



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-01122021-231510
CG-MH-E-01122021-231510

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 626]

नई दिल्ली, मंगलवार, नवम्बर 30, 2021/अग्रहायण 9, 1943

No. 626]

NEW DELHI, TUESDAY, NOVEMBER 30, 2021/AGRAHAYANA 9, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 23 नवम्बर, 2021

सं.टीएमपी/60/2021-एमबीपीटी.—इस प्राधिकरण ने, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए एमबीपीटी के विभिन्न रेडी रेकनर जोनों में पड़ने वाली भूमि को, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक (12 जोनों में) और 1-10-2017 से 30-09-2022 तक (09 जोनों में) किराए पर देने के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव का 01 नवंबर 2021 को निपटान कर दिया है। तथापि, एमबीपीटी के विभिन्न रेडी रेकनर के तहत पड़ने वाली भूमि को, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक (12 जोन) और 1-10-2017 से 30-09-2022 तक (09 जोन) किराए पर देने के लिए, दरों की अनुसूची(एसओआर) हेतु अनुमोदित पट्टा किराया निर्धारित करने वाली किराया अनुसूची के लिए, स्पीकिंग ऑर्डर को अधिसूचित करने में लगने वाले समय को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकरण द्वारा एमबीपीटी के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल)निर्धारित करते हुए, 01 नवंबर 2021 को इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया अनुसूची को, भारत के राजपत्र में राजपत्र संख्या 559 पर 12 नवंबर 2021 को, अधिसूचित किया गया था। उक्त अधिसूचना में कहा गया था कि यह प्राधिकरण उचित समय पर एक स्पष्ट, आदेश (स्पीकिंग ऑर्डर) को अधिसूचित करेगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण, एतद्वारा, विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के तहत पड़ने वाली भूमि को, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक (12 जोन) और 1-10-2017 से 30-09-2022 तक (09 जोन) किराए पर देने के लिए के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए एमबीपीटी के प्रस्ताव के निपटान से संबंधित स्पष्ट आदेश (स्पीकिंग ऑर्डर) को, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार अधिसूचित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/60/2021-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

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

आदेश

(नवंबर 2021 के प्रथम दिन पारित)

यह मामला, मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी) से उनके पत्र संख्या एफए/ओईए-एल/38(21)/जनरल/321 दिनांक 13 अक्टूबर 2021 के तहत एमबीपीटी के विभिन्न रेडी रेकनर जोनों में पड़ने वाली भूमि को 01.10.2012 से 30.09.2017 तक (12 जोन) और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक (09 जोन) की अवधि के लिए किराए पर देने के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी) से प्राप्त एक प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी के प्रस्ताव दिनांक 13 अक्टूबर 2021 के मुख्य बिंदु इस प्रकार हैं:

- (i). सरकार ने पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014/-पीडी.IV दिनांक 17.07.2015 के तहत सभी महापत्तनों के लिए भूमि प्रबंधन पर नीतिगत दिशानिर्देश जारी किए हैं। 2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 1 दिनांक 14.05.2018 और 2019-20 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 1 दिनांक 29.04.2019 द्वारा मंत्रालय ने पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता को, मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तन टाउनशिप क्षेत्रों के गैर-आवासीय अधिभोग/वाणिज्यिक क्षेत्रों तक बढ़ा दिया है। 2015 के पीजीएलएम के खंड 13 (ग) के अनुसार पत्तन द्वारा एसओआर को पांच साल में एक बार पुनः निर्धारित करना और उस पर टीएमपी का अनुमोदन प्राप्त करना अपेक्षित है।
- (ii). जैसा कि पीजीएलएम के खंड 13 में प्रदत्त है, भूमि आवंटन समिति (एलएसी) ने विभिन्न रेडी रेकनर क्षेत्रों के लिए दरों की सिफारिश की है, एमबीपीटी बोर्ड ने इसे मंजूरी दे दी है। (एमबीपीटी ने एलएसी की सिफारिशों का अनुमोदन करने वाले बोर्ड के संकल्प की प्रति प्रस्तुत की है।)
- (iii). इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी ने, एमबीपीटी के विभिन्न रेडी रेकनर के तहत आने वाली 12 जोनों की भूमि को, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 9 जोनों के लिए 1-10-2017 से 30-09-2022 तक किराए पर देने के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए विषयगत प्रस्ताव प्रस्ताव प्रस्तुत किया है जो पीजीएलएम 2015 के खंड 13 (ग) के अनुसार एसओआर के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया है।

2.2 एमबीपीटी द्वारा उनके 13 अक्टूबर 2021 के प्रस्ताव में दी गई पृष्ठभूमि और अन्य मुख्य बिंदुओं का सारांश नीचे दिया गया है:

क. पृष्ठभूमि :

मुंबई पत्तन न्यास के पास मुंबई शहर में लगभग 944 हेक्टेयर भूमि है। मुंबई शहर की सीमा में भूमि ए, बी, सी, एम, जी-नॉर्थ, ई, एफ-नॉर्थ और एफ-साउथ वार्ड के और मुंबई के बाहरी द्वीप शहर में किराए पर दी गई भूमि क्षेत्राधिकार में आती है। उक्त भूमि कोलाबा से वडाला, माहिम, वर्ली, गोवंडी, पीर पाऊ, माहुल, टिटवाला आदि तक फैली हुई है और इन सम्पदाओं के प्रबंधन के लिए 15 प्रशासनिक इकाइयों में विभाजित है। भूमि सम्पदा को 2 मुख्य श्रेणियों अर्थात् (i) पट्टे पर देने योग्य भूमि और (ii) गैर-पट्टे योग्य भूमि में विभाजित किया गया है। गैर-पट्टे योग्य भूमि में सहायक विभाग के कार्यालय, मुंबई पत्तन न्यास के प्रशासनिक कार्यालय, पत्तन न्यास के क्वार्टर, पत्तन न्यास के अस्पताल आदि शामिल हैं। पट्टे पर दिए जाने वाली श्रेणी में लंबी अवधि के पट्टे, 15 मासिक पट्टे, मासिक किरायेदारी और लाइसेंस के आधार पर किराए पर दिए गए क्षेत्र शामिल हैं। कुछ भूखंड ऐसे भी हैं जो खाली हैं और किराए पर दिये जा सकते हैं। बोर्ड ने 2021 के विभिन्न टीआर के माध्यम से मुंबई पत्तन न्यास के संबंध में 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के शेष जोनों के तहत पड़ने वाली किराए पर दी गई भूमि के संबंध में, सभी समय सीमा समाप्त पट्टों/पंद्रह मासिक पट्टों/मासिक किरायेदारी/भूखंडों के लाइसेंस गैर घरेलू अधिभोगों के लिए लागू दरों की अनुसूची

(एसओआर) को मंजूरी दी थी। इसके अतिरिक्त, मुंबई पत्तन न्यास के टाउनशिप क्षेत्र में आने वाले शेष विभिन्न क्षेत्रों के लिए दरों की अनुसूची (एसओआर) में संशोधन का प्रस्ताव, प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित करने के लिए प्रस्तुत किया गया है।

ख. **नीति दिशानिर्देश:**

- (i). मंत्रालय द्वारा जारी महापत्तनों के लिए भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2010 को, बोर्ड द्वारा, उच्चतम न्यायालय के निर्णय के साथ पठित 2011 की टीआर संख्या 21 के तहत अपनाया गया था। कैबिनेट के अनुमोदन से मंत्रालय ने बाद में, महापत्तनों के लिए भूमि प्रबंधन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 (पीजीएलएम) जारी किए, जो कांडला, मुंबई और कोलकाता पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों से संबंधित भूमि को छोड़कर सभी बंदरगाहों के लिए लागू था जिसके लिए कहा गया था कि एक अलग नीति बनाई जाएगी। संशोधित नीति दिशानिर्देश 2015 में जारी किए गए थे।

मंत्रालय ने स्पष्टीकरण परिपत्र (भूमि प्रबंधन) 2018 का स्पष्टीकरण संख्या 1 दिनांक 14.05.2018, 09.03.2019 का स्पष्टीकरण संख्या 2 और 2019-20 का स्पष्टीकरण संख्या 1 दिनांक 29.04.2019 के माध्यम से पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता को 31.03.2020 तक, अंतिम खंड के साथ, मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों के गैर-घरेलू अधिभोगों/वाणिज्यिक क्षेत्रों तक विस्तारित करते हुए पीजीएलएम 2014/15 के विभिन्न मुद्दों पर स्पष्टीकरण परिपत्र जारी किया। इस प्रकार पीजीएलएम 2015 मुंबई पत्तन न्यास के टाउनशिप क्षेत्रों पर लागू हो गया है। मंत्रालय ने आगे के पत्र दिनांक 27.01.2021 के माध्यम से स्पष्ट किया है कि "चूंकि पीजीएलएम 2014 कैबिनेट द्वारा अनुमोदित है, यह तब तक वैध है जब तक कैबिनेट द्वारा इसमें संशोधन नहीं किया जाता है। अतः दिनांक 29.04.2019 को जारी संकलित पीजीएलएम, 2015 पत्र दिनांक 29.04.2019 के पत्र में उल्लिखित शर्तों के अध्यक्षीन महापत्तन न्यास की भूमि और टाउनशिप क्षेत्र दोनों के लिए लागू होगा।

- (ii). पीजीएलएम-2015 के अनुसार, भूमि आवंटन समिति द्वारा पत्तन की भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए निम्नलिखित कारकों पर विचार किया जाना आवश्यक है:

I. पांच घटक

- "(क) यदि, क्षेत्र में समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए राज्य सरकार के भूमि मूल्यों का रेडी रेकनर, उपलब्ध हो।
- (ख) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास का परिसर, संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा तय किया जाना है)।
- (ग) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर समान के अद्यतन लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।
- (घ) इस प्रयोजन के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।
- (ङ) अन्य प्रासंगिक कारक जिन्हें पत्तन द्वारा उपयुक्त माना जाए।

- II. भूमि आवंटन समिति, किसी भी भूमि के लिए नवीनतम बाजार मूल्य की सिफारिश करते समय, सामान्य रूप से ऊपर पैरा 13 (क), पीजीएलएम-2015 में उल्लिखित उच्चतम कारकों को ध्यान में रखेगी। वार्षिक पट्टा किराए के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13 (क) और 13 (ग), पीजीएलएम-2015 के अनुसार निर्धारित नवीनतम एसओआर होगा और किसी भी मामले में पत्तन न्यास द्वारा अनुशंसित नवीनतम मूल्य के 6% से कम नहीं होगा।

- III. पत्तन न्यास भूमि के नवीनतम एसओआर को निर्धारित करने के लिए टीएएमपी को पैरा 13 (क) में किए गए एक उल्लेखानुसार एक प्रस्ताव देगा। प्रस्ताव प्राप्त होने के 45 दिनों के भीतर हितधारकों के साथ परामर्श की उचित प्रक्रिया का पालन करने के बाद टीएएमपी भूमि के

नवीनतम एसओआर को अधिसूचित करेगा। पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर तय करेगा जो 2% से कम नहीं होगी। टीएएमपी द्वारा हर 5 साल में एक बार एसओआर को पुनः निर्धारित(रिफिक्स) किया जाएगा।

ग. कानूनी मुद्दे :

- (i). टीएएमपी ने सभी प्रमुख पत्तनों की समस्त भूमि पर एसओआर की प्रयोज्यता के मुद्दे पर अपने अधिकार क्षेत्र के संबंध में दरमानों और शर्तों के विवरण 28.03.2000 की अधिसूचना संख्या टीएएमपी/10/98-विविध के तहत दिनांक 15.03.2000 के आदेश के अंतर्गत जारी किए थे। उक्त अधिसूचना को 2000 की रिट याचिका 1153 द्वारा मुंबई पत्तन द्वारा चुनौती दी गई थी। रिट याचिका में, अंतरिम आदेश दिनांक 02.05.2000 द्वारा, बॉम्बे हाईकोर्ट ने, पत्तन की सीमा और पत्तन की पहुंच के भीतर नहीं आने वाले क्षेत्रों के लिए टीएएमपी के आदेश की प्रयोज्यता पर रोक लगा दी थी। रिट याचिका को वापस लेने और उसके लिए आवश्यक सलाह का मुद्दा पीजीएलएम 2015 के आलोक में मंत्रालय के साथ उठाया गया था। प्राधिकरण ने 15 जुलाई 2019 के पत्र के माध्यम से सूचित किया है कि पोत परिवहन मंत्रालय के परामर्शानुसार प्राधिकरण द्वारा मुंबई के सभी पत्तनों के लिए 1-10-2012 से आगे, दरों की अनुसूची निर्धारित किया जाना अपेक्षित है और इसलिए 28 मार्च 2000 की अधिसूचना को निष्फल(अप्रभावी) माना जा सकता है। इसलिए, उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 08-08-2019 के द्वारा रिट पेटिशन को वापस ले लिया गया था।

घ. एलएसी की अनुशंसाएं:

- (i). टीएएमपी को पूर्व-प्रस्तुत प्रस्तावों में शामिल नहीं किए गए 12 शेष रेडी रेकनर क्षेत्रों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए एसओआर दरों में संशोधन।
- इससे पहले बोर्ड ने 2015 के टीआर 222 और 2021 के टीआर 122 के माध्यम से 23 रेडी रेकनर जोनों के लिए दरों को मंजूरी दी थी और राज्य सरकार स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर, 2012 के आधार पर एसओआर की सिफारिश की थी। (2015 के टीआर 222 के तहत अनुमोदित एलएसी रिपोर्ट का पैरा 'घ') और उसी रिपोर्ट को बोर्ड द्वारा 2021 के टीआर 122 और 2021 के टीआर 153 (3 रेडी रेकनर जोनों के लिए) द्वारा अनुमोदित किया गया था, एसओआर की अधिसूचना के लिए टीएएमपी को प्रस्तुत किया गया था। इसके अलावा, टाउनशिप क्षेत्रों में आने वाले शेष 12 रेडी रेकनर क्षेत्रों अर्थात् 11/84क, 11/84ख, 11/84ङ, 7/64, 10/78क, 3/35ख, 7/66, 1/4, 13/97, 15/105, 2/34 और 3/36क, के लिए, प्रत्येक अक्टूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के साथ 2012 के संबंधित रेडी रेकनर जोन में निर्धारित भूमि मूल्यों पर 6% रिटर्न की समान पद्धति, सभी शेष क्षेत्रों के लिए एसओआर की आधार दर के रूप में अपनाई जाती है।
- (ii). शेष 09 रेडी रेकनर जोन, जो पहले के प्रस्तावों में शामिल नहीं थे, के लिए 01.10.2017-30.09.2022 की अवधि के लिए एसओआर दरों में संशोधन टीएएमपी को प्रस्तुत किया गया है।
- एलएसी ने एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों के शेष 09 रेडी रेकनर जोन के लिए एसओआर 2017-2022 (01.10.2017 से 30.09.2022 तक) के निर्धारण के लिए आस-पास के क्षेत्रों के भूमि मूल्यों को निम्नानुसार अपनाने की सिफारिश की है जो टीएएमपी को प्रस्तुत किए गए पहले के प्रस्तावों में शामिल नहीं हैं:
- (क). आरआर जोन 96/436 और आरआर जोन 15/105 में समस्त किरायेदारी के लिए एसओआर 2017-2022 के निर्धारण के लिए, क्षेत्र 90/419 के लिए एफएसआई 1 के लिए जमीन की दर रु. 53,820/- प्रति वर्ग मीटर अपनायी जानी चाहिए।
- (ख). आरआर जोन 16/110. में समस्त किरायेदारी के लिए एसओआर 2017-2022 के निर्धारण के लिए, क्षेत्र 14/101क के लिए एफएसआई 1 के लिए जमीन की दर रु. 1,15,640/- प्रति वर्ग मीटर अपनायी जानी चाहिए।
- (ग). आरआर जोन 11/84ङ में समस्त किरायेदारी के लिए एसओआर 2017-2022 के निर्धारण के लिए, क्षेत्र 11/84क के लिए एफएसआई 1 के लिए जमीन की दर रु.1,71,310/- प्रति वर्ग मीटर अपनायी जानी चाहिए।
- (घ). एलएसी, आरआर जोन 13/97 के लिए एफएसआई-1 के लिए 01.10.2017 को, 1,13,500/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की भूमि दर की सिफारिश करता है।

- (ड) आरआर जोन 7/64 के लिए एफएसआई 1 के लिए 01.10.2017 को जमीन की दर रु. 2,57,500/- प्रति वर्ग मीटर।
- (च) आरआर जोन 7/66 के लिए एफएसआई 1 के लिए जमीन की दर 01.10.2017 को रु. 3,38,100/- प्रति वर्ग मीटर।
- (छ) जोन 1/3क के लिए एफएसआई 1 के लिए एसओआर 2017-2022 के निर्धारण के लिए जमीन की दर, आरआर जोन 1/6 में समस्त किराएदारी वाली दर रु.3,31,600/- प्रति वर्ग मीटर अपनायी जानी चाहिए।
- (ज) करंजा के लिए एफएसआई 1 के लिए 01.10.2017 को जमीन की दर रु. 11,480/- प्रति वर्ग मीटर।
- (iii). बोर्ड ने 2021 के टीआर 153 के माध्यम से घरेलू, मिश्रित(घरेलू + गैर घरेलू), पीटी स्ट्रक्चर अधिभोगों के लिए एसओआर के प्रस्तावों को मंजूरी दी है। इन क्षेत्रों में घरेलू, मिश्रित और पीटी संरचना वाले अधिभोगों के लिए एसओआर 2012-2017 और 2017-2022 के लिए वही कार्यप्रणाली अपनाई जाएगी, जैसा कि इन क्षेत्रों में ऐसे अधिभोगों के लिए 2021 के उक्त टीआर 153 के तहत अनुमोदित है, जो पहले ही टीएएमपी को प्रस्तुत किया जा चुका है।
- (ड). मुआवजे की वास्तविक मात्रा की गणना में एफएसआई कारक का अनुप्रयोग।**
- (i) उपभोग की गई एफएसआई और क्षेत्रों के आधार पर किराये/मुआवजे की गणना प्रति वर्ग मीटर भूमि के आधार पर टीएएमपी द्वारा एसओआर दरों के अनुमोदन के बाद भी इसके विवादास्पद मुद्दा बनने की संभावना होगी। इमारतों/संरचनाओं की उपभोग की गई एफएसआई के साथ भूमि की एसओआर दरों को जोड़ने के कई परिणाम और जटिलताएं हैं जैसे कि एफएसआई की गणना कैसे करें, डीसी नियमों के अनुसार फंगिबल एफएसआई की छूट और अनुमेय एफएसआई, आदि। 2021 के टीआर 122 के माध्यम से इन पहलुओं का विस्तार से अध्ययन करने के लिए, बोर्ड ने, एमसीजीएम के एक सेवानिवृत्त मुख्य अभियंता/योजना निदेशक, उच्च न्यायालय के सेवानिवृत्त न्यायाधीश और एमबीपीटी अधिकारियों के एक समूह से युक्त विशेषज्ञ जिसमें सलाहकार (योजना), मुख्य अभियंता, सीएलओ, एफए और सीएओ, सचिव और संपदा प्रबंधक (आई/सी) सहित एमबीपीटी पैनल पर पंजीकृत मूल्यांकक के साथ एक समिति के गठन की मंजूरी दी है। समिति उपरोक्त मुद्दों पर अपनी सिफारिशें देगी और समिति द्वारा अनुशंसित कारकों पर वास्तविक किराए/मुआवजे की गणना के लिए मामले को एलएसी और बोर्ड के समक्ष लाया जाएगा।
- (ii) पत्तन न्यास, एससी के फैसले के अनुसार मासिक किरायेदारों को एमसीजीएम संपत्ति उपकर (डब्ल्यूबीटी, एसबीटी, ईजीसी और ईडी) के साथ वार्षिक किराए का 55.5% बिल दे रहा है और उसी की वसूली करना एमबीपीटी की जिम्मेदारी थी। एलएसी ने दिनांक 23.08.2021 की रिपोर्ट के माध्यम से सिफारिश की कि भविष्य में भी इसी पद्धति का पालन किया जाना है, तथापि, एमसीजीएम उपकरों की गणना प्रस्तावित एसओआर 2012-2017 के अनुसार पुनः परिकलित की जाएगी, जैसा कि टीएएमपी द्वारा अनुमोदित किया जा सकता है, मुंबई पत्तन न्यास भूमि के सभी रेडी रेकनर क्षेत्रों की सभी मासिक किराएदारी और लाइसेंस के संबंध में 11 महीने तक की किरायेदारी और लाइसेंस। इसे बोर्ड द्वारा 2021 के टीआर 155 द्वारा अनुमोदित किया गया है। इसे 2012-17 और 2017-2022 के एसओआर के लिए लागू किया जाएगा।
- (iii) 2012-2017 और 2017-2022 के लिए संशोधित एसओआर के अनुसार अंतर बकाया के सभी मांग नोटिस सभी मासिक किरायेदारी, पंद्रह मासिक पट्टों, समाप्त पट्टों और लाइसेंसों के लिए बिना ब्याज के, परिसर के गलत उपयोग के लिए मुआवजे के रूप में और मांग नोटिस प्राप्त होने की तारीख से 3 महीने की समय सीमा देते हुए जारी किए जाएंगे। और विलंबित भुगतानों के लिए, टीएएमपी का अनुमोदन प्राप्त होने की शर्त के अध्यधीन लागू दरों पर ब्याज लगाया जाएगा।

2.4. इस प्रकार, एमबीपीटी ने बोर्ड के विभिन्न संकल्पों के आधार पर निकाली गई दरों की अनुसूची के लिए 12 जोनों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 9 जोनों के लिए 1-10-2017 से 30-09-2022 तक बोर्ड द्वारा अनुमोदित एसओआर के लिए टीएएमपी की मंजूरी का अनुरोध किया है। ये दरें 4 प्रतिशत वार्षिक दर से प्रत्येक अक्तूबर माह में बढ़ायी जाएंगी। ये दरें संबंधित रेडी रेकनर जोन के तहत आने वाले खाली पड़े हुए प्लॉटों सहित समय सीमा समाप्त पट्टों/पंद्रह मासिक पट्टों/मासिक किरायेदारी/भूखंडों के लाइसेंसों (आबंटन के लिए अप्रॉप्रेट प्रिमियम की गणना करने के लिए) के लिए लागू होंगी। जिनका विवरण नीचे दिया गया है :

टाउनशिप क्षेत्रों में पड़ने वाले शेष 12 रेडी रेकनर जोनों के लिए एसओआर 2012-2017 को दर्शाने वाला विवरण

(रूपयों में)

क	ख	ग	घ	ङ	च
क्रम सं.	आर आर ज़ोन	यूनिट	रेडी रेकनर के अनुसार विवरण	एफएसआई-1.00 के लिए रेडी रेकनर 2012 के अनुसार खुली भूमि का भूमि मूल्य प्रति वर्ग मीटर	रेडी रेकनर 2012 के अनुसार भूमि मूल्यों पर 01-10-12 से 30-09-13 तक एफएसआई 1.00 के लिए प्रस्तावित आधार दर प्रति वर्ग मीटर (भूमि नीति के संदर्भ में 6 प्रतिशत वार्षिक प्रत्यागम के अनुसार) (कालम 'च' पर 6 प्रतिशत प्रत्यागम)
1	11/84क	2	पूर्वी रफी अहमद किदवई मार्ग पर, पश्चिम टी.जीवराज रोड पर पी.सावंत चौक तक, उत्तर आचार्य दौंडे मार्ग (किंग एडवर्ड रोड) पर समस्त भूमि का त्रिकोणीय भाग।	40000	200.00
2	11/84ख	2	रफी अहमद किदवई मार्ग और हार्बर रेलवे लाइन, ज़मीन की संकरी पट्टी वाला हिस्सा	48200	241.00
3	11/84ङ	2	ईस्ट हार्बर रेलवे लाइन और वेस्ट सेवरी क्रॉस रोड के बीच का भाग	58200	291.00
4	7/64	12	पश्चिम की ओर खंबल्ला पहाड़ी के मध्य भाग में पूर्व की ओर जावजी दादाजी मार्ग (तारदेव रोड) पर नाना चौक से उत्तर हाजी अली चौक पर हाजी अली चौक और दक्षिण अगस्त क्रांति मार्ग पर खड़ी ढलान है। इन सड़कों से घिरा सभी भाग।	131000	655.00
5	10/78क	8	पश्चिम शिवदास चंपसी मार्ग और डॉ. मस्करेनास रोड पर, पूर्व बीपीटी रेलवे लाइन पर, उत्तर संत सावतमाली मार्ग पर और दक्षिण जीजाभाई मूलजी राठौड़ मार्ग पर। सारा हिस्सा घिरा हुआ है।	34900	175.00
6	3/35ख	9	पी.डी'मेलो रोड	46600	233.00
7	7/66	12	उत्तर अगस्त क्रांति मार्ग और पंडिता रमाबाई मार्ग पर पश्चिम, दक्षिण और पूर्व मंडल की सीमा। सारा हिस्सा घिरा हुआ है।	241100	1206.00

8.	1/4	14	डॉ होमी भाभा रोड के दक्षिण की ओर ओनावी नगर भाग और कोलाबा भाग नौसेना नगर, टाटा मूलभूत अनुसंधान संस्थान और कोलाबा पॉइंट	67800	339.00
9.	13/97	13	पश्चिम सस्मीरा रोड की ओर, पूर्व और दक्षिण वार्ड की सीमा पर और उत्तर वर्ली गौठान सीमा पर	64400	322.00
10	15/105	1	जोन संख्या 15/105ए . को छोड़कर साल्ट पैन डिबीजन की सभी संपत्तियां	34000	170.00
11.	2/34	कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र को छोड़कर केवल टाऊनशिप क्षेत्र	लोकमान्य तिलक मार्ग, फुले मार्केट से पी.डी'मेलो चौक तक का हिस्सा	61500	308.00
12.	3/36क		पीडी मेलो रोड के पूर्व की ओर लोकमान्य तिलक मार्ग	58600	293.00

नोट :

- किराए की वास्तविक मात्रा की गणना मूलाधार किराए और कारक के आधार पर की जाएगी, जैसा कि एफएसआई की प्रयोज्यता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा सिफारिश की जा सकती है।
- उपरोक्त दरों में कर, सेवा शुल्क, दंड, ब्याज दरें शामिल नहीं हैं।
- जलाशयों के आबंटन के लिए दर, एसओआर का 50 प्रतिशत लागू होगी।
- 01.10.2012 से 30.9.2017 तक की अवधि के लिए डिफरेंशियल एरियर्स बकाया अंतर, देनदारियों और अन्य देय राशियों/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की जाएगी।
- अनुमेय अवधि से अधिक समय पर, बोर्ड की नीति के अनुसार, समय समय पर लागू ब्याज प्रभार्य होगा।
- मांगे गए या नहीं, एक महीने के लिए किराए/मुआवजे/लाइसेंस शुल्क का भुगतान किरायेदारों/पट्टेदारों/लाइसेंसधारियों/अधिभोगियों को प्रत्येक आगामी (बाद के) महीने के 15 वें दिन या उससे पहले करना होगा।

टाउनशिप क्षेत्रों में पड़ने वाले शेष 9 रेडी रेकनर जोन के लिए एसओआर 2017-2022 दर्शाने वाला विवरण

क्रम सं.	आर आर जोन	यूनिट	रेडी रेकनर के अनुसार विवरण	जमीन की दर प्रति वर्ग कि. मीटर 01.10.2017 की स्थिति के अनुसार (रुपये में)	पीजीएलएम 2015 के अनुसार 6 प्रतिशत वार्षिक प्रत्यागम की दर से 01-10-17 को प्रति वर्गमीटर प्रति माह की दर (रुपये में)
1	96/436	1	अनिक	53820	269
2	15/105	1	नमक पान	53820	269
3	16/110	1	माटुंगा	115640	578
4	11/84ई	2	परेल-सीवरी	171310	857
5	13/97	14	वर्ली	113500	568
6	7/64	12	मालाबार हिल	257500	1288
7	7/66	12	मालाबार हिल	338100	1691
8	1/6	12	कोलाबास	331600	1658
9	करंज	12	करंज	11480	57

नोट :

- i.) किराए की वास्तविक मात्रा की गणना मूलाधार किराए और कारक के आधार पर की जाएगी, जैसा कि एफएसआई की प्रयोज्यता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा सिफारिश की जा सकती है।
- ii.) उपरोक्त दरों में कर, सेवा शुल्क, दंड, ब्याज दरें शामिल नहीं हैं।
- iii.) जलाशयों के आबंटन के लिए दर, एसओआर का 50 प्रतिशत लागू होगी।
- iv.) 01.10.2017 से आगे की अवधि के लिए डिफरेंशियल एरियर्स देनदारियां अन्य बकाया और प्रभार।
- v.) अनुमेय अवधि से अधिक समय पर, बोर्ड की नीति के अनुसार, समय समय पर लागू ब्याज प्रभार्य होगा।
- vi.) मांगे गए या नहीं, एक महीने के लिए किराए/मुआवजे/लाइसेंस शुल्क का भुगतान किरायेदारों/पट्टेदारों/लाइसेंसधारियों/अधिभोगियों को प्रत्येक आगामी (बाद के) महीने के 15 वें दिन या उससे पहले करना होगा।

2.5. एमबीपीटी ने कहा है कि यह प्रस्ताव भूमि प्रबंधन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 के संदर्भ में तैयार किया गया है। इसके आगे, एमबीपीटी ने कहा है कि एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 और पीजीएलएम-2015 के पैरा 13(ग) के तहत, 1-10-2012 से 30-09-2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि हेतु एसओआर के लिए टीएएमपी का अनुमोदन, संबंधित रेडी रेकनर जोन के तहत आने वाले गैर घरेलू अधिभोगों के सभी समाप्त पट्टों पंद्रह मासिक पट्टों, मासिक किरायेदारी और लाइसेंसों के लिए अपेक्षित है।

3.1. पत्तन के प्रस्ताव के संबंध में, इस प्राधिकरण ने 15 मार्च 2000 को एक आदेश पारित किया था जिसमें पत्तन संपदाओं के उपयोग के लिए दरों के पैमाने और शर्तों के विवरण के संबंध में प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र के बारे में कानूनी स्थिति निर्धारित की गई थी।

3.2. मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) ने अप्रैल 2000 में बॉम्बे हाईकोर्ट में एक रिट याचिका दायर की जिसमें 15 मार्च 2000 के आदेश को चुनौती दी गई और अनुरोध किया गया कि प्राधिकरण के पास एमबीपीटी से संबंधित और पत्तन की सीमा से बाहर स्थित उन परिसरों की दरें तय करने का कोई अधिकार नहीं है।

3.3. बॉम्बे हाई कोर्ट की माननीय डिवीजन बेंच ने 2 मई 2000 को एक अंतरिम आदेश पारित किया जिसमें प्राधिकरण को, 15 मार्च 2000 के आदेश को प्रभावी करने से रोक दिया गया था कि उसमें लिया गया निर्णय पत्तन या पत्तन के पहुंच की सीमा में किसी भी संपत्ति या स्थान पर लागू नहीं होगा।

3.4. भूतल परिवहन मंत्रालय के (तत्कालीन) शिपिंग विभाग के साथ अतीत में टीएएमपी द्वारा इस मुद्दे को सुलझाने का सुझाव देने वाले किए गए प्रयास कि क्या प्राधिकरण के पास न्यायिक समीक्षा की अपेक्षा सरकार के नीति निर्देश के माध्यम से पत्तन न्यास की सभी संपदाओं पर अधिकार-क्षेत्र है या नहीं, का अभी तक कोई परिणाम नहीं निकला। चूंकि मामला सुनवाई के अंतिम चरण में था और इस संबंध में सरकार की ओर से कोई प्रतिक्रिया नहीं आई थी, इसलिए टीएएमपी ने दी गई सलाह के आधार पर बॉम्बे के उच्च न्यायालय में टीएएमपी द्वारा पारित 15 मार्च 2000 के आदेश का वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा बचाव करने के लिए, एक कानूनी अधिवक्ता को नियुक्त किया है।

3.5. इस पृष्ठभूमि में, शिपिंग मंत्रालय (एमओएस) ने अपने पत्र सं. सचिव (एस)/विजिट-मुंबई/भूमि प्रबंधन/2018(333951) दिनांक 25 मार्च 2019 में 21 अगस्त 2018 को मुंबई में भूमि नीति दिशानिर्देश, 2015 पर स्पष्टीकरण के संबंध में सचिव, एमओएस की अध्यक्षता में आयोजित बैठक के कार्यवृत्त की एक प्रति को अग्रेषित किया था। कार्यवृत्त की प्रतिलिपि को अग्रेषित करते हुए, कार्यवृत्त के भाग के रूप में आगे बढ़ने से संकेत मिलता है कि एमबीपीटी रिट याचिका वापस ले लेगा और मंत्रालय टीएएमपी को सलाह देगा कि दिनांक 14 मई 2018 के स्पष्टीकरण के साथ पठित पीजीएलएम 2015, के तहत टीएएमपी द्वारा मुंबई पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों सहित सभी क्षेत्रों के लिए 01.10.2012 से एसओआर, निर्धारित किये जाएंगे।

3.6. एमओएस के दिनांक 25 मार्च 2019 के पत्र के जवाब में, हमने अपने पत्र दिनांक 28 मार्च 2019 के माध्यम से, अन्य बातों के साथ-साथ, तत्कालीन एमओएस को सूचित किया था कि टीएएमपी एमबीपीटी भूमि के लिए 01 अक्टूबर 2012 से आगे की अवधि के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क के संबंध में एमबीपीटी द्वारा रिट याचिका को वापस लेने के अध्यक्षीन, सदरभाषीन मामले में तत्कालीन एमओएस के निर्देशों का अनुपालन करेगा।

3.7. इस पृष्ठभूमि में, एमओएस ने अपने ई-मेल दिनांक 16 मई 2019 के माध्यम से टीएएमपी को अन्य बातों के साथ-साथ, एमबीपीटी द्वारा पीजीएलएम दिनांक 14.05.2018 पर स्पष्टीकरण के साथ पठित, भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश 2015 (पीजीएलएम 2015) के परिणामस्वरूप, टाउनशिप क्षेत्रों सहित मुंबई पत्तलन के सभी क्षेत्रों की के लिए रिट याचिका वापस लेने के बाद ही, 01.10.2012 से एसओआर को निर्धारित करने का निर्देश दिया था। उक्त पत्र के माध्यम से, एमओएस ने एमबीपीटी से रिट याचिका संख्या 2000 का 1153 को बॉम्बे हाई कोर्ट से वापस लेने और एमओएस और टीएएमपी को इसकी सूचना देने का अनुरोध किया।

3.8. इस संबंध में, एमबीपीटी ने रिट याचिका को वापस ले लिया है और माननीय बॉम्बे हाईकोर्ट ने अपने आदेश दिनांक 08 अगस्त 2019 के द्वारा रिट याचिका को वापस लिए जाने के रूप में निपटान करने का आदेश पारित किया है।

3.9. इस प्रकार, एमबीपीटी ने विभिन्न आरआर जोन के अंतर्गत आने वाली भूमि को किराये पर देने के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए 12 आरआर जोन और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए 09 आरआर जोन के संबंध में दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए अनुमोदन के लिए एक प्रस्ताव पेश किया है। इस संबंध में, यह बताना प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण ने एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की पंचवर्षीय अवधि के लिए आदेश सं. टीएएमपी/43/एमबीपीटी-2021 दिनांक 22.10.2021 के द्वारा दरों की अनुसूची और किराए / मुआवजे के संशोधन के लिए एमबीपीटी द्वारा दायर प्रस्तावों में से एक प्रस्ताव का निपटान किया है। उक्त आदेश को भारत के राजपत्र में अधिसूचित करने की कार्रवाई पहले ही शुरू कर दी गई है। इसके साथ ही, एमबीपीटी ने भी एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में, विभिन्न आरआर जोन के अंतर्गत आने वाली भूमि को किराए पर देने के लिए, गैर-घरेलू अधिभोगों/घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2020 की पंचवर्षीय अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे के संशोधन के अनुमोदन के लिए 6 समान प्रस्ताव दायर किए हैं। जिसे टीएएमपी द्वारा अलग से निपटान किया है।

4.1. एमबीपीटी द्वारा सुझाई गई पंजीकृत किरायेदारों/पट्टेदारों की विशाल सूची को ध्यान में रखते हुए, एमबीपीटी को, दिनांक 25 अक्टूबर 2021 के पत्र द्वारा, विषयगत प्रस्ताव को, पत्तन के पते के साथ-साथ टीएएमपी के निर्दिष्ट ईमेल के पते सहित अपनी वेबसाइट पर अपलोड करने और 07 दिनों के समय के भीतर टिप्पणियां प्रस्तुत करने के लिए अनुरोध किया गया था।

4.2. तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 27 अक्टूबर 2021 द्वारा पुष्टि की है कि उसने संदर्भ में विषयगत प्रस्ताव पर उपयोगकर्ताओं की टिप्पणियां/राय मंगाने के लिए विषयगत प्रस्ताव अपलोड करने के बारे में सभी किरायेदारों/पट्टेदारों को सूचित कर दिया है। एमबीपीटी ने अपने नोटिस संख्या ईएम/एस(जी)/एफ-382/1925 दिनांक 06 अक्टूबर 2021 की एक प्रति प्रस्तुत की है, जिसमें एमबीपीटी ने एमबीपीटी की वेबसाइट में विषयगत प्रस्ताव को अपलोड करने के बारे में किरायेदारों/पट्टेदारों को सूचित किया है और मांग की है कि संदर्भगत विषयगत प्रस्ताव पर प्रयोक्ताओं की टिप्पणियां/राय, प्राधिकरण के साथ-साथ एमबीपीटी को भी भेजी जानी चाहिए।

4.3. इस संबंध में विभिन्न पट्टेदारों/किरायेदारों से, बड़ी संख्या में निवेदन/टिप्पणियां प्राप्त हुई हैं। जैसा कि एमबीपीटी ने अपने नोटिस में सूचित किया है, उक्त टिप्पणियों की एक-एक प्रति पट्टेदारों/किरायेदारों/उपयोगकर्ताओं द्वारा एमबीपीटी को भी भेजी गई है। तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 31 अक्टूबर 2021 के माध्यम से अपनी प्रतिक्रिया दी है।

5. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय के रिकार्ड में दर्ज है। उपभोक्ताओं/उपभोक्ता संगठनों से प्राप्ते टिप्पणियों और संबंधित पक्षों द्वारा की गई चर्चा के उद्घरण उन्हें अलग से भेज दिए जाएंगे। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करा दिए जाएंगे।

6.1. प्रस्ताव के विश्लेषण में जाने से पहले, यह ध्यान में रखना आवश्यक है कि एमबीपीटी ने एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए अगस्त 2021 के पहले सप्ताह में दरों की अनुसूची के अनुमोदन और 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिए किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए दो प्रस्ताव दायर किए हैं। उक्त प्रस्तावों को संबंधित उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/ पट्टेदारों के परामर्श पर लिया गया था। हमें विभिन्न व्यक्तिगत किरायेदारों/पट्टेदारों से उक्त प्रस्ताव पर कड़ी आपत्ति जताते हुए कई अभ्यावेदन प्राप्त हुए हैं, इस आधार पर कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत कोई प्रावधान नहीं है, जिसमें, एमबीपीटी को पूर्वव्यापी रूप से किराया वसूलने की अनुमति प्रदान की गई हो। यह भी कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन (पूर्वव्यापी अधिभोगियों के लिए अत्यधिक हानिकारक होगा और इसे न्यायालय में चुनौती दिए जाने की संभावना है। कुछ पट्टेदारों/किरायेदारों ने यह भी कहा है कि पूर्वव्यापी संशोधन उनके व्यवसाय के लिए एक वित्तीय झटका होगा और उनके लिए इसे वित्तीय रूप से वहन करना बहुत कठिन होगा। इसके अलावा, व्यापार पर कोविड-19 महामारी के प्रतिकूल प्रभाव को देखते हुए, आगे कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन और उस पर बकाया का भुगतान,

पट्टेदारों/किरायेदारों की वित्तीय स्थिति को और अधिक कठिन बना देगा। तत्पश्चात्, उक्त प्रस्ताव पर 03 सितंबर 2021 को एक संयुक्त सुनवाई हुई, जिसमें उपयोगकर्ताओं/ किरायेदारों/पट्टेदारों ने लिखित प्रस्तुतीकरण में लाए गए मुद्दों जैसे समान मुद्दों को ही उठाया है। इसके बाद, उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/ पट्टेदारों को संयुक्त सुनवाई के दौरान एमबीपीटी द्वारा किए गए प्रस्ताव की पावर प्वाइंट प्रस्तुति पर अपनी लिखित प्रस्तुति, यदि कोई हो, प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया। हमें विभिन्न उपयोगकर्ता/ उपयोगकर्ताओं/ किरायेदारों/पट्टेदारों से पहले और संयुक्त सुनवाई के दौरान किए गए अनुरोधों को दोहराते हुए इस प्राधिकरण के ध्यान में लाये गये लिखित अनुरोध प्राप्त हुए हैं।

6.2. उक्त आदेश को भारत के राजपत्र में अधिसूचित करने की कार्यवाही पहले ही शुरू कर दी गई है। इसके साथ ही, एमबीपीटी ने अनुमोदन की मांग करते हुए विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के अंतर्गत आने वाली भूमि को किराये पर देने के लिए, 6 अन्य प्रस्ताव जैसे कि - (i). एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू/घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की पंचवर्षीय अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे का संशोधन, (ii). आवासीय और मिश्रित अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए / मुआवजे का संशोधन (iii). विभिन्न आरआर जोन के अंतर्गत आने वाली पत्तन न्यास संरचनाओं के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए / मुआवजे का संशोधन, (iv). एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे का संशोधन, (v), एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में - 19 आरआर जोन्स में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए दरों की अनुसूची और 01.10.2017 से 30.09.2022 अवधि के लिए किराए/मुआवजे का संशोधन और (vi). 07 प्लोटों के बारे में 01.10.2012 से 30.09.2017 और 07 प्लोटों के बारे में 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची (एसओआर) और किराए/मुआवजे का संशोधन; भी दाखिल किए हैं जिनका अलग से निपटारा किया जा रहा है।

6.3. 12 आरआर क्षेत्रों (जोनों) में 01.10.2012 से 30.09.2017 और 09 आर आर (जोनों) के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए विभिन्न आरआर जोनों के तहत आने वाली भूमि को किराए पर देने के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए अनुमोदन की मांग करने वाले वर्तमान प्रस्ताव पर पहले ही परामर्श लिया जा चुका है, जिसे 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल) निकालने के लिए राज्य सरकार रेडी रेकनर मूल्य , 2012 को अपनाने की समतुल्य कार्यप्रणाली पर तैयार किया गया है और 01.10.2017 से 30.09.2018 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल)निकालने के लिए पीजीएलएम, 2014 के अनुसार निर्धारित उच्चतम बाजार मूल्य पर विचार किया गया है। दूसरे शब्दों में, गैर-घरेलू अधिभोग के लिए एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया 12 जोनों और 09 जोनों से संबंधित क्विनिअल अवधि के लिए अपनाया जा रहा है। एमबीपीटी के प्रस्तावों के संबंध में प्रयोक्ताओं/ किरायेदारों/ पट्टेदारों ने किराए/मुआवजे में संशोधन के हेतु अपना प्रस्तुतीकरण, पूर्ववर्ती प्रस्ताव के समान ही किया है जिसमें एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए दरों की अनुसूची और 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक, की पंचवर्षीय अवधियों के लिए अनुमोदन करने का अनुरोध किया गया है। जिन्हें टिप्पणियों के लिए एमबीपीटी को भेज दिया गया है। एमबीपीटी की प्रतिक्रिया भी पहले के प्रस्तावों में दी गई प्रतिक्रिया के समान है।

6.4. चूंकि, उपयोगकर्ताओं द्वारा किए गए अनुरोध/उन पर एमबीपीटी की प्रतिक्रिया, एमबीपीटी के पहले के प्रस्तावों के समान है, जिनमें एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की पंचवर्षीय अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए अनुमोदन की मांग की गई है और यह देखते हुए कि संदर्भगत प्रस्ताव हितधारकों के साथ पहले ही परामर्श करके लिया गया है, जैसा कि पीजीएलएम, 2014 में उल्लेखित है, इस प्राधिकरण ने, संदर्भगत मामले पर संयुक्त सुनवाई नहीं करने का निर्णय लिया है।

6.5. इस संबंध में यह नोट किया जाए कि, केवल संयुक्त सुनवाई न करने का यह अर्थ नहीं लगाया जाना चाहिए कि इस प्राधिकरण ने परामर्शी प्रक्रिया का पालन नहीं किया है।

7. मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई संपूर्ण जानकारी के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उजागर होती है:

- (i). मुंबई शहर में जमीन का एक बड़ा हिस्सा मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के पास है। यह उल्लेख किया जाता है कि पत्तन की संपदा के लिए पट्टा किराया एमबीपीटी द्वारा पिछली बार वर्ष 1982 में निर्धारित किया गया था, यानी इस प्राधिकरण के वर्ष 1997 में अस्तित्व में आने से डेढ़ दशक से अधिक समय पहले। एमबीपीटी द्वारा किए गए प्रस्तुतीकरण से, यह समझा जाता है कि वर्ष 1982 में एमबीपीटी द्वारा किए गए पट्टा किराया(लीज रेंटल) के

संशोधन ने मुकदमों को जन्म दिया, जो अंततः सुप्रीम कोर्ट द्वारा एक आदेश पारित करने पर समाप्त हुआ, जिसमें एमबीपीटी की भूमि के लिए न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया (लीज रेंटल) समझौता फार्मूले के अनुसार 1982 से 30 सितंबर 2012 तक की अवधि के लिए, भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया था। इस प्रकार, सरकार ने एमबीपीटी को मई 2019 में टाउनशिप क्षेत्रों सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर को 01 अक्टूबर 2012 से प्रभावी करने की सलाह दी है।

- (ii). यह इस पृष्ठभूमि में है कि एमबीपीटी ने दरों की अनुसूची के लिए पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी निर्धारण एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के लिए लीज किराए की अनुसूची के निर्धारण के लिए 08 अलग-अलग प्रस्ताव पेश किए हैं।
- (iii) मामले पर कार्रवाई के दौरान हमें विभिन्न व्यक्तिगत किरायेदारों/पट्टेदारों से कई अभ्यावेदन प्राप्त हुए हैं, जिन्होंने पट्टा किराया(लीज रेंट) के पूर्वव्यापी निर्धारण पर, इस आधार पर कड़ी आपत्ति जताई है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत कोई प्रावधान नहीं है कि एमबीपीटी को भूतलक्षी प्रभाव से किराया प्रभारित करने की अनुमति दी गई हो। यह भी कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन, सभी अधिभोगियों के लिए अत्यधिक हानिकारक होगा और संभावना है कि इसे न्यायालय में चुनौती दे दी जाए। कुछ पट्टेदारों/किरायेदारों ने यह भी कहा है कि पूर्वव्यापी संशोधन, उनके व्यवसाय के लिए एक वित्तीय झटका होगा और उनके लिए इसे वित्तीय रूप से वहन करना बहुत कठिन होगा। इसके अलावा, व्यापार पर कोविड-19 महामारी के प्रतिकूल प्रभाव को देखते हुए, यह कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन और उस पर बकाया का भुगतान, पट्टेदारों/किरायेदारों की वित्तीय स्थिति को और अधिक कठिन बना देगा।

इस संबंध में यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि एमबीपीटी की भूमि के लिए 01 अक्टूबर 1982 से 30 सितंबर 2012 तक समझौता सूत्र के साथ न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किराये को भारत के सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया है। इस प्रकार सरकार ने मई 2019 में, एमबीपीटी को, मुंबई पत्तन को टाउनशिप क्षेत्रों सहित सभी क्षेत्रों के लिए 01 अक्टूबर 2012 से आगे, एसओआर निर्धारित करने की सलाह दी है।

जैसा कि पट्टेदारों/किरायेदारों का कथन है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के अंतर्गत कोई प्रावधान नहीं है, जो एमबीपीटी को भूतलक्षी प्रभाव से किराया वसूलने की अनुमति देता हो। लेकिन, साथ ही, यह ध्यान भी दिया जाना चाहिए कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 भी दरों के पूर्वव्यापी संशोधन को प्रतिबंधित भी नहीं करता है। इस संदर्भ में, यह उल्लेखनीय है कि यह प्राधिकरण भी सामान्यतया आदेश को भूतलक्षी प्रभाव नहीं देता है। लेकिन, विशेष परिस्थितियों के तहत शासित मामलों में, इसके आदेश के पूर्वव्यापी क्रियान्वयन की आवश्यकता होती है। ऐसे कई उदाहरण हैं, जहां इस प्राधिकरण ने पूर्वव्यापी रूप से दरें निर्धारित की हैं।

कुछ उदाहरणों को उद्धृत करने के लिए, कानून मंत्रालय की सलाह पर न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास और कुद्रेमुख आयरन ओर कंपनी लिमिटेड के बीच एक समझौते से संबंधित मामले में, भूतल परिवहन मंत्रालय ने अपने संचार संख्या पीआर-14011/5197-पी4 दिनांक 16 मार्च 1998 में इस प्राधिकरण को पूर्वव्यापी प्रभाव देने की सलाह दी। इसी प्रकार, एमबीपीटी से प्राप्त एक प्रस्ताव के आधार पर, ओएनजीसी और एमबीपीटी के बीच करार के अनुसार देय वे-लीव प्रभारों की वसूली के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था। साथ ही, इस प्राधिकरण ने एमबीपीटी से प्राप्त एक प्रस्ताव के आधार पर, अपने आदेश सं.टीएएमपी/ 62/2019-एमबीपीटी दिनांक 08 सितंबर 2020 के तहत पाइपलाइनों के लिए वे लीव प्रभार लगाने हेतु 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक 5 वर्षों की अवधि के लिए, पूर्वव्यापी स्वीकृति प्रदान की है।

इसके अलावा, यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने कार्यान्वयन की प्रभावी तिथि से 5 वर्ष की समाप्ति पर अर्थात् 20 फरवरी 2007 से पूर्व में संशोधित दरों से, न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) की भूमि के लीज रेंटल/लाइसेंस शुल्क को संशोधित करते हुए, पूर्वव्यापी प्रभाव से एक आदेश संख्या टीएएमपी/15/ 2007-एनएमपीटी दिनांक 16 जून 2010, पारित किया था। उक्त आदेश भारत के राजपत्र में 23 जुलाई 2010 को राजपत्र सं. 184. पर अधिसूचित किया गया था। विभिन्न पक्षों के द्वारा कर्नाटक के उच्च न्यायालय में अनेक रिट पेटिशन दायर की गई थी जिनमें मुख्यतया पट्टा किराया के पूर्वव्यापी प्रभाव को चुनौती दी गई थी। कर्नाटक के

माननीय उच्च न्यायालय ने 28 जून 2013 के अपने आदेश के तहत सभी रिट पेटीशनों का निपटान कर दिया है। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश के पैराग्राफ नंबर 16 पर निम्न उल्लेख किया है:

"इस पर कोई विवाद नहीं हो सकता है कि पूर्वव्यापी प्रभाव से बढ़ाए गए लाइसेंस शुल्क का संग्रहण अवैध है जैसा कि एल.आर. द्वारा लाला राम (डी) के बॉय एलआर एंड अदर्स बनाम - भारत संघ और अन्य ने 2013 एसएआर (सिविल) 347 में दर्ज मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया था। है। लेकिन अगर प्राधिकरण ने शुरुआत में ही लाइसेंसधारियों को यह स्पष्ट कर दिया है कि जो शुल्क लिया जा रहा है वह टीएमपी द्वारा अनुमोदन के बाद केवल एक अंतिम लाइसेंस शुल्क है, तो एनएमपीटी की कार्रवाई को अवैध नहीं कहा जा सकता। लाइसेंस जारी करने के साथ-साथ लाइसेंस के नवीनीकरण के समय, एनएमपीटी द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि उसने टीएमपी को लाइसेंस शुल्क में संशोधन का प्रस्ताव दिया है और ऐसे समय तक केवल अंतिम लाइसेंस शुल्क लिया जाएगा और लाइसेंसधारियों को टीएमपी की मंजूरी के बाद संशोधित लाइसेंस शुल्क का भुगतान करना होगा। अनुज्ञप्तिधारियों ने उक्त शर्तों से सहमत होने के बाद अनुबंध में प्रवेश किया है। इसलिए लाइसेंसधारकों के लिए अनुबंध की शर्तों के विरुद्ध जाने और यह तर्क देने का अधिकार नहीं है कि प्राधिकरणों के पास 20.02.2007 से लाइसेंसधारियों से संशोधित लाइसेंस शुल्क को वसूल सकें। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, लाइसेंस शुल्क में अनुलग्नक-ज 20.2.2007 से संशोधन से संबंधित परिपत्र को चुनौती के अनुसार व्यर्थ है।"

इस संदर्भ में, संदर्भगत में मामले से संबंधित कार्यवाही में, एमबीपीटी ने स्पष्ट रूप से कहा है कि उसने दिसंबर 2012 में जारी एक परिपत्र के माध्यम से सभी हितधारकों को सूचित किया था कि वे-लीव प्रभागों में 01 अक्टूबर 2012 से संशोधन किया जाना है। एमबीपीटी ने यह भी कहा है कि एमबीपीटी द्वारा किरायेदारों/पट्टेदारों के लिए उठाए गए बिलों में भी, एक फुटनोट के माध्यम से यह इंगित किया गया है कि एमबीपीटी द्वारा उठाया गया बिल अंतिम है और 01 अक्टूबर 2012 से संशोधन के अधधीन है।

इन परिस्थितियों में और पिछले पैराग्राफ में दिए गए कारणों से, 12 प्लॉटों के लिए 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक और 09 प्लॉटों के लिए 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए एमबीपीटी के विभिन्न आरआर जोनों के तहत आने वाली भूमि को किराए पर देने के लिए पट्टा किराया (लीज रेंटल) की वसूली के लिए, एमबीपीटी का प्रस्ताव विचारार्थ लिया गया है।

- (iv). विभिन्न किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा बार-बार यह बताया गया है कि एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधन जमशेद होर्मुसजी वाडिया बनाम बॉम्बे पत्तन के न्यासी बोर्ड के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित दिशानिर्देशों के विपरीत है। इस आधार पर कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत "समझौता प्रस्तावों" को सही ठहराया था और पट्टेदारों पर किराए और ब्याज के बोझ को काफी कम कर दिया था। पट्टेदारों ने एमबीपीटी के संबंध में कथित तौर पर समझौता प्रस्ताव का पालन नहीं करने के बारे में भी कहा है और इसके परिणामस्वरूप कुछ रिट याचिकाएं अभी भी माननीय उच्च न्यायालय बॉम्बे के समक्ष लंबित हैं। यह मानते हुए कि मामला विचाराधीन है, किरायेदारों/पट्टेदारों का विचार है कि 2012 से 2017 और उसके बाद की अवधि के लिए एसओआर के प्रस्तावित संशोधन का प्रश्न ही नहीं उठता।

इस संबंध में, यह कहना है कि, जनवरी 2004 में जमशेद होर्मुसजी वाडिया बनाम बॉम्बे पत्तन के न्यासी बोर्ड के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के आधार पर, समझौता प्रस्ताव में दो अवधि के लिए अर्थात् एक 01 अक्टूबर 1982 से 30 सितंबर 1992 की अवधि के लिए और दूसरी 01 अक्टूबर 1992 से 30 सितंबर 2012 की अवधि के लिए संशोधन शामिल था। इसके बाद, एमबीपीटी द्वारा सही कहा गया है, एमबीपीटी को सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों के आधार पर पट्टा किराया तय करने के लिए स्वतंत्र है। वास्तव में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यथा मान्य 'समझौता फॉर्मूला' ने पत्तन को 20 वर्षों के बाद किराये की (अर्थात् 01 अक्टूबर 1992 से 31 सितंबर 2012 तक) अच्छे और पर्याप्त कारणों से दरों की समीक्षा और संशोधन करने की अनुमति दी है। इस प्रकार, सरकार ने एमबीपीटी को मई 2019 में मुंबई पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों सहित सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर को 01 अक्टूबर 2012 से आगे प्रभावी करने की सलाह दी है। एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में घटनाओं के कालक्रम का विस्तार से उल्लेख किया है, जिसके कारण अंततः संदर्भ के तहत वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। फिर भी, अत्यधिक सावधानी के उपाय के रूप में, यह माना जा सकता है कि एक वैधानिक निकाय के रूप में एमबीपीटी ने लंबित मुकदमों को ध्यान में रखा होगा और विषयगत प्रस्ताव के साथ इस प्राधिकरण से संपर्क करने से पहले अपनी ओर से समुचित परिश्रम किया होगा। इस प्रकार, एमबीपीटी की भूमि को किराए पर देने के लिए 12 आर आर जोनों के लिए 01 अक्टूबर 2012 से

30 सितंबर 2017 तक और 09 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए अब एमबीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव पर, पट्टा किराया के पिछले संशोधन या लंबित रिट याचिकाओं से प्रभावित हुए बिना, अलग से कार्रवाई की जा रही है।

- (v). कई किरायेदार/पट्टेदार किरायेदारी से संबंधित अपने विशेष मुद्दों को सामने लाये हैं, जैसे - पट्टा समझौतों का नवीनीकरण, वारिस के नाम पर पट्टे का हस्तांतरण नहीं, एमबीपीटी द्वारा पट्टेदारों/किरायेदारों को बिल/इनवॉइस जारी न करना आदि। यहां तक कि एमबीपीटी ने भी किरायेदारों द्वारा अपनी संपदाओं में सेंध लगाने/सब-लेटिंग करने और सब-लेट रेंटल को जेब में डालने(स्वयं रखने)/एमबीपीटी को उसके सही हिस्से/अतिक्रमण/ अनधिकृत निर्माण करने आदि को एमबीपीटी को सूचित न करके जानकारी से वंचित रखने के मुद्दों पर प्रकाश डाला है। इस संबंध में उल्लेख किया जाता है कि महापत्तन न्यास अधिनियम 1963, की धारा 49 के तहत, बोर्ड के कब्जे या अधिभोग में, पत्तन की सीमा के भीतर या पत्तन की पहुंच में किसी भी स्थान पर किसी भी संपत्ति, के लिए अधिनियम की धारा 49 के तहत निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए दरमान (एसओआर) और शर्तों का विवरण निर्धारित करने के लिए अधिदेशित है। अतः, इस प्रकार, इस प्राधिकरण से अधिनियम के तहत पत्तन संपदाओं के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने की अपेक्षा की जाती है। किराएदारी से संबंधित मामले पत्तन के क्षेत्राधिकार में हैं। उक्त मामलों में इस प्राधिकरण की कोई भूमिका नहीं है। इस प्रकार, किरायेदारों/पट्टेदारों को किराएदारी से संबंधित अपने मामलों में एमबीपीटी से संपर्क करने की सलाह दी जाती है। एमबीपीटी को किरायेदारों/पट्टेदारों की शिकायतों पर गौर करने और मुद्दों को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाने के लिए गंभीर कदम उठाने की भी सलाह दी जाती है।
- (vi). एमबीपीटी ने अक्टूबर 2021 में अपना प्रस्ताव दायर किया है। किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा किए गए प्रस्तुतीकरण और मामले की प्रक्रिया के दौरान एमबीपीटी द्वारा दी गई जानकारी/स्पष्टीकरण के साथ उक्त प्रस्ताव पर इस विश्लेषण में विचार किया गया है।
- (vii). पट्टेदारों/किरायेदारों ने माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा द्वारकाडा मार्फतिया एंड संस बनाम पत्तन ऑफ बॉम्बे के न्यासी बोर्ड, बाबूराव शांताराम मोरे बनाम बॉम्बे हाउसिंग बोर्ड, आदि, के मामले में की गई टिप्पणियों को व्यापक रूप से उद्धृत किया है ताकि उनकी बात सामने रखी जा सके कि एमबीपीटी से एक साधारण जमींदार की तरह मनमानी या सनक के साथ व्यवहार करने और कमरतोड़ किराए लेने, मुनाफाखोरी करने और सनकी या अनुचित सौदेबाजी में लिस होने की उम्मीद नहीं की जाती है, लेकिन उम्मीद की जाती है किराया निर्धारित करने के लिए निष्पक्ष और उचित तरीके से व्यवहार किया जाए।
- इस संबंध में, यह उल्लेख किया जाता है कि यह प्राधिकरण, पत्तन न्यासों से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए अधिदेशित है। तत्कालीन, भारत सरकार, पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 घोषित किए जो 2 जनवरी 2014 से प्रभावी हो गए हैं। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने 17 जुलाई 2015 से संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014, लागू करने के लिए जारी किए हैं। 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल) में संशोधन की मांग करने वाले एमबीपीटी का विषयगत प्रस्ताव, तत्कालीन शिपिंग मंत्रालय (एमओएस) भारत सरकार द्वारा जारी किए गए महापत्तन न्यासों के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 के प्रावधानों पर आधारित है।
- (viii). भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (च) के साथ पठित खंड 13 (क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) गठित की गई है, जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा विभाग और यातायात के प्रमुख शामिल हैं। खंड 13(क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। तदनुसार, पत्तन के वित्त, यातायात और संपदा विभाग के प्रमुखों के अन्य सदस्य के रूप में, एमबीपीटी ने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) के गठन के बारे में सूचना दी है।
- (ix). (क) जुलाई 2015 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए एक कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशा-निर्देशों के उक्त पैरा के अनुसार, भूमि आवंटन समिति सामान्य रूप से उसमें उल्लिखित उच्चतम

कारकों: अर्थात् (i) राज्य सरकार क्षेत्र में भूमि मूल्यों का रेडी रेकनर यदि समान वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए उपलब्ध है, (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जिसे पत्तन द्वारा पहचाना जा सकता है, को ध्यान में रख सकती है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश यह भी निर्धारित करते हैं कि यदि एलएसी उच्चतम कारक नहीं चुन रही है, तो उसके कारणों को दर्ज करना होगा।

(ख). दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न पद्धतियों के अनुसार इस मूल्यांकन के संबंध में रिपोर्ट में अभिलेखित कारणों से एलएसी ने भूमि का मूल्य निम्न आधार पर निर्धारित करने का निर्णय लिया है।

(i) आरआर के 12 जोनों के लिए 01-10-2012 से 30-09-2017 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया निकालने के लिए वर्ष 2012 के लिए राज्य सरकार के रेडी रेकनर, 2012 में यथालागू आधार पर।

(ii) आरआर के 09 जोनों के लिए 01-10-2017 से 30-09-2022 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया निकालने के लिए पीजीएलएम, 2014 में निर्धारित विभिन्न पद्धतियों मूल्यांकन के आधार पर।

(ग). दिशा-निर्देशों का खंड 13 (ख) निर्धारित करता है कि वार्षिक पट्टा किराए के संदर्भ में आरक्षित मूल्य, पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में निकाला जाएगा और प्रतिशत 6% से कम नहीं होना चाहिए जो कि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाएगा। तदनुसार, एमबीपीटी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर अर्थात् वर्ष 2012 तक के लिए सभी 26 रेडी रेकनर (आरआर) जोनों के लिए पैरा 8(viii)(ख) (i) में यथा-उल्लेखित, एलएसी द्वारा 27 आरआर जोनों के लिए अनुशंसित मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर भूमि का बाजार मूल्यक जैसा कि पैरा 8(viii)(ख) (ii) में उल्लेख किया गया है, पट्टे का किराया निकाला गया है।

(घ). जैसा कि ऊपर बताया गया है, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में प्रलेखित कारणों से 12 रेडी रेकनर (आरआर) जोनों के लिए वर्ष 2012-2017 के लिए और वर्ष 2017-2022 के लिए 09 आरआर जोनों के लिए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए विभिन्न पद्धतियों के अनुसार अनुकरण करने की अनुशंसा की है, और उन पर इन पट्टा किरायों की सिफारिश की है। एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिशों के अनुसार पट्टा किराया(लीज रेंटल) को भी मंजूरी दे दी है और पत्तन द्वारा इसे अपने प्रस्ताव में प्रस्तावित किया गया है।

(ख). इस संबंध में, सभी व्यक्तिगत किरायेदारों/पट्टेदारों, जिनसे संदर्भित मामले में परामर्श पर किया गया है, ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये पर इस आधार पर कड़ी आपत्ति व्यक्त है कि प्रस्तावित किराया उस मौजूदा किराये की तुलना में कई गुना अधिक है जिसे किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा भुगतान किया जा रहा है। किरायेदारों/पट्टेदारों ने मूल्यांकनकर्ता/(ओं) द्वारा किए गए मूल्यांकन पर भी सवाल उठाया है, जिसके आधार पर एमबीपीटी द्वारा विषयक प्रस्ताव तैयार किया गया है। इसके अतिरिक्त, यह देखते हुए कि किराया पूर्वव्यापी रूप से निर्धारित किया जा रहा है, किरायेदारों/पट्टेदारों को बकाया राशि के लिए डर है जो प्रस्तावित संशोधन के कारण संचित हो जाएगा। इसके अतिरिक्त, यह देखते हुए कि कोविड-19 महामारी के पश्चात, वैश्विक अर्थव्यवस्था अभी सामान्य स्थिति में वापस आने के लिए संघर्ष कर रही है। किसी भी पूर्वव्यापी संशोधन से किरायेदारों/पट्टेदारों को भारी वित्तीय झटका देने वाला समझा जाता है। किरायेदारों/पट्टेदारों ने यह भी निवेदन किया है कि वे अपने किराए और करों का समय पर विधिवत भुगतान करते रहे हैं और इस प्रकार, उन्हें एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित किराये में वृद्धि के अधीन नहीं किया जाना चाहिए। किरायेदारों ने यह भी उल्लेख किया है कि चूंकि एमबीपीटी द्वारा आवंटित भूमि में बुनियादी सुविधाओं/आवश्यकताओं का अभाव है, एमबीपीटी को किराये में वृद्धि नहीं करनी चाहिए और कि पत्तन को माननीय उच्चतम द्वारा बरकरार रखे गए 'समझौता फॉर्मूला/सूत्र' के आधार पर किराये को जारी रखना चाहिए।

इस परिप्रेक्ष्य में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि सरकार द्वारा जारी भूमि नीति विषयक दिशानिर्देशों में भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर हर पांच साल में पट्टे के किराये को संशोधित किए जाने की आवश्यकता होती है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यथा निर्धारित/मान्य 'समझौता फॉर्मूला' ने पत्तन को 20 वर्षों के बाद (अर्थात् 01 अक्टूबर, 1992 से 31 सितंबर, 2012 तक) तर्कसंगत और पर्याप्त कारणों से किराये की दरों की समीक्षा और संशोधन करने की अनुमति दी थी। समय बीतने के साथ, विशेष रूप से महानगर में भूमि का बाजार मूल्य बढ़ना तय होता है। इसके अतिरिक्त, मुंबई जैसे शहर में, जहां भूमि अत्यंत दुर्लभ संसाधन है, किराये में साल दर साल वृद्धि की प्रवृत्ति दिखाई देती है। साथ ही, यह उल्लेखनीय है कि वर्ष 2012 से अब तक के वर्षों के दौरान किरायेदारों / पट्टेदारों द्वारा भुगतान किया गया किराया उस 'समझौता फॉर्मूला' पर आधारित है जिसे माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया है। यह 'समझौता फॉर्मूला' भूमि के तत्कालीन प्रचलित बाजार मूल्य पर आधारित नहीं था, बल्कि निचले स्तर पर निर्धारित किया गया था। यह देखते हुए कि उस समय निर्धारित किराए का आधार कम था, यहां तक कि प्रति वर्ष किराये में 4% की वृद्धि के साथ, परिणामी किराया जो वर्ष 2012 में प्रचलित था (और जिसके आधार पर किरायेदारों/पट्टेदारों ने एमबीपीटी को किराए का भुगतान किया है) भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर अब वर्ष 2012/2017 के लिए निर्धारित किराये की तुलना में काफी कम है। यह देखते हुए कि एमबीपीटी की सम्पदाओं के लिए किराया के आधार के लिए भूमि नीति विषयक दिशानिर्देशों में निहित शर्तों का अनुसरण करने पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जा रहा है, किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा भुगतान किए जा रहे मौजूदा लीज रेंटल, जो भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित नहीं हैं, की तुलना में लीज रेंटल बढ़ना तय है। यह उल्लेखनीय है कि एमबीपीटी ने भूमि नीति विषयक दिशानिर्देशों का अनुपालन करते हुए अपना प्रस्ताव तैयार किया है और इस प्रकार, पट्टे के किराये में वृद्धि अपरिहार्य है।

भूमि एक मूल्यवान संसाधन होने के कारण, पत्तन को अपने सम्पदाओं से अधिकतम आय सुनिश्चित करने का प्रयास करना चाहिए। एलपीजी 2015 के खंड 4(ii) में व्यवस्था है कि उक्त नीति में एक निर्धारित उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि पत्तन के लिए अधिकतम संसाधन सृजन को सक्षम करने के लिए पत्तन भूमि को लाइसेंस/पट्टे पर देकर और दरों में संशोधन करके इष्टतम मूल्य प्राप्त किया जाए। यद्यपि एमबीपीटी ने पैरा 13 (क) में उल्लिखित पांच कारकों में से स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर के एकल कारक के आधार पर दरों को अपनाया है, केवल एक दृष्टिकोण के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण हमेशा सही स्थिति को नहीं दर्शा सकता है।

फिर भी, इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि राज्य सरकार के रेडी रेकनर पर आधारित भूमि के बाजार मूल्य की एलएसी द्वारा सिफारिश की गई है और यह देखते हुए कि एमबीपीटी के न्यासी मंडल/बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश का अनुमोदन कर दिया है, यह प्राधिकरण एमबीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर दर 2012 के आधार पर 1.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए 12 आरआर क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए इच्छुक है।

अन्य क्षेत्रों के संबंध में, पत्तन द्वारा, पीजीएलएम के अनुसार भूमि के उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) को, 5 कारकों में से उच्चतम पर मानते हुए निर्धारित पट्टा किराया एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया है और इसे एमबीपीटी न्यासी बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया है। यह देखते हुए कि पट्टा किराये के निर्धारण के लिए पत्तन का प्रस्ताव भूमि के उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) के 5 कारकों में से उच्चतम पर आधारित है, जो भूमि नीति विषय दिशानिर्देशों में निहित शर्तों/निबंधनों पर आधारित है, और इसकी एलएसी द्वारा सिफारिश की गई है और न्यासी बोर्ड द्वारा भी अनुमोदन किया गया है, और चूंकि यह प्राधिकरण भूमि नीति विषयक दिशानिर्देश, 2015 से बाध्य है, यह प्राधिकरण घरेलू और मिश्रित (घरेलू और गैर- घरेलू) के लिए एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए 9 आरआर क्षेत्रों के लिए पट्टे के किराये के निर्धारण का अनुमोदन करता है।

- (xi) पत्तन की भूमि के मूल्यांकन पर आपत्ति के संबंध में, यह उल्लेखनीय है कि पत्तन भूमि का मूल्यन पत्तन के अधिकार क्षेत्र में है और इस तरह इस प्राधिकरण के दायरे में नहीं आता है। इस प्राधिकरण के पास मूल्यन के विभिन्न पहलुओं की गहराई तक जाने की तकनीकी विशेषज्ञता नहीं है। भूमि नीति विषयक दिशानिर्देशों के अनुपालनार्थ, इस प्राधिकरण द्वारा, पत्तन द्वारा दायर किए गए प्रस्ताव के आधार पर किराया निर्धारित करना अपेक्षित है।

कुछ किरायेदारों/पट्टेदारों ने यह तर्क दिया है कि यह देखते हुए कि एमबीपीटी प्रति वर्ष 4% की दर से किराये में वृद्धि करता रहा है, एमबीपीटी द्वारा अब किराये में वृद्धि के प्रस्ताव करने का प्रश्न ही नहीं उठता है। इस संबंध में, यह कहना है कि, किसी भी अन्य उत्पादों की तरह, प्रति वर्ष किराये में वृद्धि बढ़ती हुई मुद्रास्फीति लागत को पूरा करने के लिए है। लेकिन संदर्भित मामले में, किराये के आधार की समीक्षा की जा रही है, ताकि इसे वर्ष 2012/2017 में प्रचलित भूमि के बाजार मूल्य के स्तर पर लाया जा सके।

यह देखते हुए कि एमबीपीटी के लिए पट्टा किराया बढ़ाया जा रहा है, एमबीपीटी को किरायेदारों/पट्टेदारों के परामर्श से पट्टे/लाइसेंस प्राप्त भूखंडों में बुनियादी सुविधाओं/अवसंरचना/सुविधाओं की आवश्यकताओं पर गौर करने और उन्हें पट्टेदारों/किरायेदारों को उपलब्ध कराने के लिए उपाय करने की सलाह दी जाती है।

इसके अतिरिक्त, यह देखते हुए कि पट्टेदारों/किरायेदारों को वर्ष 2012 से अब तक की अवधि के लिए बकाया का भुगतान करना होगा और यह देखते हुए कि कोविड-19 महामारी की चपेट में आने के बाद अर्थव्यवस्था अभी सामान्य स्थिति में आ रही है, एमबीपीटी को सलाह दी जाती है कि पट्टेदारों/किरायेदारों को वर्ष 2012 से शुरू होने वाली अवधि से संबंधित किराए के बकाया का भुगतान करने के लिए लंबी अवधि प्रदान करे।

- (xii) वर्ष 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ग) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने के लिए छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में संकेत दिया है कि संबंधित 12 आरआर क्षेत्रों के लिए वर्ष 2012-13 और 09 आरआर क्षेत्रों के लिए 2017-18 के लिए निर्धारित पट्टा किराया क्रमशः 1.10.2012 से 30.09.2017 और 1.10.2017 से 30.9.2022 की अवधि के लिए 4% की वार्षिक वृद्धि से कम निर्धारित किया जाएगा। तथापि, पत्तन द्वारा इस मामले में किसी नोट का प्रस्ताव करते हुए नहीं देखा गया है। इस प्रकार, अनुसूची के नोट में यह उल्लेख करते हुए निर्धारित किया गया है जिसमें कहा गया है कि लीज रेंट 4% प्रति वर्ष की दर से वृद्धि के अधीन है और यह कि पहली ऐसी वृद्धि क्रमशः 01 अक्टूबर 2013 और 01 अक्टूबर 2018 से प्रभावी होगी।
- (xiii) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ग) में यह निबंधन है कि इस प्राधिकरण द्वारा हर पांच साल में एक बार दरों को संशोधित किया जाएगा। चूंकि किराया अनुसूची में निर्धारण 01 अक्टूबर, 2017 से किया जा रहा है, तदनुसार, किराया अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया जा रहा है कि वार्षिक पट्टा किराया पांच साल की अवधि के लिए लागू रह सकता है जिसे अनुमोदित किया जाता है।
- (xiv) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट का प्रस्ताव रखा है कि किराए की गणना वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर की जाएगी, जो न्यूनतम एफएसआई 1.00 के अधीन होगी। यह देखते हुए कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित बेस/आधार पट्टा किराया बरकरार रहेगा और केवल एफएसआई के आधार पर आनुपातिक रूप से बढ़ाया जाएगा, यह प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट का अनुमोदन करने के लिए इच्छुक है।
- (xv) एमबीपीटी ने इस आशय के एक और नोट का प्रस्ताव रखा है कि ये दरें सभी करों (जीएसटी, नगरपालिका कर, आदि), सेवा शुल्क, दंड और व्याज आदि को छोड़कर हैं और यह कि वह, जो भी लागू हों, पट्टेदारों/किरायेदारों/लाइसेंसधारियों द्वारा अलग से देय होती हैं। इस संबंध में, यह उल्लेख करना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क/टैरिफ किसी भी कर और वैधानिक कर इत्यादि को छोड़कर हैं। इस प्राधिकरण द्वारा इस प्रकार के अनुमोदित टैरिफ पर लागू दरों से पत्तन द्वारा कर और सांविधिक शुल्क लगाए जाने हैं। इस स्थिति को देखते हुए, पत्तन द्वारा प्रस्तुत नोट का यथा प्रस्ताव अनुमोदन किया जाता है।
- (xvi) एमबीपीटी ने इस आशय का नोट का भी प्रस्ताव रखा है कि बोर्ड की नीतियों के अनुसार अनुमेय अवधि से अधिक के लिए समय-समय पर व्याज प्रभार्य होगा और यह भी कि चाहे मांग की गई हो या नहीं, किरायेदार/पट्टेदार/लाइसेंसधारी/ अधिभोग्यों द्वारा माह के किराया/मुआवजे/ लाइसेंस शुल्क का भुगतान प्रत्येक अगले माह के 15वें दिन अथवा उससे पहले किया जाना होगा। चूंकि, प्रस्तावित नोट स्थिति को स्पष्ट करते हैं और संदिग्धता/अस्पष्टता से बचाव करते हैं और इससे किरायेदारों / पट्टेदारों में किराए के भुगतान प्रति अनुशासन उत्पन्न होगा, इसलिए प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है।
- (xvii) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट का प्रस्ताव किया है कि जल-निकायों(जलाशयों) के आबंटन के लिए दर, एसओआर का 50 प्रतिशत होगी। कथित नोट पीजीएलएम 2014 के अनुरूप है, अतः अनुमोदित किया जाता है।

(xviii) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट प्रस्ताव रखा है कि दिनांक 01.01.2017 से आगे की अवधि के लिए बकाया अंतर, देयताएं और प्रभारों की अन्य राशियां देय हैं। उक्त नोट में अस्पष्टता देखी गई है इसलिए, यह दर्शाने के लिए प्रस्तावित नोट में थोड़ा संशोधन किया गया है कि संबंधित अवधि के लिए बकाया अंतर, देनदारियों और अन्य देय धनराशियों/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की जाती है।

8. उपरोक्त के परिणामस्वरूप और वर्णित कारणों के लिए तथा सामूहिक सोच के आधार पर यह प्राधिकरण एमबीपीटी हेतु 12 आरआर क्षेत्रों के संबंध में दिनांक 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए और 09 आरआर जोन के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए भूमि को किराए पर देने के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए किराया अनुसूची का अनुमोदन करता है, जिसे अलग से दिनांक 12 नवंबर 2021 के राजपत्र संख्या 559 के तहत अधिसूचित किया गया है।

टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./488/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 23rd November, 2021

No. TAMP/60/2021-MBPT.—This Authority, in exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), has disposed of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of Schedule of Rates (SOR) and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 (12 Zones) and 01.10.2017 to 30.09.2022 (09 Zones) for let out land falling under various Ready Reckoner Zones of MBPT on 01 November 2021. However, considering the time involved for notifying the Speaking Order along with the Rent Schedule prescribing Schedule of Rates (SOR) for the 12 RR Zones for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and for the 9 RR Zones for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various Ready Reckoner Zones of MBPT, approved by this Authority on 01 November 2021 was notified in the Gazette of India on 12 November 2021 vide Gazette no.559. 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 the disposal of proposal of MBPT for fixation of Schedule of Rates (SOR) and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 (12 Zones) and 01.10.2017 to 30.09.2022 (09 Zones) for let out land falling under various Ready Reckoner Zones of MBPT as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/60/2021-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 dated 13 October 2021 for fixation of Schedule of Rates (SOR) and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 (12 Zones) and 01.10.2017 to 30.09.2022 (09 Zones) for let out land falling under various Ready Reckoner Zones.

2.1. The main highlights of the MBPT proposal dated 13 October 2021 are as follows:

- (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 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. Clause 13 (c) of PGLM of 2015 requires the port to refix the SOR once in five years and obtain TAMP's approval thereto.

- (ii). As provided in Clause 13 of PGLM, Land Allotment Committee (LAC) has recommended rates for various Ready Reckoner Zones. Same have been approved by MBPT Board. [MBPT has furnished Board Resolution approving the LAC recommendations]
- (iii). In this backdrop, the MBPT has come up with the subject proposal for seeking approval for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation in respect of 12 Zones for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and in respect of 09 Zones for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various Ready Reckoner Zones, which is submitted for approval to the SOR 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 13 October 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 and letout lands in outside island city of Mumbai. The said land stretches from Colaba to Wadala, Mahim, Worli, Govandi, Pir Pau, Mahul, Titwala 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 Board vide various TRs of 2021 accorded approval to Schedule of Rates (SoR) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 in respect of Mumbai Port Trust letout land falling under various remaining Ready Reckoner Zones which applicable to all the Expired leases / Fifteen Monthly leases / Monthly Tenancies / Licenses of the plots for Non-Home occupations were submitted to TAMP for notification. Further, proposal for revision of SoR for remaining zones falling in Township areas of MbPT is submitted hereby for notification by TAMP.

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 Land 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.

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 non-home occupation/ commercial areas of 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 condition mentioned in the letter dated 29.04.2019.”

- (ii). 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. Five factors:

- (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) of PGLM 2015 above. Reserve price in terms of the annual lease rent would be latest SoR determined in accordance with Para 13(a) and 13(c) of PGLM 2015 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) of PGLM 2015 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”.

C. Legal Issues:

- (i). 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 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. Therefore, the Writ Petition was also withdrawn by High Court order dated 08.08.2019

D. LAC Recommendations:

- (i). Revision of SoR rates for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 for 12 remaining Ready Reckoner zones not covered in the earlier proposals submitted to TAMP.

Earlier Board vide TR 222 of 2015 & 122 of 2021 has approved rates for 23 Ready Reckoner zones and recommended SoR based on the State Government Stamp Duty Ready Reckoner, 2012. (Para ‘d’ of LAC Report approved under TR 222 of 2015) and the same report was further approved by the Board vide TR 122 of 2021 and TR 153 of 2021 (for 3 Ready Reckoner zones) were submitted to TAMP for notification of SoR. Further, for remaining 12 Ready Reckoner zones falling in township areas i.e. 11/84A, 11/84B, 11/84E, 7/64, 10/78A, 3/35B, 7/66, 1/4, 13/97, 15/105, 2/34 and 3/36A, the same methodology of 6% return on land values prescribed in corresponding Ready Reckoner zones of 2012 with 4% annual escalation in every October, is adopted as base rate of SoR for the all remaining zones.

- (ii). Revision of SoR rates for the period 01.10.2017-30.09.2022 for 09 remaining Ready Reckoner zones not covered in the earlier proposals is submitted to TAMP.

LAC has recommended to adopt the land values of adjoining zones for fixation of SoR 2017-2022 (From 01.10.2017 to 30.09.2022) for the remaining 09 Ready Reckoner zones of township areas of MbPT not covered in the earlier proposals submitted to TAMP as given below:

- (a). The land rate of Rs. 53,820/- per sq.mtr. for FSI 1 for the zone 90/419 be adopted for fixation of SoR 2017-2022 for all the lettings in RR zone 96/436 and RR zone 15/105.
- (b). The land rate of Rs. 1,15,640 /- per sq.mtr. for FSI 1 for zone 14/101A be adopted for fixation of SoR 2017-2022 for all the lettings in RR zone 16/110.
- (c). The land rate of Rs. 1,71,310 /- per sq.mtr. for FSI 1 for zone 11/84A be adopted for fixation of SoR 2017-2022 for all the lettings in RR zone 11/84E.
- (d). LAC recommends the land rate of Rs. 1,13,500/- per sqm for FSI-1 for RR Zone 13/97 as on 01.10.2017.
- (e). The land rate of Rs. 2,57,500/- per sq.mtr. for FSI 1 for RR Zone 7/64 as on 01.10.2017.
- (f). The land rate of Rs. 3,38,100/- per sq.mtr. for FSI 1 for RR Zone 7/66 as on 01.10.2017.
- (g). The land rate of Rs. 3,31,600/- per sq.mtr. for FSI 1 for zone 1/3A be adopted for fixation of SoR 2017-2022 for all the lettings in RR zone 1/6.

- (h). The land rate of Rs. 11,480/- per sq.mtr. for FSI 1 for Karanja as on 01.10.2017.
- (iii). The Board vide TR 153 of 2021 has accorded approval to proposals for SoR for Home, Mixed (Home + Non-home), PT Structure occupations. The same methodology will be adopted for SOR 2012-2017 and 2017-2022 for the Home, Mixed and PT Structure occupations in these zones as approved under the said TR 153 of 2021 for such occupations in these zones, which has already been submitted to TAMP.
- E. Application of FSI factor in calculation of actual quantum of compensation.**
- (i). The computation of rentals/ compensation based on FSI consumed and areas will be likely to be contentious issue even after base SoR rates for one sq. mtr. of land are approved by TAMP. Linking of SoR rates of land to FSI consumed of the buildings / structures have several repercussions and complexities such as how to compute FSI, exemption of fungible FSI as per DC rules and permissible FSI, etc. To study these aspects in detail, vide TR 122 of 2021 the Board has accorded approval for formation of a committee of experts consisting of a retired Chief Engineer / Director of Planning of MCGM, Retired High Court Judge and a group of MbPT officials comprising Advisor (Planning), Chief Engineer, CLO, FA&CAO, Secretary and Estate Manager (I/C) alongwith Govt. registered Valuers on MbPT panel. Committee will give its recommendations on above issues and the matter will be brought before the LAC and Board for computation of actual rents/compensation on factors recommended by the Committee.
- (ii). Port Trust is billing the monthly tenants with MCGM Property Cesses (WBT, SBT, EGC & ED) @ 55.5% of Annual Rent as per SC Judgement and recovery of the same was MbPT's responsibility. LAC vide report dated 23.08.2021 recommended that same practice is to be followed in future, however, the MCGM cesses will be reworked out in accordance with the proposed SOR 2012-2017 as may be approved by the TAMP, in respect of all the monthly tenancies and licenses upto 11 months (non-home occupations) of all the Ready Reckoner zones of Mumbai Port Trust land. The same is approved by the Board vide TR 155 of 2021. The same will be made applicable to SoR 2012-2017 and 2017-2022.
- (iii). All the demand notices of differential arrears as per the revised SoR for 2012-2017 and 2017-2022 will be issued to all monthly tenancies, fifteen monthly leases, expired leases and licenses as a compensation for wrongful use of the premises without interest and giving time limit of 3 months from the date of receipt of demand notices and interest at the applicable rates will be charged for delayed payments subject to TAMP's approval.

2.4. Thus, MBPT has sought TAMP's approval to the SOR arrived at on the basis of various Board resolutions in respect of 12 Zones for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 09 Zones for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022. The said rate shall be increased by 4% per annum every October. These rates will be applicable to all the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses along with vacant plots (for calculation of upfront premium for allotment) falling under the respective ready reckoner zones. The details of which are as given below:

Statement showing SOR 2012-2017 for remaining 12 ready reckoner zones falling in township areas

(in ₹.)

A	B	C	D	E	F
Sr. No.	RR Zone	Unit	Description as per Ready Reckoner	Land value of open land as per Ready Reckoner 2012 Per SqM for FSI-1.00	Proposed base rates per sqm per month for FSI 1.00 (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on land Values as per Ready Reckoner 2012 01.10.12 TO 30.9.13 (6% return on Col 'E')
1	11/84A	2	On East Rafi Ahmad Kidwai Marg, on West T.Jeevraj Road upto P.Sawant Chowk on North	40000	200

A	B	C	D	E	F
			Acharya Daunde Marg(King Edward Road) triangular portion of all the land.		
2	11/84B	2	Rafi Ahmed Kidwai Marg and Harbour railway line, narrow strip portion of land	48200	241
3	11/84E	2	Portion in between on East Harbour Railway line and on West Sewri Cross Road	58200	291
4	7/64	12	On west side Central Portion of Khamballa Hill having vertical slope on East side Javji Dadaji Marg (Tardeo Road) from Nana Chowk to Haji Ali Chowk on North Haji Ali Chowk and on South August Kranti Marg. All Portion surrounded by these Roads.	131000	655
5	10/78A	8	On West Shivdas champsi Marg and Dr. Mascrenas Road, on East BPT Railway line, on North Sant Savtamali Marg and on South Jijabhai Mulji Rathod Marg. All the portion surrounded.	34900	175
6	3/35B	9	P.D'Mello Road	46600	233
7	7/66	12	West, South and East division boundary on North August Kranti Marg and Pandita Ramabai Marg . All the portion surrounded.	241100	1206
8	1/4	14	Onavy Nagar portion and colaba portion towards south of Dr. Homi Bhabha Road Navy Nagar, Tata Institute of Fundamental Research and Colaba Point	67800	339
9	13/97	13	Towards West Sasmira Road , On East and South ward boundary and on North Worli Gaothan Boundary	64400	322
10	15/105	1	All the properties of Salt Pan Division except Zone No. 15/105A	34000	170
11	2/34	Only Township Areas excluding Custom bond areas	Lokmanya Tilak Marg part from Phule Market to P.D'Mello Chowk	61500	308
12	3/36A		Lokmanya Tilak Marg on East side of PD Mello Road	58600	293

Notes:

- (i). 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.
- (ii). Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the above rates.
- (iii). Rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of the SOR rates.
- (iv). Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 will be calculated based on above rates.

- (v). Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
- (vi). 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.

Statement showing SOR 2017-2022 for remaining 9 ready reckoner zones falling in township areas

Sr. No.	RR Zone	Unit	Division	Rates for land per Sq. Mtr. as on 01.10.2017 (in ₹.)	Rate per Sq. Mtr. per month @6% return per annum as on 01.10.17 as per PGLM 2015 (in ₹.)
1	96/436	1	Anik	53820	269
2	15/105	1	Salt Pan	53820	269
3	16/110	1	Matunga	115640	578
4	11/84E	2	Parel-Sewree	171310	857
5	13/97	14	Worli	113500	568
6	7/64	12	Malbar Hill	257500	1288
7	7/66	12	Malbar Hill	338100	1691
8	1/6	12	Colaba	331600	1658
9	Karanja	12	Karanja	11480	57

Notes:

- (i). 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.
- (ii). Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the above rates.
- (iii). Rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of the SOR rates.
- (iv). Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2017 onwards.
- (v). Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
- (vi). 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.

2.5. 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 to the SOR for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 applicable to all Non-home occupations of the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses of the plots falling under the respective Ready Reckoner zones.

3.1. With regard to the proposal of the port, this Authority had passed an Order dated 15 March 2000 setting out the legal position about the Authority's jurisdiction in respect of framing scale of Rates and Statement of Conditions for use of port properties.

3.2. The Mumbai Port Trust (MBPT) filed a Writ Petition in the Bombay High Court in April 2000 challenging the Order dated 15 March 2000 and praying, *inter alia*, that this Authority has no power to fix rates of those premises belonging to the MBPT and situated outside the port limits.

3.3. The Hon'ble Division Bench of Bombay High Court passed an interim order on 2 May 2000 restraining this Authority from giving effect to the Order dated 15 March 2000 to the extent that the decision taken therein shall not apply to any property or place not within the limits of the port or port approaches.

3.4. The efforts taken by TAMP in the past with the (then) Department of Shipping, Ministry of Surface Transport suggesting to settle the issue whether or not the Authority has jurisdiction over all the properties of a Port Trust through policy direction of the Government rather than by a judicial review did not yield result. Since the matter was in the final stage of hearing and there was no response from the Government in this regard, TAMP has engaged a

legal counsel to defend the order of 15 March 2000 passed by TAMP in the High Court of Bombay based on the advice rendered by the Senior Counsel.

3.5. In this backdrop, the then Ministry of Shipping (MOS) under cover of its letter no. Secy(S)/Visit-Mumbai/Land management/ 2018(333951) dated 25 March 2019 had forwarded a copy of the Minutes of the Meeting held on 21 August 2018 at Mumbai under the Chairmanship of Secretary, MOS with regard to clarifications on the Land Policy Guidelines, 2015. Forwarding the copy of the Minutes, the Way forward forming part of the Minutes indicated that MBPT will withdraw the Writ Petition and Ministry will advise TAMP that consequent to PGLM 2015 read with clarifications dated 14th May 2018, the SOR with effect from 01.10.2012 onwards be fixed by TAMP for all areas of Mumbai Port including Township area.

3.6. In response to the then MOS letter dated 25 March 2019, we had, vide our letter dated 28 March 2019 *inter alia*, communicated to the then MOS that TAMP will abide by the directions of the then MOS in the matter in reference, with regard to fixation of lease rent/ license fee for the MBPT lands for the period from 01 October 2012 onwards, subject to MBPT withdrawing the Writ Petition.

3.7. In this backdrop, the then MOS vide its e-mail dated 16 May 2019 had *inter alia*, directed TAMP to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township Areas with effect from 01.10.2012 onwards, consequent to the Policy Guidelines for Land Management, 2015 (PGLM 2015) read with clarification on PGLM dated 14.05.2018, only after the writ Petition is withdrawn by MBPT. Vide the said letter, the then MOS requested MBPT to withdraw the Writ Petition no. 1153 of 2000 from the Bombay High Court and intimate the same to the MOS and TAMP.

3.8. In this connection, the MBPT has withdrawn the Writ Petition and the Hon'ble Bombay High Court vide its Order dated 08 August 2019 has passed an Order disposing off the Writ Petition as withdrawn.

3.9. Thus, the MBPT has come up with a proposal seeking approval for Schedule of Rates and revision of rent / compensation in respect of 12 RR Zones for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 09 RR Zones for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones. In this connection, it is relevant to state that this Authority has disposed one of the proposals filed by MBPT seeking approval for schedule of rates and revision of rent / compensation for the quinquennial periods of 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT vide order no. TAMP/43/MBPT-2021 dated 22.10.2021. An action has already been initiated to notify the said order in the Official Gazette of India. Simultaneously, the MBPT has also filed 6 similar proposals seeking approval for Schedule of rates and revision of rent / compensation for the quinquennial periods of 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2020 for non-home occupations / home occupations in Township Areas of MBPT, for let out land falling under various RR Zones, which have been dealt separately by TAMP.

4.1. Considering the huge list of registered tenant / lessees as suggested by the MBPT, the MBPT was requested vide letter dated 25 October 2021 to upload subject proposal in its website and intimate to all the registered tenant / lessees about hosting of the subject proposal in the MBPT website and give the designated email address of Port as well as TAMP for furnishing comments within 07 days' time.

4.2. Accordingly, the MBPT vide its email dated 27 October 2021 has confirmed that it has informed all Tenants / Lessees about hosting of subject proposal for comments/ opinion of the users on the subject proposal in reference. The MBPT has furnished a copy its Notice No.EM/AS(G)/F-382/1925 dated 06 October 2021, wherein the MBPT has intimated the Tenants/ Lessees about hosting of subject proposal in the website of MBPT and has sought for comments/ opinion of the users on the subject proposal in reference, to be sent to this Authority as well as MBPT.

4.3. In this connection, submissions/ comments have been received from various lessees/ tenants. As intimated by MBPT in its Notice, a copy of the said comments have also been forwarded by the lessees/ tenants/ users to MBPT as well. Accordingly, the MBPT vide its email dated 31 October 2021 has responded.

5. 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 will be sent separately to them. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

6.1. Before going into the analysis of the proposal, it is noteworthy to mention that MBPT in the first week of August 2021 has filed two similar proposals seeking approval for schedule of rates and revision of rent / compensation for the quinquennial periods of 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT. The said proposals were taken up on consultation with the relevant users/tenants/lessees. We have received numerous representations from various individual tenants/ lessees strongly objecting to the said proposal, on the ground that there is no provision under the Major Port Trust Act, 1963, permitting MBPT to charge the rent retrospectively. It has also been stated that retrospective revision will be highly destructive for all the occupants and it is likely that the same may be challenged in Court of law. Some lessee/ tenants have also stated that the retrospective revision would act as a financial shock to their business and it will be very difficult for them to sustain it financially. Further, considering the adverse impact that the COVID-19 pandemic had on the business, it has been further stated that the retrospective revision and the payment of arrears thereon, would further strain the financial condition of the lessees/ tenants. Thereafter, a joint hearing was held on 03 September 2021 on the said proposal,

wherein, users/tenants/ lessees has raised similar issues no other than issues brought out in written submission. Subsequently, users/tenants/lessees were given an opportunity to submit their writing submission, if any, on the power point presentation of the proposal made by MBPT during the Joint Hearing. We have received written submission from the various user/ users/tenants/lessees reiterating the submissions made earlier and during the joint hearing, which have been duly brought to the notice of this Authority.

6.2. An action has already been initiated to notify the said orders in the Official Gazette of India. Simultaneously, the MBPT has also filed another 6 proposals seeking approval for (i). Schedule of rates and revision of rent / compensation for the quinquennial periods of 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations/ home occupations in Township Areas of MBPT, (ii). Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for residential and mixed used occupations (iii). Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for Port Trust structures falling under various RR Zones, (iv). Schedule of rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT, (v), Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT – 19 RR Zones and (vi). Schedule of Rates and revision of rent / compensation in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 7 plots for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones, which are dealt separately.

6.3. The present proposal seeking approval for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation in respect of 12 RR Zones for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 09 RR Zones for the period of 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones has already been taken up on consultation, which has been formulated on the similar methodology of adopting State Government Ready Reckoner value, 2012 for arriving lease rentals for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and considering highest market value as determined as per PGLM, 2014 for arriving lease rentals for the period 01.10.2017 to 30.09.2018. In other words, the lease rentals proposed by the MBPT for non home occupation is being adopted for 12 Zones and 09 Zones for the respective quinquennial periods. The users/tenants/lessees have made their submissions similar to that of submissions made earlier with regard to proposals of MBPT seeking approval for schedule of rates and revision of rent / compensation for the quinquennial periods of 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT, which have been forwarded to MBPT for its comments. The response of the MBPT is also similar to the response given in the earlier similar proposals.

6.4. Since, the submissions made by users/ response of MBPT thereon is akin to the earlier proposals of MBPT seeking approval for schedule of rates and revision of rent / compensation for the quinquennial periods of 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT and given that the proposal in reference has already been taken on consultation with stakeholders, as provided in PGLM, 2014, this Authority has decided not to hold joint hearing on the case in reference.

6.5. In this regard it may be noted that, mere non holding of Joint hearing shall not be construed as this Authority having not followed the consultation process.

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

- (i). The Mumbai Port Trust (MBPT) has large portions of land in the City of Mumbai. It is to state that the lease rentals for the Port estates was last fixed by the MBPT in the year 1982 i.e. more than a decade and a half, before this Authority had come into existence in the year 1997. From the submissions made by MBPT, it is understood that the revision of lease rentals carried out by the MBPT in the year 1982, gave rise to litigations, which eventually culminated in the Supreme Court passing an Order, wherein the lease rentals approved by the Board of Trustees for the lands of MBPT for the period from 1982 upto 30 September 2012 as per the Compromise formula, had been upheld by the Hon'ble Supreme Court of India. As such, the Government has 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.
- (ii). It is in this backdrop that the MBPT has come up 8 different proposals seeking retrospective fixation of Schedule of lease rentals for various Ready Reckoner Zones of MBPT Township.
- (iii). During processing of this case, numerous representations are received from various individual tenants/ lessees strongly objecting to the retrospective fixation of the lease rentals, on the ground that there is no provision under the Major Port Trust Act, 1963, permitting MBPT to charge the rent retrospectively. It has also been stated that retrospective revision will be highly destructive for all the occupants and it is likely that the same may be challenged in Court of law. Some lessee/ tenants have also stated that the retrospective revision would act as a financial shock to their business and it will be very difficult for them to sustain it financially. Further, considering the adverse impact that

the COVID-19 pandemic had on the business, it has been stated that the retrospective revision and the payment of arrears thereon, would further strain the financial condition of the lessees/ tenants

In this connection, it is relevant here to mention that the lease rentals approved by the Board of Trustees for the lands of MBPT for the period from 01 October 1982 upto 30 September 2012 as per the Compromise formula had been upheld by the Hon'ble Supreme Court of India. As such, the Government has 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 pointed out by the lessees/ tenants, there is no provision under Major Port Trust Act, 1963, permitting MBPT to charge the rent retrospectively. But, at the same time, it is to be noted that the Major Port Trust Act, 1963, also does not prohibit retrospective revision of rates. In this context, it is noteworthy that this Authority also 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 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 New Mangalore Port Trust (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 lease rentals 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.

Under these circumstances and for the reasons given in the earlier paragraphs, the proposal of the MBPT for recovery of Lease rentals for the 12 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 9 plots for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones of MBPT is taken up for consideration.

- (iv). It has been brought out by various tenants/ lessees that the revision as proposed by MBPT is contrary to the guidelines passed by the Hon'ble Supreme Court in the matter of Jamshed Hormusji Wadia vs. The Board of Trustees of the Port of Bombay, on the ground that the Hon'ble Supreme Court had upheld the “Compromise Proposals” mooted by MBPT themselves and considerably

reduced the rent and interest burden on the lessees. The lessees have also stated regarding MBPT reportedly not adhering to the Compromise proposal and resultantly some Writ Petitions being still pending before the Hon'ble High Court of Bombay. Considering that the matter is subjudice, the tenants/ lessees are of the view that the question of proposed revision of SOR for the period of 2012 to 2017 and beyond, does not arise.

In this regard, it is to state that, based on the Order passed by the Hon'ble Supreme Court in the matter of Jamshed Hormusji Wadia vs. The Board of Trustees of the Port of Bombay in January 2004, the compromise proposal covered the revision for two period spans i.e. one for the period from 01 October 1982 to 30 September 1992 and the other for the period from 01 October 1992 to 30 September 2012. Thereafter, as rightly brought by the MBPT, the MBPT has the liberty to fix the lease rentals, albeit based on the Land Policy Guidelines issued by the Government. Infact, it is relevant to mention here that the 'Compromise formula' as upheld by the Hon'ble Supreme Court allowed the port to review and revise the letting rates after 20 years (i.e. from 01 October 1992 to 31 September 2012), for good and sufficient reasons. As such, the Government has 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. The MBPT in its proposal has brought out in detail, the chronology of the events, which eventually has led to the submission of the present proposal under reference. Nevertheless, as a measure of abundant caution, it can be presumed that the MBPT, as a statutory body, would have kept in view the pending litigations and would have carried out due diligence on its part, before approaching this Authority with the subject proposal. Thus, the proposal filed by MBPT now for revision of rent / compensation in respect of 12 RR Zones for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 9 RR Zones for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land of MBPT, is being treated in isolation, without getting influenced by the past revision of lease rentals or the pending writ petitions.

- (v). Many of the tenants/ lessees have brought out issues relating to their particular tenancies viz., non-renewal of lease agreements, non-transfer of lease in the name of heirs, non-issuance of bills/ invoices by MBPT to lessees/ tenants etc. Even the MBPT has highlighted issues about the tenants committing breaches in their properties/ sub-letting without knowledge of MBPT and pocketing the sub-let rentals/ depriving MBPT of its rightful share/ encroachments/ carrying unauthorized constructions etc. In this regard, it is to state that this Authority is mandated under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, to frame Scale of Rates (SOR) at which, and the statement of conditions under which any property belonging to, or in possession or occupation of the Board or any place within the limits of the port approaches is used for the purposes specified u/s 49 of the said Act. As such, this Authority is required by the Act to fix the lease rentals for the port estates. Matters relating to tenancies are in the domain of the Port. This Authority has no role to play on the said matters. As such, the tenants/ lessees is advised to approach the MBPT in matters relating to their tenancies. The MBPT is also advised to look into the grievances of the tenants/ lessees and take earnest steps to sort out the issues amicably.
- (vi). The MBPT has filed its proposal in October 2021. The said proposal alongwith the submissions made by the tenants/ lessees and the information/ clarification furnished by MBPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (vii). The lessees/ tenants have extensively quoted the observations made by the Hon'ble Supreme Court in the case of Dwarkada Marfatia & Sons v/s Board of Trustees of Port of Bombay etc., so as to put forth their point that the MBPT is not expected to behave like an ordinary landlord with arbitrariness or capriciousness and indulge in rack renting, profiteering and indulging in whimsical or unreasonable bargains but is expected to behave fairly and in a reasonable manner, so as to determine the rentals.

In this regard, it is to state that 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 then 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 then Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 for implementation with effect from 17 July 2015. The subject proposal of MBPT seeking revision of lease rentals for the period from 01 October 2012 to 30 September 2017 and for the period of 01 October 2017 to 30 September 2022 is based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2015, as issued by the Government of India in the then Ministry of Shipping (MOS).

- (viii). 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 Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate being the other members.

- (ix). (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 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 amended Land policy guidelines of 2014, 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 amended Land Policy guidelines of 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 connection with the Valuation as per various methods as stipulated in the Guidelines, the LAC for the reasons as documented in its Report has decided to determine the market value of the land on the following basis.
 - (i). Based on the State Government Ready Reckoner, 2012 as applicable for the year 2012 for the 12 RR Zones for arriving the lease rentals for the period 01.10.2012 to 30.9.2017.
 - (ii). LAC has recommended to adopt the land values of adjoining Zones for fixation of SOR 2017-2022 for the 9 RR Zones for arriving the Lease rentals for the period 01.10.2017 to 30.9.2022.
- (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 has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land i.e. Ready Reckoner (RR) value as on 2012 in respect of 12 RR Zones as brought out at para no. 7 (ix) (b) (i), Land Value as recommended by the LAC for the 9 RR Zones as brought out at para no. 7 (ix) (b) (ii).
- (d). As brought out above, the LAC for the reasons as documented in its Report has recommended different methods of valuation for 12 RR Zones for 2012-2017 and 9 RR Zones for the period 2017-2022 to determine the market value of the land, and has recommended lease rentals thereon. The Board of Trustees of MBPT has also approved the lease rentals as per the recommendations of the LAC and the same has been proposed by the Port in its proposal.
- (x). In this connection, all the individual tenants/ lessees who have been taken on consultation in the case in reference have strongly objected to the lease rentals proposed by the port on the ground that the proposed rentals are manifold times higher than the current rentals that are being paid by the tenants/ lessees. The tenants/ lessees have also questioned the Valuation undertaken by the Valuer(s), based on which the subject proposal has been formulated by MBPT. Further, given that the rentals is being fixed retrospectively, the tenants/ lessees fear for the arrears that would get accumulated on account of the proposed revision. Also, given that post the COVID-19 pandemic, the global economy is just struggling back to normalcy, any retrospective revision is stated to cause a huge financial shock to the tenants/ lessees. The tenants/ lessees have also submitted that they have been duly paying their rentals and taxes on time and as such, they should not be subjected to the increase in rentals as proposed by the MBPT. The tenants have also stated that since the land allotted by MBPT lacks basic facilities/ necessities, the MBPT should not go ahead with increasing the rentals and that the port should continue with the rentals based on the 'Compromise formula' as upheld by the Hon'ble Supreme Court.

In this context, it is relevant here to mention that the Land Policy Guidelines issued by the Government, requires the lease rentals to be revised every five years based on the prevailing market value of the land. The 'Compromise formula' as upheld by the Hon'ble Supreme Court allowed the port to review and revise the letting rates after 20 years (i.e. from 01 October 1992 to 31 September 2012), for good and sufficient reasons. The market value of the land is bound to go up particularly in

a metropolis, with the passage of time. Moreover, in a city like Mumbai, where land is an extremely scarce resource, the rentals show an increasing trend on a year on year basis. Further, it is noteworthy that the rentals which had been paid by the tenants/ lessees during the years from 2012 to till date is based on the 'Compromise formula' as upheld by the Hon'ble Supreme Court. This 'Compromise formula' was not based on the then prevailing market value of the land, but was fixed at a lower level. Given that the base of the rentals fixed then was lower, even with the 4% increase in rentals per annum, the resultant rental that prevailed in the year 2012 (and based on which the tenants/ lessees have paid rentals to MBPT) is substantially lower than the rental that has been determined for the year 2012 /2017 now based on the market value of the land. Given that the rentals for the estates of MBPT is being determined based on the market value of the land following the stipulations contained in the Land Policy Guidelines, the lease rentals are bound to go up, when compared to the existing lease rentals being paid by the tenants/ lessees, which are not based on market value of the lands. It is noteworthy that the MBPT has framed its proposal following the Land Policy Guidelines and thus, the hike in the lease rentals is inevitable.

Land being a valuable resource, port must strive to ensure the maximum income from its estates. Clause 4(ii) of the LPG 2015 stipulates one of the objective of the said policy is to ensure that optimum value is realised by licensing / leasing of port land and for revision of rates to enable maximum resource generation for ports. Though the MBPT is seen to have adopted the rates based on the single factor of Stamp Duty Ready Reckoner amongst the five factors mentioned in para 13 (a), determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the correct position.

Nevertheless, taking into account the position that the market value of the land based on the State Government Ready Reckoner has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent in respect of 12 RR Zones for the period 1.10.2012 to 30.9.2017 based on Stamp Duty Ready Reckoner Rates 2012, as proposed by the MBPT.

As regards to the other plots, the lease rentals determined by the Port considering the Fair Market Value (FMV) of land being highest of the 5 factors as per PGLM has been recommended by the LAC and also has been approved by the Board of Trustees of MBPT. Given that the proposal of the port for fixation of lease rentals is based on valuation taking into account the Fair Market Value (FMV) of land being highest of the 5 factors as per PGLM, which is based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines 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 Land Policy Guidelines, 2015, this Authority approves to prescribe the lease rentals for 9 RR Zones for the period 01 October 2017 to 30 September 2022, as proposed by the port.

- (xi). With regard to objection to the Valuation of the port land as carried out by the Valuer, it is noteworthy that Valuation of the port land is in the domain of the port and as such not within the purview of this Authority. This Authority does not have the technical expertise to delve deep into the Valuation aspects. The Land Policy Guidelines requires this Authority to fix the rentals based on the proposal filed by the port.

Some tenants/ lessees have put forth an argument that given that the MBPT has been increasing the rentals at the rate of 4% per annum, the question of MBPT now proposing increase in rentals does not arise. In this regard, it is to state that, like any other products, increase in rentals per annum is to meet the rising inflationary costs. But in the case in reference, the base of the rental is being reviewed, so as to bring it to the level of market value of land that had prevailed in the year 2012/2017.

Given that the lease rentals are being enhanced for MBPT, the MBPT may, in consultation with the tenants/ lessees, is advised to look into the requirements of the basic amenities/ infrastructure/ facilities in the leased/ licensed plots, and take steps to make them available to the lessees/ tenants.

Further, considering that the lessees/ tenants will have to pay the arrears for the period 2012 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/ tenants, to pay the arrears of rent pertaining to the period beginning from the year 2012.

- (xii). 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%. Accordingly, the MBPT in its proposal has indicated that the lease rental for the 12 RR Zones fixed for the year 2012-13 and 09 RR Zones fixed for the year 2017-18 for the period 1.10.2012 to 30.09.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively will be subject to 4% annual escalation. However, no note is seen to have proposed by the port in the

matter. Thus, a note is, therefore, prescribed in the Schedule stating that the lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2013 and 01 October 2018 respectively.

- (xiii). Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Since the rental is being prescribed with effect from 01 October 2017, accordingly, a note is being prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals may remain in force for a period of five years thereon, which is approved.
- (xiv). The MBPT has proposed a note to the effect that rent will be worked out on the basis of actual Built-Up Area, subject to minimum of FSI 1.00. 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.
- (xv). The MBPT has proposed another note to the effect that the rates are exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Service Charges, Penalties, and Interest etc. and that the same are separately payable by lessees/ tenants/ licensees, as may be applicable. 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.
- (xvi). 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.
- (xvii). The MBPT has proposed a note to the effect that rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of SOR. The said notes is seen to in line with the PGLM, 2014. Hence, it is approved.
- (xviii). The MBPT has proposed a note to the effect that differential arrears, liabilities and other dues of charges for a period from 01.01.2017 onwards. The said note is seen to be ambiguous Hence, the proposed note is slightly modified to reflect that the differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a respective period are calculated based on above rates.

8. 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 in respect of 12 RR Zones for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 9 RR Zones for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones which has been notified separately vide Gazette No. 559 dated 12 November 2021.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Ety./488/2021-22]