रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-13042021-226536
CG-MH-E-13042021-226536

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 159] नई दिल्ली, सोमवार, अप्रैल 12, 2021/चैत्र 22, 1943
No. 159] NEW DELHI, MONDAY, APRIL 12, 2021/CHAITRA 22, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 23 मार्च, 2021

सं. टीएएमपी/42/2019-पीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्‌द्वारा, अधिसूचना संख्या टीएएमपी/42/2019-पीपीटी दिनांक 27 फरवरी 2020 द्वारा महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित दरमान (एसओआर) को अंतिम रुप दिए जाने तक शिक्षण संस्थानों के पक्ष में अंतरिम अवधि अर्थात पट्टा समाप्त होने की तारीख से किराए की वसूली के लिए पारादीप पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है जैसाकि कि इसके साथ संलग्न आदेश में दिया गया है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/42/2019-पीपीटी

पारादीप पत्तन न्यास --- **आवेदक**

कोरम

(i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मार्च 2021 के इस 16 वें दिन पारित)

पारादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) ने अगस्त 2019 में कस्टम क्षेत्र के बाहर अर्थात टाउनशिप जोन और सेक्टर-21 जोन में पत्तन भूमि के लिए पट्टा किराया के निर्धारण के लिए एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया था, जिसे शिक्षण संस्थानों को पट्टे पर दिया गया था।

1.2. समुचित परामर्श प्रक्रिया के पालन के पश्चात, इस प्राधिकरण ने अपने आदेश संख्या टीएएमपी/42/2019-पीपीटी दिनांक 20 फरवरी 2020 द्वारा पीपीटी स्थित शिक्षण संस्थानों के लिए पट्टा किराए का निर्धारण किया है। पीपीटी स्थित शिक्षण संस्थानों के लिए पट्टा किराया भावी प्रभाव से लागू है जो 02 अप्रैल 2020 से लागू है और 5 वर्षों की अवधि के लिए वैध है।

2. इस पृष्ठभूमि में, पीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 18 जनवरी 2021 द्वारा निम्नलिखित अनुरोध किए हैं:

(i) पीपीटी के न्यासी मण्डल ने संकल्प संख्या 237/2015-16 दिनांक 29.02.2016 द्वारा विभिन्न शिक्षण संस्थानों को आवंटित पट्टाधारी विद्यमान परिसरों के संबंध में रियायती विस्तार दर को जारी रखने का अनुमोदन मंत्रालय द्वारा अनुमोदन प्रदान किए जाने की शर्त के साथ प्रदान किया गया था जिसमें यह शर्त थी कि इन संस्थानों पर प्रभारित की जा रही रियायती दरों के विस्तार को प्रारंभ में किए गए आवंटन के नियम और शर्तों के अनुसार जारी रखा जाए। तद्नुसार, बोर्ड के निर्णय/सिफारिश को मंत्रालय को उनके अनुमोदन के लिए भेजा गया था लेकिन बाद में मंत्रालय द्वारा 14.05.2018 को जारी स्पष्टीकरण परिपत्र (भूमि नीति दिशा-निर्देश) के आधार पर इसे वापिस ले लिया गया था।

(ii) तत्पश्चात, न्यासी मंडल ने संकल्प संख्या 04/2019-20 दिनांक 27.05.2019 द्वारा राज्य सरकार के रेडी रिकॉनर के आधार मूल्य पर 5% की दर से वार्षिक वृद्धि अर्थात क्रमश: 1991 से 2.00 लाख रुपये प्रति एकड़ जोड़ते हुए बीच की अवधि (अर्थात पट्टे की अवधि समाप्त होने की तारीख से टीएएमपी द्वारा अधिसूचित किए जाने वाले नये एसओआर तक) के लिए लागू एसओआर के कार्यान्वियन के लिए अनुमोदित किया था और भूमि प्रबंधन के लिए विद्यमान नीति दिशा-निर्देश 2014 के अनुसार वार्षिक भूमि किराए अर्थात तद्नुरुप वर्षों के लिए 1/-रुपया प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष की वसूली की जाएगी।

(iii) बोर्ड के उपर्युक्त अनुमोदन के आधार पर, एसओआर को अतीतलक्षी प्रभाव से कार्यान्वित करने के लिए टीएएमपी को एक पत्र संख्या एडी-ईएसटी-लैंड-1-14/2018/3245 दिनांक 14.08.2019 भेजा गया था। लेकिन टीएएमपी ने अधिसूचना संख्या टीएएमपी/42/2019-पीपीटी दिनांक 27.02.2020 द्वारा शिक्षण संस्थानों के लिए एसओआर का अनुमोदन पूर्व प्रभाव से किया है और बीच की अवधि अर्थात पट्टे की अवधि समाप्त होने की तारीख से टीएएमपी द्वारा एसओआर की अधिसूचना तक की अवधि के मामले में कुछ व्यक्त नहीं किया है जिसके लिए संपदा विंग शिक्षण संस्थानों के पक्ष में मांग नोट जारी करने के लिए असमर्थ है।

(iv) पुन: यह मामला बोर्ड के समक्ष रखा गया था और बोर्ड ने संकल्प सं. 67/2020-21 दिनांक 01.10.2020 द्वारा "पट्टे की अवधि समाप्त होने की तारीख से 26.02.2020 तक अर्थात शिक्षण संस्थानों के लिए टीएएमपी द्वारा एसओआर की अधिसूचना की तारीख तक शिक्षण संस्थानों के लिए रियायती किराए का विस्तार करने के लिए अनुमोदित किया था और भूमि प्रबंधन, 2014 के लिए नीति दिशा-निर्देश के खण्ड-15(viii) के अनुसार मंत्रालय से बोर्ड द्वारा पहले अनुमोदित रियायती किराए को जारी रखने के लिए इन मामलों पर विचार करने के लिए अनुरोध किया था। इन मामलों में लोक हित में नीति दिशा-निर्देशों के प्रावधानों में शिथिलता बरतने के लिए शक्तियां मंत्रालय में निहित हैं।"

(v) बोर्ड के अनुमोदन को ध्यान में रखते हुए, शिक्षण संस्थानों के पक्ष में रियायती किराए का विस्तार करने पर विचार करने के लिए पत्र संख्या एडी-ईएसटी-लैंड-1-14/2018/4103 दिनांक 22.10.2020 द्वारा मंत्रालय को एक पत्र भेजा गया था। पीपीटी के उपर्युक्त पत्र के उत्तर में, मंत्रालय के पत्र संख्या पीडी-26027/3/2020-पीडी-II दिनांक 27.11.2020 द्वारा यह सूचित किया गया है कि *"विद्यमान भूमि नीति दिशा-निर्देश, 2015 में विनिर्दिष्ट प्रावधानों के अनुसार पत्तन के हित में पत्तन स्वयं आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।"* लेकिन, भूमि नीति दिशा-निर्देश, 2015 के अनुसार, शिक्षण संस्थानों के पक्ष में लोक हित में किराए में शिथिलता प्रदान करने के लिए पत्तन न्यास को शक्तियां प्राप्त नहीं हैं।

(vi) उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए और कानूनी जटिलता से बचने के लिए, बीच की अवधि अर्थात पट्टे की अवधि समाप्त होने की तारीख से अधिसूचना संख्या टीएएमपी/42/2019-पीपीटी दिनांक 27.02.2020 द्वारा टीएएमपी द्वारा एसओआर की अधिसूचना तक के लिए शिक्षण संस्थानों के पक्ष में वसूल किए जाने वाले एसओआर के अनुमोदन से सूचित करने का अनुरोध किया गया है जिसके संबंध में बोर्ड द्वारा पहले प्रस्ताव किया गया था/अनुमोदन प्रदान किया गया था और टीएएमपी को पीपीटी के पत्र संख्या एड-ईएसटी-लैंड-1-14/2018/3245 दिनांक 14.08.2019 द्वारा टीएएमपी को अग्रेषित भी किया गया था।

3.1. अगस्त 2019 में पीपीटी के प्रस्ताव में, जब इसने कस्टम की सीमा के बाह्य क्षेत्र अर्थात टाऊनशिप जोन और सेक्टर -12 में पत्तन भूमि के लिए पट्टा किराए के निर्धारण के लिए एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया था, जिसे शिक्षण संस्थानों को पट्टे पर दिया गया है (जो प्रशुल्क आदेश संख्या टीएएमपी/42/2019-पीपीटी दिनांक 20 फरवरी 2020 में परिणत हुआ है), पीपीटी ने यह भी उल्लेख किया था कि बीच की अवधि के लिए (अर्थात पट्टे की अवधि समाप्त होने की तारीख से टीएएमपी द्वारा अधिसूचित किए जाने वाले नए एसओआर तक) राज्य सरकार के रेडी रिकॉनर के आधार मूल्य पर 5% की दर से वार्षिक वृद्धि लागू करके अनुपात में प्रयोज्य एसओआर

अर्थात क्रमश: 1991 से 2.00 लाख रुपये प्रति एकड़ के संबंध में निर्णय किया जाएगा और भूमि प्रबंधन के लिए विद्यमान दिशा-निर्देशों के अनुसार वार्षिक भूमि किराया अर्थात तद्नुरुप वर्षों के लिए 1/-रुपया प्रति वर्ग मी./प्रति वर्ष वसूल किया जाएगा। तथापि, उक्त आदेश में इस संबंध में उल्लेख करना गलती से छूट गया था। इसके बावजूद, 02 अप्रैल, 2020 से पूर्व की अवधि के लिए किराए के निर्धारण करने के लिए पीपीटी ने अपने अगस्त 2019 के प्रस्ताव में न तो भूमि के किसी विशिष्ट बाजार मूल्य से अवगत कराया और न ही बीच की अवधि के लिए कोई विशिष्ट प्रस्ताव किया।

3.2. तद्नुसार, पीपीटी स्थित शिक्षण संस्थानों के लिए 02 अप्रैल 2020 से पूर्व की संबंधित अंतरिम अवधि के लिए भूमि का बाजार मूल्य और विशिष्ट दरमान सूचित करने के लिए पीपीटी को पत्र दिनांक 19 फरवरी 2021 द्वारा अवगत कराया गया था ताकि उक्त अंतरिम अवधि के लिए किराया निर्धारित किया जा सके।

4.1. इस संबंध में, पीपीटी के पत्र दिनांक 01 मार्च 2021 द्वारा निम्नलिखित अनुरोध किए गए हैं:

(i) अंतरिम अवधि के लिए दरों के निर्धारण के लिए पूर्व का प्रस्ताव राज्य सरकार के रेडी रिकॉनर के आधार मूल्य पर 2% की वार्षिक वृद्धि अर्थात 1991 से 2.00 लाख रुपये प्रति एकड़ सहित था।

(ii) उपर्युक्त के आधार पर, 1991 से 2020 तक वर्षवार दर निम्नलिखित अनुसार तैयार की गई है:

बीच की अवधि(अर्थात पट्टा समाप्त होने की अवधि से टीएएमपी द्वारा एसओआर की अधिसूचना तक) वर्ष-वार वार्षिक पट्टा किराया सहित शिक्षण संस्थानों के लिए एसओआर वसूल करने का प्रस्ताव			
क्रं.सं.	**वर्ष**	**प्रति एकड़ प्रत्येक वर्ष 2% की वृद्धि करते हुए बाजार मूल्य**	**वार्षिक पट्टा मूल्य (बाजार मूल्य का 6%)**
1	1990 - 91	2,00,000.00	12,000.00
2	1991 - 92	2,04,000.00	12,240.00
3	1992 - 93	2,08,080.00	12,485.00
4	1993 - 94	2,12,242.00	12,735.00
5	1994 - 95	2,16,487.00	12,989.00
6	1995 - 96	2,20,817.00	13,249.00
7	1996 - 97	2,25,233.00	13,514.00
8	1997 - 98	2,29,738.00	13,784.00
9	1998 - 99	2,34,333.00	14,060.00
10	1999 - 00	2,39,020.00	14,341.00
11	2000 - 01	2,43,800.00	14,628.00
12	2001 - 02	2,48,676.00	14,921.00
13	2002 - 03	2 53,650.00	15,219.00
14	2003 - 04	2,58,723.00	15,523.00
15	2004 - 05	2,63,897.00	15,834.00
16	2005 - 06	2,69,175.00	16,151.00
17	2006 - 07	2,74,559.00	16,474.00
18	2007 - 08	2,80,050.00	16,803.00
19	2008 - 09	2,85,651.00	17,139.00
20	2009 - 10	2,91,364.00	17,482.00
21	2010 - 11	2,97,191.00	17,831.00
22	2011 - 12	3,03,135.00	18,188.00
23	2012 - 13	3,09,198.00	18,552.00
24	2013 - 14	3,15,382.00	18,923.00
25	2014 - 15	3,21,690.00	19,301.00
26	2015 - 16	3,28,124.00	19,687.00

27	2016 - 17	3,34,686.00	20,081.00
28	2017 - 18	3,41,380.00	20,483.00
29	2018 - 19	3,48,208.00	20,892.00
30	2019 - 20	3,55,172.00	21,310.00
		अर्थात	**21,310.00**

(iii) यह प्रस्ताव कृपया अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया जाता है।

4.2. पीपीटी द्वारा 13.12.2019 को आयोजित बोर्ड की बैठक की कार्यवाही की प्रति भी उपलब्ध करायी गई है। कार्यवृत्त से यह देखा गया है कि पीपीटी के न्यासी मंडल ने बीच की अवधि के दौरान अर्थात पट्टा समाप्त होने की तारीख से टीएएमपी द्वारा अधिसूचित किए जाने वाले नए एसओआर तक एसओआर के कार्यान्वयन के लिए अनुमोदन प्रदान कर दिया है। नए एसओआर के संबंध में निर्णय अनुपात में राज्य सरकार के रेडी रिकॉनर के आधार मूल्य पर 2% वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए किया जाएगा अर्थात क्रमश: 1991 से प्रति एकड़ 2 लाख रुपये और वार्षिक भूमि किराया भूमि प्रबंधन के लिए विद्यमान नीति दिशा-निर्देश 2014 के अनुसार अर्थात अवधि के दौरान 1/-रुपया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष एकत्रित किया जाएगा।

5. पीपीटी द्वारा किए गए अनुरोधों के संबंध में एतद्वार विश्लेषण इस प्रकार किया है:

(i) भूमि नीति दिशा-निर्देश 2014 में विनिदिष्ट शर्तों और मई 2018 में भूमि प्रबंधन स्पष्टीकरण 2018 के लिए नीति दिशा-निर्देश द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा जारी किए गए स्पष्टीकरण के आधार पर, पीपीटी ने अगस्त 2019 में कस्टम के बाह्य क्षेत्र अर्थात टाउनशिप जोन और सेक्टर-21 जोन में पत्तन भूमि के लिए पट्टा किराए के निर्धारण के लिए एक प्रस्ताव भेजा था जिसे शिक्षण संस्थानों को पट्टे पर दिया गया है।

(ii) उपर्युक्त स्पष्टीकरण के अनुसार, ऐसे मामलों में जहां, सामाजिक और शैक्षणिक जनोपयोगी सेवाओं जैसे स्थानीय/ सरकारी निकायों से भिन्न अन्य द्वारा स्कूल, कालेज, अस्पताल आदि की स्थापना की जानी है, वहां निविदा-एवं-नीलामी के आधार पर भूमि का आवंटन किया जा सकता है और पैरा 13 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करते समय भूमि आवंटन समिति को इस प्रकार के प्रयोजनों के लिए भूमि के लिए दर पर विचार करना चाहिए और यदि इसी प्रयोजन के लिए भूमि के लिए रेडी रिकॉनर उपलब्ध न हो तो इसी प्रकार के प्रयोजनों के लिए स्थानीय प्राधिकरणों की दरों को गिना जा सकता है। तब फिर बाजार दर का निर्धारण करते समय, इन्हीं प्रयोजनों के लिए समीपवर्ती स्थानीय प्राधिकरणों की दरों पर भी विचार किया जा सकता है।

(iii) इस प्रकार, जैसाकि एमओएस द्वारा स्पष्ट किया गया है, भूमि नीति दिशा-निर्देशों के स्पष्टीकरण में, संबंधित तहसीलदार और उप-पंजीयक के पास उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार, भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए पीपीटी द्वारा इसी प्रयोजन के लिए समीपवर्ती स्थान की दर पर विचार किया गया था। इस प्रकार, वर्ष 1991 में स्कूल की स्थापना के लिए आवंटित भूमि का बाजार मूल्य (लगभग 40 किलोमीटर दूर स्थित) वर्ष 1990-91 से प्रत्येक वर्ष 2% की दर से 2 लाख रुपये प्रति एकड़ की दर से पीपीटी द्वारा वृद्धि की गई थी ताकि वर्ष 2019-20 के लिए 3,55,170/-रुपये प्रति एकड़ पर भूमि का वर्तमान बाजार मूल्य निर्धारित किया जा सके। तत्पश्चात, वर्ष 2019-20 के लिए 3,55,170/-रुपये प्रति एकड़ पर भूमि के बाजार मूल्य का 6% का कारक लागू करके पीपीटी द्वारा 21,310/-रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष पर पट्टा किराए का हिसाब लगाया गया था।

(iv) 2018 के स्पष्टीकरण के साथ पठित भूमि नीति दिशा-निर्देश 2014 में विनिर्दिष्ट शर्तों के आधार पर वर्ष 2019 में पहली बार निर्धारित किए जा रहे पीपीटी स्थित शिक्षण संस्थानों के लिए पटटा किराए की स्थिति को देखते हुए, आदेश संख्या टीएएमपी/42/2019-पीपीटी दिनांक 20 फरवरी 2020 द्वारा पीपीटी स्थित शिक्षण संस्थानों के लिए पट्टा किराए को भावी प्रभाव से लागू किया गया है। इस प्रकार, शिक्षण संस्थानों के लिए पट्टा 02 अप्रैल 2020 से लागू हैं अर्थात 03 मार्च 2020 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित उक्त आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की अवधि समाप्त होने के पश्चात से लागू है।

(v) उपर्युक्त संदर्भित प्रस्ताव में, पीपीटी ने यह उल्लेख किया था कि बीच की अवधि (अर्थात, पट्टा समाप्त होने की अवधि से टीएएमपी द्वारा अधिसूचित किए जाने वाले नए एसओआर तक) के लिए प्रयोज्य एसओआर के संबंध में राज्य सरकार के रेडी रिकॉनर के आधार मूल्य पर 5% की दर से वार्षिक वृद्धि का प्रयोग करते हुए अनुपात में अर्थात क्रमश: 1991 से 2.00 लाख रुपये प्रति एकड़ का निर्णय किया जाएगा और भूमि प्रबंधन 2014 के लिए विद्यमान नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार वार्षिक भूमि किराया अर्थात 1.00/-रुपया प्रति वर्ग मीटर / प्रति वर्ष की दर से तद्नुरुप वर्षों के लिए एकत्र किया जाएगा। तथापि, इस संबंध में उक्त आदेश में उल्लेख करना गलती से छूट गया था।

(vi) तथापि, यह विचारणीय है कि भूमि नीति दिशा-निर्देशों में इस प्राधिकरण को भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराया निर्धारित करने का कार्यादेश सौंपा गया है। अत: 02 अप्रैल 2020 से पूर्व की अवधि के लिए किराए का निर्धारण करने के लिए, पीपीटी ने अगस्त 2019 के अपने प्रस्ताव में न तो भूमि के किसी विशिष्ट बाजार मूल्य से अवगत कराया है और न ही कोई विशिष्ट एसओआर का प्रस्ताव किया है।

(vii) उपर्युक्त को देखते हुए, हमारे अनुरोध पर, पीपीटी ने राज्य सरकार के रेडी रिकॉनर के आधार मूल्य पर 2% की वार्षिक वृद्धि की दर से अर्थात 1991 से 2 लाख रुपये प्रति एकड़ पर विचार करते हुए बीच की अवधि के लिए दर के निर्धारण से संबंधित अपने पूर्व के प्रस्ताव के सिलसिले में 1991 से 2020 तक वर्षवार दरें प्रस्तुत की हैं।

(viii) इस बात को देखते हुए कि इस समय विचाराधीन मामला पीपीटी के अगस्त 2019 के पूर्व प्रस्ताव, जिस पर उस समय प्रयोक्ताओं के साथ विचार-विमर्श किया गया था, का ही एक भाग है, इसलिए इस समय अलग से विचार-विमर्श की आवश्यकता नहीं समझी गई है।

(ix) इस बात को देखते हुए कि पत्तन का प्रस्ताव इसके न्यासी मंडल से अनुमोदित है और पीपीटी के प्रस्ताव पर किसी भी उपयोक्ता ने प्रस्ताव की किसी भी प्रक्रिया के संबंध में कोई आपत्ति प्रकट नहीं की है, अत: यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा किए गए प्रस्ताव के अनुसार, बीच की अवधि के लिए पट्टा किराए का अनुमोदन करने के लिए प्रेरित हुआ है। तथापि, 08 मार्च 2004 को जारी किए गए भूमि नीति दिशा-निर्देश 2004 को देखते हुए वर्ष 1990-91 से पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए पत्तन के प्रस्ताव के प्रति पट्टा किराया वर्ष 2004-05 से निर्धारित किया जाएगा। यह विचारणीय है कि भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराए का निर्धारण करने के लिए भूमि नीति दिशा-निर्देश 2004 मार्गदर्शी स्वरुप के दिशा-निर्देश थे।

(x) वर्ष 2004-05 से शिक्षण संस्थानों के लिए वार्षिक पट्टा किराए का अनुमोदन किए जाने से किसी शिक्षण संस्थानों की 30 वर्ष की पट्टा अवधि समाप्त होने की तारीख के पश्चात प्राधिकरण द्वारा पट्टा अवधि का नियमितीकरण नहीं माना जाना चाहिए।

(xi) भूमि नीति दिशा-निर्देश के खण्ड 11.2(घ) में भूमि के आवंटन होने पर अग्रिम आधार पर 1/-रुपया प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि किराया प्रभार का प्रावधान किया गया है। तथापि, भूमि नीति दिशा-निर्देश में वार्षिक पट्टा किराया के अतिरिक्त भूमि किराया वसूल करने के संबंध में कोई प्रावधान नहीं है। उपर्युक्त को देखते हुए, वार्षिक पट्टा किराया के अतिरिक्त 1/-रुपया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से भूमि किराया वसूल करने के लिए पत्तन के प्रस्ताव का अनुमोदन नहीं किया जा सकता है।

6.1. परिणामस्वरुप और ऊपर दिए गए कारणों से तथा सामूहिक विचार विमर्श के आधार पर शिक्षण संस्थानों के पक्ष में कस्टम क्षेत्र के बाह्य क्षेत्र में पट्टा आधार पर पत्तन भूमि के आवंटन के लिए पट्टा किराया के मान जैसाकि निम्नानुसार हैं, का अनुमोदन किया जाता है:

क्रं.सं.	वर्ष	वार्षिक पट्टा मूल्य (बाजार मूल्य का 6%)
1	2004 - 05	15,834.00
2	2005 - 06	16,151.00
3	2006 - 07	16,474.00
4	2007 - 08	16,803.00
5	2008 - 09	17,139.00
6	2009 - 10	17,482.00
7	2010 - 11	17,831.00
8	2011 - 12	18,188.00
9	2012 - 13	18,552.00
10	2013 - 14	18,923.00
11	2014 - 15	19,301.00
12	2015 - 16	19,687.00
13	2016 - 17	20,081.00
14	2017 - 18	20,483.00
15	2018 - 19	20,892.00
16	2019 - 20	21,310.00

6 .2. अनुमोदित दरमान वर्ष 2004-05 से वैध हैं और इनकी वैधता 01 अप्रैल 2020 तक है।

6.3. संबंधित अवधि के लिए अनुमोदित पट्टा किराया के विनियमन के लिए विद्यमान भूमि नीति दिशा-निर्देशों में यथा विनिर्दिष्ट नियम और शर्ते जारी रहेंगी।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./23/ 2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 23rd March, 2021

No. TAMP/42/2019-PPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Paradip Port Trust for charging of rent in favour of educational institutions for the interim period i.e. from the date of expiry of lease till finalization of SOR as approved by TAMP vide Notification no. TAMP/42/2019-PPT dated 27 February 2020, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/42/2019-PPT

Paradip Port Trust **---** **Applicant**

QUORUM

(i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)

(ii) Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 16th day of March 2021)

In August 2019, the Paradip Port Trust (PPT) had come up with a proposal for fixation of lease rent for the port lands outside Custom bound area i.e. in the Township Zone and Sector – 21 Zone, which are leased out to Educational Institutions.

1.2. After following due consultation process, this Authority vide its Order no. TAMP/42/2019-PPT dated 20 February 2020 has fixed the lease rent for the educational institutions at PPT. A prospective effect was given to the lease rent for the educational institutions at PPT, which came into effect from 02 April 2020 and is valid for a period of 5 years.

2. In this backdrop, the PPT vide its letter dated 18 January 2021 has made the following submissions:

(i) The Board of Trustees' of PPT vide Resolution No.237/2015-16 dated 29.02.2016, had approved of continuing with the concessional rate of extent in respect of the existing lease hold premises, allotted to various Educational Institutions, subject to approval of the Ministry with the stipulation that; the concessional rates, being levied extended to these Institutions, may be continued as per the terms and conditions of initial allotment. Accordingly, decision/ recommendation of the Board was sent to the Ministry for approval, but the same was withdrawn subsequently based on the Clarification Circular (Land Policy Guidelines), 2018, issued by the Ministry on 14.05.2018.

(ii) Thereafter, the Board of Trustees vide Resolution No.04/2019-20 dated 27.05.2019, had approved to implement the applicable SOR for the intervening period (i.e., period from lease expiry till new SOR to be notified by the TAMP), by adding an annual escalation @5% on the base price of State Govt. ready reckoner i.e., Rs.2.00 lakhs per acre from 1991 respectively, and annual *ground* rent will be collected as per the *existing* Policy Guidelines for Land Management, 2014 i.e., Re.1.00 per sq.m./ year for corresponding years.

(iii) Based on above approval of the Board, a letter was sent, vide No.AD-EST-LAND-1- 14/2018/3245 dated 14.08.2019, to TAMP for implementation of SOR retrospectively. But TAMP has approved the SOR prospectively, vide Notification No. TAMP/42/2019-PPT dated 27.02.2020, and remained silent over the matter of intervening period i.e., from the date of expiry of lease till notification of SOR by TAMP for Educational Institutions, for which Estate Wing is unable to issue demand notes in favour of Educational Institutions.

(iv) Again, the matter was placed before the Board and the Board, vide Resolution No.67/2020-21 dated 01.10.2020, had approved "to extend the concessional rent to the Educational institutions from the date of expiry of lease till 26.02.2020 i.e., the date of notification of SOR by TAMP for Educational institutions and request the Ministry to consider these cases for continuing the concessional rent approved by the Board earlier, in accordance with the clause-15 (viii) of Policy Guidelines for Land Management, 2014, where the Ministry has powers to relax the provisions of the Policy Guidelines, in public interest."

(v) In view of the Board's approval, letter was sent to the Ministry, vide letter No.AD-EST- LAND-1-14/2018/4103 dated 22.10.2020, for consideration of extending the concessional rent in favour of Educational Institutions. In reply to PPT's aforesaid letter, the Ministry, vide letter No. PD—26027/3/2020-PD-II dated 27.11.2020, has intimated that *"Port may take necessary action at their end as per provisions laid down in the existing Land Policy Guidelines, 2015, in the interest of the Port."*. But as per Land Policy Guidelines, 2015, Port Trust is not empowered to relax the rent in favour of Educational Institutions, in the public interest.

(vi) In view of the above and to avoid legal complicacy, it is requested to communicate the approval of SOR to be charged in favour of Educational Institutions for the interim period, i.e., from the date of expiry of lease till notification of SOR by TAMP vide No. TAMP/42/2019-PPT dated 27.02.2020, which was earlier proposed/ approved by the Board and was also forwarded to TAMP vide PPT's letter No.AD-EST-LAND-1-14/2018/3245 dated 14.08.2019.

3.1. In the proposal of PPT in August 2019, when it had come up with a proposal for fixation of lease rent for the port lands outside Custom bound area i.e. in the Township Zone and Sector – 21 Zone, which are leased out to Educational Institutions (which culminated in the tariff Order no. TAMP/42/2019-PPT dated 20 February 2020), the PPT had also stated that for the intervening period (i.e., period from lease expired till new SOR to be notified by the TAMP), the applicable SOR shall be arrived at proportionately by applying an annual escalation @ 5% on the base price of State Govt. ready reckoner i.e., ₹ 2.00 lakhs per acre from 1991 respectively, and annual ground rent will be collected as per the existing Policy Guidelines for Land Management, 2014 i.e., ₹ 1.00 per sq.m./ year for corresponding years. However, it was inadvertently missed out to be dealt in the above said Order. Nevertheless, to prescribe the rentals for the period prior to 02 April 2020, the PPT in its proposal of August 2019 had neither indicated any specific market value of the land nor proposed any specific SOR for the intervening period.

3.2. Accordingly, the PPT was conveyed vide letter dated 19 February 2021 to indicate the market value of the land and the specific Scale of Rates for the educational institutions at PPT for the relevant interim period prior to 02 April 2020, to enable prescribe the rentals for the said interim period.

4.1. In this regard, the PPT vide its letter dated 01 March 2021 has made the following submissions:

(i) The earlier proposal for determining the rate for intervening period was with annual escalation @ 2% on the base price of State Govt. ready reckoner, i.e. ₹. 2.00 lakh per acre from 1991.

(ii) Based on the above, the year-wise rate from 1991 to 2020 has been prepared as follows:

Proposal of charging SOR for Educational Institutions from the intervening period (i.e. date of expiry of lease till notification of SOR by TAMP) with year wise annual lease rentals			
SI. No.	**Year**	**Market value enhancing 2% every year per acre**	**Annual lease value (6% of market value)**
1	1990 - 91	2,00,000.00	12,000.00
2	1991 - 92	2,04,000.00	12,240.00
3	1992 - 93	2,08,080.00	12,485.00
4	1993 - 94	2,12,242.00	12,735.00
5	1994 - 95	2,16,487.00	12,989.00
6	1995 - 96	2,20,817.00	13,249.00
7	1996 - 97	2,25,233.00	13,514.00
8	1997 - 98	2,29,738.00	13,784.00
9	1998 - 99	2,34,333.00	14,060.00

10	1999 - 00	2,39,020.00	14,341.00
11	2000 - 01	2,43,800.00	14,628.00
12	2001 - 02	2,48,676.00	14,921.00
13	2002 - 03	2 53,650.00	15,219.00
14	2003 - 04	2,58,723.00	15,523.00
15	2004 - 05	2,63,897.00	15,834.00
16	2005 - 06	2,69,175.00	16,151.00
17	2006 - 07	2,74,559.00	16,474.00
18	2007 - 08	2,80,050.00	16,803.00
19	2008 - 09	2,85,651.00	17,139.00
20	2009 - 10	2,91,364.00	17,482.00
21	2010 - 11	2,97,191.00	17,831.00
22	2011 - 12	3,03,135.00	18,188.00
23	2012 - 13	3,09,198.00	18,552.00
24	2013 - 14	3,15,382.00	18,923.00
25	2014 - 15	3,21,690.00	19,301.00
26	2015 - 16	3,28,124.00	19,687.00
27	2016 - 17	3,34,686.00	20,081.00
28	2017 - 18	3,41,380.00	20,483.00
29	2018 - 19	3,48,208.00	20,892.00
30	2019 - 20	3,55,172.00	21,310.00
		say	**21,310.00**

(iii) The same is submitted for approval please.

4.2. The PPT has also made available the copy of Board proceeding held on 13.12.2019. From the Minutes, it is seen that the Board of Trustees of PPT has accorded approval to implement the SOR during the intervening period i.e. period from the date the lease expired till new SOR to be notified by TAMP shall be arrived at proportionately by applying an annual escalation @ 2% on the base price of State Government Ready Reckoner i.e. ₹ 2 lakhs per acre from 1991 onwards and annual ground rent will be collected as per the existing policy guidelines for land management of 2014 i.e. ₹ 1/- per sq.m per year during the period.

5. The submissions made by PPT are analysed herein below:

(i) Based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines, 2014 and the clarification issued by the Ministry of Shipping (MOS) vide Policy Guidelines for Land Management Clarification, 2018, in May 2018, the PPT in August 2019 had come up with a proposal for fixation of lease rent for the port lands outside Custom bound area i.e. in the Township Zone and Sector – 21 Zone, which are leased out to Educational Institutions.

(ii) As per the said clarification, in cases where social and education utilities viz., schools, colleges, hospitals, etc., have to be established by other than local/ government bodies, land can be allotted on tender-cum-auction basis and that while fixing up market value of the land as per Para 13, the Land Allotment Committee should consider the rate for land for similar purposes and that if the ready reckoner for land for similar purposes is not available, then the rates of the adjacent local authorities for similar purposes could also be considered while fixing the market value.

(iii) Thus, as clarified by the MOS, in the Clarification to the Land Policy Guidelines, based on the records as available with concerned Tahsildar and Sub-Registrar, the PPT had considered the rate of the adjacent locality for similar purpose, while fixing the market value of the land. Thus, the market value of the land allotted for establishment of a school (about 40 kilometres away) in the year 1991 at ₹ 2 lakhs per acre had been escalated by PPT @ 2% every year from the year 1990-91 onwards, so as to determine the current market value of the land at ₹ 3,55,170/- per acre for the year 2019-20. Thereafter, by applying a factor of 6% on the market value of the land at ₹ 3,55,170/- per acre for the year 2019-20, the lease rent had been worked out by the PPT at ₹ 21,310/- per acre per annum.

(iv) Given that the lease rent for the educational institutions at PPT were being fixed for the first time in the year 2019 based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines of 2014 read with the Clarification of 2018, a prospective effect was given to the lease rent for the educational institutions at PPT, vide Order no. TAMP/42/2019-PPT dated 20 February 2020. Thus, the lease rent for the educational institutions came into effect on 02 April 2020 i.e. after expiry of 30 days from the date of notification of the said Order in the Gazette of India on 03 March 2020.

(v) In the above referred proposal, the PPT had also stated that for the intervening period (i.e., period from lease expired till new SOR to be notified by the TAMP), the applicable SOR shall be arrived at proportionately by applying an annual escalation @ 5% on the base price of State Govt. ready reckoner i.e., ₹ 2.00 lakhs per acre from 1991 respectively, and annual ground rent will be collected as per the existing Policy Guidelines for Land Management, 2014 i.e., ₹ 1.00 per sq.m./ year for corresponding years. However, it was inadvertently missed out to be dealt in the above said Order.

(vi) Nevertheless, it is noteworthy that the Land Policy Guidelines, mandates this Authority to prescribe lease rent based on the market value of the land. Thus, to prescribe the rentals for the period prior to 02 April 2020, the PPT in its proposal of August 2019 had neither indicated any specific market value of the land nor proposed any specific SOR.

(vii) In view of the above, at our request, the PPT has furnished the year-wise rates from 1991 to 2020, in continuation to its earlier proposal for determining the rate for intervening period, by considering an annual escalation @ 2% on the base price of State Govt. ready reckoner, i.e. ₹ 2 lakhs per acre from the year 1991.

(viii) Given that the matter under consideration now formed part of the PPT's earlier proposal of August 2019, which had been taken on consultation with the users then, no separate consultation proceedings has been felt necessary at this juncture.

(ix) Given that the proposal of the port has the approval of its Board of Trustees and also since none of the users had objected to the proposal of the PPT in its earlier proceedings, this Authority is inclined to approve the lease rentals for the intervening period, as proposed by the Port. However, as against the proposal of the Port to prescribe the lease rentals from the year 1990-91 onwards, the lease rent shall be prescribed from the year 2004-05 onwards, given that the Land Policy Guidelines of 2004 was issued on 08 March 2004. It is noteworthy that the Land Policy Guidelines of 2004 was the pioneer in prescribing determination of the lease rentals based on the market value of the Land.

(x) The approval of annual lease rent for educational institutes from the year 2004-05 should not be construed as regularisation by this Authority of lease period beyond the date of expiry of 30 years lease period of any educational institutes.

(xi) Clause 11.2(d) of the Land Policy Guidelines stipulates the levy of ground rent @ ₹ 1/- per sq.m. in the event of allotment of land on upfront basis. However, there is no provision to collect ground rent in addition to annual lease rent, in the Land Policy Guidelines. In view of the above, proposal of the port to levy of ground rent at the rate of ₹ 1/- per sq.m. per annum in addition to the annual lease rent, may not be approved.

6.1. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, the Scale of lease rent for allotment of Port land on lease basis outside Custom bond in favour of Educational Institutions as given below, is approved.

SI. No.	**Year**	**Annual lease value (6% of market value)**
1	2004 - 05	15,834.00
2	2005 - 06	16,151.00
3	2006 - 07	16,474.00

4	2007 - 08	16,803.00
5	2008 - 09	17,139.00
6	2009 - 10	17,482.00
7	2010 - 11	17,831.00
8	2011 - 12	18,188.00
9	2012 - 13	18,552.00
10	2013 - 14	18,923.00
11	2014 - 15	19,301.00
12	2015 - 16	19,687.00
13	2016 - 17	20,081.00
14	2017 - 18	20,483.00
15	2018 - 19	20,892.00
16	2019 - 20	21,310.00

6 .2. The Scale of rates approved is valid from the year 2004-05 with a validity upto 01 April 2020.

6.3. The terms and conditions as prescribed in the extant Land Policy Guidelines, shall continue to govern the lease rent approved for the respective period.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT. III/4/Exty./23/2021-22]

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054. SURENDER MAHADASAM Digitally signed by SURENDER MAHADASAM Date: 2021.04.13 12:23:25 +05'30'