

क्रमांक : मुंमप्रविप्रा/बैठक/७४

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
वांद्रे-कुर्ला समूह, प्लॉट क्र. सी-१४ व
सी-१५, वांद्रे [पूर्व],
मुंबई-४०० ०५१.

दिनांक : १२ ऑगस्ट, १९९४

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या दिनांक १८ जून, १९९४
रोजी झालेल्या ७४व्या बैठकीच्या कार्यवृत्ताची प्रत सोबत पोठविली आहे.

सन्माननीय सदस्यांनी या बाबतीत काही हरकती असल्यास त्या
कृपया कळवाव्यात ही विनंती.

[म. रा. तिडके]
सचिव,
कार्यकारी समिती

प्रति,

सर्व सदस्य

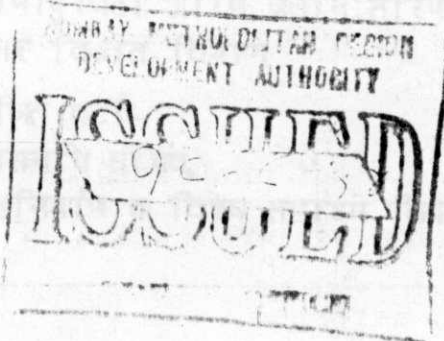
निमंत्रित :

शासनाचे प्रधान सचिव [नागरी स्थानिक संस्था]
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय.

प्रत अग्रेषित :

विधी सल्लागार,
मुं. म. प्र. वि. प्रा.

प्राधिकरणाचे अधिकारी



thanks to

No. BMRDA/MTG/74.

BOMBAY METROPOLITAN REGION
DEVELOPMENT AUTHORITY,
Plot Nos. C-14 & C-15,
Bandra-Kurla Complex,
Bandra (East), Bombay-400 051.

Date : 12th August, 1994.

The minutes of the 74th meeting of the Bombay Metropolitan Region Development Authority held on the 18th June, 1994, are enclosed.

Members are requested kindly to intimate their objections, if any.

M. R. Tidke

(M. R. TIDKE)
SECRETARY
EXECUTIVE COMMITTEE.

To:

All Members.

INVITEE :

The Principal Secretary (ULB) to the Government of Maharashtra, Urban Development Department, Mantralaya.

Copy to :

The Legal Adviser, B.M.R.D.A.

The Officers of B.M.R.D.A.

उपस्थित र

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या
७४ व्या बैठकीचे कार्यवृत्त

दिनांक	: १८ जून, १९९४ [शनिवार]
वेळ	: दुपारी ३.०० वाजता
स्थळ	: मा. नगर विकास मंत्री यांच्या कार्यालयातील समिती कक्ष [छो. क्र. ४१५], चौथा मजला, मंत्रालय.

पस्थित सदस्य :

श्री. अस्पलाल गुजराथी नगर विकास मंत्री	- अध्यक्ष
श्री. छगन भुजबळ गृहनिर्माण मंत्री	- सदस्य
श्री. अशोक चव्हाण नगर विकास राज्यमंत्री	- सदस्य
श्री. रामानंद लाड अध्यक्ष, स्थायी समिती, बृहन्मुंबई महानगरपालिका	- सदस्य
श्री. रा. रा. सिंह नगरसेवक, बृहन्मुंबई महानगरपालिका	- सदस्य
श्री. चंद्रकांत दा. गोसालीया विधानसभा सदस्य	- सदस्य
श्री. श. गं. काळे महापालिका आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका	- सदस्य
श्री. डी. टी. जोसेफ शासनाचे सचिव [नगररचना व पाणीपुरवठा आणि जलनिःसारण] नगर विकास विभाग	- सदस्य
श्री. अजित वर्ती शासनाचे सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग	- सदस्य

श्री. बी. बी. शर्मा
व्यवस्थापकीय संचालक,
सिडको

- सदस्य

श्री. देवव्रत मेहता
महानगर आयुक्त

- सदस्य सचिव

निमंत्रित :

श्री. वेंकट चारी,
शासनाचे प्रधान सचिव, [नागरी स्थानिक संस्था]
नगर विकास विभाग

श्री. के. एन. पटेल,
विधी सल्लागार, मुंमप्रविप्रा.

बाब क्र. १ : प्राधिकरणाच्या मागील [७३ व्या] बैठकीचे
कार्यवृत्त पक्के करणे.

कार्यवृत्त पक्के करण्यात आले.

बाब क्र. २ : प्राधिकरणाच्या मागील [७३ व्या] बैठकीच्या
कार्यवृत्तावर केलेली कार्यवाही

कार्यवृत्तावरील कार्यवाहीची प्राधिकरणाने नोंद घेतली.

बाब क्र. ३ : वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "जी" ब्लॉकमधील आंतरराष्ट्रीय
वित्त व व्यवसाय केंद्रातील दोन वाणिज्यिक भूखंड
क्र. सी-२६ व सी-२७ यांची जाहिरातीद्वारे मोहोरबंद
निविदा मागवून विज्ञी.

ही बाब मांडताना महानगर आयुक्तांनी प्राधिकरणास असे सांगितले की, वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "जी" ब्लॉकमधील आंतरराष्ट्रीय वित्त व व्यवसाय केंद्रातील वाणिज्यिक भूखंड क्र. सी-२६ व सी-२७ च्या विज्ञीसाठी जाहिरात देवून निविदा मागविण्यात आल्या होत्या. तदनुसार बाब टिप्पणीच्या विवरण "अ" व "ब" मधील यादीप्रमाणे भूखंड क्र. सी-२६ साठी सतरा व भूखंड क्र. सी-२७ साठी अकरा निविदा प्राप्त झाल्या. त्यांनी पुढे असे सांगितले की, भूखंड क्र. सी-२६ साठी मे. बिभीषण फायनान्स अँड ट्रेडिंग प्रा. लि. यांनी सादर केलेल्या निविदेत रु ८०, ७०, ८९, ८२१/- एवढे अधिमूल्य देवू केले असून भूखंड क्र. सी-२७ करीता

..... ३.

: 3 :

मे. टॅसिट फायनान्स अँड इन्व्हेस्टमेंट प्रा. लि. ने सादर केलेल्या दुस-या निविदेत रु ८५, २०, ९७, ८६४/- रक्कट अधिमूल्य देवू केले असून या दोन निविदा सर्वोच्च आढळून आल्या.

३. २. महानगर आयुक्तांनी आपली असे सांगितले की, या दोन सर्वोच्च निविदाकारांपैकी प्रत्येकाकडून विशिष्ट कागदपत्रे मागविली होती. अशा कागदपत्रांच्या आधारे त्यांनी केलेल्या चौकशीचे निष्कर्ष कार्यसूची टिप्पणीच्या परिच्छेद ११ मध्ये नोंदविले आहेत ते खालीलप्रमाणे :-

"[अ] कंपनी अधिनियम, १९५६ अन्वये दिनांक १२/३/१९९२ रोजी मर्यादित कंपनी [म्हणून] विधी संस्थापित झालेल्या मे. बिभीषण फायनान्स अँड ट्रेडिंग प्रा. लि. यांनी दिनांक ३१/३/१९९३ रोजी संपलेल्या कालावधीच्या नफा-तोटा पत्रेकात १९९२-९३ या वर्षासाठी रु ५५, ३२५/- चा तोटा दर्शविला आहे. ताळेबंदात, त्यांनी आपले अधिकृत भाग भांडवल रु ५०, ०००/- आणि विक्रीस काढलेले अभिदत्त भांडवल रु २००/- [प्रत्येकी रु १०/- चे २० इक्विटी शेअर्स] दाखविले आहेत. त्यांनी असे कळविले आहे की, वित्तीय व्यापार, भाडे खरेदी आणि भाडेपट्ट्याने देणे अशी कामे ते चालवीत असून भूखंड क्र. सी-२६ संबंधातील ११, ५२०. ०५ चौ. मी. परिबद्ध क्षेत्र, निविदा पुस्तिकेतील अटीप्रमाणे पात्र वर्गात मोडणा-या प्रस्तावित सहकारी संस्था सदस्यांना वाटून देण्यात येईल.

[ब] जुलै, १९८९ मध्ये मर्यादित कंपनी म्हणून विधी संस्थापित झालेल्या मे. टॅसिट फायनान्स अँड इन्व्हेस्टमेंट प्रा. लि. यांनी दिनांक ३१/३/१९९३ रोजी संपलेल्या वर्षात रु ५, १५६/- चा तोटा दर्शविला आहे. त्यांनी १९९०-९१ [रु ३०, २५१/-], १९९१-९२ [रु २३, ७८९/-] आणि १९९२-९३ [रु ५९, १९६/-] असा सतत तोटा दाखविला आहे. ताळेबंदात त्यांनी भाग भांडवल रु २०/- लाख व अभिदत्त भांडवल रु ६, ७१, ०००/- इतके दर्शविले आहे. ही कंपनी वित्त व गुंतवणुकीचा व्यवसाय करते असे त्यांनी कळविले आहे. त्यांनी आपल्या उपरोक्त

.... ४.

पत्रात पुढे असे म्हटले आहे की, भूखंड ९. सी-२७ बाबतचे
११, ४३८ . ६३ चौ. मी. परिबद्ध क्षेत्र निविदा पुस्तिकेतील
अटी प्रमाणे पात्र वर्गात येणा-या कंपनीच्या भागधारकांना
नेमून देण्यात येईल. "

३. ३. महानगर आयुक्त यांनी आपली असे सांगितले की, त्यांनी, उक्त
निविदाकार कंपन्यांची पात्रता व त्यांच्या संबंधित निविदांची ग्राह्यता याबाबत,
महाराष्ट्र राज्याचे महाअधिवक्ता आणि अमरचंद व मंगलदास व हीरालाल
श्रॉफ आणि कंपनी या प्रख्यात सॉलिसिटर फर्मि भागीदार श्री. सुरेश श्रॉफ यांच्याशी
विचारविनिमय करून तपासणी केली. महाअधिवक्ता आणि श्री. सुरेश श्रॉफ या
दोघांनाही, निविदा मागविताना प्राधिकरणाने विहित केलेल्या पात्रतेच्या शर्ती
लागू करता उक्त कंपन्यांच्या निविदा अपात्र आणि अग्राह्य आढळून आल्या असेही
त्यांनी सांगितले. प्राधिकरणाने प्रसिध्द केलेल्या पुस्तिकेच्या प्रस्तावनेत विहित
केलेली पात्रतेची शर्त, तसेच शर्त ११ आणि बँकेत वित्तीय कंपनी [रिझर्व्ह बँक]
निदेश, १९७७ अर्थांनुसार, निविदाकार बँकेत वित्तीय कंपनी असावी आणि
भाडेपट्टा, भाडे-खरेदी किंवा इतर कोणत्याही स्वस्माचा उसनवारीचा धंदा करणारी
कंपनी असावी असे स्पष्ट करणारी शर्त [२] बैठकीच्या निदर्शनास आणली.

३. ४. महानगर आयुक्तांनी शेवटी असे सांगितले की, उक्त प्रत्येक कंपनी ही,
भारतीय रिझर्व्ह बँकेच्या निदेशांतील व्याख्येप्रमाणे, बँकेत वित्तीय कंपनी नाही
किंवा बँकेत वित्तीय कंपनी म्हणून पात्र ठरण्यासाठी भाडेपट्टा, भाडेखरेदी
किंवा इतर कोणत्याही स्वस्माचा उसनवारीचा धंदा करीत नाही.

३. ५. त्यानंतर प्राधिकरणाच्या अध्यक्षानी, विशेष नियंत्रित म्हणून बैठकीस
उपस्थित असलेले विधि सल्लागार श्री. के. एन. पटेल यांना आपले मत व्यक्त करण्याची
विनंती केली. श्री. पटेल यांनी खालील निवेदन केले :-

[ए] प्राधिकरण हे, राज्य विधी-मंडळाच्या मुंबई महानगर प्रदेश
विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ या अन्वये घटित व स्थापित
निगम निकाय असून मूलतः सार्वविधिक संस्था आहे. उक्त
अधिनियमाच्या कलम ३, पोटकलम [२] च्या आधारे स्थावर
व जंगम मालमत्ता संपादन व धारण करण्याचा आणि तिची
विल्हेवाट लावण्याचा अधिकार प्राधिकरणाकडे निहित आहे.

या अधिकाराचा अंमल करण्यासाठी प्राधिकरणाने, उक्त अधिनियमाच्या कलम ५० अन्वये आपल्या अधिकाराचा वापर करून मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण [जमिनीची विल्हेवाट] विनियम, १९७७ ही स्वयंनियंत्रक संहिता तयार करून उक्त विनियमांच्या विनियम ४ च्या खंड [२] अनुसार जाहिरात देवून स्पर्धात्मक निविदा मागविल्या.

[बी] याप्रमाणे प्राधिकरण हे, संविधानाच्या अनुच्छेद १२ च्या अर्थानुसार राज्यशासनास साधनीभूत असून आपल्या कृती संविधानाच्या प्रकरण ३ द्वारे प्रदान केलेल्या मूलभूत अधिकारांशी, विशेषतः स्वच्छंदतेचा दोष टाळण्यासाठी अनुच्छेद १४ खालील आदेशाशी सुसंगत राहिलेला हे पाहणे प्राधिकरणाचे संविधानिक कर्तव्य आहे.

[सी] रामण्णा शेट्टी वि. इंटरनेशनल एअरपोर्ट ॲथॉरिटी एआयआर १९७९ एससी १६३५ या खटल्यात, निविदा मागविताना किंवा आपला देकार वितरीत करताना पात्रतेच्या अटी किंवा शर्ती विहित करू इच्छिणारे राज्य व त्याचे साधनीभूत प्राधिकरण यांनी पालन करावे असे न्यायिक अधिवचन सर्वोच्च न्यायालयाने स्पष्ट मांडले आहे. सर्वोच्च न्यायालयाने खालीलप्रमाणे मत व्यक्त केले:-

"प्रशासनिक कायद्याचा एक सुस्थापित नियम असा आहे की, कार्यकारी प्राधिकरणाने, ज्या मानकांवरून आपल्या कृतीचे मूल्यमापन करावे असे ते मानते त्या मानकांशी घट्ट करून राहिले पाहिजे आणि त्या मानकांचे उल्लंघन केल्यावर खोदी कृती अग्राह्य ठरण्याचा संभव असेल तर त्यांचे कटाक्षाने पालन केले पाहिजे. हा नियम न्यायमूर्ती फ्रॅंफर्टर यांनी व्हिटरेली वि. सीशन [१९५९] ३५९:३ एल. इंडी २ डी १०१२ या खटल्यात मांडला होता."

[डी] हे अधिवचन सर्वोच्च न्यायालयाने मे. जी. जे. फर्नांडीस वि. कर्नाटक राज्य, एआयआर, १९९० एससी २५८ परिच्छेद १२ या

खटल्यात पुन्हा ठामपणे सांगितले. प्राधिकरणाने विहित केलेल्या पात्रतेच्या शर्तीचे प्रत्येक निविदेत साक्षेपाने पालन केलेले आहे हे पाहणे प्राधिकरणाचे कर्तव्यच आहे. या न्यायिक अधिवचनाचे पालन म्हणून प्राधिकरणास आपल्या ताब्यातील माहितीच्या आधारे उक्त प्रत्येक कंपनीच्या पात्रतेचे मूल्यमापन व निर्धारण करणे भाग आहे. हे मूल्यमापन वरवरचे नव्हे तर सखोल असणे आवश्यक आहे. मूल्यांकनात बाह्यस्मापेक्षा मूळ हेतू प्रविष्ट झाला पाहिजे.

[इ] प्राधिकरणाने इतर बाबींबरोबर पात्रतेची शर्त खालीलप्रमाणे विहित केली आहे :-

"[२] बँकेतर वित्तीय कंपन्या [रिझर्व्ह बँक] निदेश, १९७७ च्या अर्थानुसार असलेला आणि भाडेपट्टा, भाडेखरेदी किंवा इतर कोणत्याही स्वस्माचा असनवारीचा धंदा करणारी बँकेतर वित्तीय कंपनी. "

या वाक्यरचनेच्या विश्लेषणाप्रमाणे दोन्ही शर्तीचे संयुक्तपणे पालन होणे अपेक्षित आहे. निविदाकार कंपनी, भारतीय रिझर्व्ह बँकेच्या निदेशानुसार व्याख्या केल्याप्रमाणे बँकेतर वित्तीय कंपनी म्हणून पात्र असावी एवढेच नव्हे तर ती भाडेपट्टा, भाडेखरेदी किंवा इतर कोणत्याही स्वस्माचा असनवारीचा धंदा करणारीही असावी.

[एफ] उक्त निदेशांपैकी निदेश २ च्या खंड [१] मध्ये दिलेल्या व्याख्येप्रमाणे बँकेतर वित्तीय कंपनी म्हणजे कोणतीही भाडे-खरेदी वित्तीय कंपनी, गृहनिर्माण वित्तीय कंपनी, गुंतवणूक किंवा कर्ज किंवा परस्पर लाभ वित्तीय कंपनी आणि साधनसामग्री पट्ट्याने देणारी कंपनी.

[जी] बँकेतर वित्तीय कंपनीचे अनेक प्रकार किंवा वर्ग आहेत आणि त्या प्रत्येकाची व्याख्या निदेश २ मध्ये दिली आहे. या व्याख्या नजरेखालून घातल्यावर, बँकेतर वित्तीय कंपनीच्या कोणत्याही वर्गास पात्र ठरण्यासाठी मूलतः वित्तीय संस्था

ही प्रत्येक व्याख्येत नमूद केलेला व्यवसाय स्वतःचा प्रमुख व्यवसाय म्हणून करणारी असावी हे समान तत्व किंवा पध्दती असल्याचे आढळून येते. "वित्तीय संस्था" या संज्ञेची निदेशात व्याख्या केलेली नसली तरी भारतीय रिझर्व्ह बँक अधिनियम, १९३४ च्या कलम ४५-आय, खंड [सी] मध्ये दिलेली तिची व्याख्या मजबूतस घेणे भाग आहे. कारण निदेश २ खंड [ओ] मध्ये असे व्यादिष्ट केले आहे की, वापरलेल्या पण निदेशात व्याख्या न केलेल्या आणि भारतीय रिझर्व्ह बँक अधिनियम, १९३४ मध्ये व्याख्या केलेल्या संज्ञेचा उक्त अधिनियमात जो अर्थ दिला आहे तोच त्या संज्ञेचा अर्थ असला पाहिजे. "वित्तीय संस्था" या संज्ञेच्या व्याख्येचे अवलोकन केले असता ती नमूद केलेल्या कामांपैकी कोणतेही काम आपला व्यवसाय म्हणून करणारी बँकेतर संस्था असली पाहिजे ही शर्त अपरिहार्य असल्याचे सिध्द होते. सूत्रेस्माने सांगायचे तर, अशा प्रकारचा जोणताही एक व्यवसाय उघडपणे करणे हा अपरिहार्य गुणविशेष आहे.

[एच] महानगर आयुक्त यांनी उक्त प्रत्येक कंपनीचा जो पूर्व इतिहास उघड केला आहे त्यावस्तु प्राधिकरणाने विहित केलेली पात्रेची शर्त पूर्ण करण्याचा तिचा दावा समर्थनीय ठरत नाही. या अनुषंगाने प्रत्येक कंपनीने या जमिनीवर इभारत बांधण्याचा आणि तिचे भाग आपल्या भागधारकांना त्यांच्या कार्यालया-साठी बाजार भावाने विकण्याचा इरादा जाहीर केला आहे. अगदी नेमकेपणाने सांगायचे तर प्रत्येक कंपनी, महाराष्ट्र मालकी सदनिका [बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण यांच्या प्रवर्तनाचे विनियमन] अधिनियम, १९६३ अन्वये विल्डर किंवा प्रगोटर होऊ इच्छितो. उक्त कंपनी स्थावर मालमत्तेच्या विक्रीस वित्तपुरवठा करण्यास इच्छुक आहे हे दर्शविणारी किंवा सूचवणारी एवढी गोष्ट नाही. तसे असल्यास, व्याख्येच्या नकारात्मक किंवा अपवर्जक भागाच्या प्रभावामुळे ही कंपनी स्वतःच वित्तीय संस्था म्हणून अपात्र ठरेल. जी संस्था आपला

प्रमुख व्यवसाय म्हणून स्थावर मालमत्तेची उरेदी, बांधकाम किंवा विक्री करतो. पण त्या संस्थेच्या उत्पन्नाचा कोणताही भाग अशा बांधकामास किंवा विक्रीस वित्त पुरवठा असून मिळालेला नसेल तर ती वित्तीय संस्था असण्याचे बंद होईल. कंपनीचे मुख्य उद्दिष्ट निर्णायक असून त्या उद्दिष्टांच्या अनुषंगाने केलेल्या कृती निर्णायक असतात.

[आय] तात्पर्य, एखादी कंपनी, वित्तीय संस्था आहे किंवा नाही हा प्रश्न निदेश २ च्या खंड [२] प्रमाणे भारतीय रिझर्व्ह बँकेने सोडवणे आवश्यक असले तरी उक्त प्रत्येक कंपनीची पात्रता आणि तिच्या निविदेची ग्राह्यता ठरविण्यास प्राधिकरण सक्षम आहे हे मी स्पष्ट सांगू इच्छितो. प्राधिकरणास भारतीय रिझर्व्ह बँकेचे मार्गदर्शन किंवा सल्ला घेण्याचे स्वातंत्र्य असले तरी प्राधिकरणाला आपला स्वेच्छानिर्णय तोडून देता येणार नाही.

[जे] शेवटी, प्रत्येक कंपनीला, तिच्या पात्रतेबाबतचा निर्णय घेण्यापूर्वी बचावादाखल तिचे म्हणणे ऐकून घेण्याचा आंधार तिला देणे हे प्राधिकरणाचे कर्तव्य आहे किंवा जसे याचा विचार करावा लागेल. माझ्या मते, याचे उत्तर नकारार्थी आहे. कारण, बँकेत वित्तीय कंपनी असल्याचा आणि अशा कंपनीचा व्यवसाय करित असल्याचा आपला दावा सिध्द करणारी कागदपत्रे दाखल करण्याची संधी कंपनीला देण्यात आलेली आहे. प्राधिकरणाची कृती रास्त असून त्याने निविदाकार कंपनीच्या अपरोक्ष कोणतेही कागदपत्रे विचारात घेतलेले नाहीत.

[के] भारतीय अन्न महामंडळ वि. कामधेनू एआरआर १९९३ एतसी १६०४ या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयाच्या आधारे आता असे निश्चिंत ठरले आहे की, सर्वोच्च निविदेकडे लक्ष किंवा उत्तेजन न देणा-या सार्वजनिक आपला निर्णय कारणांसह निविदाकारास कळविणे हे त्याचे कर्तव्यच आहे. "

३. ६. महानगर आयुक्त यांनी त्यानंतर प्राधिकरणास असे सांगितले की, महाराष्ट्र राज्याचे महाअधिवक्ता आणि सॉलीसिटर श्री. सुरेश श्रॉफ यांच्या मातांसह मुंबई महानगर प्रदेश, विकास प्राधिकरणाच्या कार्यकारी समितीने या बाबीवर विचार केला आणि याबाबत **विधी** सल्लागाराचे म्हणणेही ऐकून घेतले. महानगर आयुक्त यांनी पुढे असे सांगितले की, भूखंड क्र. सी-२६ बाबत २ रा सर्वोच्च निविदाकार बँक ऑफ बडोदा व भूखंड क्र. सी-२७ बाबत २ रा सर्वोच्च निविदाकार मे. ऑपल इन्डस्ट्रिज प्रा. लि. यांनी अनुक्रमे दिनांक १७/६/१९९४ व दि. १४/६/१९९४ च्या आपल्या पत्रांद्वारे संबंधित भूखंडांसाठी सर्वोच्च निविदाकारांनी देवू केलेल्या अधिमूल्याच्या पातळीपर्यंत आपले देकार वाढविण्याची तयारी दर्शविली आहे. महानगर आयुक्तांनी प्राधिकरणास आपली असे कळविले की, कार्यकारी समितीने अशी शिफारस केली आहे की, प्राधिकरणाने [१] भूखंड क्र. सी-२६ व सी-२७ या करीता अनुक्रमे मे. बिभीषण फायनान्स अँड ट्रेडिंग कंपनी प्रा. लि. आणि मे. टॅसिट फायनान्स अँड इन्व्हेस्टमेंट प्रा. लि. यांनी सादर केलेल्या निविदा विचारात घेवू नयेत आणि या दोन्ही कंपन्यांनी भरलेली बयाणा रक्कम त्यांना परत करावी आणि [२] बँक ऑफ बडोदा व भूखंड क्र. सी-२६ व मे. ऑपल इन्डस्ट्रिज लिमिटेडला भूखंड क्र. सी-२७, त्यांनी देवू केलेल्या अधिमूल्याच्या दराने नेमून घावेत.

३. ७. वरील बाबींचा विचार करून प्राधिकरणाने, मे. बिभीषण फायनान्स अँड ट्रेडिंग प्रा. लि. यांनी सादर केलेला निविदा नमुना क्र. १०० आणि मे. टॅसिट फायनान्स अँड इन्व्हेस्टमेंट प्रा. लि. यांनी सादर केलेला निविदा नमुना क्र. १५५ विचारात न घेण्याचा निर्णय घेतला आणि या दोन्ही कंपन्यांनी भरलेली बयाणा रक्कम त्यांना परत करण्याचा आदेश दिला.

३. ८. त्यानंतर, संदर्भाधीन दोन्ही भूखंडांसाठी दुस-या सर्वोच्च निविदाकारांनी सादर केलेल्या निविदा भूखंड नेमून देण्यासाठी पात्र आहेत किंवा असे याचा प्राधिकरणाने विचार केला. भूखंड क्र. सी-२६ साठीचा दुसरा सर्वोच्च निविदाकार मे. बँक ऑफ बडोदा ही बँक व्यवसाय करणारी कंपनी असून ती निविदा जाहिरातीतील सर्ग १ मध्ये म्हणजे "बँक व्यवसाय विनियमन अधिनियम, १९४९ च्या अर्थानुसार बँक व्यवसाय करणारी कंपनी आणि भारतीय रिझर्व्ह बँक अधिनियम, १९३४ च्या तरतूदीनुसार अनुसूचित बँक" या सदरात आडते. या गोष्टीची प्राधिकरणाने नोंद घेतली. तसेच भूखंड क्र. सी-२७ साठीचा दुसरा सर्वोच्च निविदाकार

मे. ऑपल इन्डस्ट्रिज लिमिटेड ही कंपनी वर्ग १ ची व्यापारी बँक म्हणून सेबीकडे नोंदणी झालेली व्यापारी बँक व्यवसाय कंपनी आहे आणि निविदा जाहिरातीतील वर्ग ३ मध्ये म्हणजे "व्यापारी बँक व्यवसाय करणारी आणि वर्ग १ ची व्यापारी बँक म्हणून सेबीकडे नोंदणी झालेली वित्तीय सेवा कंपनी" या सदरात ती मोडते याचीही प्राधिकरणाने नोंद घेतली. मे. बँक ऑफ बडोदा व मे. ऑपल इन्डस्ट्रिज लि. हे दोन्ही निविदाकार भूखंड नेमून देण्यास पात्र असल्याचे प्राधिकरणास आढळून आले. वर नमूद केलेल्या दोन्ही निविदाकारांनी संबंधित भूखंडांसाठी सर्वोच्च निविदाकारांनी देवू केलेल्या अधिमूल्याखेपे आपले देकार वाढविण्याची तयारी दर्शविली आहे हे लक्षात घेवून प्राधिकरणाने, मे. बँक ऑफ बडोदा यांना भूखंड क्र. सी-२६, रु. ८०, ७०, ८९, ८२१/- [स्मये ऐंशी कोटी सत्तर लाख एकोणनव्वद हजार आठशे एकवीस फक्त] या अधिमूल्य दराने आणि ऑपल इन्डस्ट्रिज लि. ला भूखंड क्र. सी-२७, रु. ८५, २०, ९७, ८६४/- [स्मये पंच्याऐंशी कोटी वीस लाख सत्तधाणव हजार आठशे चौसष्ट फक्त] या अधिमूल्य दराने नेमून देण्याचे ठरविले तदनुसार प्राधिकरणाने खालील ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र. ६०७ :-

" असा ठराव करण्यात येत आहे की, या विषयासंबंधीचा कायदा प्रतिपादन करणारी महाराष्ट्राचे महाअधिकार आणि सॉलिसीटर श्री. सुरेश श्रॉफ यांची मते, विधि सल्लागार श्री. के. एन. पटेल यांच्या निवेदनासह विचारात घेवून प्राधिकरण याद्वारे, दोन निविदा म्हणजे भूखंड क्र. सी-२६ बाबत मे. विभीषण फायनान्स अँड ट्रेडिंग प्रा. लि. ने सादर केलेली निविदा आणि भूखंड क्र. सी-२७ बाबत मे. टॅसिट फायनान्स अँड इन्व्हेस्टमेंट प्रा. लि. यांनी सादर केलेली निविदा, विचारात न घेण्याचे ठरवित आहे. कारण याबाबत प्रसिध्द केलेली निविदा सूचना व पुस्तिका यांत प्राधिकरणाने विहित केलेल्या शर्ती लागू केल्या असता अशा निविदा अपात्र आणि अग्राह्य ठरतात आणि उक्त प्रत्येक कंपनी तकिने दिलेल्या माहितीच्या आधारे, बँकेतर वित्तीय कंपनी [रिझर्व्ह बँक] निदेश, १९७७ च्या अर्थानुसार बँकेतर वित्तीय कंपनी नाही किंवा भाडेपट्टा, भाडेखरेदी किंवा इतर कोणत्याही प्रकारचा उत्पन्नवारीचा धंदा करणारी नाही, असे आढळून आले आहे. असाही ठराव करण्यात येत आहे की, या दोन्ही कंपन्यांनी भरलेली बयाणा रफकम त्यांना परत करण्यात यावी.

: ११ :

" आणखी असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ३ च्या पोटकलम [२] अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारांचा आणि याबाबत त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून प्राधिकरण याद्वारे [१] बँक ऑफ बडोदा यांचा देकार स्विकासून त्यांना वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "जी" ब्लॉकमधील भूखंड क्र. सी-२६, रु ८०, ७०, ८९, ८२१/- [स्मये ऐंशी कोटी सत्तर लाख एकोणव्वद हजार आठशे एकवीस फक्त] या भाडे अधिमूल्य दराने आणि [२] अपल इंडस्ट्रीज लि. चा देकार स्विकासून त्यांना वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "जी" ब्लॉकमधील भूखंड क्र. सी-२७, रु ८५, २०, ९७, ८६४/- [स्मये पंच्याऐंशी कोटी वीस लाख सत्याण्णव हजार आठशे चौसष्ट फक्त] या भाडे अधिमूल्य दराने प्रमाण अटी व शर्तीवर ८० वर्षासाठी नेमून देत आहे.

" आणखी असाही ठराव करण्यात येत आहे की, महानगर आयुक्त यांना याद्वारे या ठरावाच्या अंमलबजावणीसाठी आवश्यक ती कार्यवाही करण्यास आणि आवश्यक असल्यास दोन्ही कंपन्यांनी करून घ्यावयाच्या भाडेपट्टा करारात व भाडेपट्टा विलेखात योग्य ती सुधारणा करण्यास प्राधिकृत करण्यात येत आहे. "

बाब क्र. ४ : युनिट ट्रस्ट ऑफ इंडिया कडून वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "ई" ब्लॉकमधील भूखंड क्र. आर-२ वरील निवासी सदनिघेची खरेदी.

ही बाब पुढे मांडताना महानगर आयुक्त यांनी अशी विनंती केली की, वापुढे वांद्रे-कुर्ला संकुलातील निवासी भूखंड नेमून देताना, काही सदनिघा कर्मचारी निवासस्थाने म्हणून उपयोग करण्यासाठी मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास उपलब्ध करून देण्यास वाटपप्राप्त व्यक्तींना सांगावे. चर्चेनंतर असे सुचविण्यात आले की, संबंधात विशिष्ट प्रस्ताव तयार करून तो कार्यकारी समितीपुढे ठेवण्यात यावा, आणि कार्यकारी समितीच्या शिफारशीसह तोच प्रस्ताव प्राधिकरणापुढे मांडण्यात यावा. त्यानंतर प्राधिकरणाने बाब टिप्पणीतील प्रस्ताव मान्य करून विलेखित ठराव मंजूर केला :-

ठराव क्र. ६०८ :-

" असा ठराव करण्यात येत आहे की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ च्या कलम ३, पोटकलम [२] अन्वये प्रदान केलेल्या

अधिकारांचा आणि याबाबत त्यास सहाय्यभूत होणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून प्राधिकरण याद्वारे [१] युनिट ट्रस्ट ऑफ इंडिया कडून वांद्रे-कुर्ला संकुलाच्या "इ" ब्लॉक मधील भूखंड प्र. आर-२ वरील ७५० चौ. फूट निवासी सदनिका रु १८, ७५, ०००/- [स्मये अठरा लाख पंचाहत्तर हजार फक्त] या किंमतीस खरेदी करण्याचा प्रस्ताव मान्य करित आहे आणि [२] वरील प्रस्तावाच्या अंमलबजावणी साठी पुढील कार्यवाही करण्यास महानगर आयुक्तांना प्राधिकृत करित आहे. "

त्यानंतर अध्यक्षीय आभार मानल्यावर बैठक समाप्त झाली.

.....

MINUT

MEMBER

Shr

Shr

Shr

Shr

Shr

Shr

Shr

Shri

Shri

Shri

Shri

INVITEE

Shri

Shri

317

MINUTES OF THE 74TH MEETING OF THE BOMBAY METROPOLITAN
REGION DEVELOPMENT AUTHORITY

DATE : 18th June, 1994 (Saturday)

TIME : 3.00 P.M.

PLACE : Committee Room (Room No.415) in
the Office of the Hon'ble Minister
for Urban Development, 4th Floor,
Mantralaya.

MEMBERS PRESENT :

- Shri Arunlal Gujarathi,
Minister for Urban Development. - Chairman
- Shri Chhagan Bhujbal,
Minister for Housing. - Member
- Shri Ashok Chavan,
Minister of State for
Urban Development. - Member
- Shri Ramanand Laud,
Chairman, Standing Committee,
Municipal Corporation of
Greater Bombay. - Member
- Shri R.R. Singh,
Councillor,
Municipal Corporation of
Greater Bombay. - Member
- Shri Chandrakant V. Gosalia,
M.L.A. - Member
- Shri S.G. Kale,
Municipal Commissioner,
Municipal Corporation of
Greater Bombay. - Member
- Shri D.T. Joseph,
Secretary (TPWSS) to Government,
Urban Development Department. - Member
- Shri Ajit Warty,
Secretary to Government,
Housing & Special Assistance
Department. - Member
- Shri B.B. Sharma,
Managing Director,
C.I.D.C.O. - Member
- Shri D. Mehta,
Metropolitan Commissioner. - Member-
Secretary

INVITEES :

- Shri Venkat Chary,
Principal Secretary (ULB) to Government,
Urban Development Department.
- Shri K.N. Patel,
Legal Adviser, BMRDA.

ITEM NO. 1 : Confirmation of the Minutes of the last (73rd) Meeting of the Authority.

The Minutes were confirmed.

ITEM NO. 2 : Action taken on the Minutes of the last (73rd) Meeting of the Authority.

The action taken report was noted by the Authority.

ITEM NO. 3 : Disposal of two Commercial Plot Nos.C-26 and C-27 in International Finance and Business Centre in 'G' Block of the Bandra-Kurla Complex, by inviting sealed tenders by public advertisement.

While introducing the Item the Metropolitan Commissioner informed the Authority that tenders were invited by public advertisement for disposal of Commercial Plot of land Nos.C-26 and C-27 in International Finance and Business Centre (IFBC) in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex (BKC). In response seventeen tenders were received for plot of land No.C-26 and eleven tenders were received for plot of land No.C-27 as listed in the Statements 'A' & 'B' to the Item Note. He added that the tenders, one submitted by Bibhishan Finance and Trading Private Ltd., and registering the offered premium at Rs.80,70,89,821/- for the plot of land No.C-26 and the other submitted by Tacit Finance and Investment Private Ltd., and registering the offered premium at Rs.85,20,97,864/- for the plot of land No.C-27 were found to be ranking the highest.

3.2. The Metropolitan Commissioner further stated that he had called for certain documents from each of these two highest tenderers and his findings of the enquiry based on such documents are recorded in paragraph 11 of the Agenda Note as follows :-

"(a) M/s. Bibhishan Finance & Trading Pvt. Ltd. which was incorporated under the Companies Act, 1956, as limited company, on 12.03.1992, have shown a loss for the year 1992-93 of Rs.55,325/- in their profit and loss account for the period ending 31.3.1993. In the Balance Sheet they have shown their authorised share capital of Rs.50,000/- and issued subscribed capital of 200 rupees (20 equity shares of Rs.10/- each). They have informed that they are carrying out the activities such as finance trading, hire purchase and leasing and that the built-up area of 11,520.05 Sq.Mtrs. in respect of Plot No.C-26 will be allotted to the members of the proposed co-operative society who fall under the eligible categories as stipulated in the tender booklet.

.....3/-

(b)
3.3. exami
State
of the
& Hira
tender
tender
Shri S
to be
condit
Author
the at
prescr
publish
stipula
Financi
Compani
engaged
other f
3.4. the sai
Company
India n
of lead
to qual
3.5. Shri K.
as the

(b) M/s. Tacit Finance & Investment Pvt. Ltd. which was incorporated limited company in July 1989, have shown a loss of Rs.5,156/- for the year ending 31.3.1993. They have consistently shown loss for the year 1990-91 (Rs.30,251/-), 1991-92 (Rs.23,789/-) and 1992-93 (Rs.59,196/-). In the balance sheet they have shown authorised share capital of Rs.20 lakhs and subscribed capital of Rs.6,71,000/-. They have informed that the company is engaged in the business of finance and investment. They have further informed in their letter referred to above that the built-up area of 11,438.63 Sq. Mtrs. in respect of Plot No.C-27 shall be allotted to the share holders of the Company who fall under the eligible category as stipulated in the tender booklet."

3.3. The Metropolitan Commissioner added that he had examined, in consultation with the Advocate General of the State of Maharashtra and Shri Suresh Shroff, the partner of the leading firm of Solicitors, Amerchand and Mangaldas & Hiralal Shroff & Co., the eligibility of the said tenderer-companies and the validity of their respective tenders. He stated that both the Advocate General and Shri Suresh Shroff found the tenders of the said companies to be ineligible and invalid on the application of the condition of eligibility prescribed and represented by the Authority in the course of inviting tenders. He invited the attention of the Meeting to the condition of eligibility prescribed in the preface as also condition 11 of the Booklet published by the Authority, particularly to condition (ii) stipulating expressly that the tenderer should be Non-Banking Financial Company within the meaning of Non-Banking Financial Companies (Reserve Bank) Directions, 1977 and should be engaged in the business of leasing, hire purchase or any other form of lending activity.

3.4. The Metropolitan Commissioner concluded that each of the said Companies is neither a Non-Banking Financial Company as defined in the Directions of the Reserve Bank of India nor has it been engaged or carrying on the business of leasing, hire purchase or other form of lending activity to qualify to be a Non-Banking Financial Company.

3.5. The Chairman of the Authority then requested Shri K.N. Patel, Legal Adviser, present at the Meeting as the Special Invitee to express his opinion. Shri Patel

made the following statement :-

"A. The Authority is a body corporate constituted and established by an act of the State Legislature called the Bombay Metropolitan Region Development Authority Act, 1974, and is essentially a statutory body. By virtue of sub-section (2) of Section 3 of the said Act, the Authority is invested with the power and authority to acquire, hold and dispose of both moveable and immovable property. To canalise such power, the Authority has, in exercise of its power under Section 50 of the said Act, framed a self-regulating code called the Bombay Metropolitan Region Development Authority (Disposal of Lands) Regulations, 1977. It is in pursuance to clause (ii) of Regulation 4 of the said Regulations that the Authority invited competitive tenders by public advertisement.

B. The Authority is accordingly the instrumentality of the State within the meaning of Article 12 of the Constitution and owes a constitutional duty to ensure that its acts are consistent with the fundamental rights conferred by Chapter III of the Constitution, particularly the mandate of Article 14 to eschew the vice of arbitrariness.

C. In Ramana Shetty V. International Airport Authority AIR 1979 SC 1635 the Supreme Court evolved and enunciated the judicial dictum for obedience by the State and its instrumentality as the Authority, electing to prescribe the qualifications or conditions of eligibility in the course of inviting tenders or distributing its largess. The Supreme Court held as follows :-

"It is a well settled rule of administrative law that an executive authority must be rigorously held to the standards by which it professes its actions to be judged and it must scrupulously observe those standards on pain of invalidation of an act in violation of them. This rule was enunciated by Mr. Justice Frankfurter in Vitarelli V. Seation (1959) 359:3 L.Ed. 2d 1012".

D. This dictum was reaffirmed by the Supreme Court in M/s. G.J. Fernandez V. State of Karnataka AIR 1990 SC 958 para.12. The Authority is dutybound to ensure scrupulously compliance of each tender with the condition of eligibility prescribed by the Authority. It is in obedience to this judicial dictum that the Authority owes a duty to appraise and assess the eligibility of each of the said Companies on the basis of the information resting in its custody. The assessment is required to be close and not casual. It is the substance and not the form which should enter into appraisal.

E. The Authority prescribed inter alia a condition

of eligibility as follows :-

"(ii) A Non-Banking Financial Company within the meaning of Non-Banking Financial Companies (Reserve Bank) Directions, 1977, and engaged in the business of leading, hire purchase or any other form of lending activity."

Structurally analysed, the condition projects twin stipulations for conjunctive and collective compliance. The tenderer should not only qualify to be a Non-Banking Financial Company as defined in the Statutory Directions of the Reserve Bank of India but should also have been engaged in or should have been carrying on as its business the leasing or hire-purchase or any other form of lending activity.

F. A Non-Banking Financial Company is defined exhaustively in clause (1) of Directions 2 of the said Directions as meaning any hire-purchase finance, housing finance, investment or loan or mutual benefit financial company and an equipment leasing company.

G. A Non-Banking Financial Company has several species or classes and each is defined in Direction 2. A glance at these definitions discloses a pattern and a common denominator that to qualify to be one of the classes of the non-banking financial company, the company should be essentially a financial institution carrying on as its principal business the business specified in each definition. While the expression "financial institution" remains undefined in the Directions, its definition provided in clause (C) of Section 45-I of the Reserve Bank of India Act, 1934, is required to be called to aid on the thrust of clause (o) of Direction 2 which enjoins that an expression used but not defined in Directions and defined in the Reserve Bank of India Act, 1934 should have the same meaning as assigned in the said Act. The perusal of the definition of the expression "financial institution" establishes its sine qua non as non-banking institution carrying on as its business, any of the enumerated activities. Succinctly stated, the overt and demonstrable engagement in one of such activities is an indispensable attribute.

H. The antecedents of each of the said Companies as disclosed by the Metropolitan Commissioner do not vindicate its claim to fulfill the condition of eligibility prescribed by the Authority. Incidentally, each Company has declared its intention to erect a building on the land and to sell its parts to its shareholders at market price for occupation of its offices. To put it pointedly, each Company intends to be a builder or promoter under the

Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963 There is nothing to show or suggest that the said Company intends to finance the sale of the immoveable property. If so, the Company will per se disqualify itself to be a financial institution on the thrust of the negative or exclusionary part of its definition. An institution which carries on as its principal business the purchase, construction or sale of immoveable property so however that no portion of the income of the institution is derived from financing such construction or sale ceases to be a financial institution. What is decisive is not the main object of the Company, but the acts executed in pursuance of such object.

- I. In conclusion, I hasten to add that it is the Authority who is competent to determine the eligibility of the each of the said Companies and the validity of its tender, notwithstanding direction contained in clause (2) of Direction 2 that a question turning on whether a Company is a financial institution or not is required to be decided by the Reserve Bank of India. It is not permissible to the Authority to abdicate its discretion although the Authority is at liberty to solicit the guidance or the counsel of the Reserve Bank of India.
- J. Lastly, it falls for consideration whether the Authority owes a duty to extend to each Company a right of being heard - audi alterem partem, in defence before recording its decision as to its eligibility. In my opinion, the answer is negative as the Company has been extended opportunity to produce records in proof of its claim to be a Non-Banking Financial Company and engaged in the business of such company. The Authority has acted fairly and has not taken into consideration any document at the back of the tenderer.
- K. It is firmly settled now by virtue of the authority of the Supreme Court in Food Corporation of India V. Kama Dhenu AIR 1993 SC 1604 that a public authority overlooking or discountenancing the highest tender is duty-bound to communicate its decision with reasons to the tenderer. The Authority will have to abide by the judicial dictum."

3.6. The Metropolitan Commissioner then informed the Authority that this Item was considered by the Executive Committee of the BMRDA along with the opinions of the Advocate General of the State of Maharashtra and Shri Suresh Shroff, Solicitor and had also heard the views of the Legal Adviser in the matter. The Metropolitan Commissioner added that the Committee was also informed that M/s. Bank of Baroda who were 2nd highest tenderer for plot of land

.....7/-

No.C-
2nd h
letter
their
the p
respec
inform
recomm
consid
Financ
Financ
No.C-2
Money
of lan
the Ap
offere
3.7.
to exc
submit
and Te
Invest
money
3.8.
submit
under
noted
tender
was fa
viz. "
Regula
of Res
that M
tender
Compan
Banker
advert
the bu
a Cate
tender
Ltd. e

-: 7 :-

No.C-26 and M/s. Apple Industries Pvt. Limited who were 2nd highest tenderer for plot of land No.C-27 had by their letters dated 17.6.1994 and 14.6.1994, respectively expressed their willingness to escalate their offers upto the levels of the premium offered by the highest tenderers for the respective plots. The Metropolitan Commissioner further informed the Authority that the Executive Committee had recommended to the Authority (i) to exclude from its consideration the tenders submitted by M/s. Bibhishan Finance and Trading Company Private Ltd. and by M/s. Tacit Finance and Investment Private Ltd. for plots of land No.C-26 and No.C-27, respectively and to repay the Earnest Money deposited by both the Companies and (ii) to allot plot of land No.C-26 to the Bank of Baroda and ^{of land} plot/No.C-27 to the Apple Industries Ltd. at the rates of the premium offered by them.

3.7. After considering the foregoing, the Authority decided to exclude from its consideration the Tender Form No.100 submitted by M/s. Bibhishan Finance & Trading Private Ltd. and Tender Form No.155 submitted by M/s. Tacit Finance & Investment Private Ltd. and ordered repayment of earnest money deposited by both the Companies.

3.8. The Authority then considered as to whether tenders submitted by second highest tenderers for both the plots under reference were eligible for allotment. The Authority noted that M/s. Bank of Baroda who were the second highest tenderer for Plot of land No.C-26 was a banking company and was falling in category (i) of the tender advertisement viz. "A Banking Company within the meaning of Banking Regulation Act, 1949 and a Scheduled Bank under the provisions of Reserve Bank of India Act, 1934." The Authority also noted that M/s. Apple Industries Ltd. who were the second highest tenderer for plot of land No.C-27 was a Merchant Banking Company which was registered with SEBI as Category I Merchant Bankers and was falling in Category (iii) of the tender advertisement viz. "A Financial Services Company engaged in the business of merchant banking and registered with SEBI as a Category I Merchant Banker." The Authority found both the tenderers viz. M/s. Bank of Baroda and M/s. Apple Industries Ltd. eligible for allotment of land. In view of the

willingness shown by both the tenderers mentioned above to escalate their offers to the rates of the premium offered by the highest tenderers for the respective plots of land, the Authority decided to allot Plot of land No.C-26 to the Bank of Baroda at the premium of Rs.80,70,89,821/- (Rupees Eighty crores seventy lakhs eighty nine thousand eight hundred twenty one only) and plot of land No.C-27 to the Apple Industries Ltd. at the premium of Rs.85,20,97,864/- (Rupees Eighty five crores twenty lakhs ninety seven thousand eight hundred sixty four only). The Authority accordingly passed the following Resolution :-

RESOLUTION NO.607 :

"RESOLVED THAT having considered the opinions of the Advocate General Maharashtra and Shri Suresh Shroff, Solicitor, together with the statement made by Shri K.N. Patel, Legal Adviser, to expound the law bearing on the subject, the Authority hereby decides to exclude from its consideration two tenders - one submitted by M/s. Bibhishan Finance & Trading Private Ltd. in respect of plot of land No.C-26 and other submitted by M/s. Tacit Finance & Investment Private Ltd., in respect of plot of land No.C-27 for the reasons that such tenders are ineligible and invalid on the application of the conditions of eligibility prescribed and stipulated by the Authority in the Tender Notice and Booklet published in this behalf and further that each of the said Companies is found on the basis of information provided by it to be neither a Non-Banking Financial Company within the meaning of Non-Banking Financial Company (Reserve Bank) Directions, 1977, nor to be engaged in the business of leasing, hire-purchase or any other form of lending activity. Resolved further that the earnest money deposited by both the Companies be refunded to them.

"RESOLVED FURTHER THAT in exercise of the powers conferred on it under sub-section (2) of Section 3 of the Bombay Metropolitan Region Development Authority Act, 1974 and all other powers enabling it in this behalf, the Authority hereby accepts the offer (i) of the Bank of Baroda and allots to it plot of land No.C-26 in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex at the lease premium of

.....9/-

0,70,89,821/-
e thousand ei
le Industries
C-27 in 'G' B
nium of Rs.85,
nty lakhs nin
) for a peri
ditions.

"RESOLVED
and is hereby
ementation o
dments, if n
Lease Deed t

NO. 4 : Pu
No
fr

While int
ested that w
a Complex in
lable some f
ters. After
ific proposa
re the Execu
he Executive
ority. The
ained in the

RESOLUTION NO.60

"RESOLVED
nder sub-sec
all other po
ority hereby
dential flat
lex, admeasu
he price of
thousand on
opolitan Com
above resolu

The Meeti
Chair.

325

Rs. 80,70,89,821/- (Rupees Eighty crores seventy lakhs eighty
thousand eight hundred twenty one only) and (ii) of the
Apple Industries Limited and allot to it plot of land
No. C-27 in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex at the lease
premium of Rs. 85,20,97,864/- (Rupees Eight five crores
twenty lakhs ninety seven thousand eight hundred sixty four
only) for a period of 80 years on the standard terms and
conditions.

"RESOLVED FURTHER THAT the Metropolitan Commissioner
and is hereby authorised to take necessary action for
implementation of this Resolution and make suitable
amendments, if necessary in the form of Agreement to Lease
and Lease Deed to be executed with the allottees."

ITEM NO. 4 : Purchase of Residential Flat on Plot
No. R-2, 'E' Block, Bandra-Kurla Complex,
from the Unit Trust of India.

While introducing the Item the Metropolitan Commissioner
requested that while allotting residential plots in Bandra-
Kurla Complex in future, the allottees might be asked to make
available some flats to the BMRDA for being used as Staff
quarters. After discussion it was suggested that a
specific proposal in this respect be prepared and placed
before the Executive Committee and with the recommendations
of the Executive Committee the same may be placed before the
Authority. The Authority then approved the proposal

contained in the Item Note and passed the following Resolution:-
SOLUTION NO. 608 :

"RESOLVED THAT in exercise of the powers conferred on
under sub-section (2) of Section 3 of the BMRDA Act, 1974
and all other powers enabling it in this behalf, the
Authority hereby (i) approves the proposal of purchase of a
residential flat on Plot No. R-2 in 'E' Block of Bandra-Kurla
Complex, admeasuring 750 sq. ft. from the Unit Trust of India
the price of Rs. 18,75,000/- (Rupees Eighteen lakhs seventy
thousand only), as proposed and (ii) authorises the
Metropolitan Commissioner to take further action to implement
the above resolution."

The Meeting then concluded with a vote of thanks to
Chair.