिली होती. त्यातील ९८३४१.२ चौरस मीटर जागेवर शर्तभंग आढळून आलेला होता. सन २०१७ आणि २०१८ च्या आदेशान्वये सदर जागा शासनास निहित करण्यात आलेली होती. सदर जागेचा ताबा घेण्याबाबत सुद्धा निर्णय घेण्यात आलेला होता. जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशाविरुद्ध संबंधित संस्था ज्यांच्याविरुद्ध सदर आदेश पारित करण्यात आलेले होते त्यातील तीनही जणांनी वेगवेगळ्या न्यायालयात प्रकरण दाखल केलेली आहेत. त्यापैकी एका व्यक्तीने माननीय न्यायालयात प्रकरण दाखल केलेले आहे. माननीय उच्च न्यायालयाच्या आदेशान्वये सदर प्रकरण अतिरिक्त विभागीय आयुक्त यांच्याकडे वर्ग करण्यात आले आहे. अतिरिक्त विभागीय आयुक्त यांनी नुकतेच दिनांक ०४/१२/२०१८ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी जो आदेश पारित केला होता त्याला अपील केले आहे. जिल्हाधिकारी यांनी सन २०१७ आणि २०१८ मध्ये जो मूळ आदेश पारित केला होता त्या अन्वये सदर जमीन शासनास निहित करण्यात आलेली आहे. सदर प्रकरणाला माननीय महसूल मंत्र्यांनी स्थगिती दिलेली आहे. पुढील कार्यवाही करणे बाकी आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर प्रकरणातील जेवढी जमीन होती तेथे अतिक्रमण झालेले आहे, जी जागा शिल्लक असेल त्यावर देखील अतिक्रमण होईल. असे मत समितीने व्यक्त केले असता, सदर ९८ हजार चौरस मीटर जागेवर संबंधित संस्थेने अतिक्रमण केलेले आहे. सदर अतिक्रमण म्हणजे झोपडपट्टी अशा प्रकारचे नसून ज्या संस्थेला शासनाने जागा दिली होती त्या संस्थेन शासनाची परवानगी न घेता दुसऱ्या व्यक्तीला परस्पर भाडेपट्टीवर दिलेली आहे. उर्वरित सर्व जागा संबंधित संस्थेच्या ताब्यात आहे. जिल्हाधिकारी यांचा आदेश केवळ ९८ हजार चौरस मीटर जागेसाठीच देण्यात आलेला आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

ज्या दुसऱ्या व्यक्तीला भाडेपट्टीवर जमीन देण्यात आलेली आहे त्याबाबत काय कार्यवाही करणार आहात ? अशी विचारणा समितीने केली असता, संबंधित दुसऱ्या व्यक्तीने सदर ठिकाणी बॉटलिंग प्लँट टाकलेला आहे. झोपडपट्टीच्या स्वरूपात सदर ठिकाणी अतिक्रमण करण्यात आलेले नाही. माननीय उच्च न्यायालयाच्या आदेशान्वये अतिरिक्त विभागीय आयुक्त यांनी आपला निर्णय दिलेला आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर प्रकरणी माननीय न्यायालयाची काहीही अडचण नसून अडचण ही माननीय मंत्री महोदयांची आहे. सदर प्रकरणी माननीय मंत्री महोदयांनी स्थगिती आदेश दिलेला म्हणजे त्यांची अडचण आहे असे आपले म्हणणे आहे. माननीय मंत्री महोदयांच्या स्थगिती आदेशामुळे आपल्याला पुढील कार्यवाही करता येत नाही कारण माननीय मंत्री महोदयांकडून स्थगिती मिळविलेला अर्जदार व माननीय अतिरिक्त विभागीय आयुक्त यांनी ज्या प्रकरणी निर्णय दिला तो अर्जदार हे दोनही अर्जदार वेगवेगळे आहेत.जी जागा शासन जमा करून घेतली आहे ती जागा आज रोजी आपल्या ताब्यात आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता, आज रोजी सदर जागा विभागाच्या ताब्यात नाही. ती केवळ मालमत्ता पत्रकावर शासनाच्या नावे जमा करण्यात आलेली आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

चेंबूर शॉपकिपर्स वेल्फेअर सोसायटी -

चेंबूर शॉपकिपर्स वेल्फेअर सोसायटीबाबत माहिती देण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले असता, चेंबूर शॉपकिपर्स वेल्फेअर सोसायटीमध्ये एकूण ५० जण होते त्यातील २० लोकांनी निवेदन सादर केलेले आहे की, आम्ही भाडेपट्टा भरण्यासाठी तयार आहोत. उपविभाग निर्माण करून आम्हाला भाडेपट्टा ठरवून देण्यात यावा, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

भाडेपट्टा वेगळा तयार करता येईल काय ? आपण सोसायटीला जागा दिलेली आहे. सोसायटीने २० लोकांना गाळे वाटप केलेले असतील, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, सोसायटीने ५० लोकांना गाळे वाटप केलेले आहेत, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर ५० लोकांपैकी २० लोकांनी निवेदन सादर केलेले आहे. उर्वरित लोकांबाबत काय परिस्थिती आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, सदर २० लोकांबाबत निर्णय झाल्यानंतर उर्वरित लोकांकडून सक्तीने वसुली करण्यात येईल. प्रश्न केवळ नुतनीकरणाचा नसून विभागाने जेवढी जागा त्यांना दिली होती त्यापेक्षा जास्तीच्या जागेवर त्यांनी ताबा घेतलेला आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर प्रकरणी जास्तीच्या जागेवर अतिक्रमण करण्यात आलेले आहे त्याबाबत काय परिस्थिती आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता, अतिक्रमण नियमानुकूल करण्याच्या दृष्टिकोनातून प्रस्ताव नुकताच माननीय विभागीय आयुक्तांच्या मार्फत पाठविण्यात आलेला आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी अवगत केले.

माधव कंटेनर्स ट्रान्सपोर्ट प्रा.लि. -

माधव कंटेनर्स ट्रान्सपोर्ट प्रा.लि.बाबत यापूर्वी चर्चा झालेली आहे. या जमिनीचा पूर्ण ताबा मिळालेला आहे पण अतिक्रण होऊ नये यासाठी संरक्षण भिंत बांधने आवश्यक आहे, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, याबाबत समितीने सांगितले की जागेचा ताबा घेतल्यानंतर पुढे अतिक्रमण होऊ नये. आमच्याकडून काढण्यात येणाऱ्या प्रत्येक आदेशाची प्रतिलिपी उपजिल्हाधिकारी, अतिक्रमण आणि निष्कासन यांना पाठविण्यात येते आणि सदर जागेवर अतिक्रमण होऊ देऊ नये यासाठी सूचना देण्यात येतात. काही जागा अतिसंवेदनशील असतात आणि अशा जागांवर अतिक्रमण होण्याचा धोका अधिक असतो. DPDC च्या निधीतून सदर जागांना सुरक्षा कुंपण घालण्यात येते, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

जी जागा विभाग ताब्यात घेत आहे त्यांना विशेष करून सुरक्षा कुंपण घालण्यासाठी प्रस्तावित करण्यात यावे असे समितीने मत व्यक्त केले असता, त्यास विभागीय प्रतिनिधींनी सहमती दर्शविली.

संरक्षण भिंत बांधल्यांनतर संरक्षणाची यंत्रणा सुद्धा लावणे आवश्यक आहे नाहीतर संरक्षक भिंत तोडून पुन्हा अतिक्रमण केले जाऊ शकते. उपनगरामध्ये मोठ्या किमतीच्या जागा आहेत. अतिक्रमणाबाबत पोलीस मदत करीत नाहीत किंवा महानगरपालिका म्हणते की सदर जागा जिल्हाधिकारी यांची आहे. असे प्रकार घडू नयेत यासाठी काहीतरी यंत्रणा उभी करणे गरजेचे आहे. सदर प्रकरणी काही खाजगी सुरक्षा यंत्रणा उभी करता येईल काय याचा विचार करण्यात यावा, असेमतसमितीनेव्यक्तकेलेअसता, ज्या जागा ताब्यात घेण्यात आलेल्या आहेत, MMRDA, Metro किंवा महानगरपालिका यांना जर DP अंतर्गत आरक्षणासाठी एखादा प्रकल्प उभारण्यासाठी जर तात्पुरती किंवा कायमस्वरूपी जागा आवश्यक असेल तर शासनाने दिलेल्या आदेशान्वये संबंधितांना ॲडव्हान्स ताबा देखील देण्यात येतो. महानगरपालिकेला या जागेची आवश्यकता आहे की, नाही हे विचारुन घेऊ. आवश्यकता असेल तर ती जागा निगम प्राधिकरणाला हस्तांतरित करण्यात येईल, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

कुर्ला बेने इस्त्रायल प्रेअर हॉल. -

कुर्ला बेने इस्त्रायल प्रेअर हॉल या प्रकरणाबाबत माहिती देण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले असता, यासंदर्भात लिखित सबमिशन देण्यासाठी ३० तारीख दिलेली आहे. त्याच दिवशी सदर आदेश काढण्यात येतील, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

बॉम्बे नॅचरल हिस्ट्री सोसायटी -

बॉम्बे नॅचरल हिस्ट्री सोसायटीचा करारनामा करण्यात आलेला आहे. भाडेपट्टयाचे दर निश्चित करण्याची कार्यवाही शासन स्तरावर करण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले असता, दिनांक ५/५/२०१८ च्या धोरणामध्ये अशी तरतूद केली आहे की, पूर्वी ज्या संस्थाना सवलतीच्या दराने भाडे तत्त्वावर जमीन दिली होती त्यांना नुतणीकरणानंतर देखील सवलत पाहिजे असेल तर त्या प्रकरणाचा निर्णय जिल्हाधिकारी स्तरावर न करता ते प्रकरणे जिल्हाधिकारी शासनाकडे पाठवितात. त्यानंतर सदर प्रकरणी शासन स्तरावर निर्णय घेतला जातो. सदर प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी शासनाकडे प्रस्ताव सादर केलेला आहे. सदर प्रकरण वित्त विभागाकडे पाठविण्यात आलेले आहे. सदर प्रकरणी वित्त विभागाने सहमती दर्शवली तर त्यांना यापुढेही नाममात्र दराने भाडे सुरु राहणार आहे, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

अशा प्रकारचे धोरण ठरविण्याचे कारण काय आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता, अशा प्रकारचे धोरण मुद्दाम ठरविलेले आहे. काही प्रकरणामध्ये परिस्थिती बदलते. त्यामुळे सदर प्रकरणी सवलत सुरु ठेवायची की नाही त्यावेळीच शासन निर्णय घेईल, असे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

जाँव दुमिंग रोझी -

जाँव दुमिंग रोझीप्रकरणी जागेचा ताबा घेण्यात आलेला आहे असे विभागानेलेखी उत्तरात नमूद केले असल्याचे समितीला निदर्शनास आणले असता, सदर जागा शासनास निहित करण्यात आलेली आहे. येत्या १८ तारखेला जागेचा ताबा घेण्यासाठी पथक पाठविण्यात येणार आहे. सदर जमीन सुद्धा इनकम्बर्ड जमीन आहे. ज्या मूळ व्यक्तीला सदर जमीन देण्यात आली होती त्याने परस्पर ती इतर लोकांना अनेकवेळा हस्तांतरित केलेली आहे. त्यामुळे सदर ठिकाणी दुसऱ्याच व्यक्ती राहात आहेत. मालमत्ता पत्रकावर महाराष्ट्र शासनाचे नाव नोंदविण्यात आलेले आहे केवळ ताबा घेणे शिल्लक राहिले आहे ते काम करणार आहोत. सदर जमीन अनेकवेळा हस्तांतरित झालेली असल्यामुळे इतर व्यक्ती त्या ठिकाणी राहतात. संबंधित लोकांनी एक निवेदन दिलेले आहे. मूळ भाडेपट्टीधारक म्हणून आमचा विचार करण्यात यावा अशी मागणी सदर निवेदनात करण्यात आलेली आहे. सदर प्रकरणी नियमानुसार पुढील कार्यवाही करण्यात येईल, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

सदर जागा शासन जमा केलेली आहे पण अद्याप ताबा मिळालेला नाही, असे मत समितीने व्यक्त केले असता, मालमत्ता पत्रकावर नाव नोंदविण्यात आले आहे, असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

शर्तभंगाच्या अनुषंगाने आपण सदर अतिक्रमण धरणार आहात का? अतिक्रमणाच्या नियमानुसार पुढील कार्यवाही करण्यात यावी, असे समितीने सूचित केले. तसेच, १६ प्रकरणांवर पुढील महिन्यात कारवाई करुन समितीला अहवाल सादर करावा, असे समितीने विभागास निदेश दिले.

अभिप्राय व शिफारशी :-

परिच्छेद क्रमांक ३.१०" सुधारित दराने भूईभाडे अदा करण्याच्या आदेशाची अंमलबजावणी न करणे"

अभिप्राय

१८.१ राज्याची महसूली जमा वाढविण्यासाठी विभागाने मुंबई शहर जिल्हा(मुंबई शहर) आणि मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील धर्मादाय न्यास आणि खाजगी व्यक्तींना दिलेल्या जमिनींच्या भाडेपट्टींची मुदत संपल्यावर त्यांचे नुतनीकरण करण्यासाठी एक सुधारित धोरण प्रस्तावित केले आहे(डिसेंबर २०१२). त्यानुसार, महाराष्ट्र शासनाने दरवर्षी जारी केलेल्या शीघ्र सिद्धगणकातील दराने खुल्या जमिनींसाठीचे भूईभाडे सुधारित करावयाचे होते आणि प्रत्येक पाच वर्षांनी त्या वेळच्या शीघ्र सिध्दगणक दरानुसार भूईभाड्यात सुधारणा करावयाची होती. भाडेपट्टीवरील जमीन भोगवटा हक्कवर्ग-२ तत्वावर बदलण्याचा पर्याय स्वीकारण्याची संधी देखील जिल्हाधिकाऱ्यांनी भाडेपट्टाधारकांना द्यावयाची होती. भाडेपट्टीवरील जमीन भोगवटा हक्कावर रूपांतरीत करण्यासाठी, महाराष्ट्र शासनाने प्रत्येक वर्षी जारी केलेल्या शीघ्र सिध्दगणकातील खुल्या जमिनींच्या दराच्या २० टक्के रूपांतरण शुल्क भाडेपट्टाधारकाकडुन वसूल करावयाचे होते. मुंबई शहरात जानेवारी २०१२ रोजी भाडेपट्टीची १३०७ प्रकरणे होती. ज्यापैकी ६९४ प्रकरणांचे डिसेंबर २०१२ च्या भाडेपट्टी नुतनीकरणाविषयीच्या सुधारित धोरणानुसार नुतनीकरण करावयाचे होते. परंतु या सर्व भाडेपट्टेधारकांना जरी नोटीस जारी करण्यात आल्या होत्या तरी शासनाकडे नुतनीकरणासाठी फक्त ७२ प्रकरणे सादर (एप्रिल २०१३ ते एप्रिल २०१७ दरम्यान) केली होती ज्यापैकी भाडेपट्टी नुतनीकरणाची केवळ नऊ प्रकरणे शासनाने मंजुर (डिसेंबर २०१३ ते मार्च २०१६ दरम्यान) केली व ६८२ प्रकरणे प्रलंबित राहिली.

मुंबई उपनगर जिल्ह्यात भाडेपट्टीची ३५६ प्रकरणे होती, ज्यापैकी १३५ प्रकरणे भाडेपट्टी नुतनीकरणासाठी पात्र होती. परंतु या सर्व भाडेपट्टेधारकांना नोटीस जारी करण्यात आल्या होत्या आणि शासनाकडे भाडेपट्टी नुतनीकरणासाठी फक्त १० प्रकरणे सादर (मार्च २०१४ ते ऑक्टोबर २०१५ दरम्यान) केली गेली. त्यापैकी शासनाने भाडेपट्टी नुतनीकरणाचे फक्त एक प्रकरण जून २०१४ मध्ये मंजुर केले व नऊ प्रकरणांत भूईभाडे नुतनीकरण प्रलंबित राहिले.

भूईभाडे नुतनीकरणाच्या सुधारित धोरणानुसार भुईभाड्याचे नुतनीकरण केलेल्या १६ प्रकरणांत या भाडेपट्टींचे पुढील ३० वर्षांसाठी नूतनीकरण करण्याचे आदेश मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्याच्या जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिले होते. ज्यात भाडेपट्टींचे जरी नुतनीकरण झाले होते व सुधारित भूईभाडे निश्चित करण्यात आले होते तरी मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्यांच्या जिल्हाधिकाऱ्यांनी सुधारित धोरणानुसार भाडेपट्टी भाडे वसूल केले नव्हते, परिणामी सुधारित भूईभाडे अदा न करताच या भाडेपट्टीधारकांनी जमिनीचा ताबा कायम ठेवला होता.

अशाप्रकारे शासनाच्या सुधारित धोरणानुसार भूईभाडे अदा करण्याच्या आदेशाची वेळेत अंमलबजावणी करण्यात आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता,१९६६ च्या कलम ५३ अंतर्गत कारवाई सूरू करण्यात दोन्ही जिल्हाधिकाऱ्यांना अपयश आल्याने, जानेवारी २०१२ पासून पाच वर्षांपेक्षा जास्त काळात रू.६०.३३ कोटी महसूल बुडाला व त्यामुळे अतिरिक्त महसूल संकलनाचे शासनाचे उद्दीष्ट असफल ठरले. तसेच भाडेपट्टीचा कालावधी संपुष्टात येऊनही जुन्याच दराने भूईभाडे अदा करून भाडेपट्टीधारकाने मालमत्तेचा ताबा स्वत:जवळ राखला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

मुंबई शहरात एकुण १३०७ मिळकती भाडेपट्ट्याने मंजूर केलेल्या असून, या पैकी सुमारे ६९१ मिळकतीचा भाडेपट्टा संपुष्टात आलेला आहे.दिनांक१२डिसेंबर, १९८३ च्या शासन निणर्यान्वये बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यासंबंधीचे धोरण विहित करण्यात आले होते. सदर धोरणाची न्यायालयीन प्रकरणांमुळे अंमलबजावणी करता आली नाही. तद्नंतर दिनांक ५ ऑक्टोबर, १९९९ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये भुईभाडे आकारण्याबाबतचे धोरण विहित केले होते. मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने या संबंधीच्या रिट याचिकेमध्ये दि. २५ ०८ २००४ रोजी दिलेल्या निर्णयानुसार सदरधोरण दिनांक १५ नोव्हेंबर, २००६ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये मागे घेण्यात आले.

मा. उच्च न्यायालयाने वेळोवेळी दिलेले निर्णय विचारात घेऊन तद्नंतर बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीच्या भाडेपट्टयाच्या नुतनीकरणासंदर्भात दिनांक १२.१२.२०१२ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सुधारित धोरण विहित करण्यात आले. या धोरणान्वये भाडेपट्टयाने धारण केलेल्या जमिनीचे मुल्य परिगणित करताना मुद्रांक शुल्क विभागामार्फत दरवर्षी प्रसिध्द केल्या जाणाऱ्या वार्षिक मुल्य दर तक्त्याचा वापर करण्याचे धोरण स्विकारण्यात आले.

दि. १२ १२ २०१२ चा शासननिर्णय निर्गमित झाल्यानंतर शासनाच्या या धोरणाच्या अनुषंगाने भूईभाड्याची आकारण्यात येणारी रक्कम अल्प असून ती अधिक असावी याद्दष्टीने तसेच सदर धोरणानुसार भूईभाड्यापोटी आकारण्यात येणारी रक्कम

खुपच जास्त आहे. अशा दोन्ही विरोधी आशयाच्या अनेक याचिका मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे दाखल झाल्या. यानुषंगाने याचिकाकर्ते व शासन यांनी एकत्रितरित्या विचार परामर्श करुन समन्वयातून मार्ग काढावा अशा मा. उच्चन्यायालयाच्या दि. १३ जानेवारी, २०१५च्या निर्देशानुसार याचिकाकर्त्यांशी चर्चा करण्यात आलेली आहे.

दि. १२. १२. २०१२ च्या शासननिर्णयानुसार भूई भाड्याच्या रकमा यासंबंधित जमिनींच्या वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीवर निश्चित करण्यात येत असल्याने अशा भाडेपट्टयांच्या भूईभाडयात होणारी वाढ अनेक जुन्या भाडेपट्टेधारकांना जाचक ठरत असल्याबाबत मा. उच्च न्यायालय, मुंबई येथे रिट याचिका दाखल झालेल्या आहेत. दि. १२. १२. २०१२ च्याशासन निर्णयातील तरतूदींप्रमाणे नुतनीकरण झालेल्या भाडेपट्टयांची अल्प संख्या विचारात घेता शासनाने निश्चित केलेले धोरण अधिक लोक मान्य करण्याच्या दृष्टीने उक्त धोरणात काही सुधारणा करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्यानुषंगाने शासनाने या धोरणातील निवासी प्रयोजनासाठी आकारण्यात येणाऱ्या भूईभाड्याच्या दरात दि.०५.०५.२०१८ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये सुधारणा करुन भूईभाड्याचे दरकाही संवर्गांसाठी कमी केले. परंतु सदर दि.०५.०५.२०१८ रोजीचा शासन निर्णय देखिल उक्त नमूद याचिकेतील याचिकाकर्त्यांनी आव्हानित केला असून सदर याचिका अद्यापि मा. उच्च न्यायालय, मुंबई येथे प्रलंबित आहेत. शासनाने दि.२०.०८.२०१६ अन्वये बृहन्मुंबईमधील शासकीय मिळकतींच्या भाडेपट्टानुतनीकरणाचे अधिकार संबंधित जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करण्यात आलेले आहेत. त्यामुळे ही प्रकरणे आता जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावरुन हाताळण्यात येत आहेत.

उक्त पार्श्वभूमी पाहता सुधारीत दराने भूईभाडे आकारुन बृहन्मुंबईतील शासकीय मिळकतींवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्यांचे नुतनीकरण करण्यास विलंब झालेला आहे. तसेच भाडेपट्टा संपुष्टात आलेल्या मिळकतींच्या नुतनीकरणाच्या अनुषंगाने दि.२४.१०.२०१८ रोजी जाहीर सुनावणी आयोजित केली होती. तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत ६ महिन्याच्या कालावधीमध्ये १५० एवढ्या वैयक्तिक सुनावण्या घेतल्या आहेत. त्याअनुषंगाने मुंबई शहरातील आतापर्यंत ५१ प्रकरणांचे भाडेपट्टा नुतनीकरण झाले असून एकुण रु.३२,४९,३८,६४०/- एवढा महसूल शासनास प्राप्त झाला आहे. तसेच मुंबई उपनगर जिल्ह्यामध्ये १५ प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा जमिनीचे रुपांतर भोगवटादार वर्ग - २ मध्ये करण्यात आलेले असून त्याद्वारे शासनास रक्कम रु.५३,०२,१९,४९५/- इतका महसूल प्राप्त झालेला आहे. तसेच ०५ प्रकरणांत भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यात आले असून त्याद्वारे शासनास रक्कम रु.३,२२,८५,४०३/- महसूल प्राप्त झाला असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले.

त्याचप्रमाणे महालेखाकारांनी सदरहू परिच्छेदात आक्षेपित केलेल्या प्रकरणासंदर्भात मुंबई शहरातील ७ व मुंबई उपनगरातील ९ अशा एकूण १६ प्रकरणांबाबतच्या कारवाईसंदर्भातील प्रकरणनिहाय तपशिल विभागाने त्यांच्या लेखी उत्तरात व समितीच्या साक्षीदरम्यान विस्तृतरित्या नमूद केला. ज्यामध्ये काही प्रकरणांत सुनावणी प्रस्तावित असून वा सुनावणी घेण्यात आली असून त्यापुढील कार्यवाही विभागाकडून सुरु आहे. तर काही प्रकरणे न्यायप्रविष्ठ आहे. तर काही प्रकरणांत निर्णय झाले असून त्याच्या अंमलबजावणीची प्रक्रिया सुरु आहे. तर काही प्रकरणात सुधारीत भाडेपट्टयाची निश्चिती करुन त्यानंतर भाडेपट्टा नुतनीकरणाची कार्यवाही सुरु असल्याचे समितीला दिसून आले. तसेच काही प्रकरणात शर्तभंगाखाली जमीन शासनजमा करुन मिळकत पत्रिकेवर महाराष्ट्र शासन अशी नोंद करणेबाबत आदेश झालेले आहेत. काही प्रकरणात शासन अपिले न्यायप्रविष्ठ आहेत व काही प्रकरणात जमीन शासनजमा केलेली असल्यामुळे त्यात आता भाडेपट्टयांचे नुतनीकरण करण्याची आवश्यकता नाही असे समितीच्या निदर्शनास आले. तसेच प्रलंबित प्रकरणांमध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर सुनावणी घेण्याचे देखील काम सुरु असून सर्वच प्रकरणांमध्ये प्रकरणनिहाय कारवाई शासनस्तरावरुन सुरु असल्याचे समितीस सांगण्यात आले.

शिफारस

१८.२ शासनाच्या सुधारीत धोरणानुसार नवीन दराने भूईभाडे अदा करण्याच्या आदेशाची अंमलबजावणी करण्यात जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर व मुंबई उपनगरे अपयशी ठरल्यामुळे रु.६०.३३ कोटी महसूल बुडाला आणि मालमत्तेचा ताबा भाडेपट्टाधारकाकडे कायम राहिला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांचे परिच्छेदात नमूद केले आहेत. सुधारीत दराने भूईभाडे आकारुन शासकीय मिळकतीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्टयांचे नुतनीकरण करण्यास मुंबई व मुंबई उपनगरेमध्ये १) शासन निर्णय दि.१२/१२/२०१२ व दि. ०५/०५/२०१८ मा. मुंबई उच्च न्यायालयात आव्हानित करण्यात आल्याने, २) पूर्वीची थकीत भाडेपट्टयाची रक्कम शासन जमा न केल्याने, ३) शर्तभंगाच्या अनुषंगाने सुनावणी सुरु असल्याने, ४) विविध कार्यालयाकडून अहवाल अप्राप्त असल्याने या कारणास्तव विलंब झाल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

महालेखाकारांनी सदरहू परिच्छेदात नोंदविलेले आक्षेप हे शासकीय मालमत्तेचे जतन व त्याअनुषंगाने शासनास प्राप्त होणाऱ्या महसूलासंदर्भात अत्यंत महत्वाचे असून विभागाने ते अतिशय गांभीर्याने हाताळणे आवश्यक आहे. राज्यात भाडेपट्टयांने दिलेल्या शासनाच्या जमिनी संदर्भात महालेखाकारांनी याअगोदरच एक विशेष अहवाल सभागृहास सादर करुन त्याची लोकलेखा समितीने विस्तृत छाननी करुन भाडेपट्टयावरील शासकीय जमिनीसंदर्भात संपुर्ण राज्यासाठी सर्वसमावेशक व अद्ययावत असे धोरण तयार करण्यासाठी अत्यंत महत्वपूर्ण शिफारशी व उपाययोजना याअगोदरच करुन त्या सभागृहाला सादर देखील केल्या आहेत व त्याची अंमलबजावणी राज्यात सुरु झालेली असून त्याअनुषंगाने शासनास मोठ्या प्रमाणात महसूल प्राप्ती देखील होत आहे. शासनाच्या मालकीच्या जमिनींवर त्रयस्थपक्षांचे हक्क प्रस्थापित होवू नयेत अथवा विहित अटी शर्तींचे उल्लंघन होवू नये तसेच ज्या प्रयोजनासाठी जमिनीचे प्रदान करण्यात आले आहे त्याच्या व्यतिरिक्त जमिनीचा वापर होत असल्यास त्यावर आळा घालण्याच्या अनुषंगाने या सर्व बाबींवर शासनाचे सर्वसाधारण नियंत्रण व वचक असणे अत्यंत आवश्यक आहे व त्यामुळे या सर्व आक्षेपित बाबी विभागाने गांभीर्याने घेणे अभिप्रेत आहे.

सदरहू परिच्छेदात महालेखाकारांनी मुंबई शहरे व मुंबई उपनगरे संदर्भात नमुन्यादाखल काही प्रकरणांची छाननी केली असता सुधारीत दराने भूईभाडे अदा करण्याच्या आदेशाची अंमलबजावणी न झाल्याबाबत आक्षेप नोंदविलेले आहेत. परंतु महालेखाकारांनी आक्षेपित न केलेली प्रकरणे देखील समितीला दुर्लक्षित करता येणार नाहीत. राज्यासाठी अत्यंत धोरणात्मक व सर्वसमावेशक असा निर्णय होण्यासाठी व त्याची अंमलबजावणी राज्यभर एकसमानरित्या व प्रभावीरित्या करण्यासाठी ही बाब महालेखाकारांच्या आक्षेपात नमूद प्रकरणांपुरती मर्यादित ठेवणे योग्य होणार नाही. सन २०१२ पर्यंत मुंबई शहरात १३०७ व मुंबई उपनगरात ३५६ भाडेपट्टीची प्रकरणे होती. ज्यापैकी जवळजवळ ८५० प्रकरणे भाडेपट्टी नुतनीकरणासाठी प्रलंबित होती. त्याअनुषंगाने शासनाने दि.१२.१२.२०१२ रोजी भाडेपट्टी नुतनीकरणाविषयीच्या सुधारीत धोरणाच्याआधारे ही प्रकरणे निकाली काढून सुधारीत दराने भूईभाडे वसुल करणे आवश्यक होते. परंतु शासन निर्णय दि.१२.१२.२०१२ व दि.०५.०५.२०१८ यांना मा.उच्च न्यायालयात आव्हानीत करण्यात आल्याने, पुर्वीची थकीत भाडेपट्टीची रक्कम शासनजमा न केल्याने, शर्तभंगाच्या अनुषंगाने सुनावणी सुरु असल्याने तसेच विविध कार्यालयांकडून जमिनींची अद्ययावत माहिती संदर्भातील अहवाल अप्राप्त असल्याने अशा अनेक कारणास्तव ही प्रकरणे प्रलंबित असून त्यास विलंब होत असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. या सर्व पार्श्वभूमीवर अनेक जमिनींच्या भाडेपट्टयांचे नुतनीकरण देखील प्रलंबित आहे. त्यामुळे सुधारीत दराने भूईभाडे विभागाला मिळणे अपेक्षित असताना त्याची अद्यापही अंमलबजावणी झाली नाही. केवळ न्यायालयात याचिका दाखल केल्यास विभाग जर निर्णयाची अंमलबजावणी थांबवित असेल तर कोट्यावधीच्या जमिनी ताब्यात असणारे भाडेपट्टेधारकांकडे शासनस्तरावरील कार्यवाही थांबविण्यासाठी ही प्रकरणे न्यायप्रविष्ठ करुन ठेवणे हा पर्याय अत्यंत उपयुक्त व सोईस्कर ठरेल. प्रकरण न्यायप्रविष्ठ झाले तर त्यासंदर्भात वेगाने कार्यवाही करण्याची विभागातील अधिकारी/कर्मचाऱ्यांची प्रवृत्ती व भूमिका योग्य नाही, जी बाब शासनाच्या निश्चितच आर्थिक हिताची नाही. जोपर्यंत न्यायालयाची यात स्थगिती मिळत नाही तोपर्यंत शासनस्तरावरील कार्यवाही थांबविण्याची कोणतीही आवश्यकता नाही. निर्णयाच्या अंमलबजावणीतील विलंबामुळे अनेक ठिकाणी भाडेपट्टेधारकांकडून अशा प्रकरणांमध्ये पळवाटा शोधण्याचे पुर्ण प्रयत्न होतात किंवा त्रयस्थ हितसंबंध निर्माण करण्यात येतात व अंतिमत: शासनस्तरावर कोणतेही पर्याय शिल्लक राहत नाहीत. त्यामुळे अशा सर्व कार्यवाह्या शासनस्तरावरुन शीघ्रगतीने होणे अत्यावश्यक आहे. या प्रलंबित प्रकरणांमध्ये सुनावणी घेण्याचे काम मोठ्या प्रमाणात सुरु आहे. प्रत्येक प्रकरणात सुनावणी घेवून निर्णय घेण्याबाबतची शासनस्तरावरुन करावयाची कार्यवाही पाहता या प्रकरणांची व्याप्ती फार मोठी आहे. त्यातही निर्णयांच्या विरुध्द वरिष्ठ प्राधिकाऱ्यांकडे अपिल दाखल करणे व अंतिमत: ही प्रकरणे मा.मंत्री महोदयांच्या स्तरावर प्रलंबित राहणे या सर्व बाबी अत्यंत वेळखाऊ तर आहेच. परंतु अप्रत्यक्षरित्या भाडेपट्टेधारकास कारवाई पुढे ढकलण्यास फायदा व दिलासा देणाऱ्या आहेत. अनेक प्रकरणांमध्ये सुनावणीसाठी पुढील तारखा मागण्याची देखील प्रवृत्ती मोठ्या प्रमाणात दिसून येते. त्यामुळे देखील कारवाई वा अंमलबजावणीस अमर्याद विलंब होतो. याहीउपर सुनावणी घेण्याचे अधिकार ज्या अधिकाऱ्यांकडे आहेत त्यांचेकडे अगोदरच कामाचा कार्यभार हा मोठ्या प्रमाणात असल्यामुळे ही सुनावणीची अतिरिक्त कामे मुदतीत व विनाविलंब पार पाडणे या अधिकाऱ्यांना शक्य होत नाही. अतिशय कालबध्द रितीने या सुनावण्या पार पडत नाहीत व यासंबंधीचे अंतिम निर्णय हे कमीतकमी वेळेत घेतले जात नाहीत तोपर्यंत ही प्रकरणे निकाली निघण्यास अनेक अडचणी शासनस्तरावरुन येवू शकतात. ज्याचा अप्रत्यक्षरित्या लाभ हा भाडेपट्टेधारकालाच होणार आहे. उपरोक्त सर्व अडचणी पाहता मुंबई शहरे व मुंबई उपनगरे मध्ये भाडेपट्टीची प्रलंबित असणारी सर्व प्रकरणे तात्काळ निकाली

काढण्यासाठी कालबध्द नियोजन विभागाने करावे. ज्यात अधिकाऱ्यांच्या स्तरावरील कार्यवाहीसाठी निश्चित मुदत व कालमर्यादा विहित करण्यात यावी, सुनावणीच्या तारखा वाढवून घेण्यासाठी देखील अंतिम कालमर्यादा निश्चित करण्यात यावी, ज्या अधिकाऱ्यांकडे सुनावणीची जबाबदारी देण्यात आली आहे त्यांनी आठवड्यातील विशिष्ट दिवस नेमून ही प्रलंबित प्रकरणे कालबध्द पध्दतीने निकाली काढावीत, भाडेपट्टा संदर्भात करावयाच्या कराराच्या प्रारुपास कालबध्द पध्दतीने मान्यता व भाडेपट्टेधारकाची सहमती घ्यावी व तो करार नोंदणीकृत करुन तातडीने अंमलात आणण्यात यावा, सुनावणीची नोटीस काढल्यानंतर त्यास भाडेपट्टेदार अनुपस्थित राहिल्यास त्यासाठी देखील अंतिम कालमर्यादा विहित करण्यात यावी व याअनुषंगाने मार्गदर्शक तत्वे विहित करण्यात यावीत. सचिव स्तरावर ही प्रकरणे निकाली काढण्यासाठी १ वर्षाची मुदत याअगोदरच विहित करण्यात आलेली आहे. तशीच कालमर्यादा जिल्हाधिकारी स्तरावरुन प्रकरणे निकाली काढण्यासाठी देखील विहित करण्यात यावी. केवळ भाडेपट्टा नुतनीकरण व सुधारीत भाडेपट्टयाची वसुली ही प्रकरणे व शर्तभंगाची प्रकरणे वेगवेगळ्या निकषावर तपासण्याची तरतूद करण्यात यावी. शासनाच्या निर्णया विरोधातील प्रकरणे मोठ्या प्रमाणात न्यायालयात दाखल झालेली असून भविष्यात देखील शासनाच्या निर्णयाविरुध्द अनेक प्रकरणे न्यायालयात दाखल होण्याची शक्यता पाहता न्यायालयात शासनाची बाजू गुणवत्तापूर्वक मांडण्यासाठी व कोणत्याही परिस्थितीत हे निर्णय शासनाच्या विरुध्द जावू नये यासाठी ज्येष्ठ व तज्ञ वकिलांचे पॅनल तयार करुन त्यांचेमार्फत ही प्रकरणे न्यायालयात मांडण्यासंदर्भात आवश्यक जती कार्यवाही शासनस्तरावरुन करण्यात यावी. सुनावणीच्या कामांचा निपटारा लवकर होण्यासाठी अतिरिक्त अधिकारी/कर्मचाऱ्यांची आवश्यकता असल्यास ते देखील पुरविण्यात यावेत व या सर्व बाबींचा समावेश करुन त्याअनुषंगाने धोरणात आणि व्यवस्थेत सुधारणा करण्यात यावी. समितीच्या असेही निदर्शनास आले की, बहुतांश ठिकाणी अनेक प्रकरणात शर्तभंग प्रकरणी जमीन शासनजमा करुन मिळकत पत्रिकेवर महाराष्ट्र शासनाच्या नावाची नोंद करण्यात आल्याचे दिसून येते. परंतु समितीने त्याची सखोल छाननी केली असता केवळ सातबाऱ्यावर शासनाचे नाव चढविण्यात आले असून जमिनीचा अद्यापही ताबा हा भाडेपट्टाधारकांकडेच असल्याचे समितीस दिसून आले. ही बाब देखील निश्चितच समर्थनीय नाही. जमीन केवळ सातबाऱ्यावर शासनजमा करुन वस्तुत: ताबा भाडेपट्टाधारकांकडे राहिल्यास त्याचा काहीही उपयोग शासनास होणार नाही. त्यामुळे ज्याठिकाणी जमिनी शासनजमा करण्याचा निर्णय झालेला असेल तेथे जमीन वस्तुत: ताब्यात घेण्याची कारवाई तातडीने करण्यात यावी. तसेच या जमिनींवर अतिक्रमण होवू नये त्यादृष्टीने आवश्यकती उपाययोजना देखील शासनस्तरावरुन करण्यात यावी. अशाप्रकारे ही संपुर्ण प्रकरणे कालबध्द पध्दतीने हाताळून व न्यायालयात प्रलंबित प्रकरणे शासनाची योग्य बाजू मांडून तात्काळ निकाली काढण्याच्या अनुषंगाने प्रयत्न करण्यात यावेत व त्याअनुषंगाने पुढील कार्यवाही करण्यात यावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

परिशिष्ट-अ

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक एमआरडी-३३१८/प्र.क्र. १४३/नवि-७
नगर विकास विभाग, ४ था मजला, मदाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक : २८ मे, २०१९.

प्रति,

उप सचिव,
महाराष्ट्र विभानमंडळ सचिवालय,
मुंबई ४०० ०३२

विषय:- भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ सामान्य व सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेदासंदर्भात लोकलेखा समितीची बैठक

संदर्भ:- १) आपले पत्र क्र. ७७८६/म.वि.स./ड-१ (लोलेस) ,दि.२२ एप्रिल, २०१९ रोजीचे पत्र.

महोदय,

उपरोक्त संदर्भिय पत्रान्वये ३.५ "खाजगी विकासकाला अदेय फायदा" यांसदर्भात मागविलेली माहिती मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडून प्राप्त करुन घेण्यात आली आहे. सदर माहितीची प्रत व शासनाने दिलेल्या दिनांक १९.०३.२०१९ रोजीचे निर्देशाचे पत्र या सोबत पाठविण्यात येत आहे. तसेच आपल्या दिनांक २२ एप्रिल, २०१९ रोजीच्या पत्रातील मुद्येनिहाय माहिती खालील प्रमाणे आहे:-

अ) बांद्रा कुर्ला सकुल येथील जी ब्लॉक मध्ये भाडेपट्टयांचे अधिमुल्य (Premium), विलंब शुल्क आणि थकित असलेल्या भाडेपट्टेधारक थकबाकीदारांची माहिती :-

स्पष्टीकरण :-प्राधिकरणाच्या दिनांक १२ सप्टेंबर, २०१७ रोजीच्या थकीत अधिमूल्याच्या वसूलीबद्दल व भाडेपट्टेदारांना दिलेल्या नोटीसच्या विरोधात भाडेपट्टेदारांनी मा. उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल केली आहे. त्याची माहिती पुढीलप्रमाणे आहे :-

अ. क्र.	ज्या भूखंडधारकांना प्राधिकरणाने दिनांक १२/०९/२०१७ रोजी नोटीस काढली आहे त्यांची नावे	मा. उच्च न्यायालयातील दावा क्र.	दि. १२/०९/२०१७ (प्राधिकरणाने नोटीस दिली आहे) पर्यंत ची थकबाकी रु. (कोटी)	भरलेले अधिमूल्य रु. (कोटी) व भरणाकेल्याचा दिनांक	आजपर्यंतची थकबाकी रु. (कोटी)
१	सी-६६ रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि.	५८६/२०१८ WP(L)२६५४/२०१७	४३२.७८	०.००	७८९.९८

अ. क्र.	ज्या भूखंडधारकांना प्राधिकरणाने दिनांक १२/०९/२०१७ रोजी नोटीस काढली आहे त्यांची नावे	मा. उच्च न्यायालयातील दावा क्र.	दि. १२/०९/२०१७ (प्राधिकरणाने नोटीस दिली आहे) पर्यंत ची थकबाकी रु. (कोटी)	भरलेले अधिमूल्य रु. (कोटी) व भरणाकेल्याचा दिनांक	आजपर्यंतची थकबाकी रु. (कोटी)
	(रघुलीला बिल्डर्स – वन व्हीकेरी इमारत)				
२	सी-६३ इंडियन न्यूज पेपर सोसायटी	८६४/२०१८ WP(L) ३३७३/२०१७	५४.७५	०.००	९६.२७
३	सी-६४ रिलायन्स इंडस्ट्रीजलि. (कनव्हेनशन सेंटर व कमर्शियल कॉम्पलेक्स)	२४२/२०१८ WP(L)३३९५/२०१७	१३९२.३८	६४६.७७ कोटीचा भरणा दिनांक १८/०२/२०१९ रोजी केलाआहे.	१३८८.१५
४	सी-५७ आणि ५८ श्री नमन हॉटेल्स (ओबेरॉय हॉटेल)	३२०९/२०१७ WP(L)२८८०/२०१७	३२.१२	०.००	३४.८२
५	एस.एफ.-७ आणि ९ बी (जमनालाल हिराचंद फाऊंडेशन)	दावा केलेला नाही.	२३.४९	३३.६१ कोटी चा भरणा दिनांक ३१/१२/२०१८ रोजी केलाआहे.	३.९९
६	एस.एफ-६ (तालीम रिसर्च फाऊंडेशन)	दावा केलेला नाही.	३२.६१	०.००	३७.९१
मा.न्यायालयाने वरील सर्व रीट याचिका एकत्रित केल्याआहेत.					

च) समितीने यापूर्वी दिलेल्या दिनांक १५.०३.२०१९ रोजीच्या पत्रासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती व मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशाची प्रत

स्पष्टीकरण:- महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालयाचे दि. १५ मार्च, २०१९ रोजीचे पत्र नगर विकास विभागाने दिनांक १९ मार्च, २०१९ रोजीच्या पत्राने (जोडपत्र-५ ब) प्राधिकरणास पुढील योग्य त्या कार्यवाहीस पाठवले आहे. तसेच, हि बाब मा. उच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास आणण्याचे कळविले आहे. महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालयाने त्यांच्या दिनांक १५.०३.२०१९ च्या पत्रामध्ये मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या वांद्रे-कुर्ला संकुलातील वांद्रे-कुर्ला संकुलातील जी-ब्लॉकमधील इतर काही भूखंडासंदर्भात भागश: किंवा अंतिम भोगवटा प्रमाणपत्र देताना अशा प्रकारच्या अनियमिततेची पुनरावृती होणार नाही याची दक्षता घ्यावी व इतर प्रकरणी अशा प्रकारची अनियमितता झाल्याचे आढळल्यास वरिष्ठ अधिकाऱ्यांनी संबंधितावर जाबाबदारी निश्चित करुन शासनाच्या महसूलाची वसूली करण्यासाठी योग्य ती कार्यवाही करावी असे सुचवले आहे. तसेच थकीत अधिमूल्यची वसूली होत नाही तोपर्यंत विषयांकित प्रकरणात अंशत: किंवा पूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र देऊ नये असे आदेश प्राधिकरणास दिले आहेत. महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालयाच्या

आदेशप्रमाणे मा. उच्च न्यायालयात (रिट पिटीशन (एल) २१२/२०१९) मधील पुढील साक्षी दरम्यान दिनांक २७.०३.२०१९ रोजी प्राधिकरणाने त्यांच्या वकीलामार्फत सदर बाब मा. उच्च न्यायालयाच्या समोर सादर केली आहे.

मा. उच्च न्यायालयाने त्यांच्या दिनांक २७.०३.२०१९ (जोडपत्र-१३) परिच्छेद १० व ११ मध्ये याबाबतचा उल्लेख देखिल केला आहे. मात्र मा. उच्च न्यायालयाच्या दि. २७.०३.२०१९ रोजीच्या आदेशातील परिच्छेद १२ नुसार प्राधिकरणास न्यायालयाचे आदेश पाळणे बंधनकारक असून ते न पाळल्यास प्राधिकरणास मा. न्यायालयाच्या आदेशांचा पालन न केल्याबद्दल दोषी समजण्यात येईल असे आदेश दिले आहेत. तसेच आदेशामध्ये (I) सी ६६ या भूखंडावरील प्रिमायसेस विकण्यास ना हरकत दाखला देणेबाबत आदेश दिले आहेत आणि (II) रु. ५४१.१६ कोटीचा भरणा भाडेपट्टेदाराने केल्यानंतर त्याच्या प्रमाणात भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याचे आदेशीत केले आहे.

सबब मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार सदर प्रकरणी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने दिनांक २८.०३.२०१९ रोजी (जोडपत्र -१४) सी ६६ भूखंडावरील प्रिमायसेस विकण्यास ना-हरकत दाखला देणेबाबत कार्यवाही केली आहे.

क) मा. उच्च न्यायालयात भूखंड धारकाकडून दाखल याचिकेवर झालेले आदेश समितीने दिलेल्या आदेशाचा विपर्यास असेल तर एमएमआरडीएने उच्च न्यायालयात पुनर्विचार याचिका अथवा सर्वोच्च न्यायालयात अपिल दाखल करण्याबाबत योग्य तो वैधानिक सल्ला नामवंत विधी सल्लागाराकडून घेऊन आवश्यक ती पुढील कार्यवाही तात्काळ करण्यात यावी.

स्पष्टीकरण:- मा. उच्च न्यायालयात (रिट पिटीशन (एल) २१२/२०१९) मधील दिनांक २७.०३.२०१९ रोजीच्या सुनावणी दरम्यान, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालयाच्या दिनांक १५.०३.२०१९ रोजीच्या पत्रान्वये दिलेल्या सूचना प्राधिकरणाने प्राधिकरणाच्या वकीलामार्फत मा. उच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास आणण्यात आले आहे. परंतू मा. उच्च न्यायालयाने त्यांच्या दिनांक २७.०३.२०१९ (जोडपत्र-१३) रोजीच्या आदेशातील परिच्छेद १२ नुसार मा. न्यायालयाचे आदेश पाळणे बंधनकारक असून ते न पाळल्यास प्राधिकरणास मा. न्यायालयाच्या आदेशांचा पालन न केल्याबद्दल दोषी समजण्यात येईल. याशिवाय उक्त आदेशामध्ये (I) सी ६६ या भूखंडावरील प्रिमायसेस विकण्यास ना हरकत दाखला देणे आणि (II) रु. ५४१.१६ कोटीचा भरणा भाडेपट्टेदाराने केल्यानंतर त्याच्या प्रमाणात भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याचे मा. न्यायालयाचे आदेश असल्याने उक्त आदेशानुसार सदर प्रकरणी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने दिनांक २८.०३.२०१९ रोजी

(जोडपत्र -१४) सी ६६ या भूखंडावरील प्रिमायसेस विकण्यास ना हरकत दाखला देणेबाबत कार्यवाही केली आहे. परंतु मा. उच्च न्यायालचे आदेश व लोकलेखा समितीच्या सुचना एकमेकांशी सुसंगत नसल्यामुळे तसेच विषयांकित प्रकरणी प्राधिकरणाची येणे असलेली संपूर्ण रक्कम वसुल न झाल्यामुळे या प्रकरणात मा. सर्वोच्च न्यायालयात विशेष अनुमती याचिका (एसएलपी) दाखल करण्याबाबतची पुढील कार्यवाही प्राधिकरणामार्फत सुरु आहे.

आपला,

सोबत : वरीलप्रमाणे

(वि. श्री. पाटील)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रारूप - पुन्हा

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक: प्रमआयो-३३१८/प्र.क्र. ४३/नवि-७
नगर विकास विभाग,
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक: ११ मार्च, २०१९.

प्रति,

आयुक्त तथा प्रशासक,
नवनगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
सेक्टर-१, सिडको भवन,
सीबीडी (पूर्व), मुंबई-४०० ०६१.

विषय:- नवनगर विकास व महानगर नियोजन योजना सन २०१६-४० अंतर्गत मे. [illegible] क्षेत्र वाढवण्याबाबत, कलम ४.५ प्रमाणे सिडकोकडून अभिप्राय प्राप्त करून, [illegible] बाबतीत शासनाचे मार्गदर्शन.

संदर्भ:- सिडकोचे पत्र क्र. ४२७८/सीडीए/[illegible] दिनांक २५.०६.२०१९ चे पत्र.

महोदय,

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ओडयन्स-१३

Nmw-103/19.

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

NOTICE OF MOTION NO. 103 OF 2019
IN
WRIT PETITION [LD.] NO. 212 OF 2019

Raghuleela Builders Pvt. Ltd. ..Applicant.

In the matter between

Raghuleela Builders Pvt. Ltd. ..Petitioner.

Versus

The Mumbai Metropolitan Region
Development Authority and Another. ..Respondents.

Mr. Vikram Nankani, Senior Advocate with Mr. Vibhav Krishna, Ahtesham Khatri, Shanmugham, Mayuresh Borkar, Tushar Pande, Devang Lakhotia I/b Juris Consillis for the Petitioner.

Mr. P. K. Dhakephalkar, Senior Advocate a/w Mr. Amogh Singh, Nivit Shrivastava, Sneha Patil I/b Maniar Shrivastava Associats for the Respondent.

Coram : RANJIT MORE &
SMT. BHARATI H. DANGRE, JJ.
Date : March 27, 2019.

P. C. :

1. Heard Mr. Nankani, learned senior counsel for the Petitioner/Applicant and Mr. Dhakephalkar, the learned senior counsel for the Respondents.

2. On 20th February 2019, after hearing both sides at length, we passed speaking order whereunder we admitted the writ petition and by way of interim relief following directions are given :

::: Uploaded on - 27/03/2019 ::: Downloaded on - 27/03/2019 17:59:30 :::

"[1] The Respondents are directed to provide within 10 days a computation of following :

[A] (i) the total amount paid towards the lease premium as per the acknowledgements signed by the Respondents.
(ii) balance amount to be paid by the Petitioner towards the lease premium.

[B] (i) the total amount paid towards the simple interest as per the acknowledgements signed by the Respondents.
(ii) balance amount to be paid by the Petitioner towards the simple interest as per the lease deed.

[C] (i) the total amount paid towards the penal interest as per the acknowledgements / receipts signed by the Respondents.
(ii) balance amount to be paid by the Petitioner towards the penal interest as per the RBI prime lending rate (Base rate) on 1st July of each year without charging penal interest on interest.
(iii) additional amount if penal interest is also charged on unpaid interest.

[2] The Petitioners are directed to deposit within three months thereafter the entire balance amount so communicated by the Respondents towards the lease premium (Clause [1][A](ii)), simple interest (Clause [1][B](ii)) and penal interest (Clause [1][C](ii)). This deposit however would be subject to final outcome of the petition.

[3] The Petitioner is directed to furnish an undertaking to bind to deposit the additional amount that may be computed by the Respondents under para (Clause [1][C](iii)), i.e., penal interest is charged on the unpaid interest. This undertaking would be subject to the final outcome of this writ petition.

[4] The Respondents are directed to issue NoC for assignment of the balance area immediately without insisting for any payment.

[5] The Respondents are further directed to process the OC of proportionate area, corresponding to the above payment within a week from the receipt of payment of the above said amount computed by them and upon submission of undertaking as above."

::: Uploaded on - 27/03/2019 ::: Downloaded on - 27/03/2019 17:59:30 :::

285/785

3. The present notice of motion is filed by the Petitioner, making grievance that calculation made by Respondent No.1 is contrary to the interim order passed by this Court and therefore he has approached this Court for the following reliefs :

> "1. That, this Hon'ble Court may please forthwith permit the Petitioner to assign the balance area under the Supplementary Lease Deed and for this purpose direct the Respondents to forthwith grant unconditional NOC;
>
> 2. That, this Hon'ble Court may please direct the Respondents to accept total deposit of Rs.539.46 crores under the Supplementary Lease dated 29.10.2013 computed in terms of the Order dated 20.02.2019 (at Exh-1 supra), which shall be paid by the Petitioner within three months of such direction;
>
> 3. That, this Hon'ble Court may please accept the undertaking of the Petitioner binding itself to pay the balance amount of Rs.44,822 crores, and further liability if any, subject to final outcome of the instant petition as well as pending WP 586 of 2018;
>
> 4. That, this Hon'ble Court may please direct the Respondents to issue OC of proportionate area, corresponding to the payment, within a week from the receipt of payment of the above said amount."

4. Respondent No. 1 and 2 in terms of the interim order mentioned above has given following calculation :

Hon. High Courts Order dt. 20/02/2019	As per prevailing practice of MMRDA
	By charging Penal Interest as per PLR of SBI (as per Authority Resolution)

patil sr

::: Uploaded on - 27/03/2019 ::: Downloaded on - 27/03/2019 17:59:30 :::

	(Rs. In Cr. As on 25.02.2019)
In the light of above, we pass following interim order : [1] the Respondents are directed to provide within 10 days a computation of following :	
[A](i) the total amount paid towards the lease premium as per the acknowledgements signed by the Respondents.	703.07
(ii) balance amount to be paid by the Petitioner towards the lease premium.	618.29
[B] (i) the total amount paid towards the simple interest as per the acknowledgements signed by the Respondents.	106.09
(ii) balance amount to be paid by the Petitioner towards the simple interest as per the lease deed.	0.00
[C](i) the total amount paid towards the penal interest as per the acknowledgements / receipts signed by the Respondents.	0.00
(ii) balance amount to be paid by the Petitioner towards the penal interest as per the RBI prime lending rate (Base rate) on 1st July of each year without charging penal interest on interest.	164.31
(iii) additional amount if penal interest is also charged on unpaid interest.	--
[2] The Petitioners are directed to deposit within three months thereafter the entire balance amount so communicated by the Respondents towards the lease premium (Clause [1][A](ii)), simple interest (Clause [1][B](ii)) and penal interest (Clause [1][C](ii)). This deposit however would be subject to final outcome of the petition.	782.60 (618.29 +164.31 =782.60) (Rs. Seven Hundred Eighty Two crores and Sixty Lakhs only)

5. Yesterday, we heard the learned counsel for the respective parties. We noted that the calculation submitted by the Respondents is incorrect. Mr. Dhakephalkar, learned senior counsel, however, requested to keep the matter today. He submitted that he

::: Uploaded on - 27/03/2019 ::: Downloaded on - 27/03/2019 17:59:30 :::

Nmw-103/19.

would seat with his officers and will give correct calculations.

6. When the matter was called out today for orders, Mr. Dhakephalkar, learned senior counsel for the Respondents having taken instructions from his clients, placed on record the fresh calculations of the amount to be paid by the Petitioner in terms of the interim order. The same is taken on record. For ready reference the said calculation is reproduced hereinbelow :

Hon. High Courts Order dt. 20/02/2019	Rs. in Cr.
[A](i) the total amount paid towards the lease premium as per the acknowledgements signed by the Respondents.	703.07
(ii) balance amount to be paid by the Petitioner towards the lease premium.	281.83
[B] (i) the total amount paid towards the simple interest as per the acknowledgements signed by the Respondents.	106.08
(ii) balance amount to be paid by the Petitioner towards the simple interest as per the lease deed.	90.89
[C](i) the total amount paid towards the penal interest as per the acknowledgements / receipts signed by the Respondents.	0
(ii) balance amount to be paid by the Petitioner towards the penal interest as per the RBI prime lending rate (Base rate) on 1st July of each year without charging penal interest on interest.	166.44
[2] The Petitioners are directed to deposit within three months thereafter the entire balance amount so communicated by the Respondents towards the lease premium (Clause [1][A](ii)), simple interest (Clause [1][B](ii)) and penal interest (Clause [1][C](ii)). This deposit however would be subject to final outcome of the petition.	541.16 (281.83 +90.89 +166.44 = 541.16)
[3] The Petitioner is directed to furnish an undertaking to bind to deposit the additional amount that may be computed by the Respondents under para (Clause [1][C](ii)), i.e., penal	To be provided later

patkar

::: Uploaded on - 27/03/2019

::: Downloaded on - 27/03/2019 17:59:31 :::

interest is charged on the unpaid interest. This undertaking would be subject to the final outcome of this writ petition.	

7. According to the Petitioner, the total amount which the Petitioner is liable to pay under the interim order is Rs.539.46 crore and according to the Respondents, as per the corrected calculation, this amount comes to Rs.541.16 crore. The learned senior counsel for the Petitioner having taken instructions from his client submitted that the Petitioner has no objection to pay this amount of Rs.541.16 crore in accordance with the interim order referred to above.

8. Learned senior counsel for the Petitioner submitted that this amount would be paid to the Respondents by the Petitioner within the period of three months from today. Statement accepted as an undertaking to this Court.

9. In the light of above, we direct the Respondents to issue NoC in favour of the Petitioner for assignment of the balance area immediately without insisting for any payment as per Clause [4] of the interim order referred to above. We also direct the Respondents to issue OC of the proportionate area, in terms of clause [5] of the interim order within the period of one week from the date of receipt

::: Uploaded on - 27/03/2019 ::: Downloaded on - 27/03/2019 17:59:30 :::

२५३/२०१९

of above amount of Rs.541.16 crores.

10. The learned senior counsel for the Petitioner at this stage invited our attention to clauses (v) and (vii) of the letter dated 13th March 2019 issued by Respondent No.2. We have gone through the said clauses. Clause (v) virtually suggests that order passed by the High Court is incorrect one. This is nothing short of contempt of Court.

11. That apart, despite the interim order referred to above, Respondent No. 2 in clause (vii) ha stated as follows :

> "..... Public Accounts Committee of Maharashtra State Legislature in its meeting held on 27/12/2018 and 14/02/2019 has raised the objection in respect of the pending premium to be recovered from the development on plot under reference. Accordingly, Urban Development Department on 01/01/2019 has directed MMRDA not to issue any CC or OC for the building on plot under reference till the outstanding amount is recovered. Further, UDD on 20/02/2019 has directed MMRDA to put up a strong stand in the Hon. High Court regarding the recovery of outstanding amount. In view of above, MMRDA shall not issue any further CC/OC on plot under reference till outstanding amount is recovered."

12. Whatever may be the apprehensions of the Respondents, we make it clear that it obligatory for them to comply with the orders of this Court or else they can be held guilty for disobedience of the orders passed by this Court. Since the

::: Uploaded on - 27/03/2019 ::: Downloaded on - 27/03/2019 17:59:30 :::

Respondents have now correctly calculated the amount payable under the interim order and have shown the willingness to issue OC after deposit of the amount by the Petitioner, we are not inclined to proceed further against them by initiating action under the Contempt of Courts Act.

13. We also accept undertaking of the Petitioner in prayer clause (3) of the notice of motion and make it clear that payment of the amount and issuance of OC for proportionate area would be subject to the final outcome of the writ petition.

14. Notice of motion stands disposed of.

15. Time to carry out amendments in terms of the earlier order is extended by two weeks from today.

16. All concerned to act on an authenticated copy of this order.

[SMT. BHARATI H. DANGRE, J.] **[RANJIT MORE, J.]**

::: Uploaded on - 27/03/2019 ::: Downloaded on - 27/03/2019 17:59:30 :::

एमएमआरडीए MMRDA

No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/ Assign. Part-9/ 6८० /2019 Date : 28/03/2019

To,
M/s. Raghuleela Builders Pvt.Ltd.,
ONE BKC, A-Wing 1401, Plot No. C-66,
G-Block, BKC, Bandra (East),
Mumbai – 400051.

Sub: Grant of NOC for assignment of 40,386 sq.m. BUA in the building constructed on Plot No. C-66 in 'G' Block, Bandra-Kurla Complex, as per Hon. High Court's Order dated 20/02/2019 & 27/03/2019.

Ref:

i. Your letters dated 17/12/2018 & 02/01/2019
ii. MMRDA's letter No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/ Assign. Part-9/ 27/2019, dt. 4/01/2019
iii. Your letter dated 15/01/2019
iv. Hon. High Court Order dt. 20/02/2019 in WP(L) No. 212 of 2019
v. Your letters dated 22/02/2019 & 25/02/2019
vi. MMRDA's letter No.LC/BKC(G)/RIL(C-66)/Assign.Part-9/527/2019, dt. 13/03/2019
vii. Hon. High Court Order dt. 27/03/2019 in Notice of Motion No. 103 of 2019 in WP(L) No. 212 of 2019

Sir,

As per your request letters referred above for grant of NOC for assignment of 40,386 sq.mtr., the same is hereby granted of the demised premises constructed on Plot No. C-66 in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex to M/s. One BKC Realtors Pvt. Ltd. This NOC is issued as per the para-9 of the orders of Hon. High Court dated 27/03/2019 without insisting for payment. This NOC is issued subject to release of mortgage of Indiabulls & reconciliation of accounts on actual date of payment to MMRDA as well as all other conditions mentioned in Hon. High Court's order dated 20/02/2019 & 27/03/2019 referred above at Sr.No.(iv) & (vii), in addition to following standard terms and conditions :-

(a) Grant of the consent is subject to the rights and contentions raised and likely to be raised by the MMRDA in all proceedings pending before the Court or even otherwise and subject to the result of such proceedings. Anything done in pursuance of this consent shall abide by the result of the said proceedings. It is clarified that grant of this consent cannot be construed and does not mean that MMRDA has given up any of its rights or contentions or entitlements or claims against anybody whosever on any ground whatsoever.

(b) The consent for assigning the premises constructed by using the additional built up area as stated above is granted subject to Lease Deed executed between Mumbai Metropolitan Region Development Authority and Reliance Industries Ltd. on 15/07/2008 & the Supplementary Lease Deed executed on 29/10/2013 and terms & conditions thereto shall be binding on the Proposed Assignee.

(c) All the obligations devolving upon Reliance Industries Ltd. & Sub-Lessee M/s. Raghuleela Builders Pvt. Ltd. in terms of the above said Lease Deed & Supplementary Lease Deed shall be performed in strict accordance with the said Lease Deed & Supplementary Lease Deed and the same shall be binding upon the Proposed Assignee. Reliance Industries Ltd. & Sub-Lessee M/s. Raghuleela Builders Pvt. Ltd. shall not by reason any of such assignment ceases to be subject to any of its liabilities and obligations attaching to the said Lease Deed & Supplementary Lease Deed.

Scanned by CamScanner

(d) The proposed Assignee stated above shall use the premises to be assigned to them for the activities mentioned in six category i.e. Business Support Services of the Bid Document.

(e) The instrument of intended transfer should include the following clauses :-

i) Recital Clause :- "At the specific request to the _____ (Name of the Lessee) _____ vide its letter dated _____ addressed to the Mumbai Metropolitan Region Development Authority (MMRDA), the MMRDA vide its letter No._____, dated _____, annexed hereto as ANNEXURE have granted permission as stated herein above on the terms and conditions as contained therein."

ii) Article Clause :- "NOTWITHSTANDING anything contained herein, this _____ (Name of the document) _____ shall be enforceable subject to the conditions, covenants and stipulations contained in the Lease Deed executed between Mumbai Metropolitan Region Development Authority and _____ (Name of the Lessee) _____ on _____. It is hereby agreed & declared by the _____(Name of the Lessee)_____ that by reason any of such assignment, he will not cease to any of the liabilities attaching to the said Lease Deed."

(f) This consent should be exercised within 90 days from the date of this letter and the certified copy of the INDEX-II of the Deed of Assignment so executed & registered with the Sub-Registrar of Assurance should be submitted to this office for records.

(g) The assignment charges equal to 10% of the stamp duty chargeable on the instrument of Deed of Assignment should be paid to MMRDA immediately within seven days after execution & registration of the Deed of Assignment. Delay in payment will attract penal interest.

3. This letter is issued with the approval of Metropolitan Commissioner, MMRDA.

22/03/19

(N.V. Waghambare)
Lands & Estate Manager
Lands & Estate Cell, MMRDA

CC with request for further directions:

1) Principal Secretary (I),
Urban Development Department,
Govt. of Maharashtra,
Madam Kama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,
Mantralaya, Mumbai- 400 032

2) Mr. S.N.Sanap,
Under Secretary,
Maharashtra Vidhanmandal Secretariat,
Vidhan Bhawan, Back-Bay Reclamation
Nariman Point, Mumbai-400 032

22/3/19.

Scanned by CamScanner

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक एमआरडी-३३१८/प्र.क्र. १४३/नवि-७
नगर विकास विभाग, ४ था मजला, मदाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक : २५ फेब्रुवारी, २०१९.

प्रति,

अवर सचिव,
महाराष्ट्र विभानमंडळ सचिवालय,
मुंबई ४०० ०३२

विषय:- भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ सामान्य व सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेदासंदर्भात लोकलेखा समितीची बैठक

संदर्भ:- १) शासनाचे समक्रमांकाचे दि.०१ जानेवारी, २०१९ रोजीचे पत्र.
२) शासनाचे समक्रमांकाचे दि. २० फेब्रुवारी, २०१९ रोजीचे पत्र.

महोदय,

उपरोक्त विषयाबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांचे पत्र क्र TCP(P-२)/BKC/२७(CC)/G/C-६४/५७/XV/१८६/२०१९, दि १८.०२.२०१९ च्या पत्रान्वये मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाकडून मे. रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि. यांनी जी ब्लॉक बीकेसीमधील भूखंड क्र.सी ६४ च्या अनुषंगाने जमा केलेली रक्कम रु. ६४६.७७ कोटी व उर्वरीत रक्कमेकरीता दिलेली रु. १३१२.५४ कोटींची बँक गॅरेन्टी स्विकृत करुन विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदींची पुर्तता करण्याच्या अधिन राहून प्राधिकरणामार्फत या भुखंडावरील बांधकामास भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यासाठी प्राधिकरणाने सादर केलेल्या प्रस्तावास शासनाने सहमती दर्शवली आहे. तसेच याबाबत न्यायालयात भक्कमपणे बाजू मांडण्याच्या सूचना मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास देण्यात आल्या आहेत.

२. कृपया सदर बाब मा. लोकलेखा समितीच्या निर्देशनास आणावी, ही विनंती.

आपला,

(मो. गं. आरसेवाड)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

सोबत : वरीलप्रमाणे

Scanned by CamScanner

Annexure

६९५

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक एमआरडी-३३१८/सि.क्र. १०१७/नवि-७

नगर विकास विभाग, ४ था मजला, मदाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक : ०१ जानेवारी, २०१९.

प्रति,

महानगर आयुक्त,
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
वांद्रे-कुर्ला संकुल, वांद्रे (पूर्व),
मुंबई-४०० ०५१.

विषय:- भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य व सामाजिक क्षेत्र अहवालातील स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने सादर करण्याबाबत

महोदय,

उपरोक्त विषयाबाबत कळविण्यात येते की, भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या दिनांक ३१ मार्च, २०१७ रोजी संपलेल्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्र. ३.५ "खाजगी विकासकाला अदेय फायदा", परिच्छेद क्र. ३.६ "देय भाडेपट्टा अधिमुल्याचे वसुली न करणे" व परिच्छेद क्र. ३.१४ "सल्लागार शुल्कावरील निष्फळ खर्च" या परिच्छेदाच्या अनुषंगाने दि. २७ डिसेंबर, २०१८ रोजी लोकलेखा समितीसमोर मा. प्रधान सचिव (नवि-१) यांची साक्ष झाली आहे.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या दिनांक ३१ मार्च, २०१७ रोजी संपलेल्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्र. ३.५ मध्ये " खाजगी विकासकाला अदेय फायदा"- मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी खाजगी विकासकाने भाडेपट्टाकरार व अधिमूल्य शर्तींचे उल्लंघन करीत बांधकामास केलेल्या विलंबाबद्दल ₹ ४२८ कोटींचे अतिरिक्त अधिमूल्य व त्यावरील व्याज वसूल केले नाही. याबाबत मुद्दा उपस्थित केला आहे.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या

Scanned by CamScanner

मा. लोकलेखा समितीने सदर प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्र. २६५४/२०१७ मध्ये दिनांक १२ डिसेंबर, २०१७ रोजी दिलेल्या निर्णयामुळे प्राधिकरणास भूखंडाच्या भाडेपट्टेदाराकडून येणे असलेली थकबाकी व त्यानुषंगाने दंड वसुल न करता आल्याने प्राधिकरणाचा महसूल वसूल होत नसल्यामुळे शासनाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होत असल्याची बाब साक्षीच्या वेळी निदर्शनास आणली आहे. याबाबत मा. लोकलेखा समितीने मा. उच्च न्यायालयाच्या सदर आदेशाच्या विरोधात पुनर्विलोकन याचिका किंवा विशेष अनुमती याचिका दाखल करण्याचे निर्देश दिले आहे. तसेच यापुढे सदर भूखंडाच्या अनुषंगाने मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीस लि. आरंभ प्रमाणपत्र (CC) व भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) न देण्याचे निर्देश दिले आहे.

सदर प्रकरणी लोकलेखा समितीच्या उक्त निर्देशाप्रमाणे पुढील कार्यवाही करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीबाबतचा अहवाल लोकलेखा समितीस कागदपत्रासह सादर करण्यासाठी नगर विकास विभागात सादर करण्यात यावा ही विनंती.

आपला,

ISSUED
01/01/2018

1/1/2019

(मो. गं आरसेवाड)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

प्रत
(१) निवड नस्ती (नानि-७)

Scanned by CamScanner

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक एमआरडी-३३१८/प्र.क्र. १४३/नवि-७
नगर विकास विभाग, ४ था मजला, मदाम
कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय,
मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक : २० फेब्रुवारी, २०१९.

प्रति,

महानगर आयुक्त,
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
वांद्रे-कुर्ला संकुल, वांद्रे (पूर्व),
मुंबई-४०० ०५१.

विषय:- भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ सामान्य व सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेदासंदर्भात लोकलेखा समितीची बैठक.
- परिच्छेद क्र. ३.५ "खाजगी विकासकाला अदेय फायदा"

संदर्भ:- १) शासनाचे समक्रमांकाचे दि. ०१ जानेवारी, २०१९ रोजीचे पत्र.
२) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाचे क्र.TCP(P-२)/BKC/२७CC/G/C-६४/५७/XV/१८६/२०१९, दिनांक १८ फेब्रुवारी, २०१९ रोजीचे पत्र

महोदय,

उपरोक्त विषयांकित संदर्भाधिन मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने संदर्भ क्र.(२) वरील पत्रान्वये शासनाच्या संदर्भ क्रमांक (१) दिनांक ०१.०१.२०१९ च्या पत्रात सुधारणा करुन प्राधिकरणास आवश्यक आदेश देण्याची विनंती केली आहे. प्राधिकरणाची सदर विनंतीच्या अनुषंगाने आपणास असे कळविण्याचे मला अनुज्ञा आहे की,

I. मेसर्स रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि. यांनी जी ब्लॉक बीकेसीमधील भूखंड क्र.सी-६४ च्या अनुषंगाने जमा केलेली रु.६४६.७७ कोटी व उर्वरीत रक्कमेकरीता दिलेली रु.१३१२.५४ कोटीची बँक गॅरेन्टी स्विकृत करुन विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदींची पुर्तता करण्याच्या अधीन प्राधिकरणामार्फत भागश: भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याच्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या प्रस्तावास सहमती दर्शविण्यात येत आहे.

II. वरील कार्यवाहीबाबतची माहिती प्राधिकरणामार्फत मा. उच्च न्यायालयास पुढील सुनावणीत अवगत करण्यात यावी व सदर प्रकरणी उर्वरित रक्कम वसूल करण्याच्या अनुषंगाने न्यायालयात भक्कमपणे बाजू मांडण्यात यावी.

०२. सदर पत्र शासन मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.

आपला,

(श्रीराम यादव)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन.

Scanned by CamScanner

INDEX

Annexure	Details	Page
1A	Copy of W.P. Lodging No. 2654/2017 and Final No. 586/2018	11
1B	Copy of MMRDA's Reply in W.P. Lodging No. 2654/2017 and Final No. 586/2018	209
2A	Copy of Hon. High Courts Interim Order dt. 11/08/2017	263
2B	Copy of Hon. High Courts Interim Order dt. 20/11/2017	265
2C	Copy of Hon. High Courts Interim Order dt. 12/12/2017	267
2D	Copy of Hon. High Courts Interim Order dt. 15/01/2018	269
2E	Copy of Hon. High Courts Interim Order dt. 17/01/2018	271
2F	Copy of Hon. High Courts Interim Order dt. 11/08/2017	273
2G	Copy of Hon. High Courts Interim Order dt. 11/08/2017	275
2H	Copy of Hon. High Courts Interim Order dt. 11/08/2017	277
3	MMRDA's Notice dt. 22/08/2014	281
3A	Opinion of Justice (Retd.) B.N.Srikrishna	285
4	UDD's letter dt. 1/01/2019	311
5	MMRDA's letter dt. 2/11/2017	313
6A	MMRDA Authority Resolution 1195	383
6B	MMRDA Authority resolution 1205	387
6C	MMRDA Authority Resolution 1231	391
6D	MMRDA Authority resolution 1260	395
7	MMRDA's letter for allotment of additional BUA dt.20/03/2012	397

क्र.टिसीपी(पी-२)/बीकेसी/संकीर्ण/ऑडीट/१००३/१३१/२०१९ दिनांक : 4 FEB 2019

प्रति,
श्री. प्र.म.पाटील,
कक्ष अधिकारी, ,
नगर विकास विभाग, नवि-७,
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई — ४०० ०३२.

विषय : भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य व सामाजिक क्षेत्र अहवालातील स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने सादर करण्याबाबत.

संदर्भ : १) आपला दिनांक १५/१२/२०१८ रोजीचा ई-मेल व पत्र क्र. एमआरडी २०१८/सं.क्र. १०१७/नवि -७.
२) या प्राधिकरणाचे पत्र क्र. टिसीपी (पी-२)/बीकेसी/संकिर्ण/ऑडीट/१००३/२३८८/२०१८ दिनांक २१/१२/२०१८.
३) आपले क्र.एमआरडी-३३१८/प्र.क्र.१४३/नवि-७ दिनांक ०७/०१/२०१९ रोजीचे पत्र.
४) आपले क्र.एमआरडी-३३१८/प्र.क्र.१४३/नवि-७ दिनांक ०८/०१/२०१९ रोजीचे पत्र.
५) आपले क्र.एमआरडी-३३१८/प्र.क्र.१४३/नवि-७ दिनांक १५/०१/२०१९ रोजीचे पत्र.

महोदय,

कृपया आपल्या वरील संदर्भातील दिनांक ०७/०१/२०१९, दिनांक ०८/०१/२०१९ व दिनांक १५/०१/२०१९ रोजीच्या पत्रांचे अवलोकन व्हावे. आपण आपल्या दिनांक १५/०१/२०१९ रोजीच्या पत्रासोबत प्रधान महालेखाकार कार्यालय (लेखापरिक्षा-१) महाराष्ट्र यांचेकडून प्राप्त अभिप्रायावर स्पष्टीकरण मागविले आहे.

आपल्या पत्राच्या अनुषंगाने या प्राधिकरणाचे अभिप्राय मराठी व इंग्रजीमध्ये सोबत जोडत आहे व त्याची प्रत ई-मेलवर देखिल पाठवित आहे.

सदर पत्र हे मा. महानगर आयुक्त यांच्या मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.

कळावे,

आपला विश्वासू

प्र. प्रमुख, ४/२/१९
नगर व क्षेत्र नियाजन विभाग

सोबत : वरीलप्रमाणे

4 FEB 2019

क्र. टिसीपी (पी-२) /बीकेसी/संकीर्ण/ऑडीट/१००३/१३१/२०१९, दिनांक रोजीच्या पत्रासोबत वाचावे.

विषय : भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य व सामाजिक क्षेत्र अहवालातील प्राधिकरणाशी संबंधित स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनाबद्दल दिनांक २६ डिसेंबर, २०१८ रोजी झालेली साक्ष.

संदर्भ : नगर विकास विभागाचे क्र. एमआरडी-३३१८/प्र.क्र.१४३/नवि-७, दिनांक १५/०१/२०१९ रोजीचे पत्र.

स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने	प्राधिकरणाचे अभिप्राय
३.५ रिटपिटीशन क्र. २०५१/२०१७ ची प्रत PAC ला उपलब्ध करुन द्यावी.	या संदर्भात निर्देशनास आणण्यात येते की, प्रधान महाभिलेखाकार यांनी उपस्थित केलेला परिच्छेद -३.५ हा मे. रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि. यांना वांद्रे-कुर्ला संकुलातील वितरीत केलेला भुखंड क्र. सी-६६ शी संबंधित असुन, रिलायन्स इंडस्ट्रिजने (रघुलीला बिल्डर्स मार्फत) यांनी मा. उच्च् न्यायालयात याचिका दाखल केलेली असुन, त्याचा लॉजिंग क्रमांक WP (L) 2654/2017 व अंतिम क्र.WP 586/2018 असा आहे. प्रधान महाभिलेखाकार यांनी दिलेल्या निर्देशानुसार सदर याचिकेची व प्राधिकरणाच्या अभिप्रायाची प्रत जोडली आहे **(जोडपत्र -१ अे व बी).** तसेच विषयांकित प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाच्या वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या आदेशांच्या प्रती सोबत जोडल्या आहेत **(जोडपत्र — २ अे, बी, सी, डी, ई, एफ, जी, एच, आय).**
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण व रिलायन्स इंडस्ट्रिज यांच्यातील साक्षांकित भाडेपट्टा विलेखानुसार बांधकामास ४ वर्षावरील बांधकाम कालावधीकरीता, अतिरिक्त अधिमुल्य वसुल करणे आवश्यक होते. जुन, २०१२ ते सप्टेंबर, २०१७ मध्ये या कालावधीत अतिरिक्त अधिमुल्याची वसुली का केली गेली नाही. तसेच १२ सप्टेंबर २०१७ ला उच्च न्यायालयात याचिका दाखल होईपर्यंत वसुली न करण्याबाबतची न करण्याबाबतचे स्पष्टीकरण लोक लेखा समितीला द्यावे.	याबाबत असे नमुद करण्यात येते की, यापूर्वी दि. २२ ऑगस्ट, २०१४ **(जोडपत्र - ३)** रोजी देखील प्राधिकरणाने यावसुली बद्दल भाडेपट्टेदारास नोटीस निर्गमित केली होती. मात्र प्राधिकरणाच्या वांद्रे-कुर्ला संकुलातील भाडेपट्टेदारांनी प्राधिकरणास बांधकाम पुर्णत्वाचा कालावधी ४ वर्षावरुन ६ वर्ष एवढा वाढवून मिळावा अशी विनंती केली होती. त्याबाबत प्राधिकरणाने दिनांक २६/०८/२०१५ रोजीच्या १३८ व्या बैठकीत निर्णय घेतला आहे की, याबाबत सर्वोच्च न्यायालयाचे निवृत्त न्यायाधीश किंवा उच्च न्यायालयाचे मुख्य न्यायाधीश यांची एक सदस्यीय समिती नेमून त्यांचा अहवाल घ्यावा. असा अहवाल प्राधिकरणाने घेतला असुन, त्याची प्रत सोबत जोडली आहे **(जोडपत्र — ३ अे).** तरी देखील भाडेपट्टेदाराने बांधकाम पुर्णत्वाच्या विलंबित कालावधीचे अधिमुल्य सन २०१७ पर्यंत न भरल्यामुळे

	प्राधिकरणाने दिनांक १२/०९/२०१७ रोजी भुखंडाचा ताबा परत घेण्याबद्दल उपरोक्त नमुद भाडेपट्टेदारा विरोधात व इतरअशा प्रकरणी नोटीस देखील बजावली आहे. प्राधिकरणाच्या दिनांक १२/०९/२०१७ रोजीच्या नोटीसच्या विरोधात विषयांकित भुखंडाच्या भाडेपट्टेदाराने मा. उच्च न्यायालयात याचिका (W.P.(L) No. २६५४/२०१७) सादर केली असुन, त्याचा तपशिल उपरोक्त प्रमाणे नमुद केला आहे. तथापी, मा. उच्च न्यायालयाने विषयांकित प्रकरणी कोणतीही कडक कारवाई करण्यात येऊ नये, असे आदेश दिले आहेत. मा. उच्च न्यायालयाने दिलेले आदेश लोक लेखा समितीस मागील बैठकीमध्ये अवगत करण्यात आले असता, लोक लेखा समिती व नगर विकास विभागाने मा. उच्च् न्यायालयात पुर्नर्विलोकन याचिका किंवा विशेष अनुमती याचिका दाखल करावी असे निर्देश दिले असुन, याबाबत प्राधिकरणामार्फत कार्यवाही सुरु आहे.
भोगवटा प्रमाणपत्र देणे पूर्वीही वसुली करणे हे प्राधिकरणाच्या दृष्टीने गरजेचे आहे.	सदर मिळकीत वरील थकबाकी वसुल करण्याचे कसोशीने प्रयत्न करण्यात येत आहेत. या संदर्भात लोक लेखा समितीच्या दि. २६ डिसेंबर, २०१८ रोजीच्या बैठकीत झालेल्या चर्चेच्या अनुषंगाने, शासनाच्या नगर विकास विभागाने दि. ०१ जानेवारी, २०१९ (**जोडपत्र - ४**) रोजीच्या पत्रान्वये प्राधिकरणास या इमारतीस पुढील आरंभप्रमाणपत्र किंवा पुर्णत्वाचा दाखला देऊ नये व विषयांकित प्रकरणी पुर्नर्विलोकन याचिका किंवा विशेष अनुमती याचिका दाखल करावी असे आदेश दिले आहेत. याबाबत प्राधिकरणाकडून कार्यवाही करण्यात येत आहे. सबब, लोक लेखा समिती व नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी दिलेल्या निर्देशानुसार प्राधिकरणामार्फत कार्यवाही केली जात असल्याने सदरचा परिच्छेद वगळावा अशी विनंती आहे.

३.६ ऑडीट टिमला ही प्रत ऑडिट दरम्यान उपलब्ध करुन दिली गेलेली नाही. **जोडपत्र-२** ची प्रत देखिल उपलब्ध करुन द्यावी.	प्रधान महाभिलेखाकारच्या कार्यालयाने विनंती केल्यानुसार या प्राधिकरणाने दि. २० नोव्हेंबर, २०१७ रोजी विषयांकीत प्रकरणी प्रधान महाभिलेखाकारच्या कार्यालयाला सदरची प्रत उपलब्ध करुन दिली आहे. सदर पत्राची प्रत (**जोडपत्र-५**) म्हणून सोबत जोडली आहे. (सदर पत्र PAC च्या दि. २६ डिसेंबर, २०१८ रोजीच्या साक्षीमध्ये जोडपत्र-२ म्हणून समाविष्ट होते).
बांधकाम क्षेत्राच्या वाटपाच्या अटींनुसार, अधिमुल्याचा हफ्ता १०% सरळ व्याजाने व उर्शीराने भरलेल्या अधिमुल्यासाठी १४% दराने दंड RIL कडून वसूल करणे आहे.	(i) अतिरीक्त बांधकाम क्षेत्र वाटपाच्या प्राधिकरणाच्या योजनेच्या अटी व शर्तींबद्दल प्रधान महाभिलेखाकारच्या कार्यालयाच्या असे निदर्शनास आणावे असे वाटते की, प्राधिकरणाने दि.१५ ऑक्टोबर, २००८ रोजीच्या १२३ व्या बैठकीतील ठराव क्र.११९५ अन्वये अतिरीक्त बांधकाम क्षेत्र रहिवासी व वाणिज्य वापरासाठी चालू शिघ्रगणकाच्या १००% व १५०% दराने वाटप करण्याचा निर्णय घेतला आहे. तसेच वाटपग्रही हे अधिमूल्य विनंती पत्रासह २०% रक्कम भरुन उरलेले रक्कम २०% च्या वार्षिक हफ्त्याने १०% व्याजासह देखिल भरु शकतो. मात्र वार्षिक हफ्ता भरण्यास दिरंगाई झाल्यास १८% दंडनिय व्याज भरावे लागेल. सदर योजना ३१ मार्च, २००९ पर्यंत लागू होती. (ii) त्यानंतर प्राधिकरणाच्या दि.०३ ऑगस्ट, २००९ रोजीच्या १२५ व्या बैठकीतील ठराव क्र.१२०५अन्वये हा दंडनिय व्याजाचा दर PLR (प्राईम लेंडीग रेट) नुसार केला गेला. सदर योजना दि. ३१ मार्च, २०१० पर्यंत लागू होती. (iii) तसेच प्राधिकरणाच्या दि.०९ फेब्रुवारी, २०१० रोजीच्या १२६ व्या बैठकीतील ठराव क्र.१२३१ अन्वये ही योजना ३१ मार्च, २०११ पर्यत वाढवली. त्यानंतर प्राधिकरणाच्या दि.०८ सप्टेंबर, २०११ रोजच्या १२९ व्या बैठकीतील ठराव क्र.१२६० अन्वये ही योजना ३१ मार्च, २०१२ पर्यंत वाढवण्यात आली. ठराव क्र.११९५, १२०५, १२३१, १२६० हे (**जोडपत्र-६ अ, ब, क व ड**) म्हणून सोबत जोडले आहे. विषयांकीत भाडेपट्टेदाराने त्याला वाटप केलेल्या भूखंडावर अतिरीक्त वाणिज्य बांधकाम क्षेत्र मिळावे म्हणून सन २०१२ मध्ये प्राधिकरणास विनंती केली आहे. तर प्राधिकरणाने दि.२० मार्च, २०१२ (**जोडपत्र-७**) रोजीच्या पत्राने त्यांना अतिरीक्त बांधकाम क्षेत्र वाटपाचे पत्र दिले आहे.

याबाबत रु. ७७०.३६ कोटी एवढी रक्कम RIL यांचेकडून वसूल झाली आहे का ते कळवावे आणि तसे नसल्यास त्याबाबतची कारणे PAC ला सांगावित. शासनाने याबाबत दिलेले उत्तर मान्य नसून, देकार पत्राच्या अटीनुसार जरी मार्च २०१५ पर्यंत सदर अधिमुल्य भरणा करायचे असून देखिल आज ३ वर्षे होऊन देखिल वसूली होणे बाकी आहे. या अधिमूल्याची वसूली न करण्याबाबतची कारणे PAC ला विषद करावीत.	त्यानुसार संबंधीतांना अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटप करण्यात आले. मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि. यांनी दि.२९/०३/२०१२ रोजी १९६.९८कोटी, दि.२८/०३/२०१४ रोजी ११५कोटी, दि.३१/०३/२०१४ रोजी २१.६२ कोटी, दि.२६/०८/२०१४ रोजी २०.०० कोटी, दि.१०/०९/२०१४ रोजी ५.०० कोटी, दि.१२/०९/२०१४ रोजी १०.०० कोटी, दि.८/१०/२०१४ रोजी २५.०० कोटी, दि.२०/१०/२०१४ रोजी ३.९४ कोटी, दि.७/११/२०१४ रोजी २५.०० कोटी, दि.१२/११/२०१४ रोजी ५.०० कोटी, दि.२०/११/२०१४ रोजी ५.०० कोटी, दि.२०/०३/२०१५ रोजी १५८.४० कोटी, दि.३१/०३/२०१५ रोजी ९.६२ कोटी, दि.२९/०५/२०१५ रोजी ३०.६० कोटी, दि.१३/०७/२०१५ रोजी २५.०० कोटी, दि.२७/११/२०१५ रोजी ५०.०० कोटी व दि. ९/१०/२०१७ रोजी १०३.०० कोटी अशी एकुण रु.८०९.१६ कोटी रक्कम व्याजासह वसुल केली आहे. उर्वरीत रक्कम जमा करण्याबाबत संबंधीतांकडे पाठपुरावा करण्यात आलेला असुन, उचित कार्यपध्दतीचा अवलंबन करुन सदरची थकीत रक्कम दंडात्मक व्याजासह वसुल करण्याच्या दृष्टीने प्रयत्न करण्यात येत आहेत. प्रधान महाभिलेखाकारच्या कार्यालयाच्या अभिप्रायात विचारणा केल्यानुसार २२ ऑगस्ट, २०१४ ते १२ सप्टेंबर, २०१७ मध्ये अप्राप्त अधिमुल्य वसूल करण्यासाठी भाडेपट्टेदारास नोटीस काढली होती. परंतु PAC व UDD ने दिलेल्या आदेशाप्रमाणे हे प्राधिकरण उर्वरीत अधिमुल्य मिळेपर्यंत विषयांकित इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र देणार नाही. सबब, सदर परिच्छेद वगळावा अशी विनंती करण्यात येते.

To be read with letter bearing No. TCP(P-2)/BKC/Misc./Audit/1003/ 131 /2019.

4 FEB 2019

Sub: Explanatory memoranda from the Government of Maharashtra, Urban Development Department in respect of Para 3.5 & 3.6 of Audit Report 2016-17.

Ref: UDD's letter no. एमआरडी-३३१८/प्र.क्र. १४३/नवि-७, दिनांक १५/०१/२०१९.

Explanation requested for	MMRDA's reply
3.5 Copy of writ petition no. 2051 of 2017 may be furnished to PAC.	In this respect, it is brought to notice that the Para 3.5 raised by Principal Audit General's Office is related to Plot No. C-66 in BKC allotted to M/s. Reliance Industries Ltd. M/s. Reliance Industries Ltd. has filed Writ Petition in Hon. High Court of which lodging No. is 2654/2017 and final No. is 586/2018. As directed by Principal Audit General's Office, copy of Writ Petition and reply filed by Authority is enclosed herewith. **(Annexure – 1 A & B).** The copies of various orders issued by Hon. High Court in the subject matter are enclosed as **(Annexure- 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H.)**
As per the Lease deed signed by MMRDA and Reliance Industries Ltd., additional premium was to be recovered for delay beyond four years in construction. It may be explained to PAC as to why the additional premium could not be recovered between July 2012 and September 2017 and waited till the writ petition is filed in the High Court on 12th September, 2017.	In this respect, it is stated that earlier the Authority had issued notice to said Lessee for recovery of said outstanding dues on 22/08/2014 **(Annexure -3).** However, MMRDA's Lessees in BKC had requested the Authority to increase the time limit for construction of the building from 4 years to 6 years. Accordingly, Authority in its 138th Meeting held on 26/08/2015 decided to appoint a single member committee of Retd. Chief Justice of High Court or Retd. Justice of Supreme Court and obtain the opinion. MMRDA has obtained the said opinion, copy of which is enclosed **(Annexure–3 A).** Since the Lessee has not paid the additional premium for the delayed period of Construction till 2017, MMRDA has issued Notice for resumption of plot to the above stated Lessee and in case of such other Lessees on 12/09/2017. The Lessee has filed Writ Petition (W.P.(L) No. 2654/2017) on 11/12/2017 in the Hon. High Court against MMRDA's said Notice dt. 12/09/2017, the details of which are stated above. However, Hon. High Court has directed not to take any coercive action in the subject matter. The directions of Hon. High Court has already been brought to the notice of PAC during the last meeting. PAC & UDD, Govt. of Maharashtra has further directed to file Review Petition or Special Leave Petition in Hon. High Court in the subject matter. The action in this respect is being taken by the Authority.

7

It was in the interest of the MMRDA to recover the additional premium before giving part OC.	The efforts are made to recover the outstanding additional premium in respect of plot under reference. According to discussion in the meeting of PAC held on 26/12/2018, the UDD, Govt. of Maharashtra vide its letter dated 01/01/2019 **(Annexure- 4)** has directed MMRDA not to grant any further CC or OC for the building u/r and also file Review Petition or Special Leave Petition in the subject matter. The necessary action is being taken by the Authority Since as per the directions given by PAC and UDD, Govt. of Maharashtra, the necessary steps in subject matter is being taken by the MMRDA, it is kindly requested to drop this para.
3.6 This copy was not available to Audit Team during audit. Annexure – 2 may also be furnished. As per the conditions of allotment of BUA, premium with 10% simple interest and delayed interest of 14% was to be recovered from Reliance Industries Ltd.	As requested by Principal Audit General's Office (PAGO's), the copy of MMRDA's reply dt. 20/11/2017 is already made available to PAG Office in past. A copy of which is enclosed as **(Annexure -5)** for ready reference (which was Annexure-2 of reply in last PAC dated 26/12/2018). (i) Regarding the conditions of allotment of additional BUA, it is to bring to Notice that, Authority in its 123rd meeting held on 15/10/2008 has resolved vide Resolution No. 1195 to allot additional BUA with 100% & 150% of Reckoner Rate for Residential and Commercial Use respectively. The allottee has the liberty to pay this premium with 20% as first instalment along with request letter and pay the balance amount in 4 annual instalments with 10% interest and delay will attract penal interest @ 18%.This scheme was valid upto 31/03/2009. (ii) Subsequently Authority in its 125th meeting held on 03/08/2009 vide Resolution No. 1205 has decided to change the rate of penal interest to Prime Lending Rate (PLR). This scheme was valid upto 31/03/2010. (iii) Then the Authority in its 126th meeting held on 09/02/2010 vide Resolution No. 1231 has decided to continue the scheme upto 31/03/2011. In subsequent 129thmeeting of Authority held on 08/09/2011 vide Resolution No.1260 decided to continue scheme upto 31/03/2012. Copy of Resolution No. 1195, 1205, 1231 and 1260 are enclosed as **(Annexure- 6 A, B, C & D).**

It may be stated whether dues amounting to Rs. 770.36 crore have been recovered from Reliance Industries Ltd., if not the reasons for the same may be furnished to PAC. The reply furnished by the Govt. is not acceptable in view of condition of allotment which allowed recovery of premium till March 2015 and even after more than 3 years recovery is pending. Reasons may be furnished to PAC for non-recovery of premium.	The allottee has requested for allotment of additional commercial BUA in 2012 and MMRDA vide letter dated 20/03/2012 **(Annexure-7)** has offered the same. Accordingly, respective Lessee was allotted additional built up area. M/s. Reliance Industries Limited has paid total premium along with interest of Rs.809.16 crores against the said additional built up area on 29/03/2012 (Rs.196.98 cr), 28/03/2014 (Rs.115 cr), 31/03/2014 (Rs.21.62 cr), 26/08/2014 (Rs.20.00 cr), 10/09/2014 (Rs.5.00 cr), 12/09/2014 (Rs.10.00 cr), 08/10/2014 (Rs.25.00 cr), 20/10/2014 (Rs.3.94 cr), 07/11/2014 (Rs.25.00 cr), 12/11/2014 (Rs.5.00 cr), 20/11/2014 (Rs.5.00 cr), 20/03/2015 (Rs.158.40 cr), 31/03/2015 (Rs.9.62. cr), 29/05/2015 (Rs.30.60 cr), 30/07/2015 (Rs.25.00 cr), 27/11/2015 (Rs.50.00 cr) & 09/10/2017 (Rs.103.00 cr). The continuous follow up has already been taken for recovery of premium and also appropriate process is being followed to recover the balance amount of premium along with penal interest. As requested by Principal Audit General's (PAG) office, it is to be submitted that for recovering these dues, MMRDA on 22/08/2014 and 12/09/2017 has already issued the notices to lessee u/r. However, MMRDA shall not issue any further Occupation Certificate for the building u/r as directed by Public Accounts Commission (PAC) and Urban Development Department (UDD) till the balance dues are recovered. In view of above, it is kindly requested to drop the above para.

Annexure 1A

-1314-9A

941

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION NO. 2654 OF 2017
DIST. MUMBAI

Raghuleela Builders Private Limited & Anr. ... Petitioners

Versus

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Ors. ... Respondents

INDEX

Sr. No.	Particulars	Exhibit No.	Page No.
1.	Proforma		I-IV
2.	Synopsis		A-K
3.	Writ Petition		1-28
4.	Vakalatnama		28A-28D
5.	Memorandum of registered address		28E-28G
6.	List of documents		29
7.	Relevant extract of Minutes of the Meetings held on 15th March 2007	"A-1"	30-33
8.	Relevant extract of Minutes of the Meetings held on 13th November, 2007	"A-2"	34-44
9.	Copy of the registered Lease Deed dated 15.7.2008 executed between Respondent No.1 and Petitioner No.2	"B"	45-62
10.	Copy of the joint statement dated 28.8.2008 of Respondent No.1 and Respondent No.2 together with attached plan of the plot.	"C"	63
11.	Copy of the letter dated 22nd December, 2010 from Petitioner No.2 to Respondent No.1	"D"	64-65
12.	Copy of letter dated 8th November, 2011 addressed by Respondent No.1 to the	"E"	66

Legal Cell/MMRDA
Inward No. 2069
Date : 27/9/17
Time : 12.00pm

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

	lessees of 'G' Block, BKC		
13.	Copy of Letter of Allotment dated 20th March, 2012 from Respondent No.1 to Petitioner No.2	"F"	67
14.	Architect's Certificate dated 10th March 2013	"G"	68
15.	Copy of Supplementary Lease Deed dated 10.4.2013 executed by Respondent No. 1 in favour of Petitioner No.2	"H"	69-82
16.	Letter dated 10th April, 2013 addressed by Petitioner No. 2 to respondent No. 1	"I"	83-85
17.	Copy of the letter dated 23.1.2014 from Respondent No.1 to Petitioner No.2	"J"	86
18.	Copy of the letter dated 11.2.2014 from Respondent No.1	"K"	87-89
19.	Copy letter dated 13th February 2014 from Petitioner No.2's Architect to Respondent No.2	"L"	90-94
20.	Copy of letter dated 20th May 2014 from Respondent No.1 to Petitioner No.2	"M"	95
21.	Copy of letter dated 3rd June 2014 from Respondent No.1 to Petitioner No.2	"N"	96
22.	Copy of demand notice dated 22nd August, 2014 issued by Respondent No.4 to Petitioner No.2	"O"	97A-97C
23.	Copy of Petitioners Architect's Letter dated 27.8.2014 to Respondent No.1	"P"	98-102
24.	Copy of letter dated 3rd September 2014 addressed by Petitioner No.2 to Respondent Nos.2 and 3	"Q"	103-119
25.	Copy of the letter dated 23rd December 2014 from Respondent No.1 to the Petitioners	"R"	120-125
26.	Copy Minutes of 131st Meeting	"S-1"	126-139
27.	Copy Minutes of 132nd Meeting	"S-2"	140-142
28.	Copy Minutes of 138th Meeting	"S-3"	143-149
29.	Copy of the letter dated 6.9.2017	"T"	150
30.	Copy of the letter dated 8.9.2017 addressed by the Petitioners to the Respondent No.2 and 3	"U"	151-156
31.	Copy of demand notice dated 12th	"V"	157-158

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

~~163~~ 163

	September 2017 from Respondent No.1 to Petitioner No.2		
32.	Affidavit in support of Writ Petition		159-160
33.	Advocates' Certificate		161-162

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

9/465 ~~9/465~~

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION NO. OF 2017
DIST. MUMBAI

Raghuleela Builders Private Limited & Anr. ... Petitioners

Versus

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Ors. ... Respondents

INDEX

Sr. No.	Particulars	Exhibit No.	Page No.
1.	Proforma		I-IV
2.	Synopsis		A-K
3.	Writ Petition		1-28
4.	Vakalatnama		28A-28D
5.	Memorandum of registered address		28E-28G
6.	List of documents		29
7.	Relevant extract of Minutes of the Meetings held on 15th March 2007	"A-1"	30-33
8.	Relevant extract of Minutes of the Meetings held on 13th November, 2007	"A-2"	34-44
9.	Copy of the registered Lease Deed dated 15.7.2008 executed between Respondent No.1 and Petitioner No.2	"B"	45-62
10.	Copy of the joint statement dated 28.8.2008 of Respondent No.1 and Respondent No.2 together with attached plan of the plot.	"C"	63
11.	Copy of the letter dated 22nd December, 2010 from Petitioner No.2 to Respondent No.1	"D"	64-65
12.	Copy of letter dated 8th November, 2011 addressed by Respondent No.1 to the	"E"	66

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

	lessees of 'G' Block, BKC		
13.	Copy of Letter of Allotment dated 20th March, 2012 from Respondent No.1 to Petitioner No.2	"F"	67
14.	Architect's Certificate dated 10th March 2013	"G"	68
15.	Copy of Supplementary Lease Deed dated 10.4.2013 executed by Respondent No. 1 in favour of Petitioner No.2	"H"	69-82
16.	Letter dated 10th April, 2013 addressed by Petitioner No. 2 to respondent No. 1	"I"	83-85
17.	Copy of the letter dated 23.1.2014 from Respondent No.1 to Petitioner No.2	"J"	86
18.	Copy of the letter dated 11.2.2014 from Respondent No.1	"K"	87-89
19.	Copy letter dated 13th February 2014 from Petitioner No.2's Architect to Respondent No.2	"L"	90-94
20.	Copy of letter dated 20th May 2014 from Respondent No.1 to Petitioner No.2	"M"	95
21.	Copy of letter dated 3rd June 2014 from Respondent No.1 to Petitioner No.2	"N"	96
22.	Copy of demand notice dated 22nd August, 2014 issued by Respondent No.4 to Petitioner No.2	"O"	97
23.	Copy of Petitioners Architect's Letter dated 27.8.2014 to Respondent No.1	"P"	98-102
24.	Copy of letter dated 3rd September 2014 addressed by Petitioner No.2 to Respondent Nos.2 and 3	"Q"	103-119
25.	Copy of the letter dated 23rd December 2014 from Respondent No.1 to the Petitioners	"R"	120-125
26.	Copy Minutes of 131st Meeting	"S-1"	126-139
27.	Copy Minutes of 132nd Meeting	"S-2"	140-143
28.	Copy Minutes of 138th Meeting	"S-3"	144-157
29.	Copy of the letter dated 6.9.2017	"T"	158
30.	Copy of the letter dated 8.9.2017 addressed by the Petitioners to the Respondent No.2 and 3	"U"	159-164
31.	Copy of demand notice dated 12th	"V"	165-166

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

11/45

	September 2017 from Respondent No.1 to Petitioner No.2		
32.	Affidavit in support of Writ Petition		167-168
33.	Advocates' Certificate		169-170

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

~~169~~
~~13/15~~
I

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION NO. OF 2017
DIST. MUMBAI

Raghuleela Builders Private Limited & Anr. ... Petitioners

Versus

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Ors. ... Respondents

M/s. Wadia Ghandy & Co.
Advocates for the Petitioners

Office Notes, Office Memorandum of Coram, appearances, Court's Orders or directions and Prothonotary's Orders	Court's or Judge's Orders

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

II

Office Notes, Office Memorandum of Coram, appearances, Court's Orders or directions and Prothonotary's Orders	Court's or Judge's Orders

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

१४९

~~47~~

~~15/5~~

III

Office Notes, Office Memorandum of Coram, appearances, Court's Orders or directions and Prothonotary's Orders	Court's or Judge's Orders

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

IV

Office Notes, Office Memorandum of Coram, appearances, Court's Orders or directions and Prothonotary's Orders	Court's or Judge's Orders

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION NO. OF 2017
DIST. MUMBAI

Raghuleela Builders Private Limited & Anr. ... Petitioners

Versus

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Ors. ... Respondents

SYNOPSIS

The present Petition has been filed challenging the Demand Notice dated 12th September 2017 received from the 1st Respondent purporting to demand and recover penalty [in the form of additional premium of Rs 180 crores & interest thereon] based on the letters/orders of the 1st Respondent dated 11th February 2014 and 23rd December 2014 which discriminatorily and illegally purport to demand payment of penalty premium at the rate of 10% per year from the Petitioner No. 2 on account of alleged delay in completion of the construction of 30,550 square meters ("**Basic Built Up Area**") of the building known as 'One BKC' ("**Building**") on Plot No.C-66, Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai

I. LIST OF DATES:

S. NO.	DATE	PARTICULARS	EXH. NO.	PAGE NO.
1.		Petitioner No. 1 is a private limited company under the provisions of the Companies Act, 1956. Petitioner No. 2 is a public limited company under the provisions of the Companies Act, 1956	--	

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

B

B

2.		Respondent No. 1 is the Mumbai Metropolitan Region Development Authority ("MMRDA"). Respondent Nos. 2 to 5 are the Officers of Respondent No.1		
3.		Respondent No. 1 is the owner of land admeasuring 10183.18 square meters bearing Plot No. C-66 situate at 'G' Block, Bandra-Kurla Complex, Village Kolekalyan, Taluka Andheri ("**the said Land**")		
4.	1st November 2007	Respondent No. 1 issued a bid/tender/request for proposal to invite bids for the disposal of the said Land on lease for the purpose of construction of a commercial building and a multistoried car parking thereon.		
5.	13th November 2007	Another pre-bid meeting of Respondent No.1 was held, inter-alia, to discuss the tender/bid/request for proposal. The Respondent No.1 had once again reiterated its representation, promise and assurance that the duly demarcated land shall be handed over by Respondent No.1		

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

6.	26th November 2007	The Petitioner No.2 had submitted its bid. Thereafter, Petitioner No.2 was declared the successful bidder. In pursuance thereto, on 28th December 2007, the Respondent No.1 had issued a Letter of Allotment to Petitioner No.2. Thereafter, a registered Lease Deed dated 15th July 2008 ("Lease Deed") was executed between Respondent No.1 and Petitioner No.2		
7.	28th August 2008	An exercise of joint demarcation of the plot by the Petitioner No.2 and Respondent No.1 was carried out. However, the said plot was not demarcated and area of the said plot was overlapping adjacent sewage pump station which was constructed in the year 1999 and belongs to Municipal Corporation of Greater Mumbai		
8.		Despite repeated reminders from the Petitioner No 2, this boundary delineation issue remained unresolved for 24 months till Oct 2010. In these circumstances the Petitioner No 2 was unable to		

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

D

D

		commence the construction of the Building on the said Land.		
	22nd December 2010	Petitioner No. 2 addressed another letter to Respondent No. 1 stating that the issues pertaining to demarcation of the said Land had remained unresolved and sought permission of Petitioner No.1 to develop the plot as per its original boundaries and requested to renew fencing of the sewage pump station		
9.	7th June 2011	The Commencement Certificate was issued by Respondent No.1 after a period of three months.		
10.		Pursuant to applications under the RTI Act , the Respondent No 1 has disclosed / given copies of its office notes which confirm that the wall of the MCGM Sewage pumping station was found to be within the area of the said land/ plot, that despite MMRDAs requests the MCGM had failed to relocate their boundary wall		
11.	8th November, 2011	At its 129th meeting held on 08.11.2011 the Respondent No 1 had taken a decision to extend the time for allotment		

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

		of additional FSI to the lessees of 'G' Block till Dec 2012		
12.	20th March 2012	The Respondent No1. vide letter offered / allotted the additional built up area of 67,000 square meters against payment of additional premium		
13.		The Petitioners had applied for environmental clearance on 11th February 2011. However, the environmental clearance was granted only on 30th June 2012 i.e. after 16 months from the date of the application		
14.	28th August, 2012	Petitioner No.2 vide letter addressed to Respondent No.2 made an application requesting for computation of the period of four years for completion of construction of the Building to be calculated from 7th June, 2011 i.e. date of first Commencement Certificate		
15.		Pursuant to further Commencement Certificate, Petitioner No. 1 completed construction of 4 (four) upper floors above the ground floor by 1st December 2012 and		

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

F

F

		applied for further commencement certificate.		
16.	10th March 2013	The Architect's Certificate certified the completion of slab of 9th floor. The fact that the Basic Built Up Area from ground floor to 9th floor had been constructed by February 2013 has not been disputed by Respondent No.1		
17.		However the Commercial Complex Building upto 9th Floor could not be made fit for occupation, nor could the Petitioners have applied for a part Occupation Certificate, as the additional FSI / built up area of 67,000 square meters was to be used in the same building as one composite structure of 20 Floors. The construction of the Building [floors 10 to 20] utilizing the additional built up area of 67,000 square meters was continued after February 2013.		
18.	24th September 2013	Respondent No. 1 granted full commencement certificate for construction up to 20th (part) upper floors by utilizing total permissible FSI of 1,17,916 square meters. Respondent		

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 350
NOTARY

		No. 1 (MMRDA) executed a Supplementary Lease Deed in favour of Petitioner No.2 for Additional Built-up Area which did not provide for the four year timeline.		
19.	10th April, 2013	Petitioner No 2 once again requested Respondent No 1 that the four year time for completing the construction be computed from the date of first Commencement Certificate dated 7th June 2011		
20.	23rd January, 2014	Respondent No 2 had informed Petitioner No 2 that its request for extension of time without charging additional premium was not acceptable and was rejected		
21.	11th February 2014	By its letter Respondent No. 1 granted extension for completion of construction of the said Building for a period of 2 years from 15th July 2012 to 14th July 2014 on condition that additional premium would be charged at the rate of 10% per year		
22.	20th May 2014 and 3rd June	Respondent No.1 vide letter however merely called upon		

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

H H

	2014	the Petitioner No.2 to pay the additional premium		
23.	22nd August 2014	Respondent No.4 issued a demand notice calling upon the Petitioner No.2 to make payment of the amount with interest, failing which the Commencement Certificate would be revoked		
24.	3rd September 2014	Petitioner No.2 vide its letter addressed to Respondent Nos. 2 and Respondent No. 3 requested the Respondent No.1 to review the demand made vide letter dated 23rd January 2014, 11th February 2014, 3rd June 2014 and 27th August 2014		
25.	23rd December 2014	By its letter the Respondent No.1 rejected the representation of the Petitioner made by its letter dated 3rd September 2014 and called upon the Petitioners to make payment of the amount with interest		
26.		Finally on 26th August 2015 the MMRDA decided to amend Clause 2(D) to provide for a period of 6 years to complete the Construction. However the MMRDA purported to discriminatorily		

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

		provide that the same would only be applicable to plots leased after the date of the resolution		
27.		Respondent No. 1 in its 138th Authority meeting held on 26th August 2015 had also resolved to form a single member Committee of a retired judge of the Supreme Court of India or a retired Chief Justice of a High Court to decide whether the MMRDA should give concession in recovery of premium considering the time required for a plot owner to obtain permissions from other authorities for constructing the buildings thereon.		
28.	8th September, 2017	Petitioners had addressed a representation / letter to the Respondent No.2 and No.3 and had requested for reconsideration of the order dated 23rd December, 2014 requiring the Petitioners to pay penalty / additional premium at 10% per year for extension of time for construction of the Basic Built Up Area , which had		

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

		been completed in February, 2013		
29.	12th September 2017	the Petitioners received a Demand Notice from Respondent No. 1 calling upon the Petitioner No.2 to make payment of the penalty amount stated therein, failing which the Respondent No. 1 has threatened to, inter-alia, determine the lease		

II. POINTS TO BE URGED:

A. That the impugned Demand Notice dated 12th September 2017 which seeks recovery of exhorbitant amounts from the Petitioners by way of Penalty / additional Premium and interest is in the aforesaid facts & circumstances ex facie arbitrary , discriminatory & illegal. The 1st Respondents have themselves [after considering the matter from 2012] finally extended the time for completion of construction for all leases from August 2015 to 6 years [against the existing 4 years]. The 1st Respondents have also constituted a one-man committee [a retired supreme Court Judge] to consider the issue of recovery of additional premium / penalty for non-completion within 4 years in earlier cases. The said Committee has given its Report and Press Reports indicate that it has been opined and concluded that recovery of penalty / additional premium in such cases would be invalid, arbitrary & discriminatory. The 1st Respondents have confirmed that the said Report / opinion has to be placed before and considered by the MMRDA. In the circumstances aforesaid the Petitioners say and submit that the interests of justice as well as the balance of convenience

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

requires that pending the hearing and final disposal of the Petition the impugned demand Notice dated 12th September, 2017 be stayed.

III. ACTS REFERRED:

The Constitution of India, 1950

IV. AUTHORITIES CITED:

Authorities shall be cited at the time of hearing.

For Wadia Ghandy & Co.

Partner

Advocate for the Petitioner

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

१६२

35

~~485~~

~~29/15~~

1

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION NO. OF 2017
DIST. MUMBAI

In the matter of Article 226 of the Constitution of India;

AND

In the matter of Articles 14, 19(1) (g) and 300A of the Constitution of India;

AND

In the matter of Demand Notice dated 12th September 2017 purporting to arbitrarily and illegally demand & recover penalty [in the form of additional premium & interest thereon] on the basis of the orders dated 11th February 2014 and 23rd December 2014 for alleged non-completion of the construction of 30,550 square meters in the Building known as "One BKC" on Plot No. C-66 located at Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai.

1. **Raghuleela Builders Private Limited**)
a company incorporated under the Companies)
Act, 1956 and having its registered office at)
1401, 14th Floor, ONE BKC, Plot C-66, G-Block,)
Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai 400051)

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

2

2. **Reliance Industries Limited,**)
incorporated under the Companies Act, 1956)
and having its registered office at Maker)
Chamber IV, 3rd Floor, Nariman Point,)
Mumbai 400021) ...Petitioners

Versus

1. **The Mumbai Metropolitan Region**)
Development Authority (MMRDA))
an authority established under the Mumbai)
Metropolitan Region Development Authority Act,)
1974 and having its head office at Plot C-14&)
C-15 'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra)
(East), Mumbai 400051)

2. The Chairman)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at Plot C-14 &C-15)
'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai 400051)

3. **The Metropolitan Commissioner**)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at Plot C-14 & C-15)
'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai-400051)

4. The Deputy Metropolitan Commissioner)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at Plot C-14 & C-15)
'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai-400051)

5. The Land And Estate Manager,)
Mumbai Metropolitan Region Development)

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

Authority, having office at 4th Floor, B-Wing,)
MMRDA Building, Bandra-Kurla Complex,)
Bandra (East), Mumbai - 400 051)....Respondents

TO
THE HONOURABLE THE CHIEF JUSTICE
AND THE OTHER HON'BLE JUDGES
OF THE HIGH COURT OF JUDICATURE
AT BOMBAY

THE HUMBLE PETITION
OF THE PETITIONERS
ABOVENAMED

MOST RESPECTFULLY SHEWETH:

1. Petitioner No. 1 is a private limited company under the provisions of the Companies Act, 1956. Petitioner No. 2 is a public limited company under the provisions of the Companies Act, 1956. Respondent No. 1 is the Mumbai Metropolitan Region Development Authority ("MMRDA"). Respondent Nos. 2 to 5 are the Officers of Respondent No.1.

2. The present Petition has been filed challenging the Demand Notice dated 12th September 2017 received from the 1st Respondent purporting to demand and recover penalty [in the form of additional premium of Rs 180 crores & interest thereon] based on the letters/orders of the 1st Respondent dated 11th February 2014 and 23rd December 2014 which discriminatorily and illegally purport to demand payment of penalty premium at the rate of 10% per year from the Petitioner No. 2 on account of alleged delay in completion of the construction of 30,550 square meters ("Basic Built Up Area") of the building known as 'One

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

4

BKC' ("**Building**") on Plot No.C-66, Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai

3. The brief relevant facts are as under:

(a) Respondent No.1 is an authority established under the Mumbai Metropolitan Region Development Arthority Act, 1974 (MMRDA Act) and is the planning authority in respect of development of land to be undertaken in accordance with Bandra Kurla Notified Area Development Control Rules, 1979 ("the said DCR").

(b) Respondent No. 1 is the owner of land admeasuring 10183.18 square meters bearing Plot No. C-66 situate at 'G' Block, Bandra-Kurla Complex, ("the said Land").

(c) On 1st November 2007, Respondent No. 1 issued a tender inviting bids for the lease of the said land for development & construction of a commercial complex of 30,550 square meters and a public car parking of 20,366 square meters, thereon. The Petitioners crave leave to refer to and rely upon a copy of the said bid/tender/Request for Proposal as and when produced.

(d) Pre-bid Meetings in respect of the said Land/tender were held on 15th March 2007 and 13th November 2007. In response to specific queries as to the responsibility of demarcating the extent/ boundaries of the said Land, Respondent No. 1 had confirmed that "*MMRDA will hand over the demarcated land to the successful bidder*". This was noted in the Minutes of the Meeting. The relevant extract of Minutes of the Meetings held on 15th March 2007 and on 13th Nov 2007 are annexed hereto and marked as EXHIBIT 'A-1' & A-2.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

(e) On 26th November 2007, the Petitioner No.2 had submitted its bid for the said Land offering a premium of Rs 918.03 crores. The

Respondent No.1 had communicated its acceptance of Petitioner No 2's said bid and had issued a Letter of Allotment dated 28th December 2007 to the Petitioner No.2. The Petitioners have paid the entire premium amount of Rs 918.03 crores.

(f) A Lease Deed dated 15th July 2008 ("Lease Deed") was executed between Respondent No.1 and Petitioner No.2.

i. The Lease Deed recorded that the said Land admeasuring 10183.18 square meters and delineated on the plan annexed thereto by a red colored boundary line, had been demised to Petitioner No 2 for a term of 80 years for construction of Public Car parking admeasuring 20,366 square meters built up area and a Commercial complex of 30,550 square meters built up area.

ii. Clause 2(a) of the Lease Deed required plans for the building / construction to be submitted to the Town & Country Planning Division of the MMRDA, within 3 months of the date of the Lease Deed;

iii. Clause 2(d) of the said Lease Deed, provided that :

" The lessee shall, within 3 months from the receipt of approval of its plans and specifications of the said Buildings intended to be erected on the said land , commence and within a period of four years from the date of this lease .. .. build and completely finish, fit for occupation a multi storeyed car parking and commercial complex.. .. "

iv. Clause 2(e)(i) of the said Lease Deed provided that if the Lessee did not perform and observe the time mentioned in Clause 2(d) the Metropolitan Commissioner may permit extension of time upon payment of additional premium as stated therein: Up to 1 year at 25% of the premium,

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

6

Between 1 and 2 years at 35% and between 2 & 3 years at 40%.

v. Clause 2(e)(ii) of the said Lease Deed provided that if extension of time was refused or if there was breach of any covenant or condition, the Metropolitan Commissioner could determine the lease, forfeit 25% of the premium & refund 75%, provided that a notice of the intention to do so and of the specific breach was given and the default had not been rectified by the lessee within three months of service thereof.

vi. Cl 3(c) provided that the Lessee shall " *not erect any building , erection or structure except a compound wall and steps " on any portion of the said plot of land for multi storied car parking & Commercial complex , outside the building line show upon the said Plan*".

A copy of the registered Lease Deed dated 15th July 2008 is annexed hereto and marked as **EXHIBIT "B"**.

(g) On 1st August 2008, Respondent No.1 handed over possession of the said plot to the Petitioner No.2.

(h) On 28th August 2008, a joint demarcation of the plot was initiated by the Respondent No.1 and the Petitioner No.2. However, the said plot could not be fully demarcated as the boundary wall of the adjoining sewage pumping station of the Municipal Corporation of Greater Mumbai was found to be lying within the said land/ plot. A joint declaration was signed by the Surveyor of Respondent No.1 and construction manager of Petitioner No.2 inter alia stating *"as shown in the accompanying plan, the plot boundary of adjacent sewage pumping plot is encroaching upon C-66 by 0.91 metres, 2.68 metres, 2.86 metres at A, B, C respectively. Thus area of C-66 is overlapping with that of*

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

pumping station (physical area of Plot C-66 available is less than allotted to RIL) the same may be rectified and area of Plot C-66 actually allotted to us may be handed over". A copy of the said Joint Declaration is annexed as **EXHIBIT 'C'** hereto.

(i) Despite repeated reminders from the Petitioner No 2, this boundary delineation issue remained unresolved for 24 months till Oct 2010. In these circumstances the Petitioner No. 2 was unable to commence the construction of the Building on the said Land.

(j) Finally in December 2010 MMRDA accepted that the in view of this issue remaining unresolved, plans for construction were submitted with open spaces being computed from the plot boundary without taking into account the encroachment by the MCGM Sewage Station. The same was recorded by Petitioner No 2's letter dated 22nd December 2010. The said letter is annexed as **EXHIBIT D** hereto.

(k) Plans submitted on this basis were approved by the MMRDA and the Commence certificate for the Building was issued on 7th June 2011.

(l) Pursuant to applications under the RTI Act , the Respondent No 1 has disclosed / given copies of its office notes which confirm that the wall of the MCGM Sewage pumping station was found to be within the area of the said land/ plot, that despite MMRDAs requests the MCGM had failed to relocate their boundary wall; that this had resulted in the plot area being reduced by 111 square meters. However the said Notes record that the variation in the plot boundary and area allegedly could not be a justification for delay as the permissible built up area had remained unchanged.

(m) Upon grant of the Commencement Certificate, the Petitioner No. 2 commenced and completed construction work till Plinth Level (two level basements, ground floor) by November 2011 i.e. within

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

8

5 months from the date of the issue of the Commencement Certificate.

(n) At its 129th meeting held on 08.09.2011 the Respondent No 1 had taken a decision to extend the time for allotment of additional FSI to the lessees of 'G' Block till Dec 2012. The Respondent No 1 addressed a letter dt 8.9.2011 to the Petitioner No 2 offering additional built up area and expressly stipulated in Cl (iv) thereof that ***"There is no time limit for construction of the additional built up area"***. The said letter is annexed as **EXHIBIT "E** hereto.

(o) The Petitioner No.2 had made an application to Respondent No.1 for allotment of Additional Built-Up Area of 67,000 square meters. The Respondent No1. vide letter dated 20th March 2012 offered / allotted the additional built up area of 67,000 square meters against payment of additional premium. The said Letter of Allotment dated 20th March 2012 from Respondent No.1 to Petitioner No.2 is annexed hereto and marked **EXHIBIT F.**

(p) The further construction of the Building was delayed by the delay/ time taken in securing environmental clearance for the construction of the building. The Petitioners had applied for environmental clearance on 11th February 2011. However, the environmental clearance was granted only on 30th June 2012 i.e. after 16 months from the date of the application.

(q) After Environmental Clearance had been received, the Petitioner No 2 on 6th August, 2012 applied for a fresh CC on the basis of allotment of Additional Built-up Area, with the aggregate built up area now being 1,17,916 square meters.

(r) Petitioner No.2 vide letter dated 28th August, 2012 addressed to Respondent No.2 made an application requesting for computation of the period of four years for completion of construction of the

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

Building to be calculated from 7th June, 2011 i.e. date of first Commencement Certificate.

(s) On 1st October 2012, Respondent No. 1 granted further Commencement Certificate for construction up to plinth plus ground plus 4 upper floors on the said Plot.

(t) Pursuant to further Commencement Certificate, Petitioner No. 1 completed construction of 4 (four) upper floors above the ground floor by 1st December 2012 and applied for further commencement certificate.

(u) On 28th December, 2012 MMRDA granted CC for construction of ground plus 13 upper floors.

(v) By February 2013, the construction of the Public car parking of 20,366 square meters [Basement & 4 podium levels] and 9 floors/ slabs of the Commercial Complex covering the basic Built up Area of 30,550 square meters [Floors 1 to 9] had been completed by the Petitioners. The Architect's Certificate dated 10th March 2013 certified the completion of slab of 9th floor. The fact that the Basic Built Up Area from ground floor to 9th floor had been constructed by February 2013 has not been disputed by Respondent No.1. A copy of the Architects certificate dated 10th March 2013 is annexed hereto and marked as EXHIBIT G.

(w) However the Commercial Complex Building upto 9th Floor could not be made fit for occupation, nor could the Petitioners have applied for a part Occupation Certificate , as the additional FSI / built up area of 67,000 square meters was to be used in the same building as one composite structure of 20 Floors and a number of the services [including lift rooms , cooling tower, air cool chillers, exhaust fans for toilet exhaust, DG exhaust pipes, fresh air fans for AHU, pressurization fan for staircases] were to be located on the top of the building, and accordingly could be undertaken only

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

10

after the entire 20 floor Building was completed. Furthermore, an application for part OC would have required the Petitioners to apply for and obtain (i) Fire NOC from Chief Fire Officer, Mumbai Fire Brigade, MCGM (ii) Storm water drainage (SWD) completion certificate from Executive Engineer, MCGM and (iii) Service List/fire lift approval from Executive Engineer, MCGM ; and all these approvals could not be applied for and obtained without completing the construction of the entire building.

(x) The construction of the Building [floors 10 to 20] utilizing the additional built up area of 67,000 square meters was continued after February 2013.

(y) On 24th September 2013, Respondent No. 1 granted full commencement certificate for construction up to 20th (part) upper floors by utilizing total permissible FSI of 1,17,916 square meters.

(z) Respondent No. 1 (MMRDA) executed a Supplementary Lease Deed in favour of Petitioner No.2 for Additional Built-up Area. The Supplementary Lease Deed expressly provided that Cl 2(d) of the original lease Deed which provided for a time limit of four years would NOT be applicable. Annexed hereto and marked as EXHIBIT 'H' is a copy of Supplementary Lease Deed dated 29th October, 2013.

(aa) In 2012 and 2013 Respondent No 1 approved the assignment of the leasehold interest in respect of the said Plot together with entire development potential, by Petitioner No. 2 in favour of Petitioner No. 1 and also gave its consent for the assignment of additional built up area 67,000 square meters to Petitioner No 1.

(bb) As stated above the Petitioner No.2 had by its letter dated 7th June, 2011 requested that the four year time period for completing the construction be computed from the date of issuance of the first Commencement Certificate dated 7th June, 2011. By its further

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

letter dated 10th April, 2013 Petitioner No 2 once again requested Respondent No 1 that the four year time for completing the construction be computed from the date of first Commencement Certificate dated 7th June 2011. Annexed hereto and marked as **EXHIBIT 'I'** is a copy of the letter dated 10th April, 2013 from Petitioner No.2 to Respondent No.1.

(cc) By its letter in response dated 23rd January 2014, the Respondent No 2 had informed Petitioner No 2 that its request for extension of time without charging additional premium was not acceptable and was rejected. A copy of the letter dated 23.1.2014 from Respondent No.1 to Petitioner No.2.is annexed hereto and marked as **EXHIBIT 'J'**

(dd) By its letter dated 11th February 2014, Respondent No. 1 granted extension for completion of construction of the said Building for a period of 2 years from 15th July 2012 to 14th July 2014 on condition that additional premium would be charged at the rate of 10% per year.

I. The letter recorded that MMRDA had decided to revise the rate of additional premium to be charged for extension of time to 10% for the first three years & 15% thereafter and that it had been decided " *to charge the additional premium in proportion to the built up area for which construction is incomplete i.e. to exclude the built up area of which OC is issued.* "

II. However notwithstanding that by February 2013, the 9th Floor slab [which covered the entire Basic Built Up Area of 30,550 square meters] had been completed, the Respondent No 1 purported to require payment of 10% additional premium [i.e. 10% of Rs 918 crs = 91.8 crs] per year for the years 2012-013 & 2013-14 and interest thereon at 14% per annum.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

12

A copy of the letter dated 11th February 2014 from Respondent No.1. is annexed hereto and marked as **EXHIBIT 'K'**.

(ee) The Petitioner No. 2 through their Architects addressed a letter dated 13th February 2014 to the Respondent No. 2 and requested that having regard to the facts of the case [delay in demarcating the boundary of the MCGM Pumping station for more than 2 years; delay in securing Environmental Clearance & High Rise Clearance for almost 18 months; and the fact that the additional built up area of 67,000 square meters was being consumed in the same composite building construction] , the request for extension of time for completion of construction of the Building be granted without charging the penalty amount. The letter dated 13th February 2014 is annexed hereto and marked as **EXHIBIT 'L'**.

(ff) The Respondent No.1 vide letter dated 20th May 2014 and 3rd June 2014 however merely called upon the Petitioner No.2 to pay the additional premium. The letters dated 20th May 2014 and 3rd June 2014 from Respondent No.1 to Petitioner No.2 are annexed hereto and marked as **EXHIBIT "M"** and **EXHIBIT "N"** respectively.

(gg) Respondent No.4 issued a demand notice dated 22nd August 2014, calling upon the Petitioner No.2 to make payment of the amount with interest, failing which the Commencement Certificate would be revoked and the lease determined and the Respondents would enter upon the demise premise and proceed to recover the amounts due as arrears of land revenue. Annexed hereto and marked as **EXHIBIT 'O'** is a copy of demand notice dated 22nd August, 2014.

(hh) The Petitioners through their Architects vide their letter dated 27th August, 2014 addressed to Respondent No.1 once again drew attention to the aforesaid undisputed facts and circumstances and requested the Respondent No 1 to extend time for completion of

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

Building without charging any penalty. Annexed hereto and marked as **EXHIBIT 'P'** is a copy of Petitioners Architect's Letter dated 27th August, 2014.

(ii) The Petitioner No.2 vide its letter dated 3rd September 2014, addressed to Respondent Nos. 2 and Respondent No. 3 requested the Respondent No.1 to review the demand made vide letter dated 23rd January 2014, 11th February 2014, 3rd June 2014 and 27th August 2014. In particular the Petitioners pointed out that the 9th floor slab covering the entire basic FSI / Built up area of 30,550 sq. mtrs. had been cast / completed by Feb 2013 and that MMRDA had expressly stipulated that there would be no time limit for constructing the additional Built Up area of 67,000 square meters granted in March 2012. The Petitioners also pointed out that MOEF approval had taken 16 months. The letter dated 3rd September 2014 addressed to Respondent No.2 is annexed hereto and marked as **EXHIBIT Q.**

(jj) By its letter dated 23rd December 2014 the Respondent No.1 rejected the representation of the Petitioner made by its letter dated 3rd September 2014 and called upon the Petitioners to make payment of the amount with interest. The Respondent No.1 inter-alia confirmed that there was no time limit for construction of the additional built up area of 67,000 square meters but insisted that the basic built up area was required to be completed in four years. The Respondent No 1 did not dispute that the 9th Floor slab [covering the basic built up area of 30,550 square meters] might have been cast by February 2013, but alleged that this was irrelevant as Petitioners had not applied for Completion Certificate/ Occupation Certificate. A copy of the letter dated 23rd December 2014 from Respondent No.1 to the Petitioners is annexed hereto and marked as **EXHIBIT R.**

(kk) The construction of the entire building by utilizing 1,17,915 square meters of built-up area was completed in February 2014

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

14

i.e. construction of 20,366 square meters Public Car Parking area and 30,550 square meters of Basic Built up Area under the Lease Deed dated 15th July, 2008 and Additional Built up Area of 67,000 square meters. The Building is ready and eligible for Occupation Certificate. The Petitioners have made various applications from time to time to Respondent No.1 for grant of Occupation Certificate. The Petitioners have also made applications seeking no objection for transfer and allotment of premises in the Building to Respondent No.1.

(ll) The Respondent No.1 has from and after May 2015 issued Part Occupation Certificates for the car parking built-up area of 20,372 square meters and in respect of commercial built-up area aggregating to 66,605 square meters.

(mm) The Respondent No.1 has issued no Objection Certificate for assignment of premises in the said Building to the extent of payment made by the Petitioner towards premium towards Additional Built up Area.

(nn) From 2012 the Respondent No 1 had been considering the extension of the time for completion of construction stipulated in Clause 2(d) of the Lease Deeds from the existing 4 years to 6 years.

(oo) Finally on 26th August 2015 the MMRDA decided to amend Clause 2(D) to provide for a period of 6 years to complete the Construction. However the MMRDA purported to discriminatorily provide that the same would only be applicable to plots leased after the date of the resolution.

Following are the details which show that Respondent No. 1 had been considering the extension of the time for completion of construction stipulated in Clause 2(d) of the Lease Deeds from the existing 4 years to 6 years:

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

१७६

४३५/५

15

i. At its 131st Meeting held on 22th October, 2012 MMRDA had noted that completion of construction was being delayed (A) as for construction of more than 20,000 square meters the permission of the Ministry of Environment & Forests was required (B) because of the time taken for securing Approval from the High-Rise Committee (C) as due to various permissions & approvals which were required from various departments it was not possible to complete the construction within 4 years. The Metropolitan Commissioner had recommended that the time for completion the work be extended from the present 4 to 6 years. In response to a query, the Metropolitan Commissioner had confirmed that Petitioner No 1s said plot would get the benefit of such extension. MMRDA had by its Resolution No 1283 decided to extend the time for completion in Clause 2(D) to 6 years from the existing 4 years, to existing lease holders provided the period of 4 years had not expired till the date of the Meeting.

ii. However, the Hon Chief Minister had stayed the resolution as per the letter dated 23th October, 2012 and directed that it be reconsidered at the next meeting.

iii. At the 132nd Meeting held on 23th March, 2013 it was decided that the time period of 4 years be retained as it was and that the matter be decided afresh as and when the Authority decided to lease out fresh plots

iv. Finally, at the 138th Meeting of the MMRDA held on 26th August 2015, MMRDA noted that CBRE South Asia had been approached and they had recommended that 6 to 7 years be given to secure all permissions and complete construction. MMRDA resolved by Resolution No 1347 to amend Clause 2(D) to provide for a period of 6 years to

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

16

complete construction but stipulated that this condition would only be applicable to plots leased after the date of the resolution.

The relevant minutes of the 131st Meeting held on 22.10.2012; 132nd Meeting held on 23th March 2013 and 138th Meeting of the MMRDA held on 26th August 2015 are annexed as Exhibits 'S-1', 'S-2' & 'S-3' hereto.

(pp) Respondent No. 1 in its 138th Authority meeting held on 26th August 2015 had also resolved to form a single member Committee of a retired judge of the Supreme Court of India or a retired Chief Justice of a High Court to decide whether the MMRDA should give concession in recovery of premium considering the time required for a plot owner to obtain permissions from other authorities for constructing the buildings thereon.

(qq) Petitioner No. 1 had come across a newspaper report published in Mumbai Mirror dated 27th August 2017 which reported that the one-member committee had concluded that the charging of premium for the extension of time for completing construction in BKC area as illegal. The Petitioners craves leave to refer to and rely upon the said newspaper extract dated 27th August 2017 published in Mumbai Mirror when produced.

(rr) On the basis of an inquiry dated 1th September, 2017 made under the RTI Act, the Respondent No.1 vide its letter dated 6th September, 2017 has stated that the request of the allottees of MMRDA for extension of time in completion of construction for plots allotted to them without charging premium was placed before the 138th authority meeting held on 26th August, 2015 and the authority had resolved to obtain opinion of retired Supreme Court Judge or Retired Chief Justice of High Court and that the opinion of a Retired Supreme Court Judge had been obtained

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

which would be placed before the authority. Annexed hereto and marked as "Exhibit T" is a copy of the letter dated 6th September, 2017.

(ss) From and after 2015 the Respondent No 1 [in the aforesaid circumstances] had made no further demand from the Petitioners for recovery of the said penalty / additional premium amount and interest thereon and had also granted part occupation certificates. However, on the basis of the aforesaid facts i.e. that:

i. the additional built up area of 67,000 square meters having been used on the same building as the basic built up area of 30,550 square meters, as one composite whole,

ii. MMRDA's decision to increase the period for construction from 4 years to 6 years, for leases after August 2015, having regard to the delay involved in securing diverse permissions

iii. MMRDA's decision to appoint a one man committee comprising of a retired supreme court judge to consider the issue of recovery of penalty / additional premium from those who had failed to complete their construction within four years and

iv. the reported recommendation that the levy of additional premium would in such circumstances be illegal & discriminatory,

the Petitioners had addressed a representation / letter dated 8th September, 2017 to the Respondent No.2 and No.3 and had requested for reconsideration of the order dated 23rd December, 2014 requiring the Petitioners to pay penalty / additional premium at 10% per year for extension of time for construction of the Basic Built Up Area which had been completed in February, 2013. The said letter was duly received and acknowledged by Respondent No 3. Annexed hereto and marked as "Exhibit U" is

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

18

a copy of the letter dated 8th September, 2017 addressed by the Petitioners to the Respondent No.2 and 3.

(tt) The Petitioner did not receive a response to their representation. Instead the Petitioners received a Demand Notice dated 12th September 2017 from Respondent No. 1 calling upon the Petitioner No.2 to make payment of the penalty amount stated therein, failing which the Respondent No. 1 has threatened to determine the lease and enter upon the demise premise and proceed to recover the amounts due as arrears of land revenue. Annexed hereto and marked as EXHIBIT 'V' is a copy of demand notice dated 12th September 2017.

4. In the circumstances, the Petitioners have filed the present Petition impugning the illegal and discriminatory demand for payment of penalty/ additional premium, [as communicated by the Orders dated 11th February 2014, 23rd December 2014 and the Demand Notice dated 12th September 2017 threatening termination of the lease for non-payment thereof.

5. The Petitioners say and submit that the 1st Respondents decisions dated 11th February, 2014 and 23rd December 2014 purporting to levy penalty/ additional premium and interest thereon from the Petitioners, and the Demand Notice dated 12th September 2017 are illegal, ultra vires, arbitrary, and ex-facie discriminatory and are required to be quashed and set aside on the following amongst other grounds which are set out hereinafter in the alternative and without prejudice to one another.

GROUNDS

A. The 1st Respondents purported reliance on the time limit of four years in Clause 2(d) of the Lease Deed for completion/ occupation of the basic Built Up Area of 30,550 square meters of commercial built-up area, to

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

require payment of penalty / additional premium from the Petitioners, notwithstanding that the 1st Respondent had subsequently allotted an additional built up area of 67,000 square meters for use in the same building, whilst expressly stipulating that there was no time period / limit for constructing such additional built up area , is ex facie ultra vires , arbitrary and illegal:

(i) By the Lease Deed dated 15th July 2008 and in particular Clause 2(D) thereof the Petitioners were required to "build & completely finish fit for occupation" the Public Car parking admeasuring 20,366 built up area and a Commercial complex of 30,550 square meters Built Up Area within a period of four years from the date of the lease.

(ii) However in Sept 2011 the 1st Respondent had offered Respondent No 2 additional built up area and expressly stipulated that "*There is no time limit for construction of the additional built up area*". On Petitioner No 2 making an application and agreeing to pay the demanded premium, Respondent No 1 had in March 2012 allotted an additional built up area of 67,000 square meters for use in constructing additional floors in the existing building;

(iii) As the said additional Built up area was to be used in constructing additional floors [Nos. 10 to 20] as part of the same composite construction/ building, it was no longer possible to separately "finish fit for occupation" the basic commercial complex built up area of 30,550 square meters. As set out in detail hereinbefore it was not possible to separately finish & make fit for occupation the said basic

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

20

commercial complex area of 30,550 square meters, inasmuch as the services [including lift rooms, cooling tower, air cool chillers, exhaust fans for toilet exhaust, DG exhaust pipes, fresh air fans for AHU, pressurization fan for staircases] were to be located on the top of the 20 storied building, and accordingly could be undertaken only after the entire 20 floors Building were completed. Furthermore, an application for part OC would have required the Petitioners to apply for and obtain (i) Fire NOC from Chief Fire Officer, Mumbai Fire Brigade, MCGM (ii) Storm water drainage (SWD) completion certificate from Executive Engineer, MCGM and (iii) Service List/fire lift approval from Executive Engineer, MCGM; - and all these approvals could not be applied for and obtained without completing the construction of the entire building.

(iv) Notwithstanding the above allotment of additional built up area of 67000 square meters to be used in constructing 10 additional floors in the same building, the 1st Respondent have arbitrarily & irrationally contended that the Petitioners were still obliged to complete the building up to the basic Built up area of 30,550 square meters [i.e. up to the 9th Floor level] and apply for and obtain completion and occupation certificates for the same within the said period of four years.

(v) In fact in the impugned order dated 24th Dec 2014 the 1st Respondent have contended that completion of the 30,550 square meters construction: i.e. the 9th Floor construction/ slab by March 2013 was irrelevant as the Petitioners had not applied for or

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

obtained a completion and occupation certificate for the same.

(vi) As stated above Press Reports have indicated that the one-man committee constituted by the MMRDA comprising a supreme Court judge, has also opined that levy of penalty based on time limits in the basic lease deed, would be illegal once MMRDA had allotted additional built up area to be used in constructing additional floors on the same building and had stipulated that there was no time limit for constructing such additional area.

B. The Impugned Demand and Recovery Notice dated 12th September 2017 is per se illegal, arbitrary, unreasonable, discriminatory and violative of Article 14 of the Constitution of India:

(i) The record establishes that MMRDA had since 2012 been considering extension of the period for completion of construction from the existing four to six years, in view of the delays involved in securing permission from the Min of Environment & Forests , the High Rise Committee & other permissions. The MMRDA's minutes of 131st Meeting held in 2012 establish that the Metropolitan Commissioner had in fact expressed the view that it was not possible to complete the construction within 4 years in these circumstances. However finally in August 2015 MMRDA extended the time limit stipulated in Cl 2(d) of the Lease Form to six years, but only in respect of leases executed thereafter

(ii) The Petitioners say and submit that such a distinction purported to be made by MMRDA

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

22

between Leases granted by it before August 2015 & Leases granted by it after August 2015, is ex facie arbitrary, irrational & discriminatory. All the Leases have been granted by MMRDA for carrying out development and construction of buildings in the MMRDA's BKC complex area. All the lessees have had to encounter similar delays while applying for MOEFs clearance, or permission from the High-Rise Committee, or other divers permissions. In the circumstances there is no warrant or rational justification for providing that Leases granted before August 2015 would have to complete the construction within 4 years [or pay penalty / additional premium of 10% for each year of delay], while leases granted after August 2015 will be granted an additional two years [i.e. 6 years instead of four] to complete construction.

(iii) Seeking to claim and recover hundreds of crores from the Petitioners as penalty/additional premium for alleged non-completion of construction within 4 years [and for having completed the same within two years thereafter], whilst at the same time providing that all lessees after August 2015 will have an additional two years [i.e. 6 years] to complete construction without payment of any penalty or additional premium, is ex facie arbitrary, discriminatory and unconstitutional.

C. The levy of penalty and additional 10% premium for the period July 2012 – 2013 and July 2013 to July 2014 [Rs 90 crores + Rs 90 crores + interest thereon], is ex facie illegal & ultra vires inasmuch as the record establishes [and it has not been disputed by the MMRDA] that the basic built up area of 30,550 square meters was consumed by

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

57
~~501~~
51/G

23

constructing the 9th Floor slab and that this was done by February 2013 i.e. within 7 months of the scheduled date of July 2012. The Respondent No 1 has not disputed the fact that the 9th Floor slab had been cast by Feb 2013, but has falsely contended that that was not relevant as the Petitioners had not applied for and obtained the Completion and occupation certificate for the same. The petitioners say and submit that once additional built up area of 67,000 square meters was allotted for construction of an additional 11 floors on the same building it necessarily became impossible to obtain Completion or Occupation Certificates for the building up to 9 floors.

D. The Respondent No 1's demand for penalty/additional premium is ex facie arbitrary and illegal inasmuch as it is undisputed that the Respondent No 1 despite its pre bid assurances and the terms of the Lease Deed failed to properly demarcate the plot boundary [adjoining the Municipal Sewage Pumping Station] and put the Petitioners in possession of the entire plot of 10183.18 square meters. It is undisputed that the boundary wall of the Municipal Sewage Pumping Station, overlaps and intrudes approx 10 feet into the plot boundary of the said Land – resulting in the Petitioner being deprived of more than 1100 square feet area of the plot area. Moreover, the encroachment necessarily affects the compulsory open spaces & distances required to be maintained for construction. Despite repeated reminders by the Petitioners and acknowledgements by the Respondent No 1 and its officers, the Respondents failed to resolve the issue, properly demarcate the boundary and put the Petitioners into possession of the entire said plot of the said Land. The Petitioners were, in the circumstances, constrained after waiting for two years, to initiate construction on the basis of the open spaces being

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 560
NOTARY

computed from the plot boundary, without taking into account the encroachment / actual occupation of almost 1110 square feet area of the said Land by the MCGM Sewage Station. The 1st Respondents do not dispute this position, but have wrongly contended/ alleged in their internal Notes [received under RTI Act] that no prejudice or delay was thereby caused to the Petitioners, as the Petitioners had been able to consume the full buildable FSI/area stipulated in the Lease Deed on the said plot/ land, notwithstanding that the demarcation/ boundary issue remained was not resolved by MMRDA. However the Respondent No 1 failed to appreciate that the proper demarcation of the Plot boundary was essential for proper demarcation / laying out of the open areas / compulsory open spaces and that as the MMRDA failed to properly demarcate the Boundary / remove the encroachment of almost 1100 square feet area from 2008-2010, finally in 2010 the plans were submitted by the Petitioners and approved by MMRDA on the basis of the open spaces being computed from the plot boundary, without taking into account the encroachment / actual occupation of almost 1110 square feet of the plot area by the MCGM Sewage Station.

E. The levy of 14% interest from July 2012 onwards is ex facie irrational, arbitrary and illegal. The purported demand for penalty / additional premium was made by the Respondents for the first time by their letter dated 11th February, 2014 and the reasons for the same were furnished only by the order/ letter dated 23rd December 2014. In the circumstances, the purported levy of interest at 14% from July 2012 is ex facie illegal. Hence, the impugned Demand Notice dated and 12th September 2017 (Exhibit 'V' hereto) is liable to be quashed and set-aside on this ground alone.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

F. That as has been confirmed / admitted by Respondent No. 1 itself vide its letter dated 6th September 2017 (Exhibit 'T' hereto), Respondent No. 1 is still considering the issue of recovery of penalty/ additional premium for non-completion within 4 years and has not taken a final decision based on the opinion given by the one man committee / Retired Supreme Court Judge appointed by the MMRDA for considering the validity / legality of the same. Therefore, the Impugned Notice dated 12th September 2017 and the penalty / additional premium and interest thereon, sought to be recovered thereunder, is ex facie arbitrary, unreasonable and unjustified.

G. In the circumstances of the case the purported levy / recovery of penalty / additional premium of 180 crs [90 crs for 2012-13 & 90 crs for 2013-14] and interest thereon at 14% per annum from July 2012 , is ex facie arbitrary, irrational, discriminatory and illegal.

6. In the circumstances, the Petitioners submit that this Hon'ble Court be pleased to issue a Writ of Certiorari or any other writ, order or direction in the nature of Certiorari calling for the records pertaining to the issuance of the said orders/ letter dated 11th February 2014 (Exhibit 'K') and 23rd December 2014 (Exhibit 'R') and the Demand Notice dated 12th September 2017 (Exhibit 'V') and after considering the legality, propriety and validity thereof be pleased to quash and/or set aside the same.

7. The Petitioners say and submit that the impugned Demand Notice dated 12th September 2017 which seeks recovery of exhorbitant amounts from the Petitioners by way of Penalty / additional Premium and interest is in the aforesaid facts & circumstances ex facie arbitrary, discriminatory and illegal. The 1st Respondents have themselves [after considering the matter from 2012] finally

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

extended the time for completion of construction for all leases from August 2015 to 6 years [against the existing 4 years]. The 1st Respondents have also constituted a one-man committee [a retired supreme Court Jucge] to consider the issue of recovery of additional premium / penalty for non-completion within 4 years in earlier cases. The said Committee has given its Report and Press Reports indicate that it has been opined and concluded that recovery of penalty / additional premium in such cases would be invalid, arbitrary & discriminatory. The 1st Respondents have confirmed that the said Report / opinion has to be placed before and considered by the MMRDA. In the circumstances, aforesaid the Petitioners say and submit that the interests of justice as well as the balance of convenience requires that pending the hearing and final disposal of the Petition the impugned demand Notice dated 12th September, 2017 be stayed.

8. The Petitioners state and submit that, save and accept, the present Petition, the Petitioners have not filed any other Petition and/or Petitions in this Hon'ble Court or in the Hon'ble Supreme Court of India in respect of the subject matter of the present Petition.

9. The Petitioners state that in the aforesaid circumstances, the Petitioners do not have any other equally efficacious alternative remedy save and except filing the present Petition.

10. The Petitioners state and submit that it is approaching this Hon'ble Court with diligence. Although the orders/ letters demanding Penalty / additional Premium were made in February and December 2014, the Respondents had not taken any steps for recovery pursuant thereto and had also issued part occupation certificates from time to time after May 2015 to 2017. The Impugned Demand Notice dated 12.09.2017 was received by the Petitioners on 13.9.2017 and accordingly the present Petition has been filed.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

11. The Petitioners submit that the land in respect of which the penalty is demanded is situated in Mumbai. The Respondents have their offices in Mumbai and the entire cause of action has arisen in Mumbai. This Hon'ble Court therefore has the jurisdiction to entertain, try and dispose of the present Petition.

12. Mr. Rajinder Berry, Authorized Signatory of Petitioner No. 1 abovenamed who is conversant with the facts and circumstances of the case has signed, declared and verified the present Petition.

13. The Petitioners have paid fixed court fees of Rs 250/-for this Petition.

14. The Petitioners shall rely upon documents a list whereof is annexed hereto.

15. The Petitioners therefore pray:

(a) That this Hon'ble Court be pleased to issue a Writ of Certiorari or any other writ, order or direction in the nature of Certiorari calling for the records pertaining to the issuance of the said orders/ letter dated 11th February 2014 (Exhibit 'K') and 23rd December 2014 (Exhibit 'R') and the Demand Notice dated 12th September 2017 (Exhibit 'V') and after considering the legality, propriety and validity thereof be pleased to quash and/or set aside the same.

(b) that pending the hearing and final disposal of the Petition the Impugned Demand Notice dated 12th September 2017 (Exhibit 'V') be stayed.

(c) For ad interim reliefs in terms of prayer (B)

(d) for costs of this Petition; and

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

२०

(e) Such other and further reliefs, orders and directions as this Hon'ble Court may deem fit and proper in the facts and circumstances of the present case.

Petition drawn by us and settled by:
Senior Counsel Mr. Aspi Chinoy:

For Wadia Ghandy & Co.

Partner
Advocates for the Petitioners

For Raghuleela Builders Pvt. Ltd

Rajinder Berry
Petitioner No.1

For Reliance Industries Limited

Petitioner No.2

VERIFICATION

I, Rajinder Berry, adult aged ... years, Indian inhabitant of Mumbai and a Authorized Signatory of Petitioner No.1 above named, having its office as mentioned in the cause title, do hereby solemnly declare and state that what is stated in Paragraph No 3 (aa) to 3 (ff) of the Writ Petition is true to my knowledge based on the records available and produced before the various authorities and what is stated in the remaining paragraphs are the legal submissions and I believe the same to be true.

Solemnly declared at Mumbai)
On this 25th day of September 2017)

Rajinder Berry

me,

For Wadia Ghandy & Co

Partner
Advocates for the Petitioners

Before Me

NOTARY
Greater Bombay
M/S. WADIA GHANDY & CO.
Advocate, Solicitors & Notary
N. M. Wadia Building, 2nd Floor,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai - 400 001.
Under Serial No. 493
Regn. No. 550
My commission expires
9th June 2022

25 SEP 2017

Seen Original authority letter / Resolution / Power of Attorney dated 25/09/2017 in favour of deponent and is stated to be in Force. True Copy annexed here to seen Original and returned to party.

We are not members of the Advocates' Welfare Fund.
Therefore a stamp of Rs.2/- is not affixed herewith

For Wadia Ghandy & Co.

Partner
Petitioners' Advocates

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION NO. OF 2017

DIST. MUMBAI

In the matter of Article 226 of the Constitution of India;

AND

In the matter of Articles 14, 19(1)(g) and 300A of the Constitution of India;

AND

In the matter of arbitrary and illegal charging of premium (together with interest thereon) for extension of time in completing the construction of 30,550 square meters in the Building known as "One BKC" on Plot No. C-66 located at Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai.

AND

In the matter of violations of principles of natural justice in charging premium as and by way of penalty for extension of time in completing construction.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

28B

AND

In the matter of notice dated 12th September, 2017 issued by Respondent No. 1 to Petitioner No. 2 ("Impugned Notice")

1. Raghuleela Builders Private Limited)
a company incorporated under the Companies)
Act, 1956 and having its registered office at)
1401, 14th Floor, ONE BKC, Plot C-66, G-Block,)
Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai 400051)

2. Reliance Industries Limited,)
incorporated under the Companies Act, 1956)
and having its registered office at Maker)
Chamber IV, 3rd Floor, Nariman Point,)
Mumbai 400021) ...Petitioners

Versus

1. The Mumbai Metropolitan Region)
Development Authority (MMRDA))
an authority established under the Mumbai)
Metropolitan RegionDevelopment Authority Act,)
1974 and having itshead office at Plot C-14 &)
C-15 'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra)
(East), Mumbai 400051)

2. The Chairman)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at Plot C-14 &C-15)
'E' Block,Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai 400051)

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

~~515~~ 519 61

28C

3. **The Metropolitan Commissioner**)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at Plot C-14 & C-15)
'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai-400051)

4. **The Deputy Metropolitan Commissioner**)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at Plot C-14 & C-15)
'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai-400051)

5. **The Land And Estate Manager,**)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at 4th Floor, B-Wing,)
MMRDA Building, Bandra-Kurla Complex,)
Bandra (East), Mumbai - 400 051) .... Respondents

To:
Prothonotary & Senior Master
High Court, Original Side,
Bombay

Sir/ Madam,

We, (1) **RAGHULEELA BUILDERS PRIVATE LIMITED**, and (2) **RELIANCE INDUSTRIES LIMITED**, the Petitioners abovenamed, do hereby appoint M/s. Wadia Ghandy & Co., Advocates & Solicitors, having their office at N. M. Wadia Buildings, 123, M.G. Road, Mumbai 400 001, to act, appear and plead for us in the above matter.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 559
NOTARY

28D

IN WITNESS WHEREOF we have set our hands to this writing at Mumbai.

Dated this ..... day of September, 2017

Accepted:

For Wadia Ghandy & Co.

Partner
Advocates for the Petitioners
O.S. Regd. No.126

N.M. Wadia Building
123, M.G. Road
Mumbai 400 001
Tel: 22670669

Advocate Code: 628

For Raghuleela Builders Private Limited

Rajinder Berry

Authorized Signatory
(Petitioner No.1)

For Reliance Industries Limited

Authorized Signatory
(Petitioner No.2)

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

89

5/7
CH-5

286

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION NO. OF 2017
DIST. MUMBAI

In the matter of Article 226 of the Constitution of India;

AND

In the matter of Articles 14, 19(1)(g) and 300A of the Constitution of India;

AND

In the matter of arbitrary and illegal charging of premium (together with interest thereon) for extension of time in completing the construction of 30,550 square meters in the Building known as "One BKC" on Plot No. C-66 located at Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai.

AND

In the matter of violations of principles of natural justice in charging premium as and by way of penalty for extension of time in completing construction.

AND

In the matter of notice dated 12th September, .2017 issued by

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

28F

Respondent No. 1 to Petitioner No. 2
("Impugned Notice")

1. **Raghuleela Builders Private Limited**)
a company incorporated under the Companies)
Act, 1956 and having its registered office at)
1401, 14th Floor, ONE BKC, Plot C-66, G-Block,)
Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai 400051)

2. **Reliance Industries Limited,**)
incorporated under the Companies Act, 1956)
and having its registered office at Maker)
Chamber IV, 3rd Floor, Nariman Point,)
Mumbai 400021) ...Petitioners

Versus

1. **The Mumbai Metropolitan Region**)
Development Authority (MMRDA))
an authority established under the Mumbai)
Metropolitan RegionDevelopment Authority Act,))
1974 and having itshead office at Plot C-14&)
C-15 'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra)
(East), Mumbai 400051)

2. **The Chairman**)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at Plot C-14 &C-15)
'E' Block,Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai 400051)

3. The Metropolitan Commissioner)
Mumbai Metropolitan Region Development)

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

71

28G

Authority, having office at Plot C-14 & C-15)
'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai-400051)

4. The Deputy Metropolitan Commissioner)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at Plot C-14 & C-15)
'E' Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East),)
Mumbai-400051)

5. The Land And Estate Manager,)
Mumbai Metropolitan Region Development)
Authority, having office at 4th Floor, B-Wing,)
MMRDA Building, Bandra-Kurla Complex,)
Bandra (East), Mumbai - 400 051) .... Respondents

MEMORANDUM OF REGISTERED ADDRESS OF THE PETITIONER ABOVENAMED:

1. RAGHULEELA BUILDERS PRIVATE LIMITED
2. RELIANCE INDUSTRIES LIMITED
C/o. M/S. WADIA GHANDY & CO.
Advocates, Solicitors & Notary,
N.M. Wadia Buildings,
123 Mahatma Gandhi Road, Fort,
Mumbai - 400 001

M/s. Wadia Ghandy & Co.

Partner
Advocates for the Petitioners

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

29

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION NO. OF 2017
DIST. MUMBAI

Raghuleela Builders Private Limited & Anr. ... Petitioners

Versus

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Ors. ... Respondents

LIST OF DOCUMENTS REFERRED TO AND RELIED UPON BY THE PETITIONERS:

1. All exhibits annexed to the Petition.
2. Copy of the said bid/tender/Request for Proposal issued by Respondent No.1 for the lease of the said land for development & construction of a commercial complex.
3. Newspaper extract dated 27th August 2017 published in Mumbai Mirror when produced
4. All correspondence exchanged between the parties prior to the filing of this Petition.
5. Any other relevant documents with the leave of this Hon'ble Court.

M/s. Wadia Ghandy & Co.

Partner
Advocates for the Petitioner

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

15

898

523

30

EXHIBIT 'A-1'

T & CP Division/MMRDA
Date: 5/4/2007

No. TCP (P-2)/BKC/34.148/20/3/255/ 2007

Minutes of the Pre-Bid Meeting held on 15th March, 2007 for Developing and Operating Commercial Complex and Multistoried Car Parking at Plot No. C- 66 Bandra-Kurla Complex.

Sr. No.	Queries	MMRDA's Reply
1.	The date of submission of the bid be suitably extended.	The date of submission of bid is extended upto 16th April, 2007.
2.	a) Can a leading corporate entity satisfying the eligibility criteria submit the bid on behalf of /along with its fully owned subsidiary engaged in the business as Corporate Developer? b) If yes, can the combined entity, as above, transfer 100% of the property in accordance with the clause 5.3 pg 18 as Corporate Developer.	a) Refer to Clause (II) of Joint Ventures of Corporate Developers. b) No
3.	Whether MMRDA will provide the exemption certificate (under ULC) to the Developer?	Yes
4.	Whether the BUA specified can be altered if the specified nos. of car parks are provided?	Refer Clause No. 5.1 of the bid document
5.	Specification of car parking needs to be defined	For Specification: Refer Clause 5.7 (ii); Improving upon these is left to the business acumen of the developer.
6.	Can the basement for Commercial Office building extend below the multistoried car park?	Yes
7.	It is suggested that the condition to construct separate building for Public Car Parking be relaxed so that the bidder can come up with a viable solution in combining both the buildings without mixing up the traffic flows.	Suggestion is accepted
8.	Whether the total area for car park (20366 sq. m.) is inclusive of amenities defined as ticketing office, toilets, refreshment facilities, rest rooms etc. + Ramps along with car parking area.	Yes
9.	Can there be any relaxation in the height restriction as specified?	The height is permitted by the Civil Aviation Department.
10.	Is there a provision of going upto 3 level basement?	The suitable amendment will be carried out with the approval of the Authority/Government and the successful bidder will have to pay for additional basement area.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

31

11.	What happens on renewal of sublease or change of client?	Refer Clause 3 (p) of the MMRDA (Disposal of Land Regulation 1977).
12.	More clarity is requested in meaning of "uninterrupted and available all the time"?	Public car parking should be open for public use 24 x 7.
13.	Whether the lessee will be allowed to charge fees for the use of public car parking?	The lessee will be allowed to charge the fees and make the public car parking available 24x7.
	Is any share to be given to MMRDA?	No
	Will the lessee have the authority to fix the parking charges?	Lessee can fix the parking charges and make the public car park available 24x7.
	Whether MMRDA will grant exclusive rights to the lessee for public car parking.	Exclusive rights will be with the lessees along with other public car parking building/facilities.
	Whether MMRDA will undertake to discontinue the present street parking around the RG?	"No parking" sign boards will be installed around RG 1.
14.	Completion of building should be linked to physical handover of plot by MMRDA to the Bidder and issue of CC.	The possession of the plot will be given at the time of execution of the Lease Deed, conditions of which will prevail.
15.	Conversion to NA should be in the scope of MMRDA?	Conversion to NA is the responsibility of the lessee.
16.	The 1st installment of premium should also be linked to signing of Lease deed?	The Lease Deed can be executed only after receipt of 100% of lease premium.
17.	Can the Corporate Entity/Developer transfer the lease of car parking building to a service provider, who will continue to maintain and operate the building for car parking?	Refer Clause 3(p) of volume II and further the transferee will carry all the responsibilities & liabilities of original lessee for public car parking.
18.	Can the bidder submit a Bank Guarantee in place of a Bank Draft for Earnest Money? (Clause No. 7.1 page 25)	Payment of EMD should be by way of Demand Draft/Banker's Cheque/ Pay Order only.
19.	Can the bidder suggest a mechanized car parking system to ensure 550 no. of stalls in place of a built up area specified?	No. Specified built up area (20366 sq. m.) for public car parking has to be provided.
20.	Can the bidder have Architectural Control Drawing of the offered plot C-66 for better planning?	Architectural Controls for this plot are not specified. Development should conform to the applicable DCRs.
21.	Mortgage should not be treated as transfer and mortgages for raising finance for the project should be exempted from being treated as transfer	Yes, the suggestion is accepted
22.	Parking should be permitted below the open space & parking structure also	Refer D. C. R.
23.	Double height entrance lobby with height more than 4.2 mtrs should not be counted in FSI	Refer D. C. R.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

77

526
6/8/9

32

24.	In plot No. C- 68 the parking lot is required for minimum of 550 car parks with total constructed area of 20,366 sq. mtrs.. However, if we are able to fit 550 car parks in an area less than 20,366 sq. mtrs., say in 14,000 sq. mtrs., than would it be still necessary for us to construct the balance 6,366 sq. mtrs. (20,366-14000)?	The successful bidder will have to construct the multistoried car parking building having built up area of 20,366 sq. mtrs. having minimum 550 car parking spaces or more.
25.	One of the Eligibility criteria, in the Developer category, is of minimum Turnover of Rs. 100 crore during the last financial year. Would the turnover, as certified by a Chartered Accountant, for the financial year 2006-2007 (till 15/3/2007) be considered to meet the said eligibility criteria?	If the accounts for the last year i.e. 2006-2007 are not ready then Chartered Accountant Certificate may be submitted along with the Audited accounts. Earlier 2 years accounts copy to be enclosed which are submitted to Board of Director, Income Tax and other Government agencies.
26.	Whether Built up area is including Lift/Passage/Staircase and other common areas ?	Refer D. C. R. regulations enclosed in volume - II.
27.	As per Clause No. 5. 7 (b) of Bid Documents, the clear height below the beam bottom allowed is 3. 5 M whereas as per Regulation No. 38 (9) (ii) of DCR 91 basements for Car Parking are allowed with a height of 2.40 M below the beam bottom. Whether this provision of D. C. R. can be adhered to for Multistoried Car parking.	Yes
28.	As per IT Policy of Govt. of Maharashtra, 100% additional FSI is permissible for the IT Buildings. Whether this policy is applicable and can we get 100% additional FSI if we propose IT user in the Commercial Complex.	No. The plot is offered with specified built up area.
29.	Car Parking will be free of FSI?	Refer D.C.R.
30.	BUA of 30550 Sq. mtr. excludes staircase, car lifts, balcony as per DCR Regulations?	Refer D. C. R.
31.	What is the exact procedure of obtaining Statutory Approvals for commencement of work with respect to MMRDA and MCGM after issue of Letter of Acceptance?	Refer Land Disposal Regulation in Volume - II
32.	(i) What are Development charges?	(i) Rs. 100/- per sq. m. for land and Rs. 250/- per sq. m. for construction as development charge.
33.	Who will take the responsibility of demarcating the extent/boundaries of the said land?	MMRDA will handover the demarcated land to the successful bidder.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

33

34.	If we are forming a JV of 3 partners out of which 2 are companies registered under Indian Companies Act 1956 & one partner is an individual who is eligible & competent to enter into contract under the Indian Contract Act 1872 then whether such joint venture of 3 partners is eligible to quote for the tender ?	Not eligible. Refer Clause 4. 3 (II)
35.	Instead of RG- 12, road to be proposed for easier access to Multistoried Car parking building	Suggestion accepted
		Following clauses are deleted: i) Clause No. 3.12 (Zero date) on page 9 is deleted. ii) In Clause No. 6.3 (on page 24) the portion from " *Any time taken more than this 4 - year period shall be subject to payment of liquidated damages for the delay. Payment of liquidated damages will not affect the liabilities of the Lessee.*" is deleted.

Architect,
MMRDA/T & CPD

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

TRUE COPY
for
Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates; Solicitors & Notaries.
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

79

34

EXHIBIT 'A-2'

Minutes of Pre-Bid Meeting for Lease of Commercial Plot Nos. C-54 & C-55 (Combined), C-66 and C- 70 in "G" Block of Bandra-Kurla Complex held on 13/11/2007.

Sr. No.	Queries raised by prospective bidders	MMRDA's Reply
1.	Note	Following clause is to be added in the para - 5 of Form - B at page no.24 of bid document for plot no.C-54 & 55 (Combined) and C- 70. The clause is as follows : "I/We offer to pay to MMRDA rent of Re. 1/- per sq.m. for Commercial/ Office Plot of 8076.36sq.m. /7107.00sq.m. annually which is Rs.8076.36/Rs.7107.00. The annual rent will be increased every year by 10% of the rent of previous year".
2.	Whether Bid documents can be purchased in the name of one of the JV partners.	Bid shall be submitted in the same name under which it is purchased.
3.	Mortgage shall not be construed as first transfer and the subsequent transfer to actual users shall be considered as first transfer and no premium will be charged for the first transfer to actual user.	Please refer Clause - 3 (p) of the Draft Lease Deed (Form - 'D') enclosed with the bid document.
4.	Is it possible that FSI can get enhanced on the plots put up for bidding subsequently and if so, what shall be premium for the enhanced FSI?	Plots are offered with specific built up area. Additional built up area may be available as per requirement, at the highest rate of premium.
5.	Plot No. C- 66 A single building be allowed for the Car Park portion and Commercial portion?	Suggestion is accepted.
6.	Plot No. C- 66 If we give the car park portion to a professional set up for running the same, will it be considered as transfer and will the transfer premium be charged?	Please refer Clause - 3 (p) of the Draft Lease Deed (Form - 'D') enclosed with the bid document.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

35

2

7.	What is maximum building height permissible?	The Airport Authority has indicated the permissible height of the buildings in "G" block to be 48.80m. However, the Lessee has to obtain the clearance for their proposed building from the Airport Authority separately.
8.	In case Maximum FSI consumption is restricted due to height restrictions, how do we adjust the premium for unconsumed FSI?	Please refer clause 9(iA) of Land Disposal Regulations 1977 enclosed with bid document.
9.	Is the plot area mentioned in the bid document for plot no. C- 70 net of the setback area or the mentioned area is the gross area which includes the setback area?	The plot area includes the set back area
10.	Can a proposed SPV bid on behalf of the local company (registered in India) and a foreign investor (registered outside India)?	Please refer para. titled Eligibility and Competency of bidder in the respective bid document.
11.	Can the EMD be deposited by way of a Bank Guarantee?	Payment of EMD should be by way of Demand Draft /Banker's Cheque/Pay order only.
12.	How many tender documents are required to be purchased if we need to bid for all the three plots	One bid document for each plot.
13.	How much minimum equity stake is required to be held by each of the JV Partners in case of a consortium?	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
14.	Are there any conditions required to be fulfilled by the lead JV member as regards the qualification criteria?	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
15.	What is the timeframe for which the equity stake is required to be held by the JV Partners?	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
16.	Whether the technical experience and financial strength of the parent, subsidiaries and associates can be considered for the purposes of evaluation?	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
17.	Whether one company can bid for more than one plot and will it be allotted all the plots in case it is the highest bidder?	Yes.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

18.	Are there any timelines for the commercial construction to be carried out on Plots C-54, C-55 and C-70.	Please refer Clause - 2 of the Draft Lease Deed (Form- D') enclosed with the bid document.
19.	Plot No. C-66 Whether the maximum permissible Built up area under Multistoried Car Parking i.e. 20,366 sq. mtrs. is in addition to the Commercial i.e. 30,550 sq. mtrs. or is included in the same?	Please refer para 4.3 (III) of the bid document.
20.	How the Maximum Permissible Built up Area is to be Computed?	Please refer Clause - 4 A (i) of the BKC's DCR - 1979 enclosed with the bid document.
21.	We are bidding in the name of "xxx Pvt. Ltd," which is 100% subsidiary of our parent company "M/s. xxx Developers Pvt. Ltd." We wish to show the financial strength of our parent company. Is it allowed?	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
22.	Are lift and staircases areas free of FSI?	Please refer Clause 4A(i) of the BKC's DCR 1979 enclosed with the bid document.
23.	What is the status of proposal for increase in the FSI, gening staircase and lift area free of FSI at a premium?	The proposal for increase in the FSI and the proposal for staircase and lift area free of FSI is forwarded to Government separately for its sanction. Government approval is awaited.
24.	If sanction of the above changes in the DCR for BKC is in progress, will the same be applicable to these plots?	Plots are being offered with specified built up area.
25.	Plot No.C-66 It is observed that there are no architectural Control rules for this plot, so should the DCR of MCGM be followed or would any concession in open space requirement be granted since permissible BUA with reference to plot size is much more? If yes what are the concessions granted?	Please refer Clause - 6 of the BKC's DCR- 1979 enclosed with the Bid document.
26.	Plot No.C-66 The RG on the south side of the plot shall be converted into Road?	Suggestion accepted.
27.	Whether structural steel structure with concrete will be allowed for Multilevel car park building?	Please refer reply at Sr. No. 25 above.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

37

28.	Plot No.C-66 Whether basement for the use of parking for commercial building can extend below Multilevel public car park building?	Yes.
29.	Plot No.C-54 & 55 Since the plots area combined it is presumed that there will be a single combined building?	Please refer Architectural Controls Annexure – E.
30.	Plot No.C-66 a) Can a leading corporate entity satisfying the eligibility criteria submit the bid on behalf of / along with its fully owned subsidiary / engaged in the business as Corporate Developer? b) If yes, can the combined entity, as above, transfer 100% of the property in accordance with the clause 5.3 pg 18 as Corporate Developer.	a) Please refer reply at Sr. No. 10 above. b) Please refer para 5.3 of the bid document.
31.	If we are forming a JV of 3 Partners out of which 2 are companies registered under Indian Companies Act 1956 & one partner is an individual who is eligible & competent contract Act 1872 then whether such joint venture of 3 partners is eligible to quote for the tender?	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
32.	Whether MMRDA will provide the exemption certificate (under ULC) to the allottee?	Yes.
33.	Plot No.C-66 Whether the BUA specified can be altered if the specified nos. of car parks is provided ?	Refer para – 7.3 of the bid document and also reply to Sr. No. 5.
34.	Plot No.C-66. Specification of Car park The bid document refers to minimum floor to ceiling height below the beam as 3.5 mts (effective floor to floor height being around 4.5 mts) whereas the DCR document permits us to build car park of 2.75 mts on a floor to floor	

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

~~751~~ 751

38

	~~height. Please confirm we could go~~ with DCR regulations for car park heights.	Yes.
	a) Right to use mechanical or fully automated system for car park . b) Right to build more than the stipulated 550 numbers car park. c) Right to use open to sky parking slots above the roof of MLCP after achieving the minimum car parks of 550 numbers.	For a) b) c) - The successful bidder will have to construct the multistoried car parking having built up area of 20,366 sq. mtrs. and having minimum 550 car parking spaces or more.
	d) Allowable building height as per RFP. The height stipulation is 40 mts as per RFP can the builder utilize the extra heights if available from the airport authorities.	For d) refer reply to Sr. No. 7 above.
35.	Plot No.C-66 Whether the total area for car park (20366 sq. m) is inclusive of amenities defined as ticketing office, toilets, refreshment facilities, rest rooms etc. + Ramps along with car parking area.	Yes.
36.	Is there a provision of going upto 3 level basement?	The suitable amendment will be carried out with the approval of the Authority/Government.
37.	What happens on renewal of sublease or change of client? Is this treated as a 2nd transaction ? Does this mean that the 10% stamp duty charges would need to be paid?	Please refer claus – 3 (p) of the Draft Lease Deed (Form – D) enclosed with the bid document.
38.	a) Whether the lessee will be allowed to charge fees for the use of public car parking ? b) Is any share to be given to MMRDA?	a) The lessee will be allowed to charge the fees and make the public car parking available 24x7. b) No.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

39

	c) Will the lessee have the authority to fix the parking charges? d) Whether MMRDA will grant exclusive rights to the lessee for public car parking. e) Whether MMRDA will undertake to discontinue the present street parking around the RG?	c) Lessee can fix the parking charges and make the public car park available 24 X 7. d) Exclusive rights will be with the lessee along with other public car parking building/facilities. e) "No parking" sign boards will be installed around RG I.
39.	Completion of building should be linked to physical handover of plot by MMRDA to the Bidder and issue of CC.	The possession of plot will be given at the time of execution of the Lease Deed, conditions of which will prevail.
40.	Conversion to NA should be in the scope of MMRDA?	Conversion to NA is the responsibility of the lessee.
41.	The 1st installment of premium should also be linked to signing of Lease deed?	The Lease Deed can be executed only after receipt of 100% of lease premium.
42.	Can the Corporate Entity / Developer transfer the lease of car parking building to a service provider, who will continue to maintain and operate the building for car parking?	Please refer Clause 3(p) of volume II and further the transferee will carry all the responsibilities & liabilities of original lessee for public car parking.
43.	Can the bidder have Architectural Control Drawing of the offered plot C-66 for better planning?	No Architectural Controls for this plot. Development should conform to the applicable DCRs.
44.	Mortgage for raising finance for the project should be exempted from being treated as transfer.	Accepted.
45.	Plot No. C- 66 Basement should be permitted below the open space.	Refer D.C.R in Vol. II.
46.	Double height entrance lobby with height more than 4.2 mtrs should not be counted in FSI	Refer D.C.R.
47.	As per IT Policy of Govt. of Maharashtra, 100% additional FSI is permissible for the IT Buildings. Whether this policy is applicable and can we get 100% additional FSI if we propose IT user in the Commercial Complex.	The plot is offered with specified built up area.
48.	Will Car Parking be free of FSI?	Refer D.C.R.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 850
NOTARY

49.	Plot No. C- 66 -- BUA of 30,550 Sq. mtr excludes staircase, car lifts, balcony as per DCR Regulations?	Refer D.C.R in Vol-II.
50.	What is the exact procedure of obtaining Statutory Approvals for commencement of work with respect to MMRDA and MCGM after issue of Letter of Acceptance?	Refer Land Disposal Regulation enclosed with bid document.
51.	What are Development Charges?	(i) Rs. 100/- per sq.m for land (Commercial) and Rs. 250/- per sq.m for construction (Commercial) as development charge.
52.	Who will take the responsibility of demarcating the extent/boundaries of the said land?	MMRDA will handover the demarcated land to the successful bidder.
53.	Kindly clarify whether the overall area is maximum Gross Floor Area and the applicable FSI for this area. Also confirm the loading allowed one this area.	Refer DCR.
54.	Kindly clarify and confirm whether there would be relaxations under Rules 29E and 29F of the DCR in having buildings with the Common wall within a single plot (with reference to setback area)	The proposal to be submitted as per DCR.
55.	Does the restriction contained in clause 3(P) of the Lease Deed apply only to the land leased by Bombay Metropolitan Regional Development Authority or also to the structures built by the successful bidder?	3(p) applies to demised premises.
56.	If the Demised Premises is leased in two portions by the Lessee to third Parties, the second portion being leased for the first time after 3 months of lease of the First portion, does the Lessee still have to pay charges contemplated in 3(P) of the Lease Deed for the leasing of the second portion for the first time?	Please refer Draft Lease Deed (form D) enclosed with the bid document.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

41

57.	We need the following minor changes to the draft Lease Deed is that permissible? i. Breach to be read as material breach ii. Representation that the Lessor has clear and marketable title to the property. iii. Indemnity by the Lessor for breach of terms and conditions and for breach of representations and warranties.	Not acceptable.
58.	MMRDA to assure bidders who are adopting the FDI route that the built up area under no circumstance would fall below 50,000 sq m?	The built up area is as defined in the bid documents.
59.	Kindly clarify the reason for MMRDA granting a lease tenor of 80 years?	Please refer Draft Lease Deed (form D) enclosed with the bid document.
60.	Plot No.C-66 In Case it is not possible to utilize full FSI of 30,550 sq. mtrs. of the Commercial Building would the bidder get a proportionate refund for the unutilized FSI from the quoted premium.	No.
61.	Is the draft of the JV agreement required to be provided with the Bid papers .	Yes.
62.	Plot No.C-66 As per Chapter 5, para 5.2 of page 18, states that the selected bidder shall meet the minimum area/ capacity / specification laid out of MMRDA and the developer will build the Multistoried car parking with appropriate design and specifications comparable with other Multistoried car parking. Details for the same to be provided by MMRDA.	The proposal is to be submitted as per DCR's. Also refer to 5.7 (ii) of the bid document.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

01

~~585~~
~~7915~~

42

63.	Foreign entities/ Private Equity Funds, duly registered outside India are also permitted to form a proposed JV/SPV with Corporate Developers (Companies registered in India), for submitting the tender in addition to the joint Venture of Corporate Developer permitted in Para 1 of Page 15 of the Bid Document Volume 1. This JV/SPV would be formalized after due legal process on being awarded the bid.	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
64.	Plot No.C-66 - We refer CL 13 (II), page 13 of Bid Document specifically on the section of Corporate Developer, please do clarify as to whether the Lease Deed would be executed with the Joint Venture company or with the Joint Venture Partners.	The lease deed will be executed with the successful bidder and also refer reply to Sr. No. 10 above.
65.	We refer CL 13 (I), page (11) & CL 13 (II), page (13) of Bid Document. While CL 13 (I) (v) mentions ".....criteria gross turnover of bidders business during last financial year shall not be less than Rs.100crores and the bidder shall have minimum Networth of Rs.50crores as per last balance sheet date of the firm at the time of submission of the bid." , Whereas Cl 13 (II) "Corporate Developers registered under Companies Act, 1956 with its Networth as stated in (I) above." Please clarify whether the Corporate Developers either through Joint Ventures or otherwise need to satisfy the Gross Turnover Criteria of Rs.100crores as well?	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
66.	We refer Bid Form No.A point (5) page 20 of Bid Document "Annual Turnover (Last 3 Financial Years where relevant)". Please clarify as to Gross Turnover criteria is for last audited financial statement and not as the average of last three financial years.	The annual turnover is for last 3 financial years where relevant.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 560
NOTARY

87

43

67.	Since in case of Corporate Developers the assets would be leased to other corporates, an annual turnover of Rs.100crores would be very difficult to achieve on rental income. In order to create a level playing field to evaluate between developers of leased assets and builders who sell the properties, we request you to either (i) apply a capital rate of 12% on lease income to arrive at the capital value (i.e. the value of the property would be about Rs.800crores) which is a generally accepted industry norm or (ii) lower the turnover for developers who develop leased assets.	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
68.	Can "the Office Complex of area not less than 2,000sq.m. be vested in a wholly owned subsidiary of a Joint Venture Partner(s) while the project value worth of Rs.100crores be vested in the other Joint Venture Partner?	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
69.	Would aggregate of Joint Venture Partners qualify for this purpose?	Please refer reply at Sr. No. 10 above.
70.	We refer Bid Form No. A point (5) page 21 points (h) & (i) of Bid. Document. Please specify what would qualify as evidence of value of project work done & details of office work. Should a certificate of an architect/engineer suffice for this purpose?	Certificate from a Chartered Accountant for the value of the project is required.
71.	In case of the highest bidder would the EMD be adjusted against the first installment of Upfront Lease Premium to be paid to MMRDA?	Yes.
72.	Can there be change in Permissible use after certain period of time.	Permissible user shall be as indicated in the bid document.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 560
NOTARY

53/7
9/16

44

11

73.	Plot No.54 & 55.: Why are these two combined for Bid Purpose? These are separate plots as indicated in the layout. But the bid is called for combined plots. Since, we feel that it will be prudent and beneficial to both MMRDA and Bidders to gain out of the economical size of the individual plots we are requesting you to consider calling for separate bid specifying Max. Permissible area for each of Plot No.54 and 55. This will give you maximum Number of Bids for each Plot and Better Price.	No change in current bid

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

45

EXHIBIT "B"

Original

पावती

पावती क्र. : 5608

दिनांक 29/07/2008

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक 05580 2008

दस्ताचा प्रकार

नोंदणी फी 30000.00

नकला (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची नकला (अ. 11(2)), 2280.00

एकूण रु. 32280.00

आपणास हा दस्त अपराह्न 1:45PM. ला मिळेल

दुय्यम निबंधक

बाजार मूल्य: 51805395.00 रु. मोबदला: 91800555रु.

भरलेले मुद्रांक शुल्क: 4590254.75 रु.

REGISTERED ORIGINAL DOCUMENT

DELIVERED ON:

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

46

२) नों.म.नि. व मु.नि. पुणे यांचे पत्र क्र.को-३/संगणक/मुद्रांक पावती दुरुस्ती/०६/३१९, दि.४/१०/२००६.

Head Office: GENERAL STAMP OFFICE, TOWN HALL, FORT, MUMBAI - 400 001.
Office.: COLLECTOR OF STAMP (ANDHERI), M.M.R.D.A. BUILDING, 1st FLOOR,
BANDRA-KURLA COMPLEX, BANDRA (E), MUMBAI - 400 051.

D 03925

RECEIPT FOR PAYMENT TO GOVERNMENT — NOT TRANSFERABLE

Receipt No. : 6 — Receipt Date : 07/05/2008

Received From : RELIANCE INDUSTRIES LTD

On Account of : 103-(II) — Counter No. : 1

Mode of Payment	DD/PO/CHQ/ RBI-Challan No.	Date	Bank Name & Branch	Area Code	Amount (In Rs.)
Cash					100.00

DELIVERED
- 5 JUN 2008

Case No. : ADJ/A/2021/2008

Lot No. : Lot Date : Total D. O. :

Sr. No	Description of Stamps / Franking	Quantity	Denomination	Amount (in Rs.)

DELIVERED
-5 JUN 2008

THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR ANDHERI

8668

वेळ दुपारी 3.00 ते 5.30

वांद्रे-९
६५०० 19
२००६ Total

DELIVERED
5 JUN 2008

Rs. : 100.00 Rupees : One Hundred Only

मुद्रांक निरीक्षक/लिपिक, अंधेरी

Cashier / Accountant — Signature / Designation

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 650
NOTARY

47

२) नोंदनि. व मुनि. पुणे यांचे पत्र क्र.का-३/संगणक/मुद्रांक पावती दुरुस्ती/०६/३९९, दि.४/१०/२००६.

Head Office: GENERAL STAMP OFFICE, TOWN HALL, FORT, MUMBAI - 400 001.
Office.: COLLECTOR OF STAMP (ANDHERI), M.M.R.D.A. BUILDING, 1st FLOOR,
BANDRA-KURLA COMPLEX, BANDRA (E), MUMBAI - 400 051.

D 04725

RECEIPT FOR PAYMENT TO GOVERNMENT — NOT TRANSFERABLE

Receipt No : — Receipt Date :

Received From :
12 — 03/06/20

On Account of :
RELIANCE INDUSTRIES LTD

Mode of Payment	DD/POCHO/(II) RBI-Challan No.	Date	Bank Name & Branch	MMRDA Counter Code	Amount (In Rs.)
DD	121008	03/06/2008	O		459025475.00

DELIVERED
-5 JUN 2008

Bank Name : HDFC BANK LTD.
Branch Name : HDFC BANK LTD.

Case No. :

Lot No. : ADJ/A/2021/2008 — Total D. O. :

Sr. No	Description of Stamps / Franking	Quantity	Denomination	Amount (in Rs)

DELIVERED
-5 JUN 2008

वद्र-१/
६५८० | ८
२००८

DELIVERED
-5 JUN 2008

Total :

Rs. : 459025475.00 — Rupees : Fourty Five Crore Ninty Lakh Twenty Five Thousand Four Hundred Only

Cashier / Accountant — Signature & Designation

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

95

48

HDFC BANK

VALID FOR SIX MONTHS FROM DATE OF ISSUE

A/C PAYEE CHEQUE

DATE 23/06/2008

ON DEMAND PAY COLLECTOR OF STAMPS ANDHERI

OR ORDER

RUPEES FORTY-FIVE CRORES NINETY LAKHS TWENTY-FIVE THOUSAND FOUR HUNDRED SEVENTY-FIVE ONLY

Rs. 45,90,25,475.00

FOR HDFC BANK LTD.

AUTHORISED SIGNATORIES

HDFC BANK LTD
Mumbai
Clg : Mumbai
WEE BRANCH

Centralised Clearing :Mumbai
ISSUING BRANCH

"191908" 000240000: 999998" 45

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR ANDHERI No. 3
सह दुय्यम निबंधक अंधेरी क्र. ३
SUBURBAN DIST., MUMBAI

बदर-१/
६५८० | ३
२००८

49

HDFC BANK
We understand your world

HDFC Bank Ltd.
Manekji Wadia Bldg.,
Nanik Motwani Marg,
Fort, Mumbai - 400 001
Tel. : 66575515
Fax : 22702392

3/6/2008
COLLECTOR OF STAMPS ANDHERI
MUMBAI

Subject : Confirmation of Payorder Issuance

We hereby confirm that we have issued the below mentioned payorder, the details of which are as under :

Payorder No	: 191908
Dated	: 03/06/08
Amount	: 469,028,476.00
Favouring	: COLLECTOR OF STAMPS ANDHERI
Debit A/C Name	: RELIANCE INDUSTRIES LTD
Debit A/C No	: 00010110000295

Thanking you.

For HDFC Bank Limited

Authorised Signatory

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR ANDHERI No. 5

बहुत ३/
देखा ह
Bank

RRC

50

Certificate under the Bombay Stamp Act, 1958.

Office of the
Collector of Stamps
Case No. Adj. AT 2021/2008 | 2242
Date 4.6.2008

Received from Shri. Reliance Industries Ltd.
residing at .....
stamp duty of Rs. 45902547 5/- Fourty five crore ninty lakh twenty five thousand four hundred seventy five only.
vide challan No. 12, Dated 3.6.08
Certified under Section 32(1) (b) of the Bombay Stamp Act, 1958 that the full duty of Rs. 45,90,25,475/- Fourty five crore Ninty lakh twenty five thousand four hundred seventy five only.
with which this instrument is chargeable has been paid vide article No. 36
of schedule.

This certificate is subject to the provisions of section 53-A of Bombay Stamp Act, 1958.
Place. Andheri
Date 4.6.08
Collector of Stamps
Andheri

mv. 91805095001-
Arear 10183.18 sq mtrs.

Subject to the Provision of
Section-53-A of the
Bombay Stamp Act-1958.

COLLECTOR OF STAMPS ANDHERI

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY

FORM 'E'

(Please see Regulation No.11)

LEASE DEED

THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR ANDHERI No. 2

This Lease made at Mumbai, the 15th day of July Two Thousand Eight between the Mumbai Metropolitan Region Development Authority established under Section 3 of the Maharashtra Act No.IV of 1975 called the Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974, and having its Head Office at Plot No.C-14 & C-15, 'E' Block,Bandra-Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai 400 051 hereinafter referred to as "the Lessor" (which expression shall, unless the context does not admit, include its successor or successors, and assign or assigns) of the One Part;

AND

8400 | 4

RELIANCE INDUSTRIES LTD. a Company incorporated and registered under the Companies Act, 1956, and having its registered office at Maker Chambers IV, 3rd Floor, Nariman Point, Mumbai - 400 021, hereinafter referred to as "the Lessee"(which expression shall, unless the context does not admit include its successors-in-title andpermitted assigns) of the Other Part.

51

WHEREAS-

1. The Government of Maharashtra has, by Government Memo No LND/2676/67979/GR-1073/G5, dated the 20th February, 1985, in the Revenue & Forest Department (copy whereof is set out in the FIRST SCHEDULE hereunder written) sanctioned to grant to the Authority land specified therein and the Additional Collector, Mumbai Suburban District has by his Order No. C/DSK/III/Lnd/II/B-CR-189, dated the 10th May, 1985 (copy whereof is set out in the SECOND SCHEDULE hereunder written) transferred the said land to the Authority on the 10th June, 1977.

2. The Lessor is absolutely seized and possessed of and is otherwise well and sufficiently entitled to dispose of the said land.

3. The Lessor has laid out the said land in plots of varying sizes and intends to develop them by laying out roads and other amenities to provide the necessary infrastructure being Bandra-Kurla Complex.. Bandra-Kurola Complex is thus emerging as a new business district of Mumbai. The development of the Convention & Exhibition Centre and other commercial buildings will attract large no. of cars and create a heavy demand for space to park them. The Lessor has therefore carved out the said land a plot admeasurings 10183.18 sq. mtrs. (containing maximum permissible floor space of 20366 Sq. Mtrs. for Public Car Parking and 30550 sq. mtrs. for Commercial Complex) bearing Plot No. C-66 for developing Commercial and Multi-storied car parking.

4. The Lessor has for the purpose of disposing of the said plots of land invited proposals for grant of lease of the said plot of land for development, operation and maintenance of the Multi-Storied car park and Commercial Complex as set out in the Document of Request for Proposal (RFP) and minutes of the Pre-bid meeting being an integral part of it, hereinafter referred to as "the said RFP" (copy whereof is set out in the THIRD SCHEDULE hereunder written). by public advertisement.

5. The Lessee submitted its tender or proposal dated Nil received on 26th November, 2007 offering a premium of Rs. 918,03,05,550/-(Rupees Nine Hundred Eighteen Crores Three Lacks Five Thousand Five Hundred Fifty Only) and Lessor has accepted the said proposal so entered into in the meeting held on 24th December, 2007 vide its Resolution No. 1134 and in pursuance of it the Lessor vide allotment letter No. TCP(P-2)BKC/G-Block/Plot No. C-66/2631/07, dated 28th December, 2007, hereinafter referred to as "the said allotment letter", communicated to the Lessee the acceptance of its offer on the terms and conditions as set out in the said allotment letter (copy whereof is set out in the FOURTH SCHEDULE hereunder written) for grant of lease of the said plot of land being Plot No. C-66 in G-Block of Bandra-Kurla Complex admeasuring 10183.18 sq. mtrs. (containing maximum permissible floor space of 20366 Sq. Mtrs. for Public Car Parking and 30550 sq. mtrs. for Commercial Complex) situated and laying in CTS No. 4207, Village Kolekalyan,

52

Tal. Andheri, Registration District of Mumbai Suburban and more particularly described in the FIFTH SCHEDULE hereunder written and shown delineated by red coloured boundary line on the plan annexed hereto for the total Lease Premium of Rs. 918,03,05,550/-(Rupees Nine Hundred Eighteen Crores Three Lacks Five Thousand Five Hundred Fifty Only) AND the Lessee accepted the said allotment signifying its acceptance of the all terms and conditions of the said RFP and the said allotment letter, ANF paid First Installment of Lease Premium of Rs. 449,01,52,775/- on23rd January, 2008 vide Receipt No. 43141 (after adjusting EMD of Rs. 10 Crores paid vide Receipt No. 43429, dated 27th November, 2007) and balance Second Installment of Rs. 459,01,52,775/- on 26th March, 2008 vide receipt No. 44371 being full and final settlement of the payment of Lease Premium. The Lessor accordingly agreed to grant the lease of the said plot of land on the terms and conditionsas appearing in RFP and Allotment Letter as set out in the THIRD & FOURTH SCHEDULE and hereinafter appearing.

NOW THIS LEASE WITNESSETH AS FOLLOWS:

1. Description of Land

In consideration of the premises and of the sum of Rs. 918,03,05,550/-(Rupees Nine Hundred Eighteen Crores Three Lacks Five Thousand Five Hundred Fifty Only) paid by the Lessee to the Lessor as premium and of the covenants and agreements on the part of the Lessee hereinafter contained, the Lessor doth hereby demise unto the Lessee all that piece of land known as Plot No.C-66 in 'G' Block Bandra-Kurla Complex, Village Kolekalyan, Tal. Andheri, Registration District of Mumbai Suburban, containing by admeasurements 10183.18 Sq. Mtrs. or there about (containing maximum permissible floor space of 30550 Sq. Mtrs.) to be used wholly and exclusively for the purpose of as under :-

(i) For Public Car Parking : 20366 sq. mtrs build up area having minimum 550 car parking spaces

(ii) For Commercial Complex : 30550 sq. mtrs build up area

as described in Section 5 & 6 of the said RFP and bounded as follows, that is to say:

On or towards the North by - Plot No. 65
On or towards the South by - Plot No. RG-12 & C-68
On or towards the East by - Plot No. R.G. -2 (MCA)
On or towards the West by - 30.00 Mtr. Wide Road

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

बंदर-९/ ६५८० | ८

and delineated on the plan annexed hereto and shown thereon by a red colour boundary line together with the building and erections now or at any time hereinafter standing and being thereon AND TOGETHER WITH all rights, easements and appurtenances thereto belonging to the Lessor EXCEPT AND RESERVING unto Lessor all mines and minerals in and under thesaid land or any part thereof to HOLD the land and premises hereinbefore expressed to be

53

hereby demised (hereinafter referred to as "the demised premises") unto the Lessee for the term of 80 years computed from the 15th day of July., 2008, subject nevertheless to the provisions of Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974, and the Rules and Regulations thereunder.

2. The Lessee hereby agrees to observe and perform the following conditions that is to say:

(a) *Submission of plans for approval :* That the Lessee shall within three months of the date hereof submit to the Chief, Town and Country Planning Division of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority, or any other officer duly empowered in this regard (hereinafter referred to as 'the said officer') for his approval the plans, elevations, sections, specifications and details of the buildings hereby agreed by the Lessee to be erected on the said land *as under :-*

(i) For Public Car Parking : 20366 sq. mtrs build up area having minimum 550 car parking spaces as described in the Sub-section 5.3 of Section 5 of the said RFP

(ii) For Commercial Complex : 30550 sq. mtrs build up area as described in the Sub-section 5.3 of Section 5 of the said RFP

and prepared in accordance with the provision of the Bandra-Kurla Notified area, Development Control Regulations, 1979 and all other relevant Rules, Regulations and Acts and further as provided in Section 5 of the said RFP and the Lessee shall, at its own cost and as often as he may be called upon to do so, amend all or any such plans and elevations and if so required, shall produce the same before the Chief, Town & Country Planning Division of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority, or the said Officer and shall supply him such details, as may be called for, of plans, elevations, and specifications and when such plans, elevations, details and specifications shall be finally approved by the Chief, Town & Country Planning Division or the said officer and signed by him, the Lessee shall sign and leave with the said Officer three copies there of and also three signed copies of any further conditions or stipulations which may be agreed upon between the Lessee and the said Officer.

(b) *Fencing During Construction :* The said plot of land shall be fenced during the construction by the Lessee at his expense in a manner approved by the Chief, Town & Country Planning Division of the said Officer.

(c) *No work to begin until plans approved :* No work shall be commenced or carried on which infringes any of the Bandra-Kurla Complex Notified Area, Development Control Regulations, 1979 set out in the said RFP and all other relevant Rules, Regulations and Acts and relevant specifications and / or conditions as set out in the said RFP and the said allotment letter so far as the same are applicable to the said

97/05
54

land or to the use for which the said land and / or building there upon is going to be put to, being the subject of these presents, or until the said plans, elevations, sections, specifications and details shall have been so approved as aforesaid, and thereafter shall not make any alterations or additions there to unless such alterations and additions shall have been previously, in like manner, approved.

(d) *Time limits for commencement and completion of construction work* : That the Lessee shall within three months from the receipt of approval of its plans and specifications of building or buildings intended to be erected on the land, commence and within a period of four years from the date of this lease at its own expense and in a substantial and workman-like manner and with the sound materials and in compliance with the said Development Control Regulations and Building Regulations and all Municipal Rules, bye-laws and Regulations applicable hereto and in strict accordance with the approved plans, elevations, sections, specifications and details as specified in the Section 5 & 6 of the said RFP and the said allotment letter, to the satisfactions of the Metropolitan Commissioner and conforming to the Bandra-Kurla Complex Notified Area, Development Control Regulations, 1979 and all other relevant Rules, Regulations and Acts and further as provided in Section 5 of the said RFP and the said allotment letter, build and completely finish, fit for occupation a Multi-storied Car Parking and Commercial Complex to be used as Public Car Parking and Commercial Complex with all requisite drains and other proper convenience thereto. Provided that the occupation of the said Car-Park Premises shall precede the occupation of the said Commercial Complex Premises.

(e) *Extension of time stipulated for construction of building or development of land* :

(i) If the Lessee shall not perform and observe the limitations of the time mentioned in clause 2 (d) above for construction of the intended Multi-storied Car Parking and Commercial Complex or otherwise development of land leased to him for reasons beyond his control, the Metropolitan Commissioner may permit extension of such time on payment of additional premium at the following rates:

Up to 1 year	_____	25 percent of the premium
Between 1 and 2 years	_____	35 percent of the premium
Between 2 and 3 years	_____	40 percent of the premium

वदर-९/ ६५८० | ८ २००८

(ii) If the Metropolitan Commissioner shall refuse to permit such extension of time or shall find the Lessee of having committed breach of any condition or covenant during limitation of time mentioned in clause 2(d) hereinbefore, the Metropolitan Commissioner may forfeit and determine the Lease; provided that in the event of such determination of lease 25 percent of the premium paid by the Lessee to the Lessor shall stand forfeited and the remaining 75 percent of such premium shall be refunded to him; provided further that the power to so determine the Lease shall not be exercised unless and until the Metropolitan Commissioner shall have

55

given to the Lessee or left on some part of the demised premises a notice in writing of his intention to do so and of specific breach of the covenant or condition in respect of which forfeiture is intended and default shall have been made by the Lessee in remedying such breach within three months from the service of notice on him or the notice being left on the demised premises.

3. Covenants by the Lessee : The Lessee with intent to bind all persons into whosoever hand the demise premises may come doth hereby covenant with the Lessor as follows:

(a) *To pay rates and taxes :* To pay all existing and future taxes, rates and assessments, land revenue and out goings of every description for the time being payable either by landlord or the tenant or by the occupier in respect of the demised premises of Multi-storied Car Parking and Commercial Complex and anything for the time being thereon. The stamp duty and the registration charges and all other charges payable in connection with the execution of the Deed of Lease shall be borne wholly and exclusively by the Lessee.

(b) *Not to excavate :* Not to make any excavation on any part of the said land for Multi-storied Car Parking and Commercial Complex, hereby demised not remove any stone, sand, gravel, clay or earth there from except for the purpose of forming foundations of buildings or for the purpose of executing any work pursuant to the terms of this Lease.

(c) *Not to erect beyond the building the building line :* Not to erect any building, erection or structure except a compound wall and steps, and necessary adjuncts thereto as hereinafter, provided on any portion of the said plot of land for Multi-storied Car Parking and Commercial Complex, outside the building line shown upon the said plan.

(d) *Not to affix or display signboards, advertisements etc :* Not at any time during the continuance of the said term, to affix display or permit to affix or display on or from the demised premises of Multi-storied Car Parking and Commercial Complex, any signboard, sky-sign, neon-sign or advertisement without or with illumination or otherwise unless the consent in writing of the Metropolitan Commissioner has been previously obtained thereto.

(e) *To build only as per agreement:* Not at any time during the period of this demise to erect any building, erection or structure on any portion of the said plot of land for Multi-storied Car Parking and Comml. Complex, except in accordance with the Bandra-Kurla Complex Notified Area Development Control Regulations, 1979 and all other relevant Rules, Regulations and Acts and relevant specifications and / or conditions as set out in the said RFP.

(f) *Plan to be submitted before building :* That no building or erection to be erected or additions to be made hereafter shall be commenced unless and until specifications,

plans, elevations, sections and details thereof shall have been previously submitted by the Lessee in triplicate for scrutiny of and be approved in writing by the Chief, Town and Country Planning Division of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority or the said Officer as provided in the Article 2(a) appearing hereinbefore.

(g) *To build according to Development Control Regulations and Building Regulations or Municipal Regulations in force from time to time :* In the completion of any such building or erection thereof or addition thereto and at all times during the continuance of this demise to observe and to conform to the Bandra-Kurla Complex Notified Area, Development Control Regulations, 1979 and all other relevant Rules, Regulations and Acts and relevant specifications and / or conditions as set out in the said RFP and further as provided in the Article 2(a) appearing hereinbefore, relating in any way to the demised premises and any building thereon.

(h) *Sanitation :* To observe and conform to the Bandra-Kurla Complex Notified Area, Development Control Regulations, 1979 and all other relevant Rules, Regulations and Acts and relevant specifications and / or conditions as set out in the said RFP and the said allotment letter, in any way relating to public health and sanitation in force for the time being and to provide sufficient latrine accommodation and other sanitary arrangements for the laborers, workmen and other staff employed on the demised premises in order to keep the demised premises and surroundings clean and in good condition to the satisfaction of the Metropolitan Commissioner and shall not without the previous consent in writing of the Metropolitan Commissioner permit any labourers or workmen to reside upon the demised premises and in the event of such consent being given shall comply strictly with the terms thereof.

(i) *Alterations :* That no alterations or addition shall at any time be made to any façade or elevation of any building or erection and standing on the demised premises or architectural features thereof except with the previous approval in writing of the said Officer.

(j) *To repair :* Throughout the said term at the Lessee's expense well and substantially to repair, pave, cleanse and keep in good and substantial repairs and condition (including all usual and necessary internal and external painting, colour and white washing) to the satisfaction of the said Officer the said building and the premises and drains, compound walls and fences thereunto belonging and all fixtures and all additions thereto.

(k) *To enter and inspect :* To permit the Metropolitan Commissioner and the officers, surveyors, workmen or others employed by him from time to time and at all reasonable times of the day during the term hereby granted after a week's previous notice to enter into or upon the demised premises and to inspect the state of repairs thereof and if, upon such inspection it shall appear that any repairs or any works are necessary, they or any of them may, by notice to the Lessee, call upon him to execute

NOTHA JERANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

57

the repairs or such works and upon his failure to do so within a reasonable time the Lessor may execute them at the expense, in all respect, of the Lessee.

(l) *Nuisance :* Not to do or permit anything to be done on the demised premises which may be a nuisance, annoyance or disturbance to the owners, occupiers or residents of other premises in the vicinity.

(m) *User :* To use the demised premises *for the purpose as under ;-*

(i) For Public Car Parking : 20366 sq. mtrs build up area having minimum 550 car parking spaces as described in the Sub-section 5.3 of Section 5 of the said RFP

(ii) For Commercial Complex : 30550 sq. mtrs build up area as described in the Sub-section 5.3.1 of Section 5 of the said RFP

and for no other purpose.

(n) *Indemnity :* To indemnify and keep indemnified the Lessor against any and all claims for damage, which may be caused to any adjoining buildings or other premises in consequence of the erection of the aforesaid works and also against all payments whatsoever which during the progress of the work may become payable or be demanded by the Municipality or any local authorities in respect of the said works or of anything done under the authority herein contained.

(o) *Delivery of possession after expiration :* At the expiration or sooner determination of the said terms, quietly to deliver unto the Lessor the demised premises and all erections and buildings then standing or being thereon PROVIDED always that the Lessee shall be at liberty if he shall have paid the rent and all Municipal and other taxes, rates and assessments then due and shall have performed and observed the covenants and conditions herein contained prior to the expiration of the said term, to remove and appropriate to himself all buildings, erection and structures and materials from the said land but so nevertheless that the Lessee shall deliver up as aforesaid to the Lessor leveled and put in good order and condition to the satisfaction of the Lessor all land from which the buildings, erection or structures may have been removed. Provided further that after the possession of the demised premises has been delivered to or obtained by the Lessor, such building, erection or structure shall stand forfeited to the Lessor.

(p) *Not to assign :* Not to sell, mortgage, assign, underlet or sublet or part with the possession of the demised premises or any part thereof or any interest therein without the previous written consent of the Metropolitan Commissioner. Consent may be granted by the Metropolitan Commissioner subject to payment by the Lessee of a sum equal to 10 percent of the stamp duty chargeable on the instrument of intended transfer under the Bombay Stamp Act, 1958 and further subject to such conditions as he may impose in public interest. Provided that nothing shall be payable in case of

the first transfer of the demised premises or a part thereof. Provided further that mortgage of the said plot for raising loan for construction purpose from the Govt. approved Financial Institution or Banks will not be treated as 'First Transfer' in terms of this sub-article, however previous written consent of the Metropolitan Commissioner should have been obtained.

(q) *Change in status of the Lessee :* No change in the proprietary or partnership or a limited or unlimited company or of a registered or unregistered partnership firm to whom the plot is leased shall be recognized without the previous written consent of the Metropolitan Commissioner.

4. Annual Rent :- The Lessee is required to pay the annual rent in advance without any deduction whatsoever on 10th January in each year at Re. 1/- per sq. mtr. i.e. Rs. 10,183/- (Rupees Ten Thousand One Hundred Eighty Three Only) for the said plot of land. The Annual Rent will be increased by 10% over the rent of the previous year.

5. Recovery of rent as land revenue :- If and whenever any part of the premium or the ground rent hereby reserved shall be in arrears, the same may be recovered from the Lessee as an arrears of land revenue under the provision of Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974, or any modification thereof for the time being in force.

5. Re-entry :- If the said rent hereby reserved shall be in arrears for the space of 30 days whether the same shall have been legally demanded or not or if and whenever there shall be a breach of any of the covenants by the Lessee herein before contained, or if the Lessee shall be adjudicated insolvent or bankrupt or shall renounce his character as such by setting a title in the third person or claiming a title in himself, the Lesser may re-enter upon any part of the demised premises in the name of the whole and thereupon the term hereby granted shall absolutely cease and determine and in that case no compensation shall be payable to the Lessee on account of the building or improvements built or carried out on the demised premises, or claimed by the Lessee on account of the building or improvements built or made. PROVIDED ALWAYS, that except for non-payment of rent as aforesaid, the power of re-entry herein above contained shall not be exercised unless and until the Lessor or the Metropolitan Commissioner on behalf of the Lessor shall have given to the Lessee a notice in writing of his intention to enter and of the specific breaches of covenants in respect of which the re-entry is intended to be made and default shall have been made by the Lessee in remedy no such breach or breaches within three months after giving such notice.

6. Summary eviction of persons unauthorisedly occupying the demised land on determination of the Lease :- If, on determination of lease, any person is found unauthorisedly occupying or wrongfully in possession of the demised premises, it shall be lawful for the Metropolitan Commissioner to secure summary eviction of

बांद्रा-१
६५८० ९९

NAVSHIR PHIROZE MEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

59

such person in accordance with the provisions of the Bombay Metropolitan Region Development Authority Act, 1974, or any modification thereof for the time being in force.

7. **Notice and Demand** - Any demand for payment or notice requiring to be made upon or given to the Lessee shall be sufficiently made or given if sent by the Lessor through the post by registered letter addressed to the Lessee at the demised premises and any demand or notice sent by post shall be deemed to have been delivered in the usual course of post.

Marginal Note - The marginal notes do not form part of the Lease and shall not be referred to for construction or interpretation thereof.

IN WITNESS WHEREOF the Lessor and the Lessee have hereunto set and subscribed their hands and seal this day and year first above written.

SIGNED AND DELIVERED for and on Behalf of the
Mumbai Metropolitan Region Development Authority
by the hand of SHRI. A. R. WANKHADE,
Asstt. Metropolitan Commissioner, in the presence of -

1. S. K. Desai Dy.Lm.
2. S.P. Kamsik OSD

15/VII/2008
(A. R. WANKHADE)
Asstt. Metropolitan Commissioner
(Lands & Estate),
M.M.R.D.A.

SIGNED AND DELIVERED by the within Named Lessee
RELIANCE INDUSTRIES LTD.
by the hand of ..... BITTAL ..... SINGHI .....
its duly Authorized Official in the presence of -

Bittal Singhi

1. Matwana (Hiralal Matwana)
2. Sarda (KETAN P. SARDA)

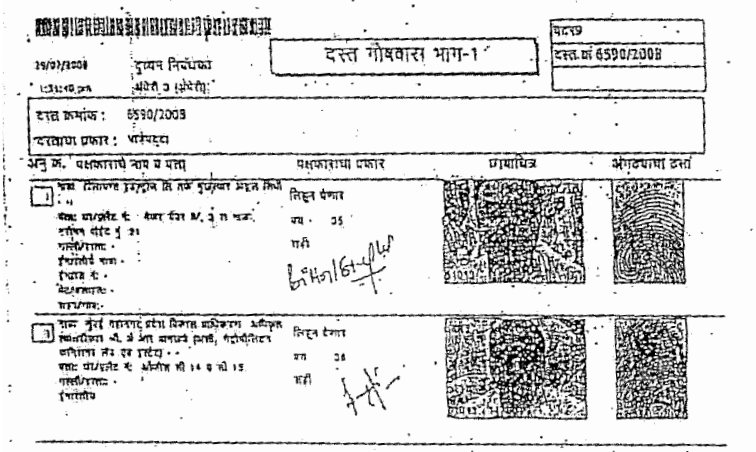




वदर-९/
६५८० | ९८
२००८

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 560
NOTARY

THE SEAL OF THE SUB-REGISTRAR MUMBAI No. 1



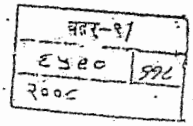
दस्त गोषवारा भाग-1

दस्त क्रमांक : 6590/2008

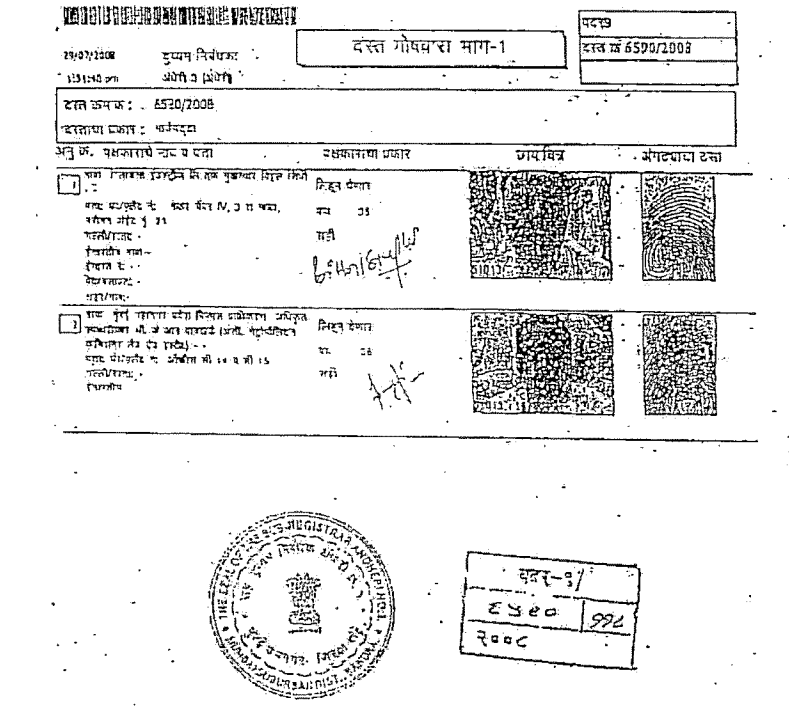
दस्ताचा प्रकार : भाडेपट्टा

अनु क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	[illegible]	लिहून घेणार		
3	[illegible]	लिहून देणार		









दस्त गोषवारा भाग-1

पदक्र ९
दस्त क्र 6590/2008

दस्त क्रमांक : 6590/2008
दस्ताचा प्रकार : फर्जेन्ट्रम

अनु क्र. पक्षकाराचे नाव व पत्ता | पक्षकाराचा प्रकार | छायाचित्र | अंगठ्याचा ठसा

1 [illegible] | सही

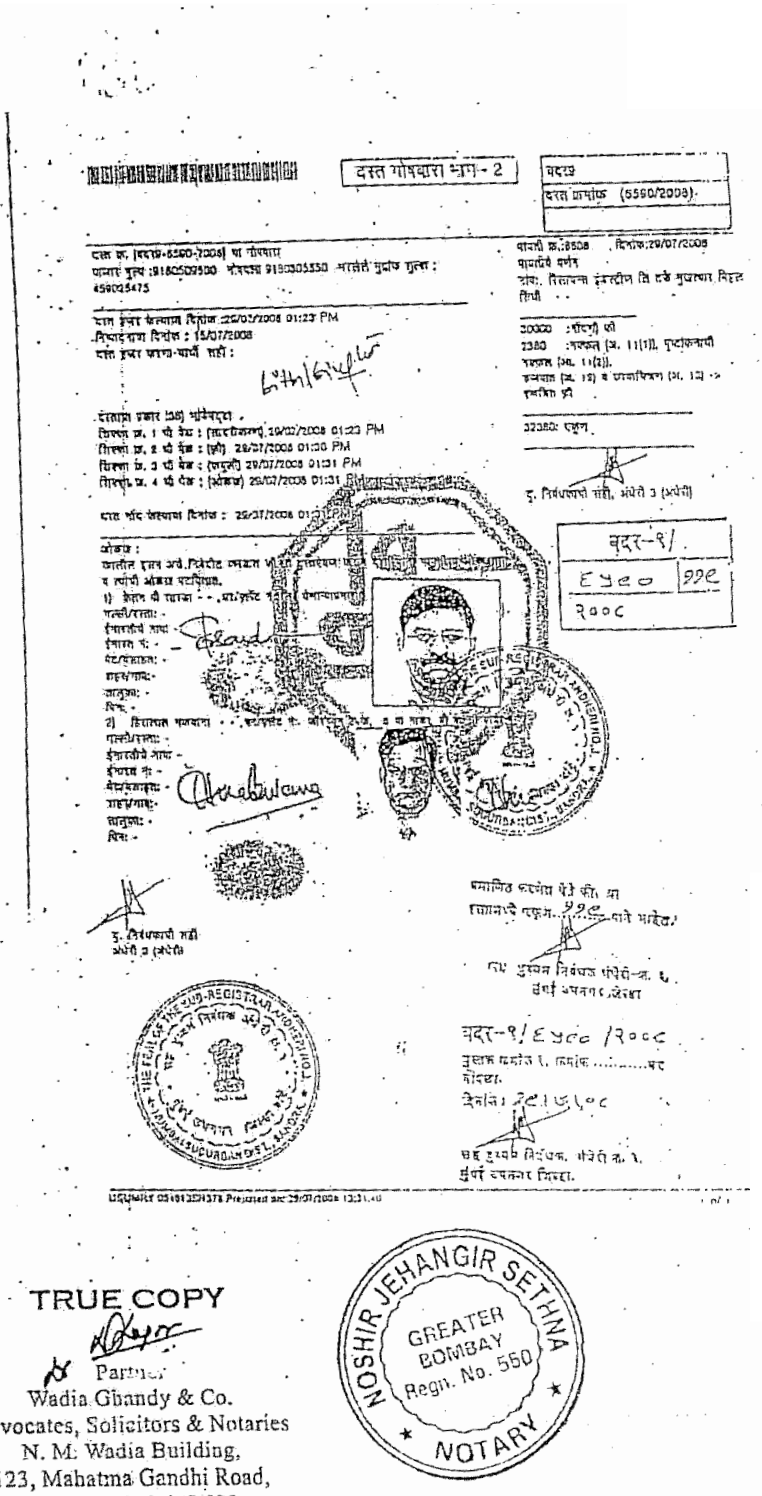
2 [illegible] | सही



THE LEGAL OFFICE OF REGISTRAR ASSURANCES
BOMBAY

बंदर-१/
६५९० | ९९८
२००८

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY



दस्त गोषवारा भाग - 2

बदर९
दस्त क्रमांक (5590/2008)

दस्त क्र. [बदर९-5590-2008] चा गोषवारा
पावती क्र.:8508 दिनांक:29/07/2008
पावतीचे वर्णन
नांव: तिलांजली इंजिनीरीन्ग वि तर्फे मुखत्यार निहल तिवी

दस्त हजर केल्याचा दिनांक:29/07/2008 01:23 PM
निष्पादनाचा दिनांक : 15/07/2008
दस्त हजर करणा-याची सही :

20000 :मोबदला रु.
2380 :नोंदणी फी
0 :नकल (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची नकल (अ. 11(2)),
0 :रुजवात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 12 ब) ची फी
0 :इतर फी

22380: एकूण

दु. निबंधकाची सही, अंधेरी 3 (अंधेरी)

देताना प्रकार (अ) भागेदारी .
सिस्टम क्र. 1 ची वेळ : [शुक्रवार] 25/07/2008 01:23 PM
सिस्टम क्र. 2 ची वेळ : [सोमवार] 28/07/2008 01:30 PM
सिस्टम क्र. 3 ची वेळ : [मंगळवार] 29/07/2008 01:31 PM
सिस्टम क्र. 4 ची वेळ : [बुधवार] 30/07/2008 01:31 PM

दस्त भरुन देण्याचा दिनांक : 29/07/2008 01:

बदर-९/
६५८० | २००८

ओळख :
खालील इसम असे निवेदन करतात की ते दस्तऐवजात
व त्यांची ओळख पटविणारे.
1) केतन पी खाका - - , वय/जन्म दि. पेशा:व्यावसायिक
पत्ता/निवास: -
ईमारतीचे नाव: -
ईमारत नं: -
पेठ/वसाहत: -
गल्ली/रस्ता: -
शहर/गाव: -
तालुका: -
पिन: -
2) हिदायत मलबारी - - , वय/जन्म दि. ओळख पटवितो, व ते माझे ही ओळखीचे
पत्ता/निवास: -
ईमारतीचे नाव: -
ईमारत नं: -
पेठ/वसाहत: -
गल्ली/रस्ता: -
शहर/गाव: -
तालुका: -
पिन: -

दु. निबंधकाची सही
अंधेरी 3 (अंधेरी)

प्रमाणित करण्यात येते की, या
दस्तामध्ये एकूण ११९ पाने आहेत.

दस्त गोषवारा भाग-2 बदर९ दस्त क्रमांक (5590/2008) पान 1 वर

USERNAME 05491325/1378 Printed on 29/07/2008 13:31:40

दस्त क्रमांक बदर-९/६५८०/२००८
बुक्स क्रमांक १, क्रमांक .....वर
नोंदला.
दिनांक: २९/७/०८

सह दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र. ३,
मुंबई उपनगर जिल्हा.

TRUE COPY
Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

दुय्यम निबंधक: अंधेरी ३ (अंधेरी)

दस्तऐवज क्रं. वर्ष: 5390/2008

सूची क्र. दोन INDEX NO. II

गावाचे नाव : कोलेजल्याण

(1) निष्पादनाचा प्रकार, मोबदल्याचे स्वरूप व राजकमल (चर्मपट्टयाचा अकारणी देणे) जी दस्तऐवज ही-चबूद लक्षात) मोबदला रु. 9,150,205,550.00
बा.भा. रु. 9,160,509,500.00

(2) भू-मापन पोटहिस्सा व मालकांचे (असल्यास)
(1) मौजे मालाड, सी.टी.एस. नं. ४०१, ४०१/१ ते ४०१/१७, ४०२, ४०२/१ ते ४०२/१२, ४०३, ४०३/१ ते ४०३/१२, ४०४, ४०४/१ ते ४०४/१२, ४०५, ४०५/१ ते ४०५/१२, ४०६, ४०६/१ ते ४०६/१२, ४०७, ४०७/१ ते ४०७/१२, ४०८, ४०८/१ ते ४०८/१२, ४०९, ४०९/१ ते ४०९/१२, ४१०, ४१०/१ ते ४१०/१२, ४११, ४११/१ ते ४११/१२,

JOINT STATEMENT Date:- 28-08-2008

I, Shri Lalasaheb Kashinath Patil, Sr. construction manager, REAL, hereby state that plot C-66 is allotted to our company (RIL) for construction of elevated parking & commercial complex. The demarcation of the said plot is given at site on 28-08-08 by Shri J.K.Kurpane, surveyor, MMRDA. As shown in the accompanying plan, the plot boundary of the adjacent sewage pumping plot is encroaching upon C-66 by 0.91mt., 2.68mt., & 2.86mt. at A, B, C respectively. Thus area of plot C-66 is overlapping with that of pumping station.(physical area of plot C-66 available is less than allotted to RIL). The same may be rectified and area of plot C-66 actually allotted to us may be handed over. This joint statement is made on 28-08-08.

Shri J.K.Kurpane
MMRDA Surveyor

Shri L.K.PATIL
REAL Engineer

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

TRUE COPY

for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY

for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

EXHIBIT 'D'

Reliance
Industries Limited

December 22, 2010

To,
The Metropolitan Commissioner,
MMRDA,
Bandra (E), Mumbai.

Sub : Development of plot no C-66 of 'G Block' in BKC, Bandra.

Sir,

Pursuant to Lease Deed dated 15th July 2008 executed by MMRDA in our favour, we are the developers of plot no C-66 of 'G Block' in BKC, Bandra (E).

By our letter dated 4th September 2008 and reminders dated 11th January 2010 & dated 13th September 2010 addressed to MMRDA, we had applied for demarcation of the plot in order to enable us to commence the development of the above. However, as per site status, there is a deviation in actual plot boundary from that shown in the tender document Viz., one of the boundaries of the adjoining plot of Sewage pumping station (developed by MMRDA long back and handed over to Municipal Corporation for maintenance), has encroached into our plot No. C-66 as shown on the plan attached herewith.

By earlier correspondence in the matter, we had requested the various departments of MMRDA to resolve the issue. However, the same has not been resolved till date.

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

As discussed and confirmed by you, we hereby request you to allow us to develop the plot with open spaces for the building from our plot boundary without taking into account the encroachment of sewage pumping station and consider our plot area as per the allotment area. We also request you to remove the fencing between our plot & sewerage pumping station. The open space between the building & pumping station will be paved in order to have smooth maneuvering of fire engine & free movement of vehicle deployed at anytime for maintenance of pumping station.

Thanking You,

Yours Sincerely,
For Reliance Industries Ltd.

Shalin Tandon

Shalin Tandon

o/c

TRUE COPY

for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY

for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

EXHIBIT 'E'

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

No. TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/ /299 /2011

Date: – 8 NOV 2011

To,
Raghuleela Leasing & Real Estate Pvt. Ltd.,
601, Trade Center, Bandra Kurla Complex, Bandra (E),
Mumbai 400 051.
Tel:- 67308400.

Sub: Availability of Additional built up area for Commercial / Residential use in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex, Mumbai.

Ref: MMRDA's letter no. TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/385/2010 dt. 31/03/2010.

Sir,

Subsequent to MMRDA's above referred letter, the Authority in its 129th meeting held on 08/09/2011 has now approved to extend validity of the scheme in respect of allotment of additional built up area to allottees of MMRDA in 'G' Block of BKC till 31st March 2012, on the terms and conditions as indicated in the Lease Deed in respect of plot allotted and also on the standard terms and conditions laid down in the MMRDA (Disposal of Land) Regulations, 1977 as amended in 1997 and also on the following conditions:

(i) This offer of Allotment of Additional Built up Area is a one time scheme.

(ii) Allottee is required to pay to MMRDA entire lease premium for allotment of the additional built-up area required by the allottee on or before 31st March, 2012. The rate of premium for additional built up area for residential use would be 100% of the rate of Stamp Duty Ready Reckoner and for commercial use would be 150% of the rate of Stamp Duty Ready Reckoner of the year 2011. In the year 2012, higher rate between the rates of Ready Reckoner 2011 & 2012 shall be applicable.

(iii) Optionally allottee may pay the 20% of lease premium for the required Additional built up area as 1st installment along with the demand letter before 31st March, 2012 and the balance amount of lease premium shall be paid in 4 annual equal installments with 10% simple interest. Delay in payment will attract penal interest at the prevailing PLR (Prime Lending Rate) decided by the Reserve Bank of India, on the total amount due.

(iv) There is no time limit for construction of this additional built up area. The allottee will be at liberty to transfer the entire allotted additional built up area constructed.

(v) All the Development Control Regulations will be strictly adhered to and there will be no condonation granted on any issues including Recreation Ground, car parking requirement, provision of marginal open spaces around the building, conditions stipulated by Chief Fire Officer, etc.

The payment shall be made in the form of Demand Draft / Pay Order / Banker's Cheque drawn in favour of "MMRD FUND" payable at Mumbai, and after fulfilling all the related requirements, the modified Lease Deed shall be executed.

You may now please follow-up with the Lands Manager, MMRDA with your demand letter for complying with the necessary legal and financial formalities.

Thanking you.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

Yours faithfully,

(D. Sampathkumar)
Chief,
Town & Country Planning Div.

EXHIBIT 'F'

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

No: TCP(P-2)/BKC/Misc/556/ 2779/2012 Date: 20 MAR 2012

To,
Shri. Shalin Tandon
M/s. Reliance Industries Ltd.
Maker Chambers IV, 3rd Floor,
222, Nariman Point,
Post Box – 11717,
Mumbai – 400 021

Sub: Allotment of additional built-up area for Commercial office & Multistoried Car parking building on plot no. C-66 in 'G' block of Bandra-Kurla Complex(BKC) for M/s. Reliance Industries Ltd.

Ref: (i) MMRDA's letter no. TCP (P-2)/BKC/Misc/244/NI/299/2011; dated: 08/11/2011.
(ii) Your proposal to HRC, which is forwarded to MMRDA by HRC by their letter no. CHE/HRB-291/DP/VS dt. 12/01/2012
(iii) Discussion with your representative Mr. Shalin Tandon & Mr. Sanjay Chabria in the chamber of CTCP on 12/03/2012 at 15.00 Hors

Sir,

You have forwarded their proposal for the proposed building on plot u/r to HRC. HRC vide its letter dt. 12/01/2012 (@ reference (ii) above) has forwarded the proposal to MMRDA for Remarks regarding open spaces & parking. On broad scrutiny of the proposal & as per the discussion with your representatives it is observed that, the proposal requires grant additional BUA & requires condonation in open spaces for consumption of this additional BUA to be consumed on plot u/r. During the discussion you have requested to grant the commercial additional built up area of 67,000 sqm for the proposed building on plot bearing no C-66 in 'G' block of Bandra-Kurla Complex. You are hereby informed that the Authority has approved the proposal for allotment of additional built up area in 'G' block of Bandra-Kurla Complex. With reference to the request by your representatives, the additional built up area as per the following details is being offered to you :

A	Lessee Name	M/s. Reliance Industries Ltd.
B	Land-use	= Commercial (for Commercial office & Multistoried Car Parking Building)
C	Area for Additional Built-up area commercial (as per amended drawings submitted by the lessee to HRC)	= 67,000 sqm
D	Stamp Duty Ready Reckoner Rate of 2012	= Rs.98,000/- per sqm
E	150% of developed Land Rate (for Commercial)	= Rs.1,47,000/- per sqm
F	Premium to be charged (C x E)	= Area x Rate for premium = 67,000 x 1,47,000/- = Rs.984,90,00,000 /-
G	Total Premium	= Rs.984,90,00,000 /-*
*Applicable to be paid only up to 31/03/2012, as the present scheme is valid only up to 31/03/2012		

This additional built-up area of 67,000 sqm is being allotted to M/s. Reliance Industries Ltd. is to be utilized for Commercial office & Multistoried Car Parking Building as per the details given in above table and on the terms and conditions mentioned in the MMRDA's letter cited at (i) above and subject to terms and conditions as indicated in the Lease Deed in respect of this plot and also the standard terms and conditions laid down in the MMRDA (Disposal of Land) Regulation, 1977 as amended in the year 1997.

Since the present scheme is applicable up to 31/03/2012, you are hereby informed that this letter is valid till 31/03/2012 & you shall pay the premium as stated in MMRDA's letter dt. 8/11/2011 on or before 31/03/2012. This additional BUA is offered to you based on your commitment that you will pay the premium for condonation in marginal open spaces for your proposed plans (as & when submitted for approval).

You are now requested to make the payment of lease premium by way of Demand Draft/Pay Order/Bankers Cheque drawn in favour of "MMRD FUND" payable at Mumbai. And after fulfilling all the related requirements, you are requested to execute the modified Supplementary Lease Deed.

You may now please follow up with the Deputy Metropolitan Commissioner (Land & Estate), MMRDA for necessary legal and financial formalities. The letter is issued with the approval of Metropolitan Commissioner.

Thanking you,

Yours faithfully,

(D. Sampat)
Chief
T&CP Division

TRUE COPY
for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY
for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREAT BRITAIN
BOMBAY
Regn. No. 590
NOTARY

Bandra-Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
SPABX : [illegible] - FAX : [illegible] - WEBSITE : http://www.mmrdamumbai.org

architects & consultants

Ex-'H' 9)

SPACEAGE
CONSULTANTS

Date: 10.03.2013

To,
M/s Raghuleela Builders Pvt. Ltd
301, Platina Building,
Bandra-Kurla Complex,
Bandra (East), Mumbai-400051

Sub:- Proposed Multistoried Car Park & Commercial office (Combined) Bldg. On Plot no C-66 in G-Block, BKC, Bandra (E), Mumbai-400051, project known as "ONE BKC.

Sir,

This is to certify that the **9th floor slab** is completed as per the submitted drawing for the above mentioned project by M/s. **Raghuleela Builders Pvt. ltd.**

Thanking you,

Yours faithfully,

For M/s. Spaceage Consultants

TRUE COPY
for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY
for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

ADD: shop no. 15, natraj building, shiv shrishti complex, m. g. link road, mulund (w), mumbai - 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2590 2402, 2560 8550 / fax : 022-2590 6257 / email : jevspace@spaceagearch.com

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

EXHIBIT 'H'

[redacted] पावती Original/Duplicate
Tuesday,October 29 ,2013 नोंदणी क्रं. :39म
6:08 PM Regn.:39M

पावती क्रं.: 7926 दिनांक: 29/10/2013

गावाचे नाव: कोलेकल्याण

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: बदर15-7167-2013

दस्तऐवजाचा प्रकार : भाडेपट्टा

सादर करणाऱ्याचे नाव: रिलायंस इंडस्ट्रीज लिमिटेड तर्फे अधिकृत प्रतिनिधी श्री शालिन नारायण टंडन

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 3480.00
पृष्ठांची संख्या: 174	
एकूण:	रु. 33480.00

आपणास मूळ दस्त ,सेंवनेल प्रिंट व सीडी अंदाजे 6:25 PM ह्या वेळेस मिळेल.

सह.दु.नि.अंधेरी 4

बाजार मुल्य: रु.8964600000 /- मोबदला: रु.9849000000/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क :
रु. 492450000/-

सह. दुय्यम निबंधक अंधेरी-४
मुंबई उपनगर जिल्हा.

1) देयकाचा प्रकार: By Demand Draft रक्कम: रु.30000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 028242 दिनांक: 18/09/2013
बँकेचे नाव व पत्ता: ICICI Bank Ltd
2) देयकाचा प्रकार: By Cash रक्कम: रु 3480/-

Shalin N. Tandon

REGISTERED ORIGINAL DOCUMENT
DELEVERID ON 30th Oct 2013

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

30 October, 2013

सूची क्र.2

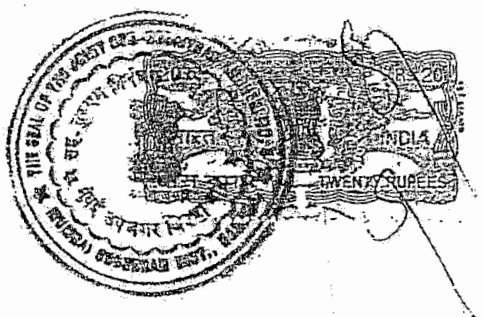
दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 4

दस्त क्रमांक : 7167/2013

नोंदणी 63
Regn. 63m

गावाचे नाव : कोलेकल्याण

(1) विलेखाचा प्रकार	भाडेपट्टा
(2) मोबदला	रु.9,849,000.000/-
(3) बाजारभाव(भाडेपटटयाच्या बाबतितपटटाकार आकारणी देतो की पटटेदार ते नमुद करावे)	रु.8,964,600.000/-
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	4207, पालिकेचे नाव: मुंबई मनपा इतर वर्णन : , इतर माहिती: मूळ दस्त लीज डीड क्रमांक वंदर-९/६५९९/२००८ दिनांक २९.०७.२००८ चे मुल्यांमिद्री लीज डीड. मूळ दस्त प्रमाणे बांद्रा कुर्ला कॉम्प्लेक्स इमील जी ब्लॉक मधील प्लॉट नं सी ६६ चे क्षेत्र १०३८३.१८ चौ मी व त्यावर ३०,५५० चौ मी बांधीव क्षेत्र आणि 20366 चौ मी बांधीव क्षेत्र मल्टी स्टोरीड कार पार्किंग साठी दिले होते या दस्त प्रमाणे अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र ६७,००० चौ मी प्लॉट नं सी ६६ वर देण्यात येत आहे. ऐकुण बांधीव क्षेत्र 97550 चौ मी. मूळ दस्तावर भरलेले मुद्रांक शुल्क रु. ४५,१०,२५,४७५ व या दस्तावर भरलेले मुद्रांक शुल्क रु. 492450000/-
(5) क्षेत्रफळ	67,000.00 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करुन देणा-या/लिहुन ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1) नाव: नरिसोयम इस्टेट्स लिमिटेड तर्फे अधिकृत प्रतिनिधी श्री शाश्वत नारायण टंडन ;वय: 35; पत्ता :प्लॉट नं: ऑफिस , माळा नं: १ ला मजला , इमारतीचे नाव: मेकर चेंबर ४, ब्लॉक नं: 222 नरिमन पॉईंट, ; : नरिमन पॉईंट रोड पिन कोड:- 400021 पॅन नंबर: AAACR5055K
(8) दस्तऐवज करुन घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1)नाव: मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण तर्फे असिस्टंट मेट्रोपॉलिटन कमिशनर लॅन्ड अँड इस्टेट श्री ए आर - ;वय:41; पत्ता:-प्लॉट नं: ऑफिस , माळा नं: ५ वा मजला , इमारतीचे नाव: मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण , प्लाट सी-14/सी-15, ई ब्लॉक, ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व, मुंबई , रोड नं: बांद्रा कुर्ला कॉम्प्लेक्स ,,, : पिन कोड:- 400051; पॅन नं: ;
(9) दस्तऐवज करुन दिल्याचा दिनांक	29/10/2013
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	30/10/2013
(11) अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	7167/2013
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	रु.492,450,000/-
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	रु.30,000/-
(14) शेरा	



मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:- Null

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.



खरी प्रत

सह दुय्यम निबंधक, अंधेरी क.४,
मुंबई उपनगर जिल्हा.



30 October, 2013

सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. अंधेरी 4

दस्त क्रमांक : 7167/2013

नोंदणी 33
Regn. 63m

गावाचे नाव : कोलेकल्याण

(1) विलेखाचा प्रकार	भाडेपट्टा
(2) मोबदला	रु.9,849,000,000/-
(3) बाजारभाव(भाडेपटट्याच्या बाबतितपटटाकार आकारणी देतो की पटटेदार ते नमुद करावे)	रु.8,964,600,000/-
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(असल्यास)	4207, पालिकेचे नाव: मुंबई मनपा इतर वर्णन : , इतर माहिती: मूळ दस्त लीज डीड क्रमांक बदर-१/६५१०/२००८ दिनांक २९.०७.२००८ चे सप्लीमेंट्री लीज डीड. मूळ दस्त प्रमाणे बांद्रा कुर्ला कॉम्प्लेक्स मधील जी ब्लॉक मधील प्लॉट नं जी ६६ चे क्षेत्र १०१८३.१८ चौ मी व त्यावर ३०,५५० चौ मी बांधीव क्षेत्र आणि 20366 चौ मी बांधीव क्षेत्र मल्टी स्टोरीड कार पार्किंग साठी दिले होते या दस्त प्रमाणे अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र ६७,००० चौ मी प्लॉट नं सी ६६ वर देण्यात येत आहे. ऐकुण बांधीव क्षेत्र 97550 चौ मी. मूळ दस्तावर भरलेले मुद्रांक शुल्क रु. ४५,१०,२५,४०५ व या दस्तावर भरलेले मुद्रांक शुल्क रु. 49245000/-
(5) क्षेत्रफळ	67,000.00 चौ.मीटर
(6) आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करुन देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1) नाव:- रिलायन्स इन्फ्रा. लिमिटेड तर्फे अधिकृत प्रतिनिधी मी श्री.लिन नारायण टंडन ;वय: 35; पत्ता :-प्लॉट नं: ऑफिस , माळा नं: ३ रा मजला , इमारतीचे नाव: नेकर बंबर ४, ब्लॉक नं: 222 नरिमन पॉईंट, मुंबई ने: नरिमन पॉईंट,राज्य: पिन कोड:- 400021 पॅन नंबर:- AABCR5055K
(8) दस्तऐवज करुन घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1)नाव:- मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण तर्फे अथॉरिटी मेट्रोपॉलिटन कमिशनर सॅन्ड अँड एस्टेट श्री ए आर - वय:41; पत्ता:-प्लॉट नं: ऑफिस , माळा नं: ५ वा मजला , इमारतीचे नाव: मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण , प्लाट सी-14/सी-15, ई ब्लॉक, ब्लॉक नं: बांद्रा पूर्व, मुंबई , रोड नं: बांद्रा कुर्ला कॉम्प्लेक्स . . .; पिन कोड:- 400051; पॅन नं:-
(9) दस्तऐवज करुन दिल्याचा दिनांक	29/10/2013
(10) दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	30/10/2013
(11) अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	7167/2013
(12) बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	रु.492,450,000/-
(13) बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	रु.30,000/-
(14) शेरा	

मुल्यांकनासाठी विचारात घेतलेला तपशील:- Null

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- (i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.

खरी प्रत

सह दुय्यम निबंधक, अंधेरी क्र.४, मुंबई उपनगर जिल्हा.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

72

महाराष्ट्र शासन
GOVERNMENT OF MAHARASHTRA
ई-सुरक्षित बँक व कोषागार पावती
e-SECURED BANK & TREASURY RECEIPT (e-SBTR)

13000035829066

Bank/Branch: IBKL - 6910332/MUMBAI- BANDRA WEST
Pmt Txn id : 32662142 Stationery No: 13000035829066
Pmt DtTime : 29-Oct-2013@13:02:04 Print DtTime : 29-Oct-2013@13:23:31
ChallanIdNo: 69103320131029501O9 GRAS GRN : MH000637532201314S
District : 7101-MUMBAI Office Name : IGR189-BDR15_JT SUB REG

StDuty Schm: 0030045501-75/STAMP DUTY
StDuty Amt : R 49,24,50,000/- (Rs Four Nine, Two Four, Five Zero, Zero Zero Zero only)
RgnFee Schm: 0030063301-70/Registration Fees
RgnFee Amt : R 0/- (Rs Zero only)

Article : 36- lease for term exceeding one year
Prop Mvblty: Immovable Consideration: R 9,84,90,00,000/-
Prop Descr : C66,BLOCK G,BKC,BANDRA EAST,,,MUMBAI,Maharashtra,400051

Duty Payer: PAN-AAACR5055K,RELIANCE INDUSTRIES LIMITED
Other Party: PAN-AAATM7106R,MMRDA

Bank official Name & Signature

Bank official Name & Signature
--- --- Space for customer's office use - - - Please write below this line --- ---

बदर-१५/
७३६७ ७
२०१३

FROM THE DATE OF PAYMENT

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

दस्ताचा प्रकार (Nature of Document) .....

दस्त नोंदणीचा तपशील (Registration Details) Registrable / Non Registrable
Registrable Name of S. R.O. Andheri -2

पावती क्रमांक नंबर (Franking Unique No.) 16346

मिळकतीचे थोडक्यात वर्णन (Property Discription in brief) .....

मोबदला रक्कम (Consideration Amount) .....

मुद्रांक खरेदीदाराचे नाव पक्षकार-१ नांव (Stamp Purchasers Name) Reliance Ind. Ltd.

दस्तातील दुसऱ्या पक्षकाराचे नांव (Name of the other Party) Mumbai Metropolitan R.D.A

हस्ते अक्तत्यार नांव व पत्ता (If through Name & Address) .....

मुद्रांक शुल्काची रक्कम (Stamp Duty Amt.) 1000
अक्षरी (in words) Rs.

प्राधिकृत अधिकाऱ्याची पूर्ण स्वाक्षरी व शिक्का (Authorised Person's full Signature & Seal)
FOR THE COSMOS Co-op. Bank Ltd.
Authorised Signatory

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

बुक - ३१/
७३६५ २
२०१३

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY

Supplementary Lease Deed

This lease made at Mumbai, the 29TH day of October Two Thousand Thirteen between the MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY established under section 3 of the Maharastra Act No. IV of 1975 called Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974 and having its Head office at Plot No.C-14/C-15, 'E' Block, Bandra-Kurla Complex, Bandra (E), Mumbai – 400 051, hereinafter referred to as the Lessor" (which expression shall, unless the context does not admit, include its successor or successors, and assigns or assigns) of the One Part:

AND

RELIANCE INDUSTRIES LIMITED, a company already incorporated and registered under the Companies Act, 1956, and having its registered office at Maker Chambers IV, 3rd Floor, Nariman Point, Mumbai – 400 021, hereinafter referred to as the Lessee"(which expression shall unless the context does not admit, include its/their heirs, executors and administrators/ successor or successors) of the Other Part.

Vile Parle Branch, Saraswat Bank, Plot No-16, TPS 1, CTS No 807 A, Hariniwas Road, Vile Parle (E), Mumbai-400 057.

INDIA NON JUDICIAL STAMP DUTY MAHARASHTRA

179166 Rs.1000/- PB5114 OCT 24 2013 16:16

THE COSMOS CO-OPERATIVE BANK LTD.
FRANKING DEPOSIT SLIP
Estd.1906

Customer Copy

Branch : _____ No. : 211679

Date: 24 / 10 /2013

Pay to: THE COSMOS CO-OPERATIVE BANK LTD.

Franking Value	₹	10000/-
Service Charges	₹	10/-
Total	₹	10010/-

Pan No.:-

In case of Cash deposit of ₹. 50,000/- or more
Name & Address of Stamp duty paying party
Reliance Industries Ltd.

Tel. No.: / Mobile No.: 9819000202

Name of the counter party

Purpose of Transaction
For Franking Documents

₹ 10000/-

Cash/DD/PayOrder/Cheque No.

Bank Name
Branch

COSMOS CO-OP. BANK LTD. SCHEDULED BANK

Purchaser's Signature
(Paying Party)

OCT 2013

(For Bank's use only)

Franking Sr. No.
Tran ID

CASH RECD.

16346 For The Cosmos Co-op. Bank Ltd.

Service Tax Reg. No.
AAAAT0742KST001

Authorised Signatory

बुक - १५/	
५९६०	३
२०१३	

MOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regd. No. 350
NOTARY

WHEREAS -

1. The Lessor has leased a Plot No. C-66 in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex admeasuring 10183.18 Sq. Mtrs. (containing maximum permissible built up area of 20366 Sq. Mtrs. for Public Car Parking & 30550 Sq. Mtrs. for Commercial Complex) situated and lying in CTS No. 4207 of Village Kolekalyan, Tal. Andheri, Mumbai Suburban District to the Lessee vide Lease Deed dated 15th July, 2008 and registered with Jt. Sub-Registrar, Andheri-3, Mumbai Suburban District at Sr. No. VDR-9-6590-2008 on 29th July, 2008 (hereinafter referred to as "the said Lease Deed") and a copy whereof is annexed hereto as "ANNEXURE–I".

2. The Govt. in Urban Development Department vide its Notification No. TPB-4307/2594/2617/CR-65/2008/UD-11, dated 2nd May, 2008 have sanctioned 4.00 FSI for Commercial use and 3.00 FSI for Residential use in G-Block of Bandra-Kurla Complex. The Authority is therefore entitled for additional built up area in G-Block of Bandra-Kurla Complex and as approved by the Authority vide its Resolution No. 1260 passed in its 129th Meeting held on 8th September, 2011, the Authority decided to offer this additional built up area to the existing Lessees.

3. Pursuant to the proposal of Lessee submitted to High Rise Committee which is forwarded to Authority by High Rise Committee vide their letter dated 12th January, 2012, the Authority vide its letter dated 20th March, 2012 have offered 67000 sq.mtr. additional built up area (hereinafter called as "the said additional built up area") on the said plot of land leased to them as stated hereinbefore, for a premium of Rs. 984,90,00,000/- (Rupees Nine Hundred Eighty Four Crores Ninety Lakh Only) payable in one installment or 20% of the premium as First Installment and balance premium in four equal annual installment with simple interest @ 10% p.a. and delay in payment of installments shall attract penal interest at the prevailing (Prime Lending Rate (PLR) decided by the Reserve Bank of India on the total amount due. The Lessee hereof shall be at liberty to transfer the entire said allotted additional built up area subject to the provisions of the said lease deed, however there is no time limit for construction of the said additional built up area.

4. The Lessee has accepted the offer agreeing to the terms and conditions stated hereinbefore and paid the first installment of Rs. 196,98,00,000/- (Rupees One Hundred Ninety Six Crores Ninety Eight Lakh Only) for the said additional built up area being the 20% of the total premium as First Installment vide receipt No. 67782, 29/03/2012 before execution of this Supplementary Lease Deed.

5. The Lessor has accordingly agreed to execute this Supplementary Lease Deed on the terms and conditions hereinafter appearing.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

बाजार - २१/
७७६५ | ४
२०१३

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

नवर-१५/
७३६५ | ५
२०१३

NOW THIS SUPPLEMENTARY LEASE WITNESSTH AS FOLLOWS :-

1. In consideration of the premises and the additional premium of the sum of Rs. 196,98,00,000/- (Rupees One Hundred Ninety Six Crores Ninety Eight Lakh Only) paid by the Lessee being the 20% of the total Premium and balance of Rs. 787,92,00,000/- (Rupees One Hundred Eighty Seven Crores Ninety Two Lakh Only) to be paid as stated hereinafter to the Lessor as Premium, the Lessor doth hereby permits the Lessee, the additional built up area of 67000 sq. mtrs on the Plot No.C-66 admeasuring to 10183.18 sq. mtrs. having total maximum permissible built up area of 97550 sq. mtrs. (i.e. 30550 sq. mtrs. Plus 67000 sq. mtrs) in G-Block of Bandra-Kurla Complex situated and lying in CTS No. 4207 of Village Kolekalyan, Tal. Andheri, Mumbai Suburban District on the terms and conditions as contained in the Deed of Lease executed between the parties hereto on 15th July, 2008 and registered with Jt. Sub-Registrar, Andheri-3, Mumbai Suburban District at Sr. No VDR-9-6590-2008 on 29th July, 2008 annexed hereto as ANNEXURE-I.

2. It is hereby agreed and declared by and between the parties hereto that –

(a) The Lessee shall pay 20% of the lease premium for the additional built up area being the first installment before the execution of this Supplementary Lease Deed and the balance amount of lease premium shall be paid in 4 annual equal installments with simple interest at the rate of 10% p.a. and delay in payment of installments shall attract penal interest at the prevailing Prime Lending Rate (PLR) decided by the Reserve Bank of India on the total amount due. Lessee has accordingly paid the first installment of Rs. 196,98,00,000/- (Rupees One Hundred Ninety Six Crores Ninety Eight Lakh Only) for the said additional built up area before execution of this Supplementary Lease Deed and agreed to pay the balance four installments as follows :-

Installment	Due Date	Amount (Rs.)	Payment Details
First installment	31/03/2012	196,98,00,000/-	Paid vide Receipt No.67782, dated 29/03/2012.
Second installment	29/03/2013	196,98,00,000/-	—
Third installment	29/03/2014	196,98,00,000/-	२०१३
Fourth installment	29/03/2015	196,98,00,000/-	२०१४
Fifth installment	29/03/2016	196,98,00,000/-	२०१३

(b) The Lessee shall use the said additional built up area on the plot allotted to them & shall be at liberty to assign the said constructed build up area subject to the terms & conditions and covenants as set out in the said Lease Deed.

NISHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY





बदर-१५/	
७१६७	७
२०१३	

(c) All the conditions and covenants including the term of the lease and except the condition in Article 2(d) as contained in the said Deed of Lease shall be deemed to be incorporated herein and shall regulate the lease hereby granted. It is further agreed and declared by the parties hereto that the incremental premises hereby permitted to be constructed and to be leased by the Lessor to the lessee shall be deemed to be the integral part of demised premises as defined in the said Deed of Lease dated 15th July, 2008 annexed hereto as ANNEXURE-I. There shall be no time limit as contained in the Article 2(d) of the said Deed of Lease for completion of construction of the building by using the said additional built up area.

(d) The Lessee shall not apply and Lessor shall not grant Occupation Certificate in respect of the premises constructed by using the said additional built up area as required under the Development Control Regulations and Building Regulations as also Municipal or any other regulations so far as the same are applicable to the said plot of land or to the use for which the said land and / or building thereupon is going to be put to, unless Lessee pays to the Lessor the balance lease premium of the said additional built up area with interest due thereon or any other amount due to the Lessor.

IN WITNESS WHEREOF the Lessor and the Lessee have hereunto set and subscribed their hands and seal this day and year first above written.

SIGNED AND DELIVERED for and on Behalf of the
MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
by the hand of Shri A. R. Wankhade, Dy. Metropolitan Commissioner,
in the presence of -

1. S. K. Desai
2. Mrs. A. A. Naik

25/XI/12
(A. R. Wankhade)
Dy. Metropolitan Commissi

SIGNED AND DELIVERED by the within Named Lessee
RELIANCE INDUSTRIES LIMITED
by the hand of SHALIN. N. TANDON
its duly authorized Official in the presence of -

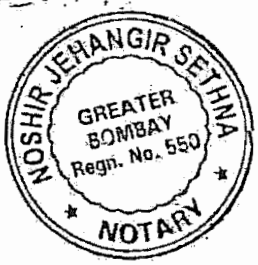
For Reliance Industries Limited
Shalin N. Tandon
Authorised Signatory

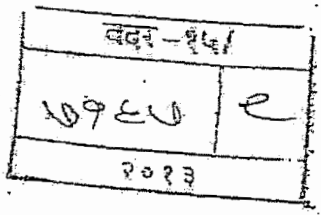
1. Shaikh Shaheshan Khatri

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

बदर - १५/
७१४७ | ८
२०१३




NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER
BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY


वदन-१५/
१७९७
२०१३

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

No: TCP(P-2)/BKC/Misc/558/ 278/2012 Date: 20 MAR 2012

To,
Shri. Shalin Tandon
M/s. Reliance Industries Ltd.
Maker Chambers IV, 3rd Floor,
222, Nariman Point,
Post Box – 11717,
Mumbai – 400 021

Sub: Allotment of additional built-up area for Commercial office & Multistoried Car parking building on plot no: C-66 in 'G' block of Bandra-Kurla Complex(BKC) for M/s. Reliance Industries Ltd.

Ref: (I) MMRDA's letter no. TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/299/2011; dated: 08/11/2011.
(II) Your proposal to HRC, which is forwarded to MMRDA by HRC by their letter no. CHE/HRB-291/DPWS dt. 12/01/2012
(III) Discussion with your representative Mr. Shalin Tandon & Mr. Sanjay Chabria in the chamber of CTCP on 12/03/2012 at 15.00 Hors

Sir,

You have forwarded their proposal for the proposed building on plot u/r to HRC. HRC vide its letter dt. 12/01/2012 (@ reference (II) above) has forwarded the proposal to MMRDA for Remarks regarding open spaces & parking. On broad scrutiny of the proposal & as per the discussion with your representatives it is observed that, the proposal requires grant additional BUA & requires condonation in open spaces for consumption of this additional BUA to be consumed on plot u/r. During the discussion you have requested to grant the commercial additional built up area of 67,000 sqm for the proposed building on plot bearing no. C-66 in 'G' block of Bandra-Kurla Complex. You are hereby informed that the Authority has approved the proposal for allotment of additional built up area in 'G' block of Bandra-Kurla Complex. With reference to the request by your representatives, the additional built up area as per the following details is being offered to you :-

A	Lessee Name	M/s. Reliance Industries Ltd.
B	Land-use	= Commercial (for Commercial office & Multistoried Car Parking Building)
C	Area for Additional Built-up area commercial (as per amended drawings submitted by the leesse to HRC)	= 67,000 sqm
D	Stamp Duty Ready Reckoner Rate of 2012	= Rs.98,000/- per sqm
E	150% of developed Land Rate (for Commercial)	= Rs.1,47,000/- per sqm
F	Premium to be charged (C x E)	= Area x Rate for premium = 67,000 x 1,47,000/- = Rs.984,90,00,000 /-
G	Total Premium	= Rs.984,90,00,000 /-*

*Applicable to be paid only up to 31/03/2012, as the present scheme is valid only up to 31/03/2012.

This additional built-up area of 67,000 sqm is being allotted to M/s. Reliance Industries Ltd. for proposed Commercial office & Multistoried Car Parking Building as per the details given in above table and the terms and conditions mentioned in the MMRDA's letter cited at (I) above and subject to terms and conditions as indicated in the Lease Deed in respect of this plot and also the standard terms and conditions laid down in the MMRDA (Disposal of Land) Regulation, 1977 as amended in the year 1997.

Since the present scheme is applicable up to 31/03/2012, you are hereby informed that this letter is valid till 31/03/2012 & you shall pay the premium as stated in MMRDA's letter dt. 8/11/2011 on or before 31/03/2012. This additional BUA is offered to you based on your commitment that you will pay the premium for condonation in marginal open spaces for your proposed plans (as & when submitted for approval).

You are now requested to make the payment of lease premium by way of Demand Draft/Pay Order/Bankers Cheque drawn in favour of "MMRD FUND" payable at Mumbai. And after fulfilling all the related requirements, you are requested to execute the modified Supplementary Lease Deed.

You may now please follow up with the Deputy Metropolitan Commissioner (Land & Estate), MMRDA for necessary legal and financial formalities. The letter is issued with the approval of Metropolitan Commissioner.

Thanking you,

Yours faithfully,
(D. Sampatkumar)
Chief
T&CP Division

NUSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

बदर – १५/
५७६५ २८
२०१३

Bandra-Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai - 400 051.
EPABX : 2659 4000 • FAX : 2659 1264 • WEB SITE : http://www.mmrdamumbai.org

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY Regn. No. 550
NOTARY

बदर-१५/
१९६७
२०१३

TRUE COPY
for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
Wadia Building,
Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

EXHIBIT "I"

Reliance
Industries Limited

10th April 2013

To,
The Metropolitan Commissioner,
MMRDA,
BKC, Bandra(E),
Mumbai – 400 051

Sub.: Extension of time period for project on plot No. C-66 in 'G' block, BKC, allotted for 'Multistoried Car Parking and Commercial Complex'.

Ref: 1)Lease Agreement executed on 15.07.2008
2)Our letters dated 04.09.2008 and 11.01.2010 and 30.08.2012

Dear Sir,

Plot no. C-66 in 'G' block, BKC, was allotted to us for construction of 'Multistoried Car parking and Commercial Complex Use' on 28th December 2007 vide allotment letter dated 28.12.2007. The total premium of Rs. 9,18,03,05,550/- was paid be us on 23.01.2008 and 26.03.2008. The lease deed was executed thereafter on 15th July 2008 on paying a stamp duty of about Rs. 45.90 crores. Thereafter the following are the chronological list of events important to note: .

Sr No	Event	Date
1	Execution of Lease Deed	15.07.2008
2	Possession of plot handed over by MMRDA	01.08.2008
3	Physical demarcation by MMRDA	28.08.2008
4	Joint statement which states the overlapping of plot with Pumping station and front road	28.08.2008
5	RIL informed MMRDA for rectification of boundary	04.09.2008

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

6	Letter from MMRDA to RIL informing concretization of front road for width of 30 mts	04.11.2008
7	Concretization of front road for width of 39 mts	
8	Letter by RIL objecting to the above and requesting for physical demarcation of the plot again	11.01.2010
9	Letter from RIL to MMRDA to give correct physical demarcation	11.08.2010
10	Demarcation given by MMRDA reflecting reduction in plot area	06.09.2010
11	CC upto plinth was granted	07.06.2011
12	Letter from RIL to MMRDA for time extension	30.08.2012

The above correspondence clearly indicates that close to 3 years have passed and no clear demarcation of the plot was given to us. The fact even today there is no final clarity from MMRDA on the exact plot demarcation indicates an encumbered plot available with us.

You are equally aware that the period for construction starts from the date of the lease deed which is 15th of July 2008. However this is subject to an unencumbered plot. You are also aware that we have bought additional FSI from MMRDA for the said plot. This requires additional planning to be done for services such as parking, sewage treatment plants, water tanks, electrical rooms etc. This is done well in advance of developing the plot for purposes of obtaining the necessary sanctions and approvals.

Permissions such as environmental clearances, High Rise Committee are also long drawn processes for no fault of ours. It can take typically upto 18 months to obtain all necessary permissions for submission to MMRDA for the CC to be granted by MMRDA. We have repeatedly reminded MMRDA on several occasions with reference to letters dated 11.08.2010 and 11.08.2012 our clear intent to resolve this issue. However, we have not had any success.

The above clearly identifies that at no fault of ours, we continue to suffer for the lack of an unencumbered site till date and delays in external permissions which are necessarily required for MMRDA CCs.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

We humbly request you to kindly extend our time period for completing the project keeping in mind the unencumbered site issues which are with reference to the exact site demarcation as per lease agreement.

Thanking you.

Shalin N. Gandhi

Yours faithfully,

Authorised Signatory

cc:- ① The Dy metropolitan Commissioner (Lands)

② The Chief (TeSeP)

Teli 26/4/13

TOWN & COUNTRY PLANNING DIVISION
MUMBAI METROPOLITAN REGION
DEVELOPMENT AUTHORITY
Bandra-Kurla Complex, Bandra (E), Mumbai-400 051.

TRUE COPY

for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY

for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

EXHIBIT J

~~EX - CC~~

~~136~~

86

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

No. L.C/BKC(G)/RIL(C-66)/144/2014 Date : 23.01.2014

To,

M/s. Reliance Industries Ltd.,
Maker Chambers IV,
3rd Floor, 222, Nariman Point,
Post Box : 11717,
Mumbai - 400 021.

Sub: Allotment of Plot No. C-66 in 'G' Book of Bandra-Kurla Complex.
- Grant of extension in completing the construction of the building without charging the additional premium.

Ref : Your letter, dated 10.04.2014.

Sir,

With reference to your correspondence resting with your letter under reference on the subject mentioned above, I am directed to inform you that, your request to grant the extension in completing the construction of the building intended to be constructed on the Plot No.C-66 in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex, without charging the additional premium is not acceptable & hence rejected forthwith.

2. This letter issues with the approval of the Hon. Metropolitan Commissioner.

Yours faithfully,

(A.R. Wankhade), 23/1
Dy. Metropolitan Commissioner,
MMRDA

JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

EXHIBIT 'K'

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

No.LC/BKC(Q)/RIL(C-66)/ 243 /2014 Date : 11/02/2014

To,
Shri S.N. Tandon,
Authorized Signatory,
Reliance Industries Ltd.,
5th Floor, Maker Chamber IV,
Nariman Point, Mumbai – 400 021.

Sub : Allotment of Plot No.C-66 in 'G' Block of Bandra Kurla Complex.
- Extension in completing the construction of the building.

Ref. : Our letter No.LC/BKC(Q)/RIL(C-66)/144/2014, dated 23/01/2014.

Sir,

In continuation to our letter under reference on the subject mentioned above, I am directed to inform you that as provided in Article 2(e) of the Lease Deed executed between the Authority and Reliance Industries Ltd. on 15/07/2008, the Metropolitan Commissioner can grant extension if the Lessee could not complete the construction of the building for the reasons beyond his control subject to payment of additional premium at the rate of 25% for 1st year, 35% for 2nd year and 40% for 3rd year.

2. However, having regards to the impediments faced by the Lessee in BKC to complete the construction of the building within the stipulated period 4 years, the issue of the charging the additional premium for the extended period of construction as provided in Article 2(e) of the Lease Deed was placed before the Authority, in its 120th meeting held on 24/12/2007 & 128th meeting held on 09/02/2010 and the Authority has given its approval as follows :-

a) To revise the rate of additional premium to be charged for extended period in completing the construction as per Article 2(e) of the Lease Deed as follows :-

i) All the Govt. Organizations	5% of the lease premium per year till they complete the construction.
ii) Semi Govt. & Public Sector Organizations and Private Sector Organizations	(i) Upto 3 years - 10% of the lease premium per year. (ii) Beyond 3 years till they complete the construction – 15% of the lease premium per year.

b) To charge the additional premium in proportion to the built-up area of which construction is incomplete i.e. to exclude the built-up area of which OC is issued.

c) To charge the additional premium proportionately for the extended period of construction.

MOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 560
NOTARY

3. Considering the above, the Metropolitan Commissioner is pleased to grant you, an extension in completing the construction of the building intended to be constructed on the plot No. C-66 in 'G' Block of Bandra Kurla Complex, for a period of 2 years from 15/07/2012 to 14/07/2014 by charging an additional premium at the rate of 10% of the lease premium per year payable in advance.

4. You are, therefore requested to make the payment of the additional premium along with interest due thereon for delay as shown in statement enclosed with this letter.

5. This letter issues with the approval of the Metropolitan Commissioner.

Yours faithfully,

(S.R. DESAI)
LANDS & ESTATE MANAGER (I)
MMRDA

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

DUES PAYABLE FROM THE LESSEES IN BKC ON ACCOUNT OF EXTENSION IN COMPLETING THE CONSTRUCTION OF THE BUILDING AS PER REVISED PROVISION - RELIANCE INDUSTRIES LIMITED

Plot No.	Area (Sq. Mtrs.)	BUA (Sq. Mtrs.)	Date of Lease Deed	Total (in Rs.)	Date of Completion of Construction	Date up to which extension is to be granted	No. of years valid.	Addl. Premium @ 55% of LP	Addl. Premium @ 10% of LP for 3 Years	Addl. Premium @ 15% of LP beyond 3 years	Total Addl. Premium	Addl. Premium paid.	Balance Addl. Premium	Payable as on	Delay for payment as on	No. of days delay for payment	Interest @ 14% p.a. on	Total Amt. payable
C-66	10113.18	30350.000	15-Jul-01	91800855350	14-Jul-12	14-Jul-13	1 Year	0	91800855350	0	91800855350	0	91800855350	15-Jul-12	11-Feb-14	577	203173695	112728145501
				91800855350	14-Jul-13	14-Jul-14	1 year	0	91800855350	0	91800855350	0	91800855350	15-Jul-13	11-Feb-14	212	74649117	99868077217
											183601710700		183601710700				277852713	211388483

Per day interest w.e.f. 12/02/2014 70437.4175

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY Regn. No. 550
NOTARY

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

EXHIBIT 'L'

SPACE AGE CONSULTANTS

February 13, 2014

To,
The Chairman,
MMRDA, Bandra Kurla Complex,
Bandra(E), Mumbai – 400 051

Sub : Extension of time period for project on plot No. C-66 in 'G' block, BKC, allotted for 'Multistoried Car Parking and Commercial Complex'.

Ref : 1)Lease Deed executed on 15.07.2008
2)Our letters dated 04.09.2008 and 11.01.2010 and 30.08.2012 & 10.4.2013

Dear Sir,

Under instruction of our Clients M/s. Reliance Industries Ltd. we have to address you as under:-

The plot no C-66 was allotted to our Client Reliance Industries Ltd. (herein after referred to as 'RIL') for construction of 'Multistoried Car Parking and Commercial Complex Use' on 28th December, 2007 vide allotment letter dt 26.12.2007. The total premium of Rs. 918,03,05,550/- was paid by our client on 23.1.2008 and 26.3.2008 and the Lease Deed was executed and registered thereafter on 15th July, 2008 on payment of appropriate stamp duty. The possession of the plot was handed over to our client by MMRDA on 1st August, 2008. A copy of possession receipt is attached herewith as annexure 'A'.

Thereafter the following are the chronological list of events important to note:

Possession receipt of MMRDA	01.08.2008
Joint statement which states the overlapping of plot with the neighboring Plot (pumping station)	28.08.2008
RIL wrote for rectification of boundary	04.09.2008
MMRDA again wrote for change of boundary for concreting the road (30mts to 39 mts)	04.11.2008

yahoo no.15, b-106, natraj building, sristi complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai : 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2590 2402. / fax.: 022-2590 6167 / e.: jcvspace@yahoo.co.in

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
NOTARY
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550

SPACEAGE
CONSULTANTS

RIL writes letter objecting to the above and requesting for physical demarcation of the plot again	11.01.2010
RIL wrote again to give correct boundaries	11.08.2010
RIL wrote to MMRDA for time extension	30.08.2012
RIL further wrote to MMRDA for time extension	10.4.2014

The physical demarcation of the plot was given by the Land Cell of MMRDA on 28th August, 2008. It was observed during the demarcation that adjacent Sewage Pumping Station plot (no. SP-1) was encroaching upon our clients plot no. C-66 and thus area of plot C-66 was overlapping with that of pumping station plot. Therefore the physical area of the plot C-66 was getting reduced and it was very difficult to understand the actual demarcation of the Boundary. A joint statement was recorded on 28.8.2008 mentioning the above facts. RIL representative had not endorsed the statement as it was an encumbered plot and there was no clarity. A copy of the statement is attached herewith as annexure 'B'.

The matter was thereafter taken-up with Land Cell vide our clients letter dated 4th September, 2008 requesting them to get the common boundary of the plots rectified by shifting the temporary fencing of the pumping station plot, so that actual area of the plot C-66 would be made available. Once again the actual and correct demarcation of the plot boundary was sought. A copy of the said letter is attached herewith as annexure 'C'.

Out of surprise our Clients received a letter on 4th November, 2008 which was sent by the Engineering Division of MMRDA to our Client along with a map showing the layout roads in BKC to be taken-up for concretization. The width of the road abutting plot C-66 was shown as 30 mts in the layout. However, it was observed that while concretization, the width of the road abutting plot C-66 was increased to 39 mts and widening was done on our Clients plot side only, keeping the alignment of the road on other side intact. This had resulted further

H.O. : shop no.15, b-106, patraj building, srishti complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai : 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2590 2402. / fax.: 022-2590 6167 / e.: jcvspace@yahoo.co.in

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 350 NOTARY

[redacted]

SPACE AGE CONSULTANTS

reduction of our Clients plot area. This was brought to the notice of MMRDA immediately vide our Clients letters dated 11th January 2010, requesting to give physical demarcation of the plot again. Copies of the letters are enclosed herewith as annexure 'D' & 'E'.

Meanwhile, it was learnt that the road width was again to be restored to its original width of 30 mts. Accordingly, our client once again requested vide their letter dated 11th August, 2010 for correct physical demarcation. The same was given by Land Cell on 6th September, 2010. However, the issue of encroachment by sewage pumping plot and road was not resolved and fencing of sewage pumping station was not yet removed and still there was no clarity from MMRDA about the actual demarcated boundary line for our client to commence their construction activity. A copy of the said letter is attached herewith as annexure 'F'.

As our client could not wait indefinitely for the decision, an application was made on 11.8.2010 for approval of shoring piles and one more letter dated 22.12.2010 was submitted informing that the demarcation issue is still not resolved and pending the decision requested to allow our clients to develop the plot. In response to our clients request for grant of permission for excavation and shoring piles, the same was granted by Chief (T &CP) on 11th October, 2010. The work of shoring piles and excavation was taken-up in right earnest, and the regular proposal for approval of building plans with the basements was submitted for approval. The plans were approved and Commencement Certificate up-to plinth was granted on 7th June 2011. In order to complete the work in time, the foundation work along with basements was taken-up immediately and work up-to plinth was completed within 3-4 months. The said letters are attached as annexures 'G' & 'H'.

Further the proposal needed Environmental clearance as well as High Rise Committee clearance, the matter was being pursued with the respective Authorities. It may be brought to your notice that, our clients had requested MMRDA for purchase of additional built up area to the tune of 67000 sq. mts. and MMRDA had principally agreed to allot our clients the additional Built Up area to the tune of 67000 sq.mts. vide allotment letter dated 2.3.2012. This

shop no.15, b-106, natraj building, srishti complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai : 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2593 2402. / fax: 022-2590-6187 / e.: jcvspace@yahoo.co.in

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

SPACEAGE CONSULTANTS

requires additional planning to be done for services such as parking, sewage treatment plants, water tanks, electrical rooms etc. This is done well in advance of developing the plot for purposes of obtaining the necessary sanctions and approvals. Based on the said letter, comprehensive plans were submitted for approval of HRC and Environment Department. The entire planning including provision of parking, sewage treatment, tanks, etc. was done taking into consideration the original BUA allotted as per tender as well as additional BUA purchased from MMRDA. As it is a one building consuming total BUA, proportionate extension of time was required to be considered for planning and construction.

Permissions such as environmental clearances, High Rise Committee are also long drawn processes for no fault of our client. It took about one and half years approx to get the Environmental Clearance as concept of additional built up area (global FSI) was not being accepted by the committee. It can take typically upto 18 months to obtain all necessary permissions for submission to MMRDA for the CC to be granted by MMRDA. In order to build environmental friendly building in MMRDA, our clients took extra efforts in planning and construction. Our clients have obtained LEED GOLD pre-certification from IGBC for their building. By virtue of the aforesaid facts, our clients vide their letters dated 30.8.2012 & 10.4.2013 sought extension of time for completion of construction without payment of premium. The said letters are attached as annexures 'I' & 'J'.

The above correspondence clearly indicates that close to 3 years had passed and no clear demarcation of the plot was given to our client. The fact even today there is no final clarity from MMRDA on the exact plot demarcation indicates an encumbered plot available with our client. It will be seen from above that, our client have taken all the necessary steps for starting the project in right earnest but the delay in completing the project within a stipulated time period of four years, from the date of Lease Deed, is due to the reasons mentioned herein above situations which are beyond their control.

At no fault of our clients, they continue to suffer for the lack of an unencumbered site for nearly 3 years and delays in external permissions which are necessarily required for MMRDA CCs.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

shop no.15, b-106, natraj building, sristi complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai : 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2590 2402. / fax.: 022-2590 6167 / e.: jcvspace@yahoo.co.in

SPACEAGE CONSULTANTS

It is apparent that MMRDA has not appreciated the aforesaid facts and not taken into consideration any of the correspondences exchanged by our clients and the internal fact of demarcation and road widening issues of their internal department.

Under these circumstances, we hereby call upon your good office to consider the aforesaid facts including the demarcation and the road widening issue and grant our Client extension of time for completion of Construction of Multistoried Car parking and Commercial Complex without charging any premium.

Thanking you.

Yours faithfully,
For SPACEAGE CONSULTANTS

AUTHORISED SIGNATORY

cc.: The Metropolitan Commissioner
6th floor, MMRDA
BKC, Bandra.

Encl.: As above

TRUE COPY
for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY
Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

H.O. : shop no.15, b-106, natraj building, sristi complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai : 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2590 2402. / fax: 022-2590 6187 / e.: jcvspace@yahoo.co.in

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

EXHIBIT 'M'

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/6731/2014 Date 20th May, 2014

To,
Shri S. N. Tundon,
Authorized Signatory,
Reliance Industries Ltd.,
5th floor, Maker Chamber IV,
Nariman Point, Mumbai - 400 021.

Sub : Allotment of part of the Plot No.C-66 in 'G'-Block, Bandra-Kurla Complex for the purpose of Commercial Complex & Multi Storied Car Parking.
- Grant of extension in completing the construction of the building intended to be constructed on the plot as per the provisions of the Deed of Lease.

Ref : (i) Our letter No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/249/2014, dated 11/02/2014.
(ii) Our letter No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/Assignment Part-II/543/2014, dated 11/04/2014.

Sir,

Kindly refer to our letters under reference on the subject mentioned above.

2. You are hereby advised to pay the outstanding dues as informed to you vide our letters under reference with interest due thereon till the date of payment. Please note that if you fail to settle the dues, this Authority forced to take action as deemed fit.

Thanking you,

Yours faithfully,

(A.R. Wankhade)
Dy. Metropolitan Commissioner,
M.M.R.D.A.

TRUE COPY
for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY
for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

Bandra-Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai - 400 051. PABX : 2659 3600 - FAX : 2659 3761 - Web-site : http://www.mmrdamumbai.org

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

96
H6

EXHIBIT 'N'

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

No. LC/BKC(G)/REL(C-66)/748/2014 Date 3rd June, 2014

To,

Shri S. N. Tandon,
Authorized Signatory,
Reliance Industries Ltd.,
5th floor, Maker Chamber IV,
Nariman Point, Mumbai - 400 021.

Sub : Allotment of part of the Plot No.C-66 in 'G'-Block, Bandra-Kurla Complex for the purpose of Commercial Complex & Multi-Storied Car Parking.
- Grant of extension in completing the construction of the building intended to be constructed on the plot as per the provisions of the Deed of Lease.

Ref. : (i) Our letter No. LC/BKC(G)/REL(C-66)/248/2014, dated 11/02/2014.
(ii) Our letter No. LC/BKC(G)/REL(C-66)/Assignment Part-II/543/2014, dated 11/04/2014.
(iii) Our letter No. LC/BKC(G)/REL(C-66)/249/2014, dated 29/05/2014.

Sir,

Kindly refer to our letters under reference on the subject mentioned above.

2. You are hereby ask to pay the outstanding dues as informed to you vide our letters under reference with interest due thereon till the date of payment. Please note that if you fail to settle the dues, this Authority forced to take action as deemed fit.

Thanking you.

Yours faithfully,

(A.R. Wankhade)
Dy. Metropolitan Commissioner,
M.M.R.D.A.

TRUE COPY
Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY
Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

Bandra-Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai-400 051
GPABX : 2659 3600 - FAX : 2659 3650 - WEB SITE : http://www.mmrdamumbai.org

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

EXHIBIT "O"

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

C/BKC(G)/RIL(C-66)/ 5959 /2014 Date: 22nd August, 2014

NOTICE

WHEREAS the Mumbai Metropolitan Region Development Authority (hereinafter referred to as "the Authority") leased to M/s. Reliance Industries Ltd. plot of land bearing No. C-66 in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex situated and lying at C.T.S. No. 1202, Village Kolekalyan, Tal. Andheri, Mumbai Suburban District, together with a building or buildings thereon and at any time thereafter standing thereon in accordance with the Deed of Lease executed on 15th July, 2008 and registered under No. VBR9-06590-2008 dated 9th July, 2008 with the Sub-Register of Assurances, Andheri - 3, Mumbai Suburban District (hereinafter called "the said Lease Deed").

2. AND WHEREAS upon you request for grant of additional built-up area on plot referred hereinbefore, the Authority had issued offer letter on 20th March, 2012 under which the additional built up area of 67000 sq.m. has been allotted to you and executed the Supplementary Lease Deed on 29th October, 2013 and registered under No.BDR15-7167/2013, dated 29th October, 2013 with the Sub-Register of Assurances, Andheri-4, Mumbai Suburbin District with MMRDA (hereinafter call "the said Supplementary Lease Deed).

AND WHEREAS the said Deed of Lease charged upon you the obligation to erect and completely finish, fit for occupation within four years from the date of the said Deed of Lease a building to be constructed on the said land as stated in Article 2(d) of the said Deed of Lease. Further the said Deed of Supplementary Lease charge upon you to pay the amount of Lease Premium in installments as stated in Article 2(a) of the said Deed of Supplementary Lease.

AND WHEREAS upon your request you were granted an extension of time in completing the construction of the building on the said Land for a period of two year from 15/07/2012 to 14/07/2014 by charging the additional premium as stated in the letter No. I.C/BKC(G)/RIL(C-66)/249/2014, dated 17/02/2014.

AND WHEREAS upon your request made to Town & Country Planning Divn. and informed to you under Commencement Certificate issued under No. TCP/12-27/BKC-27(CCY)/G/C-66/86/V1/2170/2013, dated 24th September 2013, you were asked to pay the dues in respect of the followings within 3 months from the date of issuance of this Commencement Certificate -

a)	Premium along with interest for the delay in completion of the construction work of the building on plot under reference as per the lease deed condition,	Details are annexed as Annexure
b)	The balance premium as on date to the Authority towards the additional BUA purchased by them.	Rs. 278.96 Crores i.e. Outstanding amount out of the installments due on 29/03/2013 & 29/3/2014 + interest due thereon as stated in the Supplementary Lease Deed executed on 29/10/2013.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 560 NOTARY

97/B

c) The balance premium for staircase premium (as communicated by Authority's letter dated 26/02/2013) with 14% interest per annum.

Rs. 7298 Crores from 24/12/2013 + interest @ 14% p.a.

d) The balance premium for deficiency in front marginal open space (as communicated by Authority's letter dated 05/09/2013) with 14% interest per annum.

Rs. 2133 Crores from 24/12/2013 + interest @ 14% p.a.

It was further stated in the said Commencement Certificate referred hereinbefore that, the said Commencement Certificate is liable to be revoked by the Metropolitan Commissioner of the Authority, if any conditions subject to which the said Commencement Certificate is granted or any of the restrictions imposed by the Metropolitan Commissioner of the Authority is contravened or is not complied with.

AND WHEREAS upon your request for grant of consent for assignment submitted vide your letter dated 10/01/2014 & 27/01/2014, the consent to assign the said units of the premises as stated in these letter was granted subject to the condition that you shall pay the dues stated hereinbefore on or before 31/05/2014 along with interest due thereon for delay vide Authority's letter No. LC/BKC(C)/RU(C-66)/Assignment Part-II/543/2014, dated 11/04/2014. The dues payable in respect of the issues stated hereinabove works out as detailed below –

AND WHEREAS you have failed to pay the outstanding dues as stated hereinabove and thereupon committed breach of the terms and condition of the said Deed of Lease and the said Deed of Supplementary Lease and therefore the Authority has power to recover the said due amount as stated hereinbefore as arrears of land revenue and to revoke the Commencement Certificate referred hereinabove and further to resume the said Land as per the Article 5 & 6 of the said Deed of Lease and the said Deed of Supplementary Lease.

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by Articles 5 and 6 of the said Deed of Lease and the said Deed of Supplementary Lease, I, the Dy. Metropolitan Commissioner for and on behalf of the Metropolitan Commissioner of the Authority hereby call upon you to remedy or cause to be remedied the stated breaches to the satisfaction of the Metropolitan Commissioner within 30 days from the date of this notice. Please take further notice that in the event of default to comply with this requisition, the Authority will revoke the Commencement Certificate referred hereinabove and further to determine the Lease and enter upon the demised premises and proceed further to recover the due amount stated hereinbefore as arrears of land revenue.

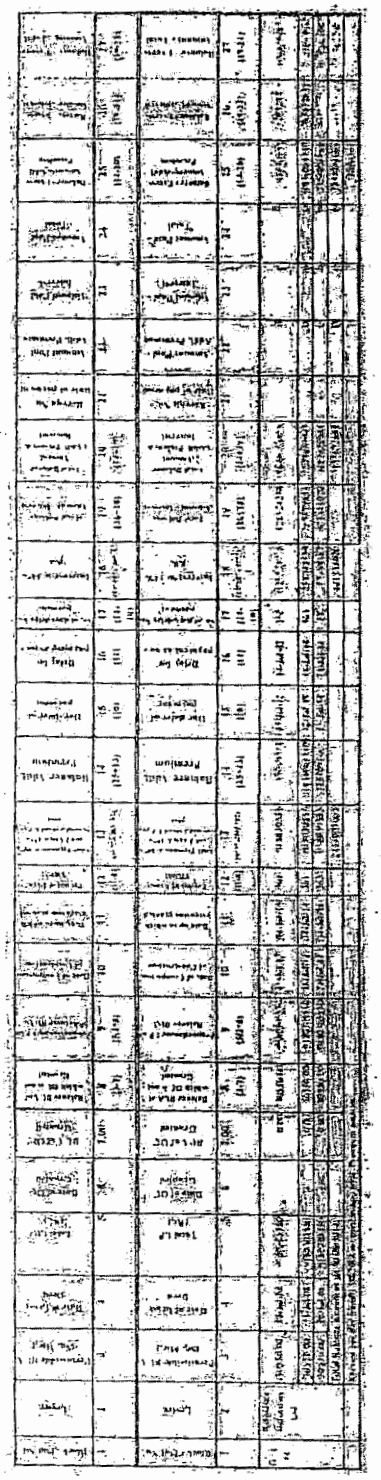
(A.R. Wankhade)
Dy. Metropolitan Commissioner,
M.M.R.D.A.

To,
Shri. Sudhir S. Tandon
Authorized Signatory,
Reliance Industries Limited, 222, Maker Chambers IV, 3rd Floor,
Nariman Point, Mumbai - 400 021.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

PEC

ANNEXURE



TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

EXHIBIT 'P'

O/C

SPACEAGE CONSULTANTS

August 27, 2014

To,
The Chairman,
MMRDA, Bandra Kurla Complex,
Bandra(E), Mumbai – 400 051.

Sub : Extension of time period for project on plot No. C-68 in 'G' block, BKC, allotted for 'Multistoried Car Parking and Commercial Complex'.

Ref : 1)Lease Deed executed on 15.07.2008
2)Our letters dated 04.09.2008 and 11.01.2010 and 30.08.2012 & 10.4.2013

Dear Sir,

Under instruction of our Clients M/s. Reliance Industries Ltd. we have to address you as under:-

The plot no C-66 was allotted to our Client Reliance Industries Ltd. (herein after referred to as 'RIL') for construction of 'Multistoried Car Parking and Commercial Complex Use' on 28th December, 2007 vide allotment letter dt 28.12.2007. The total premium of Rs. 918,03,05,550/- was paid by our client on 23.1.2008 and 26.3.2008 and the Lease Deed was executed and registered thereafter on 15th July, 2008 on payment of appropriate stamp duty. The possession of the plot was handed over to our client by MMRDA on 1st August, 2008. A copy of possession receipt is attached herewith as Annexure 'A'.

Thereafter the following are the chronological list of events important to note:

Possession receipt of MMRDA	01.08.2008
Joint statement which states the overlapping of plot with the neighbouring Plot (pumping station)	28.08.2008
RIL wrote for rectification of boundary	04.09.2008
MMRDA again wrote for change of boundary for concreting the road (30mts to 39 mts)	04.11.2008

NISHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

H.O. : shop no.15, b-106, natraj building, sristi complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai - 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2590 2402; / fax.: 022-2590 6167 / e.: jcvspaceage@hotmail.com

S P A C E A G E
C O N S U L T A N T S

RIL writes letter objecting to the above and requesting for physical demarcation of the plot again	11.01.2010
RIL wrote again to give correct boundaries	11.08.2010
RIL wrote to MMRDA for time extension	30.08.2012
RIL further wrote to MMRDA for time extension	10.4.2014

The physical demarcation of the plot was given by the Land Cell of MMRDA on 28th August, 2008. It was observed during the demarcation that adjacent Sewage Pumping Station plot (no. SP-1) was encroaching upon our clients plot no. C-66 and thus area of plot C-66 was overlapping with that of pumping station plot. Therefore the physical area of the plot C-66 was getting reduced and it was very difficult to understand the actual demarcation of the Boundary. A joint statement was recorded on 28.8.2008 mentioning the above facts. RIL representative had not endorsed the statement as it was an encumbered plot and there was no clarity. A copy of the statement is attached herewith as Annexure 'B'.

The matter was thereafter taken-up with Land Cell vide our clients letter dated 4th September, 2008 requesting them to get the common boundary of the plots rectified by shifting the temporary fencing of the pumping station plot, so that actual area of the plot C-66 would be made available. Once again the actual and correct demarcation of the plot boundary was sought. A copy of the said letter is attached herewith as Annexure 'C',

In its various inter-department communications, MMRDA has duly admitted that this boundary demarcation issue was unresolved from MMRDA's end. An instance of such acceptance is an internal note dated 24th September 2012 of the Land Cell of MMRDA (obtained through RTI), a copy of which is annexed hereto and marked as Annexure "D".

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 560
NOTARY

H.O.: shop no.15, b-108, natraj building, sristi complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai : 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2590 2402. / fax.: 022-2590 6167 / e.: jcvspace@yahoo.co.in

SPACEAGE
CONSULTANTS

Out of surprise our Clients received a letter on 4th November, 2008 which was sent by the Engineering Division of MMRDA to our Client along with a map showing the layout roads in BKC to be taken up for concretization. The width of the road abutting plot C-66 was shown as 30 mts in the layout. However, it was observed that while concretization, the width of the road abutting plot C-66 was increased to 39 mts and widening was done on our Clients plot side only, keeping the alignment of the road on other side intact. This had resulted further reduction of our Clients plot area. This was brought to the notice of MMRDA immediately vide our Clients letters dated 11th January 2010, requesting to give physical demarcation of the plot again. Copies of the letters are enclosed herewith as Annexure 'E' & 'F'.

Meanwhile, it was learnt that the road width was again to be restored to its original width of 30 mts. Accordingly, our client once again requested vide their letter dated 11th August, 2010 for correct physical demarcation. The same was given by Land Cell on 6th September, 2010. However, the issue of encroachment by sewage pumping plot and road was not resolved and fencing of sewage pumping station was not yet removed and still there was no clarity from MMRDA about the actual demarcated boundary line for our client to commence their construction activity. A copy of the said letter is attached herewith as Annexure 'G'.

In its inter-department communication vide an internal note dated 12th December 2012 (obtained through RTI), MMRDA has duly admitted that this road widening issue was unresolved from MMRDA's end. A copy of the internal note dated 12th December 2012 is annexed hereto and marked as Annexure "H".

As our client could not wait indefinitely for the decision, an application was made on 11.8.2010 for approval of shoring piles and one more letter dated 22.12.2010 was submitted informing that the demarcation issue is still not resolved and pending the decision requested to allow our clients to develop the plot. In response to our clients request for grant of permission for excavation and shoring piles, the same was granted by Chief (T &CP) on 11th October, 2010.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

H.O. : shop no.15, b-105, natraj building, sristi complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai : 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2590 2402. / fax.: 022-2590 6167 / e.: jcvspace@yahoo.co.in

SPACE AGE
CONSULTANTS

The work of shoring piles and excavation was taken-up in right earnest, and the regular proposal for approval of building plans with the basements was submitted for approval. The plans were approved and Commencement Certificate up-to plinth was granted on 7th June 2011. In order to complete the work in time, the foundation work along with basements was taken-up immediately and work up-to plinth was completed within 3-4 months. The said letters are attached as **Annexures 'I' & 'J'.**

The above correspondence clearly indicates that close to 3 years had passed and no clear demarcation of the plot was given to our client. The fact even today there is no final clarity from MMRDA on the exact plot demarcation indicates an encumbered plot available with our client. It will be seen from above that, our client have taken all the necessary steps for starting the project in right earnest but the delay in completing the project within a stipulated time period of four years, from the date of Lease Deed, is due to the reasons mentioned herein above situations which are beyond their control.

At no fault of our clients, they continue to suffer for the lack of an unencumbered site for nearly 3 years and delays in external permissions which are necessarily required for MMRDA CCs.

Since the Boundary Demarcation Issue and the Road Widening Issue were admittedly unresolved at MMRDA's end, our Client meritorlously deserve condonation of delay for the period from the date of execution of Lease Deed i.e. 15th July 2008 till the date of excavation permission i.e. 11th October 2010 granted by MMRDA.

It is apparent that MMRDA has not appreciated the aforesaid facts and not taken into consideration any of the correspondences exchanged by our clients and the internal fact of demarcation and road widening issues of their internal department.

We further respectfully submit that in such cases as that of the Diamond Bourse and Indian Oil Corporation, MMRDA has condoned delay in construction and had further given extension without charging premium in the same, if not identical circumstances.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

g.f., shop no. b-106, natraj building, srishti complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai 400 080.
t.: 022-2590 2401, 2590 2402. / fax.: 022-2590 5167 / e.: jcvspace@yahoo.co.in

SPACEAGE
CONSULTANTS

Under these circumstances, we hereby call upon your good office to consider the aforesaid facts including the boundary demarcation issue and the road widening issue and condone the aforesaid delay for the period from 15th July 2008 till 11th October 2010 and grant our Client extension of time for completion of Construction of Multistoried Car parking and Commercial Complex without charging any premium.

Thanking you.

Yours faithfully,
For SPACEAGE CONSULTANTS

AUTHORISED SIGNATORY

cc.: The Metropolitan Commissioner
6th floor, MMRDA
BKC, Bandra.

Encl.: As above

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

H.O. : shop.no.15, b-106, patraj building, sristi complex, mulund - link road, mulund (w), mumbai : 400 080.
tel.: 022-2590 2401, 2590 2402 / fax.: 022-2590 6167 / e.: jcvspace@yahoo.co.in

EXHIBIT "Q"

Reliance
Industries Limited

103

Date:03rd September, 2014

To

1. The Chairman, (Hon'ble Chief Minister)
Mumbai Metropolitan Region Development Authority,
Plot C-14 & C-15 State of Maharashtra
'E' Block
Bandra-Kurla Complex, Mantralaya,
Bandra (East) Mumbai
Mumbai- 400 051

मुख्यमंत्री सचिवालय
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक 8/9/2014

2. The Metropolitan Commissioner,
Mumbai Metropolitan Region Development Authority
Plot C-14 & C-15
'E' Block
Bandra-Kurla Complex,
Bandra (East)
Mumbai- 400 051

दिनांक 03/9/14
(सहसचिव शासकीय प्राधिकरण)

Dear Sirs,

Re: All that piece and parcel of leasehold land admeasuring 10183.18 square meters bearing Plot No. C-66 situate at 'G' Block, Bandra-Kurla Complex, Village Kolekalyan, Taluka Andheri ("the said Land").

1. We refer to the Letter dated 23rd January, 2014 addressed by Mumbai Metropolitan Region Development Authority (MMRDA) to us whereby MMRDA has inter-alia rejected the extension of time for construction of a single composite building known as "One BKC" ("the said Building") on the said Land without charging the additional premium.

2. We also refer to the letter dated 11th February, 2014 addressed to us whereby MMRDA has granted extension for completing the construction of the said Building for a period of 2 years from 15th July, 2012 to 14th July, 2014 but by charging additional premium of Rs. 211,38,84,823/- (Rupees Two Hundred Eleven Crore Thirty Eight Lakh Eighty Four Thousand Eight Hundred Twenty Three only) computed at the rate of 10% of the lease premium per year payable in advance. The Letters dated 23rd January, 2014 and 11th February, 2014 are hereinafter collectively referred to as "the said Orders". Copies of the said Orders are annexed hereto and marked as Exhibit "A-1" and Exhibit "A-2".

3. Also, by and under a Notice dated 22nd August, 2014 bearing No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/1193/2014 addressed by MMRDA under provisions of Article 5 and 9 of the Lease Deed to RIL ("the said Notice"), MMRDA has called upon RIL to pay, inter-alia, the said Additional Premium for

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

104

Extension of Rs. 211,38,84,823/- (Rupees Two Hundred Eleven Crore Thirty Eight Lakh Eighty Four Thousand Eight Hundred Twenty Three) along with interest thereon, in the manner provided therein failing which MMRDA will revoke the commencement certificate and determine the said Lease and shall enter upon the Demised Premises and proceed further to recover the amounts due as stated in the said Notice as arrears of land revenue. Copies of the said Notice is annexed hereto and marked as Exhibit "A-3".

4. Under this Letter addressed to you, we are seeking review of the said Orders and the said Notice passed by MMRDA inter-alia in the manner set forth hereinafter.

5. We state and submit that on the purchase of the Additional Commercial Built-Up Area (as stated in detail below) by us from MMRDA, there was no time-line for the construction of the said Building. In any event without prejudice to the foregoing, this is an exceptional case of an unavoidable delay beyond our control (and without any default on our part of any nature whatsoever) and the same is evident from the following crucial and brief facts in the matter which are a part of record:

(i) Pursuant to the Request For Proposal ("RFP") issued by MMRDA in November, 2007 and the highest and successful bid submitted by us, on 15th July, 2008 a lease deed ("the said Lease Deed") was executed by MMRDA in our favour and was registered with the office of the Sub Registrar under Serial No.6590 of 2008, whereby MMRDA had demised unto our favour the said Land by utilisation of permissible floor space of 30,550 square meters for the development of commercial complex ("Basic Commercial Built-up Area") and 20,366 square meters built up area having minimum 560 car parking spaces to be utilized only for Public Car Parking ("Public Car Park Built-up Area") together with the building and erections standing thereon then or anytime thereafter and all rights, easements and appurtenances (hereinafter collectively referred to as "the Demised Premises"), for a term of 80 years to be computed from 15th July, 2008, in the manner and for the consideration recorded therein. A copy of the Lease Deed is annexed hereto and marked as Exhibit 'B'.

(ii) Under Clause 2 (d) of the Lease Deed, it is provided that the Lessee shall within 3 (three) months from the receipt of approval of its plans and specifications of building, commence and within 4

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

458
705

years from the date of execution of the said Lease Deed, build and completely finish, fit for occupation a building, in the manner provided herein. It may be noted that the commencement of the work is related to grant of the approvals of the plans and we were obliged to commence the construction within a period of 3 (three) months from the date of the receipt of approvals of plans. It may be noted that we have commenced the construction within a period of 3 (three) months from the date of the receipt of approvals of plans (as stated below). The later part of the covenant pertaining to the completion of the work of the building by us is to be read with the former part of the covenant with regard to the commencement of the work of the said Building by us.

(iii) On 1st August, 2008, by and under a Possession Receipt, MMRDA handed over the possession of the said Land to us. However at the time of joint demarcation of the said Land by MMRDA and us, it was observed that the area of the said Land was overlapping with that of the adjacent pump station and hence the physical area in our possession was less than what is actually demised to us and MMRDA has duly admitted the same and has recognised that the same ought to have been rectified ("Boundary Demarcation Issue"). This was duly recorded in the joint statement dated 28th August, 2008, alongwith a plan highlighting the overlapping issue which letter and plan is collectively annexed hereto and marked as Exhibit "C". A portion of the said Land affected by the Boundary Demarcation Issue is shown hatched in green colour in the plan annexed hereto and marked as Exhibit "D";

(iv) In its various inter-department communications, MMRDA has duly admitted that this Boundary Demarcation Issue was unresolved from MMRDA's end. An instance of such acceptance is an internal note dated 24th September 2012 of the Land Cell of MMRDA, a copy of which is annexed hereto and marked as Exhibit "E". We submit that our functional, technical and architectural planning in respect of the said Building could not be undertaken by reason of the Boundary Demarcation Issue as inter-alia the basement line (which is the starting point to commence the construction of the said Building) could not be finalised. Also the excavation, shore piling and other related activities were impacted. Thus the delay, if any, resulted from the default of MMRDA itself in the initial stages.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

106

(v) The aforementioned Boundary Demarcation issue was promptly followed up with the MMRDA and by and under the letter dated 4th September, 2008 addressed by us to MMRDA (a copy whereof is is annexed hereto and marked as Exhibit "E"), we requested MMRDA for rectification of the same. However, no response whatsoever was given by MMRDA to our letter dated 4th September, 2008.

(vi) In or around 2009, MMRDA commenced the work in respect of concretization and widening of the road from 30 meters to 39 meters at which time it was discovered by us that the width of the road adjacent to the said Land was increased towards the side of the said Land and hence was affecting the boundary of the said Land ("Road Widening Issue"). A portion of the said Land affected by the widening of the road is shown hatched in blue colour in the plan annexed hereto and marked as Exhibit "D".

(vii) By and under a Letter dated 11th January, 2010 addressed to MMRDA (a copy whereof is annexed hereto and marked as Exhibit "G"), we stated that due to the concretization, the width of the road abutting the said Land has been increased from 30 meters to 39 meters towards the said Land and therefore size of the said Land has been further reduced which would affect our functional, technical and architectural planning in respect of the said Building. Under this Letter dated 11th January, 2010, we, inter-alia, once again requested for physical demarcation of plot boundaries of the said Land.

(viii) No response whatsoever was given by MMRDA in respect of the either to the Boundary Demarcation Issue or to the Road Widening Issue. Thus, this was the second instance of default on the part of the MMRDA causing delay for which we cannot be held responsible.

(ix) By and under a Letter dated 13th September, 2010 addressed by us to the Chief, Town and Country Planning, MMRDA (a copy whereof is annexed hereto as Exhibit "H") we inter-alia recorded that (i) the pump station fencing and electrical lamp post continues to encroach the said Land and the same needs to be rectified (ii) that there was an existing structure which was to be demolished; (iii) that the storm water drain at the entry of the said Land from the main road had encumbered the frontage of the said Land in

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

addition to reduction of ground coverage of the said Land and that measure should be taken by MMRDA to restore the original status of the Land; and (iv) that MMRDA should give exact development plan in respect of widening of the road affecting the said Land. No response whatsoever was given by MMRDA in respect of the same. This was yet one more instance of default of MMRDA.

(x) Since the aforesaid issues were not resolved, we could not proceed to apply for various approvals and sanctions and thereby could not commence the development on the said Land.

(xi) In the meanwhile, pursuant to the increase of the development potentiality of the "G" Block of Bandra Kurla Complex, MMRDA inter-alia offered us additional floor space for the commercial complex to be utilised on the said Land vide its Letter dated 31st March, 2010. It may be noted that the offer of MMRDA to us clearly stipulated that *"there is no time limit for construction of this additional built-up area"*.

(xii) In this regard considerable correspondence has been exchanged between MMRDA and us to the purchase of the additional floor space for the commercial complex to be utilised on the said Land.

(xiii) On 11th February, 2011, we made an application to the State Level Expert Appraisal Committee (SEAC) set-up by Ministry of Environment and Forest (MOEF) in consultation with Government of Maharashtra, for approval in respect of the said Building to be constructed on the said Land ("MOEF Approval"). Also, on 29th June, 2011, we applied for clearance from the High Rise Committee with respect to the height of the said Building ("HRC Clearance").

(xiv) It appears that the width of the road adjacent to the said Land was restored back to 30 metars. However, we were not intimated by MMRDA about this fact.

(xv) Whilst the Boundery Demarcation issue was not resolved by MMRDA and huge investments made by us, in order to avoid any further delay, and to commence the construction activities on the said Land, we made an application to MMRDA in or around 2011 for commencement of work. In response to the same, by and under the commencement certificate dated 7th June, 2011 bearing

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

~~461~~
108

amended by its letter dated 27th November, 2012 ("the Development NOC") and letter dated 22nd March, 2013 ("the Assignment NOC") (hereinafter collectively referred to as "the said NOCs") granted its approval for the development of the said Building by Raghuleela Builders Private Limited ("RBPL") and to the assignment of the leasehold interest in respect of the said Land together with entire development potentiality by us in favour of RBPL, respectively, in the manner provided therein.

(xxii) In accordance with the said NOCs, on 23rd December, 2013 by and under a Deed of Development cum Assignment in favour of Raghuleela Builders Private Limited ("Deed of Development cum Assignment") registered with the office of the Sub Registrar of Assurances Andheri-4 at Serial No. BDR-15/8556/2013, we have (i) transferred a part of the Additional Built-up Area admeasuring 66,993.68 square meters in favour of RBPL; (ii) granted irrevocable license in favour of the RBPL to enter on the said Land and develop the same by utilizing its full development potential; (iii) agreed to transfer balance Additional Built-up Area in favour of RBPL; and (iv) with effect from Effective Date (as defined therein), granted, transferred and assigned unto RBPL the leasehold rights with respect to the said Land together with Basic Commercial Built-up Area and Public Car Park Built-up Area, in the manner and on the terms and conditions recorded therein.

(xxiii) You will appreciate that by 15th February, 2013, pursuant to the Further CC, we completed the construction of the Basic Commercial Built-up Area of 30,550 square meters and 20,368 square meters of Public Car Park Built-up Area comprised in two level basements and up to 9th Floor. A copy of the photograph showing the completion of work till 9th Floor as on 15th February 2013 is annexed hereto and marked as Exhibit "J";

(xxiv) We made an application on 28th August, 2012 to MMRDA (a copy whereof is annexed hereto and marked as Exhibit "K"), requesting MMRDA that the period of four years for the completion of the construction of the said Building be computed from the date of the First Commencement Certificate i.e., from 7th June, 2011 on grounds mentioned therein ("First Application"). We however, did not receive any response from MMRDA in respect of the same.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

+42

109

No. TCP/(P2)/BKC-27(CC)/G/C-66/1600 /2011(CC), MMRDA granted us permission for construction up to plinth level for 2 level basements plus ground floor, on the terms and conditions recorded therein.

(xvi) By and under a Letter of Allotment dated 20th March, 2012, MMRDA has allotted an additional floor space of 87,000 square meters built up area to us for the commercial complex to be utilised on the said Land ("Additional Built-up Area") for the consideration, in the manner and on the terms and conditions stated in. It may be noted that MMRDA clearly stipulated in the Letter of Allotment that *"there is no time limit for construction of this additional built-up area"*. A copy of the letter dated 20th March 2012 is annexed hereto and marked as Exhibit "H-1";

(xvii) You will appreciate that immediately upon grant of the CC, we commenced and completed construction work till Plinth Level which was around 46,042 square metres of construction by November, 2011 i.e. within 5 months from the date of the CC. A copy of the photograph showing the completion of work till plinth as on November, 2011 is annexed hereto and marked as Exhibit "I".

(xviii) While we had completed the work till plinth level on November, 2011, due to want of MOEF Approval and HRC Clearance, we could not apply for further commencement certificate.

(xix) Only after persistent efforts, MOEF Approval, which is ought ot be granted within 90 days, was granted to us on 30th June, 2012 after a significant delay of 15 months. Also, the HRC Clarence was granted to us on 2nd June, 2012 after a significant delay of 12 months from the date of application made by us;

(xx) Upon receipt of the MOEF Approval and HRC Clearance on 7th August, 2012, we made an application to MMRDA for further CC. MMRDA, however, after a period of more than 4 (four) months granted CC on 28th December, 2012 for construction above plinth level for 2 level basement plus ground plus 13 upper floors on the Land ("Further CC");

(xxi) In the meanwhile, pursuant to applications made by us in that behalf, MMRDA has, vide its letters dated 25th July, 2012 as

6

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

amended by its letter dated 27th November, 2012 ("the Development NOC") and letter dated 22nd March, 2013 ("the Assignment NOC") (hereinafter collectively referred to as "the said NOCs") granted its approval for the development of the said Building by Raghuleela Builders Private Limited ("RBPL") and to the assignment of the leasehold interest in respect of the said Land together with entire development potentiality by us in favour of RBPL, respectively, in the manner provided therein.

(xxii) In accordance with the said NOCs, on 23rd December, 2013 by and under a Deed of Development cum Assignment in favour of Raghuleela Builders Private Limited ("Deed of Development cum Assignment") registered with the office of the Sub Registrar of Assurances Andheri-4 at Serial No. BDR-15/8556/2013, we have (i) transferred a part of the Additional Built-up Area admeasuring 68,993.66 square meters in favour of RBPL; (ii) granted irrevocable license in favour of the RBPL to enter on the said Land and develop the same by utilizing its full development potential; (iii) agreed to transfer balance Additional Built-up Area in favour of RBPL; and (iv) with effect from Effective Date (as defined therein), granted, transferred and assigned unto RBPL the leasehold rights with respect to the said Land together with Basic Commercial Built-up Area and Public Car Park Built-up Area, in the manner and on the terms and conditions recorded therein.

(xxiii) You will appreciate that by 15th February, 2013, pursuant to the Further CC, we completed the construction of the Basic Commercial Built-up Area of 30,550 square meters and 20,366 square meters of Public Car Park Built-up Area comprised in two level basements and up to 9th Floor. A copy of the photograph showing the completion of work till 9th Floor as on 15th February, 2013 is annexed hereto and marked as Exhibit "J".

(xxiv) We made an application on 28th August, 2012 to MMRDA (a copy whereof is annexed hereto and marked as Exhibit "K"), requesting MMRDA that the period of four years for the completion of the construction of the said Building be computed from the date of the First Commencement Certificate i.e., from 7th June, 2011 on grounds mentioned therein ("First Application"). We however, did not receive any response from MMRDA in respect of the same.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

(xxv) Since there was no communication received by MMRDA in respect of First Application, we wrote a letter to MMRDA on 10th April, 2013 seeking extension in time for construction of the said Building as stated therein ("Second Application"), copy whereof is annexed hereto and marked as Exhibit "L".

(xxvi) On 29th October, 2013, MMRDA executed a Supplementary Lease Deed for the Additional Built-up Area in our favour, which is registered with the office of Sub-Registrar of Assurances under Serial No. BDR-15-7167 of 2013 ("Supplementary Lease Deed"). Under Clause 2 (c) of the Supplementary Lease Deed, Article 2 (d) of the Lease Deed was amended and the modified provisions provided that the Additional Built-up Area shall be deemed to be integral part of Demised Premises and there shall be no time limit for completion of construction of the said Building by using the Additional Built-up Area. You will appreciate that since the Additional Built-up Area is a part of the composite development on the said Building, there is no time limit for construction of the said Building. This was and remains one of the fundamental term, for the purchase of the Additional Built-up Area by us. A copy of the Supplementary Lease Deed is annexed hereto and marked as Exhibit "M";

(xxvii) In response to the Second Application, MMRDA addressed a letter dated 23rd January, 2014 bearing No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/144/2014 to us stating that our request for extension of construction of the said Building on the said Land without charging additional premium is rejected.

(xxviii) In response to the First Application, MMRDA addressed a letter dated 11th February, 2014 bearing No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/248/2014 whereby the Metropolitan Commissioner has granted extension for completing the construction of the said Building for a period of 2 years from 15th July, 2012 to 14th July, 2014 by charging additional premium of Rs. 211,38,84,823/- (Rupees Two Hundred Eleven Crore Thirty Eight Lakh Eighty Four Thousand Eight Hundred Twenty Three) at the rate of 10% of the lease premium per year payable in advance ("the Additional Premium for Extension").

(xxix) Subsequently, by and under a Notice dated 22nd August, 2014 bearing No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/1193/2014 addressed by

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

112

MMRDA under provisions of Article 5 and 6 of the Lease Deed to RIL ("the said Notice"), MMRDA has called upon RIL to pay, inter-alia, the said Additional Premium for Extension of Rs. 211,38,84,823/- ("Rupees Two Hundred Eleven Crore Thirty Eight Lakh Eighty Four Thousand Eight Hundred Twenty Three) long with interest thereon, in the manner provided therein failing which MMRDA will revoke the commencement certificate and determine the said Lease and shall enter upon the Demised Premises and proceed further to recover the amounts due as stated in the said Notice as arrears of land revenue.

(xxx) At present, we have completed construction of 19th floors and casted 20th Floor in the said Building by utilizing 98,466 square meters of Built-up Area as per the sanctioned plans. A copy of the photograph showing the present stage of construction is annexed hereto and marked as Exhibit "N".

6. In view of the aforesaid facts, we most respectfully submit as:

(I) The said Orders dated 23rd January, 2014 and 11th February, 2014 and the said Notice dated 22nd August, 2014 demanding, inter-alia, the Additional Premium for Extension with applicable interest thereon issued by MMRDA due to alleged failure by us to complete the construction of the Building within the stipulated timelines, are contrary to and have been issued without any authority, any application of mind and in complete derogation and in disregard of the provisions of the Supplementary Lease Deed and are thus illegal and arbitrary for the following amongst other reasons and grounds which are without prejudice to each other:-

(a) We submit that the Additional Built-up Area is to be utilised on the said Building and is a part of a composite development on the said Land and the said Building. The terms and conditions of, inter-alia, (i) the offer of MMRDA (in the year 2010) for the purchase of Additional Built up Area; (ii) the Allotment Letter(in the year 2012) for the allotment of the Additional Built up Area; and (iii) the Supplementary Lease Deed (in the year 2013) for the demise of the Additional Built-up Area clearly stipulate that there is no time limit for the construction of the said Building by using the Additional Built-up Area.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

113

(b) The provisions of the Supplementary Lease Deed clearly stipulate that contrary to the previous position, there are to be no timelines for the completion of the said Building by using the Additional Built-up Area. MMRDA has rightly inserted a provision there is to be no time limit for completion of construction of the building by using the Additional Built-up Area. This inclusion was made by MMRDA while appreciating the rationale that construction of Additional Built-up Area would certainly require the plans to be amended, additional infrastructure, ground work and planning and hence we were assured that there would not be any time limit constraints on us for completion of construction of the said Building.

(c) The provisions of the Supplementary Lease Deed and the Lease Deed are to be read compendiously particularly in view of the fact that the development and utilisation of the Additional Built-up Area is to be undertaken on the said Building.

(d) The result of execution of the Supplementary Lease Deed is that the term of the original Lease Deed which are inconsistent with the terms of the Supplementary Lease Deed will not apply as the Supplementary Lease Deed has been executed subsequent to the Original Lease Deed. Under Clause 2(c) of the Supplementary Lease Deed it is specifically provided that all conditions and covenants including the term of lease except the condition in Article 2 (d) as contained in the Lease Deed shall be deemed to be incorporated herein and shall regulate the lease granted under the Supplementary Lease Deed (emphasis supplied). Accordingly, condition stipulated under Clause 2 (d) of the Lease Deed ceases to operate vis-à-vis the construction of the said Building to be undertaken on the said Land.

(e) While there was no response given to the First Application dated 28th August, 2012 and the Second Application dated 10th April, 2013 made by us to MMRDA in respect of the extension of the timeline for construction of the said Building, MMRDA executed the Supplementary Lease Deed pursuant to which the condition stipulated under Clause 2 (d) of the Lease Deed ceased to operate vis-à-vis the construction of the said Building to be undertaken on

10

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

114

the said Land and accordingly the said First Application dated 28th August, 2012 and the Second Application dated 10th April, 2013 made by us to MMRDA became infructuous. Since as per the provisions of the Supplementary Lease Deed there was no timeline for completion of construction of the said Building, there remained no power vested with MMRDA to grant extension of time for completion of construction and to charge any premium for grant of such extension of time. We therefore submit that the said Orders dated 23rd January, 2014 and 11th February, 2014 and the said Notice dated 22nd August, 2014 demanding, inter-alia, the Additional Premium for Extension with applicable interest thereon issued by MMRDA are contrary to and contravene the provisions of the Supplementary Lease Deed and as such, without authority in law.

(f) It may be noted that we have paid substantial consideration to purchase and utilise the Additional Built-up Area on the said Building and the said Land. In any event and without prejudice to the foregoing, the timeline is ascribed only for the completion of the construction of the Basic Commercial Built-up Area and the Public Car Park Built-up Area. It is evident from the records available with MMRDA, that this part of the development was completed by us in February, 2013.

(g) MMRDA was under obligation to hand over the duly demarcated plot to us. However, MMRDA merely handed over the possession of the said Land without proper demarcation of the said Land the area whereof is overlapping with adjoining pump station. This fact has resulted in an inordinate delay in applying for the necessary approvals and sanctions prior to the grant of which it was not possible to commence the development on the said Land.

(h) We submit that since the Boundary Demarcation issue and Road Widening issue were not resolved by MMRDA, in timely manner, we could not commence the construction activities in respect of the said Building as planned.

(i) Despite repeated requests and reminders to MMRDA, the

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

Boundary Demarcation Issue and Road Widening Issue remained unresolved which had inter-alia the following implications:

- reduction in area of the said Land due to over-lapping of the boundary with the adjoining pump station;
- the planning pertaining to the commencement of excavation, shore piling and other construction activities were adversely impacted; and
- the planning for the basement line/extents of the Building in respect of the car parking could not be finalized.

(j) We submit that in various inter-department communications, MMRDA has admitted that the Boundary Demarcation Issue had remained unresolved from MMRDA's end.

(k) The Road Widening Issue was resolved and the width of the concrete road was restored to 30 meters only as late at December 2010, which itself caused delay in commencement of construction of the said Building. Without prejudice to what is stated above, even though Road Widening Issue appears to have been resolved to it, MMRDA did not intimate us that the width of the concrete road was restored to 30 meters.

(ii) Without prejudice to what is stated above, we submit that as per Clause 3.(c) of the Lease Deed, we were forbidden from erecting any building or structure outside the building line shown on plan of the said Land. Since the Boundary Demarcation Issue was not rectified by MMRDA, we could not finalize the plans, leave aside submitting these to MMRDA for approval.

(iii) Without prejudice to what is stated herein, we submit that while granting the CC, MMRDA is deemed to have given the demarcation of the said Land and therefore the timeline for construction of the said Building ought to be deemed to have commenced only from the date of the CC i.e. from 7th June 2011 not from the date of execution of the Lease Deed and accordingly we ought to be permitted to complete the construction of the said Building (by utilisation of the Basic Commercial Built-up Area and the Public Car Park Built-up Area) within 4 (four) years from the

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

116

date of the CC i.e., on or before 6th June, 2015. It may be noted that MMRDA cannot benefit out of it's own default.

(iv) We submit that initially we were granted the CC up to plinth level after delay of 82 days from the date of application made by us. Under CC dated 7th June, 2011 there was a condition that before applying for CC above plinth level, we would obtain MOEF Approval. You will appreciate that we completed the work up to plinth level by 21st November, 2011 i.e within 5 months from the date of the CC.

(v) We submit that though we had made an application to SEAC for MOEF Approval on 11th February, 2011 it was only after significant delay of 16 months from the date of the application that MOEF granted to it approval to us on 30th June, 2012 and the same caused delay in obtainment of Further CC.

(vi) We submit that apart from the foregoing, the Additional Built-up Area of 67,000 square meters was allotted to us on 20th March, 2012 and had following implications in terms of additional requirements on the said Building:-

(a) the number of floors in the said Building was increased from 9 floors to 20 floors.

(b) due to the Additional Built-up Area, the proportionate number of car parking to be provided had also to be increased from requiring building plans to be altered to include additional car parking spaces to comply with the DCR.

(c) various other features including provisions regarding (i) Transformer Capacity; (ii) DG sets; (iii) Sewage Treatment Plant; (iv) Air Condition capacity, chillers plant; and the number of shafts had to be increased to accommodate the plumbing and Air Conditioner ducting with the floor plate had to be enhanced to support Additional Built-up Area.

(vii) HRC Clarance was granted to us on 2nd June, 2012 after a significant delay of 12 months from the date of application made by us.

(viii) We submit that the Further CC was granted to us on 28th

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 560 NOTARY

RCC

117

December, 2012 after a delay of more than 4 (four) months from the date of application made by us on 6th August, 2012 for construction above plinth level for 2 level basement plus ground plus 13 upper floors on the said Land. You will appreciate that despite of aforementioned delay and hurdles, we completed the construction of the Basic Commercial Built-up Area 30,650 square meters and 20,366 square meters of Public Car Park Built-up Area comprised in two level basements and up to 9th Floor by 15th February, 2013 i.e. 7 months over and above the deadline for completion of construction stipulated under the Lease Deed, i.e. 14th July, 2012.

(ix) We submit that whilst passing the said Orders, MMRDA has not considered the grounds of delay of 16 months in grant of the MOEF Approval and delay of 12 months in grant of HRC Clearance. A copy of the internal notes of MMRDA dated 7th August, 2013 indicating the rationale adopted by the MMRDA while passing the said Orders is annexed hereto and marked as Exhibit "O". MMRDA ought to have considered these grounds that have caused substantial delay in completion of the construction of the Basic Commercial Built-up Area and Public Car- Park Built-up Area.

(x) MMRDA ought to have appreciated the fact that effectively we have taken a time period of only approximately 11 moths for completing the construction of the Basic Commercial Built-up Area 30,650 square meters and 20,366 square meters of Public Car-Park Built-up Area comprised in two level basements and up to 9th Floor in the said Building excluding the period of delay in the grant of the MOEF Approval by SEAC, HRC Apptoval by MCGM and Further CC by MMRDA and that if there was no delay caused, we would have completed the construction of the Basic Commercial Built-up Area and Public Car- Park Built-up Area within the stipulated timelines.

(xi) We submit that MMRDA is ought to appreciate that further 67,000 square meters of Additional Built-up Area has to be constructed on the same building as was always known to MMRDA and envisaged by both parties throughout. This requires additional preparation, technology, planning, support and infrestructure and having done away with the timelines for construction of the building in the Supplementary Lease Deed, there is no justification for levying additional premium as is sought to be done by

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 500
NOTARY

118

MMRDA

(xii) Without prejudice to what is stated above, we respectfully submit that in such cases as that of the Diamond Bourse and Indian Oil Corporation, MMRDA has given extension without charging premium in the same, if not identical circumstances. In this case certain extra approvals like the MOEF Approval had to be applied for, the grant of which led to further delays, apart from the additional planning, and we reiterate that there is no warrant or justification for levying additional premium on us. We submit that MMRDA, as a statutory Authority, MMRDA is bound to act in a just, fair, reasonable and equitable manner without any discrimination.

7. In view of the facts stated and submissions made above, we request you to appreciate the fact that:-

(i) pursuant to the purchase of the Additional Built-up Area and the terms and conditions of the Supplementary Lease Deed there is no timeline ascribed for the construction of the said Building; or

(ii) the timeline, if any, for the construction of the said Building is to commence from the date of the obtainment of the Commencement Certificate being 7th June, 2011 and is, if at all, only restricted to the construction of the Basic Commercial Built-up Area and the Public Car Park Built-up Area (as stated in the Lease Deed) and not in any event to the construction of the Additional Built-up Area. The construction of the area equivalent to the Basic Commercial Built-up Area and the Public Car Park Built-up Area (as stated in the Lease Deed) is duly completed by us on 15th February, 2013 and the delay, if any, is only with respect to a proportionate area (in contrast to entire area) of the Basic Commercial Built-up Area and that too the Public Car Park Built-up Area and only for a period of approximately 7 (seven) months from 14th July, 2012.

8. We request you to withdraw the said Order dated 11th February, 2014 and the said Notice dated 22nd August, 2014 as your act amounts to imposing penalty on us though we cannot be held liable for the alleged delay.

9. In the circumstances, the Order dated 11th February, 2014 is completely unwarranted and there is no justification in levying any penalty on us as is sought to be done and the said Order dated 11th February, 2014 and the said Notice dated 22nd August, 2014 issued by MMRDA, inter-alia, because of the failure to pay the Additional Premium for Extension are

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No: 550 NOTARY

liable to be withdrawn forthwith and we call upon you to withdraw the said Order dated 11th February, 2014 and the said Notice dated 22nd August, 2014 issued by MMRDA. We further request you to extend the time till 31st March, 2015. This request to you is made without prejudice to our rights and contentions. 19

10. We hereby demand justice and trust that it will not be denied to us.

Yours truly,

Shalin S. Gandhi

(AUTHORISED).

For Reliance Industries Limited

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

TRUE COPY

Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

EXHIBIT 'R' 120

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

BY N.D.

No. LC/BKC(G)/REL(C-66)13/5/14 Date 23rd December, 2014

To,

The Authorized,
Reliance Industries Ltd.,
5th floor, Maker Chamber IV,
Nariman Point, Mumbai - 400 021.

Sub : Allotment of part of the Plot NoC-66 in 'G'-Block, Bandra-Kurla Complex for the purpose of Commercial Complex & Multi Storied Car Parking.

Ref. : (i) Notice of even No. dated 22/08/2014.
(ii) Letter No. Nil, dated 30/07/2014 from Spaceage Consultants.
(iii) Your letter No. Nil, dated 03/09/2014.

Sir,

With reference to the letter referred at Sr. No. (i) above, I am directed to inform you that the issue raised by you under this letter have already been raised by you in the letters submitted from time to time in the subject matter and the MMRDA after due consideration of your submission in the matter, have already been replied to you vide letter of even No. dated 23/01/2014. Hence it is felt that there is no need to consider the same issue again.

2.1 In respect of your letter referred at Sr. No. (ii) above seems to be in reply to the Notice of even No. dated 22/08/2014. With reference to the said letter, it is to inform you that:-

Para Nos of the Letter dated 3/9/14.	Particulars (Particulars are summarized, however for details please refer letter dated 03/09/2014.)	Reply of the MMRDA
5(ii)	Later part of Clause 2(d) of the lease deed i.e. completion of the construction within 4 years is to be read with the former part i.e. commencement of the work within 3 months from the approval of the plan is to be read with former part of the covenant with regards to the commencement of the work.	As per provision of the Clause 2(d) you have to commence the work within 3 months from the date of approval of the Plan and within 4 years from the date of lease have to completely finish & fit for occupation. *The 4 years period is to be counted from the date of lease i.e. 15/07/2008 & not from the date of approval of the Plans, etc.*
5(iii)	Demarcation given after the possession of the plot on 28/08/2008	Demarcation was given on 28/08/2008. Again demarcation was given on 06/09/2010 on your request. There is condition in the Tender Document that the plot area may change however the permissible BUA on plot u/r remains unchanged.
5(iv)	Demarcation issue was unresolved from MMRDA end which has affected further course of action of construction of basement excavation.	The Lease Premium as received from them is for the BUA permitted and not the area of on the leased plot. Had it been the plans & specifications submitted by you as per the demarcation given, the MMRDA would have examined and given approval with or without modification to the same as deemed fit & proper. However, you have applied & as applied by you vide your letter dated 11/08/2010 & on submission of corrected plan on 13/10/2010 to Town & Country Planning Divn. (T&CPD), excavation permission was issued on 11/10/2010 & further as applied by you vide your letter dated 22/03/2011 on submission of corrected plan on 02/06/2011, CC up to plinth level issued on 07/06/2011and as applied by you vide your letter dated 02/07/2012 & on submission of corrected plan on 01/10/2012, CC up to 4th floor has been issued
5(v)	Boundary demarcation issue was promptly followed vide letter dated 04/09/2008, but there was no response.	

Bandra-Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai 400 051.

EPABX : 6059 4000 • FAX : 2659 1254 • WEB SITE : http://www.mmrdamumbai.org

1 of 6

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

121

Para Nos of the Letter dated 2/9/14	Particulars (Particulars are summarized however for details please refer dated 02/09/2014)	Reply of the MMRDA
5(v) Contd.	Contd....	You have also started excavation of the plot in & about February, 2011, as the MCGM had written MMRDA about getting crack to the compound wall of the Pumping Station. Further the Architect has made submission to the T&CPD in respect of approval of plan that the Lands Cell has given demarcation of the Plot. The T&CPD has therefore requested survey report of the Lands Cell which has been carried out & forwarded on 06/09/2012. You have vide letter dated 13/11/2013 requested to issue letter mentioning about final demarcation given on 23/08/2012. It has been clarified vide letter dated 16/01/2014 that Survey was carried out on 23/08/2012 with reference to their application for CC above plinth level & Survey Report submitted to T&CPD accordingly. The demarcation of the plot was already given to you at the time of handing over of the possession. *Your works as stated by you have not been hampered. In fact you were well aware of the tender condition and accordingly moved further to take approval for the excavation of work, started excavation immediately thereafter, applied for the CC up to plinth level, completed the construction up to plinth level, applied for further CC above plinth level on the basis of the demarcation, whatever given at the time of handing over of the possession of the plot. Hence demarcation was clearly given to you and this issue was not unresolved. You did not apply for any revalidation of the development prior to 13/08/2013. There is no delay caused because of demarcation. MMRDA has given required approval as applied by you taking into consideration the permissible BUA on the said plot.*
5(vi)	Widening of the adjoining road from 30 Mtr to 39 Mtr affecting their plot.	There was proposal under consideration to widen the road and finally decided to restore the width of the said road. Before this, again demarcation was given on 06/09/2010 on their request. It is further seen from the letter dated 04/11/2008 issued by the Engg. Dept to RIL that the road width of the said road is 30 mtr only and not 39 mtr. You were never communicated about the widening of the road. Therefore there was no need of communicating the restoration of the road width. As stated earlier necessary permissions / approval have already been given by the T&CPD, as applied by them.
5(vii)	Requested for fresh physical demarcation.	
5(viii)	No response was received for revised demarcation.	
5(ix)	By letter dated 13/09/2010 informed that due to pumping station, existing structures, storm water drain on account of widening of road, requested to give exact development plan in respect of widening of the road. No response from the MMRDA.	
5(x)	Since issues stated above are not resolved, you could not commence the development.	
5(xi)	No time limit for construction of Addl. BUA.	As per terms & conditions for allotment of the additional Build Up Area (BUA) as stated in our letter No. TCP(P-2)/BKC/Misc/2448/1299/2011, dated 08/12/2011 & letter No. TCP(P-1)/BKC/Misc/556/ 378/ 2012, dated 20/03/2012, *"There is no time limit for construction of this additional built up area"*. However, the basic BUA allotted by tender is to be completed in 4 years period from the date of the lease deed. As mentioned in Clause 5.5 of Bid Document read with Clause 2(e) & 3(g) of the Lease Deed executed on 15/07/2008, you have to obtain building approvals from MMRDA & have to build in accordance to DCRs and all other relevant Rules, Regulations & Acts. Therefore you were aware about the fact that you will have to submit all these NOC's. These NOC's are required to be submitted by any other similar development & MMRDA has not insisted for any other NOCs..
5(xii)	Correspondence for grant of addl. BUA.	
5(xiii)	MOEF approval & HRC Clearance	

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

122

Para Nos of the Letter dated 3/9/14;	Particulars (Particulars are summarized; however for details please refer dated 03/09/2014.)	Reply of the MMRDA
5(xiv)	No intimation of restoring of the width of the Road was received.	Refer reply for Para-5(vi) to (x).
5(xv)	Boundary demarcation issue was not resolved by MMRDA.	Refer reply for Para-5(iii) to (v).
5(xviii), (xix), (xx)	Could not apply for further CC., due to want of MOEF approval & HRC clearance. The same was granted after delay of 16 month. After getting, said approval / clearance, MMRDA took 4 month to grant further CC.	Refer reply for Para-5(xiii). You have applied for CC up to 4th floor vide letter dated 02/07/2012 of which corrected plans were submitted on 01/10/2012 & CC was granted on 01/10/2012. You have applied for CC up to 14th floor vide letter dated 12/10/2012 of which corrected plans were submitted on 28/12/2012 & CC was granted on 28/12/2012. You have applied for CC up to 20th floor vide letter dated 30/01/2013 of which corrected plans were submitted on 23/09/2013 & CC was granted on 24/09/2013. *There is therefore no delay on the part of the MMRDA in granting CC as requested by you.*
5(xxi)	Approval for development of the building by RBPL.	This has no relevance with the completion of the construction within a period of 4 years.
5(xxii)	Grant of NOC dated 23/12/2013 (13/12/2013)	
5(xxiii)	Completed construction of basic BUA by 15/02/2013	Please refer reply to Para-5(xviii), (xix), (xx) about grant of necessary permissions (CCs). You have not requested for completion / occupation for the said building till 23/10/2014. Hence MMRDA could not assess whether construction of basic BUA has been completed by 15/02/2013 or not.
5(xxiv), (xv) & (xxvii)	Requested to count 4 years completion period from 07/06/2011 vide their letter dated 28/08/2012, but no reply was received. Since there was no reply, they wrote second letter dated 10/03/2013.	The reply as stated in Para-1 above includes their letters whatsoever written in this respect prior to their letter dated 10/06/2013. Also refer to reply for in respect of Para 5(iv) & (v). *It could not said that their construction is delayed for non-receipt of reply to their letter dated of 28/08/2012.*
5(xxvi)	As per clause 2(c) of the SLD executed for Addl. BUA, dated 29/10/2013, lease deed was amended and modified provisions provided that the addl. BUA shall be deemed to be integral part of demise premises and there shall be no time limit for completion of construction of the building (original BUA) by using addl. BUA. Since addl. BUA is a part of the composite development on the said building, there is no time limit for construction of the said building.	(a) As per terms & conditions for allotment of the additional Build Up Area (BUA) as stated in our letter No. TCP(P-2)/BKC/Misc/244/1/299/2011, dated 08/11/2011 & letter No. TCP(P-2)/BKC/Misc/556/278/2012, dated 20/03/2012, *"There is no time limit for construction of this additional built-up area".* (b) The *"the Demised Premises"* is the premises as defined in the Article-1 of the Deed of Lease executed on 15/07/2008. (c) The *"the lease hereby granted"* as referred in the Supplementary Deed of Lease executed on 29/10/2013 is the *lease of the demised premises constructed by using the additional BUA* hereby permitted to you under the respective Supplementary Deed of Lease referred to above. (d) The *"Incremental premises"* as referred in the Supplementary Deed of Lease referred to above is the premises constructed by using the additional BUA of which lease thereby is granted for which according to the terms & conditions on which addl. BUA is granted as per the letters referred in (a) above, except Article-2(d), all the terms & conditions of the Deed of Lease executed on 15/07/2008 are applicable. The lease thereby granted under the Deed of Lease executed on 15/07/2008 is governed by the terms & conditions as indicated in the said Deed of Lease including Article-2(d). *Your contention that Article-2(d) of the Deed of Lease executed on 15/07/2008 is not applicable & deleted by the provisions as appearing in the Supplementary Deed of Lease referred to above executed for grant of lease of the demised premises constructed by using the additional built up area is therefore not correct.*

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

123

Para Nos of the Letter dated 3/9/14.	Particulars (Particulars are summarized; however for details please refer dated 03/09/2014.)	Reply of the MMRDA
5(xxx)	Completed construction of 19th Floor & casted for 20th Floor	Please refer reply to Para-5(xviii), (xix), (xx) about grant of necessary permissions (CCs). You have not requested for completion / occupation for the said building till 27/10/2014.
5(i)	Demanding additional premium for extended period of construction are illegal & arbitrary for the following reasons :-	
	(a) The provisions of the SLD clearly stipulates that there is no time limit for construction of the building by using addl. BUA	As stated for Para – 5(xxvi) above.
	(b) It is rationale that construction of addl. BUA would certainly requires the plans to be amended, addl. infrastructure, etc. and hence they were assured that there would not be any time limit constraints on them for completion construction of the building.	Further purchase of addl. BUA was optional. You have applied & purchased addl. BUA by payment. This may have resulted in other implications & therefore, the addl. BUA purchased by them cannot be claimed as reasoq for delay in construction.
	(c) The provisions of the SLD & LD are to be read compendiously.	
	(d) The terms of original LD which are inconsistent with the terms of SLD will not apply as the SLD has been executed subsequently.	
	(e) As per provisions of the SLD there was no timeline for completion of construction of the building, there remains no power vested with MMRDA to grant extension of time & to charge any premium for the same.	
	(f) It is evident from the records available with MMRDA, that original part of the development was completed by them in February, 2013.	As stated for Para 5(xxiii)
	(g) MMRDA handed over the possession of the and without proper demarcation of the said land the area whereof is overlapping with adjoining pump station, which resulted in an inordinate delay in applying for necessary approvals & sanctions prior to the grant of which it was not possible to commence the development on the said land.	
	(h) Boundary demarcation issue & Road widening issue were not resolved by MMRDA, in time manner, they could not commence the construction activities in respect of the said building as planned.	As stated for Para 5(iii) to (x) above.
	(i) Despite reminders) issue of demarcation & road remains unresolved which has inter-alia following implications : - Reduction in the area of plot - Planning for commencement of excavation, construction adversely impacted. - Planning for the basement line/extent of the building in respect of car parking could not finalize.	
	(j) MMRDA has admitted that the boundary demarcation issue remained unresolved.	
	(k) Road widening issue was resolved as late at December, 2010, which cause delay in commencement of construction, MMRDA did not intimate.	
5(ii)	As per Clause 3(c) of the LD, they are forbidden from erecting any building or structure outside the building line shown on plan of the said land. Since boundary demarcation issue was not rectified, they could not finalize the plan, leave aside submitting these to MMRDA for approval.	As stated in respect of Para – 5(iii) to (v) plot demarcation was given at the time of possession. Clause 3(c) of the Lease Deed says that *after approval of the Plan, construction should not be beyond the building line shown on the plan.* *Their say in the matter is therefore not correct.*
6(iii)	While granting the CC, MMRDA is deemed to have given the demarcation of the Plot & therefore timeline for construction of the building ought to have been commence from the date of CC i.e.07/06/2011 to 06/06/2015 & not from the date of execution of the LD	The demarcation of the Plot was given at the time of the possession of the plot. RIL vide their letter 13/08/2010 (P. 757/cs) had again requested to give demarcation of the plot for carrying out the fencing, for which again demarcation was given on 06/09/2010. In the clause 2(d) of the LD it is clearly stated that *within 4 years from the date of LD*, they have to completely finish, fit for occupation a building. *Their submission is therefore not acceptable.*

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

Para Nos of the Letter dated 3/9/14.	Particulars (Particulars are summarised; however for details please refer dated 03/09/2014.)		Reply of the MMRDA
6(iv)	Delay of 82 days for issue of CC up to plinth level & obtain MOEF approval before applying for CC above plinth level		As stated for Para 5(xiii), (xviii), (xix), (xx) & Para 6(a) to (e)
6(v)	Delay of 16 months delay for getting MOEF approval		
6(vi)	Addl. BUA was allotted on 20/03/2012 which has implication of increase in Nos. of floors, increase in the proportionate parking, increase in various other infrastructures like DG Set, Transformer capacity, SWP, AC, etc.		
6(vii)	HRC clearance delayed by 12 months		
6(viii)	Further CC above plinth level delayed by 4 months. Inspite of such hurdles, they have completed construction of basic BUA by 15/02/2014 i.e. 7 months delayed over & above the deadline for completion of construction stipulated under the LD i.e. 14/07/2012.		
6(ix)	While passing order (Notice) (P. 91/cs), MMRDA has not considered the grounds of delay of 16 months in grant of MOEF approval & 12 months in grant of HRC clearance. MMRDA ought to have considered these grounds for delay in completion of the construction of the basic BUA.		
6(x)	MMRDA ought to have appreciated the fact that effectively they have taken time period of only approx. 11 months for completing the construction of the basic BUA excluding the period of delay in grant of MOEF approval, HRC clearance, CC by MMRDA. If there was no delay caused, they would have completed the construction of the basic BUA within stipulated time.		
6(xi)	The addl. BUA so granted has to be constructed on the same building which requires additional preparation, technology, planning, support & infrastructure. Saying done away with the timeline for construction of the building in the SLD, there is no justification for levying addl. premium as is sought to be done by MMRDA.		As stated for Para 6(a) to (e).
6(xii)	In such cases as that of the Diamond Bourse & Indian Oil Corporation, MMRDA has given extension without charging premium in the same. If not identical circumstances. In this case certains extra approvals like that MOEF had to be applied which leads further delays, apart from the additional planning and therefore there is no warrant or justification for levying additional premium on them. MMRDA is bound to act in a just fair, reasonable and equitable manner without any discrimination.	The issues referred relates to the lessees to whom the plot was allotted as per the then exist. Land Disposal Regulations. At that point of time, the stipulated construction period was of 3 years. The Land Disposal Regulations were revised in the year 1997 in which the period of completion of construction was extended from 3 years to 4 years. *The issues referred in the proposal stated above do not exist in the present cases. After revision of the Regulations, no such extension is granted to any one without charging addl. premium. Hence their request could not be considered on the line of other previous cases.*	
7	In view of the facts stated & submitted by the, they are of the view that,		
	i) As per terms & conditions of the SLD, there is no timeline ascribed for the construction of the said Building	In this respect remarks given for Para – 5(xxvi) above may please be seen. *Their say is therefore not correct.*	
	ii) Timeline for construction of the Building is to be commencing from the date of the CC i.e. 07/06/2011 & to be restricted to the construction of the basic BUA and not in any event to the construction of addl. BUA. They have duly completed the construction of basic BUA on 15/02/2013.	In this respect remarks given for Para – 5(ii) above may please be seen. *The 4 years period is to be counted from the date of lease i.e. 15/07/2008 & not from the date of CC as emphasised by them.*	

2.2 Considering your submission vide your letter referred to above, as clarified by the T&CP Divn. & Engineering Divn. of the Authority, it is summarized that –

a) The 4 years period is to be counted from the date of lease i.e. 15/07/2008 & not from the date of approval of the Plans, etc. as per the provisions of the lease deed executed on 15/07/2008.

b) There is condition in the Tender Document that the plot area may change; however the permissible BUA on plot o/t remains unchanged. The Lease Premium as received from them is for the BUA permitted and not the area of on the leased plot. The demarcation of the plot was already given to you at the time of handing over of the possession and this issue was not unresolved.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

125

c) You were never communicated about the widening of the road. Therefore there was no need of communicating the restoration of the road width. As stated earlier, necessary permissions / approval have already been given by the T&CPD, as applied by them.

d) You have to obtain building approvals from MMRDA & have to build in accordance to DCRs and all other relevant Rules, Regulations & Acts. Therefore you were aware about the fact that you will have to submit all these NOCs.

e). There is therefore no delay on the part of the MMRDA in granting CC requested by you. You have not requested for completion / occupation for the said building. It is also pointed out, that you have applied for & obtained the consent for assignment of the premises on all 20 Floor. As a result, the area constructed in lieu of basic BUA and area constructed in lieu of additional BUA is scattered up to 20 floors and you have to complete the construction of basic BUA (which may be on 20th Floor) to decide the date of completion.

f) Further purchase of addl. BUA was optional. You have applied & purchased addl. BUA by payment. This may have resulted in other implications & therefore the addl. BUA purchased by them cannot be claimed as reason for delay in construction.

g) Your contention that Article-2(d) of the Deed of Lease executed on 15/07/2008 is not applicable & deleted by the provisions as appearing in the Supplementary Deed of Lease executed for grant of lease of the demised premises consequently using the additional built up area is not correct.

3. Your explanation submitted vide your letter under reference with reference to the Notice referred to above, is therefore not acceptable, misleading & absurd/false and hence summarily rejected. You are therefore hereby asked to pay the outstanding dues as stated in the Notice under reference within a period of thirty days, failing which this Authority will be forced to take further necessary action as deemed fit at your risk & cost. The revised details of the outstanding dues in respect of the followings are as shown against them :-

a)	Addl. Premium for extended period for constructions of a building intended to be constructed on the plot of land under reference as per the terms & conditions of the lease deed referred herein above. The extended period of construction is from 15/07/2012 to 14/07/2015.	Rs. 275,40,9,665/- with out interest for delayed payment, as on 30/11/2014. Rs Rs. 53,24,07,419/- Per day interest shall be Rs. 10,56,364/- from 01/12/2014 till the date of payment.
b)	Balance addl. Lease Premium due to the Authority towards the additional BUA purchased by you	Rs. 375,06,02,570/- as on 20/11/2014 with an interest of Rs. 14,38,587/- per day from 20/11/2014 till the date of payment.
c)	The balance premium for Staircase	In addition to the above, Rs. 192,96,00,000/- with interest towards balance additional lease premium for additional BUA purchased by you are accrued & due from you on the respective dates of the installments as mentioned in the Supplementary Lease Deed executed on 29/10/2013. The interest due on the said dues as on 20/11/2014 is Rs. 25,47,24,822/-
d)	The balance premium for deficiency in front marginal open space	

4. This letter issues after obtaining clarifications /remarks from the Town &Country Planning Divn. & Engineering Divn. of the Authority and with the approval of the Hon. Metropolitan Commissioner.

Yours faithfully,

(Anil Wankhade)
Dy. Metropolitan Commissioner,
MMRDA

31/XI

TRUE COPY

for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

TRUE COPY

for Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notari
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

126

EXHIBIT 'S-1'

..७..

करेपर्यंत देण्याकरीता आकारावयाच्या अतिरिक्त अधिमूल्याच्या दरामध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा करणे :

१) ३ वर्षांपर्यंत - अधिमूल्याच्या १०% प्रति वर्ष

२) ३ वर्षांच्या पुढे प्रत्येक वर्षासाठी - अधिमूल्याच्या १५%

त्यानंतर प्राधिकरणाने त्यांच्या दिनांक ९ फेब्रुवारी, २०१० रोजी झालेल्या १२६व्या बैठकीमध्ये प्राधिकरणाच्या ठरावामध्ये काही प्रमाणात अतिरिक्त अधिमूल्य आकारण्याच्या कार्यपध्दतीमधील दरामध्ये सुधारणा करुन ठराव क्र.१२२७ अन्वये खालीलप्रमाणे मान्यता दिली आहे :-

(अ) ज्या इमारतींच्या एकूण बांधकाम क्षेत्रापैकी जेवढ्या बांधीव क्षेत्रास वापर प्रमाणपत्र दिले आहे. तेवढे बांधीव क्षेत्र वगळून उर्वरित बांधीव क्षेत्राकरीता आकारण्यात आलेल्या अधिमुल्यांच्या प्रमाणात बांधकाम पूर्णत्वाच्या वाढीव कालावधीकरीता अतिरिक्त अधिमूल्य आकारण्यात यावे.

(ब) उपरोक्त प्रमाणे अतिरिक्त अधिमुल्याची आकारणी बांधकाम पूर्णत्वाच्या वाढीव कालावधीच्या प्रमाणात (proportionately) करण्यात यावी.

(क) या सुधारीत तरतुदीची अंमलबजावणी प्राधिकरणाने ठराव क्र. ११४० अन्वये दिलेल्या मान्यतेच्या दिनांकापासून करावी व या तरतूदी प्राधिकरणाच्या सर्व भाडेपट्टादारांना लागू राहतील.

३.४ प्राधिकरणाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ मध्ये काही सुधारणा सन १९९७ मध्ये केल्या आहेत. त्याप्रमाणे या विनियमांमध्ये काही सुधारणा करतेवेळी इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करण्याचा कालावधी हा ३ वरुन ४ वर्षे असा करण्यास प्राधिकरणाने मान्यता दिली आहे. या मान्यताप्राप्त विनियमांप्रमाणे भाडेपट्टाविलेख केला जातो.

३.५ शासनाने विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये सुधारणा केली आहे. त्यामधील काही ठळक विनियम बाब टिप्पणीतील परिच्छेद ५ मध्ये नमुद केले आहेत.

३.६ चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये वाढ केली असल्यामुळे व अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रात वाढ झाली असल्यामुळे आता बऱ्याचशा भूखंडावर बांधकाम क्षेत्र हे २०,००० चौ.मी. पेक्षा जास्त अनुज्ञेय

..८/-

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

127

करावयाच्या अधिकारांबाबत तरतूदींचा समावेश आहे :-

१) इमारतीचे बांधकाम भाडेपट्टेधारकांच्या कक्षेबाहेरील कारणांमुळे निर्धारीत कालावधीत पूर्ण झाले नाही तर महानगर आयुक्तांना भाडेपट्टा विलेखामधील कलम २(ई) मध्ये दिलेल्या अधिमूल्याच्या दराने अतिरिक्त अधिमुल्य आकारुन बांधकाम पूर्णत्वाच्या कालावधीत वाढ देण्याची तरतूद आहे.

२) जर महानगर आयुक्तांना अशा प्रकारे बांधकामाच्या निर्धारीत कालावधीत मुदतवाढ देणे उचीत न वाटल्यास, महानगर आयुक्त भाडेपट्टा विलेख जप्त (Forfeit) करुन भूखंडधारकांनी दिलेल्या एकूण अधिमूल्यापैकी २५% इतके अधिमूल्य जप्त करुन ७५% इतके अधिमूल्य भूखंडधारकास परत करुन भूखंड ताब्यात घेऊ शकतात.

उपरोक्त तरतूदीनुसार निर्धारीत चार वर्षाच्या कालावधीच्या पुढे अतिरिक्त अधिमुल्य आकारुन मुदत वाढ देता येते.

तथापि, बहुतांश भाडेपट्टेदार विविध कारणांमुळे इमारतीचे बांधकाम निर्धारीत कालावधीत पूर्ण करु शकले नाही. ही बाब विचारात घेऊन बांधकाम पूर्णत्वाच्या कालावधीत वाढ देण्याबाबत आकारावयाच्या अधिमुल्याच्या दराबाबत प्राधिकरणाने त्यांच्या दिनांक २४ डिसेंबर, २००७ रोजी झालेल्या १२० व्या बैठकीमध्ये भाडेपट्टा विलेखामधील कलम २(ई) मध्ये दिलेल्या अतिरिक्त अधिमुल्याच्या दरामध्ये सुधारणा करण्यास ठराव क्र.११४० अन्वये खालील प्रमाणे मान्यता दिली आहे :-

(अ) शासकीय संस्था प्रवर्गातील (बिगर व्यापारी तत्वावरील शासकीय संस्था) भाडेपट्टेदारांना प्रति वर्ष अधिमूल्याच्या ५% दराने अतिरिक्त अधिमूल्य आकारुन बांधकाम पूर्णत्वाच्या निर्धारीत कालावधीत वाढ बांधकाम पूर्ण करेपर्यंत देणे.

(ब) सार्वजनिक क्षेत्रातील निमशासकीय संस्था (सार्वजनिक क्षेत्रातील व्यापारी तत्वावर चालणाऱ्या संस्था) व खाजगी क्षेत्रातील संस्था या प्रवर्गातील भाडेपट्टादारांना बांधकाम पूर्णत्वाच्या निर्धारीत कालावधीत वाढ बांधकाम पूर्ण

--७--

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

होत असल्यामुळे अशा बांधकामास केंद्र शासनाच्या दिनांक १४ सप्टेंबर, २००६ रोजीच्या अधिसूचनेप्रमाणे पर्यावरण व वन विभागाची परवानगी घेणे भाडेपट्टेदारास जरुरीचे आहे. या वाढीव बांधकाम क्षेत्रामुळे इमारतीच्या मजल्यामध्येही वाढ झाली असल्यामुळे इमारतीच्या उंचीमध्येही त्याप्रमाणात वाढ झाली आहे. प्रस्तावित इमारतीची उंची ही ७० मी. पेक्षा जास्त होत असल्यामुळे अशा इमारतींना आता शासनाच्या दिनांक २८ जुलै, २००४ रोजीच्या अधिसूचनेप्रमाणे हायराईज कमिटीची परवानगी घेणे भाडेपट्टादारास जरुरीचे आहे. यासाठी लागणाऱ्या विविध परवानग्या प्राप्त करुन घेण्यासाठी लागणारा वेळ या सर्वांचा विचार करता भाडेपट्टेदारांच्या इमारतीचे बांधकाम ४ वर्षात पूर्ण होणे अपेक्षित नाही, असे लक्षात येते.

३.७. तसेच महानगर आयुक्तांनी असे सांगितले की, बाब टिप्पणीच्या परिच्छेद -६ मध्ये नमूद केलेल्या विविध विभागांकडून परवानगी मिळण्यास आता लागणारा अतिरिक्त कालावधी लक्षात घेता बहुताःश इमारतीचे बांधकाम ४ वर्षात पूर्ण होणे अपेक्षित नाही. त्यामुळे वाटपग्रही हा कालावधी वाढवून देण्याची विनंती करीत असतात. वरील बाबी लक्षात घेता, वाटप करीत असलेले बांधकाम क्षेत्र हे ४ वर्षात बांधून पूर्ण होऊ शकत नसल्यामुळे तो कार्यकाळ ४ वर्षावरुन ६ वर्ष अशी वाढ करण्याचे व त्या अनुषंगाने बाब टिप्पणीतील परिच्छेद ७ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या मान्यतेसाठी सादर केले आहेत.

३.८ वरील प्रस्तावाबाबत मा. मुख्यमंत्री व अध्यक्ष प्राधिकरण यांनी असे विचारले की, सदर योजनेचा फायदा कोणकोणत्या भूखंडधारकास मिळेल? याबाबत महानगर आयुक्तांनी असे सांगितले की, सदर योजना वांद्रे-कुर्ला संकुलातील शासकीय संस्था (उदा.सि.बी.आय), सार्वजनिक क्षेत्रातील निमशासकीय संस्था (उदा.ओ.एन्.जी.सी.)व खाजगी क्षेत्रातील संस्था (उदा. आय्.एन.एस.,आर.आय्.एल, रघुलीला इंडस्ट्रीज, अंबानी यांची शाळा, तालीम यांची शाळा, स्टारलाईट सिस्टिम्स् व नमन बीकेसी यांची निवासी इमारत, तसेच बी.एस्.ई.एस् [आता रिलायन्स] व टाटा पॉवर यांचे रिसिव्हींग स्टेशन इमारत) या सर्व प्रवर्गातील भूखंडधारकास या योजनेचा फायदा मिळेल. सदर योजनेतून आर्. आय्.एल्. यांना सी-६४ या भूखंडावरील बांधकाम पूर्णत्वाच्या कालावधीत वाढ झाल्यामुळे अंदाजे रु.१२० कोटी एवढे प्राधिकरणास भरावे लागणार नाहीत.

..९/-

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

129

तसेच सदर योजना मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनची विल्हेवाट) विनियमातंर्गत प्राधिकरणाने वाटप केलेल्या (सर्व अधिसुचित क्षेत्रातील) भूखंडांनादेखील लागू राहील.

३.९ त्यांनतर वाब टिप्पणीतील प्रस्ताव मान्य करुन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र. १२८३ :

"असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ चे कलम ३ चे पोटकलम (२) चा वापर करुन व याबाबतीत त्यास सहाय्यभूत होणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन प्राधिकरण याद्वारे बाब टिप्पणीमधील परिच्छेद-७ मध्ये दिलेल्या प्रस्तावास मान्यता देत आहे तसेच भाडेपट्टा विलेखातील कलम २(डी) मध्ये दिलेला बांधकाम पूर्ण करण्याचा कार्यकाळ ४ वर्षावरुन ६ वर्ष अशी वाढ करण्यास मान्यता देत आहे. तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ (सुधारीत १९९७) मध्ये त्याप्रमाणे सुधारणा करण्यास मान्यता देत आहे. तसेच भाडेपट्टा विलेखातील कलम २(डी) मध्ये सुधारणा करण्यासही मान्यता देत आहे.

"असाही ठराव करण्यात येत आहे की,

१) सुधारीत तरतूदींची अंमलबजावणी प्राधिकरणाच्या या बैठकीच्या दिनांकानंतर भूखंडवाटपासाठी जो भाडेपट्टाविलेख होणार आहे त्याला लागू राहील.

२) सदर सुधारीत तरतूद ज्या भूखंडधारकांचा प्राधिकरणाच्या या बैठकीच्या दिनांकापर्यंत प्रस्तावित इमारतीच्या पूर्णत्वाचा ४ वर्षाचा कालावधी संपलेला नाही त्यांना सदर योजना लागू राहील व त्यांना बांधकाम पूर्णत्वाचा कालावधी ६ वर्षापर्यंत मिळेल.

३) ज्या भूखंडधारकांचा प्राधिकरणाच्या या बैठकीच्या दिनांकापर्यंत प्रस्तावित इमारतीच्या पूर्णत्वाचा कालावधी ४ ते ६ वर्षांमध्ये आहे त्यांनी या बैठकीच्या दिनांकापर्यंत दंड भरल्यास (बाब टिप्पणीतील परिच्छेद ३ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे आणि ठराव क्र. ११४० व १२२७ प्रमाणे दंड) बांधकाम पूर्ण करण्याच्या कालावधीस ६ वर्षापर्यंत मुभा मिळेल.

..१०/-

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

..१०..

४) ज्या भूखंडधारकांचा प्राधिकरणाच्या या बैठकीच्या दिनांकापर्यंत प्रस्तावित इमारतीच्या पूर्णत्वाचा कालावधी ४ वर्षे पूर्ण झाला आहे व त्यांनी बांधकाम पूर्णत्वाच्या ४ वर्षापुढील कालावधीसाठी प्राधिकरणाकडे दंड भरला आहे किंवा भरण्याचे मान्य केले आहे त्यांना सदर योजना लागू होणार नाही.

५) ज्या भूखंडधारकांचा प्राधिकरणाच्या या बैठकीच्या दिनांकापर्यंत प्रस्तावित इमारतीच्या पूर्णत्वाचा कालावधी ६ वर्षे पूर्ण झाला आहे त्यांना सदर योजना लागू राहणार नाही.

६) सदर योजना मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनींची विल्हेवाट) विनियम अंतर्गत प्राधिकरणाने वाटप केलेल्या (सर्व अधिसुचित क्षेत्रातील) भूखंडानादेखील लागू राहील.

"आणखी असाही ठराव करण्यात येत आहे की, वरिल ठरावांची अंमलबजावणी करण्यासंबधी आवश्यक ती पुढील सर्व कार्यवाही करण्यास महानगर आयुक्त यांना याव्दारे प्राधिकृत करण्यात येत आहे."

टिप : मा. मुख्यमंत्री व अध्यक्ष प्राधिकरण यांनी त्यांचे दिनांक २३ ऑक्टोबर, २०१२ रोजीच्या पत्राने वरील ठरावास स्थगिती दिली आहे आणि सदर बाब टिप्पणी प्राधिकरणाच्या पुढील बैठकीत फेरविचारासाठी पुन्हा सादर करावी असे निर्देश दिले. त्यामुळे उपरोक्त ठरावानुसार सदर बाबींवर अंतिम निर्णय होईपर्यंत कार्यवाही करता येणार नाही.

बाब क्र.४ : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील 'इ' ब्लॉकमधील उपलब्ध बांधकाम क्षेत्र हे अधिमूल्य आकारुन भूखंड धारकांना वाटप करणेबाबत.

४.१ या प्रस्तावाबाबत माहिती देताना महानगर आयुक्त यांनी असे सांगितले की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण हे वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या अधिसूचित क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण या नात्याने कार्यरत आहे. या प्राधिकरणाच्या "इ" ब्लॉकमधील जमिनी प्राधिकरणाने बनविलेल्या तपशिलवार आराखडयानुसार विकसित करुन त्यामधील विविध वापराच्या भूखंडाचे वाटप हे मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण जमिनींची विल्हेवाट विनियमातील तरतूदींनुसार करीत असते.

..११/-

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

४.२. महानगर आयुक्त यांनी असेही सांगितले की, वांद्रे-कुर्ला संकुलासाठी शासन मान्य नियोजन प्रस्तावानुसार वाणिज्य वापरासाठी २.०० व निवासी वापरासाठी १.५० इतका चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू होता जो आता शासनाच्या दिनांक ३१ ऑगस्ट, २००९च्या अधिसूचनेनुसार वाणिज्य वापरासाठी ४.०० व निवासी वापरासाठी ३.०० इतका झालेला आहे. वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "इ" ब्लॉकमधील जमिनीसाठी बनविलेल्या तपशिलवार आराखडयानुसार वाणिज्य व निवासी वापराच्या विविध आकारमानाच्या व क्षेत्राच्या भूखंडांचे वाटप आजपर्यंत झालेले आहे. अशारितीने वाटप केल्या जाणाऱ्या वाणिज्य तसेच निवासी वापराच्या सर्व भूखंडांचे एकूण बांधकाम क्षेत्र मिळून ते "इ" ब्लॉक मधील वाणिज्य तसेच निवासी वापराच्या सर्व भूखंडाच्या एकत्रित क्षेत्रासाठी विहीत चटई क्षेत्र निर्देशांक २.०० व १.५० ने अनुज्ञेय होणाऱ्या एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या मर्यादित राहील याची दक्षता घेतली गेली आहे. आता "इ" ब्लॉकच्या वाणिज्य व निवासी वापरासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ४.०० व ३.०० इतका (सीआरझेड क्षेत्र वगळून) झाला आहे. "इ" ब्लॉकमधील निवासी वापराचे भूखंड हे सीआरझेडने बाधित होत असल्यामुळे या क्षेत्रासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांकामध्ये वाढ झाली नाही. "इ" ब्लॉकमधील वाणिज्य वापरासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ४.०० इतका झाल्यामुळे, आता वाटपासाठी मोठया प्रमाणावर अतिरिक्त अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र उपलब्ध आहे.

४.३ "इ" ब्लॉक मधील (सीआरझेड क्षेत्र वगळून) वाणिज्य भूखंडांवरील (२.७३ हेक्टर) ४.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाने उपलब्ध १,०९,१६८.०० चौ.मी. इतक्या अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रामधून सध्या ५४,५८४.०० चौ.मी. इतके एकूण बांधकाम क्षेत्र वाटपासाठी शिल्लक आहे. मात्र "इ" ब्लॉकमधील रहिवासी व वाणिज्य वापराच्या सर्व भूखंडांचे वाटप झालेले आहे.

४.४ प्राधिकरणाने वाणिज्य वापरासाठी वाटप केलेल्या काही भूखंडधारकांतर्फे अशी विनंती करण्यात आली की, ते त्यांच्या भूखंडावरील प्रस्तावित विकसनासाठी अधिक बांधकाम क्षेत्र विकत घेवू इच्छितात. सध्या "इ" ब्लॉक मध्ये ५४,५८४.०० चौ.मी इतके अतिरिक्त वाणिज्य बांधकाम क्षेत्र वाटपाकरिता शिल्लक आहे. या अतिरिक्त वाणिज्य वापराचे बांधकाम क्षेत्रामधून मागणी करणाऱ्या वाटपग्रहीस अधिमूल्य आकारुन वाणिज्य बांधकाम क्षेत्राचे वाटप करता येईल. आता कोणताही मोकळा भूखंड वाटपासाठी शिल्लक नसल्यामुळे त्यावर जास्तीत जास्त

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

TRUE COPY
Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023

..१२/-

131 - A

Subject No. 03:- To consider and extend time to Leasae-holder of land owned by Authority for Building construction for the period from 4 years to 6 years.

3.1 Metropolitan Commissioner has informed about this proposal that the land under proposed proposal "E" "G" G-N""G-Tex Blocks of Bandra-Kurla Complex and land of "Oshiwara District Centre similarly wadala Load-sheder of basement and the plots of the said land-property are given and distributed on lease agreement for commercial purposes and residential purposes to Businessmen and Residents to Government & Semi-Government offices, Financial Institutes, School & Social organization as well as to private offices after completing demarcation. The Authority has formed Mumbai Metropolitan Area Development

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

131 - B

Authority (Disposal of Land-properties) Regulation, 1977 (Revised 1997 (hereinafter said exchange) on base of section 9 and sub-section (2) of section 3 of Mumbai Metropolitan Area Development Authority Act, 1974. The distribution is controls under terms and condition of lease-agreement executed by lease-holder with authority under Fortmat "D" under provision of exchange No, 10 to 11 of Act.

3.2. Metropolitan Commissioner also further informed that Building lay-out planning should be submitted to the Authority within 3 months specific time w. e. f. date of lease-agreement as per Condition No. 2 (A) mentioned in lease-agreement for necessary approval. As per condition No. 2 (d) mentioned in lease-agreement the building construction work should be start within three months specific

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

131-C

time w. e. f. date of approval of building plan and the construction work of the building should be completed with 4 years' time. But it is found in various cases that they have not complied accurately with terms and conditions of terms and condition of agreement. The following roughly grounds and reasons causes for delay of building construction within 4 years on land property by lease-holder on land property owned by Authority,

1) It is delayed by Environment Department for sufficient reasonable time for Environment Impact Assessment (EIA) if there is construction is more than 20,000 Square Meters.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

131-D

2) Time for approval from High-raised Committee for buildings more heighted than 70 meters high.

3.3 The metropolitan Commissioner can take action against lease-holder if he has not completed building construction work within specific time under provision made in Mumbai Metropolitan Area Development Authority (Disposal of Land) exchange 1977 (Revised) and as per section 2 (E) mentioned in lease-agreement.

1) If the lease-holder failed to complete building construction work within specified time due to any reason out of his capacity then the Metropolitan Commissioner can extend time limit to complete building construction by charging additional charges by the rate of premium value under the

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

131-E 137

provision of section 2 (e) mentioned in lease-agreement.

2) If the Metropolitan Commissioner rejected to give more extension to leaseholder to complete his construction work, then the Commissioner can forfeit the lease-agreement by seizing 25% of amount of amount given by lease-holder shall be return amount of 75% to lease-holder by taking over the possession of land-plot return from lease-holder.

As per the said provision specific period of four years can extend for further period to lease-holder for completing construction Work by charging his additional charges of premium value.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

131-P

Nevertheless, it is found by authority that mostly of lease-holders could not complete building construction work within specific time of 4 years due to various grounds and reasons. Hence, the Authority has consented and approved to make amendment in additional charges of premium value to allow more extension then specific period of 4 years to lease-holder to complete their construction work as per resolution No. 1140 of meeting (120) dated 24th December, 2007 as given herein-below:-

(A) To allow Government Institution (Non-Commercial Institutions) on or after charging Additional Charges @ Rs. 5% on premium value from lease-holder and to allow them extension till they complete the

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

131-9

construction work more than specific time limit of 4 years.

(B) Semi-government Institution (Public Field on basis of business) The following charges shall be amended for the above-mentioned semi- government institutions for allowing them more extension then specific time of 4 years for completing their construction work.

1) Up to 3 years. - 10% of Premium Value per year

2) above 3 years for next every year:- 15% of premium Value.

Thereafter, Authority has suggested some changes in calculation of additional premium value in their resolution no. 1227 of meeting

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

131-H

(126) dated 9th February, 2010. And approved as given below:-

(A) The additional charges of premium value shall be charge after deducting area for which permission of construction is granted for that area. Till the completion of construction work.

(B) The additional charges of premium value shall be charge for extended period till completion of construction work. (proportionately)

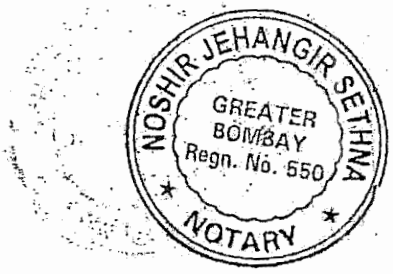
(C) The implementation of these revised charges shall be in force w. e. f. the date of approval. The said provision shall be applicable to all lease-holders of Authority.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

3.4. Authority has made some amendment in exchange of Mumbai Metropolitan Area Development Authority (Land Disposal) 1977 in 1997. The Authority has consented to allow time for 4 years from 3 years to complete construction work. The lease-agreement prepare as per approved exchange.

3.5. Government has made amendment in byelaw of Development Control. Some clear points of exchange is mentioned noting paragraph 5.

3.6. Construction F.S. I, is increased and approved constructed also increased and at presently there is applicable construction work is permissible more than area of 20,000 Square Meters. Lease-holders are required to obtain prior permission of Environment & Forest



133

Department as per notification of Central government dated 14th September, 2006 for this construction work. Due to excessive F. S. I. floors of buildings also increased and as per increase of floors height of builds also increased. Proposed Height of buildings increases more than 70 meters height. It is not all lease-holders are required to obtain prior permission of High-Rise Committee as per notification of Government dated 28th July, 2004. It is therefore noticed that due to various permissions and approvals from various department causes delay in completing construction work within specific time of 4 years. therefore, it is not possible for lease-holders of authority to complete construction work within specific time of 4 years.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

134

3.7. Therefore, Metropolitan commissioner cleared the fact that to take for consideration additional time used for the purpose of obtaining permissions and approvals mentioned in para 6 of noting it is not possible for leaseholders to complete construction work within a specific time of 4 years. hence lease-holders wanted time for further extension for the completion of construction work. Hence the specific period of 4 years shall be extended up to 6 years from 4 years and the said fact is mentioned in para 7 of noting the proposals are forwarded for approval of authority.

3.8 Hon. Chief Minister & Chairman of Authority made inquiry about the said proposal that for which leaseholders shall be enjoyed the benefits of this planning/schemes. Metropolitan Commissioner explained the point that

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

185

Government Institutions of Bandra-kurla Complex (Exam;- C. b. I.) Semi-Government Institution of public sector (Exam. O. N. G. C.) And from private sector Exam. I. N. S. R. I. L., Raghuleela Indtries, School of Ambani, School of Talim Residential Building of Starlight Systems & Naman-Bikeshi, similarly, B. S. e. S. now reliance and building of receiving station of tata power these of all lease-holders of this section shall enjoyed the benefit of the said planning/project authoritt, due to period extended for completion of work to R. I. L. on land-property of C-64 from the said project/planning the authority has not required to pay Rs. 120 crore.

Similarly, the said planning/scheme/project shall be applicable to all notified sectors is distributed by the authority.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

3.9. Thereafter proposed of noted subject considered and authority approved the following resolution:-

Resolution No. 1283:-

I hereby approve proposal mentioned in subject noting of para 7 with empowered under Sub-section (2) of section-03 of Mumbai Metropolitan Area Development Authority and as per clause of 2 (D) entered in lease-agreement the time for completing construction work is extended up to 6 years from 4 years is allowed to lease-holders. I further issue necessary order for amendment in exchangc 1977(Revised 1997 of Mumbai Metropolitan Area Development Authority (Disposal of Land. I further consent to make amendment in clause 2 (d) of lease-agreement.

"I further grant resolution that,

NOSHIR JEHANGIR SETHNA
GREATER BOMBAY
Regn. No. 550
NOTARY

137

1) The revised provision shall be applicable to lease-agreement of distribution of plot after the date of this meeting.

2) The revised provision shall be applicable to that lease-holder whose period of 4 years of completion of proposed construction is not expired till the date of this meeting and period of 6 years shall be made available to them for completion the proposed construction work.

3) The time for 6 years extension shall be made available to plot holders whose period of 4 to 6 years of completion the proposed work is not expired till the date of this meeting with payment of penalty as per para no. 03 of subject noted and as per resolution no. 1140 & 1227.

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

4) The said planning or provision shall not applicable to those plot-holders whose 4 years period of completion of construction work is expired till the date of this meeting and who have made payment of penalty to this authority or agreed to make payment of penalty to the authority.

5) The said provision of planning shall not applicable to those plot holders whose 6 years period of completion of proposed work is expired on date of this meeting.

6) The said provision of scheme shall be applicable to plot-holders noted to all plots-holders of area.

"It is therefore, passed the further resolution with authorization to Metropolitan

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 550 NOTARY

139

Commissioner to take further necessary action in the matter.

Note:- Hon. Chief-Minister and chairman of this authority have stayed the said resolution as per their letter dated 23rd October, 2012. And issued order to put the said resolutions of next meeting of subject noting of authority Therefore, the action in the said matter can not be taken until and unless final order on the said resolution of the said fact.

Subject No. 4: Regarding distribution of construction area of 'E' Block of Bandra Kurla Complex to plot-holders by charging premium-value.

4.1 Metropolitan Commissioner has explained about the proposal that Mumbai Metropolitan

NOSHIR JEHANGIR SETHNA GREATER BOMBAY Regn. No. 1350 NOTARY

TRUE COPY
for
Partner
Wadia Ghandy & Co.
Advocates, Solicitors & Notaries
N. M. Wadia Building,
123, Mahatma Gandhi Road,
Fort, Mumbai-400 023.

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION (L) NO. 2654 OF 2017

Raghuleela Builders Private Limited & Anr. ... Petitioners

Vs.

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Ors. ... Respondents

AFFIDAVIT ON BEHALF OF PETITIONER NO.1

I, Jitesh Shah of Mumbai, Indian Inhabitant, Legal Consultant with Raghuleela Builders Private Limited, the Petitioner No.1 above-named having its registered office at 1401, 14th Floor, ONE BKC, Plot C-66, G-Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai 400051 do hereby solemnly affirm and state as under:

1. I am engaged as Consultant for follow-up and co-ordination on behalf of the Petitioner No.1 with MMRDA, the Respondent No.1 towards its permissions, approvals, NOCs for the building ONE BKC, Plot No.C-66, G-Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai.

2. I say that the Writ Petition has impugned the Demand Notice dated 12th September 2017 demanding penalty (in the form of additional premium) for alleged delayed completion of the basic built up area on the basis of the earlier letters/orders of the 1st Respondent dated 11.2.2014 & 23.12.2014.

3. On the Petition being moved for an Interim reliefs by an Order dated 11th October, 2017 this Hon'ble Court was pleased to adjourn the matter to the 20th November 2017 to enable the Respondents to take instructions & file their reply and recorded the Statement made by MMRDA, the Respondent No.1 that till the next dated of hearing no coercive action shall be taken against the Petitioners in pursuance of the Demand Notice dated 12.9.2017. I say that the Writ Petition had appeared for hearing on 20th November, 2017, when the Respondents sought further time to file their Reply. Accordingly the matter was adjourned to 12th December 2017 & the interim statement / order was continued till then. Annexed hereto and marked as **EXHIBIT A** is a copy of the order dated 11.10.2017. Annexed hereto and marked as **EXHIBIT B** is a copy of the order dated 20.11.2017.

(64) 4th

4. I say that in the usual course, the Petitioners require divers NOCs/approvalsfrom the 1st Respondents/ MMRDA including :

a) NOCs for assignment/ Sale, Transfer, Mortgage, Lease, Leave and License of premises in the Building

b) NOCs for fit out of premises in the Building

c) Occupation Certificate for certain units.

5. I state that after the Order dated 11.10.2017, I had attended the office of MMRDA, the Respondent No.1 for processing & grants of such NOCs. However the Respondents officers have been stating that the said Applications for NOCs would not be considered in view of the said outstanding demand Notice dated 12th Sept 2017 for penalty (in the form of additional premium) for alleged delayed completion of the basic built up area. Accordingly while the 1st Respondent has not directly taken any coercive measures / steps for recovery of the impugned amount, they are in effect coercing the Petitioners to comply with the impugned demand by not processing / granting any application made by the Petitioners for necessary permissions / NOCs, on the basis that the said impugned demand/ demand Notice for penalty had not been paid / complied with by the Petitioners.

6. I accordingly say and submit that it is therefore necessary and in the interest of justice that it be clarified & ordered that the Respondent No.1 cannot / shall not withhold any requisite NOCs / permissions on the ground of the impugned demand Notice dated 12th Sept 2017 and the Petitioners nonpayment / non compliance with the same.

Solemnly affirmed at Mumbai
Dated this 11th day of December, 2017

Before me.

12/12/17

VIJAY V. GAJRE
ASSOCIATE
HIGH COURT
BOMBAY

Vijay Gajre

Juris Corallis
Advocates for the Petitioners

205

VERIFICATION

I, Jimesh Shah, of Indian Inhabitant, Consultant with Raheja Builders Private Limited, the Petitioner No.1 abovenamed having its registered office at 1401, 14th Floor, ONE BKC, Plot C-66, G-Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (East), Mumbai 400051, do hereby solemnly declare and state that what is stated in aforesaid paragraphsare true and correct to my knowledge and I believe the same to be true.

Solemnly declared at Mumbai)
On this day of December, 2017)

Before me,

JurisConsults

Advocates for the Petitioners

Solemnly declared/affirmed/sworn on 11 day of December 2017 before me by Jimesh Shah Deponent who is Designated by Notice of Jurisconsults Advocate for Petitioners

Sr. No. 1
Date 11/12/17

Next to Seen Perused & Signed as to ____ and ____ in the Court.
Court Operating Operators as Stamping.

Annexure-1B
215

३२२ ५/३५५-९/B 169 32/18 Ce55

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION (L) NO. 2654 OF 2017

Raghuleela Builders Private Limited & Anr. ..Petitioners

:Versus:

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Ors ..Respondents

Affidavit In Reply
(On behalf of the Respondent Nos. 1 to 4)

I, Mrs. Ashwini Ajay Naik, Age: 39 years, working as the Assistant Lands & Estate Manager of the first Respondent do hereby solemnly affirm and state as under:-

1. I am working as the Assistant Lands & Estate Manager of the first Respondent Authority. I am duly authorized and empowered to file this Affidavit on behalf of first to fourth Respondents. I am filing this affidavit to oppose the admission and grant of any interim reliefs prayed for in this Petition. I crave leave to file additional affidavit as and when may be required and I expressly reserves such right. I have read a copy of the Writ Petition and the Affidavit dated 11 December, 2017 filed on behalf of the Petitioners. After going through the relevant files and records in relation to this matter and upon instructions from the Respondents, I am filing the present reply.

2. By this Petition under Article 226 of the Constitution of India, the Petitioners have impugned demand letters and / or notices dated 11 February 2014, 22 February 2014, 23 December 2014, 24th October 2015 and 12 September 2017. Originally, the amount of additional premium levied by the Respondent upon the Petitioner(s) as a condition for extension of the period of three years i.e. 15.07.2012 to 20.08.2015 (i.e. date of completion) was Rs. 273,76,31,542/-. Since the said amounts were not paid on the dates due, interest thereon was levied at 14% per annum which aggregated to Rs. 159,02,07,718/-. The original sum along with such interest aggregated to Rs. 432,78,39,260/-. On account of the Petitioners' failure to pay the said amounts, subsequent demand notices

NOTARY
MRS. ALIYA N. PATHAN
GREATER MUMBAI
REG. No 4001
GOVERNMENT OF INDIA

with up to date interest was issued to the Petitioners on 23 December 2014 and 12 September 2017.

3. At the outset, these Respondents submit that the present Petition cannot be entertained under Article 226 of the Constitution of India as there is no fundamental right, constitutional right or statutory right of the Petitioner(s) that is stated to have been infringed. The right of the Petitioners, sought to be agitated in the Petition, arises purely out of a contract between the parties. The present *lis* is a purely contractual one between the parties. This Petition is therefore not maintainable and ought to be dismissed as such.

4. In the aforesaid regard, it is pertinent to note that, the present petition is eloquently silent as to, in case of such a pure and simple contractual dispute, how is the present petition filed invoking directly the extra-ordinary constitutional writ jurisdiction of this Hon'ble Court, instead of taking recourse to alternative efficacious remedies available in law.

5. At the further outset, these Respondents submit that the present Petition proceeds on an erroneous assumption that facts pleaded in paragraph 3 of the Petition are undisputed, whereas in fact, most facts pleaded in the Petition, and in particular paragraphs 3(h),(l),(p),(w),(z),(ee),(kk),(ss), 5(A)(iii) and (D) amongst others, are everything but undisputed. The Petition seeks to call upon this Hon'ble Court to adjudicate contractual matters between the parties hereto in the backdrop of fervently disputed facts. An exercise of such nature, involving determination of correctness of rival interpretations of terms of the contract(s) in the backdrop of even rivaled and disputed questions of fact is not contemplated in a Petition under Article 226 of the Constitution of India. On this solitary ground the Petition at hand deserves to be dismissed.

NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

6. The Petitioners and these Respondents admittedly are governed by a contract and contract alone. That being the Lease Deed dated 15 July 2008 and Supplementary Lease Deed dated 10 April 2013 read with the

Respondents' communication dated 11 February 2014. The communication dated 11 February 2014 is the conditional acceptance of the Petitioners' proposal for extension of time. It constitutes a concluded contract in itself. The Petitioners never raised any objection thereto. The Petitioners proceeded to apply for part occupation certificate which was granted and for other permissions which were also granted during the period from 11 February 2014. Having taken the benefit and advantage of the conditional acceptance of their proposal for extension of time, having made the Respondents alter their position on various facets, the Petitioners are estopped from now contending that the extension granted on 11 February 2014 is in any manner flawed, let alone arbitrary or excessive.

7. From 11 February 2014 to 25 September 2017 [(the date on which this Petition is filed); (after three years and seven months)] this conditional acceptance was not challenged. Parties acted on it and the Petitioners realized the benefits arising from such conditional acceptance. The Petitioners conduct constitutes an unequivocal acknowledgement of the liability arising from the conditional acceptance dated 11 February 2014. There is a complete acquiescence by the Petitioners to the conditional acceptance dated 11 February 2014. Their conduct unreservedly proscribes them from belatedly challenging the said conditional acceptance dated 11 February 2014.

8. This Petition is admittedly filed three years and seven months after the date on which the cause of action, now pleaded as being the conditions of extension dated 11 February 2014, arose. The follow up demand letters have not given any fresh cause of action to the Petitioners. The matter sought to be agitated, i.e. the now felt onerous terms of grant of extension, is a matter stale after 11 February 2014. However, the Petitioners are guilty of inordinate and unexplained delay in having moved this Hon'ble Court in its writ jurisdiction. The present action is brought about after an inordinate delay, there is unreasonableness in the delay and the delay is totally prejudicial to the Respondents. The conduct of the Petitioners after 11 February 2014 clearly indicates that the

NOTARY
MRS. ALIYA N. PATHAN
GREATER MUMBAI
REG. No 4001
GOVERNMENT OF INDIA

Petition suffers from both delay and laches. There are no circumstances justifying the conduct of the Petitioners.

9. The rights agitated in the present Petition are purely contractual and are sought to be asserted in a contested set of facts and interpretations of the terms constituting the contract. The Petitioners therefore had an alternate (in fact; only) and efficacious remedy of instituting a civil suit. Such civil suit would have had to be filed by them within three years from the date on which the cause of action arose. Such cause arose on 11 February 2014. Had the Petitioners brought a suit action in the civil court on 25 September 2017, instead of this action which is not maintainable for various reasons, their civil suit action would have been ex-facie barred by limitation. This being the position a writ remedy is therefore completely foreclosed and the Petitioners cannot adopt a circuitous method to revive an ex-facie barred claim, assertion or action.

10. Without prejudice to the foregoing contentions raised by these Respondents, each of which are without prejudice and in the alternative to each other, it would be apposite to set out the true and correct facts, from the perspective of these Respondents. They are;

(a) The notice inviting tender dated 01 November 2007 for allotment of Plot C-66, G Block, BKC admeasuring 10,183.18m² was floated for construction of a commercial complex with permissible built up area of upto 30,550m²and a public car parking with the permissible built up area of up to 20,366m². The notice inviting tender clearly stipulated that while the plot area may vary, the built up area of the above components would remain the same. These Respondents crave leave to refer to and rely upon the bid documents as and when produced before this Hon'ble Court.

NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

(b) Pre-bid meetings were held on 15 March 2007 and 13 November 2007. In the first meeting, to the query; *"14. Completion of building should be linked to physical handover of plot by MMRDA to the Bidder and issue of CC."*, it was clarified that the possession of the plot will be given at the time of execution of the Lease Deed, conditions of which will

prevail. Thus, there was a categorical representation and acceptance thereof that completion of the building would be linked only to the conditions of the Lease Deed, which would kick in from the date of the Lease Deed around which, the physical possession (not demarcated possession as such) would be given. The same query was raised in the second meeting (No. 39) and once again it was clarified that conditions in the Lease Deed will prevail. In the second meeting to the query; *"4. Is it possible that the FSI can get enhanced on the plots put up for bidding subsequently and if so, what shall be premium for the enhanced FSI"*, it was clarified that the plots are offered with specific built up area and while additional built up area may be available as per requirement, it would be at the highest rates of premium. To another query, *"18. Are there any timelines for the commercial construction to be carried out on Plots..."*, it was categorically clarified that Clause 2 of the Draft Lease Deed (which remains the same in the executed Lease Deed) would apply. To another query (No. 23) as to the status of proposal for increase in FSI etc, it was clarified that the same was pending with the Government.

Essentially therefore at the very time, prior to making their proposals in pursuance to the notice inviting tender, it was amply clarified that completion of the buildings as per Clause 2 of the Lease Deed would be an essential and fundamental term of the bargain. The essentiality of it was clarified despite the possibility of additional built up area being possibly available in the future. Each bidder, including these Petitioners, well and truly knew that it would be possible to have additional built up area in the future. Clarifications were sought in respect of completion of the original built up area in this backdrop and thus an informed decision was taken by each of the bidders, including the Petitioner(s), at the time of making their proposal. It is not open for the Petitioners to now make a ruse that the additional built up area came to it as a precipitous surprise requiring it to give a go by to Clause 2 and wait for consuming that additional built up area too before applying for Occupation Certificate.

NOTARY
MRS. ALIYA N. PATHAN
GREATER MUMBAI
REG. No 4001
GOVERNMENT OF INDIA

The purchase of additional built up area was completely voluntary in nature and there was no compulsion whatsoever on petitioner. The scheme was meant for existing Lessee who can consume the additional built-up-area as may be required. The allotment of additional built-up-area was subjected to the original terms and conditions of the Lease Deed. However, there was no time limit for completion of construction out of additional built-up-area. The petitioner was required to calculate the built-up-area which he can consume subject to following of D.C. Regulations and applicable permissions from the respective Authorities. The rate of additional built up area was much less than the original built up area allotted through the Tender process and hence the Petitioner have opted for maximum additional built-up-area. At the time of allotment of additional built up area, there was no difficulty whatsoever put forth by the Petitioner with respect to the consumption of built-up-area or the tenure of construction as per the Lease Deed. It is thus seen that the allotment of additional built up area was completely voluntary and the Petitioner have opted after having complete understanding about the applicability of various permissions, NOC's and the impact on the completion tenure of the construction. Thus citing reason of additional built up area applicable, various permissions, complexity of design and construction etc., do not find any place for waiver of penalty on account of delay in construction. Various other Public Sector Undertakings, Govt. Undertakings have cited similar reasons for delay in construction, however, none of the requests were accepted by MMRDA and the requisite penalty as per the Lease Deed is already imposed and recovered.

(c) The Lease Deed dated 15 July 2008 clearly delineated the said Plot and its possession was also handed over on 01 August 2008. The whole plot or at any rate 99% of it was in complete power, custody and possession of the Petitioners. Clause 2(a) of the Lease Deed stipulated that the Petitioners should within three months submit the plans for the commercial complex and car parking. This period was to end on 15 October 2008. However the Petitioners failed to submit the plans within this period. The plans appear to have been submitted almost two years

NOTARY
MRS. ALIYA N. PATHAN
GREATER MUMBAI
REG. No 4801
GOVERNMENT OF INDIA

after the contracted due date. Thus the very first obligation of the Petitioners, the compliance of which would be a *sine qua non* for compliance with the resultant obligation to complete the construction work within four years, was breached without any cause.

(d) Qua, demarcation, the difference in the plot area was hardly 1 % of the quoted plot area. This coupled with the clear stipulation in the notice inviting tender, that, though plot area may vary the permissible built up area would not, clearly shows that a trifling issue of demarcation is used as a ruse to try and justify the delay in timely compliance with Clause 2(a) of the Lease Deed. Till date there is no row raised by the Petitioners that the 1% difference did in any manner, way or form disable them even remotely from making their plans and submitting the same in accordance with Clause 2(a) of the Lease Deed.

(e) Clause 2(a) and (d) are to be read together for giving true meaning and effect to Clause 2(e)(i). Clause 2(d) stipulates that within three months from the date of receipt of approval of the plans and within four years from the date of the Lease, the commercial complex and car parking were to be completed in all respects. Thus timely compliance of both Clause 2(a) and (d) were mandated.

(f) The notice inviting tender also clearly stipulated that all permissions from the Fire Department, Aviation Department, Environment Department etc were to be obtained by the Petitioners. Having complete knowledge of these obligations even before the execution of the Lease Deed, it was for the Petitioner to acquaint itself with the times spent in obtaining these approvals. It is obvious that the Petitioners did acquaint themselves with the same, for, otherwise, they would not have agreed to the time stipulations in Clause 2(d). In this view of the matter it was incumbent on the Petitioners to obtain these with utmost expedition.

NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

In the entire Petition, there is not a single averment, let alone a communication or document, showing that despite its diligent efforts, these departments delayed matters unexpectedly and the Petitioner had

to invoke writ or other proceedings to have the permissions expedited. The Petitioner has shown no diligence whatsoever in obtaining approvals from authorities as required under law.

(g) These Respondent gave demarcation of the plot in issue on 28 August 2008. It was only on the request of the Petitioners herein made after almost two years, that demarcation was again given on 06 September 2010. Though there was no need for the same. It is also pertinent to note that as per the tender the request for proposals was for the built up area and not for the plot areas. It is not the case of the Petitioners that they could not submit plans for approval based on the demarcations given to them on 28 August 2008.

The Petitioners in fact did submit their plans for approval on 11 August 2010. It is only thereafter they created the ruse of demarcation by again requesting for the same, which was given to them on 06 September 2010. The Petitioners submitted a revised plan on 11 October 2010. It is also not the case of the Petitioners that any difference was caused due to any demarcation issue in the plans submitted on 11 August 2010 and 11 October 2010.

(g.i) Obtaining additional built up area, which was allotted in March 2012 was optional. That such area would be available in future was already known to the Petitioner even prior to making its proposal. The Petitioner was in full know, prior to the making of its proposal and obviously prior to the allotment made to it that such area would be possibly available in future. The Petitioner, armed with this full knowledge, took an informed decision, to agree to the terms of the Lease Deed. Despite that it did nothing. Now, upto March 2012, only four months time out of four years under the Lease Deed had remained. The Petitioners did absolutely nothing of substance within the 90% of the period from July 2008. By raising the issue that additional built up area was allotted in March 2012, and without consuming the same the Petitioners could not have completed the works under the Lease Deed is a ruse sought to be made out to taking advantage of their own defaults. Any

NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

prudent party to a bargain would have mobilized and prepared itself to execute the obligations under the Lease Deed keeping in mind that in future additional built up area could be available. The Petitioners by making an application for approval of plans on 11 October 2010 for only the basic built up area concede to the fact that nothing stopped them from applying for sanction of plans of the basic built up area after execution of Lease Deed and getting possession of the plot in 2008.

(h) In this context, it is pertinent to note and this Hon'ble Court may take judicial notice of the fact that virtually day in and day out, in the City of Mumbai, construction is carried out based on approval of plans and part Occupation Certificates are applied for and much later when additional space becomes available on account of change in regulations or additional FSI becoming available, plans are amended to add further floors on the constructed structure. The argument of the Petitioner that some part of its building amenities would have to be located on the uppermost floor or terrace is an argument in futility. It is contrary to the prevailing trends and practices in the real estate sector.

These Respondents vehemently deny the averments in this regard at paragraphs 3(h),(l),(p),(w),(z),(ee),(kk),(ss), 5(A)(iii) and (D). It is not the case of the Petitioners that the construction as per the Lease Deed was impossible. The averments in paragraphs 3(h), (l), (p), (w), (z), (ee), (kk), (ss), 5(A)(iii) and (D) arise on the Petitioners own choosing and not on account of any factual, legal or technical impossibility. It is the Petitioners' choice of planning its construction work that has caused a self induced frustration, if any, of its own obligation to carry out the work of completion within the time lines given in the Lease Deed.

NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

(h.i) The conduct of the Petitioners also belie their averments in3(h),(l),(p),(w),(z),(ee),(kk),(ss), 5(A)(iii) and (D). The Petitioner applied for permission on 11 August 2010 and thereafter vide corrected application dated 11 October 2010 followed by on several occasions lastly ending on 02 June 2011. For these delays there is no explanation or excuse. Be that as it may, on 07 June 2011 Commencement Certificate up

to plinth level was granted. Only thereafter on 20 March 2012 a Letter of Allotment of additional built up area was granted. Thus Petitioner already had applied for approval of plans of the basic built up area and therefore the contention that without consuming additional built up area, the work of the basic built up area could not be completed is also absolutely farcical.

(i) The Petitioners claim that they have completed construction of up to 9 floors by utilizing the basic commercial built up area of 30,550m² on 15 February 2015. It is pertinent to note that the Petitioner knowing fully well of its obligations to complete the work in the time under the Lease Deed, had through the Architect time and again requested distribution of the basic built up area on all floors up to the 20th floor in a staggered manner. These Respondents crave leave to refer to and rely upon the said requests of the Petitioners' architect as and when produced before this Hon'ble Court.

(j) While on the one hand the Petitioner claims that it could not have applied for a part occupation certificate, on the other hand its own conduct, which is suppressed in the Petition, shows that it had in fact applied for part occupation certificate. The Petitioner, in 2015, applied for part Occupation Certificate ("O.C.") of the building. These Respondents crave leave to refer to and rely upon the said application and part O.C.s as and when produced before this Hon'ble Court.

(k) Upon the application of the Petitioners for part O.C. in 2015, these Respondents, who had by then levied the additional premium / penalty as per Clause 2 r/w 4 of the Lease Deed, processed and thereafter granted on 29 May 2015 and 21 December 2015 part O.C.s in respect of the basic / original built up areas. The Respondents granted the same after having specifically imposed the condition of additional premium by their communication dated 11 February 2014. Had the Petitioners at that stage objected to the communication dated 11 February 2014, the part O.C.s, even to the knowledge of the Petitioners, would not and could not have been granted.

NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

(l) The Petitioners upon making the applications for grant of part O.C.s and before the same were granted, were well and truly informed that they had delayed the completion of the work of the original built up area. At that time the communication dated 11 February 2014 had already been issued. The Petitioners without demur accepted it. The Respondents would not grant part O.C.s without compliance with the communication dated 11 February 2014. Most, crucially the Petitioners submitted an undertaking with these Respondents that they would pay the amount as demanded for delay in completion of construction. Thus, relying upon this undertaking, in addition to the non-challenge by the Petitioners to the communication dated 11 February 2014, the Respondents materially altered their position by granting the part O.C.s on 29 May 2015 and 21 December 2015 under the clear impression, derived from the express conduct of the Petitioners, that the Petitioners accept, acknowledge and undertake to pay the amounts levied as additional premium as a condition of grant of extension vide the communication dated 11 February 2014. The Petitioners crave leave to refer to and rely upon the applications for O.C.s and O.C.s granted and correspondence in that regard as and when produced before this Hon'ble Court. These Respondents crave leave to refer to and rely upon the said documents as and when produced before this Hon'ble Court.

(m) So far as the issues raised by the Petitioner regarding application of reduced penalty or grant of extension from 4 to 6 years is concerned. It is submitted that the said aspects have been resolved by these Respondents by passing resolutions. These resolutions are to apply prospectively and for future allotments. The case of the Petitioners will be governed by the resolutions prevailing at the time of their allotment, the terms of the tender, pre-bid meeting, the Lease Deed, Supplementary Lease Deed and the communication dated 11 February 2014 read with the undertakings of the Petitioners.

NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

(n) It is also pertinent to note that the Petitioners and only a handful others have challenged the levy of the additional premium whereas most of the other lessees including public bodies / government organizations

have paid the premium. The total amount of premium recovered by these Respondents till date is Rs. 824.21 Crores.

11. Save and except matters of record the contents of paragraphs 1 to 3(e) are denied. The minutes of the pre-bid meeting in fact clearly specify that additional built up area over and above the basic built up area specified in the notice inviting tender would be available subject to the Government's approval. The bidders, and in particular the 1st Petitioner, prior to submitting their proposal were, well and truly, aware of this aspect. The Draft of the Lease Deed was also deliberated upon in the pre-bid meetings and the time lines in the Lease Deed were again reiterated. The Petitioners therefore knowing fully well that it was possible, plausible and open for them to make a proposal to execute the Lease Deed and in future also avail the option of additional built up area. The reliance placed on queries in the pre-bid meeting regarding demarcation are futile.

12. Save and except matters of record the contents of paragraphs 3(f) i. to vi and up to paragraphs 3(l) are denied. It is pertinent to note that these Respondent vide their Resolution No. 1227 accorded approval to charge additional premium in proportion to only the incomplete basic built up area. There is no dispute that possession of land was given soon after the execution of the Lease Deed. There is also no dispute that the issues, if any, regarding demarcation were only to the extent of a trifling 1% of the plot area. So also, in view of the categorical term in the bid documents that any difference in the notified plot area and the actual plot area *(which in this case was a mere 1% difference)* would make no difference in the offered built up area, renders this contention of the Petitioners into insignificance. Moreover the Petitioners do not dispute that the 1% difference in the notified plot area and the contracted plot area, caused on hindrance in them carrying out the construction or submitting the plans.

NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

13. With further reference to the aforesaid paragraphs, it is also pertinent to note that the Petitioners, without any justifiable reason or excuse, caused an inordinate and unexplained delay of almost two years

in submitting the plans. These Respondent deny that the boundary delineation issue remained unsolved for two years and therefore the Petitioners were unable to commence construction as alleged or otherwise. It is pertinent to note that the demarcation of the plot in issue was already given on 28.08.2008. It is also pertinent to note that the commencement certificates were applied for and granted for the basic built up area. Thus belying the Petitioners' contentions thereafter the unless they consumed additional built up area, they could not completed construction or applied for O.C.

14. Save and except matters of record the contents of paragraphs 3(m) to 3(q) are denied. It is denied that the further construction of the building was delayed by the delay / time taken in securing environment clearances as alleged or otherwise. By making an application for environment clearance on 11 February 2011, the Petitioners had already delayed matters. Such applications for permissions should have been made in tandem or around the applications for building permissions, all of which was contracted and mandated and indeed agreed to by the Petitioners to be done, within three months from the date of the Lease Deed.

15. Save and except matters of record the contents of paragraphs 3(r) to (z) are denied. These Respondent deny that the time period of four years is to be calculated from the date of the Commencement Certificate as alleged. This aspect was already clarified in the pre-bid meetings and the time period is to begin only from the date of the Lease Deed. It was open for the Petitioner to opt out and not bid for the plot if the Petitioner was not capable of complying the time lines in Clause 2 of the Lease Deed. The Petitioner however accepted the time lines and it is not open for the Petitioner to now contend that the time is to be calculated from the date of the Commencement Certificate as alleged or otherwise. The grant of additional built up area or the use / utilization thereof cannot be in any manner linked to the performance of the Petitioners' fundamental obligation of completing the work within the time line stipulated in Clause 2 of the Lease Deed. These Respondents deny the work of

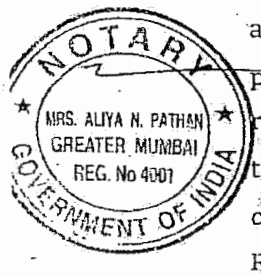
NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

completion of the basic built up area could not be completed within the time for the reasons set out in sub-para (w) and (z).

16 Save and except matters of record the contents of paragraphs 3(dd) to 3(oo) are denied. The communication dated 11 February 2014 forms a contract within a contract. It was accepted by the Petitioners without any demur. They gave an undertaking in pursuance thereof. They made the Respondents verily believe that they accepted the communication dated 11 February 2014 and therefore the Respondents materially altered their position and granted part O.Cs., subsequently.

These Respondents deny that any of the reasons stated in sub-para (ee) exist, let alone that these reasons can by any stretch of imagination be excluded from the computation of period under Clause 2 of the Lease Deed. The delay has always been of the Petitioner, it began by the Petitioner delaying by almost two years in making the application for building permission. The Petitioners cannot shift the blame on any person or authority and it lies squarely upon them. The rest of the contents in the said paragraph are denied.

17. Save and except matters of record the contents of the rest of the paragraphs of the Petition and the grounds set out therein are denied. The appointment of a committee etc are matters of internal management of the Respondents. The report of the committee was only persuasive for the Respondents and the Respondents took a decision in the matter relating to persons other than those similarly situated to the Petitioners. These Respondents deny that they arbitrarily decided to extend the period to 6 years for completion of construction. The said resolution was prospective and could apply only prospectively. It is to apply to differently placed persons than the Petitioner herein. In fact, if the resolution were made retrospective it would be discriminatory to those persons similar situated to the Petitioners and those who have adhered to the time lines and complied with the levy of additional premium for extension of time. These Respondents deny that there was no response to the Petitioners' representations. All of the representations after 11 February 2014 made



by the Petitioners were of the same nature and an attempt to re-agitate matters already closed by the communication dated 11 February 2014. The making of the same representation time and again of stale matters does not in any manner, way or form condone the delay or laches committed by the Petitioners.

18. As and by way of caution, these Respondents deny all and singular the allegations made in the Petition as if set out serially or traverse section. No part of the Petition or the Additional Affidavit under reply be deemed to be admitted for want of specific denial.

19. In view of the aforesaid, the Writ Petition deserves to be dismissed, with exemplary and penal costs and all ad-interim orders be vacated.

Solemnly affirmed at Mumbai)
This 22nd Day of December 2017) ... Deponent.

Identified by me.

Before me.

Advocate for Respondent Nos. 1 to 4
(Akshay P. Shinde)

BEFORE ME
22/12/2017
MRS. ALIYA N. PATHAN
NOTARY
GREATER MUMBAI
GOVT. OF INDIA

NOTARY
MRS. ALIYA N. PATHAN
GREATER MUMBAI
REG. No 4001
GOVERNMENT OF INDIA

Seen original office order no. C EC/Del. Power/1151/2014 dt. 14/8/2014.
22/12/2017

NOTARY REGISTER Sr. No. 28087
DATED: 22/12/2017

NOTARY MRS. ALIYA N. PATHAN GREATER MUMBAI REG. No 4001 GOVERNMENT OF INDIA

36/G 245

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION
WRIT PETITION (L) NO.2654 OF 2017

Raghuleela Builders Pvt.Ltd. &Anr. ... Petitioners

Vs

Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Ors. ...Respondents

AFFIDAVIT IN REJOINDER ON BEHALF OF PETITIONERS

I, RAJINDER BERRY, Adult of Mumbai Indian Inhabitant, the authorized signatory of Petitioner No.1 having its address at the address given in the cause title do hereby solemnly affirm and state as under.

1. I say that I am aware of the facts and the case and I am competent to file this Affidavit in Rejoinder on behalf of the Petitioners. I have perused a copy of the affidavit in reply filed on behalf of Respondent No. 1 to 4 dated 22.12.2017 ("said Affidavit) and I am filing this Affidavit in Rejoinder thereto.

2. With reference to para 3 of the said Affidavit, I deny that no fundamental, constitutional or statutory right of the Petitioners has been infringed and/ or that the present lis is " a pure and simple contractual dispute" and / or that the Petition is accordingly not maintainable. The Respondent No.1 (MMRDA) is astatutory authority constituted under the MMRDA Act 19974. It is also the Special Planning Authority for the Bandra Kurla Complex. The 1st Respondent has in pursuance of its public and statutory function invited tenders and thereafter entered into leases ofland for the development of plots of land in the Bandra Kurla Complex. The tender / RFP for the said land was issued by Respondent No 1 under the MMRDA Act 1974 andthe MMRDA (disposal of land) Regulations 1977. In fact the said MMRDA (disposal of land) Regulations 1977 were included as Vol II of the Bid Booklet. The Lease Deedentered into was also in accordance

with Regulation 10 and the statutory Form of Lease [Form D] forming part of the 1977 Regulations. This is also evident from the 1stRespondents' minutes annexed at Exh S-1 [Petition: Pg131-A at Pg136] and Exh S-3: Petition Pgs 148 – 149] which recordthat a change in Clause 2(D) of the Lease to provide for a time period of 6 years for completion of construction, instead of the previous existing four year period, required an amendment of the MMRDA (Land Disposal) Regulations 1977and the Form of Lease [Form D]. Accordingly the lease executed by the 1st Respondent in favour of the Petitioners clearly has a public/ statutory origin and character. Moreover the Petitioners submit that the 1st Respondents as a statutory authority have an obligation in law to act fairly, justly and reasonably. The Petitioners submit that the arbitrary and irrational demands andacts of the 1st Respondent, which are impugned in the Petition, affect / violate the constitutional rights of the Petitioners andtheir shareholders under Article 14 of the Constitution of India.The Petitioners accordingly say and submit that the Petition seeking judicial review of the 1st Respondents illegal acts and demands, is clearly maintainable.

3. With reference to para 5 of the said Affidavit I deny that the Petition proceeds on any erroneous assumption that the facts pleaded in para 3 are undisputed and/ or that the facts pleaded in the Petition and in particular in the paras listed in the said Para of the Reply are disputed. I say that the said paras refer inter alia to undisputed events and notes/ documents of the 1st Respondentand the Supplemental Lease Deed executed by the 1st Respondent which specifically records in Clause2(c) thereof that "There ***shall be no time limit as contained in Clause 2(d)*** *[of the original Lease Deed]* ***for construction of building by using the said additional built up area.***" In fact while making an incorrect baldallegation that the said paras are disputed, the 1st Respondent has not even dealt with or disputed any partof the said paras specifically in the Reply.I submit that the said allegation of thefacts being disputed, is incorrect and is merely an attempt by Respondent No. 1 to avoid judicial scrutiny of its patently illegal and arbitrary acts and demands.

4. With reference to para 6 of the said Affidavit I reiterate that the Lease Deeds and Supplemental Lease Deeds have been executed/ entered into in pursuance of the MMRDA Act and the MMRDA

(Disposal of land) Regulations 1977. I reiterate that the demand for penalty by way of additional premium by the letter dated 11th February 2014 in purported exercise of power under Clause 2(D) of the initial Lease Deed is ex facie contrary to the terms of the Supplemental Lease Deed and was in the facts of the case also unwarranted, irrational and arbitrary. It is denied that the 1st Respondent's purported demand for penalty constitutes "a concluded contract in itself" and/ or that the Petitioners had "never raised any objections thereto" as falsely alleged. The Petitioners had by their letters dated 13.2.2014, 27.08.2014 and by their detailed letter dated 3.09.2014 [Exhibit Q to the Petition] clearly pointed out that the purported demand for penalty / additional premium was ex facie unwarranted and arbitraryhaving regard to the specific terms of Clause 2(c) of the Supplemental Lease Deed and the facts of the case i.e. grant of additional built up area by the 1st Respondents to be consumed on the same plot/ building, failure to demarcate and duly hand over the plot as per its stipulated boundaries, the time taken to obtain Environmental clearance, permission from the high rise committee, the fact that by February 2013 the structure up to the 9th floor slab consuming the basic built up area had been erected,etc.. The Petitioners further submit that the demand for penalty/ additional premium is also ex facie discriminatory and irrational having regard to the 1st Respondents' decision in 2015 [pursuant to consideration right from 2012]to amend the form of lease / clause2(D) to provide an additional two years for completion [i.e. 6 years instead of 4] in view of the 1st Respondents recognition and acceptance of the fact that four years' time was inadequate to complete the Buildings in BKC [having regard to the time needed to obtain requisite permissions etc.] and that an additional two years was required . Significantly when the 1st Respondent had earlier increased the time period in Clause 2(D) [from the previous three years]to four years , the Respondent No. 1 has granted extensions of time to the Bharat Diamond Bourse and Indian Oil Corporation, situated in Bandra Kurla Complex, who had failed to complete construction within three years ,without charging any premium. I deny that the grant of part occupation certificates and other permissions by the 1st Respondents, constitutes the Petitioners having taken the benefit and advantage of the "extension" and/or that any question of the Petitioners being estopped from impugning the illegal demand can or does arise.

5. With reference to para 7 and 8of the said Reply I deny that from 2014 to September, 2017 the purported imposition of penalty was not challenged and/ or that there was any alleged "acquiescence" which allegedly precludes the present challenge/ Petition. I reiterate that the Petitioners had by their letters dated 13.2.2014, 27.08.2014 and by their detailed letter dated 3.09.2014 [Exhibit Q to the Petition] clearly pointed out contemporaneously to the 1st Respondent that the purported demand for penalty [in the form of additional premium] was ex facie unwarranted and arbitrary. I deny that there has been any inordinate or unexplained or unreasonable delay or laches in moving this Hon'ble Court as incorrectly alleged. The Petitioners say and submit that from January 2015 till the making of the impugned demand in Sept 2017 , the 1st Respondent had admittedly made no further demand and taken no steps for recovery of the impugned penalty, apparently because the 1st Respondents were themselves considering the validity ofsuch a demand for penalty ,in the context of grant of additional built up area andthe 1st Respondents recognition that the four year period was inadequate [having regard to the time needed to obtain requisite permissions] and that a six year period wasneededto complete constructions in the BKC Area.

6. With reference to para 9, I deny that the claim in the Petition is "purely contractual" and/ or that the facts are "contested". I reiterate that the 1st Respondents who are a Public / statutory Authority, and who have purported to make demands for penalty arbitrarily, irrationally and discriminatorily in the matter of a public/ statutory contract , cannot be heard to contend that the Writ Petition is not maintainable or that the Petitioners should have filed a civil suit.In the facts of the present case, I deny that the cause of action arose in February 2014, / or that a civil suit would be barred by limitation and/or that the Petitioners are by the Petition seeking to revive a time barred claim, as falsely alleged. I reiterate that the 1st Respondents by their letter / order dated 23rd December 2014 [Exh R to the Petition] for the first time made a detailed order dealing with and rejecting the Petitioners objections to the purported imposition of penalty. However thereafter for the next two years and nine months – i.e. till September 2017, the 1st Respondents made no demand for the penalty, nor did the 1st Respondents initiate any steps for recovery

ofthe impugned penalty, inasmuch as the 1st Respondents was itself considering the validity of such a demand in cases where it had granted additional built up area and was also considering an extension of the time period from the existing four to six years.

7. With reference to para 10 (a), (b), (g-1),(h), (h-1) , (i) and (j) of the said Affidavit in Reply , it is denied that anything stated in the pre bid meeting and set out in the said Para ,hadclarified that even if the 1st Respondents allotted additional built up area to be consumed in the same plot/ on the same building , the provisions of Clause 2(D) which required the lessee to " completely finish , fit for occupation" the original basic built up area , within 4 years would or could continue to apply. I reiterate that once the 1st Respondent had allotted built up area of 67,000 sq.mtrs [in addition to the original built up area of 20,366 sq.mtrs for the Car Park and 30,550 sq.mtrs for the commercial building] resulting in an increase in height / floors from the original 10 to an enhanced 20 floors, it became impossible to separately complete the basic area / 10 floors fit for occupation , as a number of the services [including lift rooms , cooling tower, air cool chillers, exhaust fans , DG exhaust pipes , fresh air fans for the AHU , pressurization fans for the staircase] had to be located on top of the 20 floor building and could only be undertaken once the entire 20 floor building had been completed. Accordingly after the allotment of the additional Built Up Area in Sept 2011 it was no longer possible to separately complete finish the original Built up area [10 floors] fit for occupation. The 1st Respondents were aware of this and accordingly the Supplementary Lease Deed executed by Respondent No 1 for allotment of the additional Built up Area had categoricallyprovided in Clause 2(c) that "***There shall be no time limit as contained in Clause 2(d)*** *[of the original Lease Deed]* ***for construction of building by using the said additional built up area.***". Notwithstanding this clear stipulation, the 1st Respondents are falsely contending that they are entitled to levy penalty under the Original Lease Clause 2(D) for non-completion of the basic BUA fit for occupation within four years – i.e. by July 2012. In fact the Petitioners had completed the construction of the 10thfloor slab by February 2013, but the 1st Respondents are irrationally contending that as no occupation certificate was applied for or issued by the 1st Respondents for such floors, the time for completion continued to run and they are entitled to recover penalty till the entire 20 floor building was

completed in 2015. In this context it is significant to note [as stated in the Petition] that Press Reports have indicated that a one man committee appointed by MMRDA comprising of a retired Supreme Court judge has also opined that the levy of penalty based on time limits in the original deed, would be illegal once the MMRDA had allotted additional built up area to be consumed by constructing additional floors on the same building.I reiterate that there was no question of the Petitioner expressing any difficulty in compliance with the time limit stipulated in Clause 2(D) at the time of allotment of the additional area, as the Supplemental Lease Deed had specifically provided in Clause 2(C) that the limit stipulated in Clause 2(D) shall not apply to the construction of the building using the additional Built up area. It is denied that part occupation certificate of a high rise building [where the utilities and divers other matters are located on the roof] can be applied for or obtained without completing the entire building and the said utilities. I submit that such a situation is very different from a case where a building is completed and occupation given and thereafter when additional FSI become available, additional floors are constructed. I deny the bald and incorrect allegation made in the Reply Affidavit of a "self-induced frustration". I say that the 1st Respondents letter / order dated 23rd December 2014 establishes that the 1st Respondents did not consider the fact of completion of the basic built up Area / up to 10 floors by February 2013, only on the ground that the Petitioners had not applied for / obtained an occupation certificate of the Building till 10 floors, which as stated above was an impossible requirement. I further say that the part occupation certificates referred to in para 10(j) were applied for after the entire building of 20 floors [with its utilities on the roof] had first been constructed.

8. With reference to Paras 10(c), 10(d)and10(g)of the sad Reply, it is submitted that the minutes of the pre-bid meetings held on 15.3.2007 and 13.11.2007 and the answers of the 1st Respondents to queries raised therein [Query No 33 at the 1st Meeting and query No 52 art the second meeting] establish that MMRDA had confirmed it was its responsibility *to demarcate the boundary of the land and handover the demarcated land to the successful bidder.*The Lease Deed dated 15.7.2008 had provided for handing over possession after demarcation of the boundary. It is submitted that the joint statement dated 28.08.2008 [Petition ExhC] of MMRDA and the Petitioners records that plot boundary

on one side was found to be encroached upon by the adjacent Municipal sewage pumping station to the extent of 1 to 3 mtrs.Despite repeated requests, this was never resolved by the 1st Respondents. The Petitioners say that the 1stRespondents response in the said Affidavit in Reply that this was "hardly 1% of the quoted plot area" and was a "*trifling issue of demarcation*" , fails to appreciate that plans could not be submitted and approved unless the plot boundary had been demarcated and distances/ open spaces from the same were fixed and shown on such plan. As stated in the Petition, as the matter of demarcation of the boundary could not be resolved by MMRDA for more than two years, in December 2010 MMRDA accepted that construction plans could be submitted with open spaces being computed from the (notional) plot boundary i.e. without taking into account the encroachment of the Municipal Sewage Station and this was recorded in the Petitioners letter of December 22 2010 [exhibit D to the Petition].

9. With reference to Clause 10(e) I reiterate that once the additional built up area was allotted for constructing additional floors on the same building the time limit provided for in Clause 2(D) of the Original Lease was no longer possible or required to be complied with and this was also expressly stipulated in Clause 2(C) of the Supplemental Lease Deed.

10. With reference to para 10(f) of the said Reply I reiterate that the time required for securing environmental clearance, permission of the High Rise Committee and other clearances ,makes it virtually impossible to complete the construction ofa High Rise Building at Bandra Kurla Complex wifhin four years. By the 1st Respondents Minutes of 2012 and 2015 [annexed at Exhibit S to the Petition] , the 1st Respondents have themselves confirmed this position and have therefore amended the Clause 2(D) of the Form of Lease by increasing the period for completion of construction from 4 years to 6 years. The decision was first taken in 2012 but was held in abeyance/ not acted upon till 2015 and in 2015 the 1st Respondents have arbitrarily and discriminatorily purported to make the extension operate only prospectively. I deny that the Petition does not contain averments showing the delay caused by obtaining Environmental Clearance, permission of the High Rise Committee etc. The Petition refers to the undisputed factual position that MOEF permission was granted after almost 16

months and that the HRC granted clearance after almost 12 months and that MMRDA had given permissions four months thereafter. I deny that the Petitioner had not shown diligence in securing these permissions.

11. With reference to para 10(k) and 10(l) of the said Reply Ideny that the Petitioners had accepted the letter / order imposing penalty [by way of additional premium]. As has been stated in detail hereinbefore the Petitioners had objected to the same by their letters dated 13.2.2014, 27.08.2014 and by their detailed objection letter dated 3.09.2014 [Exhibit Q to the Petition] and had clearly pointed out that the purported demandwas ex facie contrary to the stipulation in Clause 2(c) of the Supplemental Lease Deed and also ex facie unwarranted and arbitrary. While the Petitioners objections were pending consideration, the 1stRespondents however wrongfully insisted on the Petitioners submitting a confirmation/ undertaking to pay the penalty imposed by MMRDA as a condition for grant of further CCs [without which the construction work could not have been continued].In these circumstances the Petitioners were constrained / coerced into giving an undertakingto that effect in January 2015. However as stated hereinafter, from January 2015 and till September 2017 the 1st Respondents did not demand or seek to recover the impugned penalty. I deny that the said undertaking was linked to grant of part OCs in May and December 2015. I deny that any question arises of the 1st Respondents having altered their position on the basis of the said undertaking, by granting the part OCs. I say that the 1st Respondents who are a Public/ statutory Authority cannot take advantage of the undertaking which was coerced/obtained under the said circumstances, to prevent judicial review of their action in illegally and arbitrarily imposing the said penalty.

12. With reference to para 10(m) of the said Reply Ireiterate that in 2012 the MMRDA had in fact resolved to increase the period stipulated in Clause 2(D) of the Lease from the existing 4 to an increased period 6 years having regard to the time required to secure permissions from the MOEF and the High rise Committee for constructing a high rise building in the Bandra Kurla Complex. The minutesof 2012 also record that this increased period would also benefit existing lessees including the Petitioners.However the resolution was thereafter not

193 699

implemented / held in abeyance by the Govt. Finally in 2015, the MMRDA resolved to increase the period to 6 years but purported to make the same operate prospectively only.I say that such a decision is ex facie discriminatory, arbitrary and irrational. Having regard to the basis for extending the time period: i.e. MMRDAs acknowledgement that the period needed to be extended having regard to the time taken in securing permissions such as environmental clearance and High Rise Permission, there is no basis for thus excluding lessees entered into prior to 2015.

13. With reference to 11 of the said Reply I reiterate that in none of the prebid meetings it had never been stated that even if additional built up area was subsequently allotted for constructing additional floors on the same building , the time period in Clause 2(D) would continue to operate qua the original built up area. As stated above in such a circumstance it is impossible to completely finish a part of the building of 20 floors and obtain OC therefor. It is for this reason that Clause 2(c) of the supplemental lease Deed had stipulated that ***""There shall be no time limit as contained in Clause 2(d)*** *[of the original Lease Deed] for* ***construction of building by using the said additional built up area.***"

14. With reference to para 12 of the said affidavit I say that the bald denial contained therein is untenable both in law and in fact. I reiterate that although demarcation affected only 1% of the total plot area, plans could not be submitted and approved unless the plot boundary had been demarcated and distances/ open spaces from the same were fixed and shown on such plan.

15. With reference to para 13 I say that the 1st Respondents who admittedly did not resolve the boundary demarcation issue of the plot for almost two years, cannot be heard to contend that the Petitioners delayed in submitting the plans. As stated in the Petition, as the matter of demarcation of the boundary could not be resolved by MMRDA for more than two years, in December 2010 MMRDA accepted that construction plans could be submitted by the Petitioners with open spaces being computed from the (notional) plot boundary i.e. without taking into account the encroachment of the Municipal Sewage Station and this was

recorded in the Petitioners letter of December 22 2010 [exhibit D to the Petition].

16. With reference to para 14 of the said affidavit I say that the bald and totally unsubstantiated denials made therein re paras 3(m) to (q) of the Petition, are untenable in law and in fact. I deny that the Petitioners delayed submitting plans or applying for environmental clearance. The circumstances in which the submission of building plans was delayed by the 1st Respondents failure / inability to demarcate and hand over the plot boundary and area , have been set out hereinbefore.

17. With reference to para 15 of the said affidavit I say that the bald and totally unsubstantiated denials made therein re paras 3(r) to (z) of the Petition, are untenable in law and in fact. I deny that the grant of additional built up area of 67,000 sq.mtrs to be consumed by constructing additional floors on the building under construction, was not related to compliance with Clause 2(D) of the Original Lease. I reiteratethat once the 1st Respondent had allotted built up area of 67,000 Sq.Mtrs resulting in an increase in height / floors from the original 10 to an enhanced 20 floors ,it became impossible to separately complete the basic area / 10 floorsand obtain an occupation certificate for the same , as a number of the services [including lift rooms , cooling tower, etc.] were to belocated on top of the 20 floor building and could only be undertaken once the entire 20 floor building had been completed.The 1st Respondents were aware of this and accordingly the Supplementary Lease Deed executed by Respondent No 1 for allotment of the additional Built up Area had categorically provided in Clause 2(c) that "***There shall be no time limit as contained in Clause 2(d)*** *[of the original Lease Deed]* ***for construction of building by using the said additional built up area.***".

18. With reference to para 16 of the said Reply affidavit I say that the bald and totally unsubstantiated denials made therein re paras 3(dd) to (oo) of the Petition, are untenable in law and in fact.I deny that the communication dated 11thFebruary 2014 purporting to impose a penalty [by way of additional premium] was accepted without any demur or that it "forms a contract within the contract". I reiterate that the Petitioners had categorically objected to such an imposition of penalty and had

pointed out that it was contrary to the express stipulation in Clause 2(c) of the Supplemental Lease Deed and was also totally unwarranted in the facts and circumstances of the case. I deny that the purported arbitrary and illegal imposition of penalty by the 1st Respondents who are a statutory authority, can be sought to be sustained as being a separate contract within the contract. I reiterate that the Petitioners were coerced/ forced to give the said undertaking as stated above. I deny that the said undertaking was linked to grant of part OCs in May and December 2015. I deny that any question arises of the 1st Respondents having altered their position on the basis of the said undertaking,by granting the part OCs. I say that the 1st Respondents who are a Public/statutory Authority cannot take advantage of the undertaking which was coerced/ obtained under the said circumstances, to prevent judicial review of their action in illegally and arbitrarily imposing the said penalty.

19. With reference to para 17 of the said Reply , the 1st Respondents response to paras 3(nn) to (rr) as being "matters of internal management"and of the One Man Committee Report of the retired Supreme Court Judge being" only persuasive" are indicative of their arbitrary and irrational approach re the demand for penalty. I deny that the extension of the time period from four to the new 6 year period [which was stated to be based on the 1st Respondents' acceptance of the fact that it was not possible to complete construction of a high rise in a lesser period having regard to the time required for securing divers permissions] could only apply prospectively and/ or if it was made applicable to existing lessees "it would be discriminatory". In fact as stated above the 2012 decision to extend the time limit to 6 years had in fact recorded that it would apply to existing lessees including the Petitioners. It is reiterated that having regard to the aforesaid basis for the 1st Respondents extension of the period, it would be ex facie discriminatory and arbitrary to restrict the extension only to leases executed after 2015 and to exclude existing leases.I reiterate that from January 2015 right till September 2017 the 1st Respondents did not demand or seek to recover the penalty, apparently as they were themselves considering extending time and considering the validity of levying penalty in cases where additional area had been allotted. I deny that there has been any delay or laches.

20. In the circumstances, the Petitioners submit that they are entitled to grant of reliefs as prayed in the petition.

Solemnly affirmed at Mumbai)
This 8th day of January, 2018)

Rajinder Beary

Before me,

CHOUDHARI D. B.
ASSOCIATE
HIGH COURT, BOMBAY

Vibhav Krishna
JURIS CONSILLIS
Advocates for the Petitioners

Solemnly declared/affirmed/sworn on 8th day of January 2018, before me by Rajinder Beary Deponent, who is identified by Mr./Mrs./Ms. Vibhav Krishna Advocate for Petitioners

Affirming Officer

Note: (i) Seen ~~Power of Attorney~~ copy of resolution dated 25.9.17 and it is stated to be in force.
(ii) Seen true copy of order dated _____ passed by _____ Court appointing Deponent as guardian.

Seen Original ~~PAN Card / Aadhar Card / Election Card / Driving License~~ ID Card bearing No. 527987985160 Issued No. Govt of India For Verification

Sr No. 71
Date 08/1/18
Sign.

Annexure : 2A

167
269

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION (L) NO.2654 OF 2017

Raghuleela Builders Private Limited and Another ...Petitioners
vs.
The Mumbai Metropolitan Region Development Authority and Others ...Respondents

Mr. Aspi Chinoy a/w. Mr. Dhawal Mehta, Mr. Gaurav Gopal, Mr. V. Krishna and Ms. Divyanka Kapoor i/b. Wadia Ghandy & Co., for the Petitioners.
Mr. Shardul Singh a/w. Mr. Akshay Shinde, for the Respondent Nos. 1 to 4.

CORAM : SHANTANU KEMKAR &
G.S. KULKARNI, JJ.

DATE : OCTOBER 11, 2017

P.C.:

. Not on board. Upon mentioning taken on board.

2. Heard the learned senior counsel for the Petitioners on the question of admission. Issue notice to the Respondents. The learned counsel Mr. Singh waives service of notice on behalf of Respondents. The learned counsel for the Respondents seek time to get instructions and file reply. Four weeks time as prayed for is granted.

3. We record the statement made by the learned counsel for the Respondents that till next date of hearing no coercive steps will

::: Uploaded on - 11/10/2017 ::: Downloaded on - 02/07/2018 16:54:14

the taken against the Petitioners in pursuance to the impugned demand notice dated 12th September, 2017.

4. List the matter on 20th November, 2017.

(G.S. KULKARNI, J.) (SHANTANU KEMKAR, J.)

Uploaded on - 11/10/2017 Downloaded on - 02/07/2018 16:54:14

Annexure : 2B
764
291

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION (L) NO.2654 OF 2017
WITH
WRIT PETITION (L) NO.2880 OF 2017

Raghuleela Builders Private Limited and Another ...Petitioners
vs.
The Mumbai Metropolitan Region Development Authority and Others ...Respondents

Mr. Aspi Chinoy, Senior Counsel a/w. Mr. Vaibhav Krishna, Mr. Gaurav Gopal, Mr. A. Khatri, Mr. Tahir Prande, for the Petitioners.
Mr. Shardul Singh a/w. Mr. Akshay Shinde, for the Respondent Nos. 1 to 4.

CORAM : SHANTANU KEMKAR &
G.S. KULKARNI, JJ.

DATE : NOVEMBER 20, 2017

P.C.:

. The learned counsel for the Respondents seek time to get instructions and file reply. Four weeks time as prayed for is granted.

2. The interim order if any, to continue till the next date of hearing.

3. List the matter on 12th December, 2017.

(G.S. KULKARNI, J.) (SHANTANU KEMKAR, J.)

::: Uploaded on - 21/11/2017 ::: Downloaded on - 02/07/2018 16:55:15 :::

Annexure-2C
२७३
273

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY

ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION (L) NO. 2654 OF 2017

Raghuleela Builders Private Limited and anr. ... Petitioners

Versus

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority and Ors. ... Respondents

WITH
WRIT PETITION (L) NO. 2880 OF 2017
WITH
WRIT PETITION (L) NO. 3395 OF 2017

Mr. Aspi Chinoy, Sr. counsel a/w Vibhav Krishna, Dhawal Menka, Gaurav Gopal, Tahir Prande, Devang Lakhotia, Divyanka Kapoor for the petitioners in WP (L) No. 2654 of 2017 and WP (L) No.2880 of 2017.

Mr. Milind Sathe, Sr. counsel a/w Mr. Vikramaditya Deshmukh, Mr. Aney Nabar and Mr. Gaurav Thakur i/by M/s. A.S. Dayal & Associates for the petitioners in WP (L) No.3395 of 2017.

Mr. A.A. Kumbhakoni, Advocate General a/w Mr. Akshay Shinde for respondent nos. 1 to 4.

CORAM : SHANTANU KEMKAR &
R.G. KETKAR, JJ.
DECEMBER 12, 2017

P.C.:

Additional affidavit has been filed by petitioner no.1 in Writ Petition (L) No. 2654 of 2017. The same is taken on record.

::: Uploaded on - 13/12/2017 ::: Downloaded on - 02/07/2018 16:56:03 :::

2. According to learned counsel for the petitioners in Writ Petition (L) No. 2654 of 2017, respondent no.1 is insisting upon deposit of the amount as per the impugned demand notice for processing the NOCs which have been applied by the petitioners.

3. Having considered submissions made by the learned counsel for the parties, without prejudice to the rights and contentions of both the sides, we make it clear that the interim order passed earlier shall continue with further observations that respondent no. 1 shall process the petitioner's application in accordance with law but shall not insist upon the demand of amount which is impugned in Writ Petition (L) No. 2654 of 2017,

4. The reply of the petition be filed by the respondents on or before 22nd December, 2017.

5. List on 11th January, 2018.

(R.G. KETKAR, J.) (SHANTANU S. KEMKAR, J.)

::: Uploaded on - 13/12/2017 ::: Downloaded on - 02/07/2018 16:56:03

Annexure : 2D
275

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION LODGING NO. 2654 OF 2017

Raghuleela Builders Private Limited And Anr ....Petitioner
V/S
The Mumbai Metropolitan Region Development Authority (mmrda) And 4 Ors ....Respondent

WITH
WRIT PETITION NO. 3209 OF 2017

Shree Naman Hotels Pvt. Ltd. ....Petitioner
V/S
Mumbai Metropolitan Region Development Authority And Anr ....Respondent

WITH
WRIT PETITION LODGING NO. 3373 OF 2017

Indian Newspapaer Society ....Petitioner
V/S
Mumbai Metropolitan Region Development Authority And Anr ....Respondent

WITH
WRIT PETITION LODGING NO. 3395 OF 2017

Reliance Industries Ltd. And Anr. ....Petitioner
V/S
The Mumbai Metropolitan Region Development Authority (mmrda) And 2 Ors. ....Respondent

Mr. Aspi Chinoy, Sr. Adv. a/w. Mr. Vibhav Krishna, Mr.

::: Uploaded on - 15/01/2018 ::: Downloaded on - 02/07/2018 16:56:45 :::

Dhawal Mehta, Mr. Gaurav Gopal, Mr. Tahir Prande, Ms. Diviyanka Kapoor and Mr. Devang Lakhotia i/by. M/s. Juris Consillis for Petitioner in WPL/2654/2017.
Mr. Aspi Chinoy, Sr. Adv. a/w. Mr. Vibhav Krishna, Ms. Preeti Shah, Mr. Tahir Prande and Mr. Devang Lakhotia i/by. M/s. Juris Consillis for Petitioner in WP/3209/2017.
Mr. Feroze Patel i/by. M/s. Markand Gandhi & Co. for Petitioner in WPL/3373/2017.
Dr. Milind Sathe, Sr. Adv. a/w. Mr. Vikramaditya Deshmukh, Mr. Gaurav Thakur, Mr. Ketan Dave i/by. M/s. A.S. Dayal & Associates for Petitioner in WPL/3395/2017.
Mr. Akshay P. Shinde for Respondent nos. 1 and 2.

CORAM : R.M. BORDE &
RAJESH G. KETKAR, JJ
DATE : 15th January, 2018

P.C. :

Stand over to 17.01.2018.

(ASSOCIATE)

::: Uploaded on - 15/01/2018 ::: Downloaded on - 02/07/2018 16:56:45 :::

Annexure : 2E
277

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY

ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION (L) NO.2654 OF 2017

Raghuleela Builders Private Limited and another ... Petitioners
Vs.
The Mumbai Metropolitan Region Development
Authority (MMRDA) and others ... Respondents

WITH
WRIT PETITION NO.3209 OF 2017

Shree Naman Hotels Pvt. Ltd. ... Petitioner
Vs.
Mumbai Metropolitan Region Development
Authority (MMRDA) and another ... Respondents

WITH
WRIT PETITION (L) NO.3373 OF 2017

Indian Newspaper Society ... Petitioner
Vs.
Mumbai Metropolitan Region Development
Authority (MMRDA) and another ... Respondents

WITH
WRIT PETITION (L) NO.3395 OF 2017

Reliance Industries Limited and another ... Petitioners
Vs.
Mumbai Metropolitan Region Development
Authority (MMRDA) and others ... Respondents

Mr. Aspi Chinoy, Senior Advocate a/w. Mr. Vibhav Krishna, Mr. Ahtesham Khatri, Mr. Tahir Prande and Mr. Devang Lakhotia i/b M/s. Juris Consillis for Petitioner in WPL/2654/2017.
Mr. Aspi Chinoy, Senior Advocate a/w. Mr. Vibhav Krishna, Mr. Tahir Prande and Mr. Devang Lakhotia i/b M/s. Juris Consillis for Petitioner in WPL/3209/2017.
Mr. Aspi Chinoy, Senior Advocate a/w. Mr. Prashant Ghelani, Mr. Rishi Jha i/b M/s. Markand Gandhi & Co. for Petitioner in WPL/3373/2017.
Dr. Milind Sathe, Senior Advocate a/w. Mr. Vikramaditya Deshmukh, Mr.Amey Nabar, Mr. Ketan Dave i/b. M/s. A. S. Dayal & Associates for Petitioner in WPL/3395/2017.
Mr. Akshay Shinde a/w. Mr. Shardul Singh for Respondents.

::: Uploaded on - 18/01/2018 ::: Downloaded on - 02/07/2018 16:57:23 :::

271

CORAM : R. M. BORDE &
R. G. KETKAR, JJ.
DATE : JANUARY 17, 2018

P.C. :

The order dated 12.12.2017 shall be deemed to have been recorded in Writ Petition No.3373 of 2017.

2. By consent, stand over to 31.01.2018. Parties are put to notice that the Petitions are likely to dispose of finally at the stage of admission.

(R. G. KETKAR, J.) **(R. M. BORDE, J.)**

Minal Parab

::: Uploaded on - 18/01/2018 ::: Downloaded on - 23/07/2018 15:57:22 :::

Annexure : 2F
279

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION LODGING NO. 2654 OF 2017

Raghuleela Builders Private Limited And Anr ....Petitioner
V/S
The Mumbai Metropolitan Region Development Authority (mmrda) And 4 Ors ....Respondent

WITH
WRIT PETITION NO. 3209 OF 2017

Shree Naman Hotels Pvt. Ltd. ....Petitioner
V/S
Mumbai Metropolitan Region Development Authority And Anr ....Respondent

WITH
WRIT PETITION LODGING NO. 3373 OF 2017

Indian Newspapaer Society ....Petitioner
V/S
Mumbai Metropolitan Region Development Authority And Anr ....Respondent

WITH
WRIT PETITION NO. 242 OF 2018

Reliance Industries Ltd. And Anr. ....Petitioner
V/S
The Mumbai Metropolitan Region Development Authority (mmrda) And 2 Ors. ....Respondent

::: Uploaded on - 31/01/2018 ::: Downloaded on - 02/07/2018 16:58:10 :::

CORAM : R.M. BORDE &
RAJESH G. KETKAR, JJ
DATE : 31st January, 2018

P.C. :

Due to paucity of time the matter is adjourned as per CMIS date.
Ad-interim relief, if any, to continue till then.

(ASSOCIATE)

::: Uploaded on - 31/01/2018 ::: Downloaded on - 02/07/2018 16:58:10 :::

Annexure: 2
G1
281

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION NO. 586 OF 2018

Raghuleela Builders Private Limited And Anr ....Petitioner
V/S
The Mumbai Metropolitan Region Development Authority (mmrda) And 4 Ors ....Respondent

GG

WITH
WRIT PETITION NO. 3209 OF 2017

Shree Naman Hotels Pvt. Ltd. ....Petitioner
V/S
Mumbai Metropolitan Region Development Authority And Anr ....Respondent

57

WITH
WRIT PETITION NO. 242 OF 2018

64

Reliance Industries Ltd. And Anr. ....Petitioner
V/S
The Mumbai Metropolitan Region Development Authority (mmrda) And 2 Ors. ....Respondent

Mr.Aspi Chinoy, Senior Counsel along with Mr. Vibhav Krishna and Mr. A. Khatri i/by M/s.Juris Consillis, Advocate for the Petitioner in WP/586/2018
Mr.Aspi Chinoy, Senior Counsel along with Mr. Vibhav Krishna i/by M/s.Juris Consillis, Advocate for the Petitioner in WP/586/2018
Dr, Milind Sathe, Senior Counsel along with Mr. Vikramaditya Deshmukh along with Mr. A. A. Nabar and Ms. Gitanjali Sharma i/by M/s. A. S. Dayal and Associates, Advocate for the

::: Uploaded on - 24/10/2018 ::: Downloaded on - 28/12/2018 11:48:53 :::

Petitioner in WP/242/2018
Ms.Navli Reshmawala i/by M/s. Wadia Gandhy and Co.,
Advocate for the Petitioner in WP/2377/2018
Mr. Akshay Prakash Shinde, Advocate for the Respondent Nos.1 To 4 in WP/586/2018 AND Respondent Nos.1 and 2 in WP/3209/2017

CORAM : B.R. GAVAI &
M. S. KARNIK, JJ
DATE : 24th October, 2018

P.C. :

Stand Over to 29th November, 2018 along with WP/2377/2018.

(ASSOCIATE)

::: Uploaded on - 24/10/2018 ::: Downloaded on - 28/12/2018 11:48:53 :::

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY

ORDINARY ORIGINAL CIVIL JURISDICTION

WRIT PETITION NO.586 OF 2018

Raghuleela Builders Private Limited & Anr.] ... Petitioners

Versus

The Mumbai Metropolitan Region]
Development Authority (MMRDA) & Ors.] ... Respondents

ALONG WITH

WRIT PETITION NO.242 OF 2018

Reliance Industries Limited & Anr.] ... Petitioners

Versus

The Mumbai Metropolitan Region]
Development Authority (MMRDA) & Ors.] ... Respondents

ALONG WITH

WRIT PETITION NO.864 OF 2018

Indian Newspaper Society.] ... Petitioner

Versus

The Mumbai Metropolitan Region]
Development Authority & Anr.] ... Respondents

::: Uploaded on - 01/12/2018 ::: Downloaded on - 28/12/2018 11:49:28 :::

ALONG WITH

WRIT PETITION NO.2377 OF 2018

Starlight Systems (I) Limited Liability Partnership.] ... Petitioner

Versus

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Ors.] ... Respondents

ALONG WITH

WRIT PETITION NO.3209 OF 2017

Shree Naman Hotels Pvt. Ltd.] ... Petitioner

Versus

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority & Anr.] ... Respondents

Mr. Aspi Chinoy, Senior Advocate a/w Mr. Vibhav Krishna, Mr. Antesham Khatri & Mr. Mangesh Bockal, Mr. Tahir Prande & Mr. Devang Lakhotia i/b Juris Consillis for Petitioners in WP 586/2018 & WP 3209/2017.

Dr. Milind Sathe, Senior Advocate a/w Mr. Vikramaditya Deshmukh, Mr. Amey Nabar & Ms. Gitanjali Sharma i/b M/s. A. S. Dayal & Associates for Petitioners in WP 242/2018.

Mr. Vinay S. i/b M/s. Markand Gandhi & Co. for Petitioner in WP 864/2018.

Naveli Reshamwalla i/b Wadia Ghandy for Petitioner in WP 2377/2018.

::: Uploaded on - 01/12/2018 ::: Downloaded on - 28/12/2018 11:49:28 :::

CORAM :- B. P. DHARMADHIKARI &
SARANG V. KOTWAL, JJ.
DATE :- NOVEMBER 29, 2018

P. C. :-

1. Parties point out that the matter needs to be heard finally at the stage of admission.

2. List for further consideration on 28/01/2019.

3. Parties to note if otherwise convenient to Court, the Court may proceed to hear the matter finally on that day.

(SARANG V. KOTWAL, J.) (B. P. DHARMADHIKARI, J.)

::: Uploaded on - 01/12/2018 ::: Downloaded on - 28/12/2018 11:49:28 :::

Annexure:3

३६५ जोडपत्र-२ 287

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/९९७९ /2014 Date : 22nd August, 2014.

: NOTICE :

WHEREAS the Mumbai Metropolitan Region Development Authority (hereafter referred to as "the Authority") leased to M/s. Reliance Industries Ltd a Plot of land bearing No. C-66 in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex, situated and lying at C.T.S. No. 4207, Village - Kolekalyan, Tal. Andheri, Mumbai Suburban District, together with a building or buildings thereon and at any time thereafter standing thereon in accordance with the Deed of Lease executed on 15th July, 2008 and registered under No.VDR9-06590-2008, dated 29th July, 2008 with the Sub-Register of Assurances, Andheri - 3, Mumbai Suburban District (hereinafter call "the said Lease Deed).

2. **AND WHEREAS** upon you request for grant of additional built up area on plot referred hereinbefore, the Authority had issued offer letter on 20th March, 2012 under which the additional built up area of 67000 sq.m. has been allotted to you and executed the Supplementary Lease Deed on 29th October, 2013 and registered under No.BDR15-7167/2013., dated 29th October, 2013 with the Sub-Register of Assurances, Andheri-4, Mumbai Suburban District with MMRDA (hereinafter call "the said Supplementary Lease Deed).

AND WHEREAS the said Deed of Lease charged upon you, the obligation to erect and completely finish, fit for occupation within four years from the date of the said Deed of Lease, a building to be constructed on the said land as stated in Article 2(d) of the said Deed of Lease. Further the said Deed of Supplementary Lease charge upon you to pay the amount of Lease Premium in installments as stated in Article 2(a) of the said Deed of Supplementary Lease.

AND WHEREAS upon your request, you were granted an extension of time in completing the construction of the building on the said Land for a period of two year from 15/07/2012 to 14/07/2014 by charging the additional premium as stated in the letter No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/249/2014, dated 11/02/2014.

AND WHEREAS upon your request made to Town & Country Planning Divn. and as informed to you under Commencement Certificate issued under No. TCP(P-2)/BKC-27(CC)/G/C-66/86/VI/2170/2013, dated 24th September, 2013, you were asked to pay the dues in respect of the followings within 3 months from the date of issuance of this Commencement Certificate –

a)	Premium along with interest for the delay in completion of the construction work of the building on plot under reference as per the lease deed condition.	:	Details are annexed as **Annexure.**
b)	The balance premium as on date to the Authority towards the additional BUA purchased by them.	:	Rs. 278.96 Crores (i.e. Outstanding amount out of the installments due on 29/03/2013 & 29/03/2014) + interest due thereon as stated in the Supplementary Lease Deed executed on 29/10/2013

47

c)	The balance premium for staircase premium (as communicated by Authority's letter dated 26/02/2013), with 14% interest per annum.	Rs. 72.98 Crores from 24/12/2013 + interest @ 14% p.a.
d)	The balance premium for deficiency in front marginal open space (as communicated by Authority's letter dated 05/09/2013) with 14% interest per annum.	Rs. 21.83 Crores from 24/12/2013 + interest @ 14% p.a.

It was further stated in the said Commencement Certificate referred hereinbefore that, the said Commencement Certificate is liable to be revoked by the Metropolitan Commissioner of the Authority, if any conditions subject to which the said Commencement Certificate is granted any of the restrictions imposed by the Metropolitan Commissioner of the Authority is contravened or is not complied with.

AND WHEREAS upon your request for grant of consent for assignment submitted vide your letter dated 10/01/2014 & 27/01/2014, the consent to assign the said units of the premises as stated in these letter was granted subject to the condition that you shall pay the dues stated hereinbefore on or before 31/05/2014 along with interest due thereon for delay vide Authority's letter No. LC/BKC(G)/RIL(C-66)/Assignment Part-II/543/2014, dated 11/04/2014. The dues payable in respect of the issues stated hereinabove works out as detailed below –

AND WHEREAS you have failed to pay the outstanding dues as stated hereinabove and thereupon committed breach of the terms and condition of the said Deed of Lease and the said Deed of Supplementary Lease and therefore the Authority has power to recover the said amount as stated hereinbefore as arrears of land revenue and to revoke the Commencement Certificate referred hereinabove and further to resume the said Land as per the Article 5 & the said Deed of Lease and the said Deed of Supplementary Lease.

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by Articles 5 and 6 of the said Deed of Lease and the said Deed of Supplementary Lease, I, the Dy. Metropolitan Commissioner for and on behalf of the Metropolitan Commissioner of the Authority hereby call upon you to remedy or cause to be remedied the stated breaches to the satisfaction of the Metropolitan Commissioner within 30 days from the date of this notice. Please take further notice that in the event of default to comply with this requisition, the Authority will revoke the Commencement Certificate referred hereinabove and further to determine the Lease and enter upon the demised premises and proceed further to recover the due amount stated hereinbefore as arrears of land revenue.

(A.R. Wankhade)
Dy. Metropolitan Commissioner,
M.M.R.D.A.

To,
Shri, Shalin N.Tandon,
Authorized Signatory,
Reliance Industries Limited, 222, Maker Chambers IV, 3rd Floor,
Nariman Point, Mumbai – 400 021.

Copy forwarded to The Chief Tn.& CRD

ANNEXURE

917

Block / Plot No.	Lessee	Permissible BUA (Sq. Mtrs.)	Date of Lease Deed	Total LP (Rs.)	Date of DC Granted	Plot of DC Granted	BUA of DC Granted	Balance BUA at which DC is not Granted	Permissible LP at Balance BUA	Date of Completion of Construction	Date up to which construction granted	Period of Extension - Y/D/M	Addl. Premium = 10% upto Y+3 & 15% upto Y+5 Annual Lease Rent Year	Balance Addl. Premium	Due date of payment	Delay for payment as on -	No. of days delay for payment	Interest @ 14% p.a.	Total Balance Amount - Interest	Total Interest Amount & Addl. Premium & Interest	Date of payment	Amount Paid - Addl. Premium	Amount Paid - Interest	Amount Paid - Total	Balance / Excess Amount - Addl. Premium	Balance / Excess Amount - Interest	Balance / Excess Amount - Total
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]	[20]	[21]	[22]	[23]	[24]	[25]	[26]	[27]
C/C 99	Reliance Industries Ltd	305500.00	15-Jul-08	91803055550	-	0.00	305500.00	91803055550	15-Jul-13	14-Jul-14	365	91803055555	18360611110	27540916665	14-Jul-13	365	2376049555	3815728833	22216233943		0	0	0	27540916665	4003531020	31576226685
		305500.00	15-Jul-08	91803055550	-	0.00	305500.00	91803055550	15-Jul-14	14-Jul-15	365				14-Jul-14	365	1794918187	4003531020	31576226685		0	0	0	27540916665	4003531020	31576226685
	Total Balance amount as on 30/06/2014																4003531020		31576226685							
	Interest per day from01/07/2014 on outstanding addl. Premium amount																1056386									

Annexure : 3A

Justice (Retd.) B. N. SRIKRISHNA

Former Judge, Supreme Court of India

O P I N I O N

MUMBAI METROPOLITAN REGION)

DEVELOPMENT AUTHORITY)..... Querist
Ex-parte

Re: In the matter of request of Plot holders for increase in timeline for completion of construction for plots in BKC allotted by MMRDA under the "MMRDA Disposal of Land Regulations, 1977

Facts of the case:

(i) The Querist has stated in the Case for Opinion that under Regulations 10 and 11 of the MMRDA (Disposal of Land) Regulations, 1977 as amended in 1997 made in pursuant of powers conferred by Section 50 read with sub-section (2) of Section 3 of the MMRDA Act, 1974, 'draft lease deed' (in Form-D) is prepared. The land

owned by MMRDA are allotted by executing the Lease Deed subject to terms and conditions mentioned therein. Copies of the MMRDA (Disposal of Land) Regulations, 1977 and Form-D–Lease Deed is furnished.

(ii) Under Clause 2 (d) of the Lease Deed, it is provided that the Lessee shall within 3 (three) months from the receipt of approval of its plans and specifications of building, commence and within 4 years from the date of execution of the said Lease Deed, build and completely finish, fit for occupation a building, in the manner provided therein.

(iii) In the event the construction on the allotted plots is not competed in 4 years as per clause 2 (d), then under Clause 2 (e) (i) of the Lease Deed, the Metropolitan Commissioner, MMRDA may permit extension on levy of additional premium at the rates as stated therein. If it is felt appropriate not to give extension, then (25%) of premium paid by the Lessee to Authority can be forfeited (by returning 75%) and the Authority will take back the possession of plot. (at mentioned in condition 2(e)(ii) of Lease Deed).

(iv) MMRDA has stated that in two instances in past, MMRDA had given exemption in completion of the construction and has furnished copies of following two resolutions being:

a. Resolution No. 1140 approved in 120th meeting of MMRDA held on 24th December, 2007 whereby MMRDA has reduced the rate of premium to be charged for extension; and

b. Resolution No. 1227 approved in 126th meeting of MMRDA held on 9th February, 2010 whereby MMRDA has resolved to charge the said premium in proportion to the area completed.

(v) The Querist has also stated that following amendments in the FSI and DCR are in force:

a. Vide Govt. Notification dated 2nd May, 2008, the FSI of 'G' block of Bandra Kurla Complex (herein after referred as "**BKC**") is increased from 1.5 to 3.0 for residential and from 3.0 to 4.0 for commercial;

b. In view of the increase in FSI as aforesaid, MMRDA has, vide Resolution 1195 and subsequent approvals in the Authority meetings, decided to allot the Additional Built up area to MMRDA's existing allottees in 'G'- Block of BKC @ 150 % and @ 100% of the current ready Reckoner rates to commercial and residential users respectively. This Scheme was valid till 31st March, 2012. There is no time limit ascribed for construction of Additional Built up Area. Copy of the Resolution 1195 has been furnished.

(vi) The Querist has further stated that in many cases it is observed that the time schedule of completing construction within 4 years could not be observed by the allottees for various reasons. Hence allottees of the plots in BKC had been requesting to increase the time for completion of construction. Allottees are stating if they have to pay high premium for extension in completion of construction, their projects become non-viable. Till date only a few allottees in BKC have completed their buildings in the scheduled 4 years period, some have

completed their buildings in the increased period by paying premium. Buildings of the balance allottees are under construction and they have partly paid the premium.

(vii) Querist has furnished a chart showing the time required for obtaining various NOC's from different Govt. organizations as per the study of various approvals received by lessees whose construction is currently going on in BKC

(viii) MMRDA has informed that Generally the constructions area shall attract provisions such as:

a. **EIA clearance**: As per the Notification dated 14th September, 2006, with respect to the development proposals having total covered construction area of 20,000 sq m, prior clearance from Environment Dept. is required to be obtained. Copy of the Notification dated 14th September, 2006 has been furnished.

b. **HRC clearance**: As per the Notification dated 28th July, 2004, for proposals of buildings

having height more than 70 Meters, prior approval from High Rise Committee (HRC) is required to be obtained. Copy of Notification dated 28th July, 2004 is furnished.

c. **Greater height clearance from Civil Aviation Authority**: Because of the increase in the Built up area, the proposal is likely to increase in height & for the larger height the revised NOC from Civil Aviation Authority is required to be submitted.

(ix) MMRDA has also informed us that CIDCO, another agency of the State Govt. similar to MMRDA, in its 567th Meeting held on 19th August, 2014, has decided to grant extension for 6 months for completion of construction of buildings of such allottees without charging premium.

(x) MMRDA has by Resolution dated 26th August, 2015 vide Item No.14.3, resolved that the Form-D in clause 2 (d) in the Lease Deed be modified such that the period for completion of the construction be increased from 4 years to 6 years and this will be applicable prospectively. A

copy of Resolution dated 26th August, 2015 has been furnished.

(xi) In light of the aforesaid facts, the Querist seeks my opinion on the following queries:

(a) Whether MMRDA can increase the time of completion of construction from 4 to approx. 6 years, retrospectively, without charging premium in cases where the lease deeds are already executed?

(b) If so, what should be the reasonable period for such extension without charging premium?

(c) If the answer to the above query (a) is affirmative, whether the allottees who have already paid full or part premium for delay, or have completed the construction after the payment of such premium could claim refund of premium paid for the same, and whether they would be entitled to the same benefit?

(d) Anything in general.

MY OPINION

I have perused the Case for Opinion and the documents sent along with it. I have also had the benefit of a conference with

the representatives of the Querist. Based on the facts thus ascertained, I shall express my opinion on the queries raised, as follows:

Queries (a) and (b):

1. The land owned by the Querist are given on lease under the Lease Deed as per the standard format contained in Form D as per MMRDA (Disposal of Land) Regulations 1977 and such lease is subject to the terms and conditions stated therein. Vide Clause 2 (d) of the Lease Deed, it is provided that the lessee shall within three months from the receipt of approval of plans and specifications of the buildings, commence construction and within four years from the date of execution of the said Lease Deed, build and completely finish it for occupation as provided therein. Clause 2 (e) (i) of the Lease Deed enables the Metropolitan Commissioner, MMRDA to permit extension of the time for completion of the development on levy of additional premium.

2. Vide Government Resolution dated 2nd May, 2008, the Querist decided to increase the FSI in Block-G of the Bandra Kurla Complex from 1.5 & 2.00 to 3.0 and 4.0 for residential and commercial user respectively.

3. Pursuant to the aforesaid increase in FSI, the Querist decided to allot the increased (additional) built-up area to the existing lessees of 'G' Block –BKC at the rate equivalent to 150% and 100% of the of the prevailing ready reckoner rates with

respect to the commercial and residential users respectively. The Querist has informed that there was no time limit for construction of additional built-up area.

4. The Querist has stated that the time schedule proposed for construction within 4 years could not be observed by the lessees for various reasons and the lessees of plots in BKC have requested to increase the timeline for completion of construction on the ground that their projects will become unviable if such high premium is charged for granting extension for completion of the construction. The Querist has further informed that till date only a few lessees have completed the buildings within the scheduled timeline of 4 years and a few have completed their building in the extended period by paying premium charged by the Querist.

5. The Querist has conducted a study with respect to time required for obtaining approvals from various Government Organizations by lessees whose projects are ongoing in Bandra Kurla Complex and has provided details with respect to time required for obtaining approvals including environmental clearance and height clearance from high rise committee and civil aviation authority. In view of the Additional Built-up Area, the proposal for revised approvals are required to be submitted.

6. The Querist has informed that in the past the Querist had given exemptions for completion of construction as provided in Resolution 1140 approved in 120th Authority Meeting held on 24th December, 2007 whereby the premium was reduced

and Resolution No. 1227 approved in 126th meeting held on 9th February, 2010 whereby it was resolved to charge the premium in proportion to the area completed. The Querist has informed that another agency of the State being CIDCO has, in its 567th Meeting held on 19th August, 2014, decided to grant extension for 6 months for completion of construction of buildings without charging any premium.

7. On 26th August, 2015, the Querist has resolved that Clause 2 (d) in the Lease Deed in Form-D be modified such that the period for completion of the construction be increased from 4 years to 6 years and this will be applicable prospectively.

8. It is an admitted position that there is no timeline required for construction of the Additional Built-up Area. It is true that the Lease Deed (prior to 26th August, 2015) did contain such time limit of 4 years. However, since the Querist has permitted the Additional FSI to be used in a construction to be carried out on the same plot which was leased by the earlier Lease Deed, it would be unreasonable to suggest that there could be a time limit for the initial construction, but for the additional construction pursuant to the Additional FSI granted there would be no time limit. This is particularly so where the plans which have been already approved for construction pursuant to the Additional FSI including the construction pursuant to the initially granted FSI. In my opinion, if any applicant has bought any Additional FSI, there should be no time limit for the consumption of the initially granted FSI and/or the Additional FSI since everything is to be consumed on the same plot of land.

9. The initial FSI (utilizable under the Lease Deed) and the Additional FSI are not severable commodities and are utilized in a composite manner and for a composite development. Till the utility of the Additional FSI is undertaken, the development cannot be completed and, therefore, the construction by utilization of the basic FSI under the Lease Deed cannot be completed.

10. Further, as per the chart showing the time required for obtaining various NOC's from different Govt. organizations furnished by MMRDA, it appears that for grant of EIA Clearance time up to as long as 32 months as being taken in some cases and in some cases time between 2 months to 16 months has been taken and for grant of HRC Clearance time period between 6 months to 10 months has been taken. Hence, it appears that Environmental Clearance and HRC Clearance both of which are not under the control of the lessees, do take a very long time in most of the cases.

11. Since both the initial FSI and the Additional FSI is to be utilized in the same construction and there has been substantial delays in grant of approvals, I am of the opinion that the Querist is not only empowered but is also obliged to grant extension without levying any additional premium/penalty in cases where the Lease Deeds have already been executed.

12. The fact that by the Resolution dated 26th August 2015, the Querist resolved that Clause 2(d) in Form-D should be modified so that the period for completion of the

construction should be increased from four years to six years, is also indicative of the fact that four years was an unreasonable and impracticable time limit put on the completion of the construction, particularly, in view of the additional FSI granted by the subsequent Resolution.

13. The Querist seems to have addressed the issue by the Resolution dated 26th August 2015 by taking the view that the time line should be extended from four years to six years, but prospectively. The Querist also seems to have granted ad hoc concessions in two other cases as noticed above.

14. In my opinion, all such actions are liable to be impugned as discriminatory and arbitrary and hit by Article 14 of the Constitution of India.[1] There does not seem to be any rationale or justification for the decision to be made prospective, nor is there any rational or justification for the concessions offered in other two cases. The Querist would be well advised to take a consistent and reasonable stand in the matter. The fact that other governmental agencies whose approvals/permissions are mandatorily to be obtained take their own time in granting such approvals/permissions, would also make it unreasonable for the Querist to insist on an impracticable time limit of four years for construction of the entire building by consumption of the original FSI under the initial Lease Deed and further impose no time limit for consumption of additional FSI granted for additional Lease Deed.

[1] See in this connection, D.S. Nagara & ors vs Union of India, 1983 1 SCC 305; State Government Pensioners Association & ors vs State of Andhra Pradesh, 1986 3 SCC 501; Smt.Sadhana Ghosh vs State of West Bengal & ors, 2011 SCC Online Cal 527 and R.C. Kochhar vs Union of India, 2000 (52) DRJ 3.

15. For all these reasons, in my opinion, the Querist, being a public authority, should not seem to act arbitrarily or unreasonably.

Query (c):

Since I am of the opinion that there is no time limit in respect of the construction pursuant to the additional FSI granted, the lessees who have already paid full or part premium for delay would be justified in seeking refund of the premium (or any part thereof) paid by them. If such a demand is made, in my opinion, the Querist is legally bound to refund the premium.

Query (d):

I have nothing further to add.

Mumbai

Dated 19th July 2016

(B.N. SRIKRISHNA)

Annexure : 4
जोडपत्र : ४

महाराष्ट्र शासन

क्रमांक एमआरडी-३३१८/सं.क्र. १०१७/नवि-७
नगर विकास विभाग, ४ था मजला, मदाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक : ०१ जानेवारी, २०१९.

प्रति,

महानगर आयुक्त,
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
वांद्रे-कुर्ला संकुल, वांद्रे (पूर्व),
मुंबई-४०० ०५१.

विषय:- भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य व सामाजिक क्षेत्र अहवालातील स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने सादर करण्याबाबत.

महोदय,

उपरोक्त विषयाबाबत कळविण्यात येते की, भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या दिनांक ३१ मार्च, २०१७ रोजी संपलेल्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्र. ३.५ "खाजगी विकासकाला अदेय फायदा", परिच्छेद क्र. ३.६ "देय भाडेपट्टा अधिमुल्याचे वसुली न करणे" व परिच्छेद क्र. ३.१४ "सल्लागार शुल्कावरील निष्फळ खर्च" या परिच्छेदाच्या अनुषंगाने दि. २७ डिसेंबर, २०१८ रोजी लोकलेखा समितीसमोर मा. प्रधान सचिव (नवि-१) यांची साक्ष झाली आहे.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या दिनांक ३१ मार्च, २०१७ रोजी संपलेल्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्र. ३.५ मध्ये " खाजगी विकासकाला अदेय फायदा"- मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांनी खाजगी विकासकाने भाडेपट्टाकरार व अधिमूल्य शर्तींचे उल्लंघन करीत बांधकामास केलेल्या विलंबाबद्दल ₹ ४२८ कोटींचे अतिरिक्त अधिमूल्य व त्यावरील व्याज वसूल केले नाही. याबाबत मुद्दा उपस्थित केला आहे.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-१७ या वर्षाच्या सामान्य व सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परि.क्र. ३.५ च्या स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनावरील चर्चेच्या वेळी

मा. लोकलेखा समितीने सदर प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्र. २६५४/२०१७ मध्ये दिनांक १२ डिसेंबर, २०१७ रोजी दिलेल्या निर्णयामुळे प्राधिकरणास भुखंडाच्या भाडेपट्टेदाराकडून येणे असलेली थकबाकी व त्यानुषंगाने दंड वसुल न करता आल्याने प्राधिकरणाचा महसूल वसूल होत नसल्यामुळे शासनाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होत असल्याची बाब साक्षीच्या वेळी निदर्शनास आणली आहे. याबाबत मा. लोकलेखा समितीने मा. उच्च न्यायालयाच्या सदर आदेशाच्या विरोधात पुनर्विलोकन याचिका किंवा विशेष अनुमती याचिका दाखल करण्याचे निर्देश दिले आहे. तसेच यापुढे सदर भूखंडाच्या अनुषंगाने मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीस लि. आरंभ प्रमाणपत्र (CC) व भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) न देण्याचे निर्देश दिले आहे.

सदर प्रकरणी लोकलेखा समितीच्या उक्त निर्देशाप्रमाणे पुढील कार्यवाही करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीबाबतचा अहवाल लोकलेखा समितीस कागदपत्रासह सादर करण्यासाठी नगर विकास विभागात सादर करण्यात यावा ही विनंती.

आपला,

ISSUED
01/01/2018

1/1/2019

(मो. गं आरसेवाड)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

प्रत
(१) निवड नस्ती (नानि-७)

Annexure -5
जोडपत्र : १

क्र. टिसीपी(पी-२)/बीकेसी/संकीर्ण/५३९/V/२४३८/२०१७ दिनांक: 2 NOV 2017

प्रति,
वरिष्ठ लेखा परीक्षा अधिकारी, सा.क्षे.-I
प्रधान महालेखाकार (लेखा परीक्षा) - I महाराष्ट्र
प्रतिष्ठा भवन,
महर्षी कर्वे रोड, मुंबई — ४०० ०२०.

विषय : पट्टा अधिमूल्य की उगाही न करना या विषयासंदर्भात ड्राफ्ट पॅरा.

संदर्भ : आपले क्र. अ.शा.पत्र संख्या SS-I Report/DP/२०१६-१७/१०७७ dt. ०९/१०/२०१७.

महोदय,

कृपया आपले वरील संदर्भातील (नगर व क्षेत्र नियोजन विभाग, मुं.म.प्र.वि.प्रा.) यांना पाठविलेले दिनांक ०९/१०/२०१७ रोजीचे पत्र पहावे. आपल्या पत्राच्या अनुषंगाने या प्राधिकरणाचे मुद्देसुद उत्तर सोबत जोडले असून प्राधिकरणाच्या उत्तरांच्या अनुषंगाने आपल्या परिक्षण अहवालातील मुद्दे वगळावेत अशी आपणांस विनंती आहे.

कळावे,

आपला विश्वासू

प्रमुख,
नगर व क्षेत्र नियोजन विभाग

सोबत: वरीलप्रमाणे

प्रत:
वित्त सल्लागार, वित्त व लेखा विभाग

Sub: Non-recovery of lease premium dues.

W.r.t the Audit Para on above subject, this division's remarks are as given below:

As mentioned in Audit report	MMRDA's remarks:
Mumbai Metropolitan Region Development Authority recovered only Rs.366.38 Crore as against Rs. 432.97 Crores within the stipulated period of March 2015 on account of lease premium dues on additional built up area allotted to a lessee resulting in non- recovery of Rs.66.59 Crore which escalated to Rs.85.23 Crore as of March 2017. Mumbai Metropolitan Region Development Authority is engaged in long term planning, promotion of new growth centers, implementation of strategic projects and financing infrastructure development. Government of Maharashtra in Urban Development Department (May 2008) changed the FSI of 'G' Block in Bandra-Kurla Complex, Mumbai from 1.5 to three for residential use and from two to four for commercial use. As a result, an additional Built up Area (BUA) of 13 lakh sq.m. became available in 'G' Block. The Authority decided (October 2008) to allot this BUA at 100 percent and 150 percent of the ready reckoner rate for residential use and commercial use respectively as a one-time scheme. Accordingly, MMRDA intimated (November 2008) the existing allottees of the 'G' Block about the said scheme. As per the	The reply to Audit Para (i.e. H.M. 86 of 2017 copy enclosed herewith as **Enclosure-A**) is already given in detail. However, it is summarized that: (i) As per the policy approved by Authority, addl. Built-Up Area (BUA) is allotted on plot u/r with 5 installments. However, there is also a provision to recover the penalty for any delay in payment of installment. Therefore, the entire balance lease premium towards addl.BUA of 32000 sq.m. with interest and delayed interest shall be recovered before issuance of full OC for building constructed on plot u/r. (ii) Present proportionate split, for which Part-OC is issued in accordance to area, is only for ease in issuance of permission. (iii) The Lessee has constructed the building on MMRDA's plot and as per provisions of the lease deed, if any premium is not paid by the lessee, MMRDA can re-enter the plot and even forfeit the constructed premises. (iv) Till date, only part OC is issued by MMRDA, for building constructed and part of building remains to be without Occupation Certificate and if required as

As mentioned in Audit report	MMRDA's remarks:
scheme, 20 percent of the premium was to be paid along with demand letter before March 2009 (revised to March 2010 and further revised to March 2011) and rest in four annual installments with 10 percent simple interest. The delay in payment of annual installment would attract delayed interest @14percent. There was no time limit specified for construction/utilization of the additional BUA allotted. M/s. Starlight Systems Pvt.Ltd., one of the allottees of Plot No. R1.2, R1.3 and R1.4 requested (March 2010) MMRDA for issue of additional BUA of 32000 sq.m. for residential use of above plots, and the Authority allotted (April 2010) the same for a total lease premium of Rs.298.56 crore. About 20 percent of the premium was to be paid by March 2011 and rest in four annual installments with 10 percent simple interest payable in every March for the years from 2012 to 2015. Accordingly, the lessee was required to pay an amount of Rs.358.27 crore (including simple interest) by March 2015. Scrutiny of records of Metropolitan Commissioner, MMRDA revealed (March 2017) that the lessee had not adhered to the due dates for payment of the installments. Considering the simple interest (10 percent) and delayed interest (14 percent) components, the lessee was required to pay Rs.432.97 Crores by March 2015. However, the lessee paid only Rs.366.38 Crores till	explained above Para(iii), MMRDA can re-enter these build premise, which has the greater value, compared to the pending dues from the lessee. In view of above, since MMRDA shall recover all the pending dues from the lessee along with interest and delayed interest before issuance of OC, for balance area, Audit office is requested to drop the Para.

As mentioned in Audit report	MMRDA's remarks:
March 2015 and no further payment was made thereafter. Audit observed that after the initial payment made in March and May 2011, the lessee had made the subsequent payments in March 2015 only after utilizing he part additional BUA of 26500 sq.m. The MMRDA also had not insisted for the recovery of the dues for the entire additional BUA of 32000 sq.m. within the stipulated period thereby violating the terms and conditions of the one-time scheme. Failure of MMRDA to ensure to ensure the recovery of the dues within the stipulated period of March 2015 resulted in non-recovery of Rs.66.59 crore (Rs.432.97 Crore – Rs.366.38 Crore) which escalated to Rs.85.23 Crore as of March 2017. The MMRDA stated (March 2017) that the lessee had made full payment of lease premium with interest and delayed interest towards total additional BUA of 26,500 sq.m. before issuance of full Occupancy Certificate. The reply is not acceptable since recovery of dues on the entire additional BUA of 32000 sq.m. was to be made within the stipulated period of March 2015, irrespective of BUA utilized by the lessee in terms of the allotment.	

325

Enclosure - H H

T&CP Division/MMRDA
Date : 27/03/2017

Sub:- Payment premium of additional built-up area on plot no. R1.1, R1.3 and R1.4.

Ref :- No.SS I/LAP-VIII/MMRDA/H.M.No.86 dated 20/03/2017.

Please refer to the note from F&A Division dt.20/03/2017 along with Audit Para regarding the above subject matter. With reference to the above subject, the following remarks are submitted:-

Audit Query	MMRDA's Remarks
The Govt. of Maharashtra in Urban Development Department vide Notification No. TPB-4307/2594/2617/CR-68/2008/UD-11 dated 2nd May, 2008, changed the FSI of 'G' block from, 1.5 to 3 for residential use and 2 to 4 for commercial use. As a result of change in FSI, an additional BUA of 13 lakh sq.m. became available in 'G' block. The authority in its 123rd meeting dated 15th October 2008 (vide Resolution no. 1195) decided to allot this BUA at 100% and 150% of the ready reckoner rate for residential use and commercial use respectively as a one-time scheme with the condition that the total amount of premium for additional BUA is to be deposited prior to 31st March 2009. Alternatively, the allottee was allowed to deposit the first instalment i.e. 20% of the premium along with demand letter prior to 31st March 2009 and rest in 4 annual instalments with 10% simple interest. The delay in payment of annual installment will attract penal interest @ 18%. There is no limit for construction of this additional built up area. Authority in its 125th meeting dated 3/8/2009 extended the date of payment of total premium/first installment with condition, upto 31 March 2010 and relaxed the rate of delayed payment interest from 18% to Prime lending rate of SBI (taken by MMRDA @ 14%). Subsequently, Authority in its 126111 meeting dated 8th September 2011 extended the date of payment of total premium/first installment upto 31st March 2011. Authority also decided that in the year 2011, higher rate between the rates of ready reckoner rate 2010 and 2011 shall be applicable and the same was communicated (March 2010) to all the allottees in G block of BKC. Starlight System Pvt Ltd requested (26.03.2010) for allotment of additional built up area of 32000 sq.m. for residential use bearing nos R11, R1.2- R1.3 and R1.4 in G block of Bandra Kurla Complex and requested to grant BUA on the basis of applicable MMRDA's rules and regulation for additional built up area. MMRDA allotted (26.04.2010)	(i) MMRDA in its 126th meeting held on 09/02/2010, vide Resolution No. 1231(@Annexure-1) has resolved to extend the validity of the said scheme for offering of Add. Built –Up Area (BUA) to its allottees of 'G' Block of on terms and conditions mentioned therein, till 31/03/2011 subject to conditions mentioned therein. . (ii) W.r.t the said scheme, MMRDA had issued a general letter dt.31/03/2010 (@Annexure-2) to all its allottees informing about the availability of the scheme wherein it is mentioned that in the year 2011, higher rates on Ready Reckoner between 2010 & 2011 shall be applicable. (iii) W.r.t request of applicant dt.26/03/2010, MMRDA by its letter dt. 26/04/2010 (@Annexure-3) has allotted addl.BUA of 32000 sq.m. for plot R1.2 & R1.3 & R1.4 with total lease premium of Rs.229,76,00,000/- with Ready Reckoner Rate 2010. However, the applicant has paid the 1st installment 20% of lease premium on 31/03/2011 i.e. in the year 2011(instead on year 2010). Therefore, as per the condition mentioned in the offer letter dt.31/03/2010, the higher rate between 2010 and 2011 shall be applicable. The higher rate between year 2010 and 2011 is of 2011, which is Rs.93,300/- per sq.m. Accordingly, the amount of Rs. 298, 56,00,000/- (Rs.298.56 Crores) [Rs. 93300/- per sq.m. of BUA x 32000 sq.m.] shall be applicable. (iv) Accordingly, while processing of CC above plinth on plot R1.4, the difference in amount has been worked out of Rs. 68.80 Crores (Rs. 298.56 Crores- Rs. 229.76 Crores). The applicant has submitted the undertaking dt.12/06/2012 stating that he agrees to pay the balance premium of this allotted addl.BUA., till the decision regarding finalization of rate payable is sorted out. Accordingly, with approval of MC, the conditional CC dt.25/07/2012 was issued for plot R1.4.

additional BUA of 32000 sq.m. for residential use at 100% of the ready reckoner rate of 2010 i.e. @ Rs. 71,800/- per sq.m. and the total premium being Rs. 229.76 crore (Rs. 71,800/- per sq.m of BUA X 32,000). As M/s Starlight System Pvt. Ltd had paid the 1st installment amounting Rs. 41.36 crore on 31.03.2011, therefore the higher rate between 2010 and 2011 i ,e 93,300/- per sq.m would be applicable as per Authority decision. Accordingly, the total premium amounts works out to Rs. 298.56 crore (Rs. 93,000/- per sq.m of BUA X 32,000). The same was communicated (04.02.2013) to Starlight System Pvt. Ltd, however the payment was not made. Please comment.

2) M/s. Starlight System Pvt. Ltd requested (16.02.15 and 09.03.15) that they would pay premium towards additional BUA of 16500sq.m (to be utilised on R 1.1) and 11000 sq.m (to be utilised on R 1.4) out of 32000 sq.m and remaining premium would be paid at the time of further commencement certificate. Accordingly Chief T& CP requested Assistant Chief Account Officer (ACAO) (Land Cell) to work out the lease premium for additional BUA of 11000 sq.m and 16500 sq m on 12.03.2015 and 23.03.2015 respectively. Accordingly ACAO communicated the working of outstanding lease premium for the addl. BUA 11000 sq.m and 16,500 sq.m on 12.03.2015 and 25.03.2015 respectively. The details of outstanding premium along with interest and delayed interest are as under-

Area of Addl BUA (In sq.m)	Details of outstanding premium and interest
11000	An amount of Rs.84.89 crore towards, balance lease premium with interest and delayed interest of Rs. 25.11 crore as on March 11th March 2015 Plus delayed interest @ 14% p.a of Rs. 3,25,591/- per day w.e.f 12th March 2015 till the payment is due and last installment Rs 20,52,60,000/-is accrued (due on 31.03.2015) plus with interest @ 10% p.a of Rs. 56,236/- per day w.e.f 12 March 2015 to till date of payment and interest of Rs. 1,94,57,523/- is accrued (due on dated 31.03.2015)
165000	An amount of Rs. 127,32,92,675/- towards balance lease premium with interest and delayed interest of Rs. 38,30,19,590/- is outstanding as on 24 March 2015 plus delayed interest @ 14% p.a of Rs. 4,88386/- per day w.e.f 25th March 2015 till date of payment is due and last installment 30,78,90,000/-is accrued (due on 31.03.2015) plus with interest @ 10% p.a. of Rs. 84,353/- per day w.e.f. 25 March 2015 to till date of

(v) MMRDA has communicated to the applicant that the higher rate of Ready Reckoner 2011 is applicable instead of rate of Ready Reckoner 2010 by our letter dt. 31/03/2010, 26/04/2010, 04/02/2013 and 28/02/2013 and also the outstanding premium to be paid towards the addl. BUA of 32000 sq.m. by letters dt. 04/02/2013, 08/11/2013, 03/04/2014.

(vi) The applicant by their letters dt.12/06/2012, 07/02/2013, 29/12/2014 and 09/03/2015 has ensured that they will pay the balance premium towards addl.BUA of 32000 sq.m. at the rate of Ready _Reckoner 2011. Based on the undertaking given by applicant rega[illegible] outstanding premium of addl.BUA of 32[illegible] sq.m. with approval of MC, MMRDA has issue[illegible] the conditional Commencement Certificates [illegible] plot R1.1, R1.2-R1.3 & R1.4.

(vii) Thereafter, the applicant by their letter dt.17/03/2015, dt. 27/03/2015 had paid the balance lease premium for 26500 sq.m. out of 32000 sq.m. However, the applicant has to pay the outstanding premium due for remaining area of addl. BUA of 5500 sq.m. (out of 32000 sq.m.) with interest.

(viii) Till date, the applicant has not utilized 5500 sq.m. out of 32000sq.m. and not taken any approval for proposal for this 5500 sq.m. addl. BUA area.

(ix) With approval of MC, the Conditional CC was issued stating that the applicant has to pay [illegible] balance lease premium (with interest and pe[illegible] interest) towards addl.BUA of 32000 sq.m. as per the schedule given in the offer letter before requesting for Occupation Certificate whichever is higher., Accordingly, the applicant has paid the premium for addl.BUA of 26500 sq.m. out of 32000 sq.m. (i.e. 10000 sq.m. utilised on R1.4 and 16500 sq.m. utilised on plot R1.1.

(x) MMRDA had approved the layout plan showing the amalgamation of four plots i.e. R1.1, R1.2-R1.3, R1.4 along with permissible BUA (including Addl.BUA) on all these four plots together. Therefore, the addl.BUA can be utilised on any plot.

(xi) The lessee has also allotted addl.BUA of 14000 sq.m. and 14100 sq.m. for which the lessee has paid the entire premium along with interest. The applicant has also utilised the 5771.15 sq.m. (out of addl.BUA of 28100 sq.m. on plot R1.4)

	payment and interest of Rs. 3,02,82,879/- is accrued (due on dated 31.03.2015).

The above said outstanding premium was communicated on 13 March 2015 and 26 March 2015 to M/s Starlight System Pvt. Ltd by Chief T &CP division. Accordingly leasa premium amounting to Rs.105,74,78,045/- (after deduction TDs of Rs. 4,37,99,116/-) and 164,85,85,119 - was paid by Lessee for addl BUA 11000 and 16500 sq.m on 13.03.2015 and 27.03.2015 respectively. The lessee informed (25 March 2015) that the addl. BUA area to be utilised in plot no R1-4 is 10000 sq.m. instead of 11000 sq.m for which they have paid full and final payment including the final installment of 31 March 2015.

The Occupancy Certificate for additional BUA of 10000 sq. m and 16500 sq.m. was issued by MMRDA on 02.08.2016 and 07.03.2017 respectively. The supplementary lease deed was executed on 25.07.2016 for the addl. BUA 10000. Further copy of supplementary lease deed was sent (02.03.2017) for the addl. BUA 16,500 sq.m to the M//s Starlight system by Land and Estate Manager, MMRDA and requested to get adjudicated from appropriate authority and approach to the Deputy Metropolitan Commissioner for its execution and registration, with prior intimation. It was mentioned in the supplementary lease deed that Rs. 93.30 crore and Rs.153.95 crore was paid by the lessee of addl. BUA 10000 and 16500 respectively and which was duly confirmed by the Town & Country Planning Division through the Account Cell.

However, during scrutiny records made available to audit related to payment of lease premium for Addl. BUA 32,000 sq.m revealed that lessee actually paid the lease premium amounting to Rs. 233.91 crore (78.27% of total lease premium Rs.298.56 crore) as per annexure-A till date for Addl. BUA of 32000 sq.m, however occupancy certificate was issued for Addl. BUA of 26,500 sq.m (82.81% of total RUA 32000). Therefore, the occupancy certificate for additional BUA of 26,500 sq. m. was issued without receipt of lease premium for 13.34 crore . Please comment.

Further the basis on which the Payment of lease premium amounting to Rs. 247.25 crore (Rs.93.30 crore + Rs. 153.95 crore) was confirmed by the Town & Country planning Division as well as Account Unit of Land Cell may be furnished to audit for scrutiny.

3) Town & Country Planning Division and Account Unit of Land Cell accepted the lease premium for addition

In view of above, the sr. no. wise queries raised by Auditor are addressed as follows:

1)As explained in Para (i) to (x) above, till date, the applicant has paid full payment of lease premium with interest and delay interest towards total addl.BUA of 26500 sq.m. (Out of 32000 sq.m.). However, the applicant has to pay the outstanding premium due for remaining area of addl. BUA of 5500 sq m. (out of 32000 sq.m.) with interest.

2) Regarding payment of lease premium of Addl.BUA out of 32000 sq.m., this division has obtain the No dues remarks time to time from Accounts Officer (T &CP/Land Cell, who is sitting in Land Cell). W.r.t. dues calculated by Accounts Officer, this division has issued demand letter for BUA of 10000 sq.m. and 16500 sq.m.. The applicant has paid balance lease premium towards 16500 sq.m. out of 32000 sq.m.(Copies of Accounts notes, demand letters and receipts are enclosed Annexure-4) which is adjustment for ease in computation for issuance of building permission. However, the entire balance lease premium towards Addl.BUA of 32000 sq.m. with ready Reckoner rate of 2011 shall be recovered from lessee prior to issuance of full OC for plot R1.1.for consumption of full addl.BUA.

3) As explained in (i) to (x) above, the applicant has paid the premium with interest and delay interest for addl BUA of 26500 sq.m. and as stated in Para (2) above, before issuance of full OC of plot R1.1, the entire balance lease premium towards addl.BUA of 32000 sq.m. (with ready reckoner rate of 2011) shall be recovered. Therefore, there is no undue benefit extended to anybody and any contradictory of authority's decision.

4) As explained in (i) to (x) above, with approval of MC, MMRDA has issued conditional CC for plot R1.1, R1.2 R1.3, R1.4.

5)As per section 4(A)(2)(c) of the MMRDA Act, 1975, , Metropolitan Commissioner (MC) is empowered/responsible for collection of all sums due to the Authority. The proportionate split in accordance to area is only for ease in issuance

of 26,500 sq.m (10,000 sq.m & 16,500 sq.m) on the basis of proportional split according to the area and outstanding premium along with interest and delay interest for remaining Addl. BUA of Rs. 5500 sq.m is worked out to Rs.81.33 crore (Annexure-B) upto 16.03.2017. If the above proposal of the lessee was not accepted by the Town & Country Planning Division, the outstanding lease premium along with interest is worked out to Rs. 148.31 crore (Annexure-A) upto 16.03.2017. Therefore, MMRDA received a lesser lease premium along with interest amount of Rs. 66.98 crore upto16.03.2017 due to acceptance of payment as per lessee proposal. This has resulted not only giving the undue benefit to lessee to that extent but also the contradictory of Authority decision. Please comment. 4) The Lessee had sanctioned Addl BUA 60100 sq.m for plots R1.2 & R1.3 (28100 sq.m), R1.4 (32,000), however the commencement certificate was issued on 28.02.2013 by MMRDA for Addl BUA of 43382.22 Sq.m (71582.22 sq.m BUA as per CC - 28200 sq.m BUA allotted by tendering) to the lessee. Hence it is clear that out of Addl BUA of 32,000 sq.m, the commencement certificate for 15282.22 sq. BUA (43382.22 Sq.m -28100 sq.m) was issued in spite of non payment of total amount of first installment, however as per directive of the Authority the first installment is required to be paid along with demand letter. Reasons for issuing the commencement certificate in spite of nonpayment of first installment by the lessee may be stated to audit. 5)Whether receipt of lease premium for addition BUA on the basis of proportional split according to the area has been accorded by the competent authority? If yes, the same may please be finished to audit for scrutiny or if not the reasons for acceptance without approval of competent authority may be stated to audit. 6) M/s Starlight System Pvt. Ltd had paid 1st installment amounting Rs. 41.36 crore on 31.03.2011, therefore the higher rate between 2010 and 2011 i.e. 93,300/- per sq.m would be applicable as per authority decision. Accordingly, the total premium amounts works out to Rs. 298.56 crore (Rs. 93,000/- per sq.m of BUA X 32,000), however the same was not mentioned in the lease deed executed for Addl. BUA of 10,000 sq.m. The reasons for the same may be stated to audit.	of permission was approved by Hon.MC. 6)The applicant has utilised addl.BUA of 10000 sq.m. BUA on plot R1.4 and 16500 sq.m. on plot R1.1 respectively. Accordingly, the Supplementary Lease Deeds were executed for these respective areas on respective plots. Therefore, the amount of lease premium of that much area (i.e. 10000 on R1.4 and 16500 on R1.1) are reflected in Supplementary Lease Deed. However, Supplementary Lease Deed pertains to Land Cell, for further details, the audit query may be forwarded to Land Cell. In view of above, since there won't be any loss to MMRDA and all the dues shall be recovered from lessee before issuance of full OC for plo' u/r. Therefore, Audit party is kindly requested to drop the above Paras.

PICS.

३२५

Annexure-13

क्र.मुंमप्रविप्रा/बैठक/१२६

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
वांद्रे-कुर्ला संकुल, वांद्रे (पूर्व),
मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक : २९ मार्च, २०१०.

प्रति,

प्रमुख,
परिवहन व दळणवळण विभाग

महोदय,

दिनांक ९ फेब्रुवारी, २०१० रोजी झालेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या १२६ व्या बैठकीच्या कार्यवृत्ताचा खालील उतारा पाठवित आहे :-

बाब क्र.१५ : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील उपलब्ध बांधकाम क्षेत्र अधिमुल्य आकारुन भूखंडधारकांना वाटप करणेबाबत.

१५.१ या प्रस्तावाबाबत महानगर आयुक्त यांनी थोडक्यात माहिती देताना असे सांगितले की, शासनाने वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील विकसनापैकी वाणिज्य क्षेत्रासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ४ इतका तसेच निवासी क्षेत्राकरीता चटई क्षेत्र निर्देशांक ३ इतका वाढविला आहे. या चटई क्षेत्र निर्देशांक वाढीमुळे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र मोठया प्रमाणावर वापरासाठी उपलब्ध आहे. परंतु वांद्रे-कुर्ला संकुलामध्ये वाटप करण्यायोग्य जमीन कमी शिल्लक आहे. प्राधिकरणाच्या या संबंधातील ठराव क्र. १२०५ नुसार अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे धोरणानुसार रेडी रेकनरच्या १५०% दराने वाणिज्य वापरासाठी व १००% दराने निवासी वापरासाठी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप करता येते. त्यांनी पुढे असे सांगितले की, या योजनेद्वारे २२ मागणीकर्त्यांनी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटपासाठी आजतागायत अर्ज केले आहेत. त्यांच्या मागणीनुसार एकूण अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राच्या वाटपातून रु.१५३९.८७ कोटी इतके अधिमुल्य प्राधिकरणाकडे येणे अपेक्षित आहे. यापैकी रु.१८५.७४ कोटी एवढी रक्कम प्राधिकरणात जमा झाली आहे. महानगर आयुक्त यांनी असेही सांगितले की, काही

-२/-

-२-

मागणीकर्त्यांनी सदर अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी अधिमुल्याची रक्कम भरण्यास मुदत वाढ मिळावी अशी विनंती केली आहे. त्यानुसार सदर धोरणास म्हणजे ठराव क्र. १२०५ मधील अटी व शर्ती न बदलता दिनांक ३१ मार्च, २०११ पर्यंत मुदतवाढ देण्याचे प्रस्तावित आहे.

१५.२ त्यानंतर, बाब टिप्पणीतील प्रस्ताव मान्य करुन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र. १२३१ :

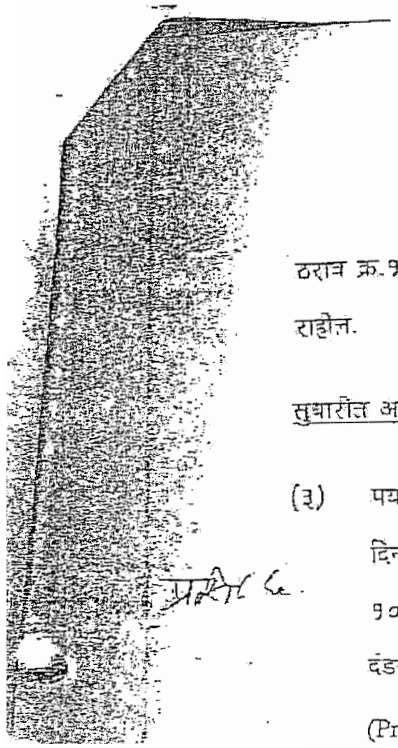
"असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ३ चे उपकलम (२) तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७९ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि याबाबत त्यास सहाय्यभूत होणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन, प्राधिकरण याद्वारे ठराव क्र.१२०५ मधील अट क्र. २ व ३ मध्ये सुधारणा करुन खालील सुधारीत अटींसह व ठरावातील इतर अटी व शर्ती न बदलता अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटप करण्यास व त्याबाबतच्या आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी महानगर आयुक्त यांना याद्वारे प्राधिकृत करीत आहे.

ठराव क्र.१२०५ मधील अट क्र.२ ही रद्द करण्यात येत आहे व त्या जागी पुढील सुधारीत अट राहील.

सुधारीत अट क्र.२

(२) मागणीकर्त्यास अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी प्राधिकरणाने ठरविलेल्या दराने अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम दिनांक ३१ मार्च, २०११ पूर्वी भरणे आवश्यक राहील. अधिमूल्याचा दर हा लागू शिघ्र गणकाच्या (Ready reckner) आधारे असेल. पुढील वर्षाचा अधिमूल्याचा दर हा त्या वर्षीचा शिघ्र गणकाचा दर किंवा सन २०१० चा दर यापैकी उच्चतर दराच्या आधारे असेल.

३३१



-३-

ठराव क्र.१२०५ मधील अट क्र.३ ही रद्द करण्यात येत आहे व त्या जागी पुढील सुधारीत अट राहील.

सुधारीत अट क्र.३

(३) पर्यायाने मागणीकर्त्याने मागणी पत्रासोबत अधिमूल्याच्या २०% रक्कम (पहिला हप्ता) दिनांक ३१ मार्च, २०११ पूर्वी भरावी व उर्वरित रक्कम समान ४ वार्षिक हप्त्यांसह १०% सरळव्याजाने भरावी. वार्षिक हप्ता भरण्यास विलंब झाल्यास देय रकमेवर दंडनीय व्याज हा स्टेट बँक ऑफ इंडियाने ठरविल्याप्रमाणे लागू असलेल्या P.L.R. (Prime Lending Rate) इतका राहील."

आपला विश्वासू,

सचिव, 24/12/10

कार्यकारी समिती

३९४

338

Land cell

No.TCP(P-2)/BKC/Misc/244/II/ 445 /2010 Date : 26/4/2010

To,
M/s. Starlight Systems Pvt. Ltd.,
5-9th Floor, Housefin Bhavan,
C-21, Bandra Kurla Complex,
Bandra (E), Mumbai 400 051.

Sub: Allotment of additional built-up area for residental building on plot nos. R.1.2, R.1.3 and R.1.4, in G-Block of Bandra-Kurla Complex.

Ref : (1) MMRDA's letters dt.11/08/2009 and 31/03/2010.
(2) Your letter No. Nil, dt. 26/03/2010.

Sir,

With reference to your letter cited at (2) above, submitted in the name of Starlight Systems Pvt. Ltd. requested for allotment of additional built-up area of 32000 sq.m. for residential building on amalgamated plot bearing nos. R.1.2, R.1.3 and R.1.4 in G-Block of Bandra-Kurla Complex. Further to the request by your company Starlight Systems Pvt. Ltd., the following details is being offered to you:-

a.	Plot No.	R.1.2, R.1.3 and R.1.4
b.	Land use of the plot	Residential
c.	Total plot area	10591.69 sq.m.
d.	Total permissible built-up area as per lease deed	21150 sq.m.
e.	Lease period	80 years
f.	Additional built-up area offered	32,000 sq.m.
g.	Average rate/sq built-up area (100% of Ready Reckoner Rate-2010)	71,800/- per sqm
h.	Total premium to be paid for additional built up area	Rs.229,76,00,000/-

This additional built-up area of 32000 sq.mtr. is being allotted to your company Starlight Systems Pvt. Ltd. to be utilized for residential building as per the details given in above table and on the terms and conditions mentioned in the MMRDA's letter cited at (1) above and subject to terms and conditions as indicated in the lease deed in respect of this plot and also the standard terms and conditions laid down in the MMRDA (Disposal of Land) Regulation, 1977 as amended in the year 1997.

You are now requested to arrange for the payment of lease premium in the form of Demand Draft/Pay Order/Bankers Cheque drawn in favour of "MMRD FUND" payable at Mumbai.

You may contact Deputy Metropolitan Commissioner (Land & Estate), MMRDA for complying with necessary legal and financial formalities and for fulfilling all the related requirements. The letter is issued with the approval of Metrolitian Commissioner.

Your faithfully,

(P.R.K. Murthy)
Chief
T&C Division

Copy to: (1) Financial Advisor, MMRDA.
(2) Dy. MC (L&E), MMRDA.

335

Annexure-E

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

No TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/ 335 /2010

Date: 31 MAR

To,
List of Lessees (Enclosed)

Sub: Availability of Additional built up area for Commercial / Residential use in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex, Mumbai.

Ref: MMRDA's letter no. TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/817/2009, dt. 11/08/2009.

Subsequent to MMRDA's above referred letter, the Authority in its 126th meeting held on 9/2/2010 has now approved to extend validity of the scheme in respect of allotment of additional built up area to lessees of 'G' Block of BKC till 31st March 2011, on the terms and conditions as indicated in the lease deed in respect of plot allotted and also on the standard terms and conditions laid down in the MMRDA (Disposal of Land) Regulations, 1977 as amended in 1997 and also on the following conditions:

(i) This offer of Allotment of Additional Built up Area is a one time scheme.

(ii) Allottee is required to pay to MMRDA entire lease premium for allotment of the additional built-up area required by the allottee on or before 31st March, 2011. The rate of premium for additional built up area for residential use would be 100% of the rate of Stamp Duty Ready Reckoner and for commercial use would be 150% of the rate of Stamp Duty Ready Reckoner. In the year 2011, higher rate between the rates of Ready Reckoner 2010 & 2011 shall be applicable.

(iii) Optionally allottee may pay the 20% of lease premium for the required Additional built up area as 1st installment along with the demand letter before 31st March, 2011 and the balance amount of lease premium shall be paid in 4 annual equal installments with 10% simple interest. Delay in payment will attract penal interest at the prevailing PLR (Prime Lending Rate) decided by the Reserve Bank of India, on the total amount due.

(iv) There is no time limit for construction of this additional built up area. The allottee will be at liberty to transfer the entire allotted additional built up area.

The payment shall be made in the form of Demand Draft / Pay Order / Banker's Cheque drawn in favour of "MMRD FUND" payable at Mumbai, and after fulfilling all the related requirements, the modified Lease Deed shall be executed.

You may now please follow up with the Dy. M.C.(Land & Estate), MMRDA with your demand letter for complying with the necessary legal and financial formalities.

31/3/10

(P.R.K.Murthy)
Chief.
T & C Divn.

337
84

Annexure 84

T&CP Division
Date: 05/02/2015

1 W r t to Land Cell's note dt 31/10/2013(@01/cs), this division by its letter dt.03/11/2013 has requested to M/s. Starlight System(I) Limited Liability Partnership (SSILLP) to make the payment (as per amount informed by ACAO @01/cs) towards additional BUA of 14,000 sq.m. and 32,000 sq.m However, this division has not received any payment made towards this additional BUA.

2 Now, the applicant by their letter dt.20/03/2014 has requested to grant Commencement Certificate for additional 17th, 18th and 19th upper floors of residential building on plot no. R1.4 which consume the additional BUA component.

3 Therefore, ACAO may be requested to inform whether the applicant has made the payment of additional BUA of 14000 sq.m. & 32,000 sq.m.

05.02.15
Dy. Planner (R/K)

MHADA LANDS CELL
Inward No. 326
Dt. 06/02/15

PI (SS) 05.02.15

Sr. Planner (K) 6/2/15

C/CP : 6-2-15

ACAO, Land cell

Cont.....from prepage.....

Accounts Unit (Land Cell)
Date : 3rd March, 2015.

The MMRDA has allotted Addl. BUA of 14000 sq.mt.,32000 sq.mt. and 14100 sq.mt. to M/s. Starlight System (I) Pvt. Limited for residential building on plot No.R1.2,R1.3 and R1.4 in the G Block of BKC.

As per "A" at prepage, an amount of Rs.33,27,787/- towards balance lease premium with interest and delayed interest of Rs.5,69,280/- is outstanding as on 17th February, 2015 PLUS delayed interest @ 14% p.a. of Rs. 1,276/- per day w.e.f. 18th February, 2015 to till the date of payment is due from the lessee M/s. Starlight System (I) Pvt. Ltd towards plot of 14000 sq.mt.

Further, an amount of Rs.246,94,16,097/- towards balance lease premium with interest and delayed interest of Rs.70,96,72,865/- is outstanding as on 17th February, 2015 PLUS delayed interest @14% p.a. of Rs.9,47,173/- per day w.e.f. 18th February, 2015 to till the date of payment is due and last instalment of lease premium of Rs.59,71,20,000/- accrued (Due on dated 31.03.2015) from the lessee M/s. Starlight System (I) Pvt. Ltd towards plot of 32000 sq.mt. The detailed statements for the plot 14000 sq.mt. and 32000 sq.mt. are enclosed herewith.

Submitted please.

3.15

Accounts Officer.

Asstt. Chief Accounts Officer. 5/3

Chief, V&CP. 5-3-15

RECORD
INWARD NO. 444
DATE 5/3/15
TIME 5.00 P.M.

V/S T & CP Division 12/03/15.

With reference to ACAO's note dt 23/03/15, It is submitted that,—

The applicant by their letter dt. 29/11/2013 has mentioned that the applicant has fully paid the lease premiums towards addl. BUA of 14000 sq.mt. (Copy of letter is enclosed herewith). Therefore, ACAO is requested, to confirm that there is any due to be recovered towards Addl. BUA of 14000 sq.mt. from applicant.

With ref. to Para 3.0 of ACAO's note dt 03/03/15, now the applicant M/s. Starlight systems(I) LLP by their letter dt. 09/03/15 (copy kept@ 3/6) has requested that they will pay the premium towards Addl. BUA of 11000 sq.mt out of 32000 sq.mt. and remaining premium will be paid at time of further CC. Therefore, ACAO is requested to give No Dues Remarks for addl. BUA of 11000 sq.mt out of 32000 sq.mt.

12/3/15
Dy. PI(SK)

PI(SK) 12/3/15.

Sr. PI(SK) 12-3-15

C/CP 12-3-15

DMC(L&E)

ACAO, Land Cell

12/3/15

P/L see seperate page

MUMBAI LANDS CELL
5777
Inward No. 12/03/2015
On.....

STARLIGHT SYSTEMS (I) LLP

Suntech

7, Prem Sudesh Co-op. Hsg. Soc. Ltd., Sudhakar Road, Vile Parle (East), Mumbai 400 057. Tel. : 91-22-2612 7900 Fax : 91-22-2612 7999

Date: 17/03/2015.

To,
The Chief
T.M.C.P. Officer,
7th Floor, MMRDA,
Bandra Kurla Complex
Bandra (E), Mumbai 51

without prejudice

Sub: Payment of balance lease premium for 11,000 sq. m. of additional residential BUA out of 32000 sq. m. For residential use on plot no. R1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in 'G' block of BKC.

Ref: Your letter No. TCP(P-2)/BKC/Misc/244/II/403/2015. dated- 13/03/2015.

Respected Sir,

With reference to your aforesaid letter, we hereby submit the payment of balance lease premium for 11000 sq. m of additional residential BUA out of total 32000 sq. m. amounting to Rs. 105,74,78,045/- (after deducting TDS of Rs. 4,37,99,116/-) towards building on Plot no. R.1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in G Block of BKC.

The payment is enclosed vide Pay Order No 534623, 534629 and 534633 drawn on Kotak Mahindra Bank, Andheri (East) Branch dated 17/03/2015 in favor of "MMRD FUND." amounting to Rs. 105,74,78,045/-(Rupees One Hundred and five Crore Seventy Four Lakhs Seventy Eight Thousand & Forty Five only).

You are therefore requested to kindly acknowledge and accept the same.

Thanking You,
Yours Faithfully,

For Starlight Systems (I) LLP,

Authorised Signatory

Enclosure: Demand Draft

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
Plot Nos. C-14 & C-15, Bandra-Kurla Complex,
Bandra (East), Mumbai - 400 051.

Receipt No. 57405 Date 12/3/2015

Received with thanks from STARLIGHT SYSTEMS (I) LTD.

Rs. 1,05,24,000/- Rupees One Hundred Five Lakhs Twenty Four Thousand Only

By RTGS/Cheque/Cash Dated 6/11/2015

Drawn on Bank Branch

On account of Premium for Leasehold Plot No. C-14 Bandra Kurla Complex Bandra (E) Mumbai

Cashier *Subject to realisation Asstt. Chief Officer

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY
Plot Nos. C-14 & C-15, Bandra-Kurla Complex,
Bandra (East), Mumbai - 400 051.

Receipt No. 57405 Date 12/3/2015

Received with thanks from STARLIGHT SYSTEMS (I) LTD.

Rs. 1,05,24,000/- Rupees One Hundred Five Lakhs Twenty Four Thousand Only

By RTGS/Cheque/Cash Dated 6/11/2015

Drawn on Bank Branch

On account of Premium for Leasehold Plot No. C-14 Bandra Kurla Complex Bandra (E) Mumbai

Cashier *Subject to realisation Asstt. Chief Officer

४०१

8/17

Cont. ..... from page no. 1/NS

Accounts Unit (Land Cell)
Date: 12th March, 2015.

Ref. T&CPD note dated 12th March, 2015

As per the above referred note please find enclosed herewith the statement of calculation of outstanding for plot allotted Addl. BUA of 14000 sq.mt. & 11000 sq mt. (Out of 32000 sq mt.) from M/s. Starlight System (I) Pvt. Limited in the G Block of BKC.

a) Now, please find enclosed herewith the REVISED statement of calculation (Calculated up to 11.3.2015) of outstanding for plot allotted Addl. BUA of 14000 sq. mt. (Annexure-I) As per the statement, an amount of Rs.6,75,547/- towards balance lease premium with interest and delayed interest of Rs.1,21,265/- is outstanding as on 11th March 2015 PLUS delayed interest @ 14% p.a. of Rs. 259/- per day w.e.f. 12th March, 2015 to till the date of payment is due from the lessee M/s. Starlight System (I) Pvt. Ltd towards plot of 14000 sq.mt. The calculation has been revised due the consideration of TDS amount of Rs.18,41,460/- deposited on 25.3.2011 (A.Y. 2011-12) as per 26AS statement (copy enclosed) is now adjusted.

b) Further, the statement of calculation of outstanding for Addl BUA of 11000 sq.mt. (Annexure-II) (Out of 32000 sq.mt) an amount of Rs.84,88,61,784/- towards balance lease premium with interest and delayed interest of Rs.25,11,13,046/- is outstanding as on 11th March, 2015 PLUS delayed interest @14% p.a. of Rs.3,25,591/- per day w.e.f. 12th March, 2015 to till the date of payment is due and last instalment of lease premium of Rs.20,52,60,000/- is accrued (Due on dated 31.03.2015) PLUS with interest @10% p.a. of Rs.56,236/- per day w.e.f. 12th March, 2015 to till the date of payment AND interest of Rs.1,94,57,523/- is accrued (Due on dated 31.3.2015) from the lessee M/s. Starlight System (I) Pvt. Ltd towards plot of 11000 sq.mt. The payment made for 32000 sq.mt. has been propionate split according to the area. The outstanding due for remaining area of 21000 sq.mt. (32000sq.mt. -11000 sq.mt. = 21000 sq.mt.) will be forwarded as and when requested.

The provisional statement of above calculation is being forwarded subject to the approval of Finance and Accounts Division.

Submitted please.

Accounts Officer.

MMRDA LANDS CELL
Inward No. 573
Dt. 12/03/2015

Asstt. Chief Accounts Officer.

Chief, T&CP. 12-3-15

339

T&CP Division
Date: 23/03/2015

Ref: ACAO (D)'s note dt.12/03/2015 on pre-page @03/ns

1 The applicant M/s. Starlight Systems (I) LLP by their letter dt. 17/03/2015 has made the payment (as mentioned by ACAO in their note dt.12/03/2015 on pre-page @03/ns) towards Addl. Residential BUA of 14,000 sq.m. and Addl. Residential BUA 11,000 sq.m. out of 32,000 sq.m.

2. Now, the Architect M/s. Talathi and Panthaky Associates Pvt. Ltd. by their letter dt. 16/02/2015 (received in this office on 09/03/2015) has requested to grant Commencement Certificate for additional 18th, 19th and 20th upper floors of residential building on plot no. R1.1 which consume the additional BUA (ABUA) component. As per the plans, the Architect has proposed to utilize ABUA of 16,500 sq.m. from allotted 32,000 sq.m. of ABUA on plot no. R1.1.

3 In view of the above, the ACAO may be requested to inform the amount of lease premium, interest and penal interest towards ABUA of 16,500 sq.m. out of allotted 32,000 sq.m. required to be paid by the applicant.

Submitted, please

Dy. Planner (RK)

PI (SS) on leave

Sr. Planner (RK) 24/3/15

CTCP Patankar 24-3-15

ACAO (D), Land Cell

Pl. see next page .. 2 N/S.

MAHADA LANDS CELL
Received No. 466
Date 24/3/15

ANNEXURE -D

Sq. Mt.	Rate per sq. mt.	Premium Due (Rs.)
31000	33300	1026300000
	3040m-13	

Statement of payment for Addl.BIIA – in G Block of BKC, M/s Starlight Systems Put Ltd.

PROVISIONAL 15th 2015

alment No.	20%Premium Due (Rs.)	O/s Instalment B/d (Rs.)	Due Date	R. No.	Amount Paid (Rs.)	Paid Date	Assumed/ Paid Date	Delay in no of days for premium payment	Interest Due 10% (Rs.)	Delayed Interest Due 14% (Rs.)	Total Int. Due (Rs.)	Interest Paid (Rs.)	TDS Amt. (Rs.)	Int. Balance (Rs.)	Instalment Paid (Rs.)	Instalment Balance (Rs.)	Premium Balance (Rs.)
1	205260000		31-Mar-11	61743	142164000	31-Mar-11		No Delay							142164000	63096000	821040000
				62943	15796000	4-May-11		34	7648044	822841	8470885	8470885	0	0	7325115	55770885	821040000
of 1st 2														0	149489115	55770885	821040000
2	205260000		31-Mar-12				31-Mar-12	332	74680899	7102002	81782901	0	0	7102002	0	335711784	615780000
of 2nd 2														7102002		335711784	615780000
3	205260000		31-Mar-13				31-Mar-13	365	61576000	46999650	108577650	0	0	54101652	0	602549784	410520000
of 3rd 2														54101652		602549784	410520000
4	205260000		31-Mar-14				31-Mar-14	365	41052000	84356970	125408970	0	0	138458622	0	848861784	205260000
of 4th 2											0	0	0	138458622	0	848861784	205260000
							12-Mar-15	346	19457523	112654424	132111947	0	0	251113046	0	848861784	205260000
rest Calculated till 11/03/15							Balance Upto 11/03/15							251113046		848861784	205260000
day delayed interest @ 14% due w.e.f. 12/03/2015								91	5236	475591							
5	205260000		31-Mar-15														
of 5th 2																	
TOTAL	1026300000				157960000				184958043	251935897	436893353	8470885	0	450775322	149489115	2754852021	TRUE

157960000

ok

As per approval of the competent authority, the payment of ok
Rs 41 3568000 against R/no 61743 dated 31.3.20111 and
Rs 45992000 against R/No.62943 dated 4.5.2011 has been
spreated in the proportionate of area of 32000 sq.mt.

203

818

82
(2)

Cont... .... from page3a .....

Accounts Unit (Land Cell)
Date: 25th March, 2015.

Ref. T&CPD note dated 23rd March, 2015

As per the above referred note please find enclosed herewith the statement of calculation of outstanding for plot allotted Addl. BUA of 16500 sq.mt. (Out of 32000 sq.mt-11000sqmtrs-16500sqmtrs.) from M/s. Starlight System (I) LLP in the G Block of BKC.

a) The statement of calculation of outstanding for Addl BUA of 16500 sq.mt. (Kept at page No 2/Cs) (Out of 21000 sq.mt) an amount of Rs.127,32,92,675/- towards balance lease premium with interest and delayed interest of Rs.38,30,18,590/- is outstanding as on 24th March, 2015 PLUS delayed interest @14% p.a. of Rs.4,88,386/- per day w.e.f. 25th March, 2015 to till the date of payment is due and last instalment of lease premium of Rs.30,78,90,000/- is accrued (Due on dated 31.03.2015) PLUS with interest @10% p.a. of Rs.84,353/- per day w.e.f. 25th March, 2015 to till the date of payment AND interest of Rs.3,02,82,879/- is accrued (Due on dated 31.3.2015) from the lessee M/s. Starlight System (I) LLP towards plot of 16500 sq.mt. The payment made for 32000 sq.mt. has been proportionate split according to the area The outstanding due for remaining area of 4500 sq.mt. (32000sq.mt. -11000 sq.mt.-16500sqmtrs =4500sq.mt.) will be forwarded as and when requested.

The provisional statement of above calculation is being forwarded subject to the approval of Finance and Accounts Division.

Submitted please.

Accounts Officer.

MMRDA LANDS CELL
666
Inward No
25/03/2015
On

Asstt. Chief Accounts Officer. on Leave

Chief. T&CP. 25-3-15

SP(BKC)
25/3/15

H(Cs)

Dy.P(RE)

T&CPD
INWARD NO. 606
DATE 25-3-15
TIME 11.30

24-Jun-13

Area Sq. Mt	Rate per sq. mt	Premium Due (Rs.)
16500	93300	1539450000
Date	30-Oct-13	

Statement of payment for Addl.BUA – in G Block of BKC, M/s Starlight Systems Pvt Ltd.

PROVISIONAL 25-03-2015

Instalment No.	20%Premium Due (Rs.)	O/s Instalment B/d (Rs.)	Due Date	R No.	Amount Paid (Rs.)	Paid Date	Assumed/ Paid Date	Delay in no of days for premium payment	Interest Due 10% (Rs.)	Delayed Interest Due 14% (Rs.)	Total Int. Due (Rs.)	Interest Paid (Rs.)	TDS Amt. (Rs.)	Int. Balance (Rs.)	Instalment Paid (Rs.)	Instalment Balance (Rs.)	Premium Balance (Rs.)
1	307890000		31-Mar-11	# 61743	213246000	31-Mar-11		No Delay							213246000	94644000	1231560000
				# 62943	236940000	4-May-11		34	1147066	1234261	2381327	2381327	0	0	109870673	88556327	1131560000
End of 1st Year														0	324233673	88556327	1131560000
2	307890000		31-Mar-12				31-Mar-12	332	11207134B	10653003	122674351	0	0	10653003	0	503567675	92367000
End of 2nd Year														10653003		503567675	923670000
3	307890000		31-Mar-13				31-Mar-13	365	92367000	70499475	162866475	0	0	81152478	0	99382675	61578000
End of 3rd Year														81152478		99382675	61578000
4	307890000		31-Mar-14				31-Mar-14	365	61578000	126535455	188113455	0	0	207687933	0	127329675	307890000
End of 4th Year												0	0	207687933	0	127329675	307890000
							25-Mar-15	359	30282679	175330657	205613536	0	0	383018590	0	127329675	307890000
Interest Calculated till 24/03/15						Balance Up to 25/03/15								383018590		127329675	307890000
Per day delayed interest @ 14% due w.e.f 25.03.2015								1	84353	480388							
5	307890000		31-Mar-15														
End of Year																	
TOTAL	1539450000				936940000				307721293	384252851	691974144	12706327	0	682512004	324233673	413278027	TRUE

16500 Sq mtrs 25.2.15

४२५

T&CP Division
Date: 26/03/2015

W.r.t. to ACAO (D)'s note dt.12/03/2015 (@11/ns) and dt. 25/03/2015 (@15/ns), the following is submitted:

1 W.r.t. MMRDA's demand letter dt. 13/03/2015 (@149/cs), the applicant by their letters dt. 17/03/2015 (@151/cs) has paid the balance lease premium with interest and delayed interest of Rs. 7, 38,239/- towards Addl BUA of 14,000 sq.m. and balance lease premium with interest and delayed interest of Rs.105,74,78,045/- towards Addl BUA of 11,000 sq.m. out of 32,000 sq.m. (Receipt @155/cs)

2 Now, the applicant by their letter dt 26/03/2015 (@157/cs), has informed that, "*area to be utilized on plot no. R1.4 is 10,000 sq.m. for which we have to pay full and final payment till date including the final installment of 31st March 2015 i.e. Rs. 118,83,91,175/- along with interest. Whereas we have paid only 4 installments i.e. up to 31st March 2014 i.e. Rs. 110,12, 77,751/- along with interest calculating erroneously on 11,000 sq.m. As per the above calculations the new differential amount payable by giving effect to the above is Rs. 8,71,14,014/-.*"

W.r.t. applicant's above request, it is proposed to be forwarded a note to ACAO (D) for verification of calculations as per ABUA of 10,000 sq.m. to be utilized on plot no. R1.4 and accordingly, on receipt of remarks from ACAO (D), the demand letter will be issued.

3 Now, w.r.t. this division's note dt 23/03/2015 (@13/ns), ACAO (D) by their note dt.25/03/2015 (@15/ns) has informed the outstanding payment towards additional BUA of 16,500 sq.m. out of (32,000 sq.m -11,000 sq.m.) 21,000 sq.m. as mentioned therein which is to be recovered from the applicant. The applicant by their letter dt. 26/03/2015 (@159/cs) has informed that, they intend to pay the full amount of balance lease premium towards ABUA of 16,500 sq.m payable on 31st March, 2015 along with interest and further requested to issue demand letter for the same.

4. In view of the above, it is proposed to issue a demand letter for the payment of balance premium towards 16,500 sq.m. as mentioned Para 3 above. If approved, a draft letter in above respect is kept @161/cs and if approve, OC and FC of the demand letter is kept alongside for CTCP's signature, please.

5. With reference to para 2 above, it is proposed to forward the note to ACAO (D) for verification of calculations as per ABUA of 10,000 sq.m. to be utilized on plot no. R1.4.

26/03/15
Dy. Planner (RK)

Planner (SS) 27/3/15

Sr. Planner (Kh) 26/3/15

CTCP 26-3-15

ACAO(D)

MMRDA LANDS CELL
Inward No. 666
Dt. 26/03/2015

Pl. see next page...

४०७

827

171

Accounts Unit (Land Cell)
Date: 25th March, 2015.

Ref. T&CPD note dated 25th March, 2015 | 17 /M

As per the above referred note please find enclosed herewith the statement of calculation of outstanding for plot allotted Addl. BUA of 10000 sq.mt. (Out of 32000 sq.mt - 16500sq.mt.-10000 sq.mt.) from M/s. Starlight System (I) LLP in the G Block of BKC.

b) As per the statement of calculation of outstanding for Addl BUA of 10000 sq.mt. (Kept at page No. 163 /Cs) an amount of Rs.10,47,24,187/- towards lease premium with interest and interest @10% p.a. of Rs.2,58,224/- is outstanding upto 26th March, 2015, PLUS an amount of Rs.28,692/- per day interest w.e.f. 26th March 2015 to till the date of payment is due from the lessee M/s. Starlight System (I) LLP towards plot of 10000 sq.mt. The payment made for 32000 sq.mt. has been proportionate split according to the area as per spited by T&CP. The outstanding due for remaining area of 5500 sq.mt. (32000sq.mt. -10000 sq.mt.-16500sqmtrs =5500sq.mt.) will be forwarded as and when requested.

Submitted for approval please.

MMRDA LANDS CELL
Inward No. 566
On 26/03/2015

Accounts Officer.

Asstt.Chief Accounts Officer. 26/3

Chief T&CP. 26-3-15

SPSXC 27/3
DY.PI(CHC)

T&CPD
INWARD NO. /6168
DATE 26-3-15
TIME 2.30

STARLIGHT SYSTEMS (I) LLP

Sunteck

5th Floor, Sunteck Centre, 37-40 Subhash Road, Vile Parle (East), Mumbai 400 057 Tel : + 91 22 4287 7000 Fax : + 91 22 4287 7390

Date: 25th March 2015

To,

The Chief T & CP Division,
7th floor, MMRDA building
Bandra Kurla Complex, Bandra (E)
Mumbai

T&CPD
INWARD NO. 1627
DATE 25-3-15
TIME 11:25

Without Prejudice

Sub: Utilization of additional built-up area for residential building on plot no. R1-1, in G-Block of Bandra Kurla Complex.

Ref: 1. MMRDA's letter no. TCP(P-2)/BKC/Misc/244/II/445/2010 Dated: 26/4/2010

Dear Sir,

In this case the additional built up (ABUA) area to be utilized in plot no R1-1, is 16500 sqm for which we intend to pay the full amount payable on 31st March 2015 along with the interest.

We kindly request you to issue the demand letter at the earliest to enable us to make the payment.

Thanking you,

Yours faithfully,

For Starlight Systems (I) LLP

Authorised Signatory

Sq. Mt	Rate per sq. mt.	Premium Due (Rs.)
10000	93300	933000000
	30-Oct-11	

Statement of payment for Addl BUA – in G Block of BKC, M/s Starlight Systems Pvt Ltd.

PROVISIONAL 26.03.2015

Instalment No.	70%Premium Due (Rs.)	O/s Instalment B/F (Rs.)	Due Date	R No.	Amount Paid (Rs.)	Paid Date	Assumed/ Paid Date	Delay in no of days for premium payment	Interest Due 10% (Rs.)	Delayed Interest Due 14% (Rs.)	Total Int. Due (Rs.)	Interest Paid (Rs.)	TDS Amt. (Rs.)	Int. Balance (Rs.)	Instalment Paid (Rs.)	Instalment Balance (Rs.)	Premium Balance (Rs.)
1	186600000		31-Mar-11	# 61749	129740000	31-Mar-11		No Delay							129740000	56860000	746400000
				# 62943	14360000	4-May-11		34	6552767	748037	7700804	7700804	0	0	6659196	50700804	746400000
of 1st														0	136899196	50700804	746400000
2	186600000		31-Mar-12				31-Mar-12	332	67891726	6456365	74348091	0	0	6456365	0	305192530	559800000
of 2nd														6456365		305192530	559800000
3	186600000		31-Mar-13				31-Mar-13	365	55980000	42726954	98706954	0	0	49183319	0	547772530	373200000
of 3rd														49183319	0	547772530	373200000
4	186600000		31-Mar-14				31-Mar-14	365	37320000	76688154	114008154	0	0	125871473	0	77692530	186600000
of 4th												0	0	125871473	0	77692530	186600000
5	186600000		31-Mar-15														
				R7405	1101277161	18-Mar-15	17-Mar-15	351	17944274	103893071	121837345	203909702	43799116	0	853568343	-81875813	104724187
							26-Mar-15	9	258224	0	258224		0	258224	0	0	104724187
Tax Calculated till 25/03/15						Balance Upto 25/03/15								258224		0	104724187
Pay delayed interest @ 18% due w.e.f 25.03.2015									70692								
of 5th																	
Total	933000000				1244877161				186346991	230512581	416859572	211610506	43799116	0	989467539	0	TRUE

1244877161 1244877161

NOTE : *The total payment of Rs 413568000 against R/no.61749 dated 31.3.2011 and Rs 45952000 against R/No.62943 dated 4.5.2011 has been spleated in the proporniate of area, the balance payment will be adjusted in the remaining area.*

163/G

1691

४१०

883

19/1

Accounts Unit (Land Cell)
Date: 25th March, 2015.

Ref. T&CPD note dated 25th March, 2015 17/2

As per the above referred note please find enclosed herewith the statement of calculation of outstanding for plot allotted Addl. BUA of 10000 sq.mt. (Out of 32000 sq.mt.-16500sq.mt.-10000 sq.mt.) from M/s. Starlight System (I) LLP in the G Block of BKC.

b) As per the statement of calculation of outstanding for Addl BUA of 10000 sq.mt. (Kept at page No. 163 /Cs) an amount of Rs.10,47,24,187/- towards lease premium with interest and interest @10% p.a. of Rs.2,58,224/- is outstanding upto 26th March, 2015, PLUS an amount of Rs.28,692/- per day interest w.e.f. 26th March 2015 to till the date of payment is due from the lessee M/s. Starlight System (I) LLP towards plot of 10000 sq mt. The payment made for 32000 sq.mt. has been proportionate split according to the area as per spited by T&CP. The outstanding due for remaining area of 5500 sq.mt. (32000sq mt -10000 sq.mt.-16500sqmtrs =5500sq.mt.) will be forwarded as and when requested.

Submitted for approval please.

MMRDA LAND CELL
Inward No. 666
On 26/03/2015

Accounts Officer.

Asstt.Chief Accounts Officer. 26/3

Chief. T&CP. 26-3-15

SP(BSL) 27/3
DY.SE(BP)

T&CPD
INWARD NO. 1648
DATE 26-3-15
TIME 01:30 pm

T&CP Division
Date: 27/03/2015

Continued from pre-page @19/ns...

1 W r t this division's note dt.25/03/2015 (@17/ns), the ACAO by their note dt.26/03/2015 (@19/ns) has informed the outstanding payment towards additional BUA of 10,000 sq m out of 32,000 sq m as mentioned therein which is to be recovered from the applicant.

2 If approved, a draft demand letter for payment of premium towards additional BUA of 10,000sq.m is kept @165/cs for approval, please. If approved, OC and FC of the demand letter is kept alongside for CTCP's signature, please.

27/03/15
Dy.Planner (RK)

Planner (SS) 27/03/15.

Sr. Planner (KH) 27/3/15

CTCP 27-3-15

SP(K)

४१२

Draft for approval

No TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/ /2015 Date

To,
M/s. Starlight Systems Pvt. Ltd.
5-9 Flr, Hussain Bhavan
C-21, Bandra – Kurla Comolex,
Bandra - East
Mumbai- 400 051

Sub: Allotment of Additional BUA for residential use on plot no. R1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in 'G' Block of BKC.

Ref: (i) MMRDA's offer letters of even no. 26/04/2010, for allotment of add. BUA of 32000 sq.m
(ii) Your letter no. NIL, dt. 26/03/2015

Sir,

Please refer to your above cited letter dt. 26/03/2015 (at ref. (ii) above) and also refer to MMRDA's offer letters dt. 26/04/2010 (at reference (i) above), for allotment of additional residential BUA of 32000 sq m for the proposed development on plot under reference. With reference to this, you are hereby informed to pay for ABUA of 16,500 sq m. out of 32,000 sq m. an amount of Rs. 127,32,92,675/- towards balance lease premium with interest and delayed interest of Rs.38,30,19,590/- is outstanding as on 24th March,2015 PLUS delayed interest @14% p a of Rs. 4,88,386/- per day w.e.f 25th March,2015 till the date of payment. Further, last installment of lease premium of Rs. 30,78,98,000/- (Due on dt.31/03/2015) PLUS with interest @10% p a. of Rs.84,353/- per day w.e.f 25th March,2015 till the date of payment and interest of Rs.3,02,82,879/- (Due on dt.31/03/2015) is also payable.

You are now requested to arrange for the payment of the lease premium for the additional built up area in the form of Demand Draft/Pay Order/Bankers Cheque drawn in favor of "MMRD FUND" payable at Mumbai. On receipt of above payment, your request for issuance of Commencement Certificate for additional floors of building on plot no. R1.1 will be processed.

Thanking you.

Yours faithfully,

(D. Sampathkumar)
Chief
T & CP Division

Encl: As above

Copy to:

(i) Chief Acccunts Officer, MMRDA
(ii) ACAO(D), MMRDA
(iii) DMC(L&E), MMRDA

837

Draft for approval

No. TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II' /2015 Date

To,
M/s. Starlight Systems Pvt. Ltd.
G-9 Flr, Housefin Bhavan
C-21, Bandra – Kurla Complex,
Bandra - East
Mumbai-400 051

Sub: Allotment of Additional BUA for residential use on plot no. R1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in 'G' Block of BKC.

Ref: (i) MMRDA's offer letters of even no. 26/04/2010, for allotment of add. BUA of 32000 sq m
(ii) Your letter no. NIL, dt. 25/03/2015

Sir,

Please refer to your above cited letter dt. 26/03/2015 (at ref. (ii) above) and also refer to MMRDA's offer letters dt. 26/04/2010 (at reference (i) above), for allotment of additional residential BUA of 32000 sq m. for the proposed development on plot under reference. With reference to this, you are hereby informed to pay for ABUA of 10,000 sq.m. out of 32,000 sq m. an amount of Rs.10,47,24,187/- towards lease premium with interest and interest @ 10% p.a of Rs.2,58,224/- is outstanding up to 26th March, 2015, PLUS an amount of Rs.28,692/- per day delayed interest w.e.f 26th March, 2015 to till the date of payment is payable. The outstanding due for remaining area of 5500 sq.mtr. (32000 sq mtr. – 165000-10000 sq.m. = 5500 sq mtr.) will be recovered at the time of further development permission.

You are now requested to arrange for the payment of the lease premium for the additional built up area in the form of Demand Draft/Pay Order/Bankers Cheque drawn in favor of "MMRD FUND" payable at Mumbai.

Thanking you.

Yours faithfully,

(D. Sampathkumar)
Chief
T & CP Division

Encl: As above

Copy to:

(i) Chief Accounts Officer, MMRDA
(ii) ACAO(D), MMRDA
(iii) DMC(L&E), MMRDA

४१४

839

147/15

No TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/955/2015 Date 27 MAR 2015

To,
M/s. Starlight Systems Pvt. Ltd.
5-9 Flr, Hussain Bhavan
C-21, Bandra – Kurla Complex,
Bandra - East
Mumbai- 400 051

Sub: Allotment of Additional BUA for residential use on plot no. R1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in 'G' Block of BKC.

Ref: (i) MMRDA's offer letters of even no. 26/04/2010, for allotment of add. BUA of 32000 sq.m
(ii) Your letter no. NIL, dt. 26/03/2015

Sir,

Please refer to your above cited letter dt. 26/03/2015 (at ref. (ii) above) and also refer to MMRDA's offer letters dt. 26/04/2010 (at reference (i) above), for allotment of additional residential BUA of 32000 sq.m. for the proposed development on plot under reference. With reference to this, you are hereby informed to pay for ABUA of 10,000 sq.m. out of 32,000 sq.m. an amount of Rs.10,47,24,187/- towards lease premium with interest and interest @ 10% p.a. of Rs.2,58,224/- is outstanding up to 26th March, 2015. PLUS an amount of Rs.28,692/- per day delayed interest w.e.f. 26th March, 2015 to till the date of payment is payable. The outstanding due for remaining area of 5500 sq.mtr. (32000 sq.mtr – 16500 sq.m -10000 sq.m. = 5500 sq.mtr.) will be recovered at the time of further development permission.

You are now requested to arrange for the payment of the lease premium for the additional built up area in the form of Demand Draft/Pay Order/Bankers Cheque drawn in favor of "MMRD FUND" payable at Mumbai.

Thanking you.

Yours faithfully,

(D. Sampathkumar)
Chief
T & CP Division

Encl: As above

Copy to:

(i) Chief Accounts Officer, MMRDA
(ii) ACAC(C), MMRDA
(iii) DMC(L&E), MMRDA

Received
27/3/15

884

841

No TCP (P-2)/BKC/Miss/244/III/ /2015 Date 26 MAR 2015

To
M/s. Starlight Systems Pvt. Ltd.
5-9 Flr, Housefin Bhavan
C-21, Bandra – Kurla Complex,
Bandra - East
Mumbai- 400 051

Sub: Allotment of Additional BUA for residential use on plot no. R1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in 'G' Block of BKC.

Ref: (i) MMRDA's offer letters of even no. 26/04/2010, for allotment of add. BUA of 32000 sq m
(ii) Your letter no. NIL, dt. 26/03/2015

Sir,

Please refer to your above cited letter dt. 26/03/2015 (at ref. (ii) above) and also refer to MMRDA's offer letters dt. 26/04/2010 (at reference (i) above), for allotment of additional residential BUA of 32000 sq m for the proposed development on plot under reference. With reference to this, you are hereby informed to pay for ABUA of 16,500 sq.m. out of 32,000 sq.m. an amount of **Rs. 127,32,92,675/-** towards balance lease premium with interest and delayed interest of Rs.38,30,16,550/- is outstanding as on 24th March,2015 PLUS delayed interest @14% p.a. of **Rs. 4,88,386/-** per day w.e.f 25th March,2015 till the date of payment. Further, last installment of lease premium of Rs. 30,78,90,000/- (Due on dt.31/03/2015) PLUS with Interest @10% p.a. of **Rs.84,353/- per day** w.e.f 25th March,2015 till the date of payment and Interest of **Rs.3,02,82,879/- (Due on dt.31/03/2015)** is also payable.

You are now requested to arrange for the payment of the lease premium for the additional built up area in the form of Demand Draft/Pay Order/Bankers Cheque drawn in favor of "MMRD FUND" payable at Mumbai. On receipt of above payment, your request for issuance of Commencement Certificate for additional floors of building on-plot no. R1.1 will be processed.

Thanking you.

Yours faithfully,

(D. Sampathkumar)
Chief
T & CP Division

Encl: As above

Copy to:

(i) Chief Accounts Officer, MMRDA
(ii) ACAO(D), MMRDA
(iii) DMC(L&E), MMRDA

Recd. original

४१६

843

387/16

STARLIGHT SYSTEMS (I) LLP

Sunteck

5th Floor, Sunteck Centre, 37-40 Subhash Road, Vile Parle (East), Mumbai 400 057. Tel : + 91 22 4287 7800 Fax : + 91 22 4287 7890

Date: 27/03/2015.

To,
The Chief
T & CP Division,
7th Floor, MMRDA,
Bandra Kurla Complex
Bandra (E), Mumbai 51

T&CPD
INWARD NO. 1668
DATE 29-03-15
TIME 03:40

Sub: Without prejudice Full and final Payment of balance lease premium for 16,500 sq. m. of additional residential BUA out of 32000 sq. m. For residential use on plot no. R1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in 'G' block of BKC.

Ref: Your letter No. TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/447/2015. dated- 26/03/2015.

Respected Sir,

With reference to your aforesaid letter, we hereby submit full and final payment of balance lease premium for 16500 sq. m. of additional residential BUA out of total 32000 sq. m. amounting to Rs. 192,58,02,196/- (after deducting TDS amount of Rs. 6,92,54,688/-) towards building on Plot no. R.1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in G Block of BKC.

The payment is enclosed vide Pay Order No 557096 and 557097 drawn on Kotak Mahindra Bank, Andheri (East) Branch dated 27/03/2015 in favor of "MMRD FUND." amounting to Rs. 192,58,02,196/-(Rupees One Hundred Ninety Two Crore Fifty Eight Lakhs Two Thousand One Hundred & Ninety Six only).

You are therefore requested to kindly acknowledge and accept the same.

Thanking You,
Yours Faithfully,

For Starlight Systems (I) LLP,

Authorised Signatory
Enclosure: Demand Draft

४१७

४१५

Kotak Mahindra Bank

0651-Mumbai - Andheri (East)

557095

Valid for three months from date of issue

दिनांक Date D D M M Y Y Y Y

PAY BEARER

Forty Crore only

को या उसके आदेश पर Or Order

अदा करें। ₹ 40,00,00,000.00

Ltd Over 1Rs. 40,00,00,000.00

For Value Received
for Kotak Mahindra Bank Ltd.

MINAL SAWANT A51940 SWETA DESHPANDE A47715 BOM

"557096" 000485000: 15

Kotak Mahindra Bank

0651-Mumbai - Andheri (East)

557097

Valid for three months from date of issue

दिनांक Date D D M M Y Y Y Y

PAY BEARER

One Hundred Fifty Two Crore Fifty Eight Lakh Two Thousand One Hundred Sixty Six only

को या उसके आदेश पर Or Order

अदा करें। ₹ 1,52,58,02,196.00

Ltd Over 1Rs. 1,52,58,02,196.00

For Value Received
for Kotak Mahindra Bank Ltd.

MINAL SAWANT A51940 SWETA DESHPANDE A47715 BOM

"557097" 000485000: 15

४१८

847

557096

Kotak Mahindra Bank

0651-Mumbai - Andheri (East)

Valid for three months from date of issue

दिनांक Date 2 7 0 3 2 0 1 5
D D M M Y Y Y Y

MMRD 8750

Forty Crore only

को या उसके आदेश पर Or Order

Not Over INR 40,00,00,000.00

अदा करें। ₹ 40,00,00,000.00

For Value Received
for Kotak Mahindra Bank Ltd.

MINAL SAWANT A51940 SHWETA DESHPANDE A47716 BOM

"557096" 000485000: 16

557097

Kotak Mahindra Bank

0651-Mumbai - Andheri (East)

Valid for three months from date of issue

दिनांक Date 2 7 0 3 2 0 1 5
D D M M Y Y Y Y

MMRD 7060

One Hundred Fifty Two Crore Fifty Eight Lakh Two Thousand One Hundred

Rupees Sixty Six Only

को या उसके आदेश पर Or Order

Not Over INR 1,52,58,02,196.00

अदा करें। ₹ 1,52,58,02,196.00

For Value Received
for Kotak Mahindra Bank Ltd.

MINAL SAWANT A51940 SHWETA DESHPANDE A47716 BOM

"557097" 000485000: 16

४१९

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHO
मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकर

No TCP (P-2)/BKC/Misc/244'II/ ९८५२/2015 Date 27 MAR 2015

To
M.s. Starlight Systems Pvt. Ltd.
5-9 Fir, Housefin Bhavan
C-21, Bandra – Kurla Complex,
Bandra - East
Mumbai- 400 051

Sub: Allotment of Additional BUA for residential use on plot no. R1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in 'G' Block of BKC.

Ref: (i) MMRDA's offer letters of even no. 26/04/2010, for allotment of add. BUA of 32000 sq.m
(ii) Your letter no. NIL, dt. 26/03/2015

Sir,

Please refer to your above cited letter dt. 26/03/2015 (at ref. (ii) above) and also refer to MMRDA's offer letters dt. 26/04/2010 (at reference (i) above), for allotment of additional residential BUA of 32000 sq.m. for the proposed development on plot under reference. With reference to this, you are hereby informed to pay for ABUA of 10,000 sq.m out of 32,000 sq.m. an amount of Rs.10,47,24,187/- towards lease premium with interest and interest @ 10% p.a. of Rs.2,58,224/- is outstanding up to 26th March, 2015, PLUS an amount of Rs.28,692/- per day delayed interest w.e.f. 26th March, 2015 to till the date of payment is payable. The outstanding due for remaining area of 5500 sq.mtr. (32000 sq.mtr. – 16500 sq.m. -10000 sq.m. = 5500 sq mtr.) will be recovered at the time of further development permission.

You are now requested to arrange for the payment of the lease premium for the additional built up area in the form of Demand Draft/Pay Order/Bankers Cheque drawn in favor of "MMRD FUND" payable at Mumbai.

Thanking you.

Yours faithfully,

(D. Sampathkumar)
Chief
T & CP Division

Encl: As above

857

331/16

STARLIGHT SYSTEMS (I) LLP

Sunteck

Floor, Sunteck Centre, 37-40 Subhash Road, Vile Parle (East), Mumbai 400 057. Tel : + 91 22 4287 7800 Fax : + 91 22 4287 7890

Date: 27/03/2015.

To,
The Chief
T & C^{p} Division,
7th Floor, MMRDA,
Bandra Kurla Complex
Bandra (E), Mumbai 51

T&CPD
INWARD NO. 1667
DATE 27-3-15
TIME 03:40

Sub: Without prejudice Full and final Payment of balance lease premium for 10,000 sq. m. of additional residential BUA out of 32000 sq. m. For residential use on plot no. R1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in 'G' block of BKC.

Ref: Your letter No. TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/455/2015. dated- 27/03/2015.

Respected Sir,

With reference to your aforesaid letter, we hereby submit full and final payment of balance lease premium for 10000 sq. m. of additional residential BUA out of total 32000 sq. m. amounting to Rs. 10, 71, 00,258/- towards building on Plot no. R.1.1, R1.2 & R1.3 and R1.4 in G Block of BKC.
The payment is enclosed vide Pay. Order No 557095 drawn on Kotak Mahindra Bank, Andheri (East) Branch dated 27/03/2015 in favor of "MMRD FUND." amounting to Rs. 10,71,00,258/-(Rupees Ten Crore Seventy One Lakhs Two Hundred & Fifty eight only).

You are therefore requested to kindly acknowledge and accept the same.

Thanking You,
Yours Faithfully,

For Starlight Systems (I) LLP,

Authorised Signatory

Enclosure: Demand Draft

853

3/9/16

Kotak Mahindra Bank

0651-Mumbai - Andheri (East)

557095

Valid for three months from date of issue

दिनांक Date D D M M Y Y

MMRD PUND

On demand pay Ten Crore Eleven Lakh Two Hundred Fifty Eight only

रुपये Rupees

Payable At

For Value Received
for Kotak Mahindra Bank Ltd.

(Drawee Branch)

"557095" 000485000"

15

३९४

३९५/५

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY

Plot Nos. C-14 & C-15, Bandra-Kurla Complex,
Bandra (East), Mumbai - 400 051.

Receipt No. 87417 Date 27/03/2015

Received with thanks from M/s. STARLIGHT SYSTEMS (I) LLP

Rs. 192,58,02,196/- Rupees One Hundred Ninety two Crores Fifty Eight Lacs two thousand one Hundred Ninety six only

By D.D./Cheque/Cash 557096, 557097 Dated 27/03/2015

Drawn on Kotak Mahindra Bank Ltd Branch Andheri

On account of Lease Premium for additional Built up area for Rosi Bldg on Plot No. R.L.2 & 3 & R.4 in 'G' Block of BKC. (for Li-fsi) for 16500 Sq mt.

Account Head Additional Premium of BKC Account Code TDS- 92,56,688/-

Int :- 8809,95,362=00

192,58,02,196=00

Cashier

*Subject to realisation

Asstt. Chief Accounts Officer

859

397/10
3974

MUMBAI METROPOLITAN REGION DEVELOPMENT AUTHORITY

Plot Nos. C-14 & C-15, Bandra-Kurla Complex,
Bandra (East), Mumbai - 400 051.

Receipt No. 87416 Date 24/03/2015

Received with thanks from M/s. STARLIGHT SYSTEMS (I) LLP.

Rs. 10,71,00,858/- Rupees Ten Crore Seventy one Lac Two Hundred Fifty Eight only

By D.D./Cheque/Cash 557095 Dated 23/03/2015

Drawn on Kotak Mahindra Bank Ltd Branch Andheri

On account of Lease Premium for additional Built up area for Resi. Bldg on plot no R.1.2.'S' Lig in G' L' Block of Bkc

Account Head Additional Premium 10,71,00,858/- Account Code

Stmt on delayed. ₹ 21978=00.

10710000858=00

Cashier

Subject to realisation

Asstt. Chief Accounts Officer

४२४

884

387

Payee

Kotak Kotak Mahindra Bank

0651-Mumbai - Andheri (East)

557096

Valid for three months from date of issue

दिनांक Date | 2 | 7 | 0 | 3 | 2 | 0 | 1 | 5 |
D D M M Y Y Y Y

MMRD FUED

demand pay

Forty Crore only

को या उसके आदेश पर Or Order

ये Rupees

अदा करें। ₹ 40,00,00,000.00

yab[illegible]t

For Value Received
for Kotak Mahindra Bank Ltd.

Mumbai 0651

MINAL SANJAY SANGHANI
SMITA DESHPANDE
A5[illegible] A7715
BOM

wee Branch)

⑈557096⑈ 000485000⑆ 16

Kotak Kotak Mahindra Bank

0651-Mumbai - Andheri (East)

557097

Valid for three months from date of issue

दिनांक Date | 2 | 7 | 0 | 3 | 2 | 0 | 1 | 5 |
D D M M Y Y Y Y

MMRD FUED

demand pay

One Hundred Fifty Two Crore Fifty Eight Lakh Two Thousand One Hundred

को या उसके आदेश पर Or Order

Rupees Ninety Six Paise only

अदा करें। ₹ 1,52,58,02,196.00

ble

For Value Received
for Kotak Mahindra Bank Ltd.

0651

MINAL SANJAY SANGHANI
SMITA DESHPANDE
A5[illegible] A7715
BOM

⑈557097⑈ 000485000⑆ 15

Annexure : 6A

क्र.मुंमप्रविप्रा/बैठक/१२३

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
वांद्रे-कुर्ला समूह वांद्रे (पूर्व)
मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक : १२ नोव्हेंबर, २००८.

प्रति,

प्रमुख,
नगर व क्षेत्र नियोजन विभाग

महोदय,

दिनांक १५ ऑक्टोबर, २००८ रोजी झालेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या १२३ व्या बैठकीच्या कार्यवृत्ताचा खालील उतारा पाठवित आहे :-

बाब क्र.१५ : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील उपलब्ध बांधकाम क्षेत्र अधिमूल्य आकारुन भूखंडधारकांना वाटप करणेबाबत.

१५.१ या प्रस्तावाबाबत माहिती देताना महानगर आयुक्त यांनी असे सांगितले की, प्राधिकरणाच्या दिनांक १० सप्टेंबर, २००८ रोजी झालेल्या १२२ व्या बैठकीमध्ये वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "जी" ब्लॉकमधील अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र हे अधिमूल्य आकारुन भूखंडधारकांना वाटप करण्याबाबतचा प्रस्ताव सादर केला होता. या प्रस्तावावर अधिक चर्चा केली आणि या प्रस्तावाबाबत अधिक विचार व्हावा यासाठी मा.मुख्यमंत्री व अध्यक्ष, प्राधिकरण यांनी या बाबीवर पुन्हा अभ्यास करुन प्रस्ताव सादर करावा असे निर्देश दिले. त्या अनुषंगाने सदर प्रस्ताव सादर करण्यात येत आहे.

१५.२ या प्रस्तावाबाबत माहिती देताना महानगर आयुक्त यांनी असे सांगितले की, वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकला नुकताच निवासी उपयोगाकरिता ३ व वाणिज्य उपयोगाकरिता ४ चटईक्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्यात आलेला आहे. त्यामुळे जवळपास १३ लाख चौ.मी. अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र उपलब्ध झालेले आहे. या अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप करुन पुरेसा निधी निर्माण करता येऊ शकेल. या निधीचा उपयोग एमएमआरडीएद्वारे राबविण्यात येणाऱ्या विविध पायाभूत सुविधांच्या प्रकल्पांकरिता करता येईल. या प्रस्तावाबाबत माहिती देताना महानगर

-२-

आयुक्त यांनी असेही सांगितले की, वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील काही भूखंडधारकांनी त्यांच्या भूखंडावरील प्रस्तावित वाणिज्य तसेच निवासी विकसनासाठी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र विकत घेण्याची इच्छा दर्शविली आहे. त्यांनी असेही सांगितले की, सध्या बाजारामध्ये आर्थिक अडचण असून मंदीचे वातावरण निर्माण झालेले आहे. तसेच टीडीआरचा दर सुध्दा खूपच कमी झालेला आहे.

१५.३ श्री.आशिष शेलार, नगरसेवक व प्राधिकरणाचे सदस्य यांनी असे सांगितले की, वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राकरिता रेडी रेकनरप्रमाणे अधिमूल्य आकारण्यात यावे. तसेच मुंबई शहरामध्ये अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राच्या वाटपाकरिता समान धोरण असावे. या प्रस्तावावर सविस्तर चर्चा करुन असे ठरले की, वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील निवासी उपयोगाकरीता रेडीरेकनरप्रमाणे १००% आणि वाणिज्य वापरासाठी रेडीरेकनरप्रमाणे १५०% अधिमूल्य आकारण्याचा निर्णय घेण्यात आला. या प्रस्तावाबाबत अधिक माहिती देताना महानगर आयुक्त यांनी सांगितले की, अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप करण्याची ही योजना फक्त एक वेळची (one time) योजना असेल व अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप खालील अटी व शर्तीसापेक्ष करावे असा प्रस्ताव आहे :-

(१) मागणी कर्त्यास अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी वरील दराने अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम दिनांक ३१ मार्च, २००९ पूर्वी भरणे आवश्यक राहील.

(२) मागणी कर्त्याने मागणी पत्रासोबत अधिमूल्यांच्या २०% इतकी रक्कम पहिला हप्ता भरावा व उर्वरीत रक्कम समान ४ वार्षिक हप्त्यासह १०% सरळ व्याजाने भरावी. वार्षिक हप्ता भरण्यास विलंब झाल्यास देय रक्कमेवर दंडनिय व्याज १८% दराने आकारले जाईल.

(३) वाटप झालेले अतिरिक्त क्षेत्र अहस्तांतरणीय असून ते वापरण्यासाठी कालावधीचे बंधन नाही. तथापि ते भाडेपट्टा विलेखाच्या अधिन राहील.

१५.४ तसेच सदर कार्यवृत्त कायम करण्यास सर्वसाधारणपणे काही कालावधी लागतो हे लक्षात घेऊन त्यापूर्वी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राकरिता मागणी आल्यास महानगर आयुक्तांनी त्या प्रस्तावावर मा.अध्यक्षांच्या मंजूरीने कार्यवाही करावी असे ठरले.

..३/-

१५.५ त्यानंतर, बाब टिप्पणीतील प्रस्ताव मान्य करुन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.११९५ :

"असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ३ चे उपकलम (२) तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७९ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि याबाबत त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन, प्राधिकरण याद्वारे "जी" ब्लॉकमधील निवासी वापरासाठीचे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राकरीता रेडीरेकनरच्या दराच्या १०० % इतक्या दराने व वाणिज्य वापरासाठी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी रेडीरेकनरच्या दराच्या १५०% इतक्या दराने अधिमूल्य आकारुन अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे मागणीनुसार वाटप करण्यास व पुढील अटी व शर्तींसापेक्ष वाटप करण्यास व त्याबाबतच्या आवश्यक ती कार्यवाहीसाठी महानगर आयुक्त यांना याद्वारे प्राधिकृत करीत आहे :-

(१) अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप करण्याची ही योजना फक्त एकदाच (One Time Scheme) असेल.

(२) मागणीकर्त्यास अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी प्राधिकरण ठरविल त्या दराने अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम दिनांक ३१ मार्च, २००९ पूर्वी भरणे आवश्यक राहील.

(३) पर्यायाने मागणी कर्त्याने मागणी पत्रासोबत अधिमूल्यांच्या २०% इतकी रक्कम पहिला हप्ता दिनांक ३१ मार्च, २००९ पूर्वी भरावा व उर्वरीत रक्कम समान ४ वार्षिक हप्त्यासह १०% सरळ व्याजाने भरावी. वार्षिक हप्ता भरण्यास विलंब झाल्यास देय रक्मेवर देंडनीय व्याज दर १८% इतका राहील.

(४) वाटप झालेले अतिरिक्त क्षेत्र अहस्तांतरणीय असून ते वापरण्यासाठी कालावधीचे बंधन नाही. तथापि, भाडेपट्टा विलेखाच्या अधिन राहील.

"असाही ठराव करण्यात येत आहे की, उक्त विनियमाच्या प्रपत्र "ड" (भाडेपट्टा विलेखाचा नमुना) मध्ये योग्य बदल करुन याबाबतीत सुधारीत भाडेपट्टा विलेख करण्यास

..३/-

महानगर आयुक्त यांना याबाबरे प्राधिकृत करण्यात येत आहे. हया बाबतीत कार्यवाहीस वेळ लागू नये म्हणून पुढील बैठकीत कार्यवृत्ते कायम करण्याची वाट न पाहता, महानगर आयुक्त यांनी अशी प्रकरणे मा.अध्यक्षांच्या मान्यतेने निकाली काढावीत."

आपला विश्वासू,

सचिव,
कार्यकारी समिती

ANNEXURE : 6B

~~जोडपत्र - २~~

क्र.मुंमप्रविप्रा/बैठक/१२५

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
वांद्रे-कुर्ला समूह वांद्रे (पूर्व)
मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक : ७ सप्टेंबर, २००९.

प्रति,

प्रमुख,
नगर व क्षेत्र नियोजन विभाग

महोदय,

दिनांक ३ ऑगस्ट, २००९ रोजी झालेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या १२५ व्या बैठकीच्या कार्यवृत्ताचा खालील उतारा पाठवित आहे :-

बाब क्र.३ : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील उपलब्ध बांधकाम क्षेत्र अधिमूल्य आकारुन भूखंडधारकांना वाटप करणेबाबत.

३.१ या प्रस्तावाबाबत महानगर आयुक्तांनी थोडक्यात माहिती देताना असे सांगितले की, शासनाने वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील विकसनापैकी वाणिज्य क्षेत्रासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ४ इतका तसेच निवासी क्षेत्राकरिता चटई क्षेत्र निर्देशांक ३ इतका वाढविला आहे. या चटई क्षेत्र निर्देशांक वाढीमुळे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र मोठया प्रमाणावर वापरासाठी उपलब्ध आहे. परंतु वांद्रे-कुर्ला संकुलामध्ये वाटप करण्यायोग्य जमीन कमी शिल्लक आहे. प्राधिकरणाच्या यासंबंधातील ठराव क्र.११९५ नुसार पारीत अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे घोरणानुसार रेडी रेकनरच्या १५०% दराने वाणिज्य वापरासाठी व १००% दराने निवासी वापरासाठी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप करता येते. महानगर आयुक्तांनी असेही सांगितले की, जे खरेदीदार अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र खरेदी करु इच्छितात त्यांनी दिनांक ३१ मार्च, २००९ पर्यंत अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम भरणे आवश्यक होते किंवा त्या मुदतीत मागणीकर्त्यांनी मागणी पत्रासोबत अधिमूल्याच्या २०% इतकी रक्कम प्रथम व उर्वरीत रक्कम समान ४ वार्षिक हप्त्यात १०% सरळव्याजाने पुढील ४ वर्षात भरणे आवश्यक होते व हप्ता भरण्यास विलंब झाल्यास देय रकमेवर १८% दराने दंडनीय व्याज आकारण्यात येणार आहे. त्यानंतर, त्यांनी पुढे असे सांगितले की, एकूण ११ मागणीकर्त्यांनी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटपासाठी दिनांक ३१ मार्च, २००९ पूर्वी अर्ज केले होते. हया सर्व मागणीनुसार एकूण अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राच्या वाटपातून रु.११०८ कोटी इतके अधिमूल्य येणे अपेक्षित होते. या मागणीकर्त्यांपैकी स्टारलाईट सिस्टीम्स् प्रा.लि.,

..२/-

आय.एन.जी. वैश्य बँक आणि ओरिएंटल बँक ऑफ कॉमर्स यांनी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटपापोटी रु.६३ कोटी भरलेले आहेत. महानगर आयुक्त यांनी असे सांगितले की, सध्या जागतिक मंदी सुरु असल्यामुळे ब-याच मागणीकर्त्यांनी सदर अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी अधिमूल्याचा ~~रक्कम भरण्यास मुदतवाढ मिळावी अशी विनंती केली आहे. त्यानुसार सदर योजना दिनांक ३१~~ मार्च, २०१० पर्यंत मुदतवाढ देणे प्रस्तावित आहे. तसेच त्यांनी पुढे असे सांगितले की, निविदेतील तरतूदीनुसार बांधकाम क्षेत्रापैकी ४०% इतके बांधकाम क्षेत्राचे पहिल्या ५ वर्षात हस्तांतरण करता येते व उर्वरीत ६०% क्षेत्राचे त्यानंतर हस्तांतरण करता येते. अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र विकत घेतल्यास त्याचे पूर्ण हस्तांतरण करण्यास मुभा द्यावी अशी विनंती भूखंडधारकाकडून प्राप्त झाली आहे. सध्याच्या जागतिक मंदीच्या काळाचा विचार करता या विनंतीचा विचार करणे योग्य ठरेल.

श्री.वसंत डावखरे, उपसभापती, विधानपरिषद यांनी असे प्रतिपादन केले की, आपली ही संस्था विकासाभिमुख आहे. मा.मुख्यमंत्री यांनी असे सांगितले की सध्याच्या जागतिक मंदीच्या काळाचा विचार करता या मुदतवाढीच्या विनंतीचा विचार करणे योग्य ठरेल. मुदतवाढीच्या या प्रस्तावामुळे प्राधिकरणास हाती घेतलेल्या विकास कामांसाठी आवश्यक निधी उपलब्ध होईल. प्राधिकरणाचे सदस्य श्री.आशिष शेलार, नगरसेवक यांनी असे सांगितले की, हा प्रस्ताव अगदी योग्य आहे. श्री.शेलार यांनी असेही सांगितले की, जे वाटपग्रही अधिमूल्याचे हप्ते वेळेवर भरणार नाहीत त्यास आकारावयाचे दंडनीय १८% व्याज हे जास्त आहे. यावर अधिमूल्याची आकारणी करताना अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राच्या मंजूरीच्यावेळी प्रचलित रेडी रेकनर दराने आकारणी करण्यात यावी आणि त्यानंतरच्या वर्षासाठी प्रचलित रेडी रेकनर दर जो उच्च असेल तो आकारण्यात यावा. या संदर्भात मा.मुख्यमंत्री व अध्यक्ष, प्राधिकरण यांनी असे सांगितले की, जे वाटपग्रही अधिमूल्याचे हप्ते वेळेवर भरणार नाहीत त्यांच्याकडून १८% दंडनीय व्याजाऐवजी स्टेट बँक ऑफ इंडियाचा Prime Lending Rate (PLR) आकारण्यात यावा. त्याचप्रमाणे या प्रस्तावानुसार मार्च २०१० पर्यंत अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राच्या मागणीकर्त्यांनी मागणी करुन अधिमूल्याची पूर्ण अथवा प्रथम हप्त्याची २०% इतकी रक्कम भरणे आवश्यक राहील. तसेच आकारावयाच्या अधिमूल्याचा दर हा सध्या लागू शिघ्र गणकाच्या (Ready reckner) आधारे असावा व पुढील वर्षी लागू अधिमूल्याचा दर हा त्यावेळचा शिघ्र गणकाचा दर किंवा आताचा दर ८०% उच्चतर दराच्या आधारे असावा.

प्रसिद्ध

३.२ त्यानंतर, बाब टिपण्णीतील प्रस्ताव मान्य करुन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.१२०५ :

"असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ३ चे उपकलम (२) तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनींची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि याबाबत त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन, प्राधिकरण याद्वारे ठराव क्र.११९५ मधील अट क्र.२, ३ व ४ मध्ये सुधारणा करुन खालील सुधारीत अटींसह व ठरावातील इतर अटी व शर्ती न बदलता अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटप करण्यास व त्याबाबतच्या आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी महानगर आयुक्त यांना याद्वारे प्राधिकृत करीत आहे.

ठराव क्र.११९५ मधील अट क्र.२ ही रद्द करण्यात येत आहे व त्याजागी पुढील सुधारीत अट राहील.

सुधारीत अट क्र.२

(२) मागणीकर्त्यास अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी प्राधिकरणाने ठरविलेल्या दराने अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम दिनांक ३१ मार्च, २०१० पूर्वी भरणे आवश्यक राहील. अधिमूल्याचा दर हा लागू शिघ्र गणकाच्या (Ready reckner) आधारे असेल. पुढील वर्षाचा अधिमूल्याचा दर हा त्या वर्षीचा शिघ्र गणकाचा दर किंवा सन २००९ चा दर यापैकी उच्चतर दराच्या आधारे असेल.

प्रसिद्ध

ठराव क्र.११९५ मधील अट क्र.३ ही रद्द करण्यात येत आहे व त्याजागी पुढील सुधारीत अट राहील. हा स्टेट बँक ऑफ इंडियाने ठरविल्याप्रमाणे लागू असलेल्या P.L.R. (Prime Lending Rate) इतका राहील.

सुधारीत अट क्र.३

(३) पर्यायाने मागणीकर्त्याने मागणी पत्रासोबत अधिमूल्याच्या २०% रक्कम (पहिला हप्ता) दिनांक ३१ मार्च, २०१० पूर्वी भरावी व उर्वरित रक्कम समान ४ वार्षिक हप्त्यासह १०% सरळव्याजाने भरावी. वार्षिक हप्ता भरण्यास विलंब झाल्यास देय रकमेवर दंडनीय व्याज,

ठराव क्र.११९५ मधील अट क्र.४ ही रद्द करण्यात येत आहे व त्याजागी पुढील सुधारीत अट राहील

सुधारीत अट क्र.४

(४) वाटप झालेले अतिरिक्त क्षेत्र वापरण्यासाठी कालावधीचे बंधन नाही, तसेच विकत घेतलेले अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र पूर्णपणे हस्तांतरण करण्यास मुभा राहील.

..४/-

प्रसिद्ध

..४..

प्रसिद्ध

"असाही ठराव करण्यात येत आहे की, भूखंडधारक आयएनजी वैश्य बँक लि. व रघुलीला लिझिंग अँड रियल इस्टेट प्रा.लि. यांना त्यांच्या मागणीनुसार अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटपाबाबत देकारपत्र देण्याच्या कार्यवाहीस प्राधिकरण कार्योत्तर मान्यता देत आहे तसेच त्या अनुषंगाने महानगर आयुक्तांनी करावयाचा भाडेपट्टा करार करणे इत्यादी आवश्यक ती पुढील सर्व कार्यवाही करण्यास महानगर आयुक्तांना याद्वारे प्राधिकृत करण्यात येत आहे."

प्रसिद्ध

आपला विश्वासू,

प्रसिद्ध १-९-२००९

सचिव,
कार्यकारी समिती

Annexure 6C

जोडपत्र – ३

क्र.मुंमप्रविप्रा/बैठक/१२६

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
वांद्रे-कुर्ला समूह, वांद्रे (पूर्व),
मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक : २९ मार्च, २०१०.

प्रति,

प्रमुख,
परिवहन व दळणवळण विभाग

महोदय,

दिनांक ९ फेब्रुवारी, २०१० रोजी झालेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या १२६ व्या बैठकीच्या कार्यवृत्ताचा खालील उतारा पाठवित आहे :-

बाब क्र.१५ : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील उपलब्ध बांधकाम क्षेत्र अधिमुल्य आकारुन भूखंडधारकांना वाटप करणेबाबत.

१५.१ या प्रस्तावाबाबत महानगर आयुक्त यांनी थोडक्यात माहिती देताना असे सांगितले की, शासनाने वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील विकसनापैकी वाणिज्य क्षेत्रासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ४ इतका तसेच निवासी क्षेत्राकरीता चटई क्षेत्र निर्देशांक ३ इतका वाढविला आहे. या चटई क्षेत्र निर्देशांक वाढीमुळे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र मोठया प्रमाणावर वापरासाठी उपलब्ध आहे. परंतु वांद्रे-कुर्ला संकुलामध्ये वाटप करण्यायोग्य जमीन कमी शिल्लक आहे. प्राधिकरणाच्या या संबंधातील ठराव क्र. १२०५ नुसार अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे धोरणानुसार रेडी रेकनरच्या १५०% दराने वाणिज्य वापरासाठी व १००% दराने निवासी वापरासाठी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप करता येते. त्यांनी पुढे असे सांगितले की, या योजनेद्वारे २२ मागणीकर्त्यांनी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटपासाठी आजतागायत अर्ज केले आहेत. त्यांच्या मागणीनुसार एकूण अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राच्या वाटपातून रु.१५३९.८७ कोटी इतके अधिमुल्य प्राधिकरणाकडे येणे अपेक्षित आहे. यापैकी रु.१८५.७४ कोटी एवढी रक्कम प्राधिकरणात जमा झाली आहे. महानगर आयुक्त यांनी असेही सांगितले की, काही

..२/-

--२--

मागणीकर्त्यांनी सदर अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी अधिमुल्याची रक्कम भरण्यास मुदत वाढ मिळावी अशी विनंती केली आहे. त्यानुसार सदर घोरणास म्हणजे ठराव क्र. १२०५ मधील अटी व शर्ती न बदलता दिनांक ३१ मार्च, २०११ पर्यंत मुदतवाढ देण्याचे प्रस्तावित आहे.

१५.२ त्यानंतर, बाब टिप्पणीतील प्रस्ताव मान्य करुन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र. १२३१ :

"असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ३ चे उपकलम (२) तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७९ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि यांबाबत त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन, प्राधिकरण याद्वारे ठराव क्र.१२०५ मधील अट क्र. २ व ३ मध्ये सुधारणा करुन खालील सुधारीत अटींसह व ठरावातील इतर अटी व शर्ती न बदलता अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटप करण्यास व त्याबाबतच्या आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी महानगर आयुक्त यांना याद्वारे प्राधिकृत करीत आहे.

ठराव क्र.१२०५ मधील अट क्र.२ ही रदद् करण्यात येत आहे व त्या जागी पुढील सुधारीत अट राहील.

सुधारीत अट क्र.२

(२) मागणीकर्त्यास अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी प्राधिकरणाने ठरविलेल्या दराने अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम दिनांक ३१ मार्च, २०११ पूर्वी भरणे आवश्यक राहील. अधिमूल्याचा दर हा लागू शिघ्र गणकाच्या (Ready reckner) आधारे असेल. पुढील वर्षाचा अधिमूल्याचा दर हा त्या वर्षीचा शिघ्र गणकाचा दर किंवा सन २०१० चा दर यापैकी उच्चतर दराच्या आधारे असेल.

--३/-

--३--

ठराव क्र.१२०५ मधील अट क्र.३ ही रद्द् करण्यात येत आहे व त्या जागी पुढील सुधारीत अट राहील.

सुधारीत अट क्र.३

(३) पर्यायाने मागणीकर्त्याने मागणी पत्रासोबत अधिमूल्याच्या २०% रक्कम (पहिला हप्ता) दिनांक ३१ मार्च, २०११ पूर्वी भरावी व उर्वरित रक्कम समान ४ वार्षिक हप्त्यांसह १०% सरळव्याजाने भरावी. वार्षिक हप्ता भरण्यास विलंब झाल्यास देय रकमेवर दंडनीय व्याज हा स्टेट बँक ऑफ इंडियाने ठरविल्याप्रमाणे लागू असलेल्या P.L.R. (Prime Lending Rate) इतका राहील."

आपला विश्वासू,

सचिव, २८/३/२०१०

कार्यकारी समिती

Annexure 6D

क्र.मुंमप्रविप्रा/बैठक/१२९

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
वांद्रे-कुर्ला समूह, वांद्रे (पूर्व),
मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक : ०३ ऑक्टोबर, २०११.

प्रति,

प्रमुख,
नगर व क्षेत्र नियोजन विभाग

महोदय,

दिनांक ०८ सप्टेंबर, २०११ रोजी झालेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या १२९ व्या बैठकीच्या कार्यवृत्ताचा खालील उतारा पाठवित आहे :-

बाब क्र.७ : वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील उपलब्ध बांधकाम क्षेत्र अधिमूल्य आकारुन भूखंडधारकांना वाटप करणेबाबत.

७.१ या प्रस्तावाबाबत महानगर आयुक्त यांनी थोडक्यात माहिती देताना असे सांगितले की, शासनाने वांद्रे-कुर्ला संकुलातील "जी" ब्लॉकमधील विकसनापैकी वाणिज्य क्षेत्रासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक ४ इतका तसेच निवासी क्षेत्राकरीता चटई क्षेत्र निर्देशांक ३ इतका वाढविला आहे. या चटई क्षेत्र निर्देशांक वाढीमुळे अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र मोठया प्रमाणावर वापरासाठी उपलब्ध आहे. परंतु वांद्रे-कुर्ला संकुलामध्ये वाटप करण्यायोग्य जमीन कमी शिल्लक आहे. प्राधिकरणाच्या या संबंधातील ठराव क्र.१२३१ नुसार अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे घोरणानुसार रेडी रेकनरच्या १५०% दराने वाणिज्य वापरासाठी व १००% दराने निवासी वापरासाठी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप दिनांक ३१ मार्च, २०११ पर्यंत वाढवून देण्यात आले होते. त्यांनी पुढे असे सांगितले की, या योजनेव्दारे ३१ मागणीकर्त्यांनी अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटपासाठी आजतागायत अर्ज केले आहेत. त्यांच्या मागणीनुसार एकूण अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राच्या वाटपातून रु.२०८५.३९ कोटी इतके अधिमूल्य प्राधिकरणाकडे येणे अपेक्षित आहे. यापैकी रु.५१८.०६ कोटी एवढी रक्कम प्राधिकरणाकडे जमा झाली आहे. महानगर आयुक्त यांनी असेही सांगितले की, काही मागणीकर्त्यांनी सदर अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रासाठी अधिमुल्याची रक्कम भरण्यास मुदतवाढ मिळावी अशी विनंती केली आहे. त्यानुसार सदर घोरणास म्हणजे ठराव क्र. १२३१ मधील अटी व शर्ती न बदलता दिनांक ३१ मार्च,२०१२ पर्यंत मुदतवाढ

..२/-

देण्याचे प्रस्तावित आहे.

७.२ याबाबत, प्राधिकरणाचे सदस्य श्री.आशिष शेलार, नगरसेवक, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी असे सांगितले की, या योजनेअंतर्गत २०१० सालचे काही अर्जदारांचे अर्ज अनुत्तरीत आहेत असे वाटते व अशा अर्जांवर सन २०१० च्या रेडीरेकनरच्या दराने अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचे वाटप करावे असे सांगितले. प्राधिकरणाकडे असे काही अर्ज अनुत्तरीत राहिले असल्यास त्यांना योग्य दराने अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र वाटप करण्यात येईल अशी चर्चा झाली.

७.३ त्यानंतर, बाब टिप्पणीतील प्रस्ताव मान्य करुन प्राधिकरणाने पुढील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र.१२६० :

"असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ३ चे उपकलम (२) तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा आणि याबाबत त्यास सहाय्यभूत होणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन, प्राधिकरण याद्वारे ठराव क्र.१२३१ मधील, दिनांक ३१ मार्च, २०११ वरुन ३१ मार्च, २०१२ पर्यंत वाढविण्यास व ठरावातील इतर अटी व शर्ती न बदलता प्राधिकरण याव्दारे मान्यता देत आहे."

आपला विश्वासू,

सचिव, 31/11/2011

कार्यकारी समिती

Annexure 7

४३८

No. TCP(P-2)/BKC/Misc/556/278/2012 Date: 20 MAR 2012

To,
Shri. Shalin Tandon
M/s. Reliance Industries Ltd.
Maker Chambers IV, 3rd Floor,
222, Nariman Point,
Post Box – 11717,
Mumbai – 400 021

Sub: **Allotment of additional built-up area for Commercial office & Multistoried Car parking building on plot no. C-66 in 'G' block of Bandra-Kurla Complex(BKC) for M/s. Reliance Industries Ltd.**

Ref: (i) MMRDA's letter no. TCP (P-2)/BKC/Misc/244/II/299/2011; dated: 08/11/2011.
(ii) Your proposal to HRC, which is forwarded to MMRDA by HRC by their letter no. CHE/HRB-291/DPWS dt. 12/01/2012
(iii) Discussion with your representative Mr. Shalin Tandon & Mr. Sanjay Chabria in the chamber of CTCP on 12/03/2012 at 15.00 Hors

Sir,

You have forwarded their proposal for the proposed building on plot u/r to HRC. HRC vide its letter dt. 12/01/2012 **(@ reference (ii) above)** has forwarded the proposal to MMRDA for Remarks regarding open spaces & parking. On broad scrutiny of the proposal & as per the discussion with your representatives it is observed that, the proposal requires grant additional BUA & requires condonation in open spaces for consumption of this additional BUA to be consumed on plot u/r. During the discussion you have requested to grant the commercial additional built up area of 67,000 sqm for the proposed building on plot bearing no. C-66 in 'G' block of Bandra-Kurla Complex. You are hereby informed that the Authority has approved the proposal for allotment of additional built up area in 'G' block of Bandra-Kurla Complex. With reference to the request by your representatives, the additional built up area as per the following details is being offered to you : -

A	Lessee Name	M/s. Reliance Industries Ltd.
B	Land-use	= Commercial (for Commercial office & Multistoried Car Parking Building)
C	Area for Additional Built-up area commercial (as per amended drawings submitted by the leesse to HRC)	= 67,000 sqm
D	Stamp Duty Ready Reckoner Rate of 2012	= Rs.98,000/- per sqm
E	150% of developed Land Rate (for Commercial)	= Rs.1,47,000/- per sqm
F	Premium to be charged (C x E)	= Area x Rate for premium = 67,000 x 1,47,000/- = Rs.984,90,00,000 /-
G	**Total Premium**	= Rs.984,90,00,000 /-*
*Applicable to be paid only up to 31/03/2012, as the present scheme is valid only up to 31/03/2012		

This additional built-up area of 67,000 sqm is being allotted to M/s. Reliance Industries Ltd. is to be utilized for Commercial office & Multistoried Car Parking Building as per the details given in above table and on the terms and conditions mentioned in the MMRDA's letter cited at (i) above and subject to terms and conditions as indicated in the Lease Deed in respect of this plot and also the standard terms and conditions laid down in the MMRDA (Disposal of Land) Regulation, 1977 as amended in the year 1997.

Since the present scheme is applicable up to 31/03/2012, you are hereby informed that this letter is valid till 31/03/2012 & you shall pay the premium as stated in MMRDA's letter dt. 8/11/2011 on or before 31/03/2012.This additional BUA is offered to you based on your commitment that you will pay the premium for condonation in marginal open spaces for your proposed plans (as & when submitted for approval).

You are now requested to make the payment of lease premium by way of Demand Draft/Pay Order/Bankers Cheque drawn in favour of "MMRD FUND" payable at Mumbai. And after fulfilling all the related requirements, you are requested to execute the modified Supplementary Lease Deed.

You may now please follow up with the Deputy Metropolitan Commissioner (Land & Estate), MMRDA for necessary legal and financial formalities. The letter is issued with the approval of Metropolitan Commissioner.

Thanking you,

Yours faithfully,
(D. Sampatkumar) 20.3.12
Chief
T&CP Division

Copy to: (1) CAO, MMRDA. 21/3/12
(2) Dy.MC (L&E), MMRDA. 21/3/12

परिशिष्ट-ब

गुरूवार, दिनांक २७ डिसेंबर, २०१८
लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरूवार, दिनांक २७ डिसेंबर, २०१८ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी २.३० वाजता सुरु होऊन दुपारी ३.३५ वाजता स्थगित झाली.

समितीप्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.
(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.
(४) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.
(५) श्री. अतुल भातखळकर, वि.स.स.
(६) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
(७) प्रा. विरेंद्र जगताप, वि.स.स.
(८) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.
(९) श्री. विजय ऊर्फ भाई गिरकर, वि.प.स.
(१०) श्री. विक्रम काळे, वि.प.स.
(११) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव
(२) श्री. अ. चां. कोल्हे, उप सचिव तथा नियंत्रण अधिकारी
(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :

श्री. यशवंत ठाकरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई.

वित्त विभाग :-

श्री. वैभव राजेघाटगे, उप सचिव, वित्त (ले. व को.) विभाग

विभागीय प्रतिनिधी :-

नगरविकास विभाग:-

श्री. नितिन करीर, प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग

महसुलव वन (महसूल) विभाग:-

श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, अपर मुख्य सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७ या वर्षाच्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्रमांक ३.५, ३.६ व ३.१४ यासंदर्भात प्रधान सचिव, नगरविकास विभागतसेच परिच्छेद क्रमांक ३.१० यासंदर्भात अपर मुख्य सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक १६ जानेवारी, २०१९
लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक १६ जानेवारी, २०१९ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी ३.०० वाजता सुरु होऊन सायंकाळी ४.२५ वाजता स्थगित झाली.

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.
(३) श्री. सुधाकर देशमुख, वि.स.स.
(४) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
(५) प्रा. विरेंद्र जगताप, वि.स.स.
(६) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.
(७) श्री. विजय ऊर्फ भाई गिरकर, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव
(२) श्री. अ. चां. कोल्हे, उप सचिव तथा नियंत्रण अधिकारी
(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :

१) श्री.यशवंत ठाकरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई
२) श्रीमती हेमा मुनिवेंकटप्पा, महालेखाकार, नागपूर

वित्त विभाग :-

श्री. नितीन गद्रे, प्रधान सचिव, वित्त (ले. व को.) विभाग

विभागीय प्रतिनिधी :-

महसूल व वन (महसूल) विभाग:-

श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, अपर मुख्य सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७ या वर्षाच्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्रमांक ३.१० यासंदर्भात अपर मुख्य सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

मंगळवार, दिनांक १२ फेब्रुवारी, २०१९
लोकलेखा समिती

समितीची बैठक मंगळवार, दिनांक १२ फेब्रुवारी, २०१९ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.३० वाजता सुरु होऊन दुपारी २.५५ वाजता स्थगित झाली.

समितीप्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.
(३) डॉ. सुनिल देशमुख, वि.स.स.
(४) श्री. सत्यजीत पाटील-सरुडकर, वि.स.स.
(५) प्रा. विरेंद्र जगताप, वि.स.स.
(६) श्री. जयंत पाटील, वि.स.स.
(७) श्री. विजय ऊर्फ भाई गिरकर, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्री. अ. चां. कोल्हे, उप सचिव तथा नियंत्रण अधिकारी
(२) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :-

श्री.यशवंत ठाकरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई

वित्त विभाग :-

श्री. नितीन गद्रे, प्रधान सचिव, वित्त (ले. व को.) विभाग

विभागीय प्रतिनिधी :-

महसूल व वन (वन) विभाग:-

श्री. विकास खारगे, प्रधान सचिव, महसूल व वन (वन) विभाग

वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग:-

डॉ. संजय मुखर्जी, सचिव, वैद्यकीय शिक्षण विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७ या वर्षाच्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्रमांक ३.२ व ३.१२ यासंदर्भात सचिव, वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग तसेच परिच्छेद क्रमांक ३.१० यासंदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (वन) विभागयांची साक्ष घेतली.

गुरूवार, दिनांक १४ फेब्रुवारी, २०१९
लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरूवार, दिनांक १४ फेब्रुवारी, २०१९ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.३० वाजता सुरु होऊन दुपारी ३.१५ वाजता स्थगित झाली.

समितीप्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.
(३) श्री. अतुल भातखळकर, वि.स.स.
(४) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
(५) डॉ. सुनिल देशमुख, वि.स.स.
(६) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.
(७) श्री. विजय ऊर्फ भाई गिरकर, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्री. अ. चां. कोल्हे, उप सचिव तथा नियंत्रण अधिकारी
(२) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :

श्री. यशवंत ठाकरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई.

वित्त विभाग :-

श्री. नितीन गद्रे, प्रधान सचिव, वित्त (ले. व को.) विभाग

विभागीय प्रतिनिधी :-

नगरविकास विभाग :-

श्री. नितीन करीर, प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७ या वर्षाच्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्रमांक ३.५, ३.६ व ३.१४ यासंदर्भात प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांची साक्ष घेतली.

गुरूवार, दिनांक ७ मार्च, २०१९
लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरूवार, दिनांक ७ मार्च, २०१९ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी २.३० वाजता सुरु होऊन दुपारी ३.५५ वाजता स्थगित झाली.

समितीप्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.
(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.
(४) श्री. अतुल भातखळकर, वि.स.स.
(५) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
(६) ॲड. पराग अळवणी, वि.स.स.
(७) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.
(८) श्री. विजय ऊर्फ भाई गिरकर, वि.प.स.
(९) श्री. विक्रम काळे, वि.प.स.
(१०) श्री. अशोक ऊर्फ भाई जगताप, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्री. अ. चां. कोल्हे, उप सचिव तथा नियंत्रण अधिकारी
(२) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-
महालेखाकार कार्यालय :
श्री. यशवंत ठाकरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई

वित्त विभाग :-
श्री. नितीन गद्रे, प्रधान सचिव, वित्त (ले. व को.) विभाग

विभागीय प्रतिनिधी :-
नगरविकास विभाग :-
श्री. नितिन करीर, प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग

वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग:-
श्री. संजय मुखर्जी, सचिव, वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७ या वर्षाच्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्रमांक ३.२ व ३.१२ यासंदर्भात सचिव, वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग तसेच परिच्छेद क्रमांक ३.५, ३.६ व ३.१४ यासंदर्भात प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांची साक्ष घेतली.

मंगळवार, दिनांक ४ जून, २०१९
लोकलेखा समिती

समितीची बैठक मंगळवार, दिनांक ४ जून, २०१९ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १.०० वाजता सुरु होऊन दुपारी ३.३५ वाजता स्थगित झाली.

समितीप्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. सुधाकर देशमुख, वि.स.स.
(३) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.
(४) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
(५) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.
(६) श्री. अब्दुल सत्तार, वि.स.स.
(७) प्रा. विरेंद्र जगताप, वि.स.स.
(८) श्री. विजय ऊर्फ भाई गिरकर, वि.प.स.
(९) श्री. विक्रम काळे, वि.प.स.
(१०) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्री. अ. चां. कोल्हे, उप सचिव तथा नियंत्रण अधिकारी
(२) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :

(१) श्री. यशवंत ठाकरे, महालेखाकार, मुंबई.
(२) श्रीमती हेमा मुनिवेंकटप्पा, महालेखाकार, नागपूर

वित्त विभाग :-

श्री. नितीन गद्रे, प्रधान सचिव, वित्त (ले. व को.) विभाग

विभागीय प्रतिनिधी :-

वैद्यकीय शिक्षण व औषधीद्रव्ये विभाग :-

डॉ. संजय मुखर्जी, सचिव, वैद्यकीय शिक्षण व औषधीद्रव्ये विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७ या वर्षाच्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील परिच्छेद क्रमांक ३.२ व ३.१२ यासंदर्भात सचिव, वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक १९ जून, २०१९
लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक १९ जून, २०१९ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे सायंकाळी ४.०० वाजता सुरु होऊन सायंकाळी ५.०० वाजता स्थगित झाली.

समितीप्रमुख

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.
(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.
(४) श्री. सुधाकर देशमुख, वि.स.स.
(५) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.
(६) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.
(७) श्री. सत्यजीत पाटील-सरुडकर, वि.स.स.
(८) श्री. विजय ऊर्फ भाई गिरकर, वि.प.स.
(९) श्री. विक्रम काळे, वि.प.स.
(१०) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.
(११) श्री. अशोक ऊर्फ भाई जगताप, वि.प.स.

विशेष निमंत्रित

(१२) श्री. प्रसाद लाड, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्री. अ. चां. कोल्हे, उप सचिव तथा नियंत्रण अधिकारी
(२) श्री. सो. न. सानप, अवरसचिव
(३) श्री. रवींद्र म. मेस्त्री, कक्ष अधिकारी

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१६-२०१७या वर्षाच्या सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र अहवालातील वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये विभाग, नगरविकास विभाग व महसूल व वन (महसूल) या विभागासंदर्भात समितीने तयार केलेला प्रारुप अहवाल विचारात घेऊन संमत करण्यात आला.