



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-08102021-230275
CG-MH-E-08102021-230275

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 453]
No. 453]

नई दिल्ली, शुक्रवार, अक्टूबर 8, 2021/आश्विन 16, 1943
NEW DELHI, FRIDAY, OCTOBER 8, 2021/ASVINA 16, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 17 सितम्बर, 2021

सं. टीएमपी/26/2020-एमबीपीटी .—महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश संख्या टीएमपी/26/2020-एमबीपीटी दिनांक 16 मार्च 2021, जिसके द्वारा मुम्बई में विभिन्न स्थानों पर खाली पड़े 9 भू-खण्डों, जिन्हें एमबीपीटी में ई-निविदा-एवं-नीलामी पद्धति द्वारा आवंटित किया जाता है, के संबंध में पट्टा किराया अनुसूची का अनुमोदन किया गया है, में संशोधन करने के अनुरोध से संबंधित मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त आवेदन का निपटान इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार किया जाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण
मामला संख्या टीएमपी/26/2020-एमबीपीटी

मुम्बई पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(सितम्बर, 2021 के 15 दिन को पारित)

यह मामला इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश संख्या टीएएमपी/26/2020-एमबीपीटी दिनांक 16 मार्च 2021, जिसके द्वारा मुम्बई में विभिन्न स्थानों पर खाली पड़े 9 भू-खण्डों, जिन्हें एमबीपीटी में ई-निविदा-एवं-नीलामी पद्धति द्वारा आवंटित किया जाना है, के संबंध में पट्टा किराया अनुसूची का अनुमोदन किया गया है, में संशोधन करने के अनुरोध से संबंधित मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त आवेदन दिनांक 2 अगस्त 2021 से संबंधित है।

2. यहां यह बात दोहराया जाती है कि इस प्राधिकरण ने अपने आदेश संख्या टीएएमपी/26/2020-एमबीपीटी दिनांक 16 मार्च 2021 द्वारा मुम्बई में विभिन्न स्थानों पर खाली पड़े 9 भू-खण्डों, जिन्हें एमबीपीटी में ई-निविदा-एवं-नीलामी पद्धति द्वारा आवंटित किया जाना है, के संबंध में पट्टा किराया अनुसूची के अनुमोदन के अनुरोध से संबंधित मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त आवेदन का निपटान कर दिया गया है। उक्त आदेश राजपत्र संख्या 165 द्वारा 12 अप्रैल 2021 को भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया है।

3. इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी ने अपने पत्र संख्या एफए/ओईए-सल/13(20)/जेन/164 दिनांक 2 अगस्त 2021 द्वारा आदेश संख्या टीएएमपी/26/2020-एमबीपीटी दिनांक 16 मार्च 2021 के कुछ पैराग्राफों अर्थात् पैरा 7 (xi) और अनुबंध की टिप्पणी 1 और पैरा 7(xii) में संशोधन करने के लिए अनुरोध किया है। एमबीपीटी द्वारा अपने 2 अगस्त 2021 के आवेदन में किए गए अनुरोध और प्रस्तावित संशोधन के कारणों को नीचे तालिका में दिया गया है:

क्र.सं	विद्यमान पैरा	प्रस्तावित संशोधन	संशोधन के कारण
	आदेश का पैरा 7 (xi)		
	“एमबीपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि लीज रेंटल्स 30.09.2022 तक मान्य है, जो प्रत्येक अक्तूबर में 4% की वृद्धि के साथ है और यह पहली बार की गई वृद्धि 01 अक्तूबर 2021 से प्रभावी होगी। इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 के भू-नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(ग) में कहा गया है कि पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर तय करेगा जो 2% से कम नहीं होगी और इसमें एसओआर का भी उल्लेख किया गया है कि ये दरमान प्राधिकरण द्वारा 5 वर्षों में एक बार पुनः निर्धारित किए जाएंगे। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। इसके अलावा, चूंकि लीज रेंट स्वीकृत किया जा रहा है, जो 01 अक्तूबर 2020 से शुरू होने वाली अवधि के लिए है, उक्त लीज, भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, 01 अक्तूबर 2021 को इसकी पहली वार्षिक वृद्धि के अधीन होगा। हालांकि, एमबीपीटी ने वैधता 30.09.2022 तक यानी केवल 2 साल के लिए प्रस्ताव किया है जिसे बदलकर 30.09.2025 कर दिया गया	एमबीपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि लीज रेंटल्स 30.09.2022 तक मान्य है, जो प्रत्येक अक्तूबर में 4% की वृद्धि के साथ है और यह पहली बार की गई वृद्धि 01 अक्तूबर 2021 से प्रभावी होगी। इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 के भू-नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(ग) में कहा गया है कि पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर तय करेगा जो 2% से कम नहीं होगी और इसमें एसओआर का भी उल्लेख किया गया है कि ये दरमान प्राधिकरण द्वारा 5 वर्षों में एक बार पुनः निर्धारित किए जाएंगे। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। इसके अलावा, चूंकि लीज रेंट स्वीकृत किया जा रहा है, जो	पीजीएलएम के पैरा 13(ग) की शर्तों के अनुसार, नवीनतम एसओआर के निर्धारण के लिए टीएएमपी का अनुमोदन आवश्यक है। टीएएमपी की अधिसूचना को चुनौती देने से संबंधित एमबीपीटी द्वारा दायर की गई एक याचिका माननीय उच्च न्यायालय में 2000 से लंबित है। बाद में, मंत्रालय और टीएएमपी के अधिकारियों के साथ विचार-विमर्श के पश्चात्, टीएएमपी ने यह स्पष्ट किया है कि एमबीपीटी के नगर-क्षेत्र पर 1.10.2012 से लागू एसओआर टीएएमपी द्वारा अधिसूचित किए जाएंगे और इसलिए, एमबीपीटी द्वारा याचिका उच्च न्यायालय से वापिस ले ली गई थी। पीजीएलएम के खण्ड 13 की शर्तों के अनुसार, एसओआर 5 वर्षों के लिए होंगे। इसलिए, 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए एसओआर में संशोधन टीएएमपी

	है। तदनुसार, निर्धारित नोट को इस आशय में बदल दिया जाता है।	01 अक्तूबर 2020 से शुरू होने वाली अवधि के लिए है, उक्त लीज, भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, 01 अक्तूबर 2021 को इसकी पहली वार्षिक वृद्धि के अध्यधीन होगा। एमबीपीटी ने वैधता 30.09.2022 तक यानी केवल 2 साल के लिए प्रस्ताव किया है। तदनुसार, निर्धारित नोट को इस आशय में बदल दिया जाता है।	द्वारा अधिसूचित 30.09.2022 तक किया जाना है। तदनुसार, उपर्युक्त अवधि के लिए नगर क्षेत्र में किराए पर देने के लिए एसओआर के अनुमोदन के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। 9 रिक्त भू-खण्डों के लिए अधिसूचित एसओआर पीजीएलएम के पैरा 13 के अनुसार गठित भूमि आवंटन समिति की सिफारिशों के आधार पर तैयार किए गए थे और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की वर्षों की अवधि के लिए 2020 के टीआर संख्या 261 और 301 द्वारा बोर्ड द्वारा अनुमोदन किया गया था। इसलिए, 09 रिक्त भू-खण्डों के लिए एसओआर की वैधता 30.09.2022 तक करने का निर्णय लिया गया है ताकि एबीपीटी की एसओआर अवधि में एकरूपता लायी जा सके।
ख	अनुबंध (एसओआर) में टिप्पणी 1		
	“पट्टा किराया पांच वर्ष तक लागू रहेगा जो 01 अक्तूबर 2020 से 30 सितम्बर 2025 तक प्रत्येक अक्तूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के अध्यधीन होगा। 4% की ऐसी पहली वृद्धि 01.10.2021 को लागू हो जाएगी।”	पट्टा किराया 01 अक्तूबर 2020 से 30 सितम्बर 2022 तक प्रत्येक अक्तूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के अध्यधीन होगा। 4% की ऐसी पहली वृद्धि 01.10.2021 को लागू हो जाएगी।”	
ग	आदेश का पैरा 7(xii)		
	“एमबीपीटी ने इस आशय का एक और नोट प्रस्तावित किया है कि किराया वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर निर्धारित किया जाएगा, जो कि न्यूनतम एसएसआई 1.00 के अधीन होगा। चूंकि उक्त नोट में पूरी तरह से स्पष्ट है और कहीं कोई अस्पष्टता नहीं है, इसलिए प्रस्तावित नोट स्वीकृत किया जाता है। हालांकि, अगर उच्च एफएसआई के लिए दर में वृद्धि होगी, तो एमबीपीटी को उचित औचित्य के साथ इस उच्च दर के लिए इस प्राधिकरण की मंजूरी लेने की सलाह दी जाती है।”	“एमबीपीटी ने इस आशय का एक और नोट प्रस्तावित किया है कि किराया वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर निर्धारित किया जाएगा, जो कि न्यूनतम एसएसआई 1.00 के अधीन होगा। चूंकि उक्त नोट पूरी तरह से स्पष्ट है और कहीं कोई अस्पष्टता नहीं है, इसलिए प्रस्तावित नोट स्वीकृत किया जाता है। तथापि, उच्च एफएसआई के लिए एमबीपीटी को टीएएमपी द्वारा अनुमोदित उसी एसओआर दर पर लागू उच्च एफएसआई के अनुसार अनुपातिक रूप से किराया परिकलन की सलाह दी जाती है।”	आधार यूनिट के रूप में एफएसआई 1.00 को हिसाब में लेते हुए एसओआर का परिकलन किया गया है। तथापि, एमसीजीएम और एमबीपीटी, एसपीए के डी.सी. विनियमों के अनुसार, किसी स्वीकार्य एफएसआई वृद्धि के लिए, किराया का परिकलन स्वीकार्य एफएसआई के अनुसार अनुपातिक रूप से परिकलन किया जाएगा। एफएसआई में वृद्धि डी.सी. विनियमों के अनुसार होगी इसलिए, टीएएमपी का अनुमोदन प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है। अतः इस खण्ड को इटालिक्स में दर्शाए अनुसार संशोधित करने की आवश्यकता है।

4. एमबीपीटी के पत्र दिनांक 2 अगस्त 2021 द्वारा प्रस्तुत स्थिति के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आयी है:

- (i). मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) द्वारा जुलाई 2020 में प्रस्तुत प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण ने अपने आदेश संख्या टीएमपी/26/2020-एमबीपीटी दिनांक 16 मार्च 2021 द्वारा एमबीपीटी से संबंधित मुम्बई में विभिन्न स्थानों पर रिक्त 9 भू-खण्डों के संबंध में पट्टा किराया अनुसूची का अनुमोदन किया है और इनका आवंटन एमबीपीटी द्वारा ई-टेंडर-एवं-नीलामी के माध्यम से किया जाएगा।
- (ii). अपने प्रस्ताव में, एमबीपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया था कि लीज रेंटल्स 30.09.2022 तक मान्य है, जो प्रत्येक अक्तूबर में 4% की वृद्धि के साथ है और यह पहली बार की गई वृद्धि 01 अक्तूबर 2021 से प्रभावी होगी। इस संबंध में नीचे उद्धृत 16 मार्च 2021 के आदेश के पैरा संख्या 7 (xi) की ओर ध्यान आकर्षित किया जाता है:

“एमबीपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि लीज रेंटल्स 30.09.2022 तक मान्य है, जो प्रत्येक अक्तूबर में 4% की वृद्धि के साथ है और यह पहली बार की गई वृद्धि 01 अक्तूबर 2021 से प्रभावी होगी।

इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 के भू-नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(ग) में कहा गया है कि पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर तय करेगा जो 2% से कम नहीं होगी और इसमें एसओआर का भी उल्लेख किया गया है कि ये दरमान प्राधिकरण द्वारा 5 वर्षों में एक बार पुनः निर्धारित किए जाएंगे। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। इसके अलावा, चूंकि लीज रेंट स्वीकृत किया जा रहा है, जो 01 अक्तूबर 2020 से शुरू होने वाली अवधि के लिए है, उक्त लीज, भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, 01 अक्तूबर 2021 को इसकी पहली वार्षिक वृद्धि के अध्यक्षीन होगा। हालांकि, एमबीपीटी ने वैधता 30.09.2022 तक यानी केवल 2 साल के लिए प्रस्ताव किया है जिसे बदलकर 30.09.2025 कर दिया गया है। तदनुसार, निर्धारित नोट को इस आशय में बदल दिया जाता है।”

जैसा कि उपर्युक्त से पता चलता है, एमबीपीटी ने केवल 30.09.2022 तक समाप्त होने वाले 2 वर्षों की अवधि के लिए दरों की वैधता का प्रस्ताव किया था। तथापि, इस बात के होते हुए कि भूमि-नीति दिशा-निर्देशों में यह उल्लेख है कि एसओआर का पुनःनिर्धारण 5 वर्षों में एक बार किया जाएगा, अतः वैधता की अवधि पांच वर्षों के लिए निर्धारित की गई थी जो 1 अक्तूबर 2020 से 30 सितम्बर 2025 तक प्रभावी है। अब, एमबीपीटी ने विशिष्ट रूप से अनुरोध किया है कि इस विषय में 09 रिक्त भू-खण्डों के लिए एसओआर की वैधता की अवधि 30.09.2022 तक निर्धारित की जाए ताकि एमबीपीटी की एसओआर अवधि में एकरूपता लायी जा सके। इस संबंध में, यह उल्लेख किया जाता है कि समझौता सूत्र के अनुसार 1980 से 30 सितम्बर 2012 तक की अवधि के लिए एमबीपीटी की भूमि के लिए न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया को भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बनाए रखा गया है। इस प्रकार, सरकार ने मई 2019 में एमबीपीटी को 01 अक्तूबर 2012 से टाउनशिप क्षेत्रों सहित मुम्बई पत्तन के सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर के निर्धारण के लिए सलाह दी थी। इसके अनुसार ही, एमबीपीटी ने विगत में कई प्रस्ताव प्रस्तुत किए थे जिसमें 01 अक्तूबर 2012 से 30 सितम्बर 2017 तक पांच वर्ष की अवधि के लिए और इसके साथ ही 01 अक्तूबर 2017 से 30 सितम्बर 2022 तक पांच वर्ष की अवधि के लिए एमबीपीटी के विभिन्न क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया के लिए अनुमोदन प्रदान करने का अनुरोध किया गया था। इस प्रकार, एसओआर की अवधि में एकरूपता बनाए रखने के लिए, एमबीपीटी ने मुंबई में विभिन्न स्थानों पर 9 खाली पड़े भूखंडों के लिए पट्टा किराया की अनुसूची के संबंध में 30 सितंबर 2022 तक वैधता की अवधि का प्रस्ताव किया है। सभी भूमि पार्सलों के लिए एक सामान्य वैधता अवधि निर्धारित करने से पत्तन 30 सितंबर 2022 से आगे की अवधि के लिए एमबीपीटी की सम्पदाओं (जिसे अब तक एमबीपीटी के मामले में कभी भी अमल में नहीं लाया गया है) के लिए पट्टे के किराये के संशोधन के लिए एक व्यापक प्रस्ताव दाखिल करने में सक्षम होगा। पत्तन द्वारा उल्लेख किए गए कारणों के आधार पर और प्रशुल्क की वैधता अवधि में एकरूपता बनाए रखने के लिए, यह प्राधिकरण 30 सितंबर 2022 तक वैधता की अवधि निर्धारित करने के लिए तैयार है। इस प्रकार, नोट संख्या 1,

जो आदेश दिनांक 16 मार्च 2021 द्वारा यथा-अनुमोदित 9 भू-खण्डों के लिए दरों की अनुसूची (एसओआर) का ही एक भाग है, को संशोधित किया जाता है।

- (iii). अपने प्रस्ताव में, एमबीपीटी ने इस आशय के एक और नोट का प्रस्ताव किया था कि किराया वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर परिकलित किया जाएगा, जो कि न्यूनतम एसएसआई 1.00 की शर्त के साथ होगा। इस संबंध में, दिनांक 16 मार्च 2021 के आदेश के पैरा संख्या 7 (xii) की ओर ध्यान आकृष्ट किया जाता है, जो नीचे उद्धृत किया गया है

“एमबीपीटी ने इस आशय का एक और नोट प्रस्तावित किया है कि किराया वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर निर्धारित किया जाएगा, जो कि न्यूनतम एसएसआई 1.00 के अधीन होगा। चूँकि उक्त नोट पूरी तरह से स्पष्ट है और कहीं कोई अस्पष्टता नहीं है, इसलिए प्रस्तावित नोट स्वीकृत किया जाता है। हालांकि, अगर उच्च एफएसआई के लिए दर में वृद्धि होगी, तो एमबीपीटी को उचित औचित्य के साथ इस उच्च दर के लिए इस प्राधिकरण की मंजूरी लेने की सलाह दी जाती है। ”

इस संबंध में, एमबीपीटी ने सूचित किया है कि एफएसआई 1.00 को हिसाब में लेते हुए एसओआर का परिकलन किया गया है जोकि एक आधार यूनिट है और एमसीजीएम और एमबीपीटी के डी.सी. विनियमों के अनुसार किसी स्वीकार्य एफएसआई वृद्धि की स्थिति में एमबीपीटी ने टीएएमपी द्वारा अनुमोदित एसओआर दर पर ही प्रयोज्य उच्च एफएसआई के अनुसार अनुपातिक रूप से किराए का परिकलन करने के लिए प्रस्ताव किया है। यह महत्वपूर्ण है कि एलएसी ने अपनी रिपोर्ट (जुलाई 2020 की एमबीपीटी के मूल प्रस्ताव का एक भाग है) में यह सिफारिश की है कि एमबीपीटी एसपीए/आयोजना प्राधिकरण के नई डीडी विनियमों द्वारा किसी भूखण्ड के लिए जो भी लागू हो, अनुमत एफएसआई की वृद्धि करने के मामले में दर में आनुपातिक रूप से वृद्धि की जाएगी।

इस बात के होते हुए कि इस प्राधिकरण के आदेश दिनांक 16 मार्च 2021 द्वारा अनुमोदित आधार पट्टा किराए को बनाए रखा जाएगा और केवल एफएसआई के आधार पर आनुपातिक रूप से वृद्धि की जाएगी, यह प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी के प्रस्ताव को अनुमोदित करने के लिए तैयार है।

- 5.1. परिणामस्वरूप और ऊपर दिए गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण दिनांक 16 मार्च 2021 के आदेश द्वारा अनुमोदित 9 रिक्त भू-खण्डों के लिए दर अनुसूची (एसओआर) के एक भाग के रूप में विद्यमान नोट संख्या 1 और 2 के स्थान पर निम्नलिखित नोट रखने के संबंध में अनुमोदन प्रदान करता है:

- “1. पट्टा किराया पांच वर्ष तक लागू रहेगा जो 01 अक्तूबर 2020 से 30 सितम्बर 2022 तक प्रत्येक अक्तूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के अध्ययधीन होगा। 4% की ऐसी पहली वृद्धि 01.10.2021 को लागू हो जाएगी।”
2. किराया वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर निर्धारित किया जाएगा जो एफएसआई 1.00 के अधीन न्यूनतम होगा। एमसीजीएम और एमबीपीटी के डी.सी. विनियमों के अनुसार, किसी भी अनुमत एफएसआई वृद्धि की स्थिति में, किराया टीएएमपी द्वारा अनुमोदित एसओआर दर पर ही प्रयोज्य उच्च एफएसआई के अनुसार आनुपातिक रूप से परिकलित किया जाएगा। ”

- 5.2. एमबीपीटी को यह सलाह दी गई है वे दिनांक 16 मार्च 2021 द्वारा अनुमोदित आदेश के अनुसार 9 रिक्त भू-खण्डों के लिए दर अनुसूची (एसओआर) में उपयुक्त संशोधन करें।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./310/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 17th September, 2021

No. TAMP/26/2020-MBPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the application received from Mumbai Port Trust (MBPT) seeking amendment to the Order No. TAMP/26/2020-MBPT dated 16 March 2021 passed by this Authority approving the Schedule of Lease Rentals in respect of 9 Vacant Plots at various places in Mumbai to be allotted by E-Tender-cum-Auction method at MBPT, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports
Case No. TAMP/26/2020-MBPT

The Mumbai Port Trust

- - -

Applicant**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
(ii). Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 15th day of September, 2021)

This case relates to an application dated 02 August 2021 received from Mumbai Port Trust (MBPT) seeking amendment to the Order No. TAMP/26/2020-MBPT dated 16 March 2021 passed by this Authority approving the Schedule of Lease Rentals in respect of 9 Vacant Plots at various places in Mumbai to be allotted by E-Tender-cum-Auction method at MBPT.

2. It may be recalled that this Authority vide its Order No. TAMP/26/2020-MBPT dated 16 March 2021 has disposed the proposal received from MBPT seeking approval for Schedule of Lease Rentals in respect of 9 Vacant Plots at various places in Mumbai to be allotted by E-Tender-cum-Auction method at MBPT. The said order has been notified in the Gazette of India on 12 April 2021 vide Gazette No. 165.

3. In this backdrop, the MBPT vide its letter No.FA/OEA-L/13(20)/Gen/164 dated 2 August 2021 has requested to amend certain paras i.e. Para 7 (xi) as well as Note 1 of Annexure and Para 7(xii) of the order No. TAMP/26/2020-MBPT dated 16 March 2021. The submissions made by the MBPT in its application dated 2 August 2021 and the reasons for proposed amendment are tabulated below:

Sr. No.	Existing para	Proposed amendment	Reason for amendment
a.	Para 7 (xi) of the Order		
	“The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that the lease rentals are valid upto 30.09.2022 with 4% increase every October and that first such increase will be effective from 01 October 2021.” In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13 (c) of the Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2% and also mentions that the SOR would be re-fixed once in 5 years by TAMP. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Also, since the lease rent being approved is for the period beginning 01 October 2020, the said	The MBPT is seen to have proposed a note the effect that the lease rentals are valid upto 30.09.2022 with 4% increase every October and that first such increase will be effective from 01 October 2021. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2% and also mentions that the SOR would be re-fixed once in 5 years by	In terms of Para 13(c) of PGLM, the approval of TAMP is necessary for the fixation of latest SOR. A Writ Petition filed by MbPT challenging TAMP’s notification was pending before the Hon’ble High Court since, 2000. Subsequently, after deliberations with the Ministry, and the TAMP officials, the TAMP clarified that the SOR applicable to Township areas of MbPT from 01.10.2012 to be notified by TAMP and hence the Writ Petition was withdrawn from High Court by MbPT. In

	lease shall be subject to its first annual escalation on 01 October 2021, in line with the Land Policy Guidelines, 2014. However, the MBPT has proposed the validity upto 30.9.2022 i.e. only for 2 years, which is <u>changed to 30.09.2025</u> . Accordingly, the Note prescribed is changed to the effect.”	TAMP. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Also, since the lease rent being approved is for the period beginning 01 October 2020, the said lease shall be subject to its first annual escalation on 01 October 2021, in line with the Land Policy Guidelines, 2014. <i>The MBPT has proposed the validity upto 30.9.2022 i.e. only for 2 years. Accordingly, the Note prescribed is changed to the effect.</i>	terms of clause 13 of PGLM, the SOR will be for 5 years. Therefore, revision of SOR for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 is to be notified by TAMP. Accordingly, proposals for approval of SOR, for the lettings in Township Area, for above period has been mooted. The notified SOR for 9 vacant plots was prepared based on recommendations of Land Allotment Committee formed as per Para 13 of PGLM 2015 and approved by the Board vide TR No.261 & 301 of 2020 for the years’ period from 01.10.2017 to 30.09.2022. Therefore, the validity of the SOR for the subject 09 vacant plots has been decided to be upto 30.09.2022 to bring the uniformity in SOR period of MbPT.
b.	Note 1 in Annexure (SOR)		
	“The lease rental shall remain in force for a period of five years effective from 1 October 2020 to 30 September 2025 subject to increase @ 4% p.a every October. First such 4% increase will be due on 01.10.2021.”	The lease rental shall remain in force for a period effective from 1 st October 2020 to 30 th September 2022 subject to increase @ 4% p.a. every October. First such 4% increase will be due on 01.10.2021.	
c.	Para 7(xii) of the Order		
	“The MBPT has proposed another note to the effect that the rent will be worked out on the bases of the Actual Built-up area, subject to minimum of FSI 1.00. Since the said note gives clarity and would avoid ambiguity, the proposed note is approved. However, if rate will increase for higher FSI, the MBPT is advised to seek the approval of this Authority for such higher rate with due justification.”	The MBPT has proposed another note to the effect that the rent will be worked out on the basis of the Actual Built-up area, subject to minimum FSI 1.00. Since the said note gives clarity and would avoid ambiguity, the proposed note is approved. However, <i>for higher FSI, the MbPT is advised to calculate rent proportionately as per applicable higher FSI at the same SOR rate approved by the TAMP.</i>	The SOR has been calculated taking into account FSI 1.00, which is a base unit. However, for any increased permissible FSI as per D.C. Regulations of MCGM and MbPT, SPA, rent will be calculated proportionately as per permissible FSI. There is no need to seek approval of the TAMP for increase in FSI which will be in accordance with applicable D.C. Regulations. Hence this clause needs to be amended as shown in italics.

4. With reference to the submissions made by MBPT vide its letter dated 2 August 2021, the following position emerges:

- (i). Based on a proposal filed by Mumbai Port Trust (MBPT) in July 2020, this Authority vide its Order No. TAMP/26/2020-MBPT dated 16 March 2021 has approved the Schedule of Lease Rentals in respect of 9 Vacant Plots at various places in Mumbai belonging to MBPT and to be allotted by MBPT through E-Tender-cum-Auction.
- (ii). In its proposal, the MBPT had proposed a note to the effect that the lease rentals are valid upto 30.09.2022 with 4% increase every October and that first such increase will be effective from 01 October 2021. In this regard, reference is drawn to para no. 7 (xi) of the Order dated 16 March 2021, which is reproduced below:

“The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that the lease rentals are valid upto 30.09.2022 with 4% increase every October and that first such increase will be effective from 01 October 2021.

In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2% and also mentions that the SOR would be re-fixed once in 5 years by TAMP. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Also, since the lease rent being approved is for the period beginning 01 October 2020, the said lease shall be subject to its first annual escalation on 01 October 2021, in line with the Land Policy Guidelines, 2014. However, the MBPT has proposed the validity upto 30.9.2022 i.e. only for 2 years, which is changed to 30.09.2025. Accordingly, the Note prescribed is changed to the effect.”

As seen from above, the MBPT had proposed the validity of the rates only for a period of 2 years ending upto 30.9.2022. However, given that the Land Policy Guidelines mentions that the SOR would be re-fixed once in 5 years, the validity was prescribed for a period of five years effective from 1 October 2020 to 30 September 2025. Now, the MBPT has categorically requested that validity of the SOR for the subject 09 vacant plots be prescribed upto 30.09.2022, so as to bring the uniformity in SOR period of MBPT. In this regard, it is submitted that the lease rentals approved by the Board of Trustees for the lands of MBPT for the period from 1980 upto 30 September 2012 as per the Compromise formula had been upheld by the Hon’ble Supreme Court of India. As such, the Government had advised the MBPT in May 2019 to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township areas with effect from 01 October 2012 onwards. As such, the MBPT has submitted various proposals in the past, seeking approval for lease rentals for the various areas of MBPT, for the quinquennial period from 01 October 2012 to 30 September 2017 as well as the quinquennial period from 01 October 2017 to 30 September 2022. Thus, to have uniformity in SOR period, the MBPT is seen to have proposed validity upto 30 September 2022 in respect of the Schedule of Lease Rentals for 9 Vacant Plots at various places in Mumbai. Prescription of a common validity period for all the land parcels would enable the port to file a comprehensive proposal for revision of lease rentals for the estates of MBPT (which has never materialized incase of MBPT till date), for the period beyond 30 September 2022. Based on the reasoning given by the Port and to have uniformity in the tariff validity period, this Authority is inclined to prescribe the validity upto 30 September 2022. As such, the note no. 1 forming part of the Schedule of Rates (SOR) for the 9 plots as approved vide Order dated 16 March 2021 is modified.

- (iii). In its proposal, the MBPT had also proposed another note to the effect that the rent will be worked out on the basis of the Actual Built-up area, subject to minimum of FSI 1.00. In this regard, reference is drawn to para no. 7 (xii) of the Order dated 16 March 2021, which is reproduced below:

“The MBPT has proposed another note to the effect that the rent will be worked out on the basis of the Actual Built-up area, subject to minimum of FSI 1.00. Since the said note gives clarity and would avoid ambiguity, the proposed note is approved. However, if rate will increase for higher FSI, the MBPT is advised to seek the approval of this Authority for such higher rate with due justification.”

In this regard, the MBPT has conveyed that the SOR has been calculated taking into account FSI 1.00, which is a base unit and in the event of any increased permissible FSI as per D.C. Regulations of MCGM and MBPT, the MBPT proposes to calculate rent proportionately as per applicable higher FSI at the same SOR rate approved by the TAMP. It is noteworthy that the LAC in its Report (which formed part of the original proposal of MBPT of July 2020), has recommended that the rate will be proportionally increased in case the permissible FSI is increased as may be applicable for any plot by MBPT SPA/ Planning Authority’s new DC Regulations.

Given that the base lease rent as approved by this Authority vide the Order dated 16 March 2021 will remain intact and would be only proportionately increased based on the FSI, this Authority is inclined to approve the proposal of MBPT in this regard.

- 5.1. In the result, and for the reasons give above, and based on the collective application of mind, this Authority approves to replace the existing note no. 1 and 2 forming part of the Schedule of Rates (SOR) for the 9 vacant plots as approved vide Order dated 16 March 2021, with the following notes:

- “ 1. The lease rental shall remain in force for a period of two years effective from 1 October 2020 to 30 September 2022 subject to increase @ 4% p.a every October. First such 4% increase will be due on 01.10.2021

2. Rent will be worked out on the basis of Actual Built-Up Area, subject to minimum of FSI 1.00. In the event of any increased permissible FSI as per D.C. Regulations of MCGM and MBPT, the rent will be proportionately calculated as per applicable higher FSI at the same SOR rate as approved by the TAMP.

”

- 5.2. The MBPT is advised to make suitable changes in the Schedule of Rates (SOR) for the 9 vacant plots as approved vide Order dated 16 March 2021.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./310/2021-22]