



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-02122021-231533
CG-MH-E-02122021-231533

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 625]

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

No. 625]

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

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 24 नवम्बर, 2021

सं. टीएमपी/54/2021-एमबीपीटी.— इस प्राधिकरण ने, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में आवासीय और मिश्रित अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 1-10-2017 से 30-09-2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव का 01 नवंबर 2021 को निपटान कर दिया है। तथापि, एमबीपीटी के आवासीय और मिश्रित अधिभोगों के लिए इस प्राधिकरण द्वारा 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए अनुमोदित पट्टा किराया निर्धारित करने वाली किराया अनुसूची के लिए स्पीकिंग ऑर्डर को अधिसूचित करने में लगने वाले समय को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकरण द्वारा एमबीपीटी के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल)निर्धारित करते हुए केवल किराया अनुसूची निर्धारित करने का निर्णय लिया गया। तदनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा एमबीपीटी के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए 01 नवंबर 2021 को अनुमोदित पट्टा किराया निर्धारित करने वाली किराया अनुसूची को भारत के राजपत्र में राजपत्र संख्या 556 पर, 12 नवंबर 2021 को, अधिसूचित किया गया है। उक्त अधिसूचना में कहा गया था कि यह प्राधिकरण उचित समय पर स्पष्ट, आदेश (स्पीकिंग आर्डर) को अधिसूचित करेगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण, एतद्वारा, आवासीय और मिश्रित अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए एमबीपीटी के प्रस्ताव के निपटान से संबंधित स्पष्ट आदेश (स्पीकिंग आर्डर) को, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार अधिसूचित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण
मामला सं.टीएएमपी/54/2021-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 उनके पत्र संख्या एफए/ओईए-एल/38(21)/जनरल/267 दिनांक 23 सितंबर 2021 के तहत एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में आवासीय और मिश्रित अधिभोग के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी) से प्राप्त एक प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी के प्रस्ताव दिनांक 23 सितंबर 2021 के मुख्य बिंदु इस प्रकार हैं:

- (i). सरकार ने पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014/-पीडी.IV दिनांक 17.07.2015 के तहत सभी महापत्तनों के लिए भूमि प्रबंधन पर नीतिगत दिशानिर्देश जारी किए हैं। 2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 1 दिनांक 14.05.2018 और 2019-20 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 1 दिनांक 29.04.2019 द्वारा मंत्रालय ने पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता को, मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तन टाउनशिप क्षेत्रों के गैर-आवासीय अधिभोग/वाणिज्यिक क्षेत्रों तक बढ़ा दिया है। 2015 के पीजीएलएम के खंड 13 (ग) के अनुसार पत्तन द्वारा एसओआर को पांच साल में एक बार पुनः निर्धारित करना और उस पर टीएएमपी का अनुमोदन प्राप्त करना अपेक्षित है।
- (ii). जैसा कि पीजीएलएम के खंड 13 में प्रदत्त है, भूमि आवंटन समिति (एलएसी) ने विभिन्न रेडी रेकनर क्षेत्रों के लिए दरों की सिफारिश की है, एमबीपीटी बोर्ड ने इसे मंजूरी दे दी है। (एमबीपीटी ने एलएसी की सिफारिशों का अनुमोदन करने वाले बोर्ड के संकल्प प्रस्तुत किया है।)
- (iii). इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी ने, एमबीपीटी के- आवासीय और मिश्रित अधिभोग हेतु अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के अनुमोदन के लिए विषयगत प्रस्ताव प्रस्तुत किया है जो पीजीएलएम 2015 के खंड 13 (ग) के अनुसार एसओआर के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया है।

2.2 एमबीपीटी द्वारा उनके 23 सितंबर 2021 के प्रस्ताव में दी गई पृष्ठभूमि और अन्य मुख्य बिंदुओं का सारांश नीचे दिया गया है:

क. पृष्ठभूमि :

- (i). मुंबई पत्तन न्यास के पास मुंबई शहर में लगभग 944 हेक्टेयर भूमि है। मुंबई शहर की सीमा में भूमि ए, बी, सी, एम, जी-नॉर्थ, ई, एफ-नॉर्थ और एफ-साउथ वार्ड के और मुंबई के बाहरी द्वीप शहर में किराए पर दी गई भूमि क्षेत्राधिकार में आती है। उक्त भूमि कोलाबा से वडाला, माहिम, वर्ली, गोवंडी, पीर पाऊ, माहुल, टिटवाला आदि तक फैली हुई है और इन सम्पदाओं के प्रबंधन के लिए 15 प्रशासनिक इकाइयों में विभाजित है। भूमि सम्पदा को 2 मुख्य श्रेणियों अर्थात् (i) पट्टे पर देने योग्य भूमि और (ii) गैर-पट्टे योग्य भूमि में विभाजित किया गया है। गैर-पट्टे योग्य भूमि में सहायक विभाग के कार्यालय, मुंबई पत्तन न्यास के प्रशासनिक कार्यालय, पत्तन न्यास के क्वार्टर, पत्तन न्यास के अस्पताल आदि शामिल हैं। पट्टे पर दिए जाने वाली श्रेणी में लंबी अवधि के पट्टे, 15 मासिक पट्टे, मासिक किरायेदारी और लाइसेंस के आधार पर किराए पर दिए गए क्षेत्र शामिल हैं। कुछ भूखंड ऐसे भी हैं जो खाली हैं और किराए पर दिये जा सकते हैं।

- (ii). बोर्ड ने 2021 के टीआर 153 के माध्यम से 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए मुंबई पत्तन न्यास द्वारा विभिन्न रेडी रेकनर ज़ोनों (19 ज़ोन) के तहत आने वाली भूमि को किराए पर दी गई भूमि संबंध में समय सीमा समाप्त पट्टों/पंद्रह मासिक पट्टों/मासिक किरायेदारी/भूखंडों के लाइसेंस आवासीय (घरेलू) और मिश्रित उपयोग (घरेलू+गैर-घरेलू) अधिभोगों के लिए सभी दरों की अनुसूची (एसओआर) को मंजूरी दी थी।

ख. नीति दिशानिर्देश:

- (i). मंत्रालय द्वारा जारी महापत्तनों के लिए भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2010 को, बोर्ड द्वारा, उच्चतम न्यायालय के निर्णय के साथ पठित 2011 की टीआर संख्या 21 के तहत अपनाया गया था। कैबिनेट के अनुमोदन से मंत्रालय ने बाद में, महापत्तनों के लिए भूमि प्रबंधन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 (पीजीएलएम) जारी किए, जो कांडला, मुंबई और कोलकाता पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों से संबंधित भूमि को छोड़कर सभी बंडरगाहों के लिए लागू था जिसके लिए कहा गया था कि एक अलग नीति बनाई जाएगी। संशोधित नीति दिशानिर्देश 2015 में जारी किए गए थे।
- (ii). मंत्रालय ने स्पष्टीकरण परिपत्र (भूमि प्रबंधन) 2018 का स्पष्टीकरण संख्या 1 दिनांक 14.05.2018, 09.03.2019 का स्पष्टीकरण संख्या 2 और 2019-20 का स्पष्टीकरण संख्या 1 दिनांक 29.04.2019 के माध्यम से पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता को 31.03.2020 तक, अंतिम खंड के साथ, मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों के गैर-घरेलू अधिभोगों/वाणिज्यिक क्षेत्रों तक विस्तारित करते हुए पीजीएलएम 2014/15 के विभिन्न मुद्दों पर स्पष्टीकरण परिपत्र जारी किया। इस प्रकार पीजीएलएम 2015 मुंबई पत्तन न्यास के टाउनशिप क्षेत्रों पर लागू हो गया है। मंत्रालय ने आगे के पत्र दिनांक 27.01.2021 के माध्यम से स्पष्ट किया है कि "चूंकि पीजीएलएम 2014 कैबिनेट द्वारा अनुमोदित है, यह तब तक वैध है जब तक कैबिनेट द्वारा इसमें संशोधन नहीं किया जाता है। अतः दिनांक 29.04.2019 को जारी संकलित पीजीएलएम, 2015 पत्र दिनांक 29.04.2019 के पत्र में उल्लिखित शर्तों के अध्यक्षीन महापत्तन न्यास की भूमि और टाउनशिप क्षेत्र दोनों के लिए लागू होगा।
- (iii). पीजीएलएम-2015 के अनुसार, भूमि आवंटन समिति द्वारा पत्तन की भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए निम्नलिखित कारकों पर विचार किया जाना आवश्यक है:

I). पांच घटक

"(क) यदि, क्षेत्र में समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए राज्य सरकार के भूमि मूल्यों का रेडी रेकनर, उपलब्ध हो।

(ख) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास का परिसर, संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा तय किया जाना है)।

(ग) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर समान के अद्यतन लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।

(घ) इस प्रयोजन के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।

(ङ) अन्य प्रासंगिक कारक जिन्हें पत्तन द्वारा उपयुक्त माना जाए।

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

III). पत्तन न्यास भूमि के नवीनतम एसओआर को निर्धारित करने के लिए टीएएमपी को पैरा 13 (क) में किए गए एक उल्लेखानुसार एक प्रस्ताव देगा। प्रस्ताव प्राप्त होने के 45 दिनों के भीतर हितधारकों के साथ परामर्श की उचित प्रक्रिया का पालन करने के बाद टीएएमपी भूमि के नवीनतम एसओआर को अधिसूचित करेगा। पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर तय करेगा जो 2% से कम नहीं होगी। टीएएमपी द्वारा हर 5 साल में एक बार एसओआर को पुनः निर्धारित(रिफिक्स) किया जाएगा।

ग. कानूनी मुद्दे :

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

घ. एलएसी रिपोर्ट:

- (i). बोर्ड ने 1991 के टीआर 253 के तहत मेसर्स किलोस्कर सलाहकारों की रिपत्तन के आधार पर, 1981 में मुकदमेबाजी और पट्टों के नवीकरण और घरेलू और गैर-घरेलू अधिभोगों की तय दर पर आधारित भूमि मूल्यों के प्रत्यागम के लिए समझौता नीति को मंजूरी दी थी। उक्त टीआर में, घरेलू अधिभोग के लिए किराये की दरें गैर-घरेलू अधिभोग की दरों का 20% थीं। इसके अलावा, टीआर संख्या 31 दिनांक 10.3.2004 के द्वारा, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 13.1.2004 की स्वीकृति के लिए अनुमोदन प्रदान किया गया था, जिसमें गैर-घरेलू अधिभोग के लिए 15% से 10% और प्रतिशत रिटर्न और घरेलू अधिभोगों के लिए 12% से 8% बदल दिया गया था। एससी द्वारा निर्णीत उक्त दरें 1992 से 20 वर्षों के लिए अर्थात् 30.09.2012 तक वैध थीं। इसके अलावा एमबीपीटी भूमि के घरेलू अधिभोगियों के अभ्यावेदन पर, उच्चतम न्यायालय ने दिनांक 09.01.2006 के आदेश द्वारा आवासीय (घरेलू) अधिभोगों के लिए प्रत्यागम की दर को 8% से घटाकर 3% कर दिया। वर्तमान में, किराए/मुआवजे के सभी घरेलू और मिश्रित (घरेलू + गैर घरेलू) सभी अधिभोगों के लिए बिल प्रत्येक अक्टूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के साथ उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णीत दरों के अनुसार बनाए जाते हैं।

(क). घरेलू और मिश्रित (घरेलू + गैर घरेलू) अधिभोगों के लिए 2012-2017 की अवधि के लिए एसओआर :

- (i). राज्य सरकार द्वारा प्रकाशित रेडी रेकनर में वाणिज्यिक (गैर-घरेलू अधिभोग) और आवासीय (घरेलू अधिभोग) भूमि के भू-मूल्यों (एफएमवी) के लिए कोई अंतर नहीं माना है। आवासीय अधिभोग/घरेलू अधिभोगों के लिए समान बाजार मूल्य की सिफारिश की गई है, जैसा कि संबंधित रेडी रेकनर क्षेत्रों के गैर-घरेलू अधिभोगों (परीक्षणों) के लिए अनुशंसित की गई है। तदनुसार, मिश्रित (घरेलू+ गैर घरेलू) अधिभोगों के लिए समान एफएमवी/एसओआर की सिफारिश की जा सकती है। चूंकि एफएमवी पर प्रत्यागम का प्रतिशत निश्चित है यानी पीजीएलएम 2015 में 6% का प्रावधान किया गया है, इसलिए, घरेलू और मिश्रित (घरेलू + गैर-घरेलू) अधिभोगों के लिए एसओआर, गैर-घरेलू अधिभोगों के एसओआर के समान होगा।

- (ii). 2012-17 की अवधि के लिए घरेलू और मिश्रित (घरेलू + गैर घरेलू) अधिभोगों के लिए प्रस्तावित एसओआर स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर 2012 के अनुसार, हर हर 5 साल में एसओआर के संशोधन सहित अक्टूबर में 4% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि के साथ भूमि मूल्य पर रिटर्न के 6% पर आधारित है। साथ ही तुलना के लिए, इन अधिभोगों के लिए सर्वोच्च न्यायालय की जजमेंट दरों के अनुसार मुआवजे की मौजूदा बिल दरें भी प्रस्तुत की गई हैं। एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित दरों की तुलना में मौजूदा दरों का तुलनात्मक विवरण नीचे दिया गया है:

आवासीय और मिश्रित (घरेलू और गैर घरेलू) अधिभोगों के संबंध में सर्वोच्च न्यायालय की दरों और

एसओआर 2012-17 का तुलनात्मक विवरण

(रुपये में)

क्रम सं.	आर आर जोन	यूनिट	उच्चतम न्यायालय के निर्णय के अनुसार 30.09.2012 को किराये की दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह,	रेडी रेकनर 2012 के अनुसार दिनांक 01.10.2012 को भूमि मूल्यों पर प्रस्तावित किराया दरें प्रति वर्ग मीटर प्रति माह(भूमि नीति के अनुसार 6% रिटर्न प्रति वर्ष के अनुसार) (रुपये में)	दरों में वृद्धि की 2018 के टीआर नंबर 105 और एससी जजमेंट की तुलना (गुणात्मक रूप में)
1	14/101	1	5.55	120.0	20.6
2	11/86	1 बंडर	5.55	69.0	11.4
3	16/110	1	5.55	259.0	45.7
4	11/84	2	5.55	332.5	58.9
5	10/79	2,6	5.55	168.0	29.3
6	11/85क	3	5.55	103.0	17.6
7	10/79 क	8	5.55	83.5	14
8	10/80	4,7,8,9 बंडर	5.55	84.5	14.2
9	11/85	4,5 बंडर	5.55	86.5	14.6
10	10/78ख	8	5.55	107.5	18.4
11	3/36	8, डॉक्स	9.64	134.0	12.9
12	2/23	9, 11, डॉक्स	9.64	265.0	26.5
13	3/35	10	6.38	244.5	37.3
14	2/9	11	10.48	466.5	43.5
15	2/22	11	10.48	273.5	25.1
16	1/6	12, बंडर	9.64	534.0	54.4
17	1/6 क	12	9.64	494.5	50.3
18	1/3	12	11.77	1266.0	106.6
19	2/12	12	11.77	667.5	55.7
20	90/419	1	5.55	68.5	11.3
21	96/436	1	5.55	115.0	19.7

क्रम सं.	आर आर जोन	यूनिट	उच्चतम न्यायालय के निर्णय के अनुसार 30.09.2012 को किराये की दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह,	रेडी रेकनर 2012 के अनुसार दिनांक 01.10.2012 को भूमि मूल्यों पर प्रस्तावित किराया दरें प्रति वर्ग मीटर प्रति माह(भूमि नीति के अनुसार 6% रिटर्न प्रति वर्ष के अनुसार) (रुपये में)	दरों में वृद्धि की 2018 के टीआर नंबर 105 और एससी जजमेंट की तुलना (गुणात्मक रूप में)
22	26/81	5	5.55	34.5	5.2
23	17/119	14	9.37	300.5	31.1

- नोट: तुलना के उद्देश्य से, किराये की दर प्रति वर्ग मीटर में 30.09.2012 को सुप्रीम कोर्ट के फैसले के अनुसार प्रति माह 4% की वृद्धि करने की आवश्यकता है।

(ख). 2017-2022 की अवधि के लिए घरेलू और मिश्रित (घरेलू+ गैर-घरेलू) अधिभोगों के लिए एसओआर:

- पीजीएलएम, 2015 के संदर्भ में, एलएसी द्वारा एसओआर की सिफारिश की जानी चाहिए और इन्हें बोर्ड द्वारा अनुमोदित और टीएएमपी द्वारा अधिसूचित किया जाना चाहिए। बोर्ड ने संपदा के किराये के लिए दरों की नई अनुसूची की सिफारिश करने के लिए, 2014 के टीआर 146 के तहत यातायात प्रबंधक, एफए और सीएओ, एवं संपदा प्रबंधक के सदस्यों के रूप में उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में भूमि आवंटन समिति का गठन किया था। वर्ष 2017-18 के लिए विभिन्न रेडी रेकनर क्षेत्रों के लिए मूल्यांकनकर्ताओं की रिपत्तन के आधार एफएसआई = 1.0 के लिए आधार दर के लिए भूमि के उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) पर 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम पर एसओआर 2017-22 के संशोधन पर एलएसी की सिफारिशें, पीजीएलएम 2015 के नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 में प्रदान किए गए और बोर्ड द्वारा विभिन्न न्यासी संकल्पों के माध्यम से स्वीकृत पांच कारकों के अनुसार परिकलित की गई हैं। एलएसी ने हर वर्ष अक्टूबर में 4% वृद्धि की सिफारिश की है और इसे बोर्ड द्वारा विभिन्न न्यासी प्रस्तावों के माध्यम से स्वीकार किया गया था।
- 2017-22 की अवधि के लिए घरेलू और मिश्रित (घरेलू + गैर-घरेलू) अधिभोगों के लिए प्रस्तावित एसओआर, विभिन्न टीआर के माध्यम से बोर्ड द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ताओं की रिपत्तन के अनुसार पांच कारकों में से उच्चतम यानी भूमि के उचित बाजार मूल्य पर प्रत्यागम के 6% पर आधारित है जैसा एलएसी द्वारा हर अक्टूबर 4% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि के साथ में और हर 5 साल में एसओआर के संशोधन के साथ अनुशंसित किया गया है। तुलना के लिए, इन अधिभोगों के लिए एससी की जजमेंट की दरों के अनुसार मुआवजे की मौजूदा बिल दरें भी प्रस्तुत की गई हैं।

घरेलू और मिश्रित (घरेलू+ गैर-घरेलू) अधिभोगों के संबंध में सर्वोच्च न्यायालय की दरों और एसओआर 2017-22 का तुलनात्मक विवरण

(रुपये में)

क्रम सं.	आर आर जोन	यूनिट	उच्चतम न्यायालय के निर्णय के अनुसार 30.09.2017 को किराये की दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह,	एफएमवी पर 01.10.17 के अनुसार एफएसआई 1.00 (भूमि नीति के संदर्भ में 6% रिटर्न प्रति वर्ष के अनुसार) के लिए प्रति वर्गमीटर प्रति माह प्रस्तावित आधार दर	एससी जजमेंट एवं एसओआर 2017-22 दरों में वृद्धि की तुलना (गुणात्मक रूप में)
1	14/101	एनडी-यूनिट 1	6.75	575	84.19
2	11/86	एनडी/सीडी/बंडर यूनिट 1, 5, 13	6.75	601	88.04
3	11/85क	एनडी- यूनिट 3	6.75	892.25	131.19
4	11/85	एनडी/सीडी/बंडर यूनिट 4	6.75	842.25	123.78

क्रम सं.	आर आर जोन	यूनिट	उच्चतम न्यायालय के निर्णय के अनुसार 30.09.2017 को किराये की दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह,	एफएमवी पर 01.10.17 के अनुसार एफएसआई 1.00 (भूमि नीति के संदर्भ में 6% रिटर्न प्रति वर्ष के अनुसार) के लिए प्रति वर्गमीटर प्रति माह प्रस्तावित आधार दर	एससी जजमेंट एवं एसओआर 2017-22 दरों में वृद्धि की तुलना (गुणात्मक रूप में)
5	10/80	एनडी/सीडी/एस डी/बंडर यूनिट 4	6.75	938.5	138.04
6	10/79	एनडी/सीडी- यूनिट 2, 6,7	6.75	856.55	125.90
7	3/36	एसडी - यूनिट 9	6.75	948.165	139.47
8	3/35	एसडी/बंडर यूनिट -9, 10,14	7.78	851.2	108.41
9	3/35ख	एसडी - यूनिट 9, 10	6.75	948.165	139.47
10	2/22	एसडी - यूनिट 11	12.75	955.2	73.92
11	2/13	एसडी / बंडर यूनिट 9,11,15	12.75	1313	101.98
12	2/9	एसडी - यूनिट 11	12.75	1341.5	104.22
13	2/12	एसडी - यूनिट 12	14.32	1453.175	100.48
14	1/6क	एसडी / बंडर यूनिट 12, 14	11.73	1453.175	122.89
15	1/3	एसडी - यूनिट 12	14.32	1453.175	100.48
16	1/3क	एसडी - यूनिट 12	14.32	2693.5	187.09
17	17/119	बीडी यूनिट 14	11.4	950	82.33
18	17/116	बीडी यूनिट 14	11.4	950	82.33
19	90/419 पीर-पाऊ	एनडी यूनिट1	6.75	269.1	38.87
20	100/471	सीडी यूनिट 5	6.75	779	114.41
21	99/463	सीडी यूनिट 5	6.75	779	114.41
22	26/81 (ठाणे-कल्याण आरआर)	यूनिट 5	6.75	111.245	15.48
23	जवाहरद्वीप	यूनिट 12	14.32	226.35	14.81

- नोट: तुलना के उद्देश्य के लिए, किराये की दर प्रति वर्ग मीटर। 30.09.2017 को सुप्रीम कोर्ट के फैसले के अनुसार प्रति माह 4% की वृद्धि करने की आवश्यकता है।

(ग). मुआवजे की वास्तविक मात्रा की गणना में एफएसआई कारक का अनुप्रयोग।

उपभोग की गई एफएसआई और क्षेत्रों के आधार पर किराये/मुआवजे की गणना प्रति वर्ग मीटर भूमि के आधार पर टीएमपी द्वारा एसओआर दरों के अनुमोदन के बाद भी इसके विवादास्पद मुद्दा बनने की संभावना होगी। इमारतों/संरचनाओं की उपभोग की गई एफएसआई के साथ भूमि की एसओआर दरों को जोड़ने के कई परिणाम और जटिलताएं हैं जैसे कि एफएसआई की गणना कैसे करें, डीसी नियमों के अनुसार फंगिबल एफएसआई की छूट और अनुमेय एफएसआई, आदि। 2021 के टीआर 122 के माध्यम से इन पहलुओं का विस्तार से अध्ययन करने के

लिए, बोर्ड ने, एमसीजीएम के एक सेवानिवृत्त मुख्य अभियंता/योजना निदेशक, उच्च न्यायालय के सेवानिवृत्त न्यायाधीश और एमबीपीटी अधिकारियों के एक समूह से युक्त विशेषज्ञ जिसमें सलाहकार (योजना), मुख्य अभियंता, सीएलओ, एफए और सीएओ, सचिव और संपदा प्रबंधक (आई/सी) सहित एमबीपीटी पैनल पर पंजीकृत मूल्यांकक के साथ एक समिति के गठन की मंजूरी दी है। समिति उपरोक्त मुद्दों पर अपनी सिफारिशें देंगे और समिति द्वारा अनुशंसित कारकों पर वास्तविक किराए/मुआवजे की गणना के लिए मामले को एलएसी और बोर्ड के समक्ष लाया जाएगा।

- घ) पत्तन न्यास, एससी के फैसले के अनुसार मासिक किरायेदारों को एमसीजीएम संपत्ति उपकर (डब्ल्यूबीटी, एसबीटी, ईजीसी और ईडी) के साथ वार्षिक किराए का 55.5% बिल दे रहा है और उसी की वसूली करना एमबीपीटी की जिम्मेदारी थी।

एलएसी ने दिनांक 23.08.2021 की रिपत्तन के माध्यम से सिफारिश की कि भविष्य में भी इसी पद्धति का पालन किया जाना है, तथापि, एमसीजीएम उपकरणों की गणना प्रस्तावित एसओआर 2017-2022 के अनुसार पुनः परिकलित की जाएगी, जैसा कि टीएएमपी द्वारा अनुमोदित किया जा सकता है, मुंबई पत्तन न्यास भूमि के सभी रेडी रेकनर क्षेत्रों की सभी मासिक किराएदारी और लाइसेंस के संबंध में 11 महीने तक की किरायेदारी और लाइसेंस। इसे बोर्ड द्वारा 2021 के टीआर 155 द्वारा अनुमोदित किया गया है।

- ङ) 2012-2017 और 2017-2022 के लिए संशोधित एसओआर के अनुसार अंतर बकाया के सभी मांग नोटिस सभी मासिक किरायेदारी, पंद्रह मासिक पट्टों, समाप्त पट्टों और लाइसेंसों के लिए बिना ब्याज के, परिसर के गलत उपयोग के लिए मुआवजे के रूप में और मांग नोटिस प्राप्त होने की तारीख से 3 महीने की समय सीमा देते हुए जारी किए जाएंगे। और विलंबित भुगतानों के लिए, टीएएमपी का अनुमोदन प्राप्त होने की शर्त के अध्यक्षीन लागू दरों पर ब्याज लगाया जाएगा।

2.3. इस प्रकार, 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए घरेलू और मिश्रित (घरेलू + गैर घरेलू) अधिभोगों के लिए एमबीपीटी ने 2021 के टीआर 153 के माध्यम से बोर्ड द्वारा अनुमोदित एसओआर के लिए टीएएमपी की मंजूरी का अनुरोध किया है। ये दरें संबंधित रेडी रेकनर जोन के अंतर्गत आने वाले प्लॉटों के खाली प्लॉटों (आरक्षित मूल्य की गणना के लिए, वार्षिक किराया/आवंटन के लिए अग्रिम प्रीमियम) सहित सभी समाप्त पट्टों, पंद्रह मासिक पट्टों, मासिक किरायेदारी और लाइसेंसों पर लागू होंगी जिसका विवरण नीचे दिया गया है:

घरेलू और मिश्रित (घरेलू + गैर-घरेलू) अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि के लिए एसओआर में संशोधन (रु.में)

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
क्रम सं.	आर आर जोन	यूनिट	रेडी रेकनर के अनुसार विवरण	एफएसआई-1.00 रेकनर के लिए राज्य सरकार के रेडी रेकनर-2012 के अनुसार खुली भूमि का भू-मूल्य प्रति वर्ग मीटर	01.10.12 से 30.9.13 तक (कॉलम-ड' पर 6% रिटर्न) रेडी रेकनर 2012 के अनुसार भूमि मूल्यों पर एफएसआई 1.00 के लिए (भूमि नीति के संदर्भ में 6% रिटर्न प्रति वर्ष के अनुसार) प्रति वर्गमीटर प्रति माह प्रस्तावित आधार दर	एफएसआई-1.00 के लिए 01.10.13 से 30.9.14 तक के लिए प्रति वर्गमीटर प्रति माह की दर (कॉलम 'च' पर 4% की वृद्धि)	एफएसआई-1.00 के लिए 01.10.14 से 30.9.15 तक प्रति वर्गमीटर प्रति माह की दर (कॉलम 'छ' पर 4% की वृद्धि)	एफएसआई-1.00 के लिए 01.10.15 से 30.9.16 तक प्रति वर्गमीटर प्रति माह की दर (कॉलम 'ज' पर 4% की वृद्धि)	एफएसआई-1.00 के लिए 01.10.16 से 30.9.17 तक प्रति वर्गमीटर प्रति माह की दर (कॉलम 'झ' पर 4% की वृद्धि)
1	14/101	1	हार्बर रेलवे लाइन के पूर्व	24000	120	124.8	129.79	134.98	140.38

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
			में सभी भाग।						
2	16/110	1	मंडल की उत्तर, पूर्व दक्षिण सीमा, पश्चिम हार्बर रेलवे लाइन (भाग) पर और और मंडल की सीमा।	51800	259	269.36	280.13	291.34	302.99
3	11/86	1, बंडर	हार्बर लाइन के पूर्व की ओर, दक्षिण में आचार्य डोंडे मार्ग (किंग एडवर्ड रोड) पर सेवरी रेलवे स्टेशन तक, पूर्वी समुद्र पर, वार्ड की उत्तरी सीमा पर और पश्चिम हार्बर रेलवे लाइन पर। बिरा हुआ सारा हिस्सा	13800	69	71.76	74.63	77.62	80.72
4	11/84	2	पूर्वी बैरिस्टर नाथ पाल मार्ग, टी. जीवराज मार्ग, रफी अहमद किदवई मार्ग, पश्चिम में जी.डी. अम्बेडकर मार्ग पर, उत्तर में जेरबाई बाडिया मार्ग पर। चारों ओर से बिरा हुआ हिस्सा.	66500	332.5	345.8	359.63	374.02	388.98
5	11/85क	3	पूर्वी बी.पी.टी. रेलवे लाइन पर, वेस्ट हार्बर रेलवे लाइन पर, साउथ डिवीजन की सीमा पर (फर्स्ट एवेन्यू रोड)।	20600	103	107.12	111.4	115.86	120.49

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
6	11/85	4,5,बंदर	पूर्वी डिवीजन की सीमा पर, सेवरी स्टेशन से दक्षिण हिंदुस्तान लेवल कंपनी के ईस्ट साइड रोड की ओर, पश्चिम बी.पी.टी. रेलवे लाइन, दक्षिण मंडल की सीमा पर।	17300	86.5	89.96	93.56	97.3	101.19
7	10/79	2,6	पूर्वी मंडल की सीमा पर (हार्बर रेलवे लाइन का हिस्सा और जी.डी. अम्बेडकर मार्ग) पश्चिम मध्य रेलवे लाइन पर, मंडल की सीमा पर, उत्तर मंडल की सीमा पर, दत्ताराम लाउड मार्ग, दक्षिणीसंत सावतमाली मार्ग पर के।	33600	168	174.72	181.71	188.98	196.54
8	10/79 क	8	पूर्वी बी.पी.टी. रेलवे लाइन, पश्चिम मध्य रेलवे हार्बर लाइन पर, नॉर्थ डिवीजन की सीमा पर फर्स्ट एवेन्यू रोड तक, समस्त भूमि का त्रिकोणीय भाग।	16700	83.5	86.84	90.31	93.92	97.68
9	10/80	4,7,8,9, बंदर	पश्चिम बी.पी.टी. पर रेलवे लाइन (ईस्ट ऑयलफील्ड फ्रीवे), पूर्वी समुद्र पर, दक्षिण जीजाभाई मुलजी	16900	84.5	87.88	91.4	95.06	98.86

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
			राठौड़ मार्ग (वाडी बंडर रोड) और उत्तर बी.पी.टी. रेलवे लाइन पर और पहली एवेन्यू रोड चिरा हुआ समस्त भाग।						
10	10/78ख	8	पूर्वी बी.पी.टी. रेलवे लाइन, पश्चिम मध्य रेलवे हार्बर लाइन पर, दक्षिण जीनाबाई राठौड़ मार्ग (वाडी बंडर रोड) पर समस्त भूमि का त्रिकोणीय भाग।	21500	107.5	111.8	116.27	120.92	125.76
11	3/36	8,डॉक्स	पीडी 'मेलो रोड के पूर्व की ओर समुद्र के किनारे (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसेस डॉक) तक बी वार्ड के सभी हिस्से।	26800	134	139.36	144.93	150.73	156.76
12	3/35	10	बी वार्ड की उत्तरी सीमा के बीच का क्षेत्र (रामचंद्र भट्ट मार्ग, 2013), बी वार्ड की दक्षिण सीमा (लोकमान्य तिलक मार्ग, 2013), सेंट्रल रेलवे लाइन और पीडी'मेलो रोड।	48900	244.5	254.28	264.45	275.03	286.03
13	2/23	9, 11, 15 डॉक्स	इंदिरा डॉक भूमि भाग, पीडी 'मेलो रोड के पूर्व की ओर समुद्र तक और जी.ओ.पी. वार्ड की	53000	265	275.6	286.62	298.08	310

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
			उत्तरी सीमा तक।						
14	2/9	11	रीगल सिनेमा से जनरल पोस्ट ऑफिस तक शहीद भगत सिंह मार्ग।	93300	466.5	485.16	504.57	524.75	545.74
15	2/22	11	बैलार्ड एस्टेट हिस्सा। मिंट से जनरल पोस्ट ऑफिस तक शहीद भगत सिंह मार्ग के पूर्व की ओर का हिस्सा इंदिरा डॉक भाग और डॉक रेलवे तक और डिबीजन की सीमा तक का हिस्सा।	54700	273.5	284.44	295.82	307.65	319.96
16	2/12	12	रीगल सिनेमा और गेटवे ऑफ इंडिया के बीच मैडम कामा रोड।	133500	667.5	694.2	721.97	750.85	780.88
17	1/6	12, बंडर	कोलाबा भागप्रकाश : पेठे मार्ग का पूर्वी भाग और जगन्नाथ भोसले मार्ग और मैडम कामा रोड का दक्षिण भाग, ऊपर उपक्षेत्र- 1/3 के हिस्से को छोड़कर।	106800	534	555.36	577.57	600.67	624.7
18	1/6क	12	पूर्वी सागर पर, पश्चिम शहीद भगत सिंह रोड पर, दक्षिण होमी भाभा रोड पर, उत्तर मंडल की सीमा पर। नोट) संख्या 9 देखें।	98900	494.5	514.28	534.85	556.24	578.49
19	1/3	12	कोलाबा से रीगल सिनेमा तक शहीद भगत सिंह मार्ग	253200	1266	1316.64	1369.31	1424.08	1481.04

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
20	90/419	1	माहुल गांव की सभी संपदाएं	13700	68.5	71.24	74.09	77.05	80.13
21	96/436	1	भक्ति पार्क परिसर को छोड़कर आणिक गांव की सभी संपत्तियां	23000	115	119.6	124.38	129.36	134.53
22	26/81	5	जोन 2क . मंडल मांडा)34)(क (मांडा पश्चिम मध्य रेलवे - लाइन के पश्चिम में सभी संपदाएं	6900	34.5	35.88	37.32	38.81	40.36
23	17/119	14	दक्षिण सीतलादेवी मंदिर रोड पर, पूर्व पश्चिम रेलवे लाइन पर और उत्तर और पश्चिम माहिम क्रीक पर, समस्त घिरे हुए भागा।	60100	300.5	312.52	325.02	338.02	351.54
24	17/116	14	माहिम बंडर	71800	359	373.36	388.30	403.83	419.98
25	1/5	14	पायलट बंडर (समुद्री कैडेट)	214000	1070	1112.80	1157.31	1203.61	1251.75
26	2/13	15	पीडी'मेलो रोड	125800	629	654.16	680.33	707.54	735.74

नोट :

1. किराए की वास्तविक मात्रा की गणना मूलाधार किराए और कारक के आधार पर की जाएगी, जैसा कि एफएसआई की प्रयोज्यता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा सिफारिश की जा सकती है।
2. उपरोक्त दरों में कर, सेवा शुल्क, दंड, ब्याज दरें शामिल नहीं हैं।
3. उपर्युक्त दरें किराए पर देने के लिए निर्मित/स्वामित्व वाली, एमबीपीटी के अवसरंचनाओं के लिए लागू नहीं होंगी ।
4. 01.10.2012 से 30.9.2017 तक की अवधि के लिए डिफरेंशियल एरियर्स बकाया अंतर, देनदारियों और अन्य देय राशियों/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की जाएगी।
5. आवासीय और मिश्रित (आवासीय और गैर आवासीय) अधिभोगों के लिए ये दरें (प्रो-राटा आधार पर) लागू होंगी
6. पुराने ससूनडॉक,फेरी वार्फ और जवाहर द्वीप की भू-संपदाएं उपर्युक्त दरों से बाहर रखी गई हैं।
7. ये दरें सार्वजनिक निकायों और सार्वजनिक सुविधाओं के लिए नाममात्र के किराए पर दिए गए अधिभोगों पर लागू नहीं हैं।
8. अनुमेय अवधि से अधिक समय पर, बोर्ड की नीति के अनुसार, समय समय पर लागू ब्याज प्रभार्य होगा।

9. मांगे गए या नहीं, एक महीने के लिए किराए/मुआवजे/लाइसेंस शुल्क का भुगतान किरायेदारों/पट्टेदारों/लाइसेंसधारियों/अधिभोगियों को प्रत्येक आगामी (बाद के) महीने के 15 वें दिन या उससे पहले करना होगा।
10. ये दरें लेखा-परीक्षा सत्यापन के अध्व/धीन हैं।

घरेलु और मिश्रित (घरेलु + गैर घरेलु) अधिभोगों के लिए 1-10-2017 से 30-09-2022 तक की अवधि के लिए एसओआरमें संशोधन (रु.में)

A	B	C	D	ड	च	छ	ज	झ	ञ
क्रम सं.	आर आर जोन	यूनिट	रेडी रेकनर के अनुसार विवरण	एफएसआई-1.00 के लिए वर्ष 2017-18 के लिए मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के अनुसार खुली भूमि का उचित बाजार मूल्य प्रति वर्गमीटर (एफएमवी)	एफएसआई-1.00 के लिए (भू-नीति के संदर्भ में 6 प्रतिशत वार्षिक प्रत्यागम के अनुसार) एफएमवी पर 01-10-17 से 30-09-18 तक (कालम 'ड' पर 6% प्रत्यागम) प्रस्तावित आधार दर प्रति वर्गमीटर प्रति माह	एफएसआई-1.00 के लिए 01-10-18 से 30-09-19 तक (कालम 'च' पर 4% वृद्धि) दर प्रति वर्गमीटर प्रति माह	एफएसआई-1.00 के लिए 01-10-19 से 30-09-20 तक (कालम 'छ' पर 4% वृद्धि) दर प्रति वर्गमीटर प्रति माह	एफएसआई-1.00 के लिए 01-10-20 से 30-09-21 तक (कालम 'ज' पर 4% वृद्धि) दर प्रति वर्गमीटर प्रति माह	एफएसआई-1.00 के लिए 01-10-21 से 30-09-22 तक (कालम 'झ' पर 4% वृद्धि) दर प्रति वर्गमीटर प्रति माह
1	14/101	एनडी-यूनिट 1	दादर-नैगौम	1,15,000	575	598.00	621.92	646.80	672.67
2	14/101क	एनडी - यूनिट 1	दादर-नैगौम	1,15,632	578.16	601.29	625.34	650.35	676.37
3	11/86	एनडी/सीडी/बंडर यूनिट 1, 5, 13	परेल-सीवरी	1,20,200	601	625.04	650.04	676.04	703.08
4	11/85क	एनडी-यूनिट 3	परेल-सीवरी	1,78,450	892.23	927.92	965.04	1003.64	1043.78
5	11/85	एनडी/सीडी/बंडर यूनिट 4, 5, 13	परेल-सीवरी	1,68,450	842.3	875.99	911.03	947.47	985.37
6	11/84	एनडी-यूनिट 2	परेल-सीवरी	1,71,310	856.55	890.81	926.45	963.50	1002.00
7	11/84क	एनडी-यूनिट 2	परेल-सीवरी	1,71,310	856.55	890.81	926.45	963.50	1002.00
8	10/80	एनडी/सीडी/एसडी/बंडर यूनिट 4, 7, 8, 9, 13	मझगांव	1,87,700	938.5	976.04	1015.08	1055.68	1097.91
9	10/79	एनडी/सीडी-यूनिट 2, 6, 7	मझगांव	1,71,310	856.55	890.81	926.44	963.50	1002.04
10	10/79क	एनडी-यूनिट 3	मझगांव	1,85,585	927.92	965.04	1003.64	1043.79	1085.54

A	B	C	D	ड	च	छ	ज	झ	ञ
11	10/78क	सीडी - यूनिट -6, 8	मझगांव	1,70,240	851.2	885.25	920.66	957.48	995.78
12	10/78ख	सीडी- यूनिट 8	मझगांव	1,70,240	851.2	885.25	920.66	957.48	995.78
13	3/36	एसडी - यूनिट 9	राजकुमारी डोंक	1,70,240	851.2	885.25	920.66	957.48	995.78
14	3/35	एसडी/बंडर - यूनिट9, 10,14	राजकुमारी डोंक	170240	851.2	885.25	920.66	957.48	995.78
15	3/35ख	एसडी - यूनिट9, 10	राजकुमारी डोंक	1,89,633	948.17	986.10	1025.54	1066.56	1109.22
16	2/22	एसडी- यूनिट11	किला	1,91,036	955.18	993.39	1033.12	1074.45	1117.43
17	2/23	एसडी/बनर्स यूनिट9, 11, 15	किला	2,11,500	1057.50	1099.80	1143.79	1189.54	1237.13
18	2/13	एसडी/बंडर यूनिट9,11,15	किला	2,52,500	1262.50	1313	1365.52	1420.14	1476.95
19	2/9	एसडी - यूनिट11	किला	2,11,500	1057.50	1099.80	1143.79	1189.54	1237.13
20	2/12	एसडी - यूनिट12	किला	2,90,635	1453.18	1511.31	1571.76	1634.63	1700.02
21	1/6क	एसडी/बंडर यूनिट12, 14	कोलाबा	2,90,635	1453.18	1511.31	1571.76	1634.63	1700.02
22	1/4	बंडर यूनिट-14	कोलाबा (पायलट बंडर)	2,90,635	1453.18	1511.31	1571.76	1634.63	1700.02
23	1/3	एसडी - यूनिट12	कोलाबा	2,90,635	1453.18	1511.31	1571.76	1634.63	1700.02
24	1/3क	एसडी - यूनिट12	कोलाबा	3,31,600	1658.00	1724.32	1793.30	1865.02	1939.63
25	17/119	बीडी - यूनिट14	माहिम	1,90,000	950	988.00	1027.52	1068.62	1111.37
26	17/116	बीडी - यूनिट14	माहिम	1,90,000	950	988.00	1027.52	1068.62	1111.37
27	90/419 पीर पाऊ	एनडी - यूनिट1	माहुल	53,820	270	280.80	292.03	303.71	315.86

नोट :

1. किराए की वास्तविक मात्रा की गणना मूलाधार किराए और कारक के आधार पर की जाएगी, जैसा कि एफएसआई की प्रयोज्यता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा सिफारिश की जा सकती है।
2. उपरोक्त दरों में कर, सेवा शुल्क, दंड, ब्याज दरें शामिल नहीं हैं।
3. उपर्युक्त दरे एमबीपीटी के किराए पर देने के लिए निर्मित/स्वाजमिती वाली अवसरचक्रनाओं के लिए लागू नहीं होंगे

4. 01.10.2012 से 30.9.2017 तक की अवधि के लिए डिफरेंशियल एरियर्स बकाया अंतर, देनदारियों और अन्य देय राशियों/प्रभागों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की जाएगी।
5. घरेलू और मिश्रित (घरेलू और गैर घरेलू) अधिभोगों के लिए ये दरें (प्रो राटा आधार पर) लागू होंगी
6. पुराने ससूनडॉक, फेरी वार्फ और जवाहर द्वीप की भू-संपदाएं उपर्युक्त दरों से बाहर रखी गई हैं।
7. ये दरें सार्वजनिक निकायों और सार्वजनिक सुविधाओं के लिए नाममात्र के किराए पर दिए गए अधिभोगों पर लागू नहीं हैं।
8. अनुमेय अवधि से अधिक समय पर, बोर्ड की नीति के अनुसार, समय समय पर लागू व्याज प्रभार्य होगा।
9. मांगे गए या नहीं, एक महीने के लिए किराए/मुआवजे/लाइसेंस शुल्क का भुगतान किरायेदारों/पट्टेदारों/लाइसेंसधारियों/अधिभोगियों को प्रत्येक आगामी (बाद के) महीने के 15 वें दिन या उससे पहले करना होगा।
10. ये दरें लेखा-परीक्षा सत्यापन के अध्यक्षीन हैं।

2.4. एमबीपीटी ने कहा है कि यह प्रस्ताव भूमि प्रबंधन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 और 2019 के संदर्भ में तैयार किया गया है और इसे शिपिंग मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा भारत के पत्र संख्या पीडी/13007/2/2014-पीडी-IV (पीडी-III) दिनांक 27.01.2021 के तहत विस्तारित किया गया है। इसके आगे, एमबीपीटी ने कहा है कि एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 और पीजीएलएम-2015 के पैरा 13 (ग) के तहत, 1-10-2012 से 30-09-2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि हेतु एसओआर के लिए टीएएमपी का अनुमोदन, सभी घरेलू, मिश्रित(घरेलू + गैर घरेलू) व्यतवसाओं के लिए सभी समाप्त पट्टों पर लागू, पंद्रह संबंधित रेडी रेकनर जोन के अंतर्गत आने वाले खाली प्लॉटों (आवंटन के लिए अग्रिम प्रीमियम की गणना के लिए) सहित मासिक पट्टे, मासिक किरायेदारी और लाइसेंस के लिए अपेक्षित है।

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

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

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

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

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

3.6. एमओएस के दिनांक 25 मार्च 2019 के पत्र के जवाब में, हमने अपने पत्र दिनांक 28 मार्च 2019 के माध्यम से, अन्य बातों के साथ-साथ, तत्कालीन एमओएस को सूचित किया था कि टीएएमपी एमबीपीटी भूमि के लिए 01 अक्टूबर 2012 से आगे की अवधि

के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क के संबंध में एमबीपीटी द्वारा रिट याचिका को वापस लेने के अध्यक्षीन, सदरभाधीन मामले में तत्कालीन एमओएस के निर्देशों का अनुपालन करेगा।

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

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

3.9. इस प्रकार, एमबीपीटी ने एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया है जिसमें एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे के संशोधन के अनुमोदन की मांग की गई है। इसके साथ ही, एमबीपीटी ने भी एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों/गृह अधिभोगों के लिए (i). एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की पंचवर्षीय अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे में संशोधन, (ii). 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए 7 प्लोटों के लिए और 1-10-2017 से 30-09-2022 तक के लिए आरआर जोन में आने वाले 7 प्लोटों की भूमि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे में संशोधन ; (iii). विभिन्न आरआर जोन के अंतर्गत आने वाले पत्तन न्यास की संरचनाओं के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे का संशोधन, (iv). एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों (परीक्षण) के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे का संशोधन, (v), एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए - 19 आरआर जोन्स में दरों की अनुसूची और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए किराए/मुआवजे का संशोधन और (vi). 01.10.2012 से 30.09.2017 (12 जोन) और 01.10.2017 से 30.09.2022 (09 जोन) की अवधि के लिए दरों की अनुसूची (एसओआर) और किराए/मुआवजे का संशोधन; की मांग करते हुए 6 अन्य प्रस्ताव दायर किए हैं, जिन पर टीएएमपी द्वारा पृथक् रूप से कार्रवाई की गई है।

4.1. एमबीपीटी द्वारा सुझाई गई पंजीकृत किरायेदारों/पट्टेदारों की विशाल सूची को ध्यान में रखते हुए, एमबीपीटी को, दिनांक 04 अक्टूबर 2021 के पत्र द्वारा, विषयगत प्रस्ताव को, पत्तन के पते के साथ-साथ टीएएमपी के निर्दिष्ट ईमेल के पते सहित अपनी वेबसाइट पर अपलोड करने और 15 दिनों के समय के भीतर टिप्पणियां प्रस्तुत करने के लिए अनुरोध किया गया था।

4.2. तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 07 अक्टूबर 2021 द्वारा पुष्टि की है कि उसने संदर्भ में विषयगत प्रस्ताव पर उपयोगकर्ताओं की टिप्पणियां/राय संग्रह के लिए विषयगत प्रस्ताव अपलोड करने के बारे में सभी किरायेदारों/पट्टेदारों को सूचित कर दिया है। एमबीपीटी ने अपने नोटिस संख्या ईएम/एस(जी)/एफ-382/1925 दिनांक 06 अक्टूबर 2021 की एक प्रति प्रस्तुत की है, जिसमें एमबीपीटी ने एमबीपीटी की वेबसाइट में विषयगत प्रस्ताव को अपलोड करने के बारे में किरायेदारों/पट्टेदारों को सूचित किया है और मांग की है कि संदर्भगत विषयगत प्रस्ताव पर प्रयोक्ताओं की टिप्पणियां/राय, प्राधिकरण के साथ-साथ एमबीपीटी को भी भेजी जानी चाहिए।

4.3. इस संबंध में विभिन्न पट्टेदारों/किरायेदारों से, बड़ी संख्या में निवेदन/टिप्पणियां प्राप्त हुई हैं। जैसा कि एमबीपीटी ने अपने नोटिस में सूचित किया है, उक्त टिप्पणियों की एक-एक प्रति पट्टेदारों/किरायेदारों/उपयोगकर्ताओं द्वारा एमबीपीटी को भी भेजी गई है। तदनुसार, एमबीपीटी को पत्र दिनांक 23 अक्टूबर 2021 द्वारा विभिन्न पट्टेदारों/किरायेदारों द्वारा उठाए गए मुद्दों पर अपनी प्रतिक्रिया प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। एमबीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 23 अक्टूबर 2021 के माध्यम से अपनी प्रतिक्रिया दी है।

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

6.1. प्रस्ताव के विक्षेपण में जाने से पहले, यह ध्याभन मे रखना आवश्यक है कि एमबीपीटी ने एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों(परीक्षण) के लिए अगस्त 2021 के पहले सप्ताह में दरों की अनुसूची के अनुमोदन और 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिए किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए दो प्रस्ताव दायर किए हैं। उक्त प्रस्तावों को संबंधित उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों के परामर्श पर लिया गया था। हमें विभिन्न व्यक्तिगत किरायेदारों/पट्टेदारों से उक्त प्रस्ताव पर कड़ी आपत्ति जताते हुए कई अभ्यावेदन प्राप्त हुए हैं, इस आधार पर कि महापत्तवन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत कोई प्रावधान नहीं है, जिसमें, एमबीपीटी को पूर्वव्यापी रूप से किराया वसूलने की अनुमति प्रदान की गई हो। यह भी कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन (पूर्वव्यापी अधिभोगियों के लिए अत्यधिक हानिकारक होगा और इसे न्यायालय में चुनौती दिए जाने की संभावना है। कुछ पट्टेदारों/किरायेदारों ने यह भी कहा है कि पूर्वव्यापी संशोधन उनके व्यवसाय के लिए एक वित्तीय झटका होगा और उनके लिए इसे वित्तीय रूप से वहन करना बहुत कठिन होगा। इसके अलावा, व्यापार पर कोविड-19 महामारी के प्रतिकूल प्रभाव को देखते हुए, आगे कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन और उस पर बकाया का भुगतान, पट्टेदारों/किरायेदारों की वित्तीय स्थिति को और अधिक कठिन बना देगा। तत्पश्चात, उक्त प्रस्ताव पर 03 सितंबर 2021 को एक संयुक्त सुनवाई हुई, जिसमें उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों ने लिखित प्रस्तुतीकरण में लाए गए मुद्दों जैसे समान मुद्दों को ही उठाया है। इसके बाद, उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों को संयुक्त सुनवाई के दौरान एमबीपीटी द्वारा किए गए प्रस्ताव की पावर प्वाइंट प्रस्तुति पर अपनी लिखित प्रस्तुति, यदि कोई हो, प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया। हमें विभिन्न उपयोगकर्ता/ उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों से पहले और संयुक्त सुनवाई के दौरान किए गए अनुरोधों को दोहराते हुए इस प्राधिकरण के ध्यान में लाये गये लिखित अनुरोध प्राप्त हुए हैं।

6.2. उक्त आदेश को भारत के राजपत्र में अधिसूचित करने की कार्यवाई पहले ही शुरू कर दी गई है। इसके साथ ही, एमबीपीटी ने अनुमोदन की मांग करते हुए विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के अंतर्गत आने वाली भूमि को 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए किराये पर देने के लिए, 6 अन्य प्रस्ताव, दरों की अनुसूची (एसओआर) और किराए/मुआवजे में संशोधन हेतु भी दाखिल किए हैं जिनका अलग से निपटान किया गया है।

6.3. एमबीपीटी, 19 आरआर क्षेत्रों के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2012 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए अनुमोदन की मांग करने वाले वर्तमान प्रस्ताव पर पहले ही परामर्श लिया जा चुका है, जिसे 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल) निकालने के लिए राज्य सरकार रेडी रेकनर मूल्य, 2012 को अपनाने की समतुल्य कार्यप्रणाली पर तैयार किया गया है और 01.10.2017 से 30.09.2018 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल)निकालने के लिए पीजीएलएम, 2014 के अनुसार निर्धारित उच्चतम बाजार मूल्य पर विचार किया गया है। दूसरे शब्दों में, गैर-घरेलू अधिभोग के लिए एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया आवासीय और मिश्रित उपयोग वाले अधिभोगों के लिए द्विनिअल अवधि के लिए अपनाया जा रहा है। एमबीपीटी के प्रस्तावों के संबंध में प्रयोक्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों ने किराए/मुआवजे में संशोधन के हेतु अपना प्रस्तुतीकरण, पूर्ववर्ती प्रस्ताव के समान ही किया है जिसमें एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए दरों की अनुसूची और 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक, की पंचवार्षिक अवधियों के लिए अनुमोदन करने का अनुरोध किया गया है। जिन्हें टिप्पणियों के लिए एमबीपीटी को भेज दिया गया है। एमबीपीटी की प्रतिक्रिया भी पहले के प्रस्तावों में दी गई प्रतिक्रिया के समान है।

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

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

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

- (i). मुंबई शहर में जमीन का बड़ा हिस्सा मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के पास है। यह उल्लेख किया जाता है कि पत्तन की संपदा के लिए पट्टा किराया एमबीपीटी द्वारा पिछली बार वर्ष 1982 में निर्धारित किया गया था, यानी इस प्राधिकरण के वर्ष 1997 में अस्तित्व में आने से डेढ़ दशक से अधिक समय पहले। एमबीपीटी द्वारा किए गए प्रस्तुतीकरण से, यह समझा जाता है कि वर्ष 1982 में एमबीपीटी द्वारा किए गए पट्टा किराया (लीज रेंटल) के संशोधन ने मुकदमों को जन्म दिया, जो अंततः सुप्रीम कोर्ट द्वारा एक आदेश पारित करने पर समाप्त हुआ, जिसमें एमबीपीटी की भूमि के लिए न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया (लीज रेंटल) समझौता फार्मूले के अनुसार 1982 से 30 सितंबर 2012 तक की अवधि के लिए, भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया था। इस प्रकार, सरकार ने एमबीपीटी को मई 2019 में टाउनशिप क्षेत्रों सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर को 01 अक्टूबर 2012 से प्रभावी करने की सलाह दी है।

यह इस पृष्ठभूमि में है कि एमबीपीटी ने दरों की अनुसूची के लिए पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी निर्धारण और गैर-घरेलू अधिभोगों/आवासीय और मिश्रित अधिभोगों/एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में पत्तन न्यास संरचनाओं के लिए किराए/मुआवजे में संशोधन की मांग करते हुए 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की पंचवर्षीय अवधि के लिए अवधि के लिए पांच अलग-अलग प्रस्ताव पेश किए हैं। संदर्भगत वर्तमान प्रस्ताव, एमबीपीटी के विभिन्न आरआर जोनों में आने वाले क्षेत्रों में 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक के लिए आवासीय और मिश्रित उपयोग हेतु अधिभोग के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए है।

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

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

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

कुछ उदाहरणों को उद्धृत करने के लिए, कानून मंत्रालय की सलाह पर न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास और कुद्रेमुख आयरन ओर कंपनी लिमिटेड के बीच एक समझौते से संबंधित मामले में, भूतल परिवहन मंत्रालय ने अपने संचार संख्या पीआर-14011/5197-पी4 दिनांक 16 मार्च 1998 में इस प्राधिकरण को पूर्वव्यापी प्रभाव देने की सलाह दी। इसी प्रकार, एमबीपीटी से प्राप्त एक प्रस्ताव के आधार पर, ओएनजीसी और एमबीपीटी के बीच करार के अनुसार देय वे लीव प्रभारों की वसूली के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था। साथ ही, इस प्राधिकरण ने

एमबीपीटी से प्राप्त एक प्रस्ताव के आधार पर, अपने आदेश सं.टीएएमपी/62/2019-एमबीपीटी दिनांक 08 सितंबर 2020 के तहत पाइपलाइनों के लिए वे लीव प्रभार लगाने हेतु 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक 5 वर्षों की अवधि के लिए, पूर्वव्यापी स्वीकृति प्रदान की है।

इसके अलावा, यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने कार्यान्वयन की प्रभावी तिथि से 5 वर्ष की समाप्ति पर अर्थात् 20 फरवरी 2007 से पूर्व में संशोधित दरों से, न्यू मैंगलोर पत्त न न्याकस (एनएमपीटी) की भूमि के लीज रेंटल/लाइसेंस शुल्क को संशोधित करते हुए, पूर्वव्यापी प्रभाव से एक आदेश संख्या टीएएमपी/15/2007-एनएमपीटी दिनांक 16 जून 2010, पारित किया था। उक्त आदेश भारत के राजपत्र में 23 जुलाई 2010 को राजपत्र सं. 184. पर अधिसूचित किया गया था। विभिन्न पक्षों के द्वारा कर्नाटक के उच्च न्यायालय में अनेक रिट पेटिशन दायर की गई थी जिनमें मुख्यतया पट्टा किराया के पूर्वव्यापी प्रभाव को चुनौती दी गई थी। कर्नाटक के माननीय उच्च न्यायालय ने 28 जून 2013 के अपने आदेश के तहत सभी रिट पेटिशनों का निपटान कर दिया है। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश के पैराग्राफ नंबर 16 पर निम्न उल्लेख किया है:

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

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

संयोग से, मार्च 2017 में गुजरात उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश का भी संदर्भ लिया जाता है, जिसमें गुजरात के माननीय उच्च न्यायालय ने विचार किया और माना कि टीएएमपी प्रस्ताव पर विचार करेगा और हितधारकों से सुझाव और टिप्पणियों को आमंत्रित करने सहित निर्धारित प्रक्रिया का पालन करेगा। इसके बाद दरमान का निर्धारण किया जाएगा और अभ्यास की इस प्रकृति के कारण, जब वास्तविक मांग उठाई जाएगी, तो यह पिछली अवधि से संबंधित होगी। यह पूर्वव्यापीता है न कि अनुदर्शी। मांग का पञ्चव्यापी संचालन दिए गए तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में इसे अस्थिर नहीं बनाएगा। इस प्रकार, गुजरात उच्च न्यायालय ने इस आधार पर एक विचार रखा था कि यह मांग पूर्वव्यापी है, इसलिए, प्रथम दृष्टया तर्कसंगत नहीं है।

इन परिस्थितियों में और पिछले पैराग्राफ में दिए गए कारणों से, 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में आवासीय और मिश्रित अधिभोगों के लिए विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल) की वसूली के लिए, एमबीपीटी का प्रस्ताव विचारार्थ लिया गया है।

- (iii). विभिन्न किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा बार-बार यह बताया गया है कि एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधन जमशेद होर्मुसजी वाडिया बनाम बॉम्बे पत्तन के न्यासी बोर्ड के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित दिशानिर्देशों के विपरीत है। इस आधार पर कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत "समझौता

प्रस्तावों" को सही ठहराया था और पट्टेदारों पर किराए और व्याज के बोझ को काफी कम कर दिया था। पट्टेदारों ने एमबीपीटी के संबंध में कथित तौर पर समझौता प्रस्ताव का पालन नहीं करने के बारे में भी कहा है और इसके परिणामस्वरूप कुछ रिट याचिकाएं अभी भी माननीय उच्च न्यायालय बॉम्बे के समक्ष लंबित हैं। यह मानते हुए कि मामला विचाराधीन है, किरायेदारों/पट्टेदारों का विचार है कि 2012 से 2017 और उसके बाद की अवधि के लिए एसओआर के प्रस्तावित संशोधन का प्रश्न ही नहीं उठता।

इस संबंध में, यह कहना है कि, जनवरी 2004 में जमशेद होर्मसजी वाडिया बनाम बॉम्बे पत्तन के न्यासी बोर्ड के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के आधार पर, समझौता प्रस्ताव में दो अवधि के लिए अर्थात् एक 01 अक्टूबर 1982 से 30 सितंबर 1992 की अवधि के लिए और दूसरी 01 अक्टूबर 1992 से 30 सितंबर 2012 की अवधि के लिए संशोधन शामिल था। इसके बाद, एमबीपीटी द्वारा सही कहा गया है, एमबीपीटी को सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों के आधार पर पट्टा किराया तय करने के लिए स्वतंत्र है। वास्तव में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यथा मान्य 'समझौता फॉर्मूला' ने पत्तन को 20 वर्षों के बाद किराये की (अर्थात् 01 अक्टूबर 1992 से 31 सितंबर 2012 तक) अच्छें और पर्याप्त कारणों से दरों की समीक्षा और संशोधन करने की अनुमति दी है। इस प्रकार, सरकार ने एमबीपीटी को मई 2019 में मुंबई पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों सहित सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर को 01 अक्टूबर 2012 से प्रभावी करने की सलाह दी है। एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में घटनाओं के कालक्रम का विस्तार से उल्लेख किया है, जिसके कारण अंततः संदर्भ के तहत वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। फिर भी, अत्यधिक सावधानी के उपाय के रूप में, यह माना जा सकता है कि एक वैधानिक निकाय के रूप में एमबीपीटी ने लंबित मुकदमों को ध्यान में रखा होगा और विषयगत प्रस्ताव के साथ इस प्राधिकरण से संपर्क करने से पहले अपनी ओर से समुचित परिश्रम किया होगा। इस प्रकार, एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में आवासीय और मिश्रित अधिभोगों के लिए 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए अब एमबीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव को, पट्टा किराया के पिछले संशोधन या लंबित रिट याचिकाओं से प्रभावित हुए बिना, अलग से किया जा रहा है।

- (iv). कई किरायेदार/पट्टेदार किरायेदारी से संबंधित अपने विशेष मुद्दों को सामने लाये हैं, जैसे - पट्टा समझौतों का नवीनीकरण, वारिस के नाम पर पट्टे का हस्तांतरण नहीं, एमबीपीटी द्वारा पट्टेदारों/किरायेदारों को बिल/इनवॉइस जारी न करना आदि। यहां तक कि एमबीपीटी ने भी किरायेदारों द्वारा अपनी संपदाओं में सेंध लगाने/सब-लेटिंग करने और सब-लेट रेंटल को जेब में डालने(स्वयं रखने)/एमबीपीटी को उसके सही हिस्से/अतिक्रमण/ अनधिकृत निर्माण करने आदि को एमबीपीटी को सूचित न करके जानकारी से वंचित रखने के मुद्दों पर प्रकाश डाला है। इस संबंध में उल्लेख किया जाता है कि महापत्तन न्यास अधिनियम 1963, की धारा 49 के तहत, बोर्ड के कब्जे या अधिभोग में, पत्तन की सीमा के भीतर या पत्तन की पहुंच में किसी भी स्थान पर किसी भी संपत्ति, के लिए अधिनियम की धारा 49 के तहत निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए दरमान (एसओआर) और शर्तों का विवरण निर्धारित करने के लिए अधिदेशित है। अतः, इस प्रकार, इस प्राधिकरण से अधिनियम के तहत पत्तन संपदाओं के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने की अपेक्षा की जाती है। किराएदारी से संबंधित मामले पत्तन के क्षेत्राधिकार में हैं। उक्त मामलों में इस प्राधिकरण की कोई भूमिका नहीं है। इस प्रकार, किरायेदारों/पट्टेदारों को किराएदारी से संबंधित अपने मामलों में एमबीपीटी से संपर्क करने की सलाह दी जाती है। एमबीपीटी को किरायेदारों/पट्टेदारों की शिकायतों पर गौर करने और मुद्दों को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाने के लिए गंभीर कदम उठाने की भी सलाह दी जाती है।
- (v). एमबीपीटी ने सितंबर 2021 में अपना प्रस्ताव दायर किया है। किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा किए गए प्रस्तुतीकरण और मामले की प्रक्रिया के दौरान एमबीपीटी द्वारा दी गई जानकारी/स्पष्टीकरण के साथ उक्त प्रस्ताव पर इस विश्लेषण में विचार किया गया है।
- (vi). पट्टेदारों/किरायेदारों ने माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा द्वारकाडा मार्फतिया एंड संस बनाम पत्तन ऑफ बॉम्बे के न्यासी बोर्ड, बाबूराव शांताराम मोरे बनाम बॉम्बे हाउसिंग बोर्ड, रत्ती जी कपाडिया बनाम महाराष्ट्र राज्य आदि, के मामले में की गई टिप्पणियों को व्यापक रूप से उद्धृत किया है। ताकि उनकी बात सामने रखी जा सके कि एमबीपीटी से एक साधारण जमींदार की तरह मनमानी या सनक के साथ व्यवहार करने और कमरतोड़ किराए

लेने, मुनाफाखोरी करने और सनकी या अनुचित सौदेबाजी में लिप्त होने की उम्मीद नहीं की जाती है, लेकिन उम्मीद की जाती है किराया निर्धारित करने के लिए निष्पक्ष और उचित तरीके से व्यवहार किया जाए।

इस संबंध में, यह उल्लेख किया जाता है कि यह प्राधिकरण, पत्तन न्यासों से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए अधिदेशित है। भारत सरकार, पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 घोषित किए जो 2 जनवरी 2014 से प्रभावी हो गए हैं। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 111 के तहत 17 जुलाई 2015 से संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014, लागू करने के लिए जारी किए हैं। 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल) में संशोधन की मांग करने वाले एमबीपीटी का विषयगत प्रस्ताव, तत्कालीन शिपिंग मंत्रालय (एमओएस) भारत सरकार द्वारा जारी किए गए महापत्तन न्यासों के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 के प्रावधानों पर आधारित है।

- (vii). भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ई) के साथ पठित खंड 13 (क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) गठित की गई है, जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा विभाग और यातायात के प्रमुख शामिल हैं। खंड 13(क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। तदनुसार, पत्तन के वित्त, यातायात और संपदा विभाग के प्रमुखों के अन्य सदस्य के रूप में, एमबीपीटी ने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) के गठन के बारे में सूचना दी है।
- (viii). (क) जुलाई 2015 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए एक कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशा-निर्देशों के उक्त पैरा के अनुसार, भूमि आवंटन समिति सामान्य रूप से उसमें उल्लिखित उच्चतम कारकों: अर्थात् (i) राज्य सरकार क्षेत्र में भूमि मूल्यों का रेडी रेकनर यदि समान वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए उपलब्ध है, (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जिसे पत्तन द्वारा पहचाना जा सकता है, को ध्यान में रख सकती है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश यह भी निर्धारित करते हैं कि यदि एलएसी उच्चतम कारक नहीं चुन रही है, तो उसके कारणों को दर्ज करना होगा।
- (ख). दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न पद्धतियों के अनुसार इस मूल्यांकन संबंध में रिपत्तन में अभिलेखित कारणों से एलएसी ने भूमि का मूल्य निम्न आधार पर निर्धारित करने का निर्णय लिया है।
- (i) आरआर के 26 जोनों के लिए 01-10-2012 से 30-09-2017 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया निकालने के लिए वर्ष 2012 के लिए राज्य सरकार के रेडी रेकनर, 2012 में यथालागू आधार पर।
- (ii) आरआर के 27 जोनों के लिए 01-10-2017 से 30-09-2022 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया निकालने के लिए पीजीएलएम, 2014 में निर्धारित विभिन्न पद्धतियों मूल्यांकन के आधार पर।
- (ग). दिशा-निर्देशों का खंड 13 (ख) निर्धारित करता है कि वार्षिक पट्टा किराए के संदर्भ में आरक्षित मूल्य, पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में निकाला जाएगा और प्रतिशत 6% से कम नहीं होना चाहिए जो कि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाएगा। तदनुसार, एमबीपीटी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर अर्थात् वर्ष 2012

तक के लिए सभी 26 रेडी रेकनर (आरआर) जोनों के लिए पैरा 8(viii)(ख) (i) में यथा-उल्लेखित, एलएसी द्वारा 27 आरआर जोनों के लिए अनुशंसित मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य जैसा कि पैरा 8(viii)(ख) (ii) में उल्लेख किया गया है, पट्टे का किराया निकाला गया है।

जैसा कि ऊपर बताया गया है, एलएसी ने अपनी रिपत्तन में प्रलेखित कारणों से 26 रेडी रेकनर (आरआर) जोनों के लिए वर्ष 2012 के लिए भूमि मूल्य निर्धारित करने के लिए लागू रेडी रेकनर, 2012 का अनुकरण करने और वर्ष 2017 को 27 आरआर जोनों के लिए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए पीजीएलएम, 2014 में दी गई विभिन्न पद्धतियों के अनुसार अनुकरण करने की अनुशंसा की है, और क्रमशः 2012-17 और 2017-22 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिए इन पट्टा किरायों की सिफारिश की है। एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिशों के अनुसार पट्टा किराया (लीज रेंटल) को भी मंजूरी दे दी है और पत्तन द्वारा इसे अपने प्रस्ताव में प्रस्तावित किया गया है।

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

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

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

फिर भी, इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि राज्य सरकार के रेडी रेकनर पर आधारित भूमि के बाजार मूल्य की एलएसी द्वारा सिफारिश की गई है और यह देखते हुए कि एमबीपीटी के न्यासी मंडल/बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश का अनुमोदन कर दिया है, यह प्राधिकरण एमबीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर दर 2012 के आधार पर 1.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए घरेलू और मिश्रित अधिभोगों के लिए 26 आरआर क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए इच्छुक है।

पत्तन द्वारा, 27 आरआर क्षेत्रों के संबंध में, पीजीएलएम के अनुसार भूमि के उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) को, 5 कारकों में से उच्चतम पर मानते हुए निर्धारित पट्टा किराया एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया है और इसे एमबीपीटी न्यासी बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया है।

यह देखते हुए कि पट्टा किराये के निर्धारण के लिए पत्तन का प्रस्ताव भूमि के उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) के 5 कारकों में से उच्चतम पर आधारित है, जो भूमि नीति विषयक दिशानिर्देश, 2015 में निहित शर्तों/निबंधनों पर आधारित है, और इसकी एलएसी द्वारा सिफारिश की गई है और न्यासी बोर्ड द्वारा भी अनुमोदन किया गया है, और चूंकि यह प्राधिकरण भूमि नीति विषयक दिशानिर्देश, 2015 से बाध्य है, यह प्राधिकरण घरेलू और मिश्रित (घरेलू और गैर- घरेलू) के लिए एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के अधिभोग के लिए 27 आरआर क्षेत्रों के लिए पट्टे के किराये के निर्धारण का अनुमोदन करता है।

- (x) 27 आरआर क्षेत्रों के संबंध में वर्ष 2017 को बाजार मूल्य की गणना/निर्धारण करने के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए पत्तन की भूमि के मूल्यांकन पर आपत्ति के संबंध में, यह उल्लेखनीय है कि पत्तन भूमि का मूल्यन पत्तन के अधिकार क्षेत्र में है और इस तरह इस प्राधिकरण के दायरे में नहीं आता है। इस प्राधिकरण के पास मूल्यन के विभिन्न पहलुओं की गहराई तक जाने की तकनीकी विशेषज्ञता नहीं है। भूमि नीति विषयक दिशानिर्देशों के लिए इस प्राधिकरण को पत्तन द्वारा दर्ज प्रस्ताव के आधार पर किराया निर्धारित करना अपेक्षित है।

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

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

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

- (xi) वर्ष 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ग) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने के लिए छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में संकेत दिया है कि संबंधित आरआर क्षेत्रों के लिए वर्ष 2012-13 और 2017-18 के लिए निर्धारित पट्टा किराया क्रमशः 1.10.2012 से 30.09.2017 और 1.10.2017 से 30.9.2022 की अवधि के लिए 4% की वार्षिक वृद्धि से कम निर्धारित किया जाएगा। तथापि, पत्तन द्वारा इस मामले में किसी नोट का प्रस्ताव करते हुए नहीं देखा गया है। इस प्रकार, अनुसूची के नोट में यह

उल्लेख करते हुए निर्धारित किया गया है जिसमें कहा गया है कि लीज रेंट 4% प्रति वर्ष की दर से वृद्धि के अध्वधीन है और यह कि पहली ऐसी वृद्धि क्रमशः 01 अक्टूबर 2013 और 01 अक्टूबर 2018 से प्रभावी होगी।

- (xii) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ग) में यह निबंधन है कि इस प्राधिकरण द्वारा हर पांच साल में एक बार दरों को संशोधित किया जाएगा। चूंकि 26 आरआर जोन के मामले में 01 अक्टूबर, 2012 से और 27 आरआर जोन के मामले में 01 अक्टूबर, 2017 से किराया निर्धारित किया जा रहा है, तदनुसार, किराया अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया जा रहा है कि वार्षिक पट्टा किराया पांच साल की अवधि के लिए लागू रह सकता है।
- (xiii) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट का प्रस्ताव रखा है कि किराए की गणना वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर की जाएगी, जो न्यूनतम एफएसआई 1.00 के अध्वधीन होगी। यह देखते हुए कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित बेस/आधार पट्टा किराया बरकरार रहेगा और केवल एफएसआई के आधार पर आनुपातिक रूप से बढ़ाया जाएगा, यह प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट का अनुमोदन करने के लिए इच्छुक है।
- (xiv) एमबीपीटी ने इस आशय के एक और नोट का प्रस्ताव रखा है कि ये दरें सभी करों (जीएसटी, नगरपालिका कर, आदि), सेवा शुल्क, दंड और ब्याज आदि को छोड़कर हैं और यह कि वह, जो भी लागू हों, पट्टेदारों/किरायेदारों/लाइसेंसधारियों द्वारा अलग से देय होती हैं। इस संबंध में, यह उल्लेख करना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क/टैरिफ किसी भी कर और वैधानिक कर इत्यादि को छोड़कर हैं। इस प्राधिकरण द्वारा इस प्रकार के अनुमोदित टैरिफ पर लागू दरों से पत्तन द्वारा कर और सांविधिक शुल्क लगाए जाने हैं। इस स्थिति को देखते हुए, पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है।
- (xv) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट प्रस्ताव रखा है कि ये दरें घरेलू और मिश्रित (घरेलू और गैर-घरेलू) अध्वभोगों/अध्वभोग पर लागू होती हैं। चूंकि, प्रस्तावित नोट उन पट्टेदारों/किरायेदारों की श्रेणियों के संबंध में पूरी स्पष्टता प्रदान करते हैं, जो संदर्भित प्रस्ताव के द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये से कवर किए जाएंगे, प्रस्तावित नोटों को गैर-घरेलू अध्वभोगों/ अध्वभोग के लिए एसओआर में संशोधन करने के लिए पहले के आदेश में निर्धारित टिप्पणियों के अनुरूप मामूली संशोधन के साथ अनुमोदित किया जाता है।
- (xvi) एमबीपीटी ने इस आशय का नोट का भी प्रस्ताव रखा है कि बोर्ड की नीतियों के अनुसार अनुमेय अवधि से अधिक के लिए समय-समय पर ब्याज प्रभार्य होगा और यह भी कि चाहे मांग की गई हो या नहीं, किरायेदार/पट्टेदार/लाइसेंसधारी/अध्वभोगी द्वारा माह के किराया/मुआवजे/ लाइसेंस शुल्क का भुगतान प्रत्येक अगले माह के 15वें दिन अथवा उससे पहले किया जाना होगा। चूंकि, प्रस्तावित नोट स्थिति को स्पष्ट करते हैं और संदिग्धता/अस्पष्टता से बचाव करते हैं और इससे किरायेदारों / पट्टेदारों में किराए के भुगतान प्रति अनुशासन उत्पन्न होगा, इसलिए प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है।
- (xvii) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट का भी प्रस्ताव रखा है कि उपरोक्त दरों में एमबीपीटी द्वारा निर्मित /स्वामित्व की संरचनाओं अर्थात् पी.टी. संरचनाओं को किराये पर देने की दरें सम्मिलित नहीं हैं, ये दरें पीटी संरचनाओं के किराए पर लागू नहीं होती हैं, प्रचलित एमबीपीटी के विनियमनों के अनुसार पुराने ससून डॉक, फेरी घाट की संपदा भूमि लागू होंगी और जवाहर द्वीप की संपत्ति भूमि को उपरोक्त दरों से बाहर रखा जाता है, सार्वजनिक निकायों के और सार्वजनिक सुविधाओं के लिए मामूली किराए पर दिए गए अध्वभोगों पर दरें लागू नहीं हैं। चूंकि, प्रस्तावित नोट उन पट्टेदारों/किरायेदारों की श्रेणियों पर स्पष्टता प्रदान करते हैं, जो संदर्भित प्रस्ताव के द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये/लीज रेंटल में सम्मिलित होंगे, प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है।
- (xviii) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट प्रस्ताव रखा है कि दिनांक 01.01.2017 से आगे की अवधि के लिए बकाया अंतर, देयताएं और प्रभारों की अन्य राशियां देय हैं। उक्त नोट में अस्पष्टता देखी गई है इसलिए, यह दर्शाने के लिए प्रस्तावित नोट में थोड़ा संशोधन किया गया है कि संबंधित अवधि के लिए बकाया अंतर, देनदारियों और अन्य देय धनराशियों/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की जाती है।

8. उपरोक्त के परिणामस्वरूप और वर्णित कारणों के लिए तथा सामूहिक सोच के आधार पर यह प्राधिकरण एमबीपीटी हेतु 26 आरआर क्षेत्रों के संबंध में दिनांक 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए और 27 आरआर जोन के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए आवासीय और मिश्रित उपयोग वाले अध्वभोग/अध्वभोगों की भूमि को किराए पर देने के लिए पट्टा

किराया निर्धारित करने के लिए किराया अनुसूची का अनुमोदन करता है, जिसे अलग से दिनांक 12 नवंबर 2021 के राजपत्र संख्या 556 के तहत अधिसूचित किया गया है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./487/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 24th November 2021

No. TAMP/54/2021-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 residential and mixed used occupations on 01 November 2021. However, considering the time involved for notifying the Speaking Order along with the Rent Schedule, approved by this Authority, this Authority decided to notify only the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for residential and mixed used occupations. Accordingly, the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for residential and mixed used occupations, approved by this Authority on 01 November 2021 was notified in the Gazette of India on 12 November 2021 vide Gazette no.556. 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 residential and mixed used occupations as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/54/2021-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/267 dated 23 September 2021 received from Mumbai Port Trust (MBPT) 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 residential and mixed used occupations.

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. [MBPT has furnished Board Resolution approving the LAC recommendations]
- (iii). In this backdrop, the MBPT has come up with the subject proposal for seeking approval for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017

and 01.10.2017 to 30.09.2022 for residential and mixed used occupations 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 land falling under various Ready Reckoner Zones applicable to all the Expired leases/Fifteen Monthly leases/Monthly Tenancies/Licenses of the plots for Residential (Home) & Mixed Use (Home + Non-Home) occupations.

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). *Five factors*
 - (a) *State Government's Ready Reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.*
 - (b) *Highest rate of actual relevant transactions registered in the last 3 years in the ports vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards) with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.*
 - (c) *Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transaction updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.*
 - (d) *Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.*
 - (e) *Other relevant factor as may be identified by the Port.*
 - II) *The Land Allotment Committee shall, while recommending the latest market value for any land would normally take into account the highest of the factors mentioned in Para 13(a) 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:

- (i). Board vide TR 253 of 1991 had approved the compromise policy for settlement of litigation and renewal of leases and fixed SoR rates of Home and Non-Home occupations based percentage return of land values based on M/s Kirloskar consultants report in 1981. In the said TR, the letting rates for Home occupations were 20% of the Non-Home occupation rates. Further, vide TR No.31 dated 10.3.2004, approval was accorded to the acceptance of the Hon'ble Supreme Court Judgment dated 13.1.2004 with percentage return changed from 15% to 10% for Non-Home occupations and 12% to 8% for Home occupations. The said SC Judgment rates were valid for 20 years from 1992 i.e. upto 30.09.2012. Further on representation from residential occupants of MbPT land, Supreme Court vide order dated 09.01.2006, reduced the rate of return from 8% to 3% for residential (Home) occupations. Presently, all Home and Mixed (Home + Non-Home) occupations are billed as rent/compensation as per SC Judgment rates with 4% annual escalation in every October.

(A). The SoR for Home and Mixed (Home + Non-Home) occupations for the period 2012-2017:

- (i). In the Ready Reckoner published by State Government, no distinction is made for land values (FMV) of Commercial (Non-Home occupations) and Residential (Home Occupations) lands. The same market value is recommended for residential use/ Home occupations as recommended for Non-Home occupations of the corresponding ready reckoner zones. Accordingly, the same FMV/SoR may be recommended to Mixed (Home + Non-Home) occupations. Since there is fixed percentage of return on FMV i.e. 6% provided in the PGLM 2015. Therefore, SoR for Home and Mixed (Home + Non-Home) occupations will be same as SoR of Non-Home occupations.
- (ii). The proposed SoR for Home and Mixed (Home + Non-Home) occupations for the period 2012-17 is based on 6% of return on land value as per Stamp Duty Ready Reckoner 2012 with annual escalation of 4% p.a. in every October and with revision of SoR every 5 years. Also for comparison, existing billed rates of compensation for these occupations as per SC Judgment rates are also furnished. The Comparative statement of existing rates vis-à-vis proposed rates as furnished by MBPT is given below:

**COMPARATIVE STATEMENT OF SUPREME COURT RATES AND SOR 2012-17 IN RESPECT OF
HOME & MIXED (HOME+NON HOME) OCCUPATIONS**

Sr. No	RR Zone	Unit	Letting rate per sq mtr per month (in ₹.) as per Supreme Court Judgment as on 30.09.2012	Proposed letting rates per sq mtr per month (in ₹.) (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on Land Values as per Ready Reckoner 2012 as on 01.10.2012	Increase in Rates compared with SC Judgment & TR No.105 of 2018 (No. of times)
1	14/101	1	5.55	120.0	20.6
2	11/86	1, Bunders	5.55	69.0	11.4
3	16/110	1	5.55	259.0	45.7
4	11/84	2	5.55	332.5	58.9
5	10/79	2,6	5.55	168.0	29.3
6	11/85A	3	5.55	103.0	17.6
7	10/79 A	8	5.55	83.5	14
8	10/80	4,7,8,9, Bunders	5.55	84.5	14.2
9	11/85	4,5, Bunders	5.55	86.5	14.6
10	10/78B	8	5.55	107.5	18.4
11	3/36	8,Docks	9.64	134.0	12.9
12	2/23	9, 11, Docks	9.64	265.0	26.5
13	3/35	10	6.38	244.5	37.3
14	2/9	11	10.48	466.5	43.5
15	2/22	11	10.48	273.5	25.1
16	1/6	12, Bunders	9.64	534.0	54.4
17	1/6A	12	9.64	494.5	50.3
18	1/3	12	11.77	1266.0	106.6
19	2/12	12	11.77	667.5	55.7
20	90/419	1	5.55	68.5	11.3
21	96/436	1	5.55	115.0	19.7
22	26/81	5	5.55	34.5	5.2
23	17/119	14	9.37	300.5	31.1

- Note : For comparison purpose, the Letting rate per sq. mtr. per month as per Supreme Court Judgment as on 30.09.2012 need to be increased by 4%.

(B). The SoR for Home and Mixed (Home + Non-Home) occupations for the period 2017-2022:

- In terms of the PGLM, 2015, SOR has to be recommended by LAC and approved by the Board and notified by the TAMP. The Board vide TR 146 of 2014 had constituted Land Allotment Committee headed by Dy. Chairman and comprising of Traffic Manager, FA&CAO, and Estate Manager as members to recommend new Schedule of Rates for Estate lettings. The recommendations of LAC on revision of SOR 2017-22 at 6% return

p.a. on fair market value (FMV) of land for base rate for FSI = 1.0 as per based on valuers report for various Ready Reckoner Zones for the year 2017-18 is worked out as per five factors provided in Para 13 of PGLM 2015 policy guidelines have been accepted by the Board by various Trustees' Resolutions. LAC has recommended 4% increase every year in October and the same was accepted by Board vide various Trustees Resolutions.

- (ii). The proposed SoR for Home and Mixed (Home + Non-Home) occupations for the period 2017-22 is based on 6% of return on highest of five factors i.e. Fair Market Value of land as per Valuers report approved by the Board vide various TRs as recommended by LAC with annual escalation of 4% p.a. in every October and with revision of SoR every 5 years. Also, for comparison, existing billed rates of compensation for these occupations as per SC Judgment rates are also furnished.

**COMPARATIVE STATEMENT OF SUPREME COURT RATES AND SOR 2017-22 IN RESPECT OF
HOME & MIXED (HOME+NON HOME) OCCUPATIONS** (in ₹.)

Sr. No	RR Zone	Unit	Letting rate per sq.mtr. per month as per Supreme Court Judgment as on 30.09.2017	Proposed base rates per sqm per month for FSI 1.00 (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on FMV as 01.10.17	Increase in Rates compared with SC Judgment & SoR 2017-22 (No. of times)
1	14/101	ND -Unit 1	6.75	575	84.19
2	11/86	ND/CD/ Bunders Unit 1, 5,13	6.75	601	88.04
3	11/85A	ND- Unit 3	6.75	892.25	131.19
4	11/85	ND/CD/ Bunders Unit 4, 5,13	6.75	842.25	123.78
5	10/80	ND/CD/ SD/Bunders Unit 4,7,8,9,13	6.75	938.5	138.04
6	10/79	ND/CD- Unit 2, 6,7	6.75	856.55	125.90
7	3/36	SD - Unit 9	6.75	948.165	139.47
8	3/35	SD/Bunders - Unit 9, 10,14	7.78	851.2	108.41
9	3/35B	SD - Unit 9, 10	6.75	948.165	139.47
10	2/22	SD- Unit 11	12.75	955.2	73.92
11	2/13	SD/Bunders Unit 9,11,15	12.75	1313	101.98
12	2/9	SD - Unit 11	12.75	1341.5	104.22
13	2/12	SD - Unit 12	14.32	1453.175	100.48
14	1/6A	SD/Bunders Unit 12, 14	11.73	1453.175	122.89
15	1/3	SD - Unit 12	14.32	1453.175	100.48
16	1/3A	SD - Unit 12	14.32	2693.5	187.09
17	17/119	BD - Unit 14	11.4	950	82.33
18	17/116	BD - Unit 14	11.4	950	82.33
19	90/419 Pir Pau	ND - Unit 1	6.75	269.1	38.87
20	100/471	CD - Unit 5	6.75	779	114.41
21	99/463	CD- Unit 5	6.75	779	114.41
22	26/81 (Thane-Kalyan RR)	Unit 5	6.75	111.245	15.48
23	Jawahardweep	Unit 12	14.32	226.35	14.81

- Note : For comparison purpose, the Letting rate per sq.mtr. per month as per Supreme Court Judgment as on 30.09.2017 need to be increased by 4%.

(C) Application of FSI factor in calculation of actual quantum of compensation.

The computation of rentals/ compensation based on FSI consumed and areas will be likely to be contentious issue even after base SoR rates for one sq. mtr. of land are approved by TAMP. Linking of SoR rates of land to FSI consumed of the buildings / structures have several repercussions and complexities such as how to compute FSI, exemption of fungible FSI as per DC rules and permissible FSI, etc. To study these aspects in detail, vide TR 122 of 2021 the Board has accorded approval for formation of a committee of experts consisting of a retired Chief Engineer / Director of Planning of MCGM, Retired High Court Judge and a group of MbPT officials comprising Advisor (Planning), Chief Engineer, CLO, FA&CAO, Secretary and Estate Manager (I/C) alongwith Govt. registered Valuers on MbPT panel. Committee will give its recommendations on above issues and the matter will be brought before the LAC and Board for computation of actual rents/compensation on factors recommended by the Committee.

- (D) 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.

- (E) 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 Home & Mixed (Home + Non-Home) occupations. These rates will be applicable to all the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses including vacant plots (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 FOR HOME AND MIXED (HOME+NON-HOME) OCCUPATIONS
(in ₹.)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
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 (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on land Values as per Ready Reckoner 2012 01.10.12 TO 30.9.13 (6% return on Col 'E')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 01.10.13 TO 30.9.14 (4% increase on Col 'F')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 01.10.14 TO 30.9.15 (4% increase on Col 'G')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 01.10.15 TO 30.9.16 (4% increase on Col 'H')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 01.10.16 TO 30.9.17 (4% increase on Col 'I')
1	14/101	1	All the Portion on East of Harbour Railway Line.	24000	120	124.8	129.79	134.98	140.38
2	16/110	1	North, East & South boundary of	51800	259	269.36	280.13	291.34	302.99

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
			Division, on West Harbour Railway Line (Part) and boundary of the Division.						
3	11/86	1, Bunders	Portion towards East of Harbour Line, On South Acharya Donde Marg (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	69	71.76	74.63	77.62	80.72
4	11/84	2	On East Barister Nath Pal Marg, T. Jeevraj Marg, Rafi Ahmed Kidwai Marg, on West G.D. Ambedkar Marg, on North Jerbai Wadia Marg. All the portion surrounded.	66500	332.5	345.8	359.63	374.02	388.98
5	11/85A	3	On East B. P. T. railway line, on West Harbour railway line, on South Division boundary (First Avenue Road).	20600	103	107.12	111.4	115.86	120.49
6	11/85	4,5,Bunders	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	86.5	89.96	93.56	97.3	101.19
7	10/79	2,6	On East division boundary (portion of Harbour Railway line	33600	168	174.72	181.71	188.98	196.54

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
			and G.D. Ambedkar Marg) on West central railway line, division boundary, on North division boundary, Dattaram Laud Marg, on South Sant Savatmalimarg.						
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	83.5	86.84	90.31	93.92	97.68
9	10/80	4,7,8,9, Bunders	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	84.5	87.88	91.4	95.06	98.86
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) triangular portion of all the land.	21500	107.5	111.8	116.27	120.92	125.76
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	134	139.36	144.93	150.73	156.76
12	3/35	10	Area Between North Boundary of B	48900	244.5	254.28	264.45	275.03	286.03

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
			Ward (Ramchandra Bhatt Marg,2013), South Boundary of B Ward (Lokmanya Tilak Marg,2013), Central Railway Line and P.D'Mello Road.						
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	265	275.6	286.62	298.08	310
14	2/9	11	Shahid Bhagat Singh Marg from Regal Cinema to General Post Office.	93300	466.5	485.16	504.57	524.75	545.74
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 upto division boundary.	54700	273.5	284.44	295.82	307.65	319.96
16	2/12	12	Madam Cama Road between Regal Cinema and Gateway of India.	133500	667.5	694.2	721.97	750.85	780.88
17	1/6	12, Bunders	Colaba portion: East portion of Prakash Pethe Marg and Jagannath Bhosale Marg and South portion of Madam Cama Road, except portion of Sub- zone 1/3 above.	106800	534	555.36	577.57	600.67	624.7
18	1/6A	12	On East Sea, on West	98900	494.5	514.28	534.85	556.24	578.49

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
			Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary. (Refer Note No.9)						
19	1/3	12	Shahid Bhagat Singh Marg from Colaba to Regal Cinema	253200	1266	1316.64	1369.31	1424.08	1481.04
20	90/419	1	All the properties of Mahul village	13700	68.5	71.24	74.09	77.05	80.13
21	96/436	1	All the properties of Aanik village, except Bhakti Park Complex	23000	115	119.6	124.38	129.36	134.53
22	26/81	5	Zone 2A. Division Manda (34)(A) Manda West - All properties on West of Central Railway Line	6900	34.5	35.88	37.32	38.81	40.36
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	300.5	312.52	325.02	338.02	351.54
24	17/116	14	Mahim Bunder	71800	359	373.36	388.30	403.83	419.98
25	1/5	14	Pilot Bunder (Sea Cadet)	214000	1070	1112.80	1157.31	1203.61	1251.75
26	2/13	15	PD'Mello Road	125800	629	654.16	680.33	707.54	735.74

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. Above rates are not applicable for letout structures constructed/owned by MbPT i.e. P.T. Structures
4. Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 are calculated based on above rates.
5. These rates are applicable for Home and Mixed (Home and Non-Home) [on pro-rata basis] occupations.
6. Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from the above rates.

7. These rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities.
8. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
9. 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.
10. These rates are subject to Audit verification.

**REVISION OF SOR FOR THE PERIOD FROM 01.10.2017 TO 30.09.2022 FOR HOME AND MIXED
(HOME+NON-HOME) OCCUPATIONS**
(in ₹.)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
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 (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on FMV as 01.10.17 TO 30.9.18 (6% return on Col 'E')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 01.10.18 TO 30.9.19 (4% increase on Col 'F')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 01.10.19 TO 30.9.20 (4% increase on Col 'G')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 01.10.20 TO 30.9.21 (4% increase on Col 'H')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 01.10.21 TO 30.9.22 (4% increase on Col 'I')
1	14/101	ND -Unit 1	Dadar-Naigaum	1,15,000	575	598.00	621.92	646.80	672.67
2	14/101 A	ND – Unit 1	Dadar-Naigaum	1,15,632	578.16	601.29	625.34	650.35	676.37
3	11/86	ND/CD/ Bunders Unit 1, 5,13	Parel-Sewree	1,20,200	601	625.04	650.04	676.04	703.08
4	11/85A	ND- Unit 3	Parel-Sewree	1,78,450	892.23	927.92	965.04	1003.64	1043.78
5	11/85	ND/CD/ Bunders Unit 4, 5,13	Parel-Sewree	1,68,450	842.3	875.99	911.03	947.47	985.37
6	11/84	ND- Unit 2	Parel-Sewree	1,71,310	856.55	890.81	926.45	963.50	1002.00
7	11/84A	ND- Unit 2	Parel-Sewree	1,71,310	856.55	890.81	926.45	963.50	1002.00
8	10/80	ND/CD/ SD/Bund ers Unit 4,7,8,9,1 3	Mazgaon	1,87,700	938.5	976.04	1015.08	1055.68	1097.91
9	10/79	ND/CD- Unit 2, 6,7	Mazgaon	1,71,310	856.55	890.81	926.44	963.50	1002.04
10	10/79A	ND- Unit 3	Mazgaon	1,85,585	927.92	965.04	1003.64	1043.79	1085.54
11	10/78A	CD – Unit-6, 8	Mazgaon	1,70,240	851.2	885.25	920.66	957.48	995.78
12	10/78B	CD- Unit 8	Mazgaon	1,70,240	851.2	885.25	920.66	957.48	995.78

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
13	3/36	SD - Unit 9	Princess Dock	1,70,240	851.2	885.25	920.66	957.48	995.78
14	3/35	SD/Bunders - Unit 9, 10,14	Princess Dock	170240	851.2	885.25	920.66	957.48	995.78
15	3/35B	SD - Unit 9, 10	Princess Dock	1,89,633	948.17	986.10	1025.54	1066.56	1109.22
16	2/22	SD- Unit 11	Fort	1,91,036	955.18	993.39	1033.12	1074.45	1117.43
17	2/23	SD/Bunders Unit 9, 11, 15	For	2,11,500	1057.50	1099.80	1143.79	1189.54	1237.13
18	2/13	SD/Bunders Unit 9,11,15	Fort	2,52,500	1262.50	1313	1365.52	1420.14	1476.95
19	2/9	SD - Unit 11	Fort	2,11,500	1057.50	1099.80	1143.79	1189.54	1237.13
20	2/12	SD - Unit 12	Fort	2,90,635	1453.18	1511.31	1571.76	1634.63	1700.02
21	1/6A	SD/Bunders Unit 12, 14	Colaba	2,90,635	1453.18	1511.31	1571.76	1634.63	1700.02
22	1/4	Bunders Unit-14	Colaba (Pilot Bunder)	2,90,635	1453.18	1511.31	1571.76	1634.63	1700.02
23	1/3	SD - Unit 12	Colaba	2,90,635	1453.18	1511.31	1571.76	1634.63	1700.02
24	1/3A	SD - Unit 12	Colaba	3,31,600	1658.00	1724.32	1793.30	1865.02	1939.63
25	17/119	BD - Unit 14	Mahim	1,90,000	950	988.00	1027.52	1068.62	1111.37
26	17/116	BD - Unit 14	Mahim	1,90,000	950	988.00	1027.52	1068.62	1111.37
27	90/419 Pir Pau	ND - Unit 1	Mahul	53,820	270	280.80	292.03	303.71	315.86

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. Above rates are not applicable for letout structures constructed/owned by MbPT i.e. P.T. Structures
4. Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 are calculated based on above rates.
5. These rates are applicable for Home and Mixed (Home and Non-Home) [on pro-rata basis] occupations.
6. Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from the above rates.
7. These rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities.
8. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.

9. 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.

10. 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 Home, Mixed(Home+Non-Home) occupations of the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses including vacant plots (for calculation of Reserve Price, Annual Rent/Upfront Premium for allotment) of the plots falling under the respective Ready Reckoner zones.

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

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

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

3.4. The efforts taken by TAMP in the past with the (then) Department of Shipping, Ministry of Surface Transport suggesting to settle the issue whether or not the Authority has jurisdiction over all the properties of a Port Trust through policy direction of the Government rather than by a judicial review did not yield result. Since the matter was in the final stage of hearing and there was no response from the Government in this regard, TAMP has engaged a legal counsel to defend the order of 15 March 2000 passed by TAMP in the High Court of Bombay based on the advice rendered by the Senior Counsel.

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

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

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

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

3.9. Thus, the MBPT has come up with a Proposal received from Mumbai Port Trust 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 residential and mixed used occupations. Simultaneously, the MBPT has also filed another 6 proposals seeking approval for (i). Schedule of rates and revision of rent / compensation for the quinquennial periods of 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT, (ii). Schedule of Rates and revision of rent / compensation in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 7 plots for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones, (iii). Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for Port Trust structures falling under various RR Zones, (iv). Schedule of rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT, (v), Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT – 19 RR Zones and (vi). Schedule of Rates (SOR) and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 (12 Zones) and 01.10.2017 to 30.09.2022 (09 Zones) for let out land falling under various Ready Reckoner Zones, which have been dealt separately by this Authority.

4.1. Considering the huge list of registered tenant / lessees as suggested by the MBPT, the MBPT was requested vide letter dated 04 October 2021 to upload subject proposal in its website and intimate to all the registered users / 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 07 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-382/1924 dated 06 October 2021, wherein the MBPT has intimated the Tenants/ Lessees about hosting of subject proposal in the website of MBPT and has sought for comments/ opinion of the users on the subject proposal in reference, to be sent to 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. Accordingly, the MBPT was requested vide letter dated 23 October 2021 to furnish its reply on the issues raised by various lessees / tenants. The MBPT vide its email dated 23 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 the 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 another 6 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 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 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 residential and mixed used occupations has already been taken up on consultation, which has been formulated on the similar methodology of adopting State Government Ready Reckoner value, 2012 for arriving lease rentals for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and considering highest market value as determined as per PGLM, 2014 for arriving lease rentals for the period 01.10.2017 to 30.09.2018 as done in the case of lease rentals for non-home occupations which has been disposed of by this Authority separately. In other words, the lease rentals proposed by the MBPT for non home occupation is being adopted for the residential and mixed used occupations for the respect quinquennial periods. 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.

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

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

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

- (i). The Mumbai Port Trust (MBPT) has large portions of land in the City of Mumbai. It is to state that the lease rentals for the Port estates was last fixed by the MBPT in the year 1982 i.e. more than a decade and a half, before this Authority had come into existence in the year 1997. From the submissions made by MBPT, it is understood that the revision of lease rentals carried out by the MBPT in the year 1982, gave rise to litigations, which eventually culminated in the Supreme Court passing an Order, wherein the lease rentals approved by the Board of Trustees for the lands of MBPT for the period from 1982 upto 30 September 2012 as per the Compromise formula, had been upheld by the Hon'ble Supreme Court of India. As such, the Government has advised the MBPT in May 2019 to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township areas with effect from 01 October 2012 onwards.

It is in this backdrop that the MBPT has come up five 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 in reference is 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 residential and mixed used occupations falling under various RR Zones of MBPT.

- (ii). During processing of this case, numerous representations are received from various individual tenants/ lessees strongly objecting to the retrospective fixation of the lease rentals, on the ground that there is no provision under the Major Port Trust Act, 1963, permitting MBPT to charge the rent retrospectively. It has also been stated that retrospective revision will be highly destructive for all the occupants and it is likely that the same may be challenged in Court of law. Some lessee/ tenants have also stated that the retrospective revision would act as a financial shock to their business and it will be very difficult for them to sustain it financially. Further, considering the adverse impact that the COVID-19 pandemic had on the business, it has been stated that the retrospective revision and the payment of arrears thereon, would further strain the financial condition of the lessees/ tenants

In this connection, it is relevant here to mention that the lease rentals approved by the Board of Trustees for the lands of MBPT for the period from 01 October 1982 upto 30 September 2012 as per the Compromise formula had been upheld by the Hon'ble Supreme Court of India. As such, the Government has advised the MBPT in May 2019 to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township areas with effect from 01 October 2012 onwards.

As pointed out by the lessees/ tenants, there is no provision under Major Port Trust Act, 1963, permitting MBPT to charge the rent retrospectively. But, at the same time, it is to be noted that the Major Port Trust Act, 1963, also does not prohibit retrospective revision of rates. In this context, it is noteworthy that this Authority also does not ordinarily give retrospective effect to the Order. But, in cases governed by special circumstances, it does require retrospective application of its Order. There are various instances, where this Authority has fixed the rates retrospectively.

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

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

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

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

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

Under these circumstances and for the reasons given in the earlier paragraphs, the proposal of the MBPT for recovery of Lease rentals for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for residential and mixed used occupations falling under various RR Zones of MBPT, is taken up for consideration.

- (iii). It has been brought out by various tenants/ lessees that the revision as proposed by MBPT is contrary to the guidelines passed by the Hon'ble Supreme Court in the matter of Jamshed Hormusji Wadia vs. The Board of Trustees of the Port of Bombay, on the ground that the Hon'ble Supreme Court had upheld the “Compromise Proposals” mooted by MBPT themselves and considerably reduced the rent and interest burden on the lessees. The lessees have also stated regarding MBPT reportedly not adhering to the Compromise proposal and resultantly some Writ Petitions being still pending before the Hon'ble High Court of Bombay. Considering that the matter is subjudice, the tenants/ lessees are of the view that the question of proposed revision of SOR for the period of 2012 to 2017 and beyond, does not arise.

In this regard, it is to state that, based on the Order passed by the Hon'ble Supreme Court in the matter of Jamshed Hormusji Wadia vs. The Board of Trustees of the Port of Bombay in January 2004, the compromise proposal covered the revision for two period spans i.e. one for the period from 01 October 1982 to 30 September 1992 and the other for the period from 01 October 1992 to 30 September 2012. Thereafter, as rightly brought by the MBPT, the MBPT has the liberty to fix the lease rentals, albeit based on the Land Policy Guidelines issued by the Government. Infact, it is relevant to mention here that the ‘Compromise formula’ as upheld by the Hon'ble Supreme Court allowed the port to review and revise the letting rates after 20 years (i.e. from 01 October 1992 to 31 September 2012), for good and sufficient reasons. As such, the Government has advised the MBPT in May 2019 to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township areas with effect from 01 October 2012 onwards. The MBPT in its proposal has brought out in detail, the chronology of the events, which eventually has led to the submission of the present proposal under reference. Nevertheless, as a measure of abundant caution, it can be presumed that the MBPT, as a statutory body, would have kept in view the pending litigations and would have carried out due diligence on its part, before approaching this Authority with the subject proposal. Thus, the proposal filed by MBPT now for revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for residential and mixed used occupations falling under various RR Zones of MBPT, is being treated in isolation, without getting influenced by the past revision of lease rentals or the pending writ petitions.

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

In this regard, it is to state that this Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 for implementation with effect from 17 July 2015. The subject proposal of MBPT seeking revision of lease rentals for the period from 01 October 2012 to 30 September 2017 and for the period of 01 October 2017 to 30 September 2020 is based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2015, as issued by the Government of India in the then Ministry of Shipping (MOS).

- (vii). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported about constitution of a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate being the other members.
- (viii). (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b). In connection with the Valuation as per various methods as stipulated in the Guidelines, the LAC for the reasons as documented in its Report has decided to determine the market value of the land on the following basis.

- (i). Based on the State Government Ready Reckoner, 2012 as applicable for the year 2012 for the 26 RR Zones for arriving the lease rentals for the period 01.10.2012 to 30.9.2017.
- (ii). Based on the valuation as per various methods prescribed in PGLM, 2014 recommended by the LAC for the 27 RR Zones for arriving the Lease rentals for the period 01.10.2017 to 30.9.2022.
- (c). Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Accordingly, the lease rental has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land i.e. Ready Reckoner (RR) value as on 2012 in respect of 26 zones as brought out at para no. 8 (viii) (b) (i), Market Value of land based on the valuation report as recommended by the LAC for the 27 RR Zones as brought out at para no. 8 (viii) (b) (ii).
- (d). As brought out above, the LAC for the reasons as documented in its Report has recommended to adopt Ready Reckoner, 2012 as applicable for the year 2012 to arrive the land value for 26 RR zones and to consider valuation as per various methods prescribed in PGLM, 2014 for 27 RR zones to determine the market value as 2017 and has recommended lease rentals thereon for the quinquennial periods of 2012-17 and 2017-22 respectively. The Board of Trustees of MBPT has also approved the lease rentals as per the recommendations of the LAC and the same has been proposed by the Port in its proposal.
- (ix). In this connection, all the individual tenants/ lessees who have been taken on consultation in the case in reference have strongly objected to the lease rentals proposed by the port on the ground that the proposed rentals are manifold times higher than the current rentals that are being paid by the tenants/ lessees. The tenants/ lessees have also questioned the Valuation undertaken by the Valuer(s), based on which the subject proposal has been formulated by MBPT. Further, given that the rentals is being fixed retrospectively, the tenants/ lessees fear for the arrears that would get accumulated on account of the proposed revision. Also, given that post the COVID-19 pandemic, the global economy is just struggling back to normalcy, any retrospective revision is stated to cause a huge financial shock to the tenants/ lessees. The tenants/ lessees have also submitted that they have been duly paying their rentals and taxes on time and as such, they should not be subjected to the increase in rentals as proposed by the MBPT. The tenants have also stated that since the land allotted by MBPT lacks basic facilities/ necessities, the MBPT should not go ahead with increasing the rentals and that the port should continue with the rentals based on the 'Compromise formula' as upheld by the Hon'ble Supreme Court.

In this context, it is relevant here to mention that the Land Policy Guidelines issued by the Government, requires the lease rentals to be revised every five years based on the prevailing market value of the land. The 'Compromise formula' as upheld by the Hon'ble Supreme Court allowed the port to review and revise the letting rates after 20 years (i.e. from 01 October 1992 to 31 September 2012), for good and sufficient reasons. The market value of the land is bound to go up particularly in a metropolis, with the passage of time. Moreover, in a city like Mumbai, where land is an extremely scarce resource, the rentals show an increasing trend on a year on year basis. Further, it is noteworthy that the rentals which had been paid by the tenants/ lessees during the years from 2012 to till date is based on the 'Compromise formula' as upheld by the Hon'ble Supreme Court. This 'Compromise formula' was not based on the then prevailing market value of the land, but was fixed at a lower level. Given that the base of the rentals fixed then was lower, even with the 4% increase in rentals per annum, the resultant rental that prevailed in the year 2012 (and based on which the tenants/ lessees have paid rentals to MBPT) is substantially lower than the rental that has been determined for the year 2012 /2017 now based on the market value of the land. Given that the rentals for the estates of MBPT is being determined based on the market value of the land following the stipulations contained in the Land Policy Guidelines, the lease rentals are bound to go up, when compared to the existing lease rentals being paid by the tenants/ lessees, which are not based on market value of the lands. It is noteworthy that the MBPT has framed its proposal following the Land Policy Guidelines and thus, the hike in the lease rentals is inevitable.

Land being a valuable resource, port must strive to ensure the maximum income from its estates. Clause 4(ii) of the LPG 2015 stipulates one of the objective of the said policy is to ensure that optimum value is realised by licensing / leasing of port land and for revision of rates to enable maximum resource generation for ports. Though the MBPT is seen to have adopted the rates based on the single factor of Stamp Duty Ready Reckoner amongst the five factors mentioned in para 13

(a), determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the correct position.

Nevertheless, taking into account the position that the market value of the land based on the State Government Ready Reckoner has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent for the 26 RR Zones for Home and Mixed Occupations for the period 1.10.2012 to 30.9.2017 based on Stamp Duty Ready Reckoner Rates 2012, as proposed by the MBPT.

As regards to 27 RR zones, the lease rentals determined by the Port considering the Fair Market Value (FMV) of land being highest of the 5 factors as per PGLM has been recommended by the LAC and also has been approved by the Board of Trustees of MBPT.

Given that the proposal of the port for fixation of lease rentals is based on the Fair Market Value (FMV) of land being highest of the 5 factors, which is based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines 2015, and has been recommended by the LAC and also has been approved by the Board of Trustees, and also as this Authority is bound by the Land Policy Guidelines, 2015, this Authority approves prescription of the lease rentals for 27 RR zones for Home and Mixed (Home and non-home) occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2017 to 30 September 2022, as proposed by the port.

- (x). As regards objection to the Valuation of the port land as carried out by the Valuer for arriving the market value as on 2017 in respect of 27 RR zones, it is noteworthy that Valuation of the port land is in the domain of the port and as such not within the purview of this Authority. This Authority does not have the technical expertise to delve deep into the Valuation aspects. The Land Policy Guidelines requires this Authority to fix the rentals based on the proposal filed by the port.

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

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

Further, considering that the lessees/ tenants will have to pay the arrears for the period 2012 till date and given that the economy is just coming back to normalcy, after it was hit by the COVID-19 pandemic, the MBPT is advised to grant a longer period of time to the lessees/ tenants, to pay the arrears of rent pertaining to the period beginning from the year 2012.

- (xi). Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT in its proposal has indicated that the lease rental for the respective RR zones as fixed for the year 2012-13 and 2017-18 for the period 1.10.2012 to 30.09.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively will be subject to 4% annual escalation. However, no note is seen to have proposed by the port in the matter. Thus, a note is, therefore, prescribed in the Schedule stating that the lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2013 and 01 October 2018 respectively.
- (xii). 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 in case of 26 RR Zones and from 01 October 2017 in case of 27 RR Zones, 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.
- (xiii). 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.
- (xiv). 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.

- (xv). The MBPT has proposed notes to the effect that the rates are applicable for Home and Mixed (Home and Non Home) Occupations. Since the proposed notes gives clarity on the categories of lessees/ tenants, who would be covered from the lease rentals approved vide the subject proposal, the proposed notes are approved with slight modification to fall in line with the notes prescribed in the earlier order for revision of SOR for non home occupations.
- (xvi). The MBPT has also proposed notes to the effect that interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time and that whether demanded or not, rent/ compensation/ license fee for a month would have to be paid by the tenants/ lessees/ licensees/ occupants on or before the 15th day of each succeeding month. Since the proposed notes give clarity and would avoid ambiguity and would instill discipline amongst the tenants/ lessees in the payment of rentals, the proposed notes are approved.
- (xvii). The MBPT has proposed notes to the effect that Rate for let out structures constructed/ owned by MBPT i.e. P.T. Structures is not included in the above rates, the rates are not applicable to the lettings of PT Structures will be made applicable as per prevailing MBPT regulations, Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from the above rates, the rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities. Since the proposed notes gives clarity on the categories of lessees/ tenants, who would be covered from the lease rentals approved vide the subject proposal, the proposed notes are approved.
- (xviii). The MBPT has proposed a note to the effect that differential arrears, liabilities and other dues of charges for a period from 01.01.2017 onwards. The said note seen to be ambiguous Hence, the proposed note is slightly modified to reflect that the differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a respective period are calculated based on above rates.

8. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals in respect of 26 RR zones for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 27 RR zones for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out of land for residential and mixed used occupations, which has been notified separately vide Gazette No. 556 dated 12 November 2021.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./487/2021-22]