



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-02122021-231534  
CG-MH-E-02122021-231534

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4  
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 630]

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

No. 630]

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

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 17 नवम्बर, 2021

**सं.टीएमपी/52/2021-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 गैर-घरेलू अधिभोग के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 तक 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, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित, 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए, एमबीपीटी के 19 रेडी रेकनर जोनों के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने वाली, किराया अनुसूची के लिए स्पीकिंग ऑर्डर को अधिसूचित करने में लगने वाले समय को ध्यान में रखते हुए, यह प्राधिकरण एमबीपीटी के, 19 रेडी रेकनर जोनों के लिए 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि 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 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए, 19 रेडी रेकनर जोनों के लिए, 01 नवंबर 2021 को अनुमोदित पट्टा किराया निर्धारित करने वाली किराया अनुसूची को भारत के राजपत्र में 12 नवंबर 2021 को राजपत्र संख्या 554 पर 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, एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 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. टीएमपी/52/2021-एमबीपीटी**

मुंबई पत्तन न्यास

---

आवेदक

**कोरम**

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

**आदेश**

(नवंबर 2021 के प्रथम दिवस को पारित)

यह मामला, मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी) से उनके पत्र संख्या एफए/ओईए-एल/38(21)/जनरल/265 दिनांक 22 सितंबर 2021 के तहत एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए प्राप्त एक प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी द्वारा उनके प्रस्ताव दिनांक 22 सितंबर 2021 में किए गए अनुरोध 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 पोर्ट टाउनशिप क्षेत्रों के गैर-घरेलू अधिभोग/वाणिज्यिक क्षेत्रों तक बढ़ा दिया है। 2015 के पीजीएलएम के खंड 13 (ग) में पत्तन को पांच साल में एक बार एसओआर को पुनः निर्धारित करने और उस पर टीएमपी का अनुमोदन प्राप्त करने की आवश्यकता 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। इसके बाद, एमबीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 14 अक्टूबर 2021 के माध्यम से मुंबई पत्तन न्यास की विभिन्न रेडी रेकनर ज़ोन(19 ज़ोन) के अंतर्गत आने वाली किराए पर दी गई भूमि के संबंध में 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए प्रासंगिक बोर्डों द्वारा दरों की अनुसूची (एसओआर) को मंजूरी देने वाले संकल्प प्रस्तुत किए हैं।
- (iii). इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी ने, एमबीपीटी के- 19 रेडी रेकनर ज़ोनों में, टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के अनुमोदन के लिए विषयगत प्रस्ताव प्रस्ताव प्रस्तुत किया है जो पीजीएलएम 2015 के खंड 13 (ग) के अनुसार एसओआर को अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया है।

2.2 एमबीपीटी द्वारा उनके 22 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 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 अर्थात (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। वर्तमान प्रस्ताव 01.10.2017-30.09.2022 तक की अवधि के लिए दरों की अनुसूची (एसओआर) के अनुमोदन के लिए है।

- (ii). बोर्ड ने 2021 के विभिन्न टीआर के माध्यम से 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए मुंबई पत्तन न्यास को विभिन्न रेडी रेकनर ज़ोन (19 ज़ोन) के तहत आने वाली भूमि के संबंध में पट्टों/पंद्रह मासिक पट्टों/मासिक किरायेदारी/भूखंडों के लाइसेंस गैर गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए समय सीमा समाप्त 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 बंदरगाहों के लिए लागू था जिसके लिए कहा गया था कि एक अलग नीति बनाई जाएगी। संशोधित नीति दिशानिर्देश 2015 में जारी किए गए थे।

- (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 पोर्ट 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 अध्वधीन 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). "(क) क्षेत्र में, यदि 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 पोर्ट भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।

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

(च) 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 :**

- (i). टीएएमपी ने सभी प्रमुख पत्तनों की समस्त भूमि पर एसओआर की प्रयोज्यता के मुद्दे पर अपने अधिकार क्षेत्र के संबंध में दरमानों और शर्तों के विवरण 28.03.2000 की अधिसूचना संख्या टीएएमपी/10/98-विविध के तहत दिनांक 15.03.2000 के आदेश के अंतर्गत जारी किए थे। उक्त अधिसूचना को 2000 की रिट याचिका 1153 द्वारा मुंबई पोर्ट द्वारा चुनौती दी गई थी। रिट याचिका में, अंतरिम आदेश दिनांक 02.05.2000 द्वारा, बॉम्बे हाईकोर्ट ने पोर्ट सीमा और पोर्ट 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। पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार ने दिनांक 15.05.2019 के पत्र सं. सचिव(एस)/विजिट-मुंबई/भूमि प्रबंधन/2018(333951) के माध्यम से टीएएमपी को निर्देश जारी किया कि भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 (पीजीएलएम 2015) को पीजीएलएम दिनांक 14.05.2018 के स्पष्टीकरण के साथ पढ़ा जाए। टीएएमपी द्वारा मुंबई पत्तन के समस्त क्षेत्रों के लिए टाउनशिप क्षेत्रों सहित 01.10.2012 से प्रभावी दरमान निर्धारित किये जाएंगे। मुंबई पत्तन न्यास द्वारा रिट याचिका वापस लेने के बाद ही एसओआर घोषित किया जाएगा। 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।

**घ. एलएसी रपोर्ट:**

- (i). पीजीएलएम 2015 के पैरा 13 के अनुसार, रेडी रेकनर 19 जोनों/मंडलों में आने वाले खाली भूखंडों सहित विभिन्न भूखंडों के मूल्यांकन के लिए मूल्यांकनकर्ताओं की नियुक्ति की गई थी। एफएसआई-1 बेस यूनिट के लिए, 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए एसओआर से संबंधित 19 जोनों(क्षेत्रों) के एसओआर मूल्य वाले रेडी रेकनर को दर्शाने वाला एक विवरण संलग्न है। मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा किए गए मूल्यांकन के आधार पर, भूमि आवंटन समिति ने विचार-विमर्श के बाद दिनांक 01.10.2017 से 30.09.2022 तक नए एसओआर की सिफारिश करते हुए अपनी रिपोर्ट तैयार की जिसे बोर्ड द्वारा विभिन्न प्रस्तावों अर्थात् टीआर 141 दिनांक 24.08.2021 टीआर 128 दिनांक 24.08.2021, टीआर 131 दिनांक 24.08.2021, टीआर 128 दिनांक 24.08.2021, टीआर 129 दिनांक 24.08.2021, टीआर 130 दिनांक 24.08.2021, टीआर 140 दिनांक 24.08.2021, टीआर 127 दिनांक 24.08.2021, टीआर 132 दिनांक 24.08.2021, टीआर 133 दिनांक 24.08.2021, टीआर 134 दिनांक 24.08.2021, टीआर TR 152 दिनांक 24.08.2021, टीआर 150 दिनांक 24.08.2021, टीआर 154 दिनांक 24.08.2021, टीआर 135 दिनांक 24.08.2021, टीआर 138 दिनांक 24.08.2021, टीआर 148 दिनांक 24.08.2021 और टीआर 146 दिनांक 24.08.2021 के माध्यम से अनुमोदित किया गया है। एलएसी द्वारा अनुशंसित और बोर्ड द्वारा अनुमोदित पीजीएलएम के संदर्भ में रिटर्न की दर (एसओआर) के साथ भूमि मूल्यों का क्षेत्र-वार विवरण विवरणी में दिया गया है।
- (ii). इनमें से प्रत्येक मामले में, भूमि आवंटन समिति ने 01.10.2017 से आरंभ होने वाली अवधि के लिए एफएसआई 1.00 के लिए आधार दर के लिए पीजीएलएम के अनुसार 5 कारकों में से उच्चतम के आधार पर भूमि के उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) को ध्यान में रखा है और दरमान निकालने के लिए अपनायी गयी प्रत्यागम दर(रिटर्न) 6% प्रति वर्ष है जो कि हर अक्टूबर में पिछले वर्ष की दर से 4% सालाना की दर से बढ़ा दी जाएगी। यदि एफएसआई उपयोग 1.00 से ऊपर है, तो उक्त दर अनुपातिक रूप से बढ़ जाएगी। अनुशंसित एसओआर, संबंधित

19 रेडी रेकनर ज़ोनो के अंतर्गत आने वाले सभी समाप्त पट्टों, पंद्रह-मासी पट्टों, मासिक किरायेदारी और लाइसेंस के साथ-साथ खाली भूखंडों (आवंटन के लिए अग्रिम प्रीमियम की गणना के लिए) पर लागू होंगे।

#### ड. मुआवजे की वास्तविक मात्रा की गणना में एफएसआई कारक का अनुप्रयोग।

- (i). उपभोग की गई एफएसआई और क्षेत्रों के आधार पर किराये/मुआवजे की गणना प्रति वर्ग मीटर भूमि के आधार पर टीएएमपी द्वारा एसओआर दरों के अनुमोदन के बाद भी इसके विवादास्पद मुद्दा बनने की संभावना होगी। इमारतों/संरचनाओं की उपभोग की गई एफएसआई के साथ भूमि की एसओआर दरों को जोड़ने के कई परिणाम और जटिलताएं हैं जैसे कि एफएसआई की गणना कैसे करें, डीसी नियमों के अनुसार फंगिबल एफएसआई की छूट और अनुमेय एफएसआई, आदि। 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 सरकार के साथ पंजीकृत मूल्यांकक सचिव और संपदा प्रबंधक (आई/सी) सहित एमबीपीटी पैनल पर पंजीकृत मूल्यांकक की 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।

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

एलएसी ने दिनांक 23.08.2021 की रिपोर्ट के माध्यम से सिफारिश की कि भविष्य में भी इसी पद्धति का पालन किया जाना है, तथापि, एमसीजीएम उपकरों की गणना प्रस्तावित एसओआर 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।

- (iii). 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, एमबीपीटी ने 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए विभिन्न बोर्ड प्रस्तावों के आधार पर एसओआर के लिए टीएएमपी की मंजूरी मांगी है। उक्त दर 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए प्रत्येक अक्टूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के साथ लागू होगी। ये दरें संबंधित रेडी रेकनर जोन के अंतर्गत आने वाले खाली प्लॉटों (आवंटन के लिए अग्रिम प्रीमियम की गणना के लिए) के साथ-साथ सभी समाप्त पट्टों, पंद्रह मासिक पट्टों, मासिक किरायेदारी और लाइसेंसों पर लागू होंगी। जिसका विवरण नीचे दिया गया है:

**गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए 01.10.2017 को दरमान दर्शाने वाला विवरण एफएसआई=1 के लिए**

| क्रम सं. | आरआर क्षेत्र | यूनिट                         | प्रभाग /मंडल | 01.10.2017 की स्थिति के अनुसार भूमि(भूखंड) की दर प्रति वर्ग मीटर (रुपये में.) | पीजीएलएम 2015 के अनुसार 01.10.17 को प्रत्यागम की दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह @ 6% प्रति वर्ष (रुपये में) |
|----------|--------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 14/101क      | एनडी - यूनिट 1                | दादर-नैगौम   | 1,15,640                                                                      | 578.20                                                                                                    |
| 2        | 11/86        | एनडी/सीडी/बंडर यूनिट 1, 5, 13 | परेल-सीवरी   | 1,20,200                                                                      | 601.00                                                                                                    |

| क्रम सं. | आरआर क्षेत्र | यूनिट                         | प्रभाग /मंडल        | 01.10.2017 की स्थिति के अनुसार भूमि(भूखंड) की दर प्रति वर्ग मीटर (रुपये में.) | पीजीएलएम 2015 के अनुसार 01.10.17 को प्रत्यागम की दर प्रति वर्ग मीटर प्रति माह @ 6% प्रति वर्ष (रुपये में) |
|----------|--------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3        | 11/85क       | एनडी- यूनिट 3                 | परेल-सीवरी          | 1,78,450                                                                      | 892.25                                                                                                    |
| 4        | 11/85        | एनडी/सीडी/बंडर यूनिट 4, 5, 13 | परेल-सीवरी          | 1,68,450                                                                      | 842.25                                                                                                    |
| 5        | 11/84        | एनडी- यूनिट 2                 | परेल-सीवरी          | 1,71,310                                                                      | 856.55                                                                                                    |
| 6        | 11/84क       | एनडी- यूनिट 2                 | परेल-सीवरी          | 1,71,310                                                                      | 856.55                                                                                                    |
| 7        | 10/79क       | एनडी- यूनिट 3                 | मझगांव              | 1,85,590                                                                      | 927.95                                                                                                    |
| 8        | 10/78क       | सीडी - यूनिट -6, 8            | मझगांव              | 1,70,240                                                                      | 851.20                                                                                                    |
| 9        | 10/78ख       | सीडी- यूनिट 8                 | मझगांव              | 1,70,240                                                                      | 851.20                                                                                                    |
| 10       | 3/36         | एसडी - यूनिट 9                | राजकुमारी डॉक       | 1,70,240                                                                      | 851.20                                                                                                    |
| 11       | 3/35         | एसडी/बंडर - यूनिट 9, 10, 14   | राजकुमारी डॉक       | 1,70,240                                                                      | 851.20                                                                                                    |
| 12       | 3/35ख        | एसडी - यूनिट 9, 10            | राजकुमारी डॉक       | 1,89,640                                                                      | 948.20                                                                                                    |
| 13       | 2/23         | एसडी/बंडर्स यूनिट 9, 11, 15   | किला                | 2,11,500                                                                      | 1057.50                                                                                                   |
| 14       | 2/9          | एसडी - यूनिट 11               | किला                | 2,11,500                                                                      | 1057.50                                                                                                   |
| 15       | 2/12         | एसडी - यूनिट 12               | किला                | 2,90,640                                                                      | 1453.20                                                                                                   |
| 16       | 1/6क         | एसडी/बंदर यूनिट 12, 14        | कोलाबा              | 2,90,640                                                                      | 1453.20                                                                                                   |
| 17       | 1/4          | बंडर यूनिट-14                 | कोलाबा (पायलट बंदर) | 2,90,640                                                                      | 1453.20                                                                                                   |
| 18       | 1/3          | एसडी - यूनिट 12               | कोलाबा              | 2,90,640                                                                      | 1453.20                                                                                                   |
| 19       | 1/3क         | एसडी - यूनिट 12               | कोलाबा              | 3,31,600                                                                      | 1658.00                                                                                                   |

[ भूमि मूल्य के लिए सभी दरों को निकटतम दहाई तक पूर्णांकित किया गया है ]

**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. जल निकायों के आवंटन की दर एसओआर दरों के 50% पर लागू है।
4. 01.10.2017 से 30.9.2022 तक की अवधि के लिए बकाया अंतर (डिफरेंशियल एरियर्स), देनदारियों और अन्य देय राशियों/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की जाएगी।

5. ये दरें संबंधित रेडी रेकनर जोनों में खाली पड़े प्लॉटों सहित सभी समाप्त पट्टों, मासिक किराएदारियों, पंद्रह मासी पट्टों और लाइसेंसों पर (आवंटन के लिए अप्रकट प्रिमियम की गणना करने के लिए) लागू होगा
6. ये दरें सार्वजनिक निकायों और सार्वजनिक सुविधाओं के लिए नाममात्र के किराए पर दिए गए व्यवसायों पर लागू नहीं हैं।
7. अनुमेय अवधि से अधिक समय पर, बोर्ड की नीति के अनुसार, समय समय पर लागू ब्याज प्रभाय होगा।
8. मांगे गए या नहीं, एक महीने के लिए किराए/मुआवजे/लाइसेंस शुल्क का भुगतान किरायेदारों/पट्टेदारों/लाइसेंसधारियों/अधिभोगियों को प्रत्येक आगामी (बाद के) महीने के 15 वें दिन या उससे पहले करना होगा।

2.4. एमबीपीटी ने कहा है कि यह प्रस्ताव भूमि प्रबंधन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 और 2019 के स्पष्टीकरण संख्या 2 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 अलावा, एमबीपीटी ने कहा है कि एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 और पीजीएलएम-2015 के पैरा 13 (ग) के तहत, 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए एसओआर को टीएएमपी का अनुमोदन, सभी समाप्त पट्टों पर लागू, पंद्रह संबंधित रेडी रेकनर जोन के अंतर्गत आने वाले खाली प्लॉटों (आवंटन के लिए अग्रिम प्रिमियम की गणना के लिए) के साथ मासिक पट्टे, मासिक किरायेदारी और लाइसेंस के लिए अपेक्षित है।

2.5. प्रस्ताव के साथ एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत एलएसी रिपोर्ट के अवलोकन पर, भूमि नीति दिशानिर्देशों के पांच कारकों और एलएसी द्वारा अनुशंसित एफएसआई 1 के लिए भूमि मूल्य के आधार पर भूमि मूल्य के अनुमान का निम्नलिखित सारांश इस प्रकार है:

| पीजीएलएम, 2014 में निर्धारित विभिन्न कारकों के तहत बाजार मूल्य का सारांश |              |                               |              |                                                                                           |                                                                              |                                                    |                                                                                                                     |                                                 |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| क्रम सं.                                                                 | आरआर क्षेत्र | यूनिट                         | प्रभाग /मंडल | राज्य सरकार का वर्ष 2018-19 में रेडी रेकनर रेट                                            | पत्तन के आसपास में पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर | पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह कार्रवाई दर | स्वीकृत मूल्यांकन द्वारा गणित की गई दर                                                                              | पत्तन द्वारा पहचाना गया कोई अन्य प्रासंगिक कारक | एलएसी द्वारा अनुशंसित दर                                                                                 |
| 1                                                                        | 14/10 1      | एनडी - यूनिट 1                | दादर-नैगौम   | 1. स्टॉल नंबर 2 = ₹ 65,200 प्रति वर्गमीटर।<br>2. दुकान संख्या 1=₹ 65,200 प्रति वर्ग मीटर। | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 1,28,482/- प्रति वर्ग मीटर।<br>फ्रीहोल्ड भूमि के लिए अधिक रु. 1,15,632 प्रति वर्गमीटर।<br>लीज होल्ड भूमि के लिए | शून्य                                           | रु. 1,15,632 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br><br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष = रु. 578.16 |
| 2                                                                        | 11/86        | एनडी/सी डी/बंदर यूनिट 1, 5,13 | परेल-सीवरी   | रु. 31300 प्रति वर्गमीटर।                                                                 | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 1,30,000 प्रति वर्गमीटर।<br>दिसंबर 2019 तक<br><br>रु. 1,20,200 अक्टूबर 2017 तक                                  | शून्य                                           | रु. 1,20,200 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br><br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर                         |

| पीजीएलएम, 2014 में निर्धारित विभिन्न कारकों के तहत बाजार मूल्य का सारांश |              |                              |              |                                                |                                                                              |                                                    |                                        |                                                 |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| क्रम सं.                                                                 | आरआर क्षेत्र | यूनिट                        | प्रभाग /मंडल | राज्य सरकार का वर्ष 2018-19 में रेडी रेकनर रेट | पत्तन के आसपास में पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर | पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह कार्रवाई दर | स्वीकृत मूल्यांकक द्वारा गणित की गई दर | पत्तन द्वारा पहचाना गया कोई अन्य प्रासंगिक कारक | एलएसी द्वारा अनुशंसित दर                                                                                |
|                                                                          |              |                              |              |                                                |                                                                              |                                                    |                                        |                                                 | प्रति वर्ष =<br>रु. 601.00                                                                              |
| 3                                                                        | 11/85 क      | एनडी-यूनिट 3                 | परेल-सीवरी   | रु. 31300 प्रति वर्गमीटर।                      | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 11,78,448 प्रति वर्ग मीटर          | शून्य                                           | रु. 1,78,448 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु.892.24  |
| 4                                                                        | 11/85        | एनडी/सीडी/बंदर यूनिट 4, 5,13 | परेल सेवरी   | रु.31300 प्रति वर्ग मीटर                       | रु.34308 5 प्रति वर्ग मीटर .                                                 | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 1,68,454 प्रति वर्ग मीटर .         | शून्य                                           | रु. 1,68,454 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु. 842.27 |
| 5                                                                        | 11/84        | एनडी-यूनिट 2                 | परेल सेवरी   | रु. 95,100 प्रति वर्ग मीटर                     | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 1,71,310 प्रति वर्ग मीटर           | शून्य                                           | रु.1,71,310 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु. 856.55  |
| 6                                                                        | 11/84 क      | एनडी-यूनिट 2                 | परेल सेवरी   | रु. 56,400 प्रति वर्ग मीटर                     | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 1,71,310 प्रति वर्ग मीटर           | शून्य                                           | रु. 1,71,310 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =               |

| पीजीएलएम, 2014 में निर्धारित विभिन्न कारकों के तहत बाजार मूल्य का सारांश |              |                 |              |                                                |                                                                              |                                                    |                                        |                                                 |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| क्रम सं.                                                                 | आरआर क्षेत्र | यूनिट           | प्रभाग /मंडल | राज्य सरकार का वर्ष 2018-19 में रेडी रेकनर रेट | पत्तन के आसपास में पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर | पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह कार्रवाई दर | स्वीकृत मूल्यांकक द्वारा गणित की गई दर | पत्तन द्वारा पहचाना गया कोई अन्य प्रासंगिक कारक | एलएसी द्वारा अनुशंसित दर                                                                                |
|                                                                          |              |                 |              |                                                |                                                                              |                                                    |                                        |                                                 | रु. 856.55                                                                                              |
| 7                                                                        | 10/79 क      | एनडी-यूनिट 3    | मझगांव       | रु. 28,100 प्रति वर्ग मीटर                     | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 1,85,585 प्रति वर्ग मीटर           | शून्य                                           | रु. 1,85,585 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु. 928.00 |
| 8                                                                        | 10/78 क      | सीडी-यूनिट-6, 8 | मझगांव       | रु. 51,600 प्रति वर्ग मीटर                     | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 1,70,240 प्रति वर्ग मीटर           | शून्य                                           | रु. 1,70,240 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु. 851.20 |
| 9                                                                        | 10/78 ख      | सीडी-यूनिट- 8   | मझगांव       | रु. 37,500 प्रति वर्ग मीटर                     | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 1,70,240 प्रति वर्ग मीटर           | शून्य                                           | रु. 1,70,240 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु. 851.20 |
| 10                                                                       | 3/36         | सीडी-यूनिट- 9   | प्रिंसेस डॉक | रु. 56,400 प्रति वर्ग मीटर                     | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु. 1,70,240 प्रति वर्ग मीटर           | शून्य                                           | रु. 1,70,240 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =               |

| पीजीएलएम, 2014 में निर्धारित विभिन्न कारकों के तहत बाजार मूल्य का सारांश |              |                          |              |                                                |                                                                              |                                                    |                                        |                                                 |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| क्रम सं.                                                                 | आरआर क्षेत्र | यूनिट                    | प्रभाग /मंडल | राज्य सरकार का वर्ष 2018-19 में रेडी रेकनर रेट | पत्तन के आसपास में पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर | पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह कार्रवाई दर | स्वीकृत मूल्यांकक द्वारा गणित की गई दर | पत्तन द्वारा पहचाना गया कोई अन्य प्रासंगिक कारक | एलएसी द्वारा अनुशंसित दर                                                                                |
|                                                                          |              |                          |              |                                                |                                                                              |                                                    |                                        |                                                 | रु. 851.20                                                                                              |
| 11                                                                       | 3/35         | एसडी/ बंदर- इकाई 9,10,14 | प्रिंसेस डॉक | रु.78,40 0 प्रति वर्ग मीटर                     | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु.1,70,240 प्रति वर्ग मीटर            | शून्य                                           | रु. 1,70,240 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु. 851.20 |
| 12                                                                       | 3/35ख        | एसडी - यूनिट 9, 10       | प्रिंसेस डॉक | रु.77,90 0 प्रति वर्ग मीटर                     | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु.0.1,89,663 प्रति वर्ग मीटर          | शून्य                                           | रु.1,89,663 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु..948.32  |
| 13                                                                       | 2/23         | एसडी/बंदर यूनिट 9,11,15  | फोर्ट        | रु.97,00 0 प्रति वर्ग मीटर                     | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु..2,11,500 प्रति वर्ग मीटर .         | शून्य                                           | रु. 2,11,500 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु.1057.50 |
| 14                                                                       | 2/9          | एसडी - यूनिट 11          | फोर्ट        | रु. 1,50,00 0 प्रति वर्ग मीटर                  | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु..2,11,500 प्रति वर्ग मीटर .         | शून्य                                           | रु. 2,11,500 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु.1057.50 |

| पीजीएलएम, 2014 में निर्धारित विभिन्न कारकों के तहत बाजार मूल्य का सारांश |              |                       |                     |                                                |                                                                              |                                                    |                                        |                                                 |                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| क्रम सं.                                                                 | आरआर क्षेत्र | यूनिट                 | प्रभाग /मंडल        | राज्य सरकार का वर्ष 2018-19 में रेडी रेकनर रेट | पत्तन के आसपास में पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर | पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह कार्रवाई दर | स्वीकृत मूल्यांकक द्वारा गणित की गई दर | पत्तन द्वारा पहचाना गया कोई अन्य प्रासंगिक कारक | एलएसी द्वारा अनुशंसित दर                                                                                                                                                                                               |
| 15                                                                       | 2/12         | एसडी - यूनिट 12       | फोर्ट               | रु.. 2,29,800 प्रति वर्ग मीटर .                | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु.2,90,635 प्रति वर्ग मीटर .          | शून्य                                           | रु.3,31,600 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br><br>(गेट ऑफ इंडिया से निकटता) की प्रमुख भूमि पर विचार करते हुए<br><br>आर आर जोन 1/3 के लिए अनुशंसित मूल्य<br><br>लीज़ किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष per = रु1658.00 |
| 16                                                                       | 1/6क         | एसडी/बंदर यूनिट 12,14 | कोलाबा              | रु. 1,88,600 प्रति वर्ग मीटर .                 | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु..2,90,635 प्रति वर्ग मीटर .         | शून्य                                           | रु.2,90,635 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br><br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष = रु.1453.17                                                                                                                |
| 17                                                                       | 1/4          | बंदर यूनिट 14         | कोलाबा (पायलट बंदर) | रु. 1,30,400 प्रति वर्ग मीटर .                 | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु.2,90,635 प्रति वर्ग मीटर .          | शून्य                                           | रु.2,90,635 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br><br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष = रु.1453.17                                                                                                                |
| 18                                                                       | 1/3          | एसडी - यूनिट 12       | कोलाबा              | रु 1,88,600                                    | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु.2,90,635 प्रति वर्ग मीटर            | शून्य                                           | रु.2,90,635 प्रति वर्ग मीटर प्रति                                                                                                                                                                                      |

| पीजीएलएम, 2014 में निर्धारित विभिन्न कारकों के तहत बाजार मूल्य का सारांश |              |                 |              |                                                |                                                                              |                                                    |                                        |                                                 |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| क्रम सं.                                                                 | आरआर क्षेत्र | यूनिट           | प्रभाग /मंडल | राज्य सरकार का वर्ष 2018-19 में रेडी रेकनर रेट | पत्तन के आसपास में पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर | पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह कार्रवाई दर | स्वीकृत मूल्यांकक द्वारा गणित की गई दर | पत्तन द्वारा पहचाना गया कोई अन्य प्रासंगिक कारक | एलएसी द्वारा अनुशंसित दर                                                                               |
|                                                                          |              |                 |              | 0 प्रति वर्ग मीटर                              |                                                                              | नहीं                                               |                                        |                                                 | एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर<br>रु.1453.17                                                |
| 19                                                                       | 1/3          | एसडी - यूनिट 12 | कोलाबा       | रु 2,39,300                                    | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                                          | ऐसा कोई लेनदेन नहीं                                | रु.3,31,600 प्रति वर्ग मीटर            | शून्य                                           | रु.3,31,600 प्रति वर्ग मीटर प्रति एफएसआई =1<br>पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष =<br>रु.1658.00 |

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 संपत्तियों 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 प्रार्थना की गई 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 वकील 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 पोर्ट 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, 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 सदस्यधीन मामले में 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 पोर्ट के सभी क्षेत्रों की के लिए रिट याचिका वापस लेने के बाद ही, 01.10.2012 से एसओआर को निर्धारित करने के लिए 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 निपटाने का आदेश पारित किया है।

3.9. इस प्रकार, एमबीपीटी एक प्रस्ताव लेकर आया है जिसमें एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए 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 व्यवसायों/गृह व्यवसायों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे में संशोधन के अनुमोदन के लिए 6 समान प्रस्ताव दायर किए हैं, जिन पर टीएएमपी द्वारा पृथक रूप से विचार/कार्रवाई की जा रही है।

4.1. एमबीपीटी द्वारा सुझाई गई पंजीकृत किरायेदारों/पट्टेदारों की विशाल सूची को ध्यान में रखते हुए, एमबीपीटी को, दिनांक 01 अक्टूबर 2021 के पत्र द्वारा, विषयगत प्रस्ताव को, पोर्ट 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 मंगाने के लिए विषयगत प्रस्ताव अपलोड करने के बारे में सभी किरायेदारों/पट्टेदारों को सूचित कर दिया है। एमबीपीटी ने अपने नोटिस संख्या ईएम/एस(जी)/एफ-382/1925 दिनांक 06 अक्टूबर 2021 की एक प्रति प्रस्तुत की है, जिसमें एमबीपीटी ने एमबीपीटी की वेबसाइट में विषयगत प्रस्ताव को अपलोड करने के बारे में किरायेदारों/पट्टेदारों को सूचित किया है और मांग की है कि संदर्भगत विषयगत प्रस्ताव पर प्रयोक्ताओं की टिप्पणियां/राय, प्राधिकरण के साथ-साथ एमबीपीटी को भी भेजी जानी चाहिए।

4.3. इस संबंध में विभिन्न पट्टेदारों/किरायेदारों से, बड़ी संख्या में निवेदन/टिप्पणियां प्राप्त हुई हैं। जैसा कि एमबीपीटी ने अपने नोटिस में सूचित किया है, उक्त टिप्पणियों की एक-एक प्रति पट्टेदारों/किरायेदारों/उपयोगकर्ताओं द्वारा एमबीपीटी को भी भेजी गई है। तदनुसार, एमबीपीटी को पत्र दिनांक 23 अक्टूबर 2021 द्वारा विभिन्न पट्टेदारों/किरायेदारों द्वारा उठाए गए मुद्दों पर अपनी प्रतिक्रिया प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। इसके साथ ही, एमबीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 26 अक्टूबर 2021 के माध्यम से प्रतिक्रिया दी है।

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

6.1. प्रस्ताव के विश्लेषण में जाने से पहले, यह ध्यान में रखना आवश्यक है कि एमबीपीटी ने एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए अगस्त 2021 के पहले सप्ताह में दरों की अनुसूची के अनुमोदन और 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की पंचवर्षीय अवधियों के लिए किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए दो प्रस्ताव दायर किए हैं। उक्त प्रस्तावों को संबंधित उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों के परामर्श पर लिया गया था। हमें विभिन्न व्यक्तिगत

किरायेदारों/पट्टेदारों से उक्त प्रस्ताव पर कड़ी आपत्ति जताते हुए कई अभ्यावेदन प्राप्त हुए हैं, इस आधार पर कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत कोई प्रावधान नहीं है, जिसमें, एमबीपीटी को पूर्वव्यापी रूप से किराया वसूलने की अनुमति प्रदान की गई हो। यह भी कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन (पूर्वव्यापी अधिभोगियों के लिए अत्यधिक हानिकारक होगा और इसे न्यायालय में चुनौती दिए जाने की संभावना है। कुछ पट्टेदारों/किरायेदारों ने यह भी कहा है कि पूर्वव्यापी संशोधन उनके व्यवसाय के लिए एक वित्तीय झटका होगा और उनके लिए इसे वित्तीय रूप से वहन करना बहुत कठिन होगा। इसके अलावा, व्यापार पर कोविड-19 महामारी के प्रतिकूल प्रभाव को देखते हुए, आगे कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन और उस पर बकाया का भुगतान, पट्टेदारों/किरायेदारों की वित्तीय स्थिति को और अधिक कठिन बना देगा। तत्पश्चात्, उक्त प्रस्ताव पर 03 सितंबर 2021 को एक संयुक्त सुनवाई हुई, जिसमें उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों ने लिखित प्रस्तुतीकरण में लाए गए मुद्दों जैसे समान मुद्दों को ही उठाया है। इसके बाद, उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों को संयुक्त सुनवाई के दौरान एमबीपीटी द्वारा किए गए प्रस्ताव की पावर प्वाइंट प्रस्तुति पर अपनी लिखित प्रस्तुति, यदि कोई हो, प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया। हमें विभिन्न उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों से पहले और संयुक्त सुनवाई के दौरान किए गए अनुरोधों को दोहराते हुए इस प्राधिकरण के ध्यान में लाये गये लिखित अनुरोध प्राप्त हुए हैं।

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

6.3. एमबीपीटी, 19 आरआर क्षेत्रों के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2017 से 30.09.2012 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 व्यवसायों के लिए क्रिनिअल 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 संदर्भित प्रस्ताव हितधारकों के साथ पहले ही परामर्श करके लिया गया है, जैसा कि पीजीएलएम, 2014 में उल्लेखित है, इस प्राधिकरण ने संदर्भित 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 पोर्ट 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 उपयोग वाले 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 छह अलग-अलग प्रस्ताव पेश किए हैं। संदर्भगत वर्तमान प्रस्ताव में दरों की अनुसूची के निर्धारण एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में अधिभोग और गैर-घरेलू अवधि के लिए किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए है। विषयगत प्रस्ताव 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक पंचवर्षीय अवधियों से संबंधित है।

- (ii). इस संबंध में, हमें विभिन्न व्यक्तिगत किरायेदारों/पट्टेदारों से कई अभ्यावेदन प्राप्त हुए हैं, जिन्होंने 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक पट्टा किराया(लीज रेंटल) के 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 रहने वालों 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।

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.टीएमपी/62/2019-एमबीपीटी दिनांक 08

सितंबर 2020 के तहत पाइपलाइनों के लिए वे लीव प्रभार लगाने हेतु 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक 5 वर्षों की अवधि के लिए, पूर्वव्यापी स्वीकृति प्रदान की है।

इसके अलावा, यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने कार्यान्वयन की प्रभावी तिथि से 5 वर्ष की समाप्ति पर अर्थात् 20 फरवरी 2007 से पूर्व में संशोधित दरों से, न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) की भूमि के लीज रेंटल/लाइसेंस शुल्क को संशोधित करते हुए, पूर्वव्यापी प्रभाव से एक आदेश संख्या टीएएमपी/15/2007-एनएमपीटी दिनांक 16 जून 2010, पारित किया था। उक्त आदेश भारत के राजपत्र में 23 जुलाई 2010 को राजपत्र सं. 184. पर अधिसूचित किया गया था। विभिन्न पक्षों के द्वारा कर्नाटक के उच्च न्यायालय में अनेक रिट पेटिशन दायर की गई थी जिनमें मुख्यतया पट्टा किराया के पूर्वव्यापी प्रभाव को चुनौती दी गई थी। कर्नाटक के माननीय उच्च न्यायालय ने 28 जून 2013 के अपने आदेश के तहत सभी रिट 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 बाँय 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 अधधीन 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 पश्चव्यापी 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 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए 19 रेडी रेकनर जोन 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) अच्छे और पर्याप्त कारणों से दरों की समीक्षा और संशोधन करने की अनुमति दी है। इस प्रकार, सरकार ने एमबीपीटी को मई 2019 में मुंबई पोर्ट 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 गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए 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 संपत्तियों 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 सम्पदाओं 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 निम्न विश्लेषण में विचार किया गया है।
- (vi). पट्टेदारों/किरायेदारों ने माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा द्वारकाडा मार्फतिया एंड संस बनाम पोर्ट 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 बताना 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 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, एमबीपीटी ने उप की अध्यक्षता में पत्तन के वित्त, यातायात और संपदा विभाग के प्रमुख अन्य सदस्य के तौर पर 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 दिशानिर्देशों 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 पोर्ट 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 विधियों के अनुसार मूल्यांकन के संबंध में, मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर एलएसी ने भूमि नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का विश्लेषण किया है और सभी में से उच्चतम चुनने की सिफारिश की है। विषय प्रस्ताव का हिस्सा बनने वाले सभी 19 रेडी रेकनर (आरआर) जोनों के लिए इस प्रकार निर्धारित भूमि का बाजार मूल्य।
- (ग). दिशानिर्देशों 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 पट्टे का किराया निकाला गया है, जो कि वर्ष 2017 के लिए सभी कारकों के बीच बाजार मूल्य का उच्चतम मूल्य है, जो विषयगत प्रस्ताव का हिस्सा बनने वाले सभी 19 रेडी रेकनर (आरआर) क्षेत्रों के लिए है।

जैसा कि ऊपर बताया गया है, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में प्रलेखित कारणों से भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने की सिफारिश की है, जो भूमि नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध विभिन्न कारकों के आधार पर उच्चतम बाजार मूल्य पर आधारित है और उस पर किराये 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 इसे पोर्ट द्वारा अपने प्रस्ताव में प्रस्तावित किया गया है।

- (ix). इस संबंध में, सभी व्यक्तिगत किरायेदारों/पट्टेदारों, जिन्हें संदर्भ में मामले में परामर्श पर किया गया है, ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये पर इस आधार पर कड़ी आपत्ति जताई है कि प्रस्तावित किराया किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा भुगतान किये गये मौजूदा किराये की तुलना में कई गुना अधिक है। किरायेदारों/पट्टेदारों ने मूल्यांकनकर्ता(ओं) द्वारा किए गए मूल्यांकन पर भी सवाल उठाया है, जिसके आधार पर एमबीपीटी द्वारा विषयगत प्रस्ताव तैयार किया गया है। इसके अलावा, यह देखते हुए कि किराया पूर्वव्यापी रूप से तय किया जा रहा है, किरायेदारों/पट्टेदारों को बकाया राशि के लिए डर है जो प्रस्तावित संशोधन के कारण इकट्ठा/जमा हो जाएगा। इसके अलावा, यह देखते हुए कि कोविड-19 महामारी के बाद, वैश्विक अर्थव्यवस्था अभी सामान्य स्थिति में वापस आ रही है, किसी भी पूर्वव्यापी संशोधन को किरायेदारों / पट्टेदारों को भारी वित्तीय झटका देने के लिए कहा गया है। किरायेदारों/पट्टेदारों ने यह भी उल्लेख किया है कि वे समय पर अपने किराए और करों का विधिवत भुगतान कर रहे हैं और इस प्रकार, उन्हें एमबीपीटी द्वारा किराये में प्रस्तावित वृद्धि के अधीन नहीं किया जाना चाहिए। किरायेदारों ने यह भी कहा है कि चूंकि एमबीपीटी द्वारा आवंटित भूमि में बुनियादी सुविधाओं/आवश्यकताओं का अभाव है, एमबीपीटी को किराये में वृद्धि के साथ आगे नहीं बढ़ना चाहिए और पत्तन द्वारा 'समझौता सूत्र' के आधार पर किराया के साथ जारी रखा जाना चाहिए जैसा कि माननीय सुप्रीम कोर्ट द्वारा बरकरार रखा गया है।

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

जहां तक मूल्यांकनकर्ता द्वारा किए गए पत्तन भूमि के मूल्यांकन पर आपत्ति का संबंध है, यह उल्लेखनीय है कि पत्तन भूमि का मूल्यांकन, पत्तन के क्षेत्राधिकार में है और इस प्रकार यह इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में नहीं है। इस प्राधिकरण के पास मूल्यांकन पहलुओं की गहराई तक जाने की तकनीकी विशेषज्ञता नहीं है। भूमि नीति दिशानिर्देशों में इस प्राधिकरण से पत्तन द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर किराया निर्धारित किया जाना अपेक्षित है।

जहां तक एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित वृद्धि की मात्रा का संबंध है, संयुक्त सुनवाई के दौरान किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा उनके लिखित निवेदनों के साथ-साथ की गई भारी आपत्तियों के कारण, संयुक्त सुनवाई के बाद, एमबीपीटी को अपने प्रस्तावित किराया प्रस्ताव की समीक्षा करने का अवसर दिया गया था। लेकिन, एमबीपीटी ने किरायों की समीक्षा करने में असमर्थता व्यक्त की है।

यह देखते हुए कि पट्टा किराये के निर्धारण के लिए पत्तन का प्रस्ताव भूमि के उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) पर आधारित है जो भूमि नीति दिशानिर्देश 2015 में निहित शर्तों के आधार पर 5 कारकों (एफएसआई 1.00 के लिए आधार दर के लिए) में से उच्चतम पर आधारित है और एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया है और न्यासी बोर्ड

द्वारा भी अनुमोदित किया गया है, और चूंकि यह प्राधिकरण भूमि नीति दिशानिर्देश, 2015 से बाध्य है, यह प्राधिकरण एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए रेडी रेकनर वाले 19 जोनों के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए लीज किरायों का अनुमोदन करता है।

कुछ किरायेदारों/पट्टेदारों ने एक तर्क दिया है कि यह देखते हुए कि एमबीपीटी प्रति वर्ष 4% की दर से किराये में वृद्धि कर रहा है, एमबीपीटी द्वारा अब किराये में वृद्धि का प्रस्ताव करने का प्रश्न ही नहीं उठता है। इस संबंध में, यह कहना है कि, किसी भी अन्य उत्पाद की तरह, प्रति वर्ष किराये में वृद्धि, बढ़ती हुई मुद्रास्फीति लागत को पूरा करने के लिए है। लेकिन संदर्भ मामले में, किराये के आधार की समीक्षा की जा रही है, ताकि इसे वर्ष 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 कदम उठाने की सलाह दी जाती है।

इसके अलावा, यह देखते हुए कि पट्टेदारों/किरायेदारों को 2017 की अब तक की अवधि के लिए बकाया का भुगतान करना होगा और यह देखते हुए कि अर्थव्यवस्था अभी सामान्य स्थिति में आ रही है, कोविड-19 महामारी की चपेट में आने के बाद एमबीपीटी को वर्ष 2017 से शुरू होने वाली अवधि से संबंधित किराए के बकाया का भुगतान करने के लिए पट्टेदारों/किरायेदारों को अधिक समय की अवधि देने की सलाह दी जाती है।

- (x). 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13 (ग) बंदरगाहों को वार्षिक वृद्धि तय करने की छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगा। तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में संकेत दिया है कि वर्ष 2017-18 के लिए निर्धारित पट्टा किराया 4% वार्षिक वृद्धि के अधीन होगा। तथापि, इस मामले में पत्तन को किसी नोट का प्रस्ताव करते हुए नहीं पाया गया है। इस प्रकार, इसलिए, अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया गया है जिसमें कहा गया है कि पट्टा किराया(लीज रेंट) @ 4% प्रति वर्ष की वृद्धि के अधीन है और यह कि पहली ऐसी वृद्धि 01 अक्टूबर 2018 से प्रभावी होगी।
- (xi). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ग) में कहा गया है कि प्राधिकरण द्वारा हर पांच साल में एक बार दरों को संशोधित किया जाएगा। चूंकि किराया 01 अक्टूबर 2017 से निर्धारित किया जा रहा है, तदनुसार, किराया अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया जा रहा है कि वार्षिक पट्टा किराया उस पर पांच साल की अवधि के लिए लागू रह सकता है।
- (xii). एमबीपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि किराए की गणना वास्तविक रूप से निर्मित क्षेत्र के आधार पर की जाएगी, जो न्यूनतम एफएसआई 1.00 के अधीन होगी। यह देखते हुए कि पट्टा किराया प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आधार पर बरकरार रहेगा और केवल एफएसआई के आधार पर आनुपातिक रूप से बढ़ाया जाएगा, यह प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट को अनुमोदित करने का इच्छुक है।
- (xiii). एमबीपीटी ने इस आशय के एक और नोट का प्रस्ताव किया है कि दरें सभी करों (जीएसटी, नगरपालिका कर, आदि), सेवा शुल्क, दंड और ब्याज आदि से इतर (को छोड़कर) हैं और यह कि पट्टेदारों/किरायेदारों /लाइसेंसधारियों द्वारा यथा लागू अलग से देय हैं। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित टैरिफ किसी भी कर और वैधानिक कर्तव्यों से अलग है। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क पर लागू दरों पर कर और वैधानिक शुल्क पोर्ट द्वारा लगाए जाने होंगे। इस स्थिति को देखते हुए, पत्तन द्वारा प्रस्तावित नोट को अनुमोदित किया जाता है।
- (xiv). एमबीपीटी ने इस आशय के नोट का प्रस्ताव किया है कि दरें गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए लागू हैं और सभी समाप्त पट्टों, मासिक किरायेदारी, पंद्रह मासिक पट्टों और संबंधित रेडी रेकनर क्षेत्रों में आने वाले लाइसेंसों पर लागू हैं। चूंकि, प्रस्तावित नोट विषयगत प्रस्ताव के तहत स्वीकृत पट्टा किराया(लीज रेंटल) के तहत शामिल पट्टेदारों/किरायेदारों की श्रेणियों पर स्पष्टता प्रदान करते हैं, प्रस्तावित नोटों को मंजूरी दी जाती है।

- (xv). एमबीपीटी ने इस आशय के नोट का भी प्रस्ताव किया है कि अनुमेय अवधि से अधिक अवधि के लिए समय-समय पर बोर्ड की नीति के अनुसार ब्याज प्रभार्य होगा और यह कि चाहे मांग की गई हो या नहीं, किरायेदारों/पट्टेदार/लाइसेंसधारी/अधिभोगियों को एक महीने के लिए किराए/मुआवजे/लाइसेंस शुल्क का भुगतान प्रत्येक अगले महीने के 15वें दिन को या उससे पहले करना होगा। चूंकि प्रस्तावित नोट स्पष्टता लिए हुए हैं और अस्पष्टता से बचने के लिए हैं और इनसे किराए के भुगतान में किरायेदारों/पट्टेदारों के बीच अनुशासन कायम रहेगा, इसलिए प्रस्तावित नोट मंजूर किए जाते जाते हैं।

8. परिणाम में, और ऊपर दिए गए कारणों के लिए, और सामूहिक सोच- विचार के आधार पर, यह प्राधिकरण एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 19 रेडी रेकनर ज़ोनों के लिए 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए एमबीपीटी की किराया अनुसूची को स्वीकृति प्रदान करता है जिसे राजपत्र संख्या 554 दिनांक 12 नवंबर 2021 द्वारा अलग से अधिसूचित किया गया है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./492/2021-22]

## TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

### NOTIFICATION

Mumbai, the 17th November, 2021

**No. TAMP/52/2021-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 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT on 01 November 2021. However, considering the time involved for notifying the Speaking Order along with the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the 19 Ready Reckoner Zones for the period 01 October 2017 to 30 September 2022, approved by this Authority, this Authority decided to notify only the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the 19 Ready Reckoner Zones for the period 01 October 2017 to 30 September 2022. Accordingly, the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the 19 Ready Reckoner Zones for the period 01 October 2017 to 30 September 2022, approved by this Authority on 01 November 2021 was notified in the Gazette of India on 12 November 2021 vide Gazette no 554. 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 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT as in the Order appended hereto.

## TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

### Case No. TAMP/52/2021-MBPT

Mumbai Port Trust

---

Applicant

### QUORUM

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

### ORDER

(Passed on this 1<sup>st</sup> 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/265 dated 22 September 2021 for fixation of 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.

2.1. The submissions made by MBPT in its proposal dated 22 September 2021 are as follows:

- (i). Government has issued Policy Guidelines on Land Management for all major ports vide letter No. PD-13017/2/2014-PD.IV dated 17.07.2015. By Clarification Circular No. 1 of 2018 dated 14.05.2018, and Clarification Circular No.1 of 2019-20 dated 29.04.2019 Ministry has extended the

applicability of the PGLM 2015 to the non-home occupation / commercial areas of the township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla Port. Clause 13 (c) of PGLM of 2015 requires the port to refix the SOR once in five years and obtain TAMP's approval thereto.

- (ii). As provided in Clause 13 of PGLM, Land Allotment Committee (LAC) has recommended rates for various Ready Reckoner Zones. Same have been approved by MBPT Board. Subsequently, the MBPT vide its letter dated 14 October 2021 has furnished the relevant Board Resolutions approving the Schedule of Rates (SoR) for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 in respect of Mumbai Port Trust letout land falling under various Ready Reckoner Zones (19 zones)
- (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 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT – 19 RR Zones which is submitted for approval to the SOR in terms of Clause 13 (c) of PGLM 2015.

2.2 The background and other main points made by the MBPT in its proposal dated 22 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. The said land stretches from Colaba to Wadala, Mahim, Worli, Govandi, Pir Pau, Mahul, Titwala etc. and is divided into 15 administrative units for management of these estates. The landed estates are divided into 2 main categories, viz. (i) lettable land and (ii) non-lettable land. Non-lettable land includes areas occupied by offices of sister department, administrative offices of Mumbai Port Trust, Port Trust quarters, Port Trust hospital, etc. The lettable category includes areas let out on long term leases, 15 monthly leases, monthly tenancies and licenses. There are also a few plots which are vacant and can be let out. The present proposal is for approval of Schedule of Rates (SOR) for the period 01.10.2017-30.09.2022.
- (ii). The Board vide various TRs of 2021 accorded approval to Schedule of Rates (SoR) for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 in respect of Mumbai Port Trust letout land falling under various Ready Reckoner Zones (19 zones) applicable to all the Expired leases/Fifteen Monthly leases/Monthly Tenancies/Licenses of the plots 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). *“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 :

- (i). TAMP had vide notification No. TAMP/10/98-Misc of 28.03.2000 issued orders dated 15.03.2000 on its jurisdiction for framing scale of rates and statement of condition on the issue of applicability of SOR to all lands of all Major Ports. The said notification was challenged by the Mumbai Port by Writ Petition 1153 of 2000. In the writ petition, by interim order dated 02.05.2000, the Bombay High Court had stayed the applicability of TAMP’s order to areas not falling within Port limit and Port approaches. The issue of withdrawal of Writ Petition and necessary advice for the same was been taken up with the Ministry in the light of PGLM 2015. The Ministry of Shipping, Govt. of India vide letter no.Secy(S)/Visit-Mumbai/land management/2018(333951) dated 15.05.2019 issued direction to the TAMP that consequent to the Policy Guidelines for Land Management, 2015 (PGLM 2015) read with clarification on PGLM dated 14.05.2018, the SoR with effect from 01.10.2012 onwards be fixed by TAMP for all areas of Mumbai Port including Township Areas. The SoR shall be declared only after the Writ Petition is withdrawn by Mumbai Port Trust. TAMP has since by letter dated 15<sup>th</sup> 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 28<sup>th</sup> March 2000 may be seen to have become infructuous.

#### D. LAC Report:

- (i). In terms of Para 13 of PGLM 2015, Valuers were appointed for carrying out valuation of various plots including vacant plots falling in the Ready Reckoner 19 Zones/Divisions. A statement showing the Ready Reckoner 19 zones indicating SoR value for base unit FSI 1 is enclosed for the SOR for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022. Based on the valuation carried out by Valuers, the Land Allotment Committee after deliberations prepared its report recommending the new SOR with effect from 01.10.2017 to 30.09.2022 which has been approved by the Board through various Resolutions i.e. TR 141 dated 24.08.2021, TR 128 dated 24.08.2021, TR 131 dated 24.08.2021, TR 128 dated 24.08.2021, TR 129 dated 24.08.2021, TR 130 dated 24.08.2021, TR 140 dated 24.08.2021, TR 127 dated 24.08.2021, TR 132 dated 24.08.2021, TR 133 dated 24.08.2021, TR 134 dated 24.08.2021, TR 152 dated 24.08.2021, TR 150 dated 24.08.2021, TR 154 dated 24.08.2021, TR 135 dated 24.08.2021, TR 138 dated 24.08.2021, TR 148 dated 24.08.2021 and TR 146 dated 24.08.2021. The zone-wise details of the land values with the rate of return (SOR) in terms of PGLM as recommended by the LAC and approved by the Board are shown in the statement.
- (ii). In each of these cases, the Land Allotment Committee has taken into account the Fair Market Value (FMV) of land based on highest of the 5 factors as per PGLM for base rate for FSI 1.00 for the period from 01.10.2017 and the rate of return adopted for arriving at the SOR is 6% per annum which rate will increase by 4% annually every October over the rate for the previous year. In case the FSI utilization is above 1.00, the said rate will increase proportionately. The SOR as recommended will be applicable to all the expired leases, Fifteen Monthly leases, Monthly tenancies and Licenses along with vacant plots (for calculation of upfront premium for allotment) falling under the respective Ready Reckoner 19 Zones.

#### E. Application of FSI factor in calculation of actual quantum of compensation.

- (i). The computation of rentals/ compensation based on FSI consumed and areas will be likely to be contentious issue even after base SoR rates for one sq. mtr. of land are approved by TAMP. Linking of SoR rates of land to FSI consumed of the buildings / structures have several repercussions and complexities such as how to compute FSI, exemption of fungible FSI as per DC rules and permissible FSI, etc. To study these aspects in detail, vide TR 122 of 2021 the Board has accorded

approval for formation of a committee of experts consisting of a retired Chief Engineer / Director of Planning of MCGM, Retired High Court Judge and a group of MbPT officials comprising Advisor (Planning), Chief Engineer, CLO, FA&CAO, Secretary and Estate Manager (I/C) alongwith Govt. registered Valuers on MbPT panel. Committee will give its recommendations on above issues and the matter will be brought before the LAC and Board for computation of actual rents/compensation on factors recommended by the Committee.

- (ii). Port Trust is billing the monthly tenants with MCGM Property Cesses (WBT, SBT, EGC & ED) @ 55.5% of Annual Rent as per SC Judgement and recovery of the same was MbPT's responsibility.

LAC vide report dated 23.08.2021 recommended that same practice is to be followed in future, however, the MCGM cesses will be reworked out in accordance with the proposed SOR 2017-2022 as may be approved by the TAMP, in respect of all the monthly tenancies and licenses upto 11 months of all the Ready Reckoner zones of Mumbai Port Trust land. The same is approved by the Board vide TR 155 of 2021.

- (iii). All the demand notices of differential arrears as per the revised SoR for 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 arrived at on the basis of various Board resolutions for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022. The said rate shall be applicable for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 with 4% annual increase every October. These rates will be applicable to all the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses along with vacant plots (for calculation of upfront premium for allotment) falling under the respective ready reckoner zones. The details of which are as given below :

**Statement Showing Scale of Rates as on 01.10.2017**

**for Non-Home Occupations for FSI=1**

| Sr. No | RR Zone | Unit                        | Division      | Rates for land per Sq. Mtr. as on 01.10.2017 (in ₹.) | Rate per Sq. Mtr. per month @6% return per annum as on 01.10.17 as per PGLM 2015 (in ₹.) |
|--------|---------|-----------------------------|---------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | 14/101A | ND – Unit 1                 | Dadar-Naigaum | 1,15,640                                             | 578.20                                                                                   |
| 2      | 11/86   | ND/CD/ Bunders Unit 1, 5,13 | Parel-Sewree  | 1,20,200                                             | 601.00                                                                                   |
| 3      | 11/85A  | ND- Unit 3                  | Parel-Sewree  | 1,78,450                                             | 892.25                                                                                   |
| 4      | 11/85   | ND/CD/ Bunders Unit 4, 5,13 | Parel-Sewree  | 1,68,450                                             | 842.25                                                                                   |
| 5      | 11/84   | ND- Unit 2                  | Parel-Sewree  | 1,71,310                                             | 856.55                                                                                   |
| 6      | 11/84A  | ND- Unit 2                  | Parel-Sewree  | 1,71,310                                             | 856.55                                                                                   |
| 7      | 10/79A  | ND- Unit 3                  | Mazgaon       | 1,85,590                                             | 927.95                                                                                   |
| 8      | 10/78A  | CD – Unit-6, 8              | Mazgaon       | 1,70,240                                             | 851.20                                                                                   |
| 9      | 10/78B  | CD- Unit 8                  | Mazgaon       | 1,70,240                                             | 851.20                                                                                   |
| 10     | 3/36    | SD - Unit 9                 | Princess Dock | 1,70,240                                             | 851.20                                                                                   |
| 11     | 3/35    | SD/Bunders - Unit 9, 10,14  | Princess Dock | 1,70,240                                             | 851.20                                                                                   |
| 12     | 3/35B   | SD - Unit 9, 10             | Princess Dock | 1,89,640                                             | 948.20                                                                                   |
| 13     | 2/23    | SD/Buners Unit 9, 11, 15    | Fort          | 2,11,500                                             | 1057.50                                                                                  |

| Sr. No | RR Zone | Unit                   | Division              | Rates for land per Sq. Mtr. as on 01.10.2017 (in ₹.) | Rate per Sq. Mtr. per month @6% return per annum as on 01.10.17 as per PGLM 2015 (in ₹.) |
|--------|---------|------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14     | 2/9     | SD - Unit 11           | Fort                  | 2,11,500                                             | 1057.50                                                                                  |
| 15     | 2/12    | SD - Unit 12           | Fort                  | 2,90,640                                             | 1453.20                                                                                  |
| 16     | 1/6A    | SD/Bunders Unit 12, 14 | Colaba                | 2,90,640                                             | 1453.20                                                                                  |
| 17     | 1/4     | Bunders Unit-14        | Colaba (Pilot Bunder) | 2,90,640                                             | 1453.20                                                                                  |
| 18     | 1/3     | SD - Unit 12           | Colaba                | 2,90,640                                             | 1453.20                                                                                  |
| 19     | 1/3A    | SD - Unit 12           | Colaba                | 3,31,600                                             | 1658.00                                                                                  |

[ All the rates for land value has been rounded to the nearest 10s]

#### NOTES:

1. Actual quantum of Rent will be worked out on the base rent and factor as may be recommended by the committee appointed for the purpose of applicability of FSI.
2. Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the above rates.
3. Rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of the SOR rates.
4. Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2017 to 30.9.2022 will be calculated based on above rates.
5. These rates are applicable to all the Expired Leases, Monthly Tenancies, Fifteen Monthly Leases and Licenses along with vacant plots (for calculation of upfront premium for allotment) falling in the respective Ready Reckoner Zones.
6. These rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities.
7. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
8. Whether demanded or not, rent/ compensation/ license fee for a month would have to be paid by the tenants/ lessees/ licensees/ occupants on or before the 15th day of each succeeding month.

2.4. The MBPT has stated that the proposal is formulated in terms of the Land Policy Guidelines for Land Management 2015 and clarification no.2 of 2019 and extended the same by Ministry of Shipping, Govt. of India vide letter no. PD/13007/2/2014-PD-IV (PD-III) dated 27.01.2021. 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 01.10.2017 to 30.09.2022 applicable to all the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses alongwith vacant plots (for calculation of upfront premium for allotment) falling under the respective Ready Reckoner zones.

2.5. On perusal of the LAC report submitted by the MBPT along with proposal, the following summary of estimation of Land value for FSI 1 based on five factors of Land Policy Guidelines and the land value recommended by the LAC:

| SUMMARY OF MARKET VALUE UNDER DIFFERENT FACTORS LAID DOWN IN PGLM, 2014 |         |      |          |                                                 |                                                                                 |                                                      |                                 |                                              |                         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|------|----------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|
| Sr. No.                                                                 | RR Zone | Unit | Division | State Govt. ready reckoner rate in year 2018-19 | Highest rate of actual relevant transactions in last 3 years in Port's vicinity | Highest accepted tender cum action rate of port land | Rate arrived by Approved Valuer | Any other relevant factor identified by Port | Rate Recommended by LAC |

|   |             |                                   |                       |                                                                                    |                        |                        |                                                                                                                |     |                                                                                          |
|---|-------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 14/101<br>A | ND – Unit 1                       | Dadar-<br>Naigau<br>m | 1. Stall No<br>2= ₹<br>65,200 Per<br>Sqm.<br>2. Shop no<br>1= ₹ 65,200<br>Per Sqm. | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.1,28,482/<br>- per Sqm.<br>For<br>Freehold<br>Land abnd<br>₹. 1,15,632<br>per Sqm.<br>for lease<br>hold land | NIL | ₹. 1,15,632 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹. 578.16 |
| 2 | 11/86       | ND/CD/<br>Bunders<br>Unit 1, 5,13 | Parel-<br>Sewree      | ₹. 31300<br>Per Sqm.                                                               | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹. 1,30,<br>000 Per<br>Sqm. as on<br>Dec 2019<br>₹. 1,20,200<br>as on Oct<br>2017                              | NIL | ₹. 1,20,200 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹. 601.00 |
| 3 | 11/85<br>A  | ND- Unit 3                        | Parel-<br>Sewree      | ₹. 31300<br>Per Sqm                                                                | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹. 1,78,448<br>per Sqm.                                                                                        | NIL | ₹. 1,78,448 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹.892.24  |
| 4 | 11/85       | ND/CD/<br>Bunders<br>Unit 4, 5,13 | Parel-<br>Sewree      | ₹. 31300<br>Per Sqm                                                                | ₹. 343085<br>Per Sqm.  | No such<br>transaction | ₹. 1,68,454<br>per Sqm.                                                                                        | NIL | ₹. 1,68,454 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹. 842.27 |
| 5 | 11/84       | ND- Unit 2                        | Parel-<br>Sewree      | ₹. 95,100<br>Per Sqm                                                               | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹. 1,71,310<br>per Sqm                                                                                         | NIL | ₹.1,71,310 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹. 856.55  |
| 6 | 11/84<br>A  | ND- Unit 2                        | Parel-<br>Sewree      | ₹. 56,400<br>Per Sqm                                                               | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹. 1,71,310<br>per Sqm                                                                                         | NIL | ₹. 1,71,310 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹. 856.55 |
| 7 | 10/79<br>A  | ND- Unit 3                        | Mazgao<br>n           | ₹. 28,100<br>Per Sqm                                                               | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹..<br>1,85,585<br>per Sqm                                                                                     | NIL | ₹. 1,85,585 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹. 928.00 |
| 8 | 10/78<br>A  | CD-Unit-6,<br>8                   | Mazgao<br>n           | ₹.51,600<br>Per Sqm                                                                | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.1,70,240<br>per Sqm                                                                                          | NIL | ₹.1,70,240 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br>Lease Rent per<br>Sqm per                         |

|    |            |                                |                  |                            |                        |                        |                         |     |                                                                                                                                                                                                       |
|----|------------|--------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            |                                |                  |                            |                        |                        |                         |     | annum=<br>₹. 851.20                                                                                                                                                                                   |
| 9  | 10/78<br>B | CD- Unit 8                     | Mazgaon          | ₹. 37,500<br>Per Sqm       | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.1,70,240<br>per Sqm   | NIL | ₹. 1,70,240 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹. 851.20                                                                                                          |
| 10 | 3/36       | SD - Unit 9                    | Princess<br>Dock | ₹. 56,400<br>Per Sqm       | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.1,70,240<br>per Sqm   | NIL | ₹. 1,70,240 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹. 851.20                                                                                                          |
| 11 | 3/35       | SD/Bunders<br>-Unit<br>9,10,14 | Princess<br>Dock | ₹.78,400Pe<br>r Sqm        | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.1,70,240<br>per Sqm   | NIL | ₹. 1,70,240 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹. 851.20                                                                                                          |
| 12 | 3/35B      | SD - Unit 9,<br>10             | Princess<br>Dock | ₹. 77,900<br>Per Sqm       | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.1,89,663<br>per Sqm   | NIL | ₹. 1,89,663 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹..948.32                                                                                                          |
| 13 | 2/23       | SD/Bunders<br>Unit 9,11,15     | Fort             | ₹. 97,000<br>Per Sqm       | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹..2,11,500<br>per Sqm. | Nil | ₹. 2,11,500 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹1057.50                                                                                                           |
| 14 | 2/9        | SD - Unit<br>11                | Fort             | ₹. 1,50,000<br>per Sqm.    | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹..2,11,500<br>per Sqm. | Nil | ₹. 2,11,500 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹.1057.50                                                                                                          |
| 15 | 2/12       | SD-Unit 12                     | Fort             | ₹.<br>2,29,800<br>per sqm. | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.2,90,635<br>per Sqm.  | Nil | ₹.3,31,600 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>(Recommend<br>ed value for the<br>RR Zone1/3A<br>considering<br>prime location<br>being<br>proximity to<br>Gate of India)<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per |

|    |      |                          |                             |                            |                        |                        |                         |      |                                                                                             |
|----|------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      |                          |                             |                            |                        |                        |                         |      | annum=<br>₹1658.00                                                                          |
| 16 | 1/6A | SD/Bunders<br>Unit 12,14 | Colaba                      | ₹.<br>1,88,600<br>per Sqm. | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹..2,90,635<br>per Sqm. | Nil  | ₹.2,90,635 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹.1453.17 |
| 17 | 1/4  | Bunders<br>Unit-14       | Colaba<br>(Pilot<br>Bunder) | ₹.<br>1,30,400<br>per sqm. | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.2,90,635<br>per Sqm.  | Nil  | ₹.2,90,635 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹.1453.17 |
| 18 | 1/3  | SD - Unit<br>12          | Colaba                      | ₹.<br>1,88,600<br>per Sqm. | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.2,90,635<br>per Sqm   | Nil  | ₹.2,90,635 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹.1453.17 |
| 19 | 1/3A | SD - Unit<br>12          | Colaba                      | ₹.<br>2,39,300<br>per Sqm  | No such<br>transaction | No such<br>transaction | ₹.3,31,600<br>per Sqm   | Nil. | ₹.3,31,600 per<br>Sqm per FSI<br>=1<br><br>Lease Rent per<br>Sqm per<br>annum=<br>₹.1658.00 |

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 the Authority's jurisdiction in respect of framing scale of Rates and Statement of Conditions for use of port properties.

3.2. The Mumbai Port Trust (MBPT) filed a Writ Petition in the Bombay High Court in April 2000 challenging the Order dated 15 March 2000 and praying, *inter alia*, that 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 the 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 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 *interalia*, directed TAMP to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township Areas with effect from 01.10.2012 onwards, consequent to the Policy Guidelines for Land Management, 2015 (PGLM 2015) read with clarification on PGLM dated 14.05.2018, only after the writ Petition is withdrawn by MBPT. Vide the said letter, the then MOS requested MBPT to withdraw the Writ Petition no. 1153 of 2000 from the Bombay High Court and intimate the same to the MOS and TAMP.

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

3.9. Thus, the MBPT has come up with a proposal seeking approval for schedule of rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT. Simultaneously, the MBPT has also filed 6 similar proposals seeking approval for schedule of rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations/ Home occupations in Township Areas of MBPT, which is being dealt separately under consideration by TAMP.

4.1. Considering the huge list of registered tenant / lessees as suggested by the MBPT, the MBPT was requested vide letter dated 01 October 2021 to upload subject proposal in its website and intimate to all the registered tenant / lessees about hosting of the subject proposal in the MBPT website and give the designated email address of Port as well as TAMP for furnishing comments within 15 days' time.

4.2. Accordingly, the MBPT vide its email dated 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-382/1925 dated 06 October 2021, wherein the MBPT has intimated the Tenants/ Lessees about hosting of subject proposal in the website of MBPT and has sought for comments/ opinion of the users on the subject proposal in reference, to be sent to 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. Accordingly, the MBPT vide its email dated 26 October 2021 has responded.

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

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

6.2. An action has already been initiated to notify the said order in the Official Gazette of India. Simultaneously, the MBPT has also filed 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 for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for residential and mixed used occupations (iii). Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for Port Trust structures falling under various RR Zones, (iv). Schedule of rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT, (v), Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations in Township Areas of MBPT – 19 RR Zones and (vi). Schedule of Rates (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 are being dealt separately.

6.3. The present proposal seeking approval for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for non home occupation in Township areas of MBPT 19 RR zones has already been taken up on consultation, which has been formulated on the similar methodology of adopting State Government Ready Recknor 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 30.09.2022. 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 the totality of the information collected during the processing of the 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 six separate proposals seeking retrospective fixation of lease rentals for Schedule of Rates and revision of rent/ compensation for non-home occupations/ residential and mixed used occupations/ Port Trust structures in Township Areas of MBPT for the quinquennial period from 01 October 2012 to 30 September 2017 and for the period from 01 October 2017 to 30 September 2022. The present proposal in reference is for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation for non-home occupations in township areas of MBPT. The subject proposal deals with the quinquennial period from 01 October 2017 to 30 September 2022.

- (ii). In this connection, we have received numerous representations from various individual tenants/ lessees strongly objecting to the fixation of the lease rentals from 01 October 2017 to 30 September 2022, 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.

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 way leave charges are due for revision from 01 October 2012 onwards. The MBPT has also stated that even in the bills raised by the MBPT for the tenants/ lessees, it has been indicated by way of a footnote that the bill raised by MBPT is provisional and is subject to revision with effect from 01 October 2012.

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

Under these circumstances and for the reasons given in the earlier paragraphs, the proposal of the MBPT for recovery of Lease rentals for the 19 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2017 to 30 September 2022, is taken up for consideration.

- (iii). It has been repeatedly 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 October 2017 to 30 September 2022 for non-home occupations in Township Areas 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 may be used for the purposes specified u/s 49 of the 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/ clarification 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 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The subject proposal of MBPT seeking revision of lease rentals for the period from 01 October 2017 to 30 September 2022 is based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2015, as issued by the Government of India in the then Ministry of Shipping (MOS).

- (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 based on the Valuation Report has analysed the market value of the lands based on the factors as listed in the Land Policy Guidelines and has recommended to choose the highest amongst all the market values of land so determined for all the 19 Ready Reckoner (RR) Zones forming part of the subject proposal.
- (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. highest of the market value amongst all the factors as for the year 2017 for all the 19 Ready Reckoner (RR) Zones forming part of the subject proposal.

As brought out above, the LAC for the reasons as documented in its Report has recommended to determine the market value of the land, based on the highest of the market value determined based on the various factors as listed in the Land Policy Guidelines and has recommended lease rentals thereon. The Board of Trustees of MBPT has also approved the lease rentals as per the recommendations of the LAC and the same has been proposed by the Port in its proposal.

- (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 2017 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 2017 (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 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.

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

As regards the quantum of increase proposed by MBPT, owing to the huge objections made by the tenants/ lessees vide their written submissions as well as during the joint hearing, the MBPT was given an opportunity, subsequent to the joint hearing, to review its proposed rentals. But, the MBPT has expressed its inability to review the rentals.

Given that the proposal of the port for fixation of lease rentals is based on the Fair Market Value (FMV) of land based on highest of the 5 factors (for base rate for FSI 1.00 ) 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 19 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2017 to 30 September 2022, as proposed 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 2017.

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

Further, considering that the lessees/ tenants will have to pay the arrears for the period 2017 till date and given that the economy is just coming back to normalcy, after it was hit by the COVID-19 pandemic, the MBPT is advised to grant a longer period of time to the lessees/ tenants, to pay the arrears of rent pertaining to the period beginning from the year 2017.

- (x). Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT in its proposal has indicated that the lease rental as fixed for the year 2017-18 will be subject to 4% annual escalation. However, no note is seen to have proposed by the port in the matter. Thus, a note is, therefore, prescribed in the Schedule stating that the lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2018.
- (xi). Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by the Authority. Since the rental is being prescribed with effect from 01 October 2017, accordingly, a note is being prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals may remain in force for a period of five years thereon.
- (xii). 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 the 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.
- (xiii). 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 the Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.
- (xiv). The MBPT has proposed notes to the effect that the rates are applicable for non-Home Occupations and are applicable to all the Expired Leases, Monthly Tenancies, Fifteen Monthly Leases and Licenses falling in the respective Ready Reckoner Zones. 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.

- (xv). 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 15<sup>th</sup> day of each succeeding month. Since the proposed notes give clarity and would avoid ambiguity and would instill discipline amongst the tenants/ lessees in the payment of rentals, the proposed notes are approved.

8. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the 19 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2017 to 30 September 2022, which has been notified separately vide Gazette No. 554 dated 12 November 2021.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./492/2021-22]