



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-01122021-231505
CG-MH-E-01122021-231505

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 629]
No. 629]

नई दिल्ली, मंगलवार, नवम्बर 30, 2021/अग्रहायण 9, 1943
NEW DELHI, TUESDAY, NOVEMBER 30, 2021/AGRAHAYANA 9, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 17 नवम्बर, 2021

सं. टीएमपी/51/2021-एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49, में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त मझगांव डाक शिपबिल्डर्स लिमिटेड – आरआर जोन 10/80 (मझगांव डिवीजन) को पट्टे पर दी गई भूमि / जल क्षेत्र के 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के किराया अनुसूची निर्धारण के प्रस्ताव का महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण ने 01 नवम्बर, 2021 को निपटान किया था। लेकिन, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमानों के साथ (सकारण आदेश) को अधिसूचित कराने में लगने वाले समय पर सुविचार करते हुए, प्राधिकरण ने मझगांव डाक शिपबिल्डर्स लिमिटेड – आरआर जोन 10/80 (मझगांव डिवीजन) को पट्टे पर दी गई भूमि / जल क्षेत्र के 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के किराया अनुसूची निर्धारण की एमबीपीटी की दर अनुसूची का अनुमोदन किया और इस प्राधिकरण ने मझगांव डाक शिपबिल्डर्स लिमिटेड – आरआर जोन 10/80 (मझगांव डिवीजन) को पट्टे पर दी गई भूमि / जल क्षेत्र के 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि की किराया अनुसूची का नियतन करते हुए एमबीपीटी की दर अनुसूची को 01 नवम्बर, 2021 को अधिसूचित कराने का निर्णय लिया। यह आदेश भारत के राजपत्र में 12 नवम्बर, 2021 के राजपत्र संख्या 553 में अधिसूचित कराया गया। उक्त अधिसूचना में यह कहा गया था कि यह प्राधिकरण शीघ्र ही सकारण आदेश अधिसूचित कराएगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण एतद्वारा एमबीपीटी से प्राप्त मझगांव डाक शिपबिल्डर्स लिमिटेड – आरआर जोन 10/80 (मझगांव डिवीजन) को पट्टे पर दी गई भूमि / जल क्षेत्र के 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि की किराया अनुसूची निर्धारण के एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव के निपटान से संबंधित सकारण आदेश का, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, अधिसूचित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण**मामला सं.टीएमपी/51/2021-एमबीपीटी**

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

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

आदेश

(नवम्बर, 2021 के 1 वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से 16 सितम्बर, 2021 के पत्र संख्या एफए/ओईए-एल/21(88)/यू-8/252 के अंतर्गत प्राप्त मझगांव डाक शिपबिल्डर्स लिमिटेड – आरआर जोन 10/80 (मझगांव डिवीजन) को पट्टे पर दी गई भूमि / जल क्षेत्र के 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के किराया अनुसूची निर्धारण के एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी के 16 सितम्बर, 2021 के प्रस्ताव की मुख्य विशिष्टियां इस प्रकार हैं:

- (i) पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने 17.07.2015 के अपने पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV के द्वारा महापत्तन न्यास भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश जारी किये। तदनंतर, मंत्रालय ने 14.5.2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 2018 का 1 और 29 अप्रैल, 2019 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 2019-20 का 1 के द्वारा पीजीएलएम 2015 की प्रयोजनीयता को मुम्बई, कोलकाता और कांडला पत्तन के गैर-आवासीय अधिवास / टाऊनशिप क्षेत्र के वाणिज्यिक क्षेत्रों तक विस्तार किया।
- (ii) जैसा पीजीएलएम-2015 के खण्ड 13 में यथा प्रदत्त, भू आबंटन समिति (एलएसी) ने 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितम्बर, 2022 तक के लिये मझगांव डाक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमडीएसएल) – आरआर जोन 10/80 (मझगांव डिवीजन) को पट्टे पर दी गई भूमि / जल क्षेत्र के पट्टे पर दिये गये चार भूखण्डों के लिये दरों की संस्तुति की। इनको एमबीपीटी के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।
- (iii) इस पृष्ठभूमि में एमबीपीटी पीजीएलएम-2015 के खण्ड 13(ग) के निबंधन में 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितम्बर, 2022 तक के लिये मझगांव डाक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमडीएसएल) – आरआर जोन 10/80 (मझगांव डिवीजन) को पट्टे पर दी गई भूमि / जल क्षेत्र की दर अनुसूची के निर्धारण से संबंधित प्रस्ताव लेकर आया है।

2.2 पृष्ठभूमि और एमबीपीटी द्वारा अपने 16 सितम्बर, 2021 के प्रस्ताव में उठाये गये अन्य मुख्य मुद्दों का सार नीचे प्रस्तुत है:

(क) पृष्ठभूमि:

मुम्बई पत्तन न्यास के पास मुंबई नगर में 944 हैक्टेयर भूमि है। मुंबई नगर की सीमा में पड़ने वाली भूमि ए, बी, सी, एम, जी-उत्तर, ई, एफ-उत्तर और एफ-दक्षिण वार्डों के अधिकार क्षेत्रों में आती है। कथित भू-क्षेत्र का फैलाव कोलाबा से बडाला, माहिम, वर्ली, गोवांडी, पीर पाओ, मेहल आदि में है और इन संपदाओं के प्रबंधन के लिये इन्हे 15 प्रशासनिक यूनिटों में विभक्त किया गया है। भू-संपदाओं को 2 मुख्य श्रेणियों में बांटा गया है अर्थात् (i) किराये पर दी जाने भूमि और (ii) किराये पर न दी जाने भूमि। किराये पर न दी जाने भूमि में सहयोगी विभागों के कार्यालय, मुम्बई पत्तन न्यास का प्रशासनिक कार्यालय, पत्तन न्यास क्वार्टर, पत्तन न्यास अस्पताल, आदि स्थित है। किराये पर दी जाने भूमि में दीर्घ काल के पट्टे, 15 मासिक पट्टे, मासिक किरायेदारियां, और लाईसेंस आदि पर दिये गये क्षेत्र शामिल हैं। कुछेक भूखंड खाली पड़े हैं, जिन्हें किराये पर दिया जा सकता है। वर्तमान प्रस्ताव 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितम्बर, 2022 तक के लिये मझगांव डाक शिपबिल्डर्स लिमिटेड – आरआर जोन 10/80 (मझगांव डिवीजन) को पट्टे पर दी गई भूमि / जल क्षेत्र की दर अनुसूची के निर्धारण से संबंधित है।

(ख) नीति संबंधी दिशानिर्देश:

- (i) मंत्रालय द्वारा जारी महापत्तन भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2010 को बोर्ड ने उच्चतम न्यायालय के निर्णय के साथ पठित बोर्ड ने 2011 की टीआर संख्या 21 के द्वारा अपनाया था। बाद में मंत्रालय ने मंत्रिमंडल के अनुमोदन से महापत्तन भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 (पीजीएलएम) जारी किये जो कांडला, मुंबई और कोलकाता पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों को छोड़कर सभी पत्तनों पर लागू किये गए थे। तीनों पत्तनों के लिए यह कहा गया था कि इनके लिए अलग से नीति बनायी जायेगी। संशोधित नीति दिशानिर्देश 2015 में जारी किये गए थे।
- (ii) मंत्रालय ने पीजीएलएम 2014/15 के विभिन्न मुद्दों पर स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) 14.05.2018 का 2018 का 1 और 09.03.2019 का स्पष्टीकरण संख्या 2 और 29.04.2019 का स्पष्टीकरण संख्या 2019-20 का 1 जारी किये और पीजीएलएम 2015 को मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तनों के टाउनशिप क्षेत्रों में सूर्यास्त खंड के साथ 31.03.2020 तक विस्तार किया। इस प्रकार, पीजीएलएम 2015 मुंबई पत्तन न्यास के टाउनशिप क्षेत्रों पर लागू हो गई। मंत्रालय ने 27.01.2021 के पत्र में आगे और स्पष्ट किया कि “चूंकि पीजीएलएम 2014 को मंत्रिमंडल का अनुमोदन प्राप्त है, यह तब तक वैध है जब तक इसका मंत्रिमंडल द्वारा संशोधन नहीं कर दिया जाता। अतः 29.04.2019 को जारी पीजीएलएम 2015 का संकलन महापत्तन न्यास की भूमि और टाउनशिप क्षेत्र दोनों पर लागू है और 29.04.2019 के पत्र में उल्लिखित शर्तों के अधीन है।”
- (iii) पीजीएलएम 2015 के निबंधनों में, दरमानों की एलएसी द्वारा संस्तुति की जायेगी और बोर्ड उसे अनुमोदित करेगा तथा प्राधिकरण उसे अधिसूचित करेगा। बोर्ड ने 2014 की टीआर संख्या 146 के द्वारा संपदा किरायों की नई दर सूची की संस्तुति के लिए उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में भू-आबंटन समिति का गठन किया तथा यातायात प्रबंधक, एफए एंड सीएओ और संपदा प्रबंधक सदस्य के रूप में रखे गया।

(ग) विधिक मुद्दे:

प्राधिकरण ने 28.03.2000 की अधिसूचना संख्या टीएएमपी/10/98-विविध के द्वारा 15.03.2000 को सभी महापत्तन न्यासों की सारी भूमियों के दरमान की प्रयोज्यनीयता के मुद्दे पर दरमान और शर्तों का विवरण तैयार करने के अपने अधिकारक्षेत्र के बारे में आदेश जारी किये। उक्त अधिसूचना को मुंबई पत्तन द्वारा रिट याचिका संख्या 2000 की 1153 में चुनौती दी गई। रिट याचिका में, माननीय बम्बई उच्च न्यायालय ने 02.05.2000 के अंतरिम आदेश द्वारा प्राधिकरण के आदेश को पत्तन सीमा और पत्तन अप्रोचों में पड़ने वाले क्षेत्रों के लिए रोक लगा दी। पीजीएलएम-2015 के आलोक में, रिट याचिका वापस लेने और उस संबंध में आवश्यक सलाह प्राप्त करने के लिए मंत्रालय से संपर्क किया गया। 15 जुलाई 2019 के पत्र के द्वारा प्राधिकरण को सूचित किया गया कि प्राधिकरण से 01.10.2012 के बाद से टाउनशिप क्षेत्रों सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के दरमान निर्धारित करने की अपेक्षा की जाती है। पोत परिवहन मंत्रालय की सलाह के निबंधन में 28 मार्च 2000 की अधिसूचना निष्फल हो गई।

(घ) एलएसी रिपोर्ट:

- (i) पीजीएलएम-2015 के अनुसार, भू-आबंटन समिति को पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय निम्नलिखित कारकों पर सुविचार करना अपेक्षित है:-
- I) “क) समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए यदि भूमि मूल्यों का राज्य सरकार के क्षेत्र में रेडि-रॉकर उपलब्ध है।
 - ख) पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (पत्तन के आसपास का क्षेत्र संबंधित पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा तथा किया जाएगा), पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ।
 - ग) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित अद्यतन वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।
 - घ) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त एक अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता द्वारा आकलित दर।
 - ङ) पत्तन द्वारा चिन्हित कोई भी अन्य प्रासंगिक कारक।
- II) भूमि आबंटन समिति, किसी भी भूमि के लिए नवीनतम बाजार मूल्य की सिफारिश करते समय सामान्य रूप से ऊपर पैरा 13(क) में उल्लिखित कारकों को ध्यान में रखेगी। वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13(क) और 13(ग) के अनुसार नवीनतम दरमान

निर्धारित किया जाएगा और पत्तन न्यास द्वारा अनुशंसित नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा।

- III) पत्तन भूमि के अद्यतन दरमान निर्धारित करने के लिए पैरा 13(क) में दी गई रूपरेखा के अनुसार प्रस्ताव प्राधिकरण को प्रस्तुत करेगा। प्राधिकरण प्रस्ताव प्राप्त होने पश्चात् सभी हितधारकों से परामर्श प्रक्रिया पूरी करके 45 दिन के अंदर भूमि के लिए अद्यतन दरमानों को अधिसूचित करेगा। पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धिकारक दर तय करेगा जो 2 प्रतिशत से कम नहीं होगा। तदनुसार प्रत्येक पांच वर्ष में एक बार पुनः निर्धारित किए जाएंगे।
- (ii) एमबीपीटी की भूमि संख्या (i) भूखंड संख्या. 355 (20801640), (ii) उत्तरी यार्ड में विस्तार चरण (20801642) (iii) दक्षिण यार्ड में स्लिपवे का विस्तार (20801650) और (iv) अतिरिक्त स्लिपवे के लिए अतिरिक्त जल क्षेत्र (20801652) को मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लिमिटेड को पट्टे पर दिया गया था और पट्टा समाप्त हो गया है। ये भूखंड स्टॉप ड्यूटी रेडि-रॉक्नर जोन 10/80 (मझगांव डिवीज़न) में पड़ते हैं।
- (iii) इस मामले में, एलएसी और बाद में बोर्ड ने 2019 की टीआर संख्या 46 में यह निर्णय लिया कि एमबीपीटी वर्कशॉप के संबंध में मैसर्स पटवर्धन कंसलटेंट्स प्रा.लि. द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, जो रेडि-रॉक्नर 10/80 में ही पड़ती है, एफएसआई-1 के लिए 1,87,696/- रु. प्रति वर्ग मीटर निकलती है, को चार समाप्त हुए पट्टों को 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए अपनाया जाये और उन्हें मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमडीएसएल) को नवीकृत कर दिया जाए और 30 वर्ष का नए पट्टे का प्रस्ताव किया जाये। एलएसी और बाद में बोर्ड ने टीआर संख्या 2019 की 289 और 2019 की 287 के अनुसार यूनिट संख्या 7 और 8 के अंतर्गत पड़ने वाले भू खंडों की मूल्यांकन रिपोर्ट पर सुविचार करते हुए रेडि-रॉक्नर जोन 10/80 के अंतर्गत पड़ने वाली भूखंडों की सभी किरायेदारियों के लिए इसे ही अपनाये जाने की स्वीकृति दी। तदनुसार भूमि का उचित बाजार मूल्य (एफएमआर) 01.10.2017 को एफएसआई 1 के लिए 1,87,696 रु. प्रति मीटर निकला और 1.10.2017 @6% पर दरमान प्रतिफल 11,261,76 रु. प्रति वर्ग मीटर निकलता है जिस पर प्रत्येक अक्टूबर में 4% की वार्षिक वृद्धि होगी। वर्कशॉप भूमि की दर को प्राधिकरण द्वारा की अधिसूचना संख्या 6 दिनांक 04/10/2019 के मामला संख्या टीएएमपी/72/2018-एमबीपीटी में अनुमोदित किया है।
- (iv) उक्त निर्णय के हवाले से एमडीएसएल से प्रतिलिख्य संदेय, 01.10.2012 से लागू संशोधन सहित, की संसूचना नवीकरण के प्रस्ताव के साथ एमडीएसएल को दे दी गई थी। एमडीएसएल ने सूचित किया है कि 01.10.2017 से प्रभावी दरें एमडीएसएल को स्वीकार्य नहीं हैं। उन्होंने यह भी सूचित किया है कि उक्त दरें उनके द्वारा दी जा रही दरों से 10 गुणा अधिक हैं और कि उनका व्यापार ऐसी दरों का वहन नहीं कर सकता। उन्होंने आगे और सूचित किया है कि नवीकृत किये जाने वाले अधिकतर भूखंड जल क्षेत्र हैं और इसलिए दरों की समीक्षा करने की जरूरत है। अध्यक्ष के साथ हुई बैठक में उन्होंने रेडि-रॉक्नर दर पर, पीजीएलएम के निबंधनों में लागू रियायतों के साथ, भुगतान करना स्वीकार कर लिया है।
- (v) जब एमडीएसएल के समाप्त हुए पट्टों के संबंध में स्वतंत्र मूल्यांकन कराने का निर्णय लिया गया तो मामला एलएसी को सौंपा दिया गया। उसे भी बोर्ड की 2021 की टीआर संख्या 82 के द्वारा अनुमोदित किया गया है और उस प्रयोजन से जल क्षेत्र वाले एक भूखंड और भूमि क्षेत्र के अन्य भूखंडों का मूल्यांकन किया जायेगा। उक्त टीआर के अनुसार भूमि के मूल्यांकन संबंधी भूखंड का आबंटन श्री अविनाश पेंडसे, वास्तुविद, डिजायनर और मूल्यांकक को सौंपा गया जो एमबीपीटी के पेनल पर हैं। मूल्यांकक ने 26.07.2021 को मूल्यांकन रिपोर्ट सौंपी और उन्होंने पीजीएलएम 2015 दिशानिर्देशों के अनुसार पांचों विधियों/कारकों पर सुविचार किया। कथित मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार दर प्रति वर्ग मीटर और विषयक भूखंड का मूल्य वर्ष 2017-18 के दरमान निर्धारण के लिए नीचे सारणी में दर्शाया गया है।

कारक	एफएसआई	एफएसआई के लिए प्रति वर्ग मीटर दर	भूखंड का ब्यौरा	परिसर का मूल्य	6% दर प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (दरमान)
I) समान वर्गीकरण/ कार्य के क्षेत्र भू मूल्य का राज्य सरकार रेडि-रॉक्नर, यदि उपलब्ध हो	1	27100/-रु. (आरआर जोन 10/80)	i) उत्तरी यार्ड में विस्तार चरण (20801642) ii) अतिरिक्त स्लिपवे के लिए अतिरिक्त जल क्षेत्र (20801652)	5,31,41,203/- रु. 2,50,67,500/- रु.	1626/-रु.

II) पत्तन के आस-पास पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक लेनदेन का उच्चतम मूल्य	1	नहीं		-----	शून्य
III) ऐसे कारोबार के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर	1	आस-पास में भूमि का कोई ऐसा कारबार नहीं हुआ है।			शून्य
IV) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर	1	मौजूदा अवसरचना सुविधाओं/मूल्यांकक विश्लेषण के आधार पर भूमि की उचित बाजार दर 1,70,240/- रु. प्रति वर्ग मीटर खुले भूखंड के लिए और 85,120/- रु. प्रति वर्ग मीटर बेसिन के लिए	i) उत्तरी यार्ड में विस्तार चरण (20801642) अतिरिक्त स्लिपवे के लिए अतिरिक्त जल क्षेत्र (20801652)	भूमि का उचित बाजार मूल्य 33,38,28,723 15,74,72,000	₹ 10,214.40 ₹ 5,107.20
V) पत्तन द्वारा पता लगाया गया कारक	1	पत्तन द्वारा किसी अन्य कारक का पता नहीं लगाया गया।		शून्य	शून्य

(vi) भू-आवंटन समिति 29.07.2021 को बैठक हुई और एमबीपीटी के भू/जल के पट्टे के भूखंड अर्थात् (i) उत्तरी यार्ड में विस्तार चरण (20801642) और (ii) अतिरिक्त स्लिपवे के लिए अतिरिक्त जल क्षेत्र (20801652) के बारे में निम्नलिखित संसृतियों के साथ अपनी रिपोर्ट दी:-

- (क) श्री अविनाश पेंडसे की वर्ष 01.10.2017 से 30.09.2018 के लिए दी गई रिपोर्ट के आधार पर निकाले गए भूमि के उचित बाजार मूल्य 1,70,240/- रु. की दर को दर अनुसूची के निर्धारण के लिए अपनाया जाये, क्योंकि यह अधिक है। इसी प्रकार, जैसा श्री अविनाश पेंडसे ने संस्तुति की है, बेसिन/जल क्षेत्र के लिए उचित बाजार मूल्य 85,120/-रु. प्रति वर्ग मीटर को अपनाया जाये।
- (ख) भूमि/बेसिन दर के आधार पर एफएसआई 1 के लिए भूमि मूल्य दर 6% प्रति वर्ष के प्रतिफल 10,214.40 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष और बेसिन/जल क्षेत्र के लिए 5107.20 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष होगी।
- (ग) उक्त दर अनुसूची प्रत्येक अक्टूबर में 4% की वार्षिक वृद्धि के साथ 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए लागू रहेगी।
- (घ) यह दर बिलिंग कोड 20801640, 20801642, 20801650 और 20801652 वाले एमडीएसएल के पट्टा समाप्त वाले 4 प्लॉटों पर ही लागू होगी जो मझगांव डिविज़न के रेडि-रांक्नर जोन 10/80 के अंतर्गत पड़ते हैं।
- (ङ) एलएसी की संस्तुति के बाद मामले को 2018 की टीआर संख्या 61 तथा 2018 की टीआर संख्या 105 के संदर्भ से, एलएसी रिपोर्ट के अनुमोदन के लिए बोर्ड के समक्ष रखा गया। तत्पश्चात्, प्रस्ताव का प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करने के लिए भेजा जा रहा है।
- (च) तदनुसार, 2019 की टीआर 46 के परिणाम में संसूचित दर के संशोधन में पट्टा के नवीकरण प्रस्ताव के साथ संशोधित दरों पर संदेय राशि की सूचना एमडीएसएल को दे दी गई है।

उक्त को बोर्ड ने 2021 की टीआर 123 के द्वारा अनुमोदित कर दिया।

2.3. इस प्रकार, एमबीपीटी ने इस प्रयोजन के लिए गठित एलएसी द्वारा यथा संस्तुत और बोर्ड द्वारा 2021 के टीआर 123 के द्वारा अनुमोदित दरमान पर प्राधिकरण का अनुमोदन चाहा है जो एमडीएसएल के मझगांव डिविज़न के रेडि-

रॉक्नर जोन 10/80 के अंतर्गत पड़ने वाले बिलिंग कोड 20801640, 20801642, 20801650 और 20801652 वाले एमडीएसएल के पट्टा समाप्त वाले 4 प्लॉटों संबंधित है। ये प्लॉट मझगांव पुनरूद्धार संपदा के भू/जलक्षेत्र में आदि है और दर एफएसआई 1 में भू-क्षेत्र 10,214.40 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष तथा बेसिन/जल क्षेत्र के लिए 5,107.20 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है। उक्त दर 01/10/2017 से 30/09/2022 तक प्रत्येक वर्ष अक्टूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के साथ लागू रहेगी। ब्यौरा इस प्रकार है:

**मझगांव पुनरूद्धार संपदा के भू-खंडों की दर अनुसूची
(आर आर जोन 10/80 - मझगांव डिवीजन)**

क्र.सं	आरआर जोन	भू-खंड साथ	एफएसआई 1 के लिए भू मूल्य प्रति वर्ग मीटर (रु. में)	1.10.2017 को प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष दर (रु. में)
1.	10/80	भू खंड संख्या i) 355 (कोड सं..20801640) ii) उत्तरी यार्ड में विस्तार चरण II (कोड सं.20801642) iii) दक्षिणी यार्ड में स्लिपवे का वस्तार (कोड सं. 20801650) iv) स्लिप वे के विस्तार के लिए अतिरिक्त जल क्षेत्र (कोड सं. 20801652)	भूमि के लिए 1,70,240.00 बेसिन/जल क्षेत्र के लिए 85,120/-रु.	भूमि के लिए 10,214.40 बेसिन/जल क्षेत्र के लिए 107.20

2.4. एमबीपीटी ने बताया है कि प्रस्ताव भू-प्रबंधन भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के निबंधनों पर आधारित है। एमबीपीटी ने आगे और बताया है कि एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 और पीजीएलएम 2015 के पैरा 13(ग) के अंतर्गत मझगांव प्रभाग, स्टाम्प ड्यूटी रेडि-रॉक्नर जोन 10/80 ने पड़ने वाले एमडीएसएल के भूमि/जल क्षेत्र के 4 पट्टाधारी भूखंडों के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए दरसूची का अनुमोदन चाहा है।

3.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार 16 सितंबर, 2021 के एमबीपीटी के पत्र की प्रति हमारे 22 सितंबर 2021 के पत्र द्वारा संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को भेजी गई उनकी टिप्पणियां प्राप्त करने के लिए भेजी गई।

3.2. प्रत्युत्तर में, मैसर्स मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लि. (एमडीएसएल) ने अपने 06 अक्टूबर, 2021 के पत्र के द्वारा अपनी टिप्पणियां भेजीं। उन टिप्पणियों को फीड बैक सूचना के तौर पर हमारे 06 अक्टूबर, 2021 के पत्र के साथ एमबीपीटी को भेजा गया। एमबीपीटी ने 9 अक्टूबर, 2021 के अपने ई-मेल द्वारा प्रत्युत्तर दिया।

4. प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर एमबीपीटी को हमारे 06 अक्टूबर, 2021 के पत्र के द्वारा अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया। एमबीपीटी ने 14 अक्टूबर 2021 के ई-मेल द्वारा प्रत्युत्तर दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना और उस पर एमबीपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का उत्तर			
(i)	जैसा हमारे 22 सितंबर, 2021 के पत्र में अनुरोध किया गया था, एमबीपीटी को वर्तमान में एमडीएसएल पर बिल कोड संख्या 20801640, 20801642, 20801650 और 20801652 की भूमि का मौजूदा पट्टा किराया और विषयक प्रस्ताव में पत्तन द्वारा प्रस्तावित किराये का तुलनात्मक विवरण प्रस्तुत करना है।	एमडीएसएल के समाप्त हुए घट पट्टों के बिलिंग कोड . 20801640, 20801642, 20801650 और 20801652 की भूमि का मौजूदा पट्टा किराया और विषयक प्रस्ताव में पत्तन द्वारा प्रस्तावित किराये का तुलनात्मक विवरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और जैसा आर-आर जोन 10/80 के अंतर्गत एमडीएसएल के चार समाप्त पट्टों पर लागू हैं, निम्नवत् है:			
		अवधि	वर्तमान बिलिंग के अनुसार दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह	01.10.2012 से 30.09.2017 तक 4% वृद्धि के साथ संशोधित दरमान के अनुसार दर प्र.व. मी. प्र.मा. (प्रस्ताव प्राधिकरण को प्रस्तुत)	01.10.2017 से 30.09.2022 तक 4% वृद्धि के साथ संशोधित दरमान के अनुसार लागू दर प्र.वर्ग प्र. माह
				भू-क्षेत्र दर	जल क्षेत्र दर
				भू-क्षेत्र दर	जल क्षेत्र दर

		<table><tr><td>01.10.17 से 30.09.2018</td><td>83.25</td><td>102.81</td><td>51.41</td><td>351.20</td><td>425.60</td></tr><tr><td>01.10.18 से 30.09.2019</td><td>86.58</td><td>106.92</td><td>53.46</td><td>885.25</td><td>442.62</td></tr><tr><td>01.10.19 से 30.09.2020</td><td>90.05</td><td>111.20</td><td>55.60</td><td>920.66</td><td>460.33</td></tr><tr><td>01.10.20 से 30.09.2021</td><td>93.65</td><td>115.64</td><td>57.82</td><td>957.48</td><td>478.74</td></tr><tr><td>01.10.21 से 30.09.2022</td><td>97.40</td><td>120.27</td><td>60.14</td><td>995.78</td><td>497.89</td></tr></table>	01.10.17 से 30.09.2018	83.25	102.81	51.41	351.20	425.60	01.10.18 से 30.09.2019	86.58	106.92	53.46	885.25	442.62	01.10.19 से 30.09.2020	90.05	111.20	55.60	920.66	460.33	01.10.20 से 30.09.2021	93.65	115.64	57.82	957.48	478.74	01.10.21 से 30.09.2022	97.40	120.27	60.14	995.78	497.89
01.10.17 से 30.09.2018	83.25	102.81	51.41	351.20	425.60																											
01.10.18 से 30.09.2019	86.58	106.92	53.46	885.25	442.62																											
01.10.19 से 30.09.2020	90.05	111.20	55.60	920.66	460.33																											
01.10.20 से 30.09.2021	93.65	115.64	57.82	957.48	478.74																											
01.10.21 से 30.09.2022	97.40	120.27	60.14	995.78	497.89																											
(ii)	एमबीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित प्रारूप दरमानों में केवल प्रस्तावित पट्टा किराया है। प्रस्तावित पट्टा को शासी करने वाली सोपाधिकताएं एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित नहीं की गई है। पट्टा किरायों के संशोधित दरमान और प्रस्तावित पट्टा को शासी करने वाली सोपाधिकताएं प्रस्तुत करें।	01.10.2017 से 30.09.2022 तक के लिए प्रस्तावित पट्टा किरायों की शासी करने वाली निम्नलिखित सोपाधिकताओं के साथ संशोधित प्रारूप दरमान एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत किये गए हैं:- टिप्पण: 1. उपरोक्त दरमान प्रति वर्ष अक्तूबर में 4% बढ़ जायेगा और 30.09.2022 तक वैध रहेगा। 2. किराये की वास्तविक राशि एफएसआई की प्रयोजनीयता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा यथासंस्तुत के अनुसार मूल किराये और गुणक के आधार पर निकाली जायेगी। 3. उक्त दरों में कर, सेवा प्रभार, शास्तियां, ब्याज दर शामिल नहीं है। 4. जल निकायों के आबंटन की दर दरमान दरों के 50% पर लागू है। 5. 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिये अंतरीय बकाया, देयतायें और अन्य संदेय/प्रभारों की गणना उक्त दरों के आधार पर की जायेगी। 6. यह दरें एमडीएल के 4 समाप्त हुए पट्टों पर ही लागू होंगी, जैसी ऊपर चार्ज की गई है। 7. अनुमत अवधि से इतर अवधि का ब्याज समय समय पर बोर्ड की नीति के अनुसार प्रभार्य होगा। 8. चाहे मांग की गई है या नहीं, किरायेदारों/पट्टाधारकों/लाइसेंस धारकों/दखलकारों द्वारा किसी महीने का किराया/प्रतिकर/लाइसेंस शुल्क का भुगतान अगले महीने के 15वें दिन को या उससे पहले करना होगा।																														
(iii)	विषयक प्रस्ताव में, मूल्यांकक ने नवंबर 2019 की अपनी रिपोर्ट में 2017-18 की अवधि के लिए आरआर जोन 10/80 की भूमि का बाजार मूल्य 1,70,240/-रु. प्रति वर्ग मीटर निकाली है। लेकिन एमबीपीटी द्वारा 2017-2022 की अवधि के लिए गैर-आवासीय दखलकारों के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए हाल ही में दायर एक अन्य प्रस्ताव में 2017-18 की अवधि के लिए मूल्यांकक की रिपोर्ट के आधार पर आरआर जोन 10/80 की भूमि का बाजार मूल्य 1,87,696/- रु. प्र. व. मीटर पर सुविचार किया गया। उसी आरआर जोन और उसी अवधि के लिए भूमि के दो पृथक बाजार मूल्य के पीछे का कारण युक्तियुक्त प्रतीत नहीं होता। एमबीपीटी आरआर जोन 10/80 के किरायों का या तो विषयक प्रस्ताव में या एमबीपीटी द्वारा 2017-2022 की अवधि के लिए गैर-आवासीय दखलकारों के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए हाल ही में दायर एक अन्य प्रस्ताव में की समीक्षा करने पर सुविचार करें।	आरआर जोन 10/80 के लिए सामान्य दरमान मको संबंध में, एलएसी ने 01.10.2017 से 30.09.2022 से 1,87,696/रु. प्रति वर्ग मीटर का उचित बाजार मूल्य के आधार पर प्रत्येक अक्तूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के साथ (1,95,204/रु. के भू-मूल्य पर 4% की घटी दर पर) दरमान को अपनाये जाने की संस्तुति की जिसे बोर्ड की 2020 की टीआर संख्या 287 तथा 2020 की 289 के द्वारा अनुमोदित किया। यह दर प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमान पर आधारित थी जो एमबीपीटी वर्कशॉप के 19.12.2018 के आदेश में 4 जनवरी 2019 के राजपत्र संख्या 06 में अधिसूचित किये गए (1,95,204/-रु. प्रति वर्ग मीटर के भू-मूल्य पर @ 6% प्रतिफल पर 11,712.20 प्रति वर्ग मी प्रति वर्ष और जल क्षेत्र के लिये 1,36,643/- प्रति वर्ग मीटर पर @ 6% प्रतिफल पर 8198/रु. प्रति वर्ग मी. प्रति वर्ष)। जहां तक चार एमडीएसएल समाप्त पट्टा किरायों के विषयक प्रस्ताव के का संबंध है, बोर्ड ने 2019 की टीआर संख्या 46 में उक्त दर को अपनाने का निर्माण लिया क्योंकि वह भी आरआर जोन 10/80 में पड़ते है। उक्त दरमान के अनुसार, एमडीएसएल को पट्टा के 4 विषयक भूखंडों के नवीकरण का प्रस्ताव किया। लेकिन, एमडीएसएल ने 01.10.2017 से ऊंची दर लागू करने पर आपत्ति जतायी और यह भी ध्यान दिलाया कि इन भूखंडों में जल क्षेत्र भी हैं। इस अध्यावेदन पर एलएसी ने और बोर्ड ने 2021 की टीआर संख्या 82के द्वारा सुविचार किया और यह निर्णय लिया कि विषयक भूखंडों का स्वतंत्र मूल्यांकन कराये जाने का निर्णय लिया। मूल्यांकक ने स्वतंत्र मूल्यांकन किया और 01.10.2017 भू-क्षेत्र के लिए 1,70,240/- रु. प्रति वर्ग मीटर और जल क्षेत्र के लिए 85,120/- रु. प्रति वर्ग मीटर की दर की सिफारिश की। उस पर 01.10.2017 से 30.09.2018 तक प्रभावी 6% प्रतिफल प्रति वर्ष की दर से दरमान 851.20 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह भू क्षेत्र के लिए और 425.60 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह जल क्षेत्र के लिए बनता है। जो 4% वार्षिक वृद्धि के साथ है। एलएसी ने उसी को अपनाने की संस्तुति की और बोर्ड ने 2021 की टीआर 123 द्वारा अनुमोदित किया और यह विषयक प्रस्ताव में पट्टा समाप्त हुए																														

		4 भूखंडों पर ही लागू है। इस प्रकार, विषयक चार भू-खंडों पर लागू दरमान का प्रस्ताव एलएसी द्वारा और समीक्षा करने के पश्चात् बोर्ड द्वारा तथा 28.06.2021 को अध्यक्ष एमबीपीटी, सीएमडी एमडीएसएल और संयुक्त सचिव रक्षा मंत्रालय की उपस्थिति में सचिव, पत्तन, पोत परिवहन एवं जलमार्ग मंत्रालय की अध्यक्षता में हुई वर्चुअल बैठक किया गया था। इस बैठक में एमडीएसएल के प्रतिनिधि द्वारा उनके अभ्यावेदन में उठाये गए सभी मुद्दों पर चर्चा की गई थी।
--	--	--

5. संदर्भाधीन मामले में 11 अक्टूबर, 2021 को 3.30 बजे वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया। एमबीपीटी और प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

6.1. संयुक्त सुनवाई के दौरान, एमडीएसएल ने बताया कि एमबीपीटी के प्रस्तावित पट्टा किराये काफी ऊँचे और इससे एमडीएसएल के व्यापार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। चूंकि एमडीएसएल सार्वजनिक क्षेत्र का एक उपक्रम है (पीएसयू) तथा रक्षा मंत्रालय का एक अभिन्न अंग है जो अत्यंत क्रांतिक/सामरिक महत्व के निर्माण कार्य करता है जैसे, भारतीय नौसेना के लिए विध्वंसक फ्रिगेट और पनडुब्बियां आदि। इसने इस मामले में एक व्यवहारिक पद्धति अपनाने का अनुरोध किया है। उक्त के आलोक में, एमबीपीटी को हमारे 12 अक्टूबर, 2021 के पत्र के द्वारा प्रस्तावित पट्टा किरायों की समीक्षा करने का और शीघ्र ही इस मामले में लिये गए निर्णय से अवगत कराने का अनुरोध किया गया था।

6.2. इस संबंध में, एमबीपीटी ने अपने 14 अक्टूबर, 2021 के पत्र के द्वारा यह संसूचित किया कि समय की कमी और एमबीपीटी बोर्ड की अनुमति लेने में विलंब के कारण एमबीपीटी के लिए प्राधिकरण को प्रस्तुत मामले की तत्काल समीक्षा करने में कठिनाई हो रही है। तदनुसार, एमबीपीटी ने यह सूचित किया है कि प्राधिकरण इस मामले में उपयुक्त निर्णय ले सकता है।

7. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। प्राप्त टिप्पणियों और संबंधित पक्षों के द्वारा दिए गए मतों का सार संबंधित पक्षों को पृथक रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

8. मामले की प्रक्रिया के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

(i) मुंबई पत्तन न्यास ने स्टाम्प ड्यूटी रेडि-रॉक्नर (आरआर) जोन 10/80 में पड़ने वाली भूमि और जल के चार भूखंड मझगांव डॉक शिपबिल्डर्स लिमिटेड (एमडीएसएल) को आबंटित किये हैं। उक्त प्लोटों का पट्टा समाप्त हो गया है। इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर, 2022 की अवधि के लिए भूमि और जल क्षेत्र के आरआर जोन 10/80 में पड़ने वाले चार प्लोटों के पट्टा किरायों के संशोधन का प्रस्ताव लेकर आया। यह प्रस्ताव भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) के उपबंधों पर आधारित है। पत्तन के प्रस्ताव को एमबीपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।

(ii) विषयक प्रस्ताव में, एमबीपीटी ने एमडीएसएल से 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की 5 वर्ष की अवधि के लिए उगाहे जाने वाले पट्टा किरायों का अनुमोदन चाहा है।

इस संबंध में, यह सारगर्भित है कि यह प्राधिकरण सामान्यतः अपने आदेश को पूर्ववर्ती प्रभाव नहीं देता है। परंतु, विशेष स्थितियों के मामलों में, यह अपने आदेश को पूर्वव्यापी प्रभाव भी देता है। ऐसे बहुत से मामले हैं जहाँ पूर्वव्यापी प्रभाव से दरों का निर्धारण किया गया है।

ऐसे कुछ मामलों को यहाँ उद्धरित करते हुए, न्यू मंगलोर पत्तन न्यास और कुद्रेमुख आयरन और कंपनी लिमिटेड के बीच हुए एक करार से संबंधित मामले में, विधि मंत्रालय की सलाह पर (तत्कालीन) जल-भूतल परिवहन मंत्रालय ने 16 मार्च 1998 के अपने पत्र संख्या पीआर-14011/5197-पी4 के द्वारा इस प्राधिकरण को पूर्वव्यापी प्रभाव देने की सलाह दी। इस प्रकार, एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव के आधार पर

ओएनजीसी और एमबीपीटी के बीच हुए करार के अनुसार उदग्रहणीय मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था। यह भी कि एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण ने 8 सितंबर, 2020 के आदेश संख्या टीएएमपी/62/2019-एमबीपीटी में पाइपलाइनों के मार्गाधिकार प्रशुल्कों का 01 अक्टूबर, 2012 से 30 सितंबर, 2017 तक की 5 वर्ष की अवधि के लिए अनुमोदन किया था।

इसके अतिरिक्त, यह बताया जाता है कि इस प्राधिकरण ने 16 जून 2010 को आदेश संख्या टीएएमपी/15/2007-एनएमपीटी पारित करते हुए न्यू मंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) की भूमि के पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क 20 फरवरी 2007 के पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित किये थे यानी पहले संशोधित दरों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से 5 वर्ष की समाप्ति के पश्चात/उक्त आदेश भारत के राजपत्र में 23 जुलाई 2010 के राजपत्र संख्या 184 में अधिसूचित हुआ। विभिन्न पक्षों द्वारा मुख्यतः पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी संशोधन को चुनौती देते हुए माननीय कर्नाटक उच्च न्यायालय में रिट याचिकायें दायर की गईं। माननीय कर्नाटक उच्च न्यायालय ने 28 जून, 2013 को अपने आदेश में सभी रिट याचिकाओं का निपटान किया। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश के पैरा 16 में बताया कि:

“पूर्व व्यापी प्रभाव से बढ़ा हुआ लाइसेंस शुल्क प्राप्त करने में कोई विवाद नहीं हो सकता कि यह अवैध है जैसा कि लाला राम (डी) एलआर व अन्य बनाम भारत संघ और अन्य के मामले में शीर्ष न्यायालय ने निर्णय दिया है जिसे 2013 एसएआर (सिविल) 347 में सूचित किया गया है। यदि प्राधिकरण ने लाइसेंसधारकों को आरंभ में ही यह स्पष्ट कर दिया हो कि जो प्राधिकरण के अनुमोदन के बाद अब प्रभारित की जा रही है वह केवल अंतरिम लाइसेंस शुल्क है, तो एनएमपीटी की कार्रवाई अवैध नहीं कहीं जा सकती। लाइसेंस जारी करते समय और साथ ही लाइसेंस के नवीकरण के समय, एनएमपीटी द्वारा यह स्पष्ट कर दिया गया था कि उसने प्राधिकरण को लाइसेंस शुल्क के संशोधन का प्रस्ताव दिया है, और तब तक के समय के लिए केवल अंतरिम लाइसेंस शुल्क प्रभारित किया जायेगा और लाइसेंस धारकों को प्राधिकरण के अनुमोदन के पश्चात् संशोधित लाइसेंस शुल्क देना होगा। लाइसेंसधारकों ने उन शर्तों को स्वीकार किया और संविदा पर हस्ताक्षर किये। इसलिए, लाइसेंस धारक संविदा के निबंधनों और शर्तों के विरुद्ध नहीं जा सकते और यह तर्क नहीं दे सकते कि प्राधिकारी लाइसेंसधारकों से 20.02.2007 से संशोधित लाइसेंस शुल्क की मांग नहीं कर सकते। उक्त के आलोक में, अनुलग्नक- एच के अनुसार 20.02.2007 से लाइसेंस शुल्क के संशोधन से संबंधी परिपत्र की चुनौती देना निष्फल है।”

इस संबंध में, संदर्भाधीन मामले की कार्यवाही में, एमबीपीटी ने यह स्पष्ट तौर पर बताया है कि इसने दिसंबर, 2012 में ही जारी किये गए एक परिपत्र के द्वारा सभी हितधारकों को यह सूचित किया था कि मार्गाधिकार प्रभारों में 01 अक्टूबर 2012 से आगे संशोधन अपेक्षित है। एमबीपीटी ने यह भी बताया है कि एमबीपीटी ने किरायेदारों/पट्टाधारकों को भेजे गए बिलों में भी एक पाद टिप्पण के रूप में यह लिखा गया है कि एमबीपीटी द्वारा बनाया गया बिल अंतरिम है और 01 अक्टूबर, 2012 से संशोधन अपेक्षित है।

प्रसंगवश, मार्च 2017 में माननीय गुजरात उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश की ओर भी ध्यानकर्षित किया जाता है इसमें माननीय गुजरात उच्च न्यायालय ने मत प्रकट किया और यह निर्णय दिया कि प्राधिकरण प्रस्ताव पर विचार करे और हितधारकों से सुझाव और टिप्पणियां प्राप्त करने के साथ-साथ निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन करें। उसके पश्चात्, दरमानों का निर्धारण होता है और कि इस प्रक्रिया की प्राकृति ही कुछ ऐसी है कि तभी वास्तविक मांग रखी जाती है। यह पूर्वावधि के लिए ही होगी। यह पूर्वसक्रियता है न कि पूर्वव्यापतता /मांग की पूर्वसक्रियता संक्रिया दिये गए तथ्यों के सैट में इसे हतोत्साहित नहीं बनाते। अतः गुजरात उच्च न्यायालय यह मत प्रकट किया कि यह आधार कि मांग पूर्वव्यापी है, इसलिए, प्रकट दृष्टया तर्क संगत नहीं है।

ऐसी परिस्थितियों में, और पूर्व के पैराओं में दिये गए कारणों से 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितंबर, 2022 तक की अवधि के लिए आरआर जोन 10/80 के पट्टा किरायों की वसूली के एमबीपीटी के प्रस्ताव को सुविचार में लिया जाता है।

- (iii) एमबीपीटी ने अपना प्रस्ताव दिसंबर, 2019 में दायर किया। उक्त प्रस्ताव और मामले की संक्रिया के दौरान एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण को इस विश्लेषण में सुविचार के लिए लिया जाता है।
- (iv) इस प्राधिकरण को पत्तन न्यासों की भूमियों के पट्टा किराये निर्धारण के प्रयोजन से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने का अधिदेश प्राप्त है। पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार ने जनवरी 2014 में महापत्तन भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किये जो 2 जनवरी 2014 से प्रभावी हुए बाद में पोत परिवहन मंत्रालय ने 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 जारी किये। एमबीपीटी पीजीएलएम 2015 में यथासंशोधित उपबंधों के आधार पर आरआर जोन 10/80 में पडने वाले भू क्षेत्र और जल क्षेत्र के चार प्लॉटों के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए प्रस्ताव लेकर आया। एमबीपीटी के प्रस्ताव को उसके न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।
- (v) संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2(ड) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड एक भू-आबंटन समिति (एलएसी) का गठन करेगा जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के विभागाध्यक्ष होंगे। यह समिति खंड 13(क) में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। तदनुसार, पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भू आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया। वित्त, यातायात, संपदा विभागों के विभागाध्यक्ष तथा मुख्य अभियंता समिति के अन्य सदस्य थे।
- (vi) (क) पीजीएलएम 2015 का पैरा 13 (क) उसमें निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारित की प्रक्रिया निर्धारित करता है। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के उक्त पैरा के संदर्भ से भू-आबंटन समिति उसमें निर्दिष्ट कारकों में से उच्चतम कारक पर विचार करेगी अर्थात् संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13(क) यह विनिर्दिष्ट करता है कि भूमि आबंटन समिति (एलएसी) पांच उच्चतम कारकों को ध्यान में रखते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगा जैसे (i) राज्य सरकार का रेडि रैकनर मूल्य, यदि ऐसे स्पष्टीकरण कार्य के लिए उपलब्ध हो। (ii) पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जायेगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेने-देने की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर (iii) ऐसे लेने देनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य (iv) अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य तथा (v) अन्य कोई संगत कारक जिसका बोर्ड द्वारा पता लगाया गया हो। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है तो दिशानिर्देशों में अपेक्षित उसके कारण लिखित में दर्ज किये जाने चाहिए।
- (ख) इस संबंध में, एलएसी ने यह पाया है कि पिछले तीन वर्षों में सदरभाषी क्षेत्र के आस-पास वास्तव में कोई कारबार नहीं हुआ है और न ही कोई निविदा हुई है। स्टाम्प ड्यूटी रेडि-रॉकनर 2017-18 में यथा प्रदर्शन भूमि का मूल्य 27,100/- रु. प्रति वर्ग मीटर है। मूल्यांकक ने भूमि का बाजार मूल्य 1,70,240/- रु. प्रति वर्ग मीटर और जल क्षेत्र के लिए 85,120/- रु. प्रति वर्ग मीटर निकाला है, जैसी इस आदेश के पूर्व के पैराओं में चर्चा की गई है। इसलिए, एलएसी ने

अपनी रिपोर्ट में भूमि और जल क्षेत्र के लिए मूल्यांकक द्वारा अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में निकाली गई दर पर सुविचार किया है।

- (ग) दिशानिर्देशों का खंड 13(ख) अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य निकाला जाये जो पैरा 13(क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में तय होगा और कि यह प्रतिशत पत्तन न्यासी मंडल द्वारा नियत किये जाने वाले 6% से कम नहीं होना चाहिए। तदनुसार, भूमि और साथ ही जल क्षेत्र के लिए पट्टा किराया एमबीपीटी द्वारा भूमि और जल क्षेत्र के बाजार मूल्य 6% पर क्रमशः 10,214.40 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष और 5,107.20 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निकाला गया है।

- (vii) एमडीएसएल ने एमबीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित पट्टा किरायों पर यह कहते हुए आपत्ति जतायी कि वे अत्यधिक और अनुचित हैं और एमडीएसएल के व्यापार पर प्रतिकूल प्रभाव डालेंगे। एमडीएसएल ने यह भी बताया है कि पट्टा नवीकरण पर नगदी के बाह्य प्रवाह को सुविचार में लेते हुए, एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित किराये उन्हें सुग्राही नहीं हैं। इस पर सुविचार करते हुए कि एमडीएसएल भारतीय नौ सेना के लिए विध्वंसकों, फ्रिगेटों और पनडुब्बियों जैसे अत्यधिक क्रांतिक/सामरिक सामान का निर्माण करता है और कि यह रक्षा मंत्रालय का एक अभिन्न अंग है, एमडीएसएल ने इस मामले में हुई संयुक्त सुनवाई में एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किरायों की समीक्षा करने का अनुरोध किया। तदनुसार, एमबीपीटी को किरायों में समीक्षा करने का एक अवसर दिया गया।

लेकिन, एमबीपीटी ने किरायों की समीक्षा करने में अपनी असमर्थता व्यक्त की और मामले को इस प्राधिकरण के विवेक पर छोड़ दिया। आगे और कि, एमबीपीटी ने संयुक्त सुनवाई में स्पष्ट तौर पर यह बताया कि रेडि-रॉक्नर दरें सही बाजार मूल्य को नहीं दर्शाती और वे काफी कम हैं।

पट्टा किरायों के निर्धारण का पत्तन का प्रस्ताव पीजीएलएम 2015 के 5 कारकों में से उच्चतम कारक के आधार पर भूमि के उचित बाजार मूल्य के अनुसार है जो पीजीएलएम 2015 की अनुबद्धताओं के आधार पर है और एलएसी की संस्तुति पर न्यासी मंडल से अनुमोदित है और कि यह प्राधिकरण पीजीएलएम 2015 से बंधा हुआ है, यह प्राधिकरण रेडि-रॉक्नर जोन 10/80 मझगांव डिविजन के लिए 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित पट्टा किरायों का अनुमोदन करता है।

इसके अतिरिक्त, यह सुविधा में लेते हुए कि पट्टाधारकों को 2017 से अब तक की अवधि का बकाया भुगतान करना होगा और कि कोविड-19 महामारी द्वारा ग्रस्त होने के पश्चात् अर्थव्यवस्था अब समाप्त होने लगी है, एमबीपीटी को यह सलाह दी जाती है कि वह पट्टाधारकों को वर्ष 2017 से अबतक की अवधि के बकाया किरायों के भुगतान के लिए लंबी अवधि का समय दे।

- (viii) पीजीएलएम 2015 के खंड 12 (क) (I) के अनुसार जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क संयुक्त भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50% होगा। तदनुसार, जल क्षेत्र के लिए किराया 5,107.20 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष रखा गया है, एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित। संयोग से, एमबीपीटी ने इस प्रभाव के एक टिप्पण का भी प्रस्ताव किया है कि जल क्षेत्र के आबंटन की दर लागू दरमान का 50% होगी। जिसे हल्के से संशोधन के साथ अनुमोदित किया जाता है कि द्विअर्थकता से बचने के लिए जल क्षेत्र के आबंटन की दर संसक्त भूमि के लागू दरमान का 50% होगी।

- (ix) भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(ग) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने की शिथिलता प्रदान करता है जो 2% से कम नहीं होगी। पीजीएलएम 2015 का खंड 13(ग) भी अनुबद्ध करता है कि इस

प्राधिकरण द्वारा दरों का संशोधन प्रत्येक 5 वर्ष में एक बार किया जायेगा। तदनुसार एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरमान प्रत्येक वर्ष अक्टूबर में 4% बढ़ जायेंगे और यह 30.09.2022 तक वैध रहेंगे। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित है।

- (x) एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का भी प्रस्ताव किया है कि किराये की वास्तविक राशि एफएसआई की प्रयोजनीयता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा यथासंस्तुत के अनुसार मूल किराये और गुणक के आधार पर निकाली जायेगी। यह देखते हुए कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित बुनियादी पत्ता किराये बरकरार रहेंगे और एफएसआई के आधार पर ही अनुपातिक रूप से बढ़ेंगे, यह प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पण को अनुमोदित करने को प्रवृत्त है।
- (xi) एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक और टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि उक्त दरों में सभी कर, सेवा प्रभार, शास्तियां और ब्याज आदि शामिल नहीं हैं। इस संबंध में, यह बताया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क किसी कर और सांविधिक ड्युटियों के बिना होते हैं। करों और सांविधिक ड्युटियों का पत्तन इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क पर लागू दरों के अनुसार उगाही करता है। इस स्थिति के आलोक में, पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (xii) एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिये अंतरीय बकाया, देयतायें और अन्य संदेय/प्रभारों की गणना उक्त दरों के आधार पर की जायेगी और इस प्रभाव की एक और टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि यह दरें एमडीएसएल के समाप्त हुए 4 पट्टों पर ही लागू होंगी। चूंकि प्रस्तावित टिप्पण स्थिति स्पष्ट करता है और द्विअर्थकता से बचाता है, प्रस्तावित टिप्पण अनुमोदित किया जाता है।
- (xiii) एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि अनुमत अवधि से इतर अवधि का ब्याज समय समय पर बोर्ड की नीति के अनुसार प्रभार्य होगा और कि चाहे मांग की गई है या नहीं, द्वारा किसी महीने का किराया/प्रतिकर/लाइसेंस शुल्क का भुगतान अगले महीने के 15वें दिन को या उससे पहले करना होगा। चूंकि प्रस्तावित टिप्पण स्थिति स्पष्ट करता है और द्विअर्थकता से बचाता है, का भुगतान करने की अनुशासन की भावना पैदा करता है, प्रस्तावित टिप्पण अनुमोदित किया जाता है।

9. परिणाम में, और ऊपर बताये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण रेडि-राक्कर जोन 10/80 – मझगांव डिविजन के लिये 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितम्बर, 2022 तक के पट्टा किराये निर्धारित करते हुए एमबीपीटी कि दर अनुसूची को अनुमोदित करता है जिसे 12 नवम्बर, 2021 के राजपत्र संख्या 553 में पहले ही अलग से अधिसूचित करा दिया गया है।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./491/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 17th November, 2021

No. TAMP/51/2021-MBPT.—This Authority, in exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), had disposed of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of Schedule of Rate for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for Land/ Water area leased to Mazagaon Dock Shipbuilders Limited – RR Zone 10/80 (Mazagaon Division) on 01 November 2021. However, considering the time involved for notifying the (Speaking Order) along with the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the period 01 October 2017 to 30 September 2022 for Land / Water area leased to Mazagaon Dock Shipbuilders Limited

– RR Zone 10/80 (Mazgaon Division), approved by this Authority, this Authority decided to notify only the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the period 01 October 2017 to 30 September 2022 for Land / Water area leased to Mazagaon Dock Shipbuilders Limited – RR Zone 10/80 (Mazgaon Division), approved by this Authority on 01 November 2021 which was notified in the Gazette of India on 12 November 2021 vide Gazette no.553. It was stated in the said Notification that this Authority will notify the Speaking Order, in due course of time. Accordingly, this Authority hereby notifies the Speaking order connected with disposal of the proposal of MBPT for fixation of Schedule of Rate for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for Land/ Water area leased to Mazagaon Dock Shipbuilders Limited – RR Zone 10/80 (Mazagaon Division), as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/51/2021-MBPT

Mumbai Port Trust

Applicant

QUORUM

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

ORDER

(Passed on this 1st day of November 2021)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) vide its letter No. FA/OEA-L/21(88)/U-8/252 dated 16 September 2021 seeking approval for fixation of Schedule of Rates for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for Land / Water area leased to Mazagaon Dock Shipbuilders Limited – RR Zone 10/80 (Mazagaon Division).

2.1. The MBPT vide its letter dated 16 September 2021 has made the following submissions:

- (i) Government has issued Policy Guidelines on Land Management for all major ports vide letter No. PD-13017/2/2014/-PD.IV dated 17.07.2015. By Clarification Circular No. 1 of 2018 dated 14.05.2018 and Clarification Circular No.1 of 2019-20 dated 29.04.2019, the Ministry has extended the applicability of the PGLM 2015 to the non-home occupation / commercial areas of the township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla Port.
- (ii) As provided in Clause 13 of PGLM, Land Allotment Committee (LAC) has recommended rates for four plots of land / water area leased to Mazagaon Dock Shipbuilders Ltd., (MDSL) falling in RR Zone 10/80 (Mazgaon Division). Same has been approved by MBPT Board.
- (iii) In this backdrop, the MBPT has come up with the subject proposal seeking approval for fixation of Schedule of Rates (SOR) for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for Land / Water area leased to Mazagaon Dock Shipbuilders Limited in terms of Clause 13 (c) of PGLM 2015.

2.2 The background and other main points made by the MBPT in its proposal dated 16 September 2021 are summarized below:

A. BACKGROUND :

Mumbai Port Trust owns about 944 Ha of land in Mumbai City. The land in the Mumbai city limits falls under the jurisdiction of A, B, C, M, G-North, E, F-North and F-South Wards. The said land stretches from Colaba to Wadala, Mahim, Worli, Govandi, Pir Pau, Mahul, etc. and is divided into 15 administrative units for management of these estates. The landed estates are divided into 2 main categories, viz. (i) lettable land and (ii) non-lettable land. Non-lettable land includes areas occupied by offices of sister department, administrative offices of Mumbai Port Trust, Port Trust quarters, Port Trust hospital, etc. The lettable category includes areas let out on long term leases, 15 monthly leases, monthly tenancies and licenses. There are also a few plots which are vacant and can be let out. The present proposal is for approval of Schedule of Rates (SOR) for the period 01.10.2017-30.09.2022 for Land / Water area leased to Mazagaon Dock Shipbuilders Limited – RR Zone 10/80 (Mazagaon Division).

B. POLICY GUIDELINES:

- (i) The Land Management Policy Guidelines for Major Ports, 2010 issued by the Ministry was adopted by the Board vide TR No.21 of 2011 read with Supreme Court Judgement. The Ministry subsequently, with the approval of the Cabinet, issued Policy guidelines for Land Management by Major Ports 2014 (PGLM), which was applicable for all Ports except for the land relating to the township areas of Kandla, Mumbai and Kolkata Port, for which it was stated that separate policy will be formulated. The amended policy guidelines were issued in 2015.
- (ii) The Ministry vide clarification Circular (Land Management) No.1 of 2018 dated 14.05.2018, Clarification No.2 of 09.03.2019 and Clarification No.1 of 2019-20 dated 29.04.2019 issued clarification circular on various issues of PGLM 2014/15 extending the applicability of the PGLM 2015 to the township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla Port upto 31.03.2020 with a sunset clause. The PGLM 2015 has thus become applicable to the township areas of Mumbai Port Trust. The Ministry vide further letter dated 27.01.2021 has clarified that *"since PGLM 2014 has been approved by the Cabinet, it is valid until it is revised by the Cabinet. Hence, compiled PGLM, 2015 issued on 29.04.2019 will be applicable for both the land of Major Port Trust and the township area subject to the conditions mentioned in the letter dated 29.04.2019."*
- (iii) In terms of the PGLM, 2015, SOR has to be recommended by LAC and approved by the Board and notified by the TAMP. The Board vide TR 146 of 2014 had constituted Land Allotment Committee headed by Dy. Chairman and comprising of Traffic Manager, FA&CAO, and Estate Manager as members to recommend new Schedule of Rates for estate lettings.

C. LEGAL ISSUES:

TAMP had vide notification No.TAMP/10/98-Misc of 28.03.2000 issued orders dated 15.03.2000 on its jurisdiction for framing scale of rates and statement of condition on the issue of applicability of SOR to all lands of all Major Ports. The said notification was challenged by the Mumbai Port by Writ Petition 1153 of 2000. In the writ petition, by interim order dated 02.05.2000, the Bombay High Court had stayed the applicability of TAMP's order to areas not falling within Port limit and Port approaches. The issue of withdrawal of Writ Petition and necessary advice for the same was been taken up with the Ministry in the light of PGLM 2015. TAMP has since by letter dated 15th July 2019 intimated that TAMP is required to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township areas with effect from 01.10.2012 onwards in terms of advisory from the Ministry of Shipping and therefore notification dated 28th March 2000 may be seen to have become infructuous.

D. LAC REPORT:

- (i) As per the PGLM-2015, the Land Allotment Committee is required to consider the following factors for determining the market value of the Port land:
 - I)
 - "a) State Government's Ready Reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.*
 - b) Highest rate of actual relevant transactions registered in the last 3 years in the ports vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards) with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.*
 - c) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transaction updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.*
 - d) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.*
 - e) Other relevant factor as may be identified by the Port.*
 - II) *The Land Allotment Committee shall, while recommending the latest market value for any land would normally take into account the highest of the factors mentioned*

in Para 13(a) above. Reserve price in terms of the annual lease rent would be latest SoR determined in accordance with Para 13 (a) and 13 (c) and would in no case be less than 6% of the latest value recommended by the Port trust.

- III) The Port trust would make a proposal as outlined in Para 13 (a) to TAMP for fixing the latest SoR of the land. The TAMP would notify the latest SoR of the land after following due process of consultation with stake holders within 45 days of the receipt of the proposal. The Port trust board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2 %. SoR would be refixed once in every 5 years by TAMP".
- (ii) MBPT land bearing i) Plot No. 355 (20801640), ii) Expansion Phase in North Yard (20801642) iii) Extension of Slipway in South Yard(20801650) and iv) Additional water area for extra Slipway (20801652) were leased to Mazagon Dock Shipbuilders Ltd. which leases have expired. These plot falls in Stamp Duty Ready Reckoner Zone 10/80 (Mazgaon Division)
- (iii) In the instant case, the LAC and subsequently the Board vide TR No.46 of 2019 had decided that the rate as per valuation report submitted by M/s.Patwardhan Consultants Pvt. Ltd. in respect of MBPT Workshop which is falling in the same Ready Reckoner Zone 10/80 which worked out to ₹.1,87,696/- per sq. mtr for FSI-1 should be adopted for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 for the four expired leases to be renewed in the case of Mazagaon Dock Shipbuilders Ltd. (MDSL) and fresh lease of 30 years offered. The LAC and subsequently the Board, while considering the valuation report in respect of plots falling under Unit No.7 and 8, vide TR No.289 of 2019 and 287 of 2019 respectively, has also accorded sanction for adopting the said rate for all lettings falling under Ready Reckoner Zone 10/80. The Fair Market Value (FMR) of land accordingly worked out to ₹.1,87,696/- per sq.mtr. for FSI 1 as on 01.10.2017 and the SOR @ 6% return per annum worked out to ₹.11261.76 per sq.mtr. per annum w.e.f. 01.10.2017 with 4% annual increase every October. The rate in respect of workshop land has been approved by the TAMP vide Notification No. 06 dated. 04/01/2019 in Case No.TAMP/72/2018-MBPT.
- (iv) The dues recoverable from MDSL in terms of the above decision including the revision applicable from 01.10.2012 was conveyed to MDSL with the offer for renewal. The MDSL has conveyed that the rates effective from 01.10.2017 are not acceptable to MDSL. They have also conveyed that the said rates were about 10 times the rates being paid by them and that their business cannot cater to such rates. They have further conveyed that most of the plots to be renewed are water area and therefore there is a need to review the rates. In the meeting held with the Chairman, they had shown their willingness to pay at the rate as per Ready Reckoner with applicable concessions in terms of PGLM.
- (v) The matter was submitted to the LAC when it was decided to carry out independent valuation in respect of the expired leases of MDSL. The same has also been approved by the Board vide TR No.82 of 2021 and for the said purpose to carry out valuation of one plot with water area and the other with land area. In accordance with the said TR the work of valuation of land value of subject plot of land was allocated to Shri Avinash Pendse, Architect, Designer & Valuer, Valuer on MBPT's panel. The Valuer has submitted his valuation report dated 26.07.2021 considering 5 methods/ five factors as per PGLM 2015 guidelines. As per the said valuation report the rate per sq.m. and value of subject plots for the year 2017-18 for fixation of SOR are shown in tabular form which is as follows :

Factor	FSI	Rate per Sq.mtr for land for FSI 1	Plot detail	Value of Premises	6% rate per sq.mt per year (SOR)
I) State government ready reckoner of land value in the area, if available for similar classification/ activities	1	₹. 27100/- (RR Zone.10/80	i) Expansion Phase in North Yard (20801642) ii)Additional water area for extra slipway (20801652)	₹. 5,31,41,203/- ₹. 2,50,67,500/-	₹. 1626/-

II) Highest rate of actual relevant transaction registered in the last three years in the port's vicinity.	1	-No-		-----	Nil
III) Highest Accepted Tender cum Auction Rate of Port land for Similar transaction.	1	No such transactions of land in the vicinity have occurred.			Nil
IV) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port	1	Fair market rate of land based on existing infrastructure facilities/ valuers analysis ₹.1,70,240/- per sq.meter for open plot ₹.85,120/- per sq.meter for basin.	i) Expansion Phase in North Yard(20801642) ii) Additional water area for extra Slipway (20801652)	Fair Market Value of land ₹.33,38,28,723 ₹.15,74,72,000	₹ 10,214.40 ₹.5,107.20
V) Factors identified by the Port	1	No other factors have been identified by the port.		Nil	Nil

(vi) The Land Allotment Committee met on 29.07.2021 and submitted report in respect of MBPT leasehold plot of land /water area viz., i) Expansion Phase in North Yard (20801642) & ii) Additional water area for extra Slipway (20801652) with following recommendations :

- (a) To adopt the Fair Market Value of land as derived based on the report of Shri Avinash Pendse for the year 01.10.2017 to 30.09.2018 as ₹.1,70,240/- for fixation of Schedule of Rate (SoR) being on the higher side. Similarly as recommended by Shri Avinash Pendse, the Fair Market Value for basin / water area will be ₹. 85,120/- per sq. mtr.
- (b) Based on the land / basin rate the SoR at 6 % p.a. return on land value would be ₹.10,214.40 per sq.mtr p.a. for FSI 1 and ₹.5107.20 per sq. mtr. per annum for basin/water area;
- (c) The above SOR shall be applicable for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 with 4 % annual increase every October;
- (d) This rate will be applicable only for the 4 plots of expired leases of MDSL bearing billing Code Nos.20801640, 20801642, 20801650 & 20801652 which falls under the Ready Reckoner Zone 10/80 of Mazgaon Division;
- (e) After approval of LAC, the matter was placed before the Board in terms of TR 61 of 2018 & TR 105 of 2018 for the approval of the LAC report. Thereafter proposal is being sent to TAMP for obtaining their approval
- (f) The dues at the revised rates would accordingly be conveyed to MDSL towards offer for renewal of lease in amendment to the rate conveyed consequent to TR. No. 46 of 2019.

The same was approved by the Board vide Resolution No. 123 of 2021.

2.3. Thus, MBPT has sought TAMP's approval to the SOR as recommended by the LAC constituted for the purpose and approved by its Board vide its Resolution No. 123 of 2021 in respect of 4 plots of expired leases of MDSL bearing billing Code Nos.20801640, 20801642, 20801650 & 20801652 which falls under the Ready Reckoner Zone 10/80 Mazgaon Division for the land /water area at Mazgaon Reclamation Estate i.e. ₹.10,214.40 per sq.mtr. per annum for FSI 1 for land area and ₹.5,107.20 per sq.mtr. per annum for basin/water area. The said rate shall be applicable for the period from 01/10/2017 to 30/09/2022 with 4% annual increase every October. The details of which is given below :

**SCHEDULE OF RATE FOR PLOT OF LAND AT MAZGAON RECLAMATION
(RR ZONE 10/80- MAZGAON DIVISION)**

Sr.No.	RR zone	Plot No.	Land Value per sq. mtr. for FSI = 1 (In ₹)	Rate per sq. mtr. per annum as on 1.10.2017 (In ₹)
1.	10/80	Plot bearing i) No. 355 (code no.20801640) ii) Expansion Phase II in North Yard (code no.20801642) iii) Extension of Slipway in South Yard (code no.20801650) iv) Additional Water Area for Extension of Slipway (code no.20801652)	₹1,70,240.00 for land ₹85,120/- for basin / water area.	₹10,214.40 for land ₹5,107.20 for basin / water area

2.4. The MBPT has stated that the proposal is formulated in terms of the Land Policy Guidelines for Land Management 2015. Further, the MBPT has stated that under Section 49 of MPT Act, 1963 and para 13 (c) of PGLM-2015, TAMP's approval is sought to the SOR for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 for four MDSL leasehold plots of land /water area falling in Stamp Duty Ready Reckoner zone 10/80 Mazgaon Division.

3.1. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MBPT letter dated 16 September 2021 was forwarded to the concerned users/ user organizations vide our letter dated 22 September 2021 seeking their comments.

3.2. In response, M/s. Mazagon Dock Shipbuilders Ltd. (MDSL) vide its letter dated 06 October 2021 has furnished its comments. The said comments were forwarded to MBPT vide our letter dated 06 October 2021 as feedback information. The MBPT vide its e-mail dated 9 October 2021 has responded.

4. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the MBPT was requested vide letter dated 06 October 2021 to furnish some additional information/ clarification. The MBPT has responded vide its e-mail dated 14 October 2021. The information sought by us and the response of MBPT thereon is tabulated below:

Sr. No.	Information/Clarification sought by us	Response of MBPT					
(i)	As already requested vide our letter dated 22 September 2021, the MBPT to furnish a comparative position of the existing lease rent that is being levied by MBPT at present to MDSL for land leased bearing billing code nos. 20801640, 20801642, 20801650 and 20801652 vis-à-vis the lease rent that has been proposed by the port in its subject proposal.	The comparative statement of rates of the existing lease rent and the proposed lease rent in respect of the four expired lease of MDSL bearing billing code No. 20801640,20201642, 20801650 & 20801652 as approved by the Board as applicable to the subject four expired leases of MDSL falling under RR Zone 10/80 is as follows:					
		Period	Rate per sq.m per month as per present billing	Rate per sq.m per month as per revised SOR for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 with 4% annual increase (proposal submitted to TAMP)		Rate per sq.m per month applicable as per revised SOR for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 with 4% annual increase	
				Land area rate	Water area rate	Land area rate	Water area rate
		01.10.17 to 30.09.2018	83.25	102.81	51.41	351.20	425.60
		01.10.18 to 30.09.2019	86.58	106.92	53.46	885.25	442.62
		01.10.19 to 30.09.2020	90.05	111.20	55.60	920.66	460.33

		the virtual meeting held on 28.06.2021 under the Chairmanship of the Secretary, Ministry of Port, Shipping & Waterways in the presence of Chairman, MBPT, CMD, MDSL, and Jt. Secretary, Ministry of Defence, wherein all the issues raised in the representation were brought up by the MDSL representatives.
--	--	---

5. A joint hearing on the case in reference was held on 11 October 2021 at 3.30 p.m. through Video Conferencing. At the joint hearing, MBPT made a brief power point presentation of its proposal. The MBPT and the users/ user organisations have made their submission during the joint hearing:

6.1. During the joint hearing, the MDSL has stated that the proposed Lease rates of MBPT are very high and would adversely impact the business viability of MDSL. Since MDSL being a Public Sector Undertaking (PSU) and an integral part of Ministry of Defence involved in building highly critical / strategic platform like destroyers, Frigates and submarines of the Indian Navy, it has requested for a pragmatic approach in the matter. In light of the above, the MBPT was requested vide letter dated 12 October 2021 to review the proposed lease rentals and convey its decision on the matter immediately.

6.2. In this regard, the MBPT vide its letter dated 14 October 2021 has conveyed that due to paucity of time and delay in taking approval of the Board of MBPT, it is difficult for MBPT to take a further reasoned review of the proposal submitted to TAMP. Accordingly, the MBPT has conveyed that the TAMP is at liberty to take appropriate decision on the matter.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received from the users / user organisations and arguments made by the concerned parties will be sent separately to them. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The Mumbai Port Trust (MBPT) has allotted four plots of land and water area falling in Stamp Duty Ready Reckoner (RR) Zone 10/80 to Mazagon Dock Shipbuilders Limited (MDSL). The lease of the said plots have expired. In this backdrop, the MBPT has come up with a proposal for fixation of lease rent for the land and the water area for the four plots falling in RR Zone 10/80 for the period from 01 October 2017 to 30 September 2022, based on the provisions of the Policy Guidelines of Land Management 2015 (PGLM 2015). The proposal of the port has the approval of the Board of Trustees of MBPT.
- (ii) In the subject proposal, the MBPT has sought approval for the lease rentals to be levied on MDSL for a period of 5 years from 01 October 2017 and upto 30 September 2022.

This Authority does not ordinarily give retrospective effect to the Order. But, in cases governed by special circumstances, it does require retrospective application of its Order. There are various instances, where this Authority has fixed the rates retrospectively.

To quote some few instances, in a case relating to an agreement between New Mangalore Port Trust (NMPT) and the Kudremukh Iron Ore Company Ltd., on the advice of Ministry of Law, the (then) Ministry of Surface Transport had vide its Communication No.PR-14011/5197-P4 dated 16 March 1998 advised this Authority to give retrospective effect. Similarly, based on a proposal received from MBPT, retrospective effect was given for recovery of way leave charges leviable as per the agreement between ONGC and MBPT. Also, based on a proposal received from MBPT, this Authority vide its Order No.TAMP/62/2019-MBPT dated 08 September 2020 has retrospectively approved levy of way leave charges for the pipelines for a period of 5 years from 01 October 2012 and upto 30 September 2017.

Further, it is to state that this Authority had passed an Order No.TAMP/15/2007-NMPT dated 16 June 2010 revising the lease rentals/ licence fee of the lands of NMPT, retrospectively with effect from 20 February 2007 i.e. on expiry of 5 years from the effective date of the implementation of the previously revised rates. The said Order was notified in the Gazette of India on 23 July 2010 vide Gazette no.184. A batch of Writ Petitions were filed in the Hon'ble High Court of Karnataka by various parties mainly challenging the retrospective revision of the lease rentals. The Hon'ble High Court of Karnataka vide its Order dated 28 June 2013 has disposed of all the Writ Petitions. The Hon'ble High Court at paragraph no. 16 of the Order has stated the following:

“There cannot be any dispute that collection of enhanced licence fee with retrospective effect is illegal as held by the Apex Court in the case of LALA RAM (D) by L.R. & ORS. – vs – UNION OF INDIA & ANOTHER reported in 2013 SAR (Civil) 347. But if the authority at the inception itself has made it clear to the licensees that what is being charged is only a provisional licence fee after approval by the TAMP, the action of the NMPT cannot be said to be illegal. At the time of issuing the licence itself as well as the time of renewal of licence, it has been made clear by the NMPT that it has proposed revision of licence fee to the TAMP and till such time only provisional licence fee will be charged and that licensees will have to pay the revised licence fee after approval of the TAMP. The licensees having agreed for the said conditions, entered into the contract. Therefore it is not open for the licensees to go against the terms of the contract and contend that it is not open for the authorities to charge licensees revisional licence fee from 20.2.2007. In view of the above, the challenge to the Circular pertaining to revision of licence fee w.e.f. 20.2.2007 vide Annexure-H fails.”

In this context, in the proceedings relating to the case in reference, the MBPT has categorically stated that it had intimated all the stakeholders by way of a Circular issued in December 2012 itself that the way leave charges are due for revision from 01 October 2012 onwards. The MBPT has also stated that even in the bills raised by the MBPT for the tenants/ lessees, it has been indicated by way of a footnote that the bill raised by MBPT is provisional and is subject to revision with effect from 01 October 2012.

Incidentally, reference is also drawn to the Order passed by the Gujarat High Court in March 2017, wherein the Hon'ble High Court of Gujarat has taken a view and held that TAMP would consider the proposal and follow the prescribed procedure including inviting suggestions and comments from stakeholders. The determination of Scale of Rates would take place thereafter and that because of very nature of this exercise, when the actual demand would be raised, it would relate to past period. It is the retroactiveness and not retrospectiveness. A retroactive operation of demand would not make it unsustainable in the given set of facts. Thus, the Gujarat High Court had held a view that the ground that the demand is retrospective is, therefore, prima facie not tenable.

Under these circumstances and for the reasons given in the earlier paragraphs, the proposal of the MBPT for recovery of Lease rentals for the RR Zone 10/80 for the period from 01 October 2017 to 30 September 2022, is taken up for consideration.

- (iii) The MBPT has filed its proposal in September 2021. The said proposal alongwith the information/ clarification furnished by MBPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (iv) This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued PGLM 2015 for implementation with effect from 17 July 2015. The MBPT has, come up with a proposal for fixing SOR for fixation of lease rent for the land and the water area for the four plots falling in RR Zone 10/80 based on the provisions of the PGLM 2015. The proposal of MBPT has the approval of its Board of Trustees.
- (v) As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported about constitution of a LAC headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate being the other members.
- (vi) (a) Para 13(a) of the PGLM 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the PGLM 2015, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as

may be identified by the Port. The PGLM 2015 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

- (b) In this connection, the LAC has observed that there are no actual relevant transactions and tenders in the past three years in the vicinity of the area under reference. The value of the land as reflected in the Stamp Duty Ready Reckoner 2017-18 is reported at ₹27,100/- per sq.m. The Valuer has also determined the market value of the land at ₹1,70,240/- per sq.m. and for the water area at ₹85,120/- per sq.m., as brought out in the earlier part of the Order. Therefore, the LAC in its Report has recommended to take into account the value of the land as well as the water areas, as determined by the Valuer in the Valuation Report.
- (c) Clause 13 (b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13 (a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Accordingly, the lease rental for the land as well as the water area has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land and water area at ₹10,214.40 per sq.m per annum and ₹5,107.20 per sq.m. per annum respectively.
- (vii) The MDSL has objected to the lease rentals as proposed by the MBPT on the ground that they are highly unreasonable and would adversely impact the business viability of MDSL. The MDSL has also stated that taking into consideration the likely cash out flows for lease renewal, the rentals proposed by MBPT would not be sustainable to them. Considering that the MDSL is building highly critical/ strategic platforms like destroyers, frigates and submarines for the Indian Navy and since MDSL is an integral part of Ministry of Defence, the MDSL during the joint hearing held on the matter in reference, had requested for review of the lease rentals proposed by MBPT. Accordingly, an opportunity was given to MBPT to review the rentals.

However, the MBPT has expressed its inability to review the rentals and instead has left the matter at the discretion of this Authority. Further, the MBPT in the joint hearing has categorically stated that the Ready Reckoner rates do not reflect correct market value of the land and are very low.

The proposal of the port for fixation of lease rentals is based on valuation taking into account the Fair Market Value of land based on highest of the 5 factors as per PGLM 2015 and which is based on the stipulations contained in the PGLM 2015 and has been recommended by the LAC and also has been approved by the Board of Trustees, and also as this Authority is bound by the PGLM 2015, this Authority approves the lease rental as proposed by the MBPT for the Ready Reckoner Zone 10/80 - Mazgaon Division, for the period 01 October 2017 to 30 September 2022.

Further, considering that the lessees will have to pay the arrears for the period 2017 till date and given that the economy is just coming back to normalcy, after it was hit by the COVID-19 pandemic, the MBPT is advised to grant a longer period of time to the lessees to pay the arrears of rent pertaining to the period beginning from the year 2017.
- (viii) As per Clause 12 (A) (I) of the PGLM 2015, Licence fee for water area would be 50% of licence fee of abutting land. Accordingly, the rental for the water area is ₹5,107.20 per sq.m. per annum, as proposed by MBPT. Incidentally, the MBPT has proposed a note to the effect that rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of the SOR rates, which is approved with slight modification to state that rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of the SOR rates for the abutting land to avoid ambiguity.
- (ix) Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Also, Clause 13 (c) of the PGLM 2015 stipulates that the rates will be revised once in every five years by the Authority. Accordingly, the MBPT has proposed a note to the effect that the SOR would increase by 4 % annually every October and would be valid till 30.09.2022. The proposed note is approved.
- (x) The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that the actual quantum of Rent will be worked out on the base rent and factor as may be recommended by the committee appointed for the purpose of applicability of FSI. Given that the base lease rent approved by this Authority shall remain intact and would be only proportionately increased based on the FSI, this Authority is inclined to approve the note as proposed by MBPT in this regard.

- (xi) The MBPT has proposed another note to the effect that the Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the rates. In this regard, it is to state that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.
- (xii) The MBPT has proposed notes to the effect that differential arrears, liabilities and other dues/ charges for a period from 1.10.2017 to 30.09.2022 will be calculated based on the rates and another note to the effect that these rates are applicable to only the four Expired Leases of MDSL. Since the proposed notes gives clarity and removes any ambiguity, the proposed notes is approved.
- (xiii) The MBPT has also proposed notes to the effect that Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time and that whether demanded or not, rent/ compensation/ license fee for a month would have to be paid by the tenants/ lessees/ licensees/ occupants on or before the 15th day of each succeeding month. Since the proposed notes give clarity and would avoid ambiguity and would instill discipline amongst the tenants/ lessees in the payment of rentals, the proposed notes are approved.

9. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the Ready Reckoner Zone 10/80 - Mazgaon Division, for the period 01 October 2017 to 30 September 2022, which has already been notified separately vide Gazette .No.553 dated 12 November 2021.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./491/2021-22]