



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-02122021-231526
CG-MH-E-02122021-231526

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 623]

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

No. 623]

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

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 23 नवम्बर, 2021

सं. टीएमपी/55/2021-एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49, में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त एमबीपीटी की विभिन्न आरआर जोनों के अंतर्गत पडने वाली पत्तन न्यास संरचनाओं के 01.10.2012 से 03.09.2017 तक 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की दर अनुसूची के निर्धारण और किराया/प्रतिपूर्ति के संशोधन से संबंधित प्रस्ताव का महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण ने 01 नवम्बर, 2021 को निपटान किया था। लेकिन, इस प्राधिकरण द्वारा एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी की पत्तन संरचनाओं (पीटी संरचनाएं) के लिये 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, एमबीपीटी की संबंधित पट्टा किराया अनुसूची में मामला-दर-मामला आधार पर, 1.10.2012 और 1.10.2017 को आधार किरायों के परिकलन से संबंधित एक नये भाग के निर्धारण के साथ सकारण आदेश को अधिसूचित कराने में लगने वाले समय पर सुविचार करते हुए, इस प्राधिकरण ने एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी की पत्तन संरचनाओं (पीटी संरचनाएं) के लिये 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, एमबीपीटी की संबंधित पट्टा किराया अनुसूची में मामला-दर-मामला आधार पर, 1.10.2012 और 1.10.2017 को आधार किरायों के परिकलन से संबंधित एक नये भाग के निर्धारण को 01 नवम्बर, 2021 को अधिसूचित कराने का निर्णय लिया था। यह आदेश भारत के राजपत्र में 12 नवम्बर, 2021 के राजपत्र संख्या 557 में अधिसूचित कराया गया। उक्त अधिसूचना में यह कहा गया था कि यह प्राधिकरण शीघ्र ही सकारण आदेश अधिसूचित कराएगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण एतद्वारा एमबीपीटी से प्राप्त एमबीपीटी की विभिन्न आरआर जोनों के अंतर्गत पडने वाली पत्तन न्यास संरचनाओं के 01.10.2012 से 03.09.2017 तक 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की दर अनुसूची के निर्धारण और किराया/प्रतिपूर्ति के संशोधन से संबंधित प्रस्ताव के निपटान से संबंधित सकारण आदेश, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, अधिसूचित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं.टीएएमपी/55/2021-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

- - -

आवेदक

गणपूर्ति

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

आदेश

(नवंबर, 2021 के 1 वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से 23 सितम्बर, 2021 के पत्र संख्या एफए/ओईए-एल/38(21)/जन/266 के अंतर्गत प्राप्त विभिन्न आरआर जोनों में पडने वाली पत्तन संरचनाओं (पीटी संरचना) के 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की दर अनुसूचियों के निर्धारण और किराया / प्रतिपूर्ति के संशोधन के प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी के 23 सितम्बर, 2021 के प्रस्ताव की मुख्य विशिष्टियां इस प्रकार हैं:

- (i). पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने 17.07.2015 के अपने पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV के द्वारा महापत्तन न्यास भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश जारी किये। तदनंतर, मंत्रालय ने 14.5.2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 2018 का 1 और 29 अप्रैल, 2019 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 2019-20 का 1 के द्वारा पीजीएलएम 2015 की प्रयोजनीयता को मुम्बई, कोलकाता और कांडला पत्तन के गैर-आवासीय अधिवास / टाऊनशिप क्षेत्र के वाणिज्यिक क्षेत्रों तक विस्तार किया। पीजीएलएम 2015 का खंड 13(ग) पत्तन से पांच वर्ष में एक बार दरमान के पुनर्निर्धारण और उन पर प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करने की अपेक्षा करता है।
- (ii). पीजीएलएम-2015 के खण्ड 13 में यथा प्रदत्त, भू आबंटन समिति (एलएसी) ने विभिन्न आरआर जोनों के लिये दरों की अनुशंसा की थी। उन्हें एमबीपीटी के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। तदनंतर, एमबीपीटी ने अपने 12 अक्टूबर, 2021 के पत्र के द्वारा बोर्ड के अनुमोदन से संबंधित बोर्ड का 24 अगस्त, 2021 के संकल्प संख्या 153 की एक प्रति प्रस्तुत की।
- (iii). इस पृष्ठभूमि में एमबीपीटी विभिन्न आरआर जोनों में पडने वाली पत्तन संरचनाओं के 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की दर अनुसूचियों के निर्धारण और किराया / प्रतिपूर्ति के संशोधन के संबंधित प्रस्ताव लेकर आया है जिसे पीजीएलएम-2015 के खण्ड 13(ग) के निबंधन में दरमान के अनुमोदन के लिये प्रस्तुत किया है।

2.2 पृष्ठभूमि और एमबीपीटी द्वारा अपने 23 सितम्बर, 2021 के प्रस्ताव में उठाये गये अन्य मुख्य मुद्दों का सार नीचे प्रस्तुत है:

क. **पृष्ठभूमि :**

- (i). मुम्बई पत्तन न्यास के पास मुंबई नगर में 944 हेक्टेयर भूमि है। मुंबई नगर की सीमा में पडने वाली भूमि ए, बी, सी, एम, जी-उत्तर, ई, एफ-उत्तर और एफ-दक्षिण वार्डों के अधिकार क्षेत्रों में आती है। कथित भू-क्षेत्र का फैलाव कोलाबा से बडाला, माहिम, वर्ली, गोवांडी, पीर पाओ, मेहल आदि में है और इन संपदाओं के प्रबंधन के लिये इन्हे 15 प्रशासनिक यूनिटों में विभक्त किया गया है। भू-संपदाओं को 2 मुख्य श्रेणियों में बांटा गया है अर्थात (i) किराये पर दी जाने भूमि और (ii) किराये पर न दी जाने भूमि। किराये पर न दी जाने भूमि में सहयोगी विभागों के कार्यालय, मुम्बई पत्तन न्यास का प्रशासनिक कार्यालय, पत्तन न्यास क्वार्टर, पत्तन न्यास अस्पताल, आदि स्थित है। किराये पर दी जाने भूमि में दीर्घ काल के पट्टे, 15 मासिक पट्टे, मासिक किरायेदारियां, और लाइसेंस आदि पर दिये गये क्षेत्र शामिल हैं। कुछेक भूखंड खाली पडे हैं, जिन्हें किराये पर दिया जा सकता है।
- (ii). बोर्ड ने 2021 की टीआर 153 के द्वारा विभिन्न रेडि-रॉक्तर जोनों में पडने वाली किरायों पर दी गई मुंबई पत्तन न्यास की पीटी संरचनाओं के समाप्त सभी पट्टों/15 माह के पट्टों/मासिक किरायेदारियों/लाइसेंसों पर लागू 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए दरमानों का अनुमोदन किया।

ख. नीति संबंधी दिशानिर्देश:

- (i). मंत्रालय द्वारा जारी महापत्तन भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2010 को बोर्ड ने उच्चतम न्यायालय के निर्णय के साथ पठित बोर्ड ने 2011 की टीआर संख्या 21 के द्वारा अपनाया था। बाद में मंत्रालय ने मंत्रिमंडल के अनुमोदन से महापत्तन भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 (पीजीएलएम) जारी किये जो कांडला, मुंबई और कोलकाता पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों को छोड़कर सभी पत्तनों पर लागू किये गए थे। तीनों पत्तनों के लिए यह कहा गया था कि इनके लिए अलग से नीति बनायी जायेगी। संशोधित नीति दिशानिर्देश 2015 में जारी किये गए थे।
- (ii). मंत्रालय ने पीजीएलएम 2014/15 के विभिन्न मुद्दों पर स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) 14.05.2018 का 2018 का 1 और 09.03.2019 का स्पष्टीकरण संख्या 2 और 29.04.2019 का स्पष्टीकरण संख्या 2019-20 का 1 जारी किये और पीजीएलएम 2015 को मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तनों के टाउनशिप क्षेत्रों में सूर्यास्त खंड के साथ 31.03.2020 तक विस्तार किया। इस प्रकार, पीजीएलएम 2015 मुंबई पत्तन न्यास के टाउनशिप क्षेत्रों पर लागू हो गई। मंत्रालय ने 27.01.2021 के पत्र में आगे और स्पष्ट किया कि “चूंकि पीजीएलएम 2014 को मंत्रिमंडल का अनुमोदन प्राप्त है, यह तब तक वैध है जब तक इसका मंत्रिमंडल द्वारा संशोधन नहीं कर दिया जाता। अतः 29.04.2019 को जारी पीजीएलएम 2015 का संकलन महापत्तन न्यास की भूमि और टाउनशिप क्षेत्र दोनों पर लागू है और 29.04.2019 के पत्र में उल्लिखित शर्तों के अधीन है।”
- (iii). पीजीएलएम-2015 के अनुसार, भू-आबंटन समिति को पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते समय निम्नलिखित कारकों पर सुविचार करना अपेक्षित है:-
 - I). “क) समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए यदि भूमि मूल्यों का राज्य सरकार के क्षेत्र में रेडि-रॉक्नर उपलब्ध है।
 ख) पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (पत्तन के आसपास का क्षेत्र संबंधित पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा तथा किया जाएगा), पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ।
 ग) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित अद्यतन वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।
 घ) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त एक अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता द्वारा आकलित दर।
 ङ) पत्तन द्वारा चिन्हित कोई भी अन्य प्रासंगिक कारक।
 - II) भूमि आबंटन समिति, किसी भी भूमि के लिए नवीनतम बाजार मूल्य की सिफारिश करते समय सामान्य रूप से ऊपर पैरा 13(क) में उल्लिखित कारकों को ध्यान में रखेगी। वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13(क) और 13(ग) के अनुसार नवीनतम दरमान निर्धारित किया जाएगा और पत्तन न्यास द्वारा अनुशंसित नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा।
 - III). पत्तन भूमि के अद्यतन दरमान निर्धारित करने के लिए पैरा 13(क) में दी गई रूपरेखा के अनुसार प्रस्ताव प्राधिकरण को प्रस्तुत करेगा। प्राधिकरण प्रस्ताव प्राप्त होने पश्चात् सभी हितधारकों से परामर्श प्रक्रिया पूरी करके 45 दिन के अंदर भूमि के लिए अद्यतन दरमानों को अधिसूचित करेगा। पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धिकारक दर तय करेगा जो 2 प्रतिशत से कम नहीं होगा। तदनुसार प्रत्येक पांच वर्ष में एक बार पुनः निर्धारित किए जाएंगे।”

ख. विधिक मुद्दे:

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

मार्च 2000 की अधिसूचना निष्फल हो गई। इसलिये उच्च न्यायालय के 08.08.2019 के आदेश के द्वारा रिट याचिका वापस ले ली गयी।

घ. एलएसी रिपोर्ट:

(क) 2012-17 और 2017-22 की अवधि के लिए पीटी संरचनाओं के दरमानों का निर्धारण।

(i). टाऊनशिप क्षेत्रों में कुछेक पीटी संरचनाओं को मासिक किरायेदारी पर, 15 माह के पट्टे पर दिया गया था और कुछ मामलों में पट्टे समाप्त हो गए हैं। बोर्ड की टीआर संख्या 1991 की 253 और 1994 की 539 के अनुसार पीटी संरचनाओं के किराया/प्रतिपूर्ति का परिकलन लागू किराया दरों का 2.5 गुणा निर्धारित किया जाता है और चूंकि संरचना का अनुरक्षण पट्टाधारक/किरायेदारों के पास है, दर का 0.5 गुणा संरचना की मरम्मत और रखरखाव के लिए छोड़ दिया जाता था। 2006 की टीआर 127 के द्वारा, वासभवन मूल्य का 6% प्रति वर्ष किराया दर निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गया। पट्टाधारक/किरायेदार संरचना की मरम्मत और रखरखाव के लिए किराये का 20% अपने पास रख सकते हैं जो पट्टाधारक/किरायेदार द्वारा की जाती है और वासभवन मूल्य पर 4.8% प्रति वर्ष पर निवल किराये का भुगतान करेगा।

(ii). उसी के अनुरूप, निम्नलिखित सूत्र के आधार पर पीटी संरचनाओं पर 1 वर्ग मीटर एफएसआई 1.00/बीयूए के लिए आधार दर के दरमान निर्धारण का प्रस्ताव किया जाता है

$6\% \times [(1 \text{ वर्ग मीटर बीयूए के लिए भूमि का एफएमवी}) + (\text{भवन की आयु और भवन की किस्म के आधार पर पीटी संरचना का अवक्षयन मूल्य का } 80\%)]$

टिप्पण:

1. 01.10.2012 से 30.09.2017 तक पीटी की लागत आरआर पुस्तिका 2012 में दी गई है, पृष्ठ संख्या 6-7/सी पर प्रस्तुत है, और उसी पुस्तिका की सारणी बी में मूल्यहास का प्रतिशत दिया गया है।
2. 01.10.2017 से 30.09.2022 तक पीटी संरचना की लागत आरआर पुस्तिका 2017-18 में दी गई है, पृष्ठ संख्या 8-9/सी पर प्रस्तुत है, और उसी पुस्तिका की सारणी बी में मूल्यहास का प्रतिशत दिया गया है।
3. उक्त दरमान दरों में प्रत्येक अक्टूबर माह में 4% की वार्षिक वृद्धि होगी और प्रत्येक 5 वर्ष में दरमान का संशोधन होगा।

(ख). पत्तन न्यास एमसीजीएम संपत्ति करें (डब्ल्यूबीटी, एसबीटी, ईजीसी तथा ईडी) के साथ मासिक किरायेदारी बिल बनाता है जो एस.सी निर्णय के अनुसार वार्षिक किराये का @ 55.5% है और उसकी वसूली का उत्तरदायित्व एमबीपीटी का है।

एलएसी ने 23.08.2021 की अपनी रिपोर्ट में भविष्य में इसी प्रथा का अनुकरण करने की अनुशंसा की है, एमसीजीएम करें की पुनर्गणना मुंबई पत्तन न्यास भूमि की सभी रेडि-रॉक्नर जोनों के सभी मासिक किरायेदारों और 11 महीने के लाइसेंसों (आवासीय और गैर-आवासीय दखलकार) के प्रस्तावित दरमान 2012-2017 और 2017-2022 प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित, के अनुसार की जायेगी। उसे 2021 की टीआर संख्या 155 द्वारा बोर्ड ने अनुमोदित किया है।

(ग). सभी मासिक किरायेदारों, 15 महीने के पट्टाधारकों, समाप्त पटों और परिसर के गलत उपयोग पर प्रतिपूर्ति करने के लिए लाइसेंसधारकों के 2012-2017 के संशोधित दरमानों और 2017-2022 के संशोधित दरमानों के अनुसार अंतरीय बकायों की सभी मांग सूचनाएं, बिना व्याज और मांग सूचनाओं की प्राप्ति की तारीख से 3 महीने की समय-सीमा देते हुए जारी की जायेंगी और प्राधिकरण के अनुमोदन के अधीन, विलंबित भुगतानों पर लागू दरों पर व्याज प्रभारित किया जायेगा।

2.3. अतः, एमबीपीटी ने किराये पर दी गई पीटी संरचनाओं की दखलकारी पर 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि बोर्ड द्वारा 2021 की टीआर संख्या 153 में अनुमोदित दरमानों पर प्राधिकरण का अनुमोदन चाहा है। ये दरें संबंधित रेडि-रॉक्नर जोनों में पड़ने वाले सभी समाप्त पट्टों (भूखंडों के आबंटन के लिए आरक्षित कीमत वार्षिक किराया/अपफ्रंट प्रीमियम की गणना के लिए) जिनका ब्यौरा नीचे दिया गया है:-

01.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि के लिए दरमानों का संशोधन (पीटी संरचना)

(रु. में)

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ
क्र. सं.	आरआर जोन	यूनिट	रेडि-रॉक्नर के अनुसार विवरण	राज्य सरकार आरआर 2012 के अनुसार खाली पड़ी भूमि का भू-मूल्य एफएसआई 1.00 प्रति वर्ग मीटर	रेडि-रॉक्नर 2012 के अनुसार 1.10.12 को भू-मूल्य और संरचना की लागत पर एफएसआई 1.00/बीयूए (भ-नीति के अनुसार 6% प्रतिफल प्रति वर्ष) प्रस्तावित आधार दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह।			
					आरसीसी निर्माण (17,500 रु. प्र.व.मी.बीयूए)	अन्य पक्का निर्माण (प्र.व.मी. बीयूए) 14000 रु.	अर्ध/आधा पक्का निर्माण (9000 रु. प्र.व.मी. बीयूए)	कच्चा निर्माण (6000 रु. प्र.व.मी. बीयूए)
1	14/101	1	हार्बर रेल लाइन के पूर्व में सारा भाग	24000	190.00	176.00	156.00	144.00
2	16/110	1	हार्बर पश्चिम रेल लाइन डिविजन की उत्तरी, पूर्वी और दक्षिणी सीमा पर (भाग) और डिविजन की सीमा	51800	329.00	315.00	295.00	283.00
3	11/86	1, Bunders	हार्बर रेल लाइन के पूर्व की ओर का भाग दक्षिण में आचार्य डोंडे मार्ग (किंग एडवर्ड मार्ग) सेवरी रेलवे स्टेशन तक, पूर्वी सागर , वार्ड की उत्तरी सीमा, पश्चिम में हार्बर रेलवे लाइन, इर्द-गिर्द का सारा भाग।	13800	139.00	125.00	105.00	93.00
4	11/84	2	पूर्व में बैरिस्टर नाथ पाल मार्ग, टी. जीवराज मार्ग, रफी अहमद किदवई मार्ग, पश्चिम में जी डी अम्बेदकर मार्ग, उत्तर में	66500	402.50	388.50	368.50	356.50

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ
			जेर भाई बाडिया मार्ग, ईद-गिर्द के सभी भाग।					
5	11/85ए	3	पूर्व में बीपीटी रेलवे लाइन, पश्चिम में हार्बर रेल लाइन, दक्षिण में डिवीज़न सीमा (फर्स्ट एवेन्यू मार्ग)	20600	173.00	159.00	139.00	127.00
6	11/85	4,5,बी बंदर	पूर्व में डिवीज़न सीमा, सेवरी रेल स्टेशन से दक्षिण की ओर हिंदुस्तान लीवर के पूर्व की रोड, पश्चिम में बीपीटी रेल लाइन, दक्षिण में डिवीज़न सीमा।	17300	156.50	142.50	122.50	110.50
7	10/79	2,6	पूर्व में डिवीज़न सीमा, (हार्बर रेल लाइन और जीडी अम्बेदकर मार्ग), पश्चिम में वेस्ट-सेंट्रल रेल लाइन डिवीज़न सीमा, उत्तर में डिवीज़न सीमा, दत्ता राम लौड मार्ग, दक्षिण में संत सवतमाली मार्ग।	33600	238.00	224.00	204.00	192.00
8	10/79 ए	8	पूर्व में बीपीटी रेल लाइन, पश्चिम में मध्य रेल हार्बर लाइन, उत्तर में डिवीज़न सीमा, फर्स्ट	16700	153.50	139.50	119.50	107.50

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ
			एवेन्यू रोड तक सारी भूमि का तिकोना भाग					
9	10/80	4,7,8, 9, बंदर	पश्चिम में बीपीटी रेल लाइन (पूर्वी तेल क्षेत्र फ्रीवे) पूर्व में सागर, दक्षिण में जीजा भाई मुलजी राठोर मार्ग (पश्चिमी बंदर मार्ग) और उत्तर में बीपीटी रेल लाइन, तथा फर्स्ट एवेन्यू रोड, इर्द-गिर्द का सारा भाग)	16900	154.50	140.50	120.50	108.50
10	10/78बी	8	पूर्व में बीपीटी रेल लाइन, पश्चिम में मध्य रेल हार्बर लाइन, दक्षिण में जीजाभाई राठौड़ मार्ग, (वडी बंदर मार्ग) सारी भूमि का तिकाना भाग।	21500	177.50	163.50	143.50	131.50
11	3/36	8, डॉक	बी वार्ड का सारा भाग, पूर्व में सी-शोर तक पीडी मेलो मार्ग (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसेज़ डॉक)	26800	204.00	190.00	170.00	158.00
12	3/35	10	बी वार्ड की उत्तरी सीमा (रामचंद्र भट्ट मार्ग 2013), बी वार्ड की दक्षिण सीमा (लोक मान्य तिलक मार्ग, 2013) के बीच का सारा	48900	314.50	300.50	280.50	268.50

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ
			भाग, मध्य रेल लाइन और पीडी मेलो मार्ग।					
13	2/23	9, 11, 15 डॉक	इंदिरा डॉक और सागर तक से भूमि का भाग पूर्व में पीडी मेलो मार्ग और जीपीओ से लेकर वार्ड की उत्तरी सीमा तक	53000	335.00	321.00	301.00	289.00
14	2/9	11	शहीद भगत सिंह मार्ग रीगल सिनेमा से लेकर जीपीओ	93300	536.50	522.50	502.50	490.50
15	2/22	11	शहीद भगत सिंह मार्ग के उत्तर की ओर बल्लार्ड इस्टेट का कुछ भाग मिंट से जीपीओ तक, इंदिरा डॉक का भाग और डॉक रेलवे डिवीज़न सीमा तक का भाग	54700	343.50	329.50	309.50	297.50
16	2/12	12	रीगल सिनेमा और गेट-वे-ऑफ इंडिया के बीच मैडम कामा मार्ग	133500	737.50	723.50	703.50	691.50
17	1/6	12, बंदर	कोलाबा का भाग, प्रकाश पेटे मार्ग का पूर्वी भाग और जगन्नाथ भेंसले मार्ग और मैडम कामा रोड का दक्षिणी भाग (ऊपर 1/3 के भाग को छोड़कर)	106800	604.00	590.00	570.00	558.00

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ
18	1/6ए	12	पूर्व में सागर पश्चिम में शहीद भगत सिंह मार्ग दक्षिण में हामी भागा मार्ग उत्तर में डिवीज़न सीमा (देखें टिप्पण 9)	98900	564.50	550.50	530.50	518.50
19	1/3	12	कोलाबा से रीगल सिनेमा तक शहीद भगत सिंह मार्ग	253200	1336.00	1322.00	1302.00	1290.00
20	90/419	1	मेहुल गांव की सारी संपत्तियां	13700	138.50	124.50	104.50	92.50
21	96/436	1	अनिक गांव की सारी संपत्तियां सिवा भक्ति मार्ग परिसर	23000	185.00	171.00	151.00	139.00
22	26/81	5	जोन 2क, डिवीज़न मांडा (34)(ए) मांडा पश्चिम-मध्य रेल लाइन के पश्चिम में सारी संपत्तियां	6900	104.50	90.50	70.50	58.50
23	17/119	14	दक्षिण में, सीता देवी मंदिर मार्ग, पूर्व में पश्चिमी रेल लाइन और उत्तर में और वेस्ट माहिम क्रीक/ इर्द गिर्द का सारा भाग।	60100	370.50	356.50	336.50	324.50
24	17/116	14	माहिम बंदर	71800	429.00	415.00	395.00	383.00
25	1/5	14	पाइलट बंदर (सी कैडर)	214000	1140.00	1126.00	1106.00	1094.00
26	2/13	15	पीडी मेलो रोड	125800	699.00	685.00	665.00	653.00

टिप्पणः

1. एफएसआई की प्रयोजनीयता के प्रयोजन से नियुक्त की गई समिति द्वारा की गई अनुशंसा के अनुसार वास्तविक किराये की राशि आधार किराये और गुणक पर आधारित होगी।
2. उपरोक्त दरों में कर, सेवा प्रभार, शक्तियां, ब्याज दरें शामिल नहीं हैं।
3. एमबीपीटी द्वारा निर्मित/स्वामित्व की संरचनाओं यानी पीटी संरचनाएं के किराये की दरों का परिकलन उक्त दरों पर यह सूत्र लागू करके निकालनी जायेंगी $6\% \times [(भूमि की एफएमवी 1 \text{ वर्ग मीटर बीयूए}) + (\text{भवन की आयु के आधार पर पीटी संरचना की अवक्षयण लागत का } 80\%)]$
4. संरचना की आयु और निर्माण की किस्म के आधार पर मूल्यहास से प्रतिशत पर संरचना किराया निकालने के लिए सुविचार में लिया जायेगा जैसा उक्त दरों के अनुलग्नक I में दिया गया है।
5. 01.10.2012 से 30.9.2017 तक अंतरीय बकाया, देयताएं, और अन्य संदेय/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की गई है।
6. ये दरें, पीटी संरचनाओं में गैर-आवास, आवास और मिश्रित (आवास और गैर-आवास) दखलकारों पर लागू होंगी।
7. ओल्ड सासून डॉक, फेरी वार्फ, और जवाहर द्वीप की संपदाओं को उपरोक्त दरों से अलग रखा गया है।
8. यह दरें नाम मात्र के किराये पर लोक निकायों और सार्वजनिक सुविधाओं के दखलकारों पर लागू नहीं हैं।
9. ब्याज अनुमत अवधि से इतर समय-समय पर बनायी गई बोर्ड की नीति के अनुसार प्रभारित किया जायेगा।
10. चाहे मांग की गई है या नहीं किरायेदार/पट्टाधारक/लाइसेंसधारक/दखलकार को किसी महीने का किराया/ प्रतिपूर्ति/ लाइसेंस शुल्क का भुगतान प्रत्येक आगामी माह के 15वें दिन को या उससे पूर्व करना होगा।
11. ये दरें लेखपरीक्षा सत्यापन के अधीन हैं।

01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए दरमानों का संशोधन (पीटी संरचना)

(रु. में)

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	
क्र.सं.	आरआर जोन	यूनिट	रेडि-रॉक्नर के अनुसार विवरण	वर्ष 2017-18 की मूल्यांकक की रिपोर्ट के अनुसार खाली पड़ी भूमि का उचित बाजार मूल्य एफएसआई-1.00 (एफएमवी) के लिए प्रति वर्ग मीटर	रेडि-रॉक्नर 2017 के अनुसार 1.10.17 को भू-मूल्य और संरचना की लागत पर एफएसआई 1.00/बीयूए (भ-नीति के अनुसार 6% प्रतिफल प्रति वर्ष) प्रस्तावित आधार दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह।	आरसीसी निर्माण (27500 रु. प्रति.व.मी. बीयूए)	अन्य पक्का निर्माण (23375 रु. प्रति वर्ग.मी. प्रति माह बीयूए)	अर्ध/आधा पक्का निर्माण (16000 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह बीयूए)	कच्चा निर्माण (9625 रु. प्रति वर्ग मी. प्रति माह बीयूए)
1	14/101	एनडी - यूनिट 1	दादर- नौगांव	1,15,000	685.00	668.50	639.00	613.50	
2	14/101 ए	एनडी -यूनिट 1	दादर – नौगांव	1,15,632	688.16	671.66	642.16	616.66	
3	11/86	एनडी/ सीडी/बं दर यूनिट 1, 5,13	पारेल – स्वीरी	1,20,200	711.00	694.50	665.00	639.50	
4	11/85ए	एनडी- यूनिट 3	पारेल – स्वीरी	1,78,450	1002.25	985.75	956.25	930.75	

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ
5	11/85	एनडी/ सीडी/बं दर यूनिट 4, 5,13	पारेल – स्वीरी	1,68,450	952.25	935.75	906.25	880.75
6	11/84	एनडी यूनिट 2	पारेल – स्वीरी	1,71,310	966.55	950.05	920.55	895.05
7	11/84ए	एनडी यूनिट 2	पारेल – स्वीरी	1,71,310	966.55	950.05	920.55	895.05
8	10/80	एनडी/ सीडी/बं दर यूनिट 4,7,8, 9,13	मझगांव	1,87,700	1048.50	1032.00	1002.50	977.00
9	10/79	एनडी/ सीडी यूनिट 2, 6,7	मझगांव	1,71,310	966.55	950.05	920.55	895.05
10	10/79ए	एनडी यूनिट 3	मझगांव	1,85,585	1037.93	1021.43	991.93	966.43
11	10/78ए	सीडी यूनिट 6,8	मझगांव	1,70,240	961.20	944.70	915.20	889.70
12	10/78बी	सीडी यूनिट 8	मझगांव	1,70,240	961.20	944.70	915.20	889.70
13	3/36	एसडी - यूनिट 9	प्रिसेज डॉक	1,70,240	961.20	944.70	915.20	889.70
14	3/35	एसडी/ बंदर यूनिट 9, 10,14	प्रिसेज डॉक	1,70,240	961.20	944.70	915.20	889.70
15	3/35बी	एसडी- यूनिट 9, 10	प्रिसेज डॉक	1,89,633	1058.17	1041.67	1012.17	986.67
16	2/22	एसडी- यूनिट 11	फोर्ट	1,91,040	1065.20	1048.70	1019.20	993.70
17	2/23	एसडी/ बंदर यूनिट 9,11, 15	फोर्ट	2,11,500	1167.50	1151.00	1121.50	1096.00
18	2/13	एसडी/ बंदर यूनिट 9,11, 15	फोर्ट	2,52,500	1372.50	1356.00	1326.50	1301.00
19	2/9	एसडी यूनिट 11	फोर्ट	2,11,500	1167.50	1151.00	1121.50	1096.00

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ
20	2/12	एसडी यूनिट 12	फोर्ट	2,90,635	1563.18	1546.68	1517.18	1491.68
21	1/6ए	एसडी/ बंदर यूनिट 12, 14	कोलाबा	2,90,635	1563.18	1546.68	1517.18	1491.68
22	1/4	यूनिट 14 (पाइल ट बंदर)	कोलाबा	2,90,635	1563.18	1546.68	1517.18	1491.68
23	1/3	एसडी - यूनिट 12	कोलाबा	2,90,635	1563.18	1546.68	1517.18	1491.68
24	1/3ए	एसडी - यूनिट 12	कोलाबा	3,31,600	1768.00	1751.50	1722.00	1696.50
25	17/119	बीडी- यूनिट 14	माहिम	1,90,000	1060.00	1043.50	1014.00	988.50
26	17/116	बीडी- यूनिट 14	माहिम	1,90,000	1060.00	1043.50	1014.00	988.50
27	90/419 पीर पोआ	एनडी- यूनिट 1	मेहुल	53,820	379.10	362.60	333.10	307.60

टिप्पण:

1. एफएसआई की प्रयोजनीयता के प्रयोजन से नियुक्त की गई समिति द्वारा की गई अनुशंसा के अनुसार वास्तविक किराये की राशि आधार किराये और गुणक पर आधारित होगी।
2. उपरोक्त दरों में कर, सेवा प्रभार, शक्तियां, ब्याज दरें शामिल नहीं हैं।
3. एमबीपीटी द्वारा निर्मित/स्वामित्व की संरचनाओं यानी पीटी संरचनाएं के किराये की दरों का परिकलन उक्त दरों पर यह सूत्र लागू करके निकालनी जायेंगी $6\% \times [(भूमि की एफएमवी 1 \text{ वर्ग मीटर बीयूए}) + (\text{भवन की आयु के आधार पर पीटी संरचना की मूल्यह्रास लागत का } 80\%)]$
4. संरचना की आयु और निर्माण की किस्म के आधार पर मूल्यह्रास से प्रतिशत पर संरचना किराया निकालने के लिए सुविचार में लिया जायेगा जैसा उक्त दरों के अनुलग्नक II में दिया गया है।
5. 01.10.2017 से 30.9.2022 तक अंतरीय बकाया, देयताएं, और अन्य संदेय/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की गई है।
6. ये दरें, पीटी संरचनाओं में गैर-आवास, आवास और मिश्रित (आवास और गैर-आवास) दखलकारों पर लागू होंगी।
7. ओल्ड सासून डॉक, फेरी वार्फ, और जवाहर द्वीप की संपदाओं को उपरोक्त दरों से अलग रखा गया है।
8. यह दरें नाम मात्र के किराये पर लोक निकायों और सार्वजनिक सुविधाओं के दखलकारों पर लागू नहीं हैं।
9. अनुमत अवधि इतर समय-समय पर बनायी गई बोर्ड की नीति के अनुसार प्रभारित किया जायेगा।
10. चाहे मांग की गई है या नहीं किरायेदार/पट्टाधारक/लाइसेंसधारक/दखलकार को किसी महीने का किराया/प्रतिपूर्ति/लाइसेंस शुल्क का भुगतान प्रत्येक आगामी माह के 15वें दिन को या उससे पूर्व करना होगा।
11. ये दरें लेखपरीक्षा सत्यापन के अधीन हैं।

2.4. एमबीपीटी ने बताया है कि प्रस्ताव भू-प्रबंधन भू-नीति दिशानिर्देश 2015 के निबंधनों पर आधारित है। एमबीपीटी ने आगे और बताया है कि एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 और पीजीएलएम 2015 के पैरा 13(ग) के अंतर्गत एमबीपीटी ने

प्राधिकरण से क्रमिक रेडि-राक्टर जोनों में पडने वाली पीटी संरचनाओं, खाली पडी पीटी संरचनाओं सहित (आबंटन के लिये आरक्षित मूल्य, वार्षिक किराया/अपफ्रंट प्रीमियम के परिकलन के लिये) किराये पर दी गयीं पीटी संरचनाओं के समाप्त पट्टों, 15 महीने के पट्टे, मासिक पट्टे, मासिक किराये और लाईसेंस पर सभी दखलकारों पर लागू 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की दरमानों का अनुमोदन चाहा है।

3.1 एमबीपीटी द्वारा भेजे गए प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा करने पर यह पाया गया है कि एमबीपीटी से अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण अपेक्षित है। इसलिए एमबीपीटी को हमारे 06 अक्टूबर, 2021 के पत्र के द्वारा प्रत्येक जोन में पट्टा किराये निकालने संरचना की आयु और प्रत्येक किस्म की संरचना का घटे हुए मूल्य के परिकलन का ब्यौरा और उन सभी भूखंडों के बारे में जिनका अनुमोदन मांगा जा रहा है की एमबीपीटी द्वारा उगाहे जा रहे मौजूदा किरायों तथा प्रस्तावित किरायों की विवरणी प्रस्तुत करें।

3.2. तदनुसार, एमबीपीटी ने 12 अक्टूबर, 2021 के अपने पत्र के द्वारा उत्तर दिया जो इस प्रकार है:-

- (i) प्रस्ताव के साथ संलग्न आरआर जोनों की विभिन्न दरों की सारणी केवल एक दृष्टांत मात्र है जो प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का किराया निकालने के लिए प्रयोग में लायी गई एक विधि पर आधारित है और यह पट्टा किरायों की वह अनुसूची नहीं है जिसे प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया जाना है।
- (ii) तथापि, परिवर्तनीय प्रतिमान जैसे निर्माण की तारीख, निर्माण की किस्म, भवन की किस्म आदि को सुविचार में लेने पर पट्टा किरायों की अनुसूची का सारणीबद्ध नहीं किया जा सकता और कि किरायों की वास्तविक राशि की गणना पैरा 4(क) में दिये गए सूत्र के अनुसार ही करनी पड़ेगी अर्थात् “एलएसी अनुशंसा” और प्रस्ताव के अनुलग्नक-III और IV के टिप्पण नीचे पुनरुद्धरित किये जाते हैं:-

“निम्नलिखित सूत्र के आधार पर पीटी संरचनाओं पर 1 वर्ग मीटर एफएसआई 1.00/बीयूए के लिए आधार दर के दरमान निर्धारण का प्रस्ताव किया जाता है

$6\% \times [(1 \text{ वर्ग मीटर बीयूए के लिए भूमि का एफएमवी}) + (\text{भवन की आयु और भवन की किस्म के आधार पर पीटी संरचना का अवक्षयण मूल्य का } 80\%)]$

टिप्पण:

- i) 01.10.2012 से 30.09.2017 तक पीटी की लागत आरआर पुस्तिका 2012 की सारणी अनुलग्नक I के रूप में संलग्न है, और उसी पुस्तिका की सारणी बी में मूल्यहास का प्रतिशत दिया गया है।
- ii) 01.10.2017 से 30.09.2022 तक पीटी संरचना की लागत आरआर पुस्तिका 2017-18 की सारणी अनुलग्नक II के रूप में संलग्न है, और उसी पुस्तिका की सारणी बी में मूल्यहास का प्रतिशत दिया गया है।
- iii) उक्त दरमान दरों में प्रत्येक अक्टूबर माह में 4% की वार्षिक वृद्धि होगी और प्रत्येक 5 वर्ष में दरमान का संशोधन होगा। विभिन्न जोनों की किराये पर दी गई संरचनाओं के दरमान 2012-17 की सारणी अनुलग्नक III के रूप में संलग्न है और यह रेडि-राक्टर दर 2012 पर आधारित हैं। विभिन्न जोनों की किराये पर दी गई संरचनाओं के दरमान 2017-22 की विवरणी अनुलग्नक IV के रूप में संलग्न है और यह मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित है।”

उपरोक्त को देखते हुए, एमबीपीटी ने किरायों के लिए परिकलन के लिए 2012-17 और 2017-22 की अवधि के लिए पत्तन संरचनाओं के जोन वार दरमान निर्धारित करने के स्थान पर मामला-दर-मामला आधार पर उसी सूत्र का समर्थन और अनुमोदन करने का प्राधिकरण से अनुरोध किया है। एमबीपीटी ने सुझाव दिया है कि नव निर्माण और मूल्यहासित दरों के लिए आरआर 2012 का उद्धरण और नव निर्माण और मूल्यहासित दरों के लिए आरआर 2017 का उद्धरण विषयक मामले में प्राधिकरण के अंतिम आदेशों के साथ अनुलग्नकों के रूप में संलग्न करने का कष्ट करें।

3.3. इस प्रकार, एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी की पत्तन संरचनाओं (पीटी संरचनाएं) के लिये 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, मामला-दर-मामला आधार पर, 1.10.2012 और 1.10.2017 को निर्माण की तारीख, निर्माण की किस्म, भवन की किस्म आदि जैसे परिवर्तनीय प्रतिमानों को सुविचार में लेकर आधार किरायों के परिकलन का प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित और अधिसूचित संबंधित पट्टा किराया अनुसूची में एक सूत्र के निर्धारण का प्रस्ताव लेकर आया है।

4.1. एमबीपीटी द्वारा दिये गए सुझावानुसार पंजीकृत किरायेदारों/पट्टाधारकों की लंबी सूची को देखते हुए, हमारे 14 अक्टूबर, 2021 के पत्र के द्वारा एमबीपीटी अनुरोध किया गया कि वह अपने विषयक प्रस्ताव की अपनी वेबसाइट में डाले और सभी

किरायेदारों/पट्टाधारकों को सूचित करे कि उसने विषयक प्रस्ताव को एमबीपीटी की वेबसाइट में डाल दिया है और 15 दिन के भीतर टिप्पणियां भेजने के लिए पत्तन का नाम-निर्दिष्ट ई-मेल पते के साथ-साथ प्राधिकरण का पता भी दें।

4.2. तदनुसार, एमबीपीटी ने 25 अक्टूबर, 2021 के ई-मेल के द्वारा पुष्टि की कि उन्होंने सभी किरायेदारों/पट्टाधारकों को संदर्भाधीन प्रस्ताव पर प्रयोक्ताओं को टिप्पणियां/मत व्यक्त करने के लिए विषयक प्रस्ताव को वेबसाइट पर डालने की पुष्टि की। एमबीपीटी ने 20 अक्टूबर, 2021 की सूचना संख्या ईएम/एएस(जी)/एफ-382/2078 की एक प्रति भी भेजी जिसमें एमबीपीटी ने किरायेदारों/पट्टाधारकों को विषयक प्रस्ताव एमबीपीटी की वेबसाइट में डालने की सूचना दी है और संदर्भाधीन विषयक प्रस्ताव पर प्रयोक्ता अपनी टिप्पणियां / मत प्राधिकरण के साथ-साथ एमबीपीटी को भी भेजें।

4.3. इस संबंध में, बहुत से पट्टाधारकों/ किरायेदारों से भारी संख्या में निवेदन/टिप्पणियां प्राप्त हुई। जैसा एमबीपीटी ने अपने नोटिस में सूचित किया था पट्टाधारकों/किरायेदारों/प्रयोक्ताओं ने अपनी टिप्पणियों की प्रति एमबीपीटी को भी भेजी। एमबीपीटी ने 31 अक्टूबर, 2021 के ई-मेल द्वारा अपना उत्तर भेजा।

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

6.1. इससे पहले कि प्रस्ताव का विश्लेषण किया जाए, यहां यह उल्लेख करना विचारणीय है कि एमबीपीटी ने अगस्त 2021 के पहले सप्ताह में दो प्रस्ताव दायर किये जिनमें एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी दखलकारी के 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंच वर्षीय अवधियों के लिए दर अनुसूची और किराया/प्रतिपूर्ति का अनुमोदन चाहा गया था। उक्त प्रस्तावों के संबंध में संबंधित प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों के साथ परामर्श किया गया। हमने अनेको व्यक्तिगत किरायेदारों/पट्टाधारकों से अधिसंख्या में अभ्यावेदन प्राप्त हुए जिनमें इस आधार पर, कठोर आपत्ति की गई थी कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो एमबीपीटी को पूर्वव्यापी प्रभाव से किराया प्रभारित करने की अनुमति देता हो। यह भी बताया गया कि पूर्वव्यापी संशोधन सभी दखलकारों को अत्यधिक विनाशकारी होगा। यह संभावना है कि उसे न्यायालय में चुनौती दे दी जाये। कुछेक पट्टाधारकों/किरायेदारों ने यह भी बताया कि पूर्वव्यापी संशोधन से उनके व्यापार को वित्तीय घात के समान होगा और उनके लिए वित्तीय रूप से सहन कर पाना अत्यंत कठिन होगा। इसके अतिरिक्त, उनके व्यापार पर कोविड-19 महामारी के प्रतिकूल प्रभाव को देखते हुए, पूर्वव्यापी संशोधन और उस पर बकाया का भुगतान करने से पट्टाधारकों/किरायेदारों की वित्तीय स्थिति पर और जोर पड़ेगा। तत्पश्चात, उक्त प्रस्ताव पर 03 सितंबर, 2021 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया, जिसमें प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों ने इसी प्रकार की आपत्तियां उठायी और इनसे भिन्न कोई लिखित निवेदन प्राप्त नहीं हुआ। तदनंतर, प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों को संयुक्त सुनवाई में एमबीपीटी द्वारा दिये गए पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण पर अपने लिखित निवेदन, यदि कोई हों, प्रस्तुत करने का एक अवसर दिया गया। हमने विभिन्न प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों से पहले से और संयुक्त सुनवाई के दौरान किये गए निवेदनों को दोहराते हुए अनेकों निवेदन प्राप्त हुए, जिन्हें इस प्राधिकरण ने विधिवत् ध्यान में लिया।

6.2. उक्त आदेश को भारत के राजपत्र में अधिसूचित कराने की कार्रवाई पहले ही आरंभ कर दी गई है। साथ ही साथ, एमबीपीटी ने इसी प्रकार के 6 और प्रस्ताव दायर किये जिनमें विभिन्न रेडि-रॉक्नर जोनों के अंतर्गत पड़ने वाली किराये पर दी गई भूमि के लिए एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्र में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 तक पांच वर्षीय अवधि के दर अनुसूची के अनुमोदन और किराये/प्रतिपूर्ति के संशोधन चाहा गया है। इन पर अलग से विचार किया जा रहा है।

6.3. वर्तमान प्रस्ताव में एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी की पत्तन सरंचनाओं (पीटी सरंचनाएं) के लिये 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, मामला-दर-मामला आधार पर, 1.10.2012 और 1.10.2017 को आधार किरायों के परिकलन के एक सूत्र के निर्धारण का अनुमोदन चाहा गया है।

एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, दर अनुसूची के अनुमोदन और किराया/प्रतिपूर्ति के संशोधन के बारे में एमबीपीटी के प्रस्तावों पर पहले किये गये निवेदनों के समान ही है जिन्हें टिप्पणियों के लिये एमबीपीटी को भेज दिया गया था। एमबीपीटी का उत्तर भी एमबीपीटी द्वारा इसी प्रकार के एमबीपीटी के प्रस्तावों पर पहले दिये गये उत्तर के समान ही है। संबंधित दरमान में निर्धारण के लिये प्रस्तावित सूत्र के बारे में कोई विशिष्ट टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है।

6.4. चूंकि, प्रयोक्ताओं द्वारा किये गये निवेदन और उन पर एमबीपीटी का उत्तर एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी के लिये 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, दर अनुसूची के अनुमोदन और किराया/प्रतिपूर्ति के संशोधन के बारे में एमबीपीटी के प्रस्तावों पर पहले के समान ही

है और यह कि संदर्भाधीन प्रस्ताव पर, पीजीएलएम 2014 में यथा उपबंधित, हितधारकों से पहले ही परामर्श कर लिया गया है, इस प्राधिकरण ने इस संदर्भाधीन मामले में संयुक्त सुनवाई आयोजित न करने का निर्णय लिया।

6.5. इस संबंध में, यह नोट किया जाये कि, संयुक्त सुनवाई आयोजित करने से यह न मान लिया जाए कि प्राधिकरण ने परामर्शी प्रक्रिया का अनुपालन नहीं किया।

7. मामले की संक्रिया के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:-

(i) एमबीपीटी अपने टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी और मिश्रित प्रयोग दखलकारियों, पत्तन न्यास संरचनाओं के 01 अक्टूबर, 2012 से 30 सितंबर, 2017 और 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितंबर, 2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिए पट्टा किराया दर अनुसूची के निर्धारण और किराया। प्रतिपूर्ति के संशोधन के पूर्वव्यापी प्रभाव से संबंधित 6 भिन्न प्रस्ताव लेकर आया। मौजूदा प्रस्ताव, एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में रिहायशी/गैर रिहायशी दखलकारियों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधियों के लिए पत्तन संरचनाओं (पीटी) की पट्टा किराया अनुसूची में, मामला दर मामला आधार पर आधार किरायों के परिकलन का एक नया भाग अंतर्विष्ट करने से संबंधित है।

इस संबंध में एमबीपीटी ने बताया है कि टाऊनशिप क्षेत्रों में कुछेक पीटी संरचनाओं को मासिक किरायेदारी पर, 15 माह के पट्टे पर दिया गया था और कुछ मामलों में पट्टे समाप्त हो गए हैं। बोर्ड की टीआर संख्या 1991 की 253 और 1994 की 539 के अनुसार पीटी संरचनाओं के किराया/प्रतिपूर्ति का परिकलन लागू किराया दरों का 2.5 गुणा निर्धारित किया जाता है और चूंकि संरचना का अनुरक्षण पट्टाधारक/किरायेदारों के पास है, दर का 0.5 गुणा संरचना की मरम्मत और रखरखाव के लिए छोड़ दिया जाता था। 2006 की टीआर 127 के द्वारा, वासभवन मूल्य का 6% प्रति वर्ष किराया दर निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गया। पट्टाधारक/किरायेदार संरचना की मरम्मत और रखरखाव के लिए किराये का 20% अपने पास रख सकते हैं जो पट्टाधारक/किरायेदार द्वारा की जाती है और वासभवन मूल्य पर 4.8% प्रति वर्ष पर निवल किराये का भुगतान करेगा।

(ii) एमबीपीटी इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी की पत्तन संरचनाओं (पीटी संरचनाएं) के लिये 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, मामला-दर-मामला आधार पर, 1.10.2012 और 1.10.2017 को निर्माण की तारीख, निर्माण की किस्म, भवन की किस्म आदि जैसे परिवर्तनीय प्रतिमानों को सुविचार में लेकर आधार किरायों के परिकलन का प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित और अधिसूचित संबंधित पट्टा किराया अनुसूची में एक सूत्र के निर्धारण का प्रस्ताव लेकर आया है।

(iii) 1.10.2012 और 1.10.2017 से पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन पर प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों ने इस आधार पर आपत्तियों की कि महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 में ऐसा कोई उपबंध नहीं है जो एमबीपीटी को पूर्वव्यापी प्रभाव से किराये प्रभारित करने की अनुमति देता हो। यह सभी दखलकारों के लिए अत्यंत विनाशकारी उनके व्यापार को वित्तीय घात के समान है और इसे वित्तीय रूप से सहन कर पाना अत्यंत कठिन होगा, कोविड-19 महामारी आदि से पड़े प्रतिकूल प्रभावों से संबंधित हैं, जिन पर संबंधित जोनों के दरमानों के प्रस्ताव पर विचार करते समय काफी विस्तार से चर्चा की गई है। चूंकि यह प्रस्ताव पत्तन न्यास संरचनाओं के पट्टा किराये निकालने का सूत्र निर्धारित करने तक सीमित है, प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों को आपत्तियों पर अब यहां चर्चा नहीं की जा रही है।

(iv) आगे और कि पीजीएलएम, 2015 के अनुसार, उचित बाजार मूल्य निकालने के लिए भूमि के मूल्यांकन की विधि पर प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों की टिप्पणियों पर संबंधित जोनों के दरमानों के प्रस्ताव पर सुविचार करते समय पहले ही विस्तार से चर्चा की गई है। चूंकि प्रस्ताव पत्तन न्यास संरचनाओं के पट्टा किराये निकालने का सूत्र निर्धारित करने तक सीमित है, प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों को आपत्तियों पर अब यहां चर्चा नहीं की जा रही है।

(v) अतः यह विश्लेषण एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी की पत्तन संरचनाओं (पीटी संरचनाएं) के लिये 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, आधार किरायों के परिकलन पट्टा किराया अनुसूची में निम्नलिखित सूत्र के निर्धारण तक सीमित है।

निम्नलिखित सूत्र के आधार पर एक वर्ग मीटर एफएसआई 1.00 / पीटी संरचना का बीयूए:

$6\% \times [(1 \text{ वर्ग मीटर बीयूए के लिए भूमि का एफएमबी}) + (\text{भवन की आयु और भवन की किस्म के आधार पर पीटी संरचना का मूल्यहासित मूल्य का } 80\%)]$

(vi) 1.10.2012 और 1.10.2017 को आधार किराया निकालने का प्रस्तावित सूत्र बीयूए का उचित बाजार मूल्य, मूल्यहास, भवन की आयु आदि जैसे प्रतिमानों पर आधारित है। अनुवर्ती पैराओं में प्रत्येक प्रतिमान पर विस्तार से विश्लेषण किया जा रहा है:

(क). भवन का भूमि मूल्य निकालने के लिए पत्तन ने बीयूए के उचित बाजार मूल्य का 6% को सुविचार में लिया है। इस संबंध में, यह बताया जाता है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 इस प्राधिकरण को पत्तन संपत्तियों के प्रयोग के लिए दरमान और शर्तों का वितरण अधिसूचित करने का अधिदेश देता है। भू नीति दिशानिर्देश भी इस

प्राधिकरण को भूमि के उचित बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराये निर्धारित करने का अधिदेश देता है न कि बाजार मूल्य के आधार पर। इस प्रकार, यह प्राधिकरण, भूमि का उचित बाजार मूल्य निर्धारित करने की स्थिति में नहीं है जैसा एमबीपीटी ने प्रस्ताव किया है। इसलिए, संबंधित पट्टा किराया अनुसूची में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संबंधित आरआर जोनों के लिए लागू पट्टा किरायों पर विचार किया जायेगा न कि बीयूए के उचित बाजार मूल्य के 6% पर।

चूंकि, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये संबंधित आरआर जोनों के लिए सुविचारित भू-मूल्य के 6% पर आधारित है, इसलिए संबंधित आरआर जोन के लागू पट्टा किराये पर न कि बीयूए के उचित बाजार मूल्य के 6% पर सुविचार करने से पत्तन अथवा प्रयोक्ताओं के लिए हानिकारक स्थिति नहीं होगी।

(ख). संरचना का बाजार मूल्य निकालने के लिए पत्तन ने निम्नलिखित पद्धति अपनायी है:

(i) पत्तन ने विभिन्न प्रकार की संरचनाओं के लिए स्टाम्प ड्यूटी रेडि-रॉक्नर, मुंबई 2012 और स्टाम्प ड्यूटी रेडि-रॉक्नर, मुंबई 2017 में दिये गए मूल्य को क्रमशः 01.10.2012 और 01.10.2017 को संरचनाओं के मूल्य को अपनाने के लिए सुविचार में लिया है। नव-निर्माण संरचनाओं की दरें जैसी स्टाम्प ड्यूटी रेडि-रॉक्नर, मुंबई 2012 और 2017 में दी गई हैं, इस प्रकार हैं:-

क्र.सं.	निर्माण की किस्म	प्रति वर्ग मीटर लागत (निर्मित) में (रु. में)	
		2012 को	2017 को
क)	आर.सी.सी निर्माण आर.सी.सी स्लैब, सिमेंट के साथ प्लास्टर की हुई ईंट की दीवार और दीवार में मसाला, टाईल लगा फर्श	17500	27500
ख)	अन्य पक्का निर्माण भार सहन संरचना, आर.सी.सी स्लैब, सिमेंट के साथ प्लास्टर की हुई ईंट की दीवार, कच्चा अथवा सिमेंट का फर्श	14000	23375
ग)	अर्ध/आधा पक्का निर्माण भार सहन संरचना, ईंट की दीवार या गारे से बनी पत्थर की दीवार। शाहबाद फर्श गारा या अन्य किसी किस्म का फर्श और स्लैब को छोड़कर अन्य निर्माण	9000	16500
घ)	कच्चा निर्माण गारे से बनी ईंट की दीवार, गारा गिलाव, क्ले टाईल / एस्बेस्टास अथवा टीन की छत	6000	9625

(ii) अवक्षयण मूल्य निकालने के लिये पत्तन ने स्टाम्प ड्यूटी रेडि-रॉक्नर, मुंबई, 2012/2017 में दिये गए पुराने भवनों की अवक्षयण दरों को अपनाने पर सुविचार किया है, जो इस प्रकार हैं:

भवन की वर्षों में पूरी आयु	अवक्षयण के पश्चात प्रतिशत में मूल्य	
	आर.सी.सी पक्की संरचना/अन्य /पक्की संरचना/	अर्ध अथवा आधा पक्का निर्माण
0 से 2 वर्ष.	100%	100%
2 से अधिक और 5 वर्ष तक	95%	95%
5 से अधिक और 10 वर्ष तक	90%	85%
10 से अधिक और 20 वर्ष तक	80%	75%
20 से अधिक और 30 वर्ष तक	70%	60%
30 से अधिक और 40 वर्ष तक	60%	45%
40 से अधिक और 50 वर्ष तक	50%	30%
50 से अधिक और 60 वर्ष तक	40%	20%
60 वर्ष से अधिक	30%	15%

(iii) एमबीपीटी ने सूचित किया है कि बोर्ड की 1991 की टीआर संख्या 253, 1994 की टीआर संख्या 539 और 2006 की टीआर संख्या 127 में अनुमोदित प्रथा के अनुसार पीटी संरचनाओं की दर/प्रतिपूर्ति के परिकलन के लिए पीटी संरचनाओं के प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टाधारकों को पीटी संरचनाओं की मरम्मत और अनुरक्षण के लिए पट्टा किरायों का 20%

अपने पास रखने की अनुमति दी गई थी। तदनुसार, पत्तन संरचनाओं के पट्टा किराये अवक्षयण मूल्य के 80% के 6% पर निकाले जाने का प्रस्ताव है।

पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी पीजीएलएम, 2014 पर दिये गए स्पष्टीकरण के अनुसार, संरचना का मूल्यांकन मूल आस्ति के वर्तमान बाजार मूल्य घटा अनुप्रयोग की अवधि का अवक्षयण और अपक्षय को हिसाब में लेकर किया जाना चाहिए। इस संबंध में, एमबीपीटी द्वारा पत्तन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण के लिए अपनायी जाने के प्रस्तावित पद्धति वर्ष 2018 में एमओएस द्वारा संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए निर्धारित जारी स्पष्टीकरण के अनुसार प्रतीत होती है।

- (vii) दिशानिर्देशों का खंड 13(ख) अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में आरक्षित मूल्य निकाला जाये जो पैरा 13(क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में तय होगा और कि यह प्रतिशत पत्तन न्यासी मंडल द्वारा नियत किये जाने वाले 6% से कम नहीं होना चाहिए। तदनुसार, पत्तन न्यास संरचनाओं का 6% पर पट्टा किराया निकालने का सूत्र बनाया गया है।
- (viii) चूंकि एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी की पत्तन संरचनाओं (पीटी संरचनाएं) के लिये 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, मामला-दर-मामला आधार पर, 1.10.2012 और 1.10.2017 को आधार किरायों के परिकलन का सूत्र पीजीएलएम-2014 के अनुरूप है और यह दिया गया है कि इसे एलएसी की अनुशंसा पर एमबीपीटी के न्यासी मंडल ने अनुमोदित किया है, प्रस्तावित सूत्र का निर्धारण हल्के से आशोधन के साथ, जैसी ऊपर चर्चा की गयी है, अनुमोदित किया जाता है। तुलनात्मक स्थिति, एक उदाहरण के साथ नीचे दी गयी है:

विवरण	पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित	प्राधिकरण द्वारा यथा आशोधित
सूत्र	$6\% \times [(1 \text{ वर्ग मीटर बीयूए के लिए भूमि का एफएमवी)} + (\text{भवन की आयु और भवन की किस्म के आधार पर पीटी संरचना का अवक्षयण मूल्य का } 80\%)]$	जोन में लागू अनुमोदित पट्टा किराये + $6\% \times (\text{भवन की आयु और भवन की किस्म के आधार पर पीटी संरचना का मूल्यहासित मूल्य का } 80\%)$
निदर्शी उदाहरण		
आरआर जोन	14/101	14/101
भूमि की एफएमवी	रु.24000.00	--
संरचना के निर्माण की किस्म	आरसीसी	आरसीसी
लागू पट्टा किराये (प्रति व.मी. प्र. माह)	--	रु.120.00 (प्राधिकरण द्वारा यथा-अनुमोदित)
अवक्षयण से पूर्व संरचना की लागत	रु.17500.00 (आरआर 2012 के अनुसार)	रु.17500.00 (आरआर 2012 के अनुसार)
संरचना की आयु	30 वर्ष से अधिक और 40 वर्ष तक	30 वर्ष से अधिक और 40 वर्ष तक
अवक्षयण के बाद % में मूल्य	60%	60%
अवक्षयण के बाद संरचना की लागत	रु.10,500.00	रु.10,500.00
भूमि सहित पत्तन संरचना का पट्टा किराया, प्रति. व.मी.प्र.माह	रु.162.00 $[6\% \times [(24000)+(80\% \times 10,500)]/12]$	रु.162.00 $120 + [(80\% \times 10,500 \times 6\%)]/12$

- (ix) भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(ग) पत्तन को वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने की शिथिलता प्रदान करता है जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में, यह दर्शाया है कि पट्टा किराये, 2012-13 और 2017-18 के लिए यथा निर्धारित, @ 4% की वार्षिक वृद्धि के अधीन होंगे। लेकिन, पत्तन द्वारा इस संबंध में किसी टिप्पण का कोई प्रस्ताव नहीं किया है। अतः अनुसूची में यह बताते हुए एक टिप्पण निर्धारित किया जाता है कि पट्टा किराये 4% की वार्षिक वृद्धि के अधीन होंगे और ऐसी पहली वृद्धि क्रमशः 01 अक्टूबर 2013 को 01 अक्टूबर 2018 को होगी।

लेकिन, 12 नवम्बर, 2021 के राजपत्र संख्या 557 में यथा अधिसूचित, पी टी संरचना के पट्टा किराया निर्धारण में, 4% की वार्षिक वृद्धि की पहली प्रभावी तारीख के बारे में अनजाने में हुई एक गलती पायी गयी है। सही तारीख इस प्रकार पढी जाये:

क्र. सं.	12.11.2021 की अधिसूचना का संदर्भ	जैसा अधिसूचना में प्रकाशित हुआ है	निम्नानुसार पढा जाये
1.	पैरा 4, क, (i) टिप्पणी संख्या 3	उपरोक्त दरमान प्रति वर्ष अक्टूबर में 4% बढ़ जायेगा और और कि ऐसी पहली वृद्धि 01 अक्टूबर 2012 को होगी	उपरोक्त दरमान प्रति वर्ष अक्टूबर में 4% बढ़ जायेगा और और कि ऐसी पहली वृद्धि 01 अक्टूबर 2013 को होगी
2	पैरा 4, ख, (i) टिप्पणी संख्या 3	उपरोक्त दरमान प्रति वर्ष अक्टूबर में 4% बढ़ जायेगा और और कि ऐसी पहली वृद्धि 01 अक्टूबर 2017 को होगी	उपरोक्त दरमान प्रति वर्ष अक्टूबर में 4% बढ़ जायेगा और और कि ऐसी पहली वृद्धि 01 अक्टूबर 2018 को होगी

- (x) भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(ग) इस प्राधिकरण द्वारा दरों का संशोधन प्रत्येक 5 वर्ष में एक बार किया जायेगा। चूंकि, पट्टा किराये 2012-17 की पंचवर्षीय अवधि के लिये 01 अक्टूबर, 2012 से और 2017-22 की पंचवर्षीय अवधि के लिये 01 अक्टूबर, 2017 से निर्धारित किये जा रहे हैं, तदनुसार किराया अनुसूची में एक टिप्पण निर्धारित किया जा रहा है कि वार्षिक पट्टा किराये पांच वर्ष की अवधि के लिये प्रभावी रहेंगे।
- (xi) एमबीपीटी ने इस प्रभाव के एक टिप्पण का प्रस्ताव किया है कि किराये की राशि वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर निकाली जायेगी जो न्यूनतम एफएसआई 1.00 के अधीन होगी। ऐसी बात है तो इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आधार पट्टा किराया यथावत रहेगा और कि इसमें एफएसआई के आधार पर आनुपातिक वृद्धि होगी, यह प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पण का अनुमोदन करने कि प्रवृत्त है।
- (xii) एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक और टिप्पणी का प्रस्ताव भी किया है कि उक्त दरों में सभी कर (जीएसटी नगरपालिका कर आदि), सेवा प्रभार, शास्तियां और ब्याज आदि शामिल नहीं हैं। पट्टाधारकों को इनका, यथा लागू, अलग से भुगतान करना होगा। इस संबंध में, यह बताया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क किसी कर और सांविधिक ड्युटियों के बिना होते हैं। करों और सांविधिक ड्युटियों का पत्तन, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क पर लागू दरों के अनुसार, उगाही करता है। इस स्थिति के आलोक में, पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (xiii) पत्तन ने इस प्रभाव के एक टिप्पण का प्रस्ताव किया है कि संरचना की आयु और निर्माण की किस्म के आधार पर मूल्यहास के प्रतिशत को पीटी संरचना के किरायों के परिकलन के लिये सुविचार में लिया जायेगा जैसा सारणी 1 में दिया गया है। इसे अनुमोदित किया जाता है।
- (xiv) एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि अनुमत अवधि से इतर अवधि का ब्याज समय समय पर बोर्ड की नीति के अनुसार प्रभार्य होगा और कि चाहे मांग की गई है या नहीं, द्वारा किसी महीने का किराया/प्रतिकर/लाइसेंस शुल्क का भुगतान अगले महीने के 15वें दिन को या उससे पहले करना होगा। चूंकि प्रस्तावित टिप्पण स्थिति स्पष्ट करता है और द्विअर्थकता से बचाता है, का भुगतान करने की अनुशासन की भावना पैदा करता है, प्रस्तावित टिप्पण अनुमोदित किया जाता है।

8. परिणाम में, और ऊपर बताये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-रिहायशी/रिहायशी दखलकारी की पत्तन संरचनाओं (पीटी संरचनाएं) के लिये 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिये, मामला-दर-मामला आधार पर, 1.10.2012 और 1.10.2017 को सुविचार में लेकर आधार किरायों के परिकलन का प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित और अधिसूचित संबंधित पट्टा किराया अनुसूची में एक सूत्र के निर्धारण से संबंधित नये भाग को अंतर्विष्ट करने का अनुमोदन करता है। जिसे 12 नवम्बर, 2021 के राजपत्र संख्या 557 में पहले ही अलग से अधिसूचित करा दिया गया है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./485/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 23rd November, 2021

No. TAMP/55/2021-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 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 of MBPT on 01 November 2021. However, considering the time involved for notifying the Speaking Order along with the new section relating to prescription of calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis in the respective Schedule of Lease rentals of MBPT, approved by this Authority, this Authority decided to notify only the new section relating to prescription of calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis in the respective Schedule of Lease rentals of MBPT, approved by this Authority on 01 November 2021 was notified in the Gazette of India on 12 November 2021 vide Gazette no.557. 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 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 of MBPT as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No. TAMP/55/2021-MBPT****Mumbai Port Trust**

- - -

Applicant**QUORUM**

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

ORDER(Passed on this 1st day of November 2021)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) vide its letter No. FA/OEA-L/38(21)/Gen/266 dated 23 September 2021 seeking approval for fixation of 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.

2.1. The main highlights of the MBPT proposal dated 23 September 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. Subsequently, the MBPT vide its letter dated 12 October 2020 has furnished a copy of the Board Resolution approving the proposal vide Board resolution no. 153 dated 24 August 2021.
- (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 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 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 23 September 2021 are summarized below:

A. Background :

- (i) 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.
- (ii). The Board vide TR 153 of 2021 accorded approval to Schedule of Rates (SoR) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and from 01.10.2017 to 30.09.2022 in respect of Mumbai Port Trust letout PT structures falling under various Ready Reckoner Zones applicable to all the Expired leases/Fifteen Monthly leases/Monthly Tenancies/Licenses.

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.
- (ii). The Ministry vide clarification Circular (Land Management) No.1 of 2018 dated 14.05.2018, Clarification No.2 of 09.03.2019 and Clarification No.1 of 2019-20 dated 29.04.2019 issued clarification circular on various issues of PGLM 2014/15 extending the applicability of the PGLM 2015 to the 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.”
- (iii). As per the PGLM-2015, the Land Allotment Committee is required to consider the following factors for determining the market value of the Port land:
 - I). “a) State Government's Ready Reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.
 - b) Highest rate of actual relevant transactions registered in the last 3 years in the ports vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards) with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.
 - c) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transaction updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.
 - d) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.
 - e) Other relevant factor as may be identified by the Port.
- II) The Land Allotment Committee shall, while recommending the latest market value for any land would normally take into account the highest of the factors mentioned in Para 13(a)

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

- III). The Port trust would make a proposal as outlined in Para 13 (a) to TAMP for fixing the latest SoR of the land. The TAMP would notify the latest SoR of the land after following due process of consultation with stake holders within 45 days of the receipt of the proposal. The Port trust board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2 %. SoR would be refixed once in every 5 years by TAMP”.

C. Legal Issues :

TAMP had vide notification No. TAMP/10/98-Misc of 28.03.2000 issued orders dated 15.03.2000 on its jurisdiction for framing scale of rates and statement of condition on the issue of applicability of SOR to all lands of all Major Ports. The said notification was challenged by the Mumbai Port by Writ Petition 1153 of 2000. In the writ petition, by interim order dated 02.05.2000, the Bombay High Court had stayed the applicability of TAMP's order to areas not falling within Port limit and Port approaches. The issue of withdrawal of Writ Petition and necessary advice for the same was been taken up with the Ministry in the light of PGLM 2015. TAMP has since by letter dated 15th July 2019 intimated that TAMP is required to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township areas with effect from 01.10.2012 onwards in terms of advisory from the Ministry of Shipping and therefore notification dated 28th March 2000 may be seen to have become infructuous. Therefore, the Writ Petition was also withdrawn by High Court order dated 08.08.2019.

D. LAC Report:

(A) Fixation of SoR for PT Structures for the period 2012-17 and 2017-22

- (i). In some of the PT structures in Township areas, were letout on Monthly Tenancy, Fifteen Monthly Lease and some cases the leases have been expired. As per the practice approved by the Board vide TR No.253 of 1991 and TR No.539 of 1994 for computation of rent/compensation of PT structures is fixed at 2.5 times of the applicable letting rates but since the maintenance of the structure is with lessee/tenants, it was allowed to retain 0.5 times of the rate towards repairs and maintenance of the structures. Vide TR 127 of 2006, it was decided to fix rent rates at 6% per annum on tenement value. The lessees/tenants shall retain 20% of the rent for repairs and maintenance of structure to be done by lessee/ tenant and pay a net rent at 4.8% per annum return on tenement values.
- (ii). Keeping the same analogy, it is proposed to fix the SoR for base rate for one Sq.M for FSI 1.00/ BUA of PT Structures on the basis of following formula

6% X [(FMV of land for 1 SqM of BUA) + (80% of Depreciated cost of PT structure based on age of the Building and type of building)]

Note:

1. Cost of the PT Structure for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 has been provided in the RR Booklet 2012 is furnished at page nos. 6-7/c and percentage of depreciation shown in table No. B of the same booklet.
2. Cost of the PT Structure for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 has been provided in the RR Booklet 2017-18 is furnished at page nos. 8-9/c and percentage of depreciation shown in table No. B of the same booklet.
3. The above SoR rates will have annual escalation of 4% in every October and with revision of SoR every 5 years.

- (B).** 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 and 2017-2022 as may be approved by the TAMP, in respect of all the monthly tenancies and

licenses upto 11 months (home and 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.

- (C). All the demand notices of differential arrears as per the revised SoR for 2012-2017 and SoR 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.

2.3. Thus, MBPT has sought TAMP's approval to the SOR approved by the Board vide TR 153 of 2021 for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for occupations in let out PT Structures. These rates will be applicable to all the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses including vacant PT structures (for calculation of Reserve Price, Annual Rent/Upfront Premium for allotment) of the plots falling under the respective ready reckoner zones. The details of which are as given below :

REVISION OF SOR FOR THE PERIOD FROM 01.10.2012 TO 30.09.2017 (PT Structure)

(in ₹.)

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Sr. No.	RR Zone	Unit	Description as per Ready Reckoner	Land value of open land as per State Government RR 2012 Per SqM for FSI-1.00 Reckoner 2012	Proposed base rates per sqm per month for FSI 1.00/BUA (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on land values and cost of structure as per Ready Reckoner 2012 as on 01.10.12			
					RCC Construction (Rs. 17500 Per sq mtr BUA)	Other Pucca Construction (Rs. 14000 Per sq mtr BUA)	Semi/half Pucca Construction (Rs. 9000 Per sq mtr BUA)	Kutcha Construction (Rs. 6000 Per sq mtr BUA)
1	14/101	1	All the Portion on East of Harbour Railway Line.	24000	190.00	176.00	156.00	144.00
2	16/110	1	North, East & South boundary of Division, on West Harbour Railway Line (Part) and boundary of the Division.	51800	329.00	315.00	295.00	283.00
3	11/86	1, Bunders	Portion towards East of Harbour Line, On South Acharya Dondemarg (King Edward Road) upto Sewri Railway Station, on East sea, on North boundary of ward and on West Harbour Railway Line. All the portion surrounded.	13800	139.00	125.00	105.00	93.00
4	11/84	2	On East Barister Nath Pal Marg, T. Jeevraj Marg, Rafi Ahmed Kidwai Marg, on West	66500	402.50	388.50	368.50	356.50

A	B	C	D	E	F	G	H	I
			G.D. Ambedkar Marg, on North Jerbai Wadia Marg. All the portion surrounded.					
5	11/85A	3	On East B. P. T. railway line, on West Harbour railway line, on South Division boundary (First Avenue Road).	20600	173.00	159.00	139.00	127.00
6	11/85	4,5,Bund- ders	On East Division boundary, from Sewri Station toward south Hindustan Level Company's East side Road, on West B.P.T. Railway Line, on South Division boundary.	17300	156.50	142.50	122.50	110.50
7	10/79	2,6	On East division boundary (portion of Harbour Railway line and G.D. Ambedkar Marg) on West central railway line, division boundary, on North division boundary, Dattaram Laud Marg, on South Sant Savatmalimarg.	33600	238.00	224.00	204.00	192.00
8	10/79 A	8	On East B.P.T. railway line, on West central railway harbour line, on North Division boundary upto First Avenue Road, triangular portion of all the land.	16700	153.50	139.50	119.50	107.50
9	10/80	4,7,8,9, Bund- ders	On West B.P.T. Railway Line (East Oilfield Freeway) on East sea on South Jijabhai Mulji Rathod Marg (Wadi Bunder Road) and on North B.P.T. Railway line and first Avenue Road. All the portion Surrounded.	16900	154.50	140.50	120.50	108.50

A	B	C	D	E	F	G	H	I
10	10/78B	8	On East B.P.T. Railway line, on West Central railway harbour line, on south Jeenabai Rathod Marg (Wadi Bunder Road) trangular portion of all the land.	21500	177.50	163.50	143.50	131.50
11	3/36	8,Docks	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock).	26800	204.00	190.00	170.00	158.00
12	3/35	10	Area Between North Boundary of B Ward (Ramchandra Bhatt Marg,2013), South Boundary of B Ward (Lokmanya Tilak Marg,2013), Central Railway Line and P.D'Mello Road.	48900	314.50	300.50	280.50	268.50
13	2/23	9, 11, 15 Docks	Indira Dock land Portion towards East of P.D'Mello Road upto sea and from G.P.O. to North boundary of Ward.	53000	335.00	321.00	301.00	289.00
14	2/9	11	Shahid Bhagat Singh Marg from Regal Cinema to General Post Office.	93300	536.50	522.50	502.50	490.50
15	2/22	11	Ballard Estate part. Portion towards East of Shahid Bhagat Singh Marg from Mint to General Post Office upto indira Dock Portion and Dock railway and portion up to division boundary.	54700	343.50	329.50	309.50	297.50
16	2/12	12	Madam Cama Road between Regal Cinema and Gateway of India.	133500	737.50	723.50	703.50	691.50
17	1/6	12, Bunders	Colaba portion: East portion of	106800	604.00	590.00	570.00	558.00

A	B	C	D	E	F	G	H	I
			Prakash Pethe Marg and Jagannath Bhosale Marg and South portion of Madam Cama Road, except portion of Sub-zone 1/3 above.					
18	1/6A	12	On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary. (Refer Note No.9)	98900	564.50	550.50	530.50	518.50
19	1/3	12	Shahid Bhagat Singh Marg from Colaba to Regal Cinema	253200	1336.00	1322.00	1302.00	1290.00
20	90/419	1	All the properties of Mahul village	13700	138.50	124.50	104.50	92.50
21	96/436	1	All the properties of Aanik village, except Bhakti Park Complex	23000	185.00	171.00	151.00	139.00
22	26/81	5	Zone 2A. Division Manda (34)(A) Manda West - All properties on West of Central Railway Line	6900	104.50	90.50	70.50	58.50
23	17/119	14	on South Sitladevi Temple Road, on East Western Railway Line and on North and West Mahim Creek. All the portion surrounded.	60100	370.50	356.50	336.50	324.50
24	17/116	14	Mahim Bunder	71800	429.00	415.00	395.00	383.00
25	1/5	14	Pilot Bunder (Sea Cadet)	214000	1140.00	1126.00	1106.00	1094.00
26	2/13	15	PD'Mello Road	125800	699.00	685.00	665.00	653.00

NOTES:

1. 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.
2. Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the above rates.
3. Rate for let out structures constructed / owned by MBPT i.e. P.T. Structures will be calculate based on the above rates by using this formula “6% X [(FMV of land for 1 SqM of BUA) + (80% of Depreciated cost of PT structure based on age of the Building)]”

4. Percentage of depreciation based on age of structure and type of construction will be considered for calculation of PT structure rentals as given in Annexure I by using above rates.
5. Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 are calculated based on above rates.
6. These rates are applicable for Non-Home, Home and Mixed (Home and Non-Home) occupations in PT Structures.
7. Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from the above rates.
8. These rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities.
9. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
10. 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.
11. These rates are subject to Audit verification.

REVISION OF SOR FOR THE PERIOD FROM 01.10.2017 TO 30.09.2022 (PT Structure)

(in ₹.)

A	B	C	D	E	F	G	H	I
Sr. No.	RR Zone	Unit	Description as per Ready Reckoner	Fair market value of open land as per valuers report for the year 2017-18 Per SqM for FSI-1.00 (FMV)	Proposed base rates per sqm per month for FSI 1.00/BUA (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on land values and cost of structure as per Ready Reckoner 2017 as on 01.10.17			
					RCC Construction (Rs. 27500 Per SqM BUA)	Other Pucca Construction (Rs. 23375 Per sq mtr BUA)	Semi/half Pucca Construction (Rs. 16000 Per sq mtr BUA)	Kutcha Construction (Rs. 9625 Per sq mtr BUA)
1	14/101	ND - Unit 1	Dadar-Naigaum	1,15,000	685.00	668.50	639.00	613.50
2	14/101A	ND - Unit 1	Dadar-Naigaum	1,15,632	688.16	671.66	642.16	616.66
3	11/86	ND/CD/ Bunders Unit 1, 5,13	Parel-Sewree	1,20,200	711.00	694.50	665.00	639.50
4	11/85A	ND- Unit 3	Parel-Sewree	1,78,450	1002.25	985.75	956.25	930.75
5	11/85	ND/CD/ Bunders Unit 4, 5,13	Parel-Sewree	1,68,450	952.25	935.75	906.25	880.75
6	11/84	ND Unit 2	Parel-Sewree	1,71,310	966.55	950.05	920.55	895.05
7	11/84A	ND Unit 2	Parel-Sewree	1,71,310	966.55	950.05	920.55	895.05
8	10/80	ND/CD/ SD/Bund ers Unit 4,7,8,9,1 3	Mazgaon	1,87,700	1048.50	1032.00	1002.50	977.00
9	10/79	ND/CD- Unit 2, 6,7	Mazgaon	1,71,310	966.55	950.05	920.55	895.05

A	B	C	D	E	F	G	H	I
10	10/79A	ND Unit 3	Mazgaon	1,85,585	1037.93	1021.43	991.93	966.43
11	10/78A	CD Unit 6,8	Mazgaon	1,70,240	961.20	944.70	915.20	889.70
12	10/78B	CD Unit 8	Mazgaon	1,70,240	961.20	944.70	915.20	889.70
13	3/36	SD - Unit 9	Princess Dock	1,70,240	961.20	944.70	915.20	889.70
14	3/35	SD/Bundlers - Unit 9, 10,14	Princess Dock	1,70,240	961.20	944.70	915.20	889.70
15	3/35B	SD - Unit 9, 10	Princess Dock	1,89,633	1058.17	1041.67	1012.17	986.67
16	2/22	SD- Unit 11	Fort	1,91,040	1065.20	1048.70	1019.20	993.70
17	2/23	SD/Bundlers Unit 9,11,15	Fort	2,11,500	1167.50	1151.00	1121.50	1096.00
18	2/13	SD/Bundlers Unit 9,11,15	Fort	2,52,500	1372.50	1356.00	1326.50	1301.00
19	2/9	SD - Unit 11	Fort	2,11,500	1167.50	1151.00	1121.50	1096.00
20	2/12	SD - Unit 12	Fort	2,90,635	1563.18	1546.68	1517.18	1491.68
21	1/6A	SD/Bundlers Unit 12, 14	Colaba	2,90,635	1563.18	1546.68	1517.18	1491.68
22	1/4	Unit 14 (Pilot Bunder)	Colaba	2,90,635	1563.18	1546.68	1517.18	1491.68
23	1/3	SD - Unit 12	Colaba	2,90,635	1563.18	1546.68	1517.18	1491.68
24	1/3A	SD - Unit 12	Colaba	3,31,600	1768.00	1751.50	1722.00	1696.50
25	17/119	BD - Unit 14	Mahim	1,90,000	1060.00	1043.50	1014.00	988.50
26	17/116	BD - Unit 14	Mahim	1,90,000	1060.00	1043.50	1014.00	988.50
27	90/419 Pir Pau	ND - Unit 1	Mahul	53,820	379.10	362.60	333.10	307.60

NOTES:

1. 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.
2. Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the above rates.
3. Rate for let out structures constructed / owned by MBPT i.e. P.T. Structures will be calculate based on the above rates by using this formula “6% X [(FMV of land for 1 SqM of BUA) + (80% of Depreciated cost of PT structure based on age of the Building)]”
4. Percentage of depreciation based on age of structure and type of construction will be considered for calculation of PT structure rentals as given in Annexure II by using above rates.

5. Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 are calculated based on above rates.
6. These rates are applicable for Non-Home, Home and Mixed (Home and Non-Home) occupations in PT Structures.
7. Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from the above rates.
8. These rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities.
9. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
10. 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.
11. These rates are subject to Audit verification.

2.4. The MBPT has stated that the proposal is formulated in terms of the Land Policy Guidelines for Land Management 2015. Further, the MBPT has stated that under Section 49 of MPT Act, 1963 and para 13 (c) of PGLM-2015, TAMP's approval 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 occupations in letout PT Structures of the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses including vacant PT structures (for calculation of Reserve Price, Annual Rent/Upfront Premium for allotment) of the PT structures falling under the respective Ready Reckoner zones.

3.1 On a preliminary scrutiny of the proposal forwarded by MBPT, it is found certain additional information/clarification is required from MBPT. Therefore, the MBPT was requested vide letter dated 06 October 2021 to provide the detailed calculation arriving the lease rentals, the life of the structure, and depreciated value for each of the types of the structures under each of the zone and to provide statement of existing rentals being levied by MBPT and the proposed lease rentals, for various plots of land, for which the approval is being sought.

3.2. Accordingly, the MBPT vide its letter dated 12 October 2021 has furnished its response, which is as follows;

- (i) The table containing different rates for RR zones attached to the proposal, is only indicative arrived based on the methodology used for arriving rentals per sq.m. per month and are not the schedule of lease rentals to be approved by the TAMP.
- (ii) However, considering the variable parameters like, date of construction, type of construction, type of building, etc., No Schedule of Lease rentals can be tabulated and the actual quantum of the rentals will have to be worked out as per the formula given at para 4(A) i.e. "LAC recommendations" and at the Notes in Annexure-III and IV of the proposal submitted to TAMP, which is reproduced as below:

"It is proposed to fix the SoR for base rate for one Sq.M for FSI 1.00/ BUA of PT Structures on the basis of following formula :

$$6\% \times [(FMV \text{ of land for } 1 \text{ SqM of BUA}) + (80\% \text{ of Depreciated cost of PT structure based on age of the Building and type of building})]$$

Note:

- i) *Cost of the PT Structure for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 has been provided in the RR Booklet 2012 annexed as Annexure I and percentage of depreciation shown in table No. B of the same booklet.*
- ii) *Cost of the PT Structure for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 has been provided in the RR Booklet 2017-18 annexed as Annexure II and percentage of depreciation shown in table No. B of the same booklet.*
- iii) *The above SoR rates will have annual escalation of 4% in every October and with revision of SoR every 5 years. SoR 2012-17 table for letout PT structures for different zones is enclosed as Annexure III based on Ready Reckoner rates 2012 and SoR 2017-22 table for letout PT structures for different zones is enclosed as Annexure IV based on Valuation Reports."*

In view of the above, the MBPT has requested TAMP to approve and endorse the same formula for calculation of rentals, case by case instead of prescribing the Zone wise SOR for the Port Structures for the period 2012-17 and 2017-22. The MBPT has suggested that the extract of RR 2012 for rates for new construction and

depreciations and extract of RR 2017 for rates for new construction and depreciation be annexed as Annexures to TAMP's final orders in the subject matter.

3.3. Thus, the MBPT has come up with a proposal seeking approval for prescription of a formula relating to calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis considering the variable parameters like, date of construction, type of construction, type of building, etc., in the respective Schedule of Lease rentals approved and notified by the Authority.

4.1. Considering the huge list of registered tenant / lessees as suggested by the MBPT, the MBPT was requested vide letter dated 14 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 15 days' time.

4.2. Accordingly, the MBPT vide its email dated 25 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-382/2078 dated 20 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 the Authority as well as MBPT.

4.3. In this connection, large numbers of 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. 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 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 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 for non-home occupations/ home occupations in Township Areas of MBPT for let out land falling under various Ready Reckoner Zones, which have been dealt separately.

6.3. The present proposal seeks approval for prescription of a formula relating to calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis.

The users/tenants/lessees have made their submissions similar to that of submission 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. No specific comments are received on the formula proposed to prescribe in the respective SOR.

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 the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i) The MBPT has come up six separate proposals seeking retrospective fixation of lease rentals for Schedule of Rates and revision of rent/ compensation for non-home occupations/ residential and mixed used occupations/ Port Trust structures in Township Areas of MBPT for the quinquennial period from 01 October 2012 to 30 September 2017 and for the period from 01 October 2017 to 30 September 2022. The present proposal is for incorporation of new section to calculate base rentals as on 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for Port Structures (PT) for non-home occupations / home occupations in township areas of MBPT on case to case basis in its respective schedule of lease rentals of MBPT.

In this regard, the MBPT has stated that some of the Port Trust (PT) structures in Township areas, were letout on Monthly Tenancy, Fifteen Monthly Lease and some cases the leases have been expired. As per the practice approved by the Board vide TR No.253 of 1991 and TR No.539 of 1994 for computation of rent/compensation of PT structures is fixed at 2.5 times of the applicable letting rates but since the maintenance of the structure is with lessee/tenants, it was allowed to retain 0.5 times of the rate towards repairs and maintenance of the structures. Vide TR 127 of 2006, it was decided to fix rent rates at 6% per annum on tenement value. The lessees/tenants shall retain 20% of the rent for repairs and maintenance of structure to be done by lessee/ tenant and pay a net rent at 4.8% per annum return on tenement value.

- (ii) In the backdrop, the MBPT has come up with a proposal seeking approval for prescription of a formula relating to calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis considering the variable parameters like, date of construction, type of construction, type of building, etc., in the respective Schedule of Lease rentals approved and notified by this Authority.
- (iii) The users/tenants/lessees objections on the retrospective revision of the lease rentals from the 01 October 2012 and 01 October 2017 on the ground that there is no provision under the Major Port Trust Act, 1963, permitting MBPT to charge the rent retrospectively, highly destructive for all the occupants, financial shock to their business very difficult to sustain it financially, adverse impact that the COVID-19 pandemic etc. which has been dealt elaborately while considering the proposal of the SOR of the respective zones. Since the proposal is limited to proposal for prescribing the formula for arriving the Lease rentals of Port Trust Structures, the objections of the users/tenants/lessees are not being discussed now.
- (iv) Further, the users/tenants/lessees comments on method of valuation of land to arrive the fair market value as per PGLM, 2015 were already been dealt elaborately while considering the proposal of the SOR of the respective zones. Since the proposal is limited to proposal for prescribing the formula for arriving the Lease rentals of Port Trust Structures, the objections of the users/tenants/lessees are not being discussed herein this case.
- (v) Thus, the current analysis is limited to the proposal for prescription of a following formula for calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT.

Base rate for one Sq.M for FSI 1.00/ BUA of PT Structures on the basis of following formula:

$6\% \times [(FMV \text{ of land for } 1 \text{ SqM of BUA}) + (80\% \text{ of Depreciated cost of PT structure based on age of the Building and type of building})]$

(vi) The proposed formula for arriving the base rental as on 1.10.2012 and 1.10.2017 is based the parameters viz. Fair Market Value of BUA, Depreciation, Life of the structure etc. Analysis on the each of the parameters are discussed in the preceding paragraphs;

(a). The Port has proposed to consider the 6% of the Fair Market value of the BUA for arriving land cost of the building. In this regard, it is to state that the Major Port Trusts Act, 1963 mandates this Authority to notify Scale of Rates and Statement of conditions for use of port properties. Also, the Land Policy Guidelines, mandates this Authority to prescribe lease rent based on the market value of the land and not the market value. As such, this Authority may not be in a position to prescribe the Fair market value of land, as proposed by MBPT. Hence, the applicable lease rentals for the respective RR zone approved by this Authority in the respective schedule of lease rentals is to be considered instead of 6% of fair market value of the BUA.

Since, the lease rentals approved by this Authority are based on the 6% of the land value considered for the respective RR zone, it may not be disadvantageous position to the port or the users to consider applicable lease rentals for the respective RR zone instead of 6% Fair Market of value of the BUA.

(b). To arrive at the market value of the structures, the port has adopted the following methodology;

(i) The Port has considered to adopt the value of the structures as on 01.10.2012 and 01.10.2017 given in the Stamp Duty Ready Reckoner, Mumbai, 2012 and Stamp Duty Ready Reckoner, Mumbai, 2017 respectively for the various type of the structures. The Rates of structures for the New Construction as given in Stamp Duty Ready Reckoner, Mumbai, 2012 and 2017 are as follows :

Sr.No.	Type of Construction	Cost per Sq.Mtr(Built-up) in	
		As on 2012 ₹	As on 2017 ₹.
A)	R.C.C. Construction R.C.C. slabs , Brick wall made and plastered with cement mortar in side the wall, tiles flooring	17500	27500
B)	Other Pukka Construction Load bearing Structure, R.C.C slab, Brick wall plastered with cement, Kaccha or cement flooring	14000	23375
C)	Semi/Half Pukka Construction Load bearing structure, wall made of brick or stone with mud, Shahbad floor mud or other type of flooring and construction other than slab	9000	16500
D)	Kaccha Construction Mud wall with bricks, Mud Gilav, with roof of clay tiles/asbestos or tin	6000	9625

(ii) To arrive the depreciated cost, the Port has considered to adopt the depreciation rates of old buildings given in the Stamp Duty Ready Reckoner, Mumbai, 2012/2017, which is given is below :-

Completed Age of building in Years	Value in Percent after Depreciation	
	RCC Structures/ Pukka Structures	Pukka Other Half or Semi-Pukka Structures
0 to 2 years.	100%	100%
Above 2 and upto 5 Years	95%	95%
Above 5 and upto 10 Years	90%	85%
Above 10 and upto 20 Years	80%	75%
Above 20 and upto 30 Years	70%	60%
Above 30 and upto 40 Years	60%	45%

Above 40 and upto 50 Years	50%	30%
Above 50 and upto 60 Years	40%	20%
Above 60 Years	30%	15%

- (iii) The MBPT has reported that as per the practice approved by the Board vide TR No.253 of 1991, TR No.539 of 1994 and TR No. 127 of 2006 for computation of rent/compensation of PT structures, users/tenants/lessees of Port Trust structures were allowed to retain 20% of the lease rentals towards repairs and maintenance of the structures. Accordingly, the lease rentals for the port structures are proposed to arrive at 6% of 80% of the depreciated value.

As per the clarification on the PGLM, 2014 issued by the Ministry of Shipping, the valuation of the structure should be done by taking into account the current market value of the original asset less the depreciation for the period of usage and obsolescence. In this regard, the methodology proposed to be followed MBPT for determination of value of Port Structures is seen to be in line with the methodology prescribed for valuation of structures as per the clarification issued by the MOS in the year 2018.

- (vii) 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 formula prescribes to arrive the lease rental at 6% of the value of the Port Trust structures.
- (viii) Since the proposed prescription of a formula for calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis is in line with the PGLM, 2014 and given that the Board of Trustee of MBPT has approved the same on the recommendation of the LAC, the proposed prescription of formula with slight modification as discussed above is approved. The comparative position with an illustrative example is given below :

Description	As proposed by the Port.	As modified by the TAMP.
Formula	$6\% \times [(FMV \text{ of land for } 1 \text{ SqM of BUA}) + (80\% \text{ of Depreciated cost of PT structure based on age of the Building and type of building})]$	Approved Lease Rentals applicable of the zone + $6\% \times (80\% \text{ of Depreciated cost of PT structure based on age of the Building and type of building})$
Illustrative Example		
RR Zone	14/101	14/101
FMV of the Land	₹.24000.00	--
Type of Construction of the structure	RCC	RCC
Applicable Lease rentals (per sq.mtr.per month)	--	₹.120.00 (As approved by TAMP)
Cost of the Structure before depreciation	₹.17500.00 (As per RR 2012)	₹.17500.00 (As per RR 2012)
Life of the Structure	Above 30 years and upto 40 years	Above 30 years and up to 40 years
Value in percentage after depreciation	60%	60%
Cost of the Structure after depreciation	₹.10,500.00	₹.10,500.00
Lease Rentals for the Port Structure including land. per sq.mtr. per month)	₹.162.00 $[6\% \times [(24000)+(80\% \times 10,500)]/12]$	₹.162.00 $120 + [(80\% \times 10,500 \times 6\%)]/12]$

- (ix) Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT in its proposal has indicated that the lease rental as fixed for the year 2012-13 and 2017-18 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.

However, in the prescription of lease rent for PT structures as notified vide Gazette No. 557 on 12 November 2021, an inadvertent error has been noticed with regard to first effective date of 4% increase p.a. Therefore, the corrected dates may be read as follows :

Sl. No.	Reference to the Notification dated 12.11.2021	As appeared in the Notification	To be read as given below
1.	Para 4, A, (i) Note No.3	The lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2012.	The lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2013.
2	Para 4, B, (i) Note No.3	The lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2017.	The lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2018.

- (x) 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 2012 for the quinquennial period 2012-17 and from 01 October 2017 for the quinquennial period 2017-22, 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.
- (xi) 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.
- (xii) 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.
- (xiii) The Port has proposed a note stating that the percentage of depreciation based on age of structure and type of construction will be considered for calculation of PT structure rentals as given in TABLE-I by using above rates, which is approved.
- (xiv) 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.

8. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves incorporation of the new section for prescription relating to calculation of base rentals as on 1.10.2012 and 1.10.2017 for the quinquennial period 1.10.2012 to 30.9.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively for the Port Structures (PT structures) for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, on case to case basis in the respective Schedule of Lease rentals of MBPT which has been notified separately vide Gazette No. 557 dated 12 November 2021.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)
[ADVT.-III/4/Exty./485/2021-22]