



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-10122021-231760
CG-MH-E-10122021-231760

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 640]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, दिसम्बर 9, 2021/अग्रहायण 18, 1943

No. 640]

NEW DELHI, THURSDAY, DECEMBER 9, 2021/AGRAHAYANA 18, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 26 नवंबर, 2021

सं.टीएमपी/53/2021-एमबीपीटी.—इस प्राधिकरण ने, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, एमबीपीटी के विभिन्न रेडी रेकनर जोनों में पड़ने वाली 7 प्लॉटों की भूमि को, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 1-10-2017 से 30-09-2022 तक दो पंचवर्षीय अवधि के लिए किराए पर देने के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए, एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव का 01 नवंबर 2021 को निपटान कर दिया है। तथापि, एमबीपीटी के विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के तहत पड़ने वाली 07 प्लॉटाभूमि को, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 1-10-2017 से 30-09-2022 तक किराए पर देने के लिए, दरों की अनुसूची(एसओआर) हेतु अनुमोदित पट्टा किराया निर्धारित करने वाली किराया अनुसूची के लिए, स्पीकिंग ऑर्डर को अधिसूचित करने में लगने वाले समय को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकरण ने, तुरंत, एमबीपीटी के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल) अधिसूचित करने का निर्णय लिया गया। तदनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा एमबीपीटी के विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के तहत पड़ने वाली 07 प्लॉटों भूमि को, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 1-10-2017 से 30-09-2022 तक किराए पर देने के लिए, दरों की अनुसूची(एसओआर) हेतु अनुमोदित पट्टा किराया निर्धारित करते हुए, 01 नवंबर 2021 को इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया अनुसूची को, भारत के राजपत्र में राजपत्र संख्या 555 पर, 12 नवंबर 2021 को, अधिसूचित किया गया था। उक्त अधिसूचना में कहा गया था कि यह प्राधिकरण उचित समय पर एक स्पष्ट, आदेश (स्पीकिंग आर्डर) को अधिसूचित करेगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण, एतद्वारा, विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के तहत पड़ने वाले 7 प्लॉटों की भूमि को, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 1-10-2017 से 30-09-2022 तक किराए पर देने के लिए के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए एमबीपीटी के प्रस्ताव के निपटान से संबंधित स्पष्ट आदेश (स्पीकिंग आर्डर) को, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार अधिसूचित करता है।

मामला सं. टीएएमपी/53/2021-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

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

आदेश

(नवंबर 2021 के प्रथम दिन पारित)

यह मामला, मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी) से उनके पत्र संख्या एफए/ओईए-एल/38(21)/जनरल/267 दिनांक 23 सितंबर 2021 के तहत एमबीपीटी के विभिन्न रेडी रेकनर 7 जोनों में पड़ने वाली भूमि को 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए किराए पर देने के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी) से प्राप्त एक प्रस्ताव से संबंधित है।

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

- (i). सरकार ने पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014/-पीडी.IV दिनांक 17.07.2015 के तहत सभी महापत्तों के लिए भूमि प्रबंधन पर नीतिगत दिशानिर्देश जारी किए हैं। 2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 1 दिनांक 14.05.2018 और 2019-20 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 1 दिनांक 29.04.2019 द्वारा मंत्रालय ने पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता को, मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तन टाउनशिप क्षेत्रों के गैर-आवासीय अधिभोग/वाणिज्यिक क्षेत्रों तक बढ़ा दिया है। 2015 के पीजीएलएम के खंड 13 (ग) के अनुसार पत्तन द्वारा एसओआर को पांच साल में एक बार पुनः निर्धारित करना और उस पर टीएएमपी का अनुमोदन प्राप्त करना अपेक्षित है।
- (ii). जैसा कि पीजीएलएम के खंड 13 में प्रदत्त है, भूमि आवंटन समिति (एलएसी) ने विभिन्न रेडी रेकनर क्षेत्रों के लिए दरों की सिफारिश की है, एमबीपीटी बोर्ड ने इसे मंजूरी दे दी है। (एमबीपीटी ने एलएसी की सिफारिशों का अनुमोदन करने वाले बोर्ड के संकल्प की प्रति प्रस्तुत की है।)
- (iii). इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी ने, एमबीपीटी के विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के तहत आने वाली 07 प्लोटों की भूमि को, 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 1.10.2017 से 30.09.2022 तक किराए पर देने के लिए दरों की अनुसूची के निर्धारण और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए विषयगत प्रस्ताव प्रस्तुत किया है जो पीजीएलएम 2015 के खंड 13 (ग) के अनुसार एसओआर के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया है।

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

क. पृष्ठभूमि :

- (i) मुंबई पत्तन न्यास के पास मुंबई शहर में लगभग 944 हेक्टेयर भूमि है। मुंबई शहर की सीमा में भूमि ए, बी, सी, एम, जी-नॉर्थ, ई, एफ-नॉर्थ और एफ-साउथ वार्ड के और मुंबई के बाहरी द्वीप शहर में किराए पर दी गई भूमि क्षेत्राधिकार में आती है। उक्त भूमि कोलाबा से बडाला, माहिम, वर्ली, गोवंडी, पीर पाऊ, माहुल, टिटवाला आदि तक फैली हुई है और इन सम्पदाओं के प्रबंधन के लिए 15 प्रशासनिक इकाइयों में विभाजित है। भूमि सम्पदा को 2 मुख्य श्रेणियों अर्थात् (i) किराए पर देने योग्य भूमि और (ii) किराए पर न देने 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। किराए पर दिए जाने वाली श्रेणी में लंबी अवधि के किराए 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 1-10-2017 से 30-09-2022 तक दरों की अनुसूची के अनुमोदन के बारे में है।
- (ii) बोर्ड ने 2021 के विभिन्न टीआर के माध्यम से मुंबई पत्तन न्यास के संबंध में 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के शेष जोनों के

तहत पड़ने वाली किराए पर दी गई भूमि के संबंध में, सभी समय सीमा समाप्त पट्टों/पंद्रह मासिक पट्टों/मासिक किरायेदारी/भूखंडों के लाइसेंस गैर घरेलू अधिभोगों के लिए लागू दरों की अनुसूची (एसओआर) को मंजूरी दी थी।

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 पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों के गैर-घरेलू अधिभोगों/वाणिज्यिक क्षेत्रों तक विस्तारित करते हुए पीजीएलएम 2014/15 के विभिन्न मुद्दों पर स्पष्टीकरण परिपत्र जारी किया। इस प्रकार पीजीएलएम 2015 मुंबई पत्तन न्यास के टाउनशिप क्षेत्रों पर लागू हो गया है। मंत्रालय ने आगे के पत्र दिनांक 27.01.2021 के माध्यम से स्पष्ट किया है कि "चूंकि पीजीएलएम 2014 कैबिनेट द्वारा अनुमोदित है, यह तब तक वैध है जब तक कैबिनेट द्वारा इसमें संशोधन नहीं किया जाता है। अतः दिनांक 29.04.2019 को जारी संकलित पीजीएलएम, 2015 पत्र दिनांक 29.04.2019 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 का बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए निम्नलिखित कारकों पर विचार किया जाना आवश्यक है:

I. पांच घटक

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

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

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

ग. कानूनी मुद्दे :

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

घ. एलएसी की अनुशंसाएं:**(i) गैर घरेलू अधिभोगों के लिए शेष रेडी रेकनर जोनों के लिए एसओआर दरों का निर्धारण**

इससे पहले 2015 के टीआर नंबर 222 के माध्यम से बोर्ड ने 23 रेडी रेकनर जोनों के लिए दरों को मंजूरी दी थी। रेडी रेकनर 2012 पर 4% वार्षिक वृद्धि के साथ 6% रिटर्न की समान पद्धति को शेष क्षेत्रों के लिए एसओआर की आधार दर के रूप में अपनाया गया है। इन जोनों में पड़ने वाली गैर-घरेलू अधिभोगों, घरेलू अधिभोगों और मिश्रित (घरेलू + गैर-घरेलू), पी.टी. संरचना के लिए किराया मुआवज़ा की गणना करने के लिए जोनों की सूची लागू कराई जाएगी।

दिनांक 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए 3 भूखंडों के लिए प्रस्तावित भूमि मूल्य और पट्टे के किराये का सारांश नीचे सारणीबद्ध है:

क्रम सं.	आर आर ज़ोन	यूनिट	मंडल	भूमि का प्रस्तावित किराया
1	17/116	यूनिट-14 (माहिम बंदर)	लेडी जमशेदजी रोड-सिटी लाइट सिनेमा जंक्शन से माहिम चर्च जंक्शन के बीच का भाग।	रेडी रेकनर 2012 के अनुसार भूमि का मूल्य 1.10.2012 को ₹.71,800 प्रति वर्ग मीटर है। 1.10.2012 से पट्टा किराया = ₹.359 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह
2	1/5	यूनिट-14 (पायलट बंदर)	कफ परेड का हिस्सा डॉ. होमीभाभा रोड के उत्तर की ओर और प्रकाश पेटे मार्ग के पूर्वी हिस्से की ओर	रेडी रेकनर 2012 के अनुसार 1.10.2012 को भूमि का मूल्य ₹.2,14,000 प्रति वर्ग मीटर है। 1.10.2012 से पट्टा किराया = ₹. 1070 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह.
3	2/13	यूनिट-15	पी डी मेलो रोड (फ्रेरे रोड) सामान्य डाकघर से नॉर्ट ऑफ ए वार्ड की सीमा तक	रेडी रेकनर 2012 के अनुसार भूमि का मूल्य 1.10.2012 को ₹. 1,25,800 प्रति वर्ग मीटर है। 1.10.2012 से पट्टा किराया = ₹. 629 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह

(ii). विशेष ध्यान देने की आवश्यकता वाले क्षेत्रों के लिए एसओआर 2012-17 (01.10.2012 से 30.09.2017 तक) का निर्धारण

- (क). **ससून डॉक के मछली आधारित व्यवसाय (1/6क):** मूल्यांकक द्वारा दी गई भूमि दर (अर्थात् एसडीआरआर 2019-20 की भूमि दर का 80%) अप्रैल 2019 को आधार दर के रूप में ली गई (01.10.2018 की स्थिति के अनुसार रु.1,50,880/- प्रति वर्ग मीटर,) और एसओआर 2012-17 के लिए प्रत्येक अक्टूबर को 4% कम की गई। उपरोक्त भूमि दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% के साथ बढ़ेगी।
- (ख). **मौजूदा जेडी द्वीप पर भूमि:** जवाहर द्वीप (जेडी) द्वीप में मौजूदा भूमि के लिए उचित बाजार मूल्य के रूप में 01.10.2012 को भूमि दर रु.23,444/- प्रति वर्ग मीटर है। 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम पर विचार करते हुए दरों की अनुसूची (एसओआर) = रु.117.22/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह। उपरोक्त भूमि दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% दर से बढ़ेगा।
- (ग). **फेरी व्हार्फ (3/36) पर मछली आधारित व्यवसायों के लिए भूमि/घाट/जेटी किराए पर देना:** एलएसी ने 01.10.2012 की स्थिति के अनुसार निम्नलिखित दर की सिफारिश की है, जो प्रत्येक अक्टूबर में 4% के साथ 01.10.2017 की भूमि/जेटी दर को कम करके निकाली गई है। 01.10.2012 को एफएसआई 1 के लिए भूमि/जेटी दर रु.1,17,098/- प्रति वर्ग मीटर। 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम पर विचार करते हुए दरों की अनुसूची (एसओआर) विवरणी (01.10.2012 की स्थिति के अनुसार)। भूमि/जेटी के लिए = रु.585.49 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह। उपरोक्त भूमि/जेटी दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% की दर से बढ़ेगा।
- (घ). **फेरी घाट पर मछली आधारित व्यवसायों के लिए शेड/एमबीपीटी संरचना (3/36) को किराए पर देना:** एलएसी ने 01.10.2012 को एफएसआई 1 के लिए शेड दर/एमबीपीटी संरचना दर रु.1,36,856/- प्रति वर्ग मीटर की सिफारिश की। 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम पर विचार करते हुए रु.684.28 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दरों (एसओआर) की अनुसूची। विवरणी (01.10.2012 की स्थिति के अनुसार)। भूमि दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% के साथ बढ़ेगा।

(iii). विशेष ध्यान देने की आवश्यकता वाले क्षेत्रों के लिए एसओआर 2017-2022 (01.10.2017 से 30.09.2022 तक) का निर्धारण, ।

- (क). **मछली आधारित व्यवसाय ससून डॉक (1/6क):** अप्रैल 2019 को मूल्यांकक द्वारा दी गई भूमि दर (अर्थात् एसडीआरआर 2019-20 की भूमि दर का 80%) को आधार दर के रूप में लिया गया (01.10.2018 को प्रति वर्ग मीटर रु.1,50,880/-), घटाया (डी-एस्केलेट किया) और एसओआर 2017-22 के लिए हर अक्टूबर में 4% बढ़ाया गया ।
- (ख). **मौजूदा जेडी द्वीप पर भूमि:** जवाहर द्वीप (जेडी) द्वीप में मौजूदा भूमि के लिए उचित बाजार मूल्य के रूप में 01.10.2017 को भूमि दर रु.28,523/- प्रति वर्ग मीटर। 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम पर विचार करके दरों की अनुसूची (एसओआर) = रु.142.62/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह। उपरोक्त भूमि दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% के साथ बढ़ेगा।
- (ग). **जवाहर द्वीप (जेडी) द्वीप से सटी हुई लगभग 15 हेक्टेयर भूमि क्षेत्र (2019-22 की अवधि के लिए एसओआर):** 01.10.2019 को भूमि की दर 24680 / - प्रति वर्ग मीटर को भूमि क्षेत्र के लिए जवाहर द्वीप (जद) भू-द्वीप से सटे रीक्लेमेशन अधीन भूक्षेत्र के लिए उचित बाजार मूल्य के रूप में है । 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम पर विचार करके दरों की अनुसूची (एसओआर) = रु.123.40/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह है । उपरोक्त भूमि दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% के साथ बढ़ेगा। एसओआर, जेडी की रीक्लेम की गई भूमि के नए आवंटन के लिए लागू होगी।
- (घ). **जवाहर द्वीप में मराठा मंदिर भवन (2019-22 की अवधि के लिए एसओआर):** जवाहर भू-द्वीप (जद) में मराठा मंदिर भवन के लिए उचित बाजार मूल्य के रूप में 01.10.2019 को 48,426/- प्रति वर्ग मीटर की दर (44,773/ की दर पर 4% की वृद्धि के साथ)। 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम पर विचार करके दरों की अनुसूची (एसओआर) वापसी = रु.242.13/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह। उपरोक्त दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% के साथ बढ़ेगा। उपरोक्त एसओआर एमबीपीटी मराठा मंदिर कार्यालय भवन में समाप्त छूट और लाइसेंस / किराएदारी और नए आवंटन के लिए लागू होगा।

- (ड). फेरी घाट(व्हार्फ) (राजकुमारी गोदी(प्रिंसेस डॉक) का आरआर जोन 3/36) पर मछली आधारित व्यवसायों के लिए भूमि/घाट/जेटी की किराएदारी: 01.10.2018 से 30.09.2019 के लिए फेरी घाट पर भूमि/जेटी के लिए भूमि दर रु.1,48,166/- प्रति वर्ग मीटर। उपरोक्त दर पर 4% डी-एस्केलेशन लेते हुए एलएसी ने 01.10.2017 को एफएसआई 1 के लिए भूमि/जेटी दर रु.1,42,467/- प्रति वर्ग मीटर की सिफारिश की। 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम(01.10.2017 की स्थिति के अनुसार) पर विचार करते हुए रु.712.34 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दरों (एसओआर) की अनुसूची। भूमि दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% के साथ बढ़ेगा।
- (च). फेरी घाट पर मछली आधारित व्यवसायों के लिए शेड/एमबीपीटी संरचना की किराएदारी (3/36): फेरी घाट पर एमबीपीटी संरचनाएं 01.10.2018 से 30.09.2019 तक यात्री शेड के लिए शेड /एमबीपीटी संरचना दर रु.1,73,166/- प्रति वर्ग मीटर। उपरोक्त दर पर 4% डी-एस्केलेशन लेते हुए एलएसी ने 01.10.2017 को एफएसआई 1 के लिए शेड दर/एमबीपीटी संरचना दर रु.1,66,506/- प्रति वर्ग मीटर की सिफारिश की। 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम (01.10.2017 की स्थिति के अनुसार)पर विचार करते हुए रु. 832.53 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर (एसओआर) की अनुसूची। भूमि दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% की दर से बढ़ेगा।
- (छ). जमशेदजी बंदर (कोलाबा मंडल का आरआर जोन 1/6क): 01.10.2017 की स्थिति के अनुसार एफएसआई-1 के लिए भूमि दर रु.1,74,381/- प्रति वर्ग मीटर। एलएसी, 6% प्रति वर्ष प्रत्यागम (01.10.2017 की स्थिति के अनुसार)पर विचार करके दरों की अनुसूची (एसओआर) एफएसआई-1 के लिए प्रति माह रु.871.91 प्रति वर्ग मीटर की सिफारिश करती है। भूमि दर/एसओआर प्रत्येक अक्टूबर में 4% के साथ बढ़ेगा।

ड. संदर्भगत प्रस्ताव के साथ अग्रेषित मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए विभिन्न आरआर जोन में पड़ने वाले 7 भूखंडों में से प्रत्येक और एफएसआई 1 के लिए विषयगत भूखंडों का एफएमवी प्रति वर्ग मीटर की दर का सारांश नीचे सारणीबद्ध रूप में दिया गया है:

पीजीएलएम, 2014 में निर्धारित विभिन्न कारकों के तहत बाजार मूल्य का सारांश									
क्रम सं.	आर आर जोन	यूनिट	मंडल/प्रभाग	राज्य सरकार वर्ष 2018-19 में रेडी रेकनर रेट	पोर्ट के आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर	पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह कार्रवाई दर	स्वीकृत मूल्यांकन द्वारा गणित दर	पोर्ट द्वारा उल्लेखित कोई अन्य प्रासंगिक कारक	एलएसी द्वारा अनुशंसित दर
1	1/6क	यूनिट-12 और 14 (ससून डॉक के मछली आधारित व्यवसाय)	पूर्वी सागर पर, पश्चिम शहीद भगत सिंह रोड पर, दक्षिण होमी भाभा रोड पर उत्तर मंडल की सीमा पर। (नोट संख्या 9 देखें)	1.10.2018 की स्थिति के अनुसार रु.1,88,600 प्रति वर्ग मीटर	ऐसा कोई लेनदेन नहीं	ऐसा कोई लेनदेन नहीं	1.10.2018 को रु. 1,50,880 प्रति वर्ग मीटर। (रेडी रेकनर का 80 प्रतिशत)	विकल्प 1. 1-10-2012 को रु.98,900/- प्रति वर्ग मीटर विकल्प 1। विकल्प 2. 1-10-2012 को रु.79120/-	1.10.2018 से रु.1,50,880 प्रति वर्ग मीटर। रेडी रेकनर का 80 प्रतिशत) 1.10.2017 को रु.1,45,077 प्रति वर्ग मीटर (1,50,880/104*100 पट्टा किराया = रु.725.38प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष

								प्रति वर्ग मीटर (रेडी रेकनर 2012 का 80 प्रतिशत)	
2	1/6क	यूनिट -14 (जमशेदजी बंदर के मछली आधारित व्यवसाय)	पूर्वी सागर पर, पश्चिम शहीद भगत सिंह रोड पर, दक्षिण होमी भाभा रोड पर उत्तर मंडल की सीमा पर।	रु. 1.10.2017 की स्थिति के अनुसार 1,88,600 प्रति वर्ग मीटर	ऐसा कोई लेन देन नहीं	ऐसा कोई लेन देन नहीं	1.10.2018 तक रु. 1,74,381 प्रति वर्ग मीटर। (पट्टा धारित भूमि पर दर में 40% की कमी रु. 2,90,635)	शून्य	1.10.2017 की स्थिति के अनुसार रु. 1,74,381 प्रति वर्ग मीटर। पट्टा किराया = रु. 871.91 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष
3	3/36	बन्दर यूनिट-14 (नौका घाट-भूमि/जेट्टी का मछली आधारित व्यवसाय)	पीडी 'मेलो रोड के पूर्व की ओर समुद्र के किनारे (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसेस डॉक) तक वी वार्ड के सभी हिस्से।	1.10.2018 की स्थिति के अनुसार रु. 56,400 प्रति वर्ग मीटर'	ऐसा कोई लेन देन नहीं	1.10.2018 को 56,400 रुपये प्रति वर्ग मीटर (2018 में किराया चार्जर प्रति नया घाट रु. 705 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह 15% रेडी रेकनर की दर से	1.10.2018 को रु. 1,48,166 प्रति वर्ग मीटर प्रति भूमि	शून्य	1.10.2018 को रु. 1,48,166 प्रति वर्ग मीटर। 1.10.2017 की स्थिति के अनुसार रु. 1,42,467 प्रति वर्ग मीटर। (1,48,166/104*100) पट्टा किराया = रु. 712.34 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष
4	3/36	बन्दर यूनिट-14 (नौका - पीटी संरचना घाट के मछली आधारित व्यवसाय)	पीडी 'मेलो रोड के पूर्व की ओर समुद्र के किनारे (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसेस डॉक) तक वी वार्ड के सभी हिस्से।	रु. 56,400 per Sqm as on 1.10.2018	ऐसा कोई लेन देन नहीं	ऐसा कोई लेन देन नहीं	1.10.2018 को रु. 1,48,166 प्रति वर्ग मीटर प्रति भूखंड ख. रु. 25,000 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्तमान शेड का निर्माण ग= रु. 1,48,166 + रु. 25,000	शून्य	1.10.2018 को रु. 1,73,166 प्रति वर्ग मीटर। 1.10.2017 की स्थिति के अनुसार रु. 1,66,506 प्रति वर्ग मीटर। (1,73,166/104*100) पट्टा किराया = रु. 832.52 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष

							₹. 1,73,166 प्रति वर्ग मीटर		
5	--	यूनिट -12 जद भू- द्वीप	जद भू- द्वीप पर मौजूदा भूखंड	₹. 19,400 प्रति वर्ग मीटर प्रति भूखंड निकटतम माहुल जोन 90/419	ऐसा कोई लेनदेन नहीं	2 किमी के आसपास के क्षेत्र में ऐसा कोई लेनदेन नहीं । हालांकि, जेएनपीटी आईओसीएल अनुबंध की भूमि के लिए दर ₹.28,523/- प्रति वर्ग मीटर है	मुख्य भूमि पर जेएनपीटी और आईओसीएल में समझौता जो मौजूदा विकसित जेडी द्वीप के लिए 01.10.2019 को बिना प्रिमियम ₹. ₹.30,850/- प्रति वर्ग मीटर है। 1.10.2017 को ₹.28523/- प्रति वर्ग मीटर [₹.30,850 /(1.04*1.04)]	शून्य	1.10.2017 की स्थिति के अनुसार ₹.28,523 प्रति वर्ग मीटर। पट्टा किराया = ₹.142.62 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष
6	--	यूनिट -12 जद द्वीप	जद भू- द्वीप से सटी रीक्लेम की गई भूमि	₹. 19,400 प्रति वर्ग मीटर प्रति भूमि निकटतम माहुल जोन 90/419	ऐसा कोई लेनदेन नहीं	ऐसा कोई लेनदेन नहीं	01.10.2019 को जेएनपीटी और आईओसीएल में समझौता ₹.30,850/- प्रति वर्ग मीटर है। रीक्लेम की गई भूमि के लिए 24680 रुपये प्रति वर्ग मीटर (30850 रुपये पर 20 प्रतिशत डस्काउंट)	शून्य	₹. 24,680 प्रति वर्ग मीटर। 1.10.2019 की स्थिति के अनुसार 1.10.2019 को पट्टा किराया = ₹. 123.40 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह।
7	--	जद द्वीप	जद द्वीप पर मराठा मंदिर	₹. 43,450 प्रति वर्ग मीटर प्रति भूमि	ऐसा कोई लेनदेन नहीं	ऐसा कोई लेनदेन नहीं	01.10.2019 को जेएनपीटी और आईओसीएल	शून्य	1.10.2017 की स्थिति के अनुसार ₹. 44,773 प्रति वर्ग मीटर। 1.10.2019 को ₹.48,426 प्रति

						समझौता	वर्गमीटर
						रु.30,850/- प्रति वर्ग मीटर है।	(रु.44773 x 1.04 x 1.04)
						1.10.2017 की स्थिति के अनुसार	1.10.2019 से पट्टा किराया = रु. 242.13 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह।
						रु.28,523 प्रति वर्ग मीटर।	
						[रु.30,850 /(1.04*1.04)]	
						भूमि और संरचनाओं की लागत 44773 रुपये प्रति वर्ग मीटर बनती है।	

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

टीएएमपी द्वारा, उपभोग की गई एफएसआई और क्षेत्रों के आधार पर एसओआर दरों के किराये/मुआवजे की गणना प्रति वर्ग मीटर भूमि के आधार पर 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। इन पहलुओं का विस्तार से अध्ययन करने के लिए, 2021 के टीआर 122 के माध्यम से बोर्ड ने, एमसीजीएम के एक सेवानिवृत्त मुख्य अभियंता/योजना निदेशक, उच्च न्यायालय के सेवानिवृत्त न्यायाधीश और एमबीपीटी अधिकारियों के एक समूह से युक्त विशेषज्ञ जिसमें सलाहकार (योजना), मुख्य अभियंता, सीएलओ, एफए और सीएओ, सचिव और संपदा प्रबंधक (आई/सी) सहित एमबीपीटी पैनल पर पंजीकृत मूल्यांकक के साथ एक समिति के गठन की मंजूरी दी है। समिति उपरोक्त मुद्दों पर अपनी सिफारिशें देगी और समिति द्वारा अनुशंसित कारकों पर वास्तविक किराए/मुआवजे की गणना के लिए मामले को एलएसी और बोर्ड के समक्ष लाया जाएगा।

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 उस की वसूली करना एमबीपीटी की जिम्मेदारी थी।

एलएसी ने दिनांक 23.08.2021 की रिपोर्ट के माध्यम से सिफारिश की कि भविष्य में भी इसी पद्धति का पालन किया जाना है, तथापि, एमसीजीएम उपकरों की गणना प्रस्तावित एसओआर 2012-2017 के अनुसार पुनः परिकलित की जाएगी, जैसा कि टीएएमपी द्वारा अनुमोदित किया जा सकता है, मुंबई पत्तन न्यास भूमि के सभी रेडी रेकनर क्षेत्रों (गैर घरेलू अधिभोगों) की सभी मासिक किराएदारी और लाइसेंस के संबंध में 11 महीने तक की किरायेदारी और लाइसेंस। इसे बोर्ड द्वारा 2021 के टीआर 155 द्वारा अनुमोदित किया गया है। इसे 2017-2022 के एसओआर के लिए लागू किया जाएगा।

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

2.3. इस प्रकार, एमबीपीटी ने बोर्ड के विभिन्न संकल्पों के आधार पर निकाली गई दरों की अनुसूची के लिए 01.10.2012 से 30.09.2022 तक बोर्ड द्वारा अनुमोदित एसओआर के लिए टीएएमपी की मंजूरी का अनुरोध किया है। ये दरें संबंधित रेडी रेकनर ज़ोन के तहत आने वाले प्लॉटों/अवसंरचनाओं के खाली पड़े हुए प्लॉटों, भूखंडों/अवसंरचनाओं सहित समय सीमा समाप्त पट्टों/पंद्रह मासिक पट्टों/मासिक किरायेदारी/भूखंडों के लाइसेंसों (आवंटन के लिए आरक्षित मूल्य, वार्षिक किराया/ अपक्रंट प्रिमियम की गणना करने के लिए) के लिए लागू होंगी। जिनका विवरण नीचे दिया गया है :

(i) गैर घरेलू अधिभोगों के लिए 01-10-2012 से 30-09-2017 तक के लिए एसओआर में संशोधन

क्रम सं.	आर आर ज़ोन	यूनिट	रेडी रेकनर के अनुसार विवरण	टीआर सं.	एफएसआई- 1.00 रेकनर 2012 के लिए राज्य सरकार आरआर 2012 प्रति वर्ग मीटर के अनुसार खुली भूमि का भूमि मूल्य (रू.।)	रेडी रेकनर 2012 01.10.12 से 30.9.13 के अनुसार 4% वार्षिक वृद्धि के साथ भूमि मूल्यों पर एफएसआई 1.00 (भूमि नीति के संदर्भ में 6% रिटर्न प्रति वर्ष के अनुसार) के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह प्रस्तावित आधार दर (रू.)
1	17/116	यूनिट-14 (माहिम बंदर)	लेडी जमशेदजी रोड- सिटी लाइट सिनेमा जंक्शन से माहिम चर्च जंक्शन के बीच का भाग।	टीआर 153 दिनांक 24.08.2021	71800	359
2	1/5	यूनिट-14 (पायलट बंदर)	कफ परेड का हिस्सा डॉ. होमीभाभा रोड के उत्तर की ओर और प्रकाश पेठे मार्ग के पूर्वी हिस्से की ओर	टीआर 153 दिनांक 24.08.2021	214000	1070
3	2/13	यूनिट-15	पी डी मेलो रोड (फ्रेरे रोड) सामान्य डाकघर से नॉर्ट ऑफ ए वार्ड की सीमा तक	टीआर 153 दिनांक 24.08.2021	125800	629

नोट :

1. किराए की वास्तविक मात्रा की गणना, एफएसआई की प्रयोज्यता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा सिफारिश के अनुसार आधारभूत किराए और कारक के आधार पर की जाएगी।
2. उपरोक्त दरों में कर, सेवा शुल्क, अर्थदंड, ब्याज-दरें शामिल नहीं हैं।
3. जल निकायों के आवंटन की दर, एसओआर दरों के 50% पर लागू होगी।
4. दिनांक 01.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि के लिए बकाया-अंतर (डिफरेंशियल एरियर), देनदारियों और अन्य देय राशियों/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की जाएगी।
5. ये दरें गैर-घरेलू अधिग्रहणों/व्यवसायों के लिए लागू हैं।
6. बोर्ड की नीति के अनुसार समय-समय पर अनुमेय से अधिक अवधि के लिए ब्याज प्रभार्य होगा।
7. किरायेदारों/पट्टेदारों/लाइसेंसधारियों/रहने वालों को एक महीने के माह के किराए/मुआवजे/लाइसेंस शुल्क की मांग सूचना मिलने या नहीं मिलने पर भी, आगामी माह के 15 वें दिन या उससे पहले भुगतान करना होगा।

(ii) गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए एसओआर में संशोधन

क्रम सं.	आर आर ज़ोन	यूनिट	रेडी रेकनर के अनुसार विवरण	टी. आर. संख्या.	एफएसआई-1.00 रेकनर 2012 के लिए राज्य सरकार आरआर 2012 प्रति वर्ग मीटर के अनुसार खुली भूमि का भूमि मूल्य (रूपये)	रेडी रेकनर 2012 01.10.12 से 30.9.13 के अनुसार 4% वार्षिक वृद्धि के साथ भूमि मूल्यों पर एफएसआई 1.00 (भूमि नीति के संदर्भ में 6% रिटर्न प्रति वर्ष के अनुसार) के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह प्रस्तावित आधार दर (रूपये)
1	1/6क	यूनिट-12 और 14 (ससून डॉक के मछली आधारित व्यवसाय)	पूर्वी सागर पर, पश्चिम शहीद भगत सिंह रोड पर, दक्षिण होमी भाभा रोड पर उत्तर मंडल की सीमा पर। (नोट संख्या 9 देखें)	टीआर 135 दिनांक 24.08.2021	1,19,243	596.11
2	3/36	यूनिट -14 (फेरी वार्फ भूमि /जेट्टी के मछली आधारित अधिभोग)	पीडी 'मेलो रोड के पूर्व की ओर समुद्र के किनारे (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसेस डॉक) तक बी वार्ड के सभी हिस्से।	टीआर 139 दिनांक 24.08.2021	1,17,098	585.49
3	3/36	बंदर यूनिट-14 (नौका घाट-पीटी संरचना के मछली आधारित अधिभोग)	पीडी 'मेलो रोड के पूर्व की ओर समुद्र के किनारे (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसेस डॉक) तक बी वार्ड के सभी हिस्से।	टीआर 139 दिनांक 24.08.2021	1,36,856	684.28
4	--	जेडी द्वीप	जेडी द्वीप पर मौजूदा रीक्लेम की गई भूमि	टीआर 137 दिनांक 24.08.2021	23,444	117.22

नोट :

1. किराए की वास्तविक मात्रा की गणना, एफएसआई की प्रयोज्यता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा सिफारिश के अनुसार आधारभूत किराए और कारक के आधार पर की जाएगी।
2. उपरोक्त दरों में कर, सेवा शुल्क, अर्थदंड, ब्याज-दरें शामिल नहीं हैं।
3. जल निकायों के आवंटन की दर, एसओआर दरों के 50% पर लागू होगी।
4. दिनांक 01.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि के लिए बकाया-अंतर (डिफरेंशियल एरियर), देनदारियों और अन्य देय राशियों/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की जाएगी।
5. ये दरें गैर-घरेलू अधिग्रहणों/व्यवसायों के लिए लागू हैं।
6. बोर्ड की नीति के अनुसार समय-समय पर अनुमेय से अधिक अवधि के लिए ब्याज प्रभार्य होगा।

7. किरायेदारों/पट्टेदारों/लाइसेंसधारियों/रहने वालों को एक महीने के माह के किराए/मुआवजे/लाइसेंस शुल्क की मांग सूचना मिलने या नहीं मिलने पर भी, आगामी माह के 15 वें दिन या उससे पहले भुगतान करना होगा।

(iii) गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए एसओआर में संशोधन

क्रम सं. .	आर आर ज़ोन	यूनिट	रेडी रेकनर के अनुसार विवरण	टी आर सं.	वर्ष 2017-18 के लिए मूल्यांकनकर्ताओं की रिपोर्ट के अनुसार खुली भूमि का उचित बाजार मूल्य एफएसआई- 1.00 के लिए प्रति वर्ग मीटर (रु.)	एफएसआई 1.00 के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह प्रस्तावित आधार दर (भूमि नीति के संदर्भ में 6% रिटर्न प्रति वर्ष के अनुसार) एफएमवी पर 01.10.17 से 30.9.18 तक 4% वार्षिक वृद्धि के साथ (रु.)
1	1/6क	यूनिट-12 और 14 (समून डॉक के मछली आधारित व्यवसाय)	पूर्वी सागर पर, पश्चिम शहीद भगत सिंह रोड पर, दक्षिण होमी भाभा रोड पर उत्तर मंडल की सीमा पर। (नोट संख्या 9 देखें)	टी आर 135 दिनांक 24.08.2021	1,45,077	725.38
2	1/6क	यूनिट -14 (जमशेदजी बंदर के मछली आधारित व्यवसाय)	पूर्वी सागर पर, पश्चिम शहीद भगत सिंह रोड पर, दक्षिण होमी भाभा रोड पर उत्तर मंडल की सीमा पर। (नोट संख्या 9 देखें)	टी आर 136 दिनांक 24.08.2021	1,74,381	871.91
3	3/36	बंदर यूनिट-14 (नौका घाट- भूमि/जेटी का मछली आधारित व्यवसाय)	पीडी 'मेलो रोड के पूर्व की ओर समुद्र के किनारे (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसेस डॉक) तक बी वार्ड के सभी हिस्से।	टी आर 139 दिनांक 24.08.2021	1,42,467	712.34
4	3/36	बंदर यूनिट-14 (नौका घाट के मछली आधारित व्यवसाय - पीटी संरचना)	पीडी 'मेलो रोड के पूर्व की ओर समुद्र के किनारे (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसेस डॉक) तक बी वार्ड के सभी हिस्से।	टी आर 139 दिनांक 24.08.2021	1,66,506	832.53
5	--	यूनिट-12 जेडी द्वीप	जेडी द्वीप पर मौजूदा भूमि	टी आर 137 दिनांक 24.08.2021	28,523	142.62
6	--	यूनिट -12 जेडी द्वीप	जेडी द्वीप से सटी हुई री- क्लेम की गई भूमि	टी आर 137 दिनांक 24.08.2021	24,680	123.40*

7	--	जेडी द्वीप	जेडी द्वीप पर मराठा मंदिर	टी आर 137 dated 24.08.2021	48,426	242.13 [#]
---	----	------------	---------------------------	----------------------------------	--------	---------------------

* जेडी द्वीप से सटी हुई भूमि के लिए 01.10.2017 के बजाय 01.10.2019 से प्रभावी एसओआर।

जेडी द्वीप पर मराठा मंदिर के लिए 01.10.2017 के बजाय 01.10.2019 से प्रभावी एसओआर।

क. 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. जलाशयों के आबंटन के लिए दर, एसओआर का 50 प्रतिशत लागू होगी।
4. 01.10.2017 से आगे की अवधि के लिए डिफरेंशियल एरियर्स देनदारियां अन्य बकाया और प्रभार।
5. ये दरें गैर घरेलू अधिभोगों पर लागू हैं।
6. अनुमेय अवधि से अधिक समय पर, बोर्ड की नीति के अनुसार, समय समय पर लागू ब्याज प्रभार्य होगा।
7. 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 के संदर्भ में तैयार किया गया है। इसके आगे, एमबीपीटी ने कहा है कि एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 और पीजीएलएम-2015 के पैरा 13(ग) के तहत, 1-10-2012 से 30-09-2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि हेतु एसओआर के लिए टीएएमपी का अनुमोदन, संबंधित रेडी रेकनर जोन के तहत आने वाले गैर घरेलू अधिभोगों के सभी समाप्त पट्टों पंद्रह मासिक पट्टों, मासिक किरायेदारी और लाइसेंसों के लिए अपेक्षित है।

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

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

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

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

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

दिनांक 14 मई 2018 के स्पष्टीकरण के साथ पठित पीजीएलएम 2015, के तहत टीएएमपी द्वारा मुंबई पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों सहित सभी क्षेत्रों के लिए 01.10.2012 से एसओआर, निर्धारित किये जाएंगे।

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

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

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

3.9. इस प्रकार, एमबीपीटी ने विभिन्न आरआर जोनों के अंतर्गत आने वाली 07 प्लॉटों की भूमि को 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए 07 प्लॉटों की भूमि को किराये पर देने के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे के संशोधन हेतु अनुमोदन के लिए एक प्रस्ताव पेश किया है। इसके साथ ही, एमबीपीटी ने भी एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में, विभिन्न आरआर जोन के अंतर्गत आने वाली भूमि को किराए पर देने के लिए, गैर-घरेलू अधिभोगों/घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2020 की पंचवर्षीय अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे के संशोधन के अनुमोदन के लिए 6 समान प्रस्ताव दायर किए हैं। जिनका अलग से निपटान किया गया है।

4. प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए, एमबीपीटी को दिनांक 01 अक्टूबर 2021 के पत्र द्वारा कुछ जानकारी/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। एमबीपीटी ने अपने पत्र संख्या एफए/ओईए/-एल/38 (21)/जनरल/313 दिनांक 13 अक्टूबर 2021 के द्वारा जवाब दिया है। मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और उस पर एमबीपीटी की प्रतिक्रिया नीचे सारणीबद्ध है:

क्रम सं.	प्राधिकरण द्वारा मांगी गई सूचना	एमबीपीटी का उत्तर
1.	एमबीपीटी वर्तमान में विभिन्न पंजीकृत उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/ पट्टेदारों पर एमबीपीटी द्वारा लगाए जा रहे क्षेत्रवार प्रचलित/मौजूदा पट्टा किराया की तुलना में पोर्ट द्वारा अपने विषयगत प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराया की तुलनात्मक स्थिति प्रस्तुत करेगा।	एमबीपीटी द्वारा विभिन्न पंजीकृत किरायेदारों/पट्टेदारों पर लगाए जा रहे क्षेत्रवार प्रचलित/मौजूदा लीज रेंट/मुआवजे की तुलनात्मक स्थिति और एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित नए एसओआर के आधार पर प्रस्तावित किराया/मुआवजा प्रस्तुत किया गया है।
2.	प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच में पाया गया कि 17/116 आरआर जोन के तहत यूनिट-14 (माहिम बंदर) 1/5 आरआर जोन के तहत यूनिट-14 (पायलट बंदर) और यूनिट-15 (2/13 आरआर जोन के तहत पी.डी'मेलो) प्रस्ताव दिनांक 23 सितंबर 2021 के लिए एलएसी रिपोर्ट/मूल्यांकन रिपोर्ट, के संलग्न नहीं पाए गए हैं। एमबीपीटी उक्त तीन भूखंडों में से प्रत्येक के लिए एलएसी रिपोर्ट/मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत करे।	एमबीपीटी ने आरआर जोन 17/116 (माहिम बंदर- यूनिट 14), आरआर जोन 1/5 (पायलट बंदर- यूनिट 14), आरआर जोन 2/13 (पीडीमेलो रोड - यूनिट 15)के संबंध में एलएसी की 18-08-2021को हुई बैठक की प्रत्येक कार्यवाही की प्रति प्रस्तुत कर दी है।
3.	(i) आरआर जोन 1/6क के तहत प्लॉट नं. यूनिट-12 और 14 (ससून डॉक का मछली आधारित व्यवसाय) में वर्ष 2012-17 की अवधि के लिए पट्टा किराया की आधार दर रेडी रेकनर 2019-20 की भूमि दर के 80% और 4% प्रति वर्ष की दर से डी-एस्केलेटेड के आधार पर, 01 अक्टूबर 2012	यह स्पष्ट किया जाता है कि आरआर जोन 1/6क (जो पूर्व में समुद्र से घिरा है; पश्चिम में शहीद भगतसिंह रोड से; दक्षिण में होमी भाभा रोड; उत्तर में डिवीजन सीमा से) 03 भागों में फैला हुआ है; भाग-1 यूनिट 12 (ससून डॉक क्षेत्र को छोड़कर) में है, भाग-3 जमशेदजी बंदर (यूनिट-14) में है

को बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए रु.596.11 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह प्रस्तावित है। हालांकि, एमबीपीटी के पहले प्रस्तुत एक अन्य प्रस्ताव दिनांक 6 अगस्त 2021, में एमबीपीटी ने प्रति माह प्लॉट नं. 12 (पूर्वी सागर पर, पश्चिम शहीद भगत सिंह रोड पर, दक्षिण होमी भाभा रोड पर उत्तर डिवीजन सीमा पर) उसी आरआर जोन 1/6 के तहत रेडी रेकनर 2012 पर आधारित 1.10.2012 पट्टा किराया रु.494.50 प्रति वर्ग मीटर प्रस्तावित किया है।	
(ii)। इसी प्रकार प्लॉट नं. आरआर जोन 3/36 के अंतर्गत बन्दर यूनिट-14 (नौका घाट-भूमि/जेटी का मछली आधारित व्यवसाय), 2012-17 की अवधि के लिए पट्टे के किराये की आधार दर बाजार के आधार पर ₹ 585.49 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह प्रस्तावित की गई है। भूमि का मूल्य रु.148166 प्रति वर्ग मीटर। 1.10.2018 की स्थिति के अनुसार मूल्यांकक द्वारा प्राप्त किया गया और @ 4% प्रति वर्ष की दर से घटाया गया। 01.10.2012 को बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए। इसके अलावा, आरआर जोन 3/36 के तहत बन्दर यूनिट-14 (फेरी घाट - पीटी संरचना के मछली आधारित व्यवसाय) के मामले में, एमबीपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर ₹684.28 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पर पट्टा किराया प्रस्तावित किया है। .148166 प्रति वर्ग मीटर। और 1.10.2018 की स्थिति के अनुसार संरचनाओं के लिए रु.25,000 प्रति वर्ग मीटर, जैसा कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्राप्त किया गया था, कुल मिलाकर रु.1,73,166 प्रति वर्ग मीटर जो @4% प्रति वर्ष की दर से घटाया गया है। 1.10.2012 को बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए। हालांकि, पहले प्रस्तुत किए गए 6 अगस्त 2021 के एक अन्य एमबीपीटी प्रस्ताव में, एमबीपीटी ने लीज रेंटल रु.134 प्रति वर्ग मीटर का प्रस्ताव किया है। प्रति माह प्लॉट नं. 8, डॉक [पी.डी] मेलो रोड के पूर्व की ओर समुद्र के किनारे (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसेस डॉक) तक बी वार्ड का पूरा हिस्सा] उसी आरआर जोन 3/36 के तहत रेडी रेकनर 2012 पर आधारित 1.10.2012।	और भाग-2 ससून डॉक क्षेत्र (यूनिट 12 और 14) में है और इसे एसओआर 2012-17 के लिए आरआर जोन 1/6ए (भाग -1) के लिए प्रस्ताव दिनांक 06.08.2021 के तहत 01.10.2012 को 494.50 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर के प्रस्ताव से प्रस्तुत किया गया था; जिसमें ससून डॉक (यूनिट 12 और 14) का क्षेत्र शामिल नहीं है जो मुख्य रूप से मछली आधारित व्यवसायों के लिए उपयोग किया जाता है। इसका एसओआर 2012-17 के लिए प्रस्ताव दिनांक दि. 06.08.2021 के पैरा 6(एच) में और अनुलग्नक-1 (एसओआर दरों की तालिका) के नोट संख्या 9 में भी के स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया था जैसे कि पुराने ससून डॉक, फेरी घाट और जवाहर द्वीप की संपदा भूमि को उपरोक्त दरों से बाहर रखा गया है। तदनुसार, यह प्रस्ताव अलग से प्रस्तुत किया गया है क्योंकि आरआर जोन 1/6ए (भाग -2) के अंतर्गत आने वाले ससून डॉक के क्षेत्र को एसओआर 2012-17 के पहले के प्रस्ताव दिनांक 06.08.2021। उक्त ससून डॉक क्षेत्र का मूल्यांकन अलग से किया गया था और वैल्यूअर ने एफएमबी को 2019-20 की रेडी रेकनर भूमि दर के 80% के रूप में यह देखते हुए अनुशंसित किया था, कि ससून डॉक आरक्षित है और मछली पकड़ने के उद्योगों और संबंधित गतिविधियों के लिए उपयोग किया जाता है। 2019 की स्थिति के अनुसार मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्राप्त दर को की आधार दर को 01.10.2017 को 725.38 रु.प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पर पहुंचने के लिए 4% से कम कर दिया गया था जो कि 01.10.2012 को रुपये 596.11 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर पर आने के लिए 4% से और कम कर दिया गया है। रु.494.50 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर 2012 के रेडी रेकनर पर 6% प्रत्यागम पर आधारित है, जो ससून डॉक की एस्टेट भूमि को छोड़कर आरआर जोन 1/6 के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र के लिए है। चूंकि ससून डॉक क्षेत्र 1/6 ए (भाग - 2) क्षेत्र के लिए और ससून डॉक क्षेत्र के बाहर आरआर जोन 1/6 ए (भाग -1) के अंतर्गत आने वाले भूखंडों के लिए अलग-अलग तरीकों पर विचार किया जाता है इसलिए, पट्टा किराये के लिए, उसी एक ही आरआर जोन के लिए अलग-अलग दरें प्रस्तावित की जाती हैं।
(iii)। इस संबंध में, एमबीपीटी से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया जाता है कि एक ही आरआर जोन में आने वाले प्रत्येक प्लॉट के लिए एक अलग और एक ही आरआर जोन में आने वाले प्लॉटों के लिए लीज रेंटल की विभिन्न दरों के निर्धारण को न्यायोचित ठहराने की पद्धति क्यों अपनाई गई है।	यह स्पष्ट किया जाता है कि आरआर जोन 3/36 एमबीपीटी डॉक क्षेत्र, यूनिट 9 के वाडी बंदर क्षेत्र, यूनिट 14 (भाग -1) के मैलेट बंदर क्षेत्र और यूनिट 14 के न्यू फेरी घाट क्षेत्र में फैले दो भागों में है। (भाग 2)। फेरी घाट क्षेत्र में दी गई पोर्ट ट्रस्ट संरचना (यात्री शेड) के साथ किरायेदारी भी है जो घाट/जेटी पर है और उस पर यात्री शेड (एमबीपीटी संरचना) (3/36, भाग-2)। आरआर जोन 3/36 (भाग-2) के अंतर्गत आने वाले फेरी वार्फ क्षेत्र को पहले के एसओआर 2012-17 के प्रस्ताव दिनांक 06.08.2021 में शामिल नहीं किया गया था जिसका स्पष्ट रूप से एसओआर 2012-17 प्रस्ताव दिनांक 06.08.2021 के पैरा 6(एच) और अनुलग्नक-

		I (एसओआर दरों की तालिका) के नोट संख्या 9 में भी उल्लेख किया गया था। मूल्यांकक ने अपनी रिपोर्ट में जमीन का मूल्य. 1,48,166/- रुपये प्रति वर्ग मीटर और साथ में संरचना (यात्री शेड) रु. 01.10.2018 की स्थिति के अनुसार 1,73,166/- प्रति वर्ग मीटर (25,000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर जोड़कर) दिया है। इसे 1.10.2012 को फेरी घाट की भूमि/घाट/जेटी क्षेत्र के लिए 585.49 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति माह और फेरी घाट पर एमबीपीटी संरचना (यात्री शेड) के साथ भूमि के लिए 684.28 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए 4% तक कम कर दिया गया था। आरआर ज़ोन 3/36 (भाग -1) के तहत भूमि, अन्य किराए पर दी गई भूमि को भी कवर करती है जो जेटी / घाट पर नहीं है और इसलिए, जैसा कि एसओआर तालिका 2012-17 के नीचे नोट संख्या 9 में उल्लेख किया गया है (अर्थात् अनुबंध- I में) जैसे " ओल्ड ससून डॉक, फेरी व्हार्फ और जवाहर द्वीप की संपदा भूमि को उपरोक्त दरों से बाहर रखा गया है। भूमि के लिए एसओआर की गणना के लिए विभिन्न पद्धतियों का उपयोग किया जाता है जो आरआर ज़ोन 3/36 (भाग-1) के तहत जेटी/घाट पर नहीं है जो 01.10.2012 को ज़ोन 3/36 के आरआर मूल्य के 6% रिटर्न पर आधारित है। जबकि फेरी वार्फ (3/36, भाग -2) क्षेत्र के लिए, यात्री शेड का मूल्यांकन करने के लिए मूल्यांकनकर्ता को नियुक्त किया गया था और जेटी / घाट दोनों पोर्ट ट्रस्ट द्वारा निर्मित और अनुरक्षित पोर्ट ट्रस्ट संरचनाएं हैं और इसलिए, अलग-अलग आधार-दर एसओआर के संशोधन के लिए विचार किया जाता है।
4.	2017-2022 की अवधि के लिए ज़ोन 1/6ए और 3/36 में आने वाले विभिन्न भूखंडों के लिए समान अंतर किराया एमबीपीटी के प्रस्ताव दिनांक 03 अगस्त 2021 और संदर्भ में प्रस्ताव में देखा गया है। एमबीपीटी से अनुरोध है कि वह एक ही आरआर ज़ोन में आने वाले प्लॉटों के लिए लीज रेंटल की विभिन्न दरों के निर्धारण को न्यायोचित ठहराए।	जैसा कि ऊपर के पैरा में बताया गया है, चूंकि आरआर ज़ोन 1/6क, 03 भागों में और 3/36 02 भागों में विभाजित है। एसओआर 2017-22 के विषयगत प्रस्ताव में, आरआर ज़ोन 1/6क को 3 भागों में विभाजित किया गया है (यूनिट 12 - ससून डॉक, यूनिट 14-जमशेदजी बंदर और ससून डॉक-यूनिट 12 और 14 को छोड़कर) रेडी रेकनर ज़ोन और आरआर ज़ोन 3 /36 को दो भागों में विभाजित किया गया है (फेरी घाट क्षेत्र- यूनिट 14 और फेरी घाट क्षेत्र के अलावा-यूनिट 9 और 14) प्रस्तुत किए गए हैं। दिनांक 03.08.2021 के प्रस्ताव में, आरआर ज़ोन 1/6क और 3/36 के लिए कोई एसओआर प्रस्तुत नहीं किया गया था और 23.09.2021 को इसे अलग से विषयगत शेष 19 क्षेत्रों के लिए साथ एसओआर प्रस्ताव संख्या 1 और 1.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए प्रस्ताव नं. 4 प्रस्तुत किया गया था। ।

5.1. 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, पत्तन के पते के साथ-साथ टीएएमपी के निर्दिष्ट ईमेल के पते सहित अपनी वेबसाइट पर अपलोड करने और 15 दिनों के समय के भीतर टिप्पणियां प्रस्तुत करने के लिए अनुरोध किया गया था।

5.2. तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 7 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-382/1922 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।

5.3. 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 पट्टेधारकों/किरायेदारों द्वारा उठाए गए इन मुद्दों पर अपनी प्रतिक्रिया देने का अनुरोध किया गया था। एमबीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 23 अक्टूबर 2021 के माध्यम से अपनी प्रतिक्रिया दी है।

6. 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।

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

7.2. उक्त आदेश को भारत के राजपत्र में अधिसूचित करने की कार्यवाही पहले ही शुरू कर दी गई है। इसके साथ ही, एमबीपीटी ने अनुमोदन की मांग करते हुए विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के अंतर्गत आने वाली भूमि को किराये पर देने के लिए, 6 अन्य प्रस्ताव जैसे कि - (i). एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू/घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की पंचवर्षीय अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे का संशोधन, (ii). आवासीय और मिश्रित अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए / मुआवजे का संशोधन, (iii). विभिन्न आरआर जोन के अंतर्गत आने वाली पत्तन न्यास संरचनाओं के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए / मुआवजे का संशोधन, (iv). एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे का संशोधन, (v), एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में - 19 आरआर जोन्स में गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए दरों की अनुसूची और 01.10.2017 से 30.09.2022 अवधि के लिए किराए/मुआवजे का संशोधन और (vi). 12 जोन के बारे में 01.10.2012 से 30.09.2017 और 09 जोन के बारे में 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची (एसओआर) और किराए/मुआवजे का संशोधन; भी दाखिल किए हैं जिनका अलग से निपटारा किया जा रहा है।

7.3. संदर्भगत वर्तमान प्रस्ताव को पहले ही परामर्श पर लिया जा चुका है और उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों/पट्टेदारों ने एमबीपीटी के प्रस्तावों के संबंध में पूर्व में किए गए प्रस्तुतीकरण के समान ही अपना प्रस्तुतीकरण किया है जिसमें दरों की अनुसूची के लिए अनुमोदन और किराए में संशोधन/ एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की पंचवर्षीय अवधि, जिसे एमबीपीटी को उसकी टिप्पणियों के लिए भेज दिया गया है। एमबीपीटी की प्रतिक्रिया भी पूर्ववर्ती समतुल्य प्रस्तावों में दी गई प्रतिक्रिया के समान है।

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

7.5. 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।

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

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

यह इस पृष्ठभूमि में है कि एमबीपीटी ने दरों की अनुसूची के लिए पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी निर्धारण एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में विभिन्न रेडी रेकनर जोनों के लिए लीज किराए की अनुसूची के निर्धारण के लिए 06 अलग-अलग प्रस्ताव पेश किए हैं।

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

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

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

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

इसके अलावा, यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने कार्यान्वयन की प्रभावी तिथि से 5 वर्ष की समाप्ति पर अर्थात् 20 फरवरी 2007 से पूर्व में संशोधित दरों से, न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) की भूमि के लीज रेंटल/लाइसेंस शुल्क को संशोधित करते हुए, पूर्वव्यापी प्रभाव से एक आदेश संख्या टीएएमपी/15/ 2007-एनएमपीटी दिनांक 16 जून 2010, पारित किया था। उक्त आदेश भारत के राजपत्र में 23 जुलाई 2010 को राजपत्र सं. 184. पर अधिसूचित किया गया था। विभिन्न पक्षों के द्वारा कर्नाटक के उच्च न्यायालय में अनेक रिट पेटिशन दायर की गई थी जिनमें मुख्यतया पट्टा किराया के पूर्वव्यापी प्रभाव को चुनौती दी गई थी। कर्नाटक के माननीय उच्च न्यायालय ने 28 जून 2013 के अपने आदेश के तहत सभी रिट 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 - भारत संघ और अन्य ने 2013 एसएआर (सिविल) 347 में दर्ज मामले में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया था। 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 पास 20.02.2007 से लाइसेंसधारियों से संशोधित लाइसेंस शुल्क को वसूल सकें। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, अनुलग्नक-ज के अनुसार लाइसेंस शुल्क में 20.2.2007 से संशोधन से संबंधित परिपत्र को चुनौती, 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 बनाया गया बिल अनंतिम है और 01 अक्टूबर 2012 से संशोधन के अधीन 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 सुझाव और हितधारकों से टिप्पणियों को आमंत्रित करने सहित निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन करेगा। इसके बाद एसओआर का निर्धारण किया जाएगा और इस कार्रवाई की प्रकृति के कारण, जब वास्तविक मांग उठाई जाएगी, तो यह पिछली अवधि से संबंधित होगी। यह पूर्वव्यापीता है न कि अनुदर्शी। मांग का एक पूर्वव्यापी संचालन दिए गए तथ्यों के सेट में इसे अस्थिर नहीं बना देगा। इस प्रकार, गुजरात उच्च न्यायालय ने एक विचार रखा था कि यह आधार कि मांग पूर्वव्यापी है, इसलिए, प्रथम दृष्टया तर्कसंगत नहीं है।

इन परिस्थितियों में और पिछले पैराग्राफ में दिए गए कारणों से, 07 प्लोटों के लिए 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक और 07 प्लोटों के लिए 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए एमबीपीटी के विभिन्न आरआर जोनों के तहत आने वाली भूमि को किराए पर देने के लिए पट्टा किराया(लीज रेंटल) की वसूली के लिए, एमबीपीटी का प्रस्ताव विचारार्थ लिया गया है।

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

इस संबंध में, यह कहना है कि, जनवरी 2004 में जमशेद होर्मुसजी वाडिया बनाम बॉम्बे पत्तन के न्यासी बोर्ड के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के आधार पर, समझौता प्रस्ताव में दो अवधि के लिए अर्थात् एक 01 अक्टूबर 1982 से 30 सितंबर 1992 की अवधि के लिए और दूसरी 01 अक्टूबर 1992 से 30 सितंबर 2012 की अवधि के लिए संशोधन शामिल था। इसके बाद, एमबीपीटी द्वारा सही कहा गया है, एमबीपीटी को सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों के आधार पर पट्टा किराया तय करने के लिए स्वतंत्र है। वास्तव में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यथा मान्य 'समझौता फॉर्मूला' ने पत्तन को 20 वर्षों के बाद किराये की (अर्थात् 01 अक्टूबर 1992 से 30 सितंबर 2012 तक) अच्छे और पर्याप्त कारणों से दरों की समीक्षा और संशोधन करने की अनुमति दी है। इस प्रकार, सरकार ने एमबीपीटी को मई 2019 में मुंबई पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों सहित सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर को 01 अक्टूबर 2012 से आगे प्रभावी करने की सलाह दी है। एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में घटनाओं के कालक्रम का विस्तार से उल्लेख किया है, जिसके कारण अंततः संदर्भ के तहत वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। फिर भी, अत्यधिक सावधानी के उपाय के रूप में, यह माना जा सकता है कि एक वैधानिक निकाय के रूप में एमबीपीटी ने लंबित मुकदमों को ध्यान में रखा होगा और विषयगत प्रस्ताव के साथ इस प्राधिकरण से संपर्क करने से पहले अपनी ओर से समुचित परिश्रम किया होगा। इस प्रकार, एमबीपीटी की भूमि को किराए पर देने के लिए विभिन्न आर आर जोनों के लिए 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक 07 प्लॉटों के लिए और 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए 07 प्लॉटों के लिए किराए/मुआवजे के संशोधन के लिए अब एमबीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव पर, पट्टा किराया के पिछले संशोधन या लंबित रिट याचिकाओं से प्रभावित हुए बिना, अलग से कार्रवाई की जा रही है।

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

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

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

- (vii). भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ड) के साथ पठित खंड 13 (क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) गठित की गई है, जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा विभाग और यातायात के प्रमुख शामिल हैं। खंड 13(क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। तदनुसार, पत्तन के वित्त, यातायात और संपदा विभाग के प्रमुखों के अन्य सदस्य के रूप में, एमबीपीटी ने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) के गठन के बारे में सूचना दी है।
- (viii). (क) जुलाई 2015 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए एक कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशा-निर्देशों के उक्त पैरा के अनुसार, भूमि आवंटन समिति सामान्य रूप से उसमें उल्लिखित उच्चतम कारकों: अर्थात् (i) राज्य सरकार क्षेत्र में भूमि मूल्यों का रेडी रेकनर यदि समान वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए उपलब्ध है, (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जिसे पत्तन द्वारा पहचाना जा सकता है, को ध्यान में रख सकती है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश यह भी निर्धारित करते हैं कि यदि एलएसी उच्चतम कारक नहीं चुन रही है, तो उसके कारणों को दर्ज करना होगा।
- (ख). दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न पद्धतियों के अनुसार इस मूल्यांकन के संबंध में रिपोर्ट में अभिलेखित कारणों से एलएसी ने भूमि का मूल्य निम्न आधार पर निर्धारित करने का निर्णय लिया है:
- (1). राज्य सरकार रेडी रेकनर वर्ष 2012 के लिए निम्नलिखित 3 भूखंडों के लिए लागू है:
 - (i). आरआर जोन 17/116 के तहत यूनिट-14 (माहिम बंदर) लेडी जमशेदजी रोड-शहर की लाइट सिनेमा जंक्शनों से माहिम चर्च जंक्शन के बीच;
 - (ii). यूनिट-14 (पायलट बंदर), कफ परेड का हिस्सा डॉ. होमीभाभा रोड के उत्तर की ओर और आरआर जोन 1/5 के तहत प्रकाश पेठे मार्ग का पूर्वी हिस्सा;
 - (iii). यूनिट-15, पीडी मेलो रोड (फ्रेरे रोड) सामान्य डाकघर से आरआर जोन 2/13 के तहत ए वार्ड के उत्तर की सीमा तक 01.10.2012 से 30.9.2017 की अवधि के लिए लीज किराया निकालने के लिए।
 - (2). एलएसी द्वारा अनुशंसित विभिन्न तरीकों के अनुसार निम्नलिखित 04 रेडी रेकनर (आरआर) जोन के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए लीज रेंटल निकालने के लिए मूल्यांकन।
 - (i) ससून डॉक के मछली आधारित व्यवसाय (1/6क):

अप्रैल 2019 को मूल्यांकक द्वारा दी गई भूमि दर (अर्थात एसडीआरआर 2019-20 की भूमि दर का 80%) को आधार दर के रूप में लिया गया और एसओआर 2012-17 के लिए हर अक्टूबर में 4% घटाया गया।

(ii) मौजूदा जेडी द्वीप पर भूमि:

जवाहर द्वीप (जेडी) भू-द्वीप पर मौजूदा भूमि के लिए उचित बाजार मूल्य के रूप में 01.10.2012 को भूमि दर। अक्टूबर।

(iii) फेरी व्हार्फ (3/36) पर मछली आधारित व्यवसायों के लिए भूमि/घाट/जेटी किराए पर देना:

01.10.2012 की स्थिति के अनुसार भूमि की दर प्रत्येक अक्टूबर में 4% के साथ 01.10.2017 की भूमि/जेटी दर को कम करके प्राप्त की गई। 01.10.2012 को एफएसआई 1 के लिए भूमि/जेटी दर;

(iv) फेरी घाट पर मछली आधारित व्यवसायों के लिए शेड/एमबीपीटी संरचना (3/36) किराए पर देना:

01.10.2012 को एफएसआई 1 के लिए शेड दर/एमबीपीटी संरचना दर।

(3). 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए लीज रेंटल निकालने के लिए निम्नलिखित 07 रेडी रेकनर (आरआर) जोन के लिए एलएसी द्वारा अनुशंसित विभिन्न तरीकों के अनुसार मूल्यांकन।

(i) मछली आधारित व्यवसाय ससून डॉक (1/6क): मूल्यांकक द्वारा दी गई भूमि दर (अर्थात एसडीआरआर 2019-20 की भूमि दर का 80%) अप्रैल 2019 को आधार दर के रूप में ली गई।

(ii) मौजूदा जेडी द्वीप पर भूमि: जवाहर द्वीप (जेडी) द्वीप में मौजूदा भूमि के लिए 01.10.2017 को उचित बाजार मूल्य के रूप में भूमि दर।

(iii) जवाहर द्वीप (जेडी) द्वीप से सटे भूमि क्षेत्र का पुनर्ग्रहण किया जा रहा है: जवाहर द्वीप (जेडी) द्वीप से सटे भूमि क्षेत्र के लिए भूमि क्षेत्र के लिए 01.10.2019 को उचित बाजार मूल्य के रूप में भूमि दर। दरों की अनुसूची (एसओआर)।

(iv) जवाहर द्वीप पर मराठा मंदिर भवन: 01.10.2019 को भूमि दर।

(v) फेरी व्हार्फ (राजकुमारी डॉक का आरआर जोन 3/36) पर मछली आधारित व्यवसायों के लिए भूमि/घाट/जेटी किराए पर देना: 01.10.2018 से 30.09.2019 के लिए फेरी घाट पर भूमि/जेटी के लिए भूमि दर। उपरोक्त दर पर 4% डी-एस्केलेशन लेते हुए।

(vi) फेरी घाट पर मछली आधारित व्यवसायों के लिए शेड/एमबीपीटी संरचना (3/36) किराए पर : 01.10.2018 से 30.09.2019 के लिए फेरी घाट पर यात्री शेड/एमबीपीटी संरचनाओं के लिए शेड /एमबीपीटी संरचना दर। उपरोक्त दर पर 4% डी-एस्केलेशन लेते हुए।

(vii) जमशेदजी बंदर (कोलाबा मंडल का आरआर जोन 1/6क): एफएसआई-1 के लिए 01.10.2017 को भूमि दर।

(ग). दिशा-निर्देशों का खंड 13 (ख) निर्धारित करता है कि वार्षिक पट्टा किराए के संदर्भ में आरक्षित मूल्य, पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में निकाला जाएगा और प्रतिशत 6% से कम नहीं होना चाहिए जो कि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाएगा। तदनुसार, एमबीपीटी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर अर्थात वर्ष 2012

को रेडी रेकनर (आरआर) मूल्य पर 03 प्लाटों के लिए पैरा 8(viii)(ख) (1) में यथा-उल्लेखित, एलएसी द्वारा 4 प्लाटों के लिए पैरा 8(viii)(ख) (2) में विशेष विचारार्थ अनुशंसित भूमि मूल्य 07 प्लाटों के लिए, भूमि का बाजार मूल्य पैरा 8(viii)(ख) (3) में यथा विशेष विचारार्थ अनुशंसित, पट्टे का किराया निकाला गया है।

(घ) जैसा कि ऊपर बताया गया है, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में प्रलेखित कारणों के लिए भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए भूखंडों के प्रत्येक समूह (3 भूखंडों / 4 भूखंडों / 7 भूखंडों) के मूल्यांकन के विभिन्न तरीकों और उस पर पट्टा किराया की सिफारिश की है। एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड ने भी एलएसी की सिफारिशों के अनुसार पट्टा (लीज) किराया को मंजूरी दे दी है और इसे पोर्ट द्वारा अपने प्रस्ताव में प्रस्तावित किया गया है।

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

इस परिप्रेक्ष्य में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि सरकार द्वारा जारी भूमि नीति विषयक दिशानिर्देशों में भूमि के प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर हर पांच साल में पट्टे के किराये को संशोधित किए जाने की आवश्यकता होती है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यथा निर्धारित/मान्य 'समझौता फॉर्मूला' ने पत्तन को 20 वर्षों के बाद (अर्थात् 01 अक्टूबर, 1992 से 30 सितंबर, 2012 तक) तर्कसंगत और पर्याप्त कारणों से किराये की दरों की समीक्षा और संशोधन करने की अनुमति दी थी। समय बीतने के साथ, विशेष रूप से महानगर में भूमि का बाजार मूल्य बढ़ना तय होता है। इसके अतिरिक्त, मुंबई जैसे शहर में, जहां भूमि अत्यंत दुर्लभ संसाधन है, किराये में साल दर साल वृद्धि की प्रवृत्ति दिखाई देती है। साथ ही, यह उल्लेखनीय है कि वर्ष 2012 से अब तक के वर्षों के दौरान किरायेदारों / पट्टेदारों द्वारा भुगतान किया गया किराया उस 'समझौता फॉर्मूला' पर आधारित है जिसे माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया है। यह 'समझौता फॉर्मूला' भूमि के तत्कालीन प्रचलित बाजार मूल्य पर आधारित नहीं था, बल्कि निचले स्तर पर निर्धारित किया गया था। यह देखते हुए कि उस समय निर्धारित किराए का आधार कम था, यहां तक कि प्रति वर्ष किराये में 4% की वृद्धि के साथ, परिणामी किराया जो वर्ष 2012 में प्रचलित था (और जिसके आधार पर किरायेदारों/पट्टेदारों ने एमबीपीटी को किराए का भुगतान किया है) भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर अब वर्ष 2012/2017 के लिए निर्धारित किराये की तुलना में काफी कम है। यह देखते हुए कि एमबीपीटी की सम्पदाओं के लिए किराया के आधार के लिए भूमि नीति विषयक दिशानिर्देशों में निहित शर्तों का अनुसरण करने पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया जा रहा है, किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा भुगतान किए जा रहे मौजूदा लीज रेंटल, जो भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित नहीं हैं, की तुलना में लीज रेंटल बढ़ना तय है। यह उल्लेखनीय है कि एमबीपीटी ने भूमि नीति विषयक दिशानिर्देशों का अनुपालन करते हुए अपना प्रस्ताव तैयार किया है और इस प्रकार, पट्टे के किराये में वृद्धि अपरिहार्य है।

भूमि एक मूल्यवान संसाधन होने के कारण, पत्तन को अपनी सम्पदाओं से अधिकतम आय सुनिश्चित करने का प्रयास करना चाहिए। यद्यपि एमबीपीटी ने पैरा 13 (क) में उल्लिखित पांच कारकों में से स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर के एकल कारक के आधार पर दरों को अपनाया है, केवल एक दृष्टिकोण के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण हमेशा सही स्थिति को नहीं दर्शाया जा सकता है।

फिर भी, इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि राज्य सरकार के रेडी रेकनर पर आधारित भूमि के बाजार मूल्य की एलएसी द्वारा सिफारिश की गई है और यह देखते हुए कि एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश को मंजूरी दे दी है, यह प्राधिकरण 3 भूखंडों के संबंध में पट्टा किराया अर्थात् आरआर जोन 17/116 के तहत यूनिट - 14 (माहिम बंदर), आरआर जोन 1/5 के तहत यूनिट-14 (पायलट बंदर) और आरआर जोन 2/13 के तहत यूनिट-15, पीडी मेलो रोड (फ्रेरे रोड) के लिए एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर दर 2012 के आधार पर 1.10.2012 से 30.9.2017 की अवधि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए इच्छुक है।

अन्य क्षेत्रों के संबंध में, पत्तन द्वारा, पीजीएलएम के अनुसार भूमि के उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) को, 5 कारकों में से उच्चतम पर मानते हुए निर्धारित पट्टा किराया एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया है और इसे एमबीपीटी न्यासी बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया है। यह देखते हुए कि पट्टा किराये के निर्धारण के लिए पत्तन का प्रस्ताव भूमि के उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) के 5 कारकों में से उच्चतम पर आधारित है, जो भूमि नीति विषय दिशानिर्देश में निहित शर्तों/निबंधनों पर आधारित है, और इसकी एलएसी द्वारा सिफारिश की गई है और न्यासी बोर्ड द्वारा भी अनुमोदन किया गया है, और चूंकि यह प्राधिकरण भूमि नीति विषयक दिशानिर्देश, 2015 से बाध्य है, यह प्राधिकरण 04 भूखंडों के लिए अर्थात् (i) आरआर जोन 1/6क, के तहत यूनिट 12 और 14 (ससून डॉक का मछली आधारित व्यवसाय) (ii) आरआर जोन 3/36 के तहत यूनिट 14 (नौका घाट/भूमि या जेट्टी का मछली आधारित व्यवसाय), (iii) आरआर जोन 3/36 के तहत यूनिट 14 (फेरी घाट-पीटी संरचना का मछली आधारित व्यवसाय) और (iv) एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए जेडी द्वीप के तहत 07 प्लॉट एमबीपीटी 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 की अवधि के लिए और 07 प्लॉट अर्थात् (i) आरआर जोन 1/6क, के तहत यूनिट -12 और 14 (ससून डॉक के मछली आधारित व्यवसाय) (ii) आरआर जोन 1/6ए के तहत यूनिट-14 (जमशेदजी बंदर का मछली आधारित व्यवसाय), (iii) आरआर जोन 3/36 के तहत बंदर यूनिट-14 (फेरी घाट-भूमि/जेटी के मछली आधारित व्यवसाय) (iv) आरआर जोन 3/36 के तहत बंदर यूनिट नं. 14 (फेरी घाट-भूमि/ पीटी संरचना के मछली आधारित व्यवसाय) (v) जेडी द्वीप के यूनिट नं.12 - मौजूदा जद द्वीप, (vi) जेडी द्वीप के यूनिट नं. 12 , रीक्लेम की गई भूमि और (vi) जेडी द्वीप के एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए जेडी द्वीप के लिए 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 की अवधि के लिए, जैसा कि बंदरगाह द्वारा प्रस्तावित है के लिए पट्टे के किराये के निर्धारण का अनुमोदन करता है।

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

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

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

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

- (xi) वर्ष 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ग) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने के लिए छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में संकेत दिया है कि संबंधित 7 आरआर क्षेत्रों के लिए वर्ष 2012-13 और 2017-18 के लिए निर्धारित पट्टा किराया क्रमशः 1.10.2012 से 30.09.2017 और 1.10.2017 से 30.9.2022 की अवधि के लिए 4% की वार्षिक वृद्धि से कम निर्धारित किया जाएगा। तथापि, पत्तन द्वारा इस मामले में किसी नोट का प्रस्ताव करते हुए नहीं देखा गया है। इस प्रकार, अनुसूची के नोट में यह

उल्लेख करते हुए निर्धारित किया गया है जिसमें कहा गया है कि पट्टा किराया 4% प्रति वर्ष की दर से वृद्धि के अध्वधीन है और यह कि पहली ऐसी वृद्धि क्रमशः संबंधित 7 आरआर क्षेत्रों के लिए 01 अक्टूबर 2013 और 01 अक्टूबर 2018 से प्रभावी होगी।

- (xii) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ग) में यह निबंधन है कि इस प्राधिकरण द्वारा हर पांच साल में एक बार दरों को संशोधित किया जाएगा। चूंकि किराया अनुसूची में निर्धारण 01 अक्टूबर, 2017 से किया जा रहा है, तदनुसार, किराया अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया जा रहा है कि वार्षिक पट्टा किराया पांच साल की अवधि के लिए लागू रह सकता है जिसे अनुमोदित किया जाता है।
- (xiii) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट का प्रस्ताव रखा है कि किराए की गणना वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर की जाएगी, जो न्यूनतम एफएसआई 1.00 के अधीन होगी। यह देखते हुए कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित बेस/आधार पट्टा किराया बरकरार रहेगा और केवल एफएसआई के आधार पर आनुपातिक रूप से बढ़ाया जाएगा, यह प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट का अनुमोदन करने के लिए इच्छुक है।
- (xiv) एमबीपीटी ने इस आशय के एक और नोट का प्रस्ताव रखा है कि ये दरें सभी करों (जीएसटी, नगरपालिका कर, आदि), सेवा शुल्क, दंड और व्याज आदि को छोड़कर हैं और यह कि वह, जो भी लागू हों, पट्टेदारों/किरायेदारों/लाइसेंसधारियों द्वारा अलग से देय होती हैं। इस संबंध में, यह उल्लेख करना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क/टैरिफ किसी भी कर और वैधानिक कर इत्यादि को छोड़कर हैं। इस प्राधिकरण द्वारा इस प्रकार के अनुमोदित टैरिफ पर लागू दरों से पत्तन द्वारा कर और सांविधिक शुल्क लगाए जाने हैं। इस स्थिति को देखते हुए, पत्तन द्वारा प्रस्तुत नोट का यथा प्रस्ताव अनुमोदन किया जाता है।
- (xv). एमबीपीटी ने इस आशय के नोट प्रस्ताव रखा है कि ये दरें गैर-घरेलू अधिभोगों/अधिभोग पर लागू होती हैं। चूंकि, प्रस्तावित नोट उन पट्टेदारों/किरायेदारों की श्रेणियों के संबंध में पूरी स्पष्टता प्रदान करते हैं, जो संदर्भित प्रस्ताव के द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये से कवर किए जाएंगे, प्रस्तावित नोटों को गैर-घरेलू अधिभोगों के लिए मामूली आशोधन के साथ एसओआर में संशोधन करने के लिए पहले के आदेश में निर्धारित टिप्पणियों के अनुरूप अनुमोदित किया जाता है।
- (xvi) एमबीपीटी ने इस आशय का नोट का भी प्रस्ताव रखा है कि बोर्ड की नीतियों के अनुसार अनुमेय अवधि से अधिक के लिए समय-समय पर व्याज प्रभार्य होगा और यह भी कि चाहे मांग की गई हो या नहीं, किरायेदार/पट्टेदार/लाइसेंसधारी/ अधिभोगियों द्वारा माह के किराया/मुआवजे/ लाइसेंस शुल्क का भुगतान प्रत्येक अगले माह के 15वें दिन अथवा उससे पहले किया जाना होगा। चूंकि, प्रस्तावित नोट स्थिति को स्पष्ट करते हैं और संदिग्धता/अस्पष्टता से बचाव करते हैं और इससे किरायेदारों / पट्टेदारों में किराए के भुगतान प्रति अनुशासन उत्पन्न होगा, इसलिए प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है।
- (xvii) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट का प्रस्ताव किया है कि जल-निकायों(जलाशयों) के आबंटन के लिए दर, एसओआर का 50 प्रतिशत होगी। कथित नोट पीजीएलएम 2014 के अनुरूप है, अतः अनुमोदित किया जाता है।
- (xviii) एमबीपीटी ने इस आशय के नोट प्रस्ताव रखा है कि दिनांक 01.01.2017 से आगे की अवधि के लिए बकाया अंतर, देयताएं और प्रभारों की अन्य राशियां देय हैं। उक्त नोट में अस्पष्टता देखी गई है इसलिए, यह दर्शाने के लिए प्रस्तावित नोट में थोड़ा संशोधन किया गया है कि संबंधित अवधि के लिए बकाया अंतर, देनदारियों और अन्य देय धनराशियों/प्रभारों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की गई है।

9. उपरोक्त के परिणामस्वरूप और वर्णित कारणों के लिए तथा सामूहिक सोच के आधार पर यह प्राधिकरण एमबीपीटी हेतु 07 प्लॉटों के संबंध में दिनांक 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि के लिए भूमि को किराए पर देने के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए किराया अनुसूची का अनुमोदन करता है, जिसे अलग से दिनांक 12 नवंबर 2021 के राजपत्र संख्या 555 के तहत अधिसूचित किया गया है।

टीएस बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./506/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 26th November, 2021

No. TAMP/53/2021-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 in respect of 7 plots for two quinquennial period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022, for let out land falling under various RR Zones of MBPT on 01 November 2021. However, considering the time involved for notifying the Speaking Order along with the Rent Schedule for MBPT, this Authority decided to immediately notify only the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones of MBPT. Accordingly, the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones of MBPT, approved by this Authority on 01 November 2021 was notified in the Gazette of India on 12 November 2021 vide Gazette no.555. 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 in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones of MBPT, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No. TAMP/53/2021-MBPT****Mumbai Port Trust**

- - -

Applicant**QUORUM**

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

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

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) vide its letter No. FA/OEA-L/38(21)/Gen/271 dated 23 September 2021 for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones of MBPT.

2.1. The main highlights of the MBPT proposal dated 23 September 2021 are as follows:

- (i). Government has issued Policy Guidelines on Land Management for all major ports vide letter No. PD-13017/2/2014-PD.IV dated 17.07.2015. By Clarification Circular No. 1 of 2018 dated 14.05.2018, and Clarification Circular No.1 of 2019-20 dated 29.04.2019 Ministry has extended the applicability of the PGLM 2015 to the non-home occupation / commercial areas of the township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla Port. Clause 13 (c) of PGLM of 2015 requires the port to refix the SOR once in five years and obtain TAMP's approval thereto.
- (ii). As provided in Clause 13 of PGLM, Land Allotment Committee (LAC) has recommended rates for various Ready Reckoner Zones. Same have been approved by MBPT Board. [MBPT has furnished Board Resolution approving the LAC recommendations]
- (iii). In this backdrop, the MBPT has come up with the subject proposal seeking approval for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones which is submitted for approval to the SOR in terms of Clause 13 (c) of PGLM 2015.

2.2 The background and other main points made by the MBPT in its proposal dated 23 September 2021 are summarized below:

A. Background :

- (i). Mumbai Port Trust owns about 944 Ha of land in Mumbai City. The land in the Mumbai city limits falls under the jurisdiction of A, B, C, M, G-North, E, F-North and F-South Wards. 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 to 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 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). *Five factors*
 - a) *State Government's Ready Reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.*
 - b) *Highest rate of actual relevant transactions registered in the last 3 years in the ports vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards) with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.*
 - c) *Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transaction updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.*
 - d) *Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.*
 - e) *Other relevant factor as may be identified by the Port.*
 - II) *The Land Allotment Committee shall, while recommending the latest market value for any land would normally take into account the highest of the factors mentioned in Para 13(a) above. Reserve price in terms of the annual lease rent would be latest SoR determined in accordance with Para 13 (a) and 13 (c) and would in no case be less than 6% of the latest value recommended by the Port trust.*
 - III). *The Port trust would make a proposal as outlined in Para 13 (a) to TAMP for fixing*

the latest SoR of the land. The TAMP would notify the latest SoR of the land after following due process of consultation with stake holders within 45 days of the receipt of the proposal. The Port trust board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2 %. SoR would be refixed once in every 5 years by TAMP”.

C. Legal Issues :

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

D. LAC Recommendations:

(i). Fixation of SoR rates for remaining Ready Reckoner zones for Non-Home occupations.

Earlier TR No.222 of 2015 Board has approved rates for 23 Ready Reckoner zones. The same methodology of 6% return on Ready Reckoner 2012 with 4% annual escalation is adopted as base rate of SoR for remaining zones. List of zones will be made applicable for computation of rental/compensation for Non-Home Occupations, Home Occupations and Mixed (Home + Non-Home), P.T. Structure falling in these zones.

A summary of the proposed land value and lease rentals for the 3 plots for the period of 01.10.2012 to 30.09.2017 is tabulated below :

Sr.No	RR Zone	Unit	Division	Proposed Land value and lease rent
1	17/116	Unit-14 (Mahim Bunder)	Lady Jamshetji Road-Portion between city light Cinema junction to Mahim Church Junction.	Value of land as per Ready Reckoner 2012 is ₹. 71,800 per Sqm as on 1.10.2012 Lease Rent = ₹ 359 per Sqm per month w.e.f. 1.10.2012.
2	1/5	Unit-14 (Pilot Bunder)	Cuff parade Portion towards North of Dr. Homibhabha Road and East Portion of Prakash Pethe Marg	Value of land as per Ready Reckoner 2012 is ₹. 2,14,000 per Sqm as on 1.10.2012 Lease Rent = ₹ 1070 per Sqm per month w.e.f. 1.10.2012
3	2/13	Unit-15	P D Mello Road (Frere Road)from General Post Office to Boundary of North of A Ward	Value of land as per Ready Reckoner 2012 is ₹. 1,25,800 per Sqm as on 1.10.2012 Lease Rent = ₹ 629 per Sqm per month w.e.f. 1.10.2012

(ii). Fixation of SoR 2012-17 (From 01.10.2012 to 30.09.2017) for the zones which required special consideration

- (a). **Fish based occupations of Sassoon Dock (1/6A):** Land rate given by valuer (i.e.80% of land rate of SDRR 2019-20) as on April 2019 taken as base rate (₹.1,50,880/- per sqm as on 01.10.2018) and de-escalated 4% every October for SoR 2012-17. The above land rate/SoR will increase with 4% every October.

- (b). **Land at existing JD Island:** Land rate of ₹.23,444/- per sqm as on 01.10.2012 as Fair Market Value for existing land at Jawahar Dweep (JD) Island. Schedule of Rates (SoR) by considering 6% p.a. return = ₹.117.22/- per sqm per month. The above land rate/SoR will increase with 4% every October.
- (c). **Land/Wharf/Jetty letout to Fish based occupations at Ferry Wharf (3/36):** LAC recommends following rate as on 01.10.2012 arrived by de-escalating the land/jetty rate of 01.10.2017 with 4% every October. Land/Jetty rate of ₹.1,17,098/- per sqm for FSI 1 as on 01.10.2012. Schedule of Rates (SoR) by considering 6% p.a. return (As on 01.10.2012). For Land/Jetty = ₹.585.49 per sqm per month. The above land/jetty rate/SoR will increase with 4% every October.
- (d). **Shed/MbPT Structure letout to Fish based occupations at Ferry Wharf (3/36):** LAC recommends Shed Rate/MbPT structure rate of ₹.1,36,856/- per sqm for FSI 1 as on 01.10.2012. Schedule of Rates (SoR) of ₹.684.28 per sqm per month by considering 6% p.a. return (As on 01.10.2012). The land rate/SoR will increase with 4% every October.
- (iii). **Fixation of SoR 2017-2022 (From 01.10.2017 to 30.09.2022) for the zones which required special consideration.**
- (a). **Fish based occupations Sassoon Dock (1/6A) :** Land rate given by valuer (i.e.80% of land rate of SDRR 2019-20) as on April 2019 taken as base rate (₹.1,50,880/- per sqm as on 01.10.2018), de-escalated and escalated 4 % every October for SoR 2017-22.
- (b). **Land at existing JD Island:** Land rate of ₹.28,523/- per sqm as on 01.10.2017 as Fair Market Value for existing land at Jawahar Dweep (JD) Island. Schedule of Rates (SoR) by considering 6% p.a. return = ₹.142.62/- per sqm per month. The above land rate/SoR will increase with 4% every October.
- (c). **Land area of about 15 Ha undergoing Reclamation adjoining to Jawahar Dweep (JD) Island (SoR for the Period 2019-22):** Land rate of ₹.24680/- per sqm as on 01.10.2019 as Fair Market Value for land area undergoing Reclamation adjoining to Jawahar Dweep (JD) Island. Schedule of Rates (SoR) by considering 6% p.a. return = ₹.123.40/- per sqm per month. The above land rate/SoR will increase with 4% every October. The SoR will apply for fresh allotments at Reclaimed JD land.
- (d). **Maratha Mandir Building at Jawahar Dweep (SoR for the period 2019-22):** Rate of ₹.48,426/- per sqm as on 01.10.2019 (arrived by 4% increase on the rate of ₹.44,773/-) as Fair Market Value for Maratha Mandir Building at Jawahar Dweep (JD) Island. Schedule of Rates (SoR) by considering 6% p.a. return = ₹.242.13/- per sqm per month. The above rate/SoR will increase with 4% every October. The above SoR will apply for expired leave & license/letting and for fresh allotments at MbPT Maratha Mandir Office building.
- (e). **Land/Wharf/Jetty letout to Fish based occupations at Ferry Wharf (RR Zone 3/36 of Princess Dock):** Land rate of ₹.1,48,166/- per sqm for land/jetty at Ferry Wharf for 01.10.2018 to 30.09.2019. Taking 4% de-escalation on the above rate LAC recommends Land/Jetty rate of ₹.1,42,467/- per sqm for FSI 1 as on 01.10.2017. Schedule of Rates (SoR) of ₹.712.34 per sqm per month by considering 6% p.a. return (As on 01.10.2017). The land rate/SoR will increase with 4% every Oct.
- (f). **Shed/MbPT Structure letout to Fish based occupations at Ferry Wharf (3/36):** Shed Rate/MbPT structure of ₹.1,73,166/- per sqm for passenger shed/MbPT structures at Ferry Wharf for 01.10.2018 to 30.09.2019. Taking 4% de-escalation on the above rate LAC recommends Shed Rate/MbPT structure rate of ₹.1,66,506/- per sqm for FSI 1 as on 01.10.2017. Schedule of Rates (SoR) of ₹.832.53 per sqm per month by considering 6% p.a. return (As on 01.10.2017). The land rate/SoR will increase with 4% every October.
- (g). **Jamshedji Bunder (RR Zone 1/6A of Colaba Division):** The land rate of ₹.1,74,381/- per sqm for FSI-1 as on 01.10.2017. LAC recommends Schedule of Rates (SoR) by considering 6% p.a. return (As on 01.10.2017) of ₹.871.91 per sqm per month for FSI-1. The land rate/SoR will increase with 4% every October.

- E. As per the valuation reports forwarded alongwith the proposal in reference for each of the 7 plots under various RR Zones for the period 01.10.2017 to 30.09.2022, a summary of the rate per sq.m. and FMV of land for FSI 1 of subject plots are shown in tabular form, which is as follows :

SUMMARY OF MARKET VALUE UNDER DIFFERENT FACTORS LAID DOWN IN PGLM, 2014									
Sr. No	RR Zone	nit	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	1/6A	Unit-12 & 14 (Fish based occupations of Sassoon Dock)	On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary. (Refer Note No.9)	₹.1,88,600 per Sqm as on 1.10.2018	No such transaction	No such transaction	₹. 1,50,880 Per Sqm. as on 1.10.2018 (80% of the Ready Reckoner)	Option 1. ₹.98,900 per Sqm as on 1.10.2012 Option 2 ₹. 79,120 per Sqm as 1.10.2012 (80% of the Ready Reckoner, 2012)	₹.1,50,880 Per Sqm. as on 1.10.2018 (80% of the Ready Reckoner) ₹.1,45,077 Per Sqm. as on 1.10.2017 (1,50880/104*100) Lease Rent = ₹.725.38 per Sqm per annum
2	1/6A	Unit-14 (Fish based occupations of Jamshedji Bunder)	On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary.	₹. 1,88,600 per Sqm as on 1.10.2017	No such transaction	No such transaction	₹.1,74,381 Per Sqm. as on 1.10.2018 (40% reduction on rate on lease hold land ₹.2,90,635)	Nil	₹. 1,74,381 Per Sqm. as on 1.10.2017 Lease Rent = ₹.871.91 per Sqm per annum
3	3/36	Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf-Land/Jetty)	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock).	₹.56,400 per Sqm as on 1.10.2018	No such transaction	₹.56,400 per Sqm as on 1.10.2018(Rent Charger per New wharf in 2018 at ₹.705 per Sqm Per month at the rate of 15% Ready Reckoner	₹.1,48,166 Per Sqm. per Land 1.10.2018	Nil	₹.1,48,166 Per Sqm. as on 1.10.2018 ₹.1,42,467 Per Sqm. as on 1.10.2017 (1,48,166/104*100) Lease Rent = ₹.712.34 per Sqm per annum
4	3/36	Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf – PT Structure)	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock).	₹. 56,400 per Sqm as on 1.10.2018	No such transaction	No such transaction	₹. 1,48,166 Per Sqm. per Land 1.10.2018 b. ₹. 25,000 Per Sqm per Present Construction of Shed c= `1, 48,166+` 25,000 =₹. 1,73,166 per Sqm	Nil	₹. 1,73,166 Per Sqm. as on 1.10.2018 ₹.1,66,506 Per Sqm. as on 1.10.2017 (1,73,166 /104*100) Lease Rent = ₹.832.52 per Sqm per annum
5	--	Unit-12	Existing land at JD	₹. 19,400 Per Sqm per Land	No such transaction	No such transaction	JNPT & IOCL agreement on	Nil	₹.28,523 Per Sqm. as on 1.10.2017

		JD Island	Island	nearest Mahul Zone 90/419		within the vicinity of 2 Kms. However, JNPT IOCL agreement rate is ₹.28,523/- per SQ.M for land	main land which is ₹. 30,850/- per Sqm (without premium) as on 01.10.2019 for existing developed JD Island . ₹.28,523 Per Sqm. as on 1.10.2017 [₹.30,850 / (1.04*1.04)]		Lease Rent = ₹.142.62 per Sqm per annum
6	--	Unit-12 JD Island	Reclaimed land adjoining to JD Island	₹.19,400 Per Sqm per Land nearest Mahul Zone 90/419	No such transaction	No such transaction	JNPT & IOCL agreement is ₹.30,850/- per Sqm as on 01.10.2019. ₹..24680 per Sqm. (.20% discount on ₹. 30,850 towards reclaimed land)	Nil	₹. 24,680 Per Sqm. as on 1.10.2019 Lease Rent = ₹. 123.40 per Sqm per month w.e.f. 1.10.2019.
7	--	JD Island	Maratha Mandir at JD Island	₹. 43,450 Per Sqm per Land	No such transaction	No such transaction	JNPT & IOCL agreement is ₹.30,850/- per Sqm as on 01.10.2019. ₹.28,523 Per Sqm. as on 1.10.2017 [₹.30,850 / (1.04*1.04)] The cost of land and structures works out to ₹.44773 per Sqm.	Nil	₹. 44,773 Per Sqm. as on 1.10.2017 ₹.48,426 per Sqm as on 1.10.2019 (₹.44773 x 1.04 x 1.04) Lease Rent = ₹. 242.13 per Sqm per month w.e.f. 1.10.2019.

F. Application of FSI factor in calculation of actual quantum of compensation.

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

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

LAC vide report dated 23.08.2021 recommended that same practice is to be followed in future,

however, the MCGM cesses will be reworked out in accordance with the proposed SOR 2012-2017 as may be approved by the TAMP, in respect of all the monthly tenancies and licenses upto 11 months (non-home occupations) of all the Ready Reckoner zones of Mumbai Port Trust land. The same is approved by the Board vide TR 155 of 2021. The same will be made applicable to SoR 2017-2022.

All the demand notices of differential arrears as per the revised SoR for 2012-2017 and 2017-2022 will be issued to all monthly tenancies, fifteen monthly leases, expired leases and licenses as a compensation for wrongful use of the premises without interest and giving time limit of 3 months from the date of receipt of demand notices and interest at the applicable rates will be charged for delayed payments subject to TAMP's approval.

2.3. Thus, MBPT has sought TAMP's approval to the SOR arrived on the basis of various Board resolutions for the period from 01.10.2012 to 30.09.2022. The MBPT has stated that these rates will be applicable to all the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses along with vacant plots (for calculation of Reserve Price, Annual Rent / upfront premium for allotment) of the plots / structures falling under the respective ready reckoner zones. The details of which are as given below :

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

FOR NON-HOME OCCUPATIONS

Sr. No.	RR Zone	Unit	Description as per Ready Reckoner	TR No.	Land value of open land as per State Government RR 2012 Per SqM for FSI-1.00 Reckoner 2012 (₹.)	Proposed base rates per sqm per month for FSI 1.00 (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on land Values as per Ready Reckoner 2012 01.10.12 TO 30.9.13 with 4% annual escalation (₹.)
1	17/116	Unit-14 (Mahim Bunder)	Lady Jamshetji Road- Portion between city light Cinema junction to Mahim Church Junction.	TR 153 dated 24.08.2021	71800	359
2	1/5	Unit-14 (Pilot Bunder)	Cuff parade Portion towards North of Dr. Homibhabha Road and East Portion of Prakash Pethe Marg	TR 153 dated 24.08.2021	214000	1070
3	2/13	Unit-15	P D Mello Road (Frere Road)from General Post Office to Boundary of Nort of A Ward	TR 153 dated 24.08.2021	125800	629

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 01.10.2012 to 30.9.2017 will be calculated based on above rates.
5. These rates are applicable for Non-Home Occupations.
6. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.

7. 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.

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

FOR NON-HOME OCCUPATIONS

Sr. No.	RR Zone	Unit	Description as per Ready Reckoner	TR No.	Land value of open land as per State Government RR 2012 Per SqM for FSI-1.00 Reckoner 2012 (₹.)	Proposed base rates per sqm per month for FSI 1.00 (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on land Values as per Ready Reckoner 2012 01.10.12 TO 30.9.13 with 4% annual escalation (₹.)
1	1/6A	Unit-12 & 14 (Fish based occupations of Sassoon Dock)	On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary. (Refer Note No.9)	TR 135 dated 24.08.2021	1,19,243	596.11
2	3/36	Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf-Land/Jetty)	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock).	TR 139 dated 24.08.2021	1,17,098	585.49
3	3/36	Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf – PT Structure)	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock).	TR 139 dated 24.08.2021	1,36,856	684.28
4	--	JD Island	Existing land at JD Island	TR 137 dated 24.08.2021	23,444	117.22

NOTES:

- 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.
- Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the above rates.
- Rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of the SOR rates.
- Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 will be calculated based on above rates.
- These rates are applicable for Non-Home Occupations.
- Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
- 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.

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

FOR NON-HOME OCCUPATIONS

Sr. No.	RR Zone	Unit	Description as per Ready Reckoner	TR No.	Fair market value of open land as per valuers report for the year 2017-18 Per SqM for FSI-1.00 (₹.)	Proposed base rates per sqm per month for FSI 1.00 (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on FMV as 01.10.17 TO 30.9.18 with 4% annual escalation (₹.)
1	1/6A	Unit-12 & 14 (Fish based occupations of Sassoon Dock)	On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary. (Refer Note No.9)	TR 135 dated 24.08.2021	1,45,077	725.38
2	1/6A	Unit-14 (Fish based occupations of Jamshedji Bunder)	On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary. (Refer Note No.9)	TR 136 dated 24.08.2021	1,74,381	871.91
3	3/36	Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf-Land/Jetty)	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock).	TR 139 dated 24.08.2021	1,42,467	712.34
4	3/36	Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf – PT Structure)	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock).	TR 139 dated 24.08.2021	1,66,506	832.53
5	--	Unit-12 JD Island	Existing land at JD Island	TR 137 dated 24.08.2021	28,523	142.62
6	--	Unit-12 JD Island	Reclaimed land adjoining to JD Island	TR 137 dated 24.08.2021	24,680	123.40*
7	--	JD Island	Maratha Mandir at JD Island	TR 137 dated 24.08.2021	48,426	242.13 [#]

* SoR for reclaimed land adjoining to JD Island w.e.f 01.10.2019 instead of 01.10.2017

SoR for Maratha Mandir at JD Island w.e.f 01.10.2019 instead of 01.10.2017

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 onwards.

5. These rates are applicable for Non-Home Occupations.
6. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
7. 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. Further, the MBPT has stated that under Section 49 of MPT Act, 1963 and para 13 (c) of PGLM-2015, TAMP's approval to the SOR for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 applicable to all Non-home occupations of the Expired Leases, Fifteen Monthly Leases, Monthly Tenancies and Licenses of the plots falling under the respective Ready Reckoner zones.

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

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

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

3.4. The efforts taken in the past with the (then) Department of Shipping, Ministry of Surface Transport suggesting to settle the issue whether or not this 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, a legal counsel was engaged to defend the order of 15 March 2000 passed by this Authority in the High Court of Bombay based on the advice rendered by the Senior Counsel.

3.5. In this backdrop, the 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 MOS letter dated 25 March 2019, vide letter dated 28 March 2019 *inter alia*, it was communicated to the MOS that TAMP will abide by the directions of the 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 MOS vide its e-mail dated 16 May 2019 had *inter alia*, directed this Authority 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, MOS requested MBPT to withdraw the Writ Petition no. 1153 of 2000 from the Bombay High Court and intimate the same to the MOS and TAMP.

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

3.9. Thus, the MBPT has come up with a proposal seeking approval for Schedule of Rates and revision of rent / compensation in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 7 plots for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones. Simultaneously, the MBPT has also filed another 6 similar proposals seeking approval for Schedule of rates and revision of rent / compensation for the quinquennial periods of 01.10.2012 to 30.09.2017 and 1.10.2017 to 30.09.2022 for non-home occupations / home occupations in Township Areas of MBPT, which have been dealt separately.

4. While acknowledging the proposal, MBPT was requested vide letter dated 01 October 2021 to furnish some information/ clarification. The MBPT vide its letter No. FA/OEA/-I/38 (21)/Gen/313 dated 13 October 2021 has responded. The information/ clarification sought and the response of the MBPT thereon is tabulated below:

Sr.	Information/ clarification sought by us	Response of MBPT
1.	The MBPT to furnish a comparative position of the zonewise prevailing/ existing lease rent that is being levied by the MBPT at present to various registered users/ tenant / lessees, vis-à-vis the lease rent that has been proposed by the Port in its subject proposal.	Comparative position of the zone wise prevailing / existing lease rent / compensation that is being levied by the MbPT to various registered tenants / lessees and the proposed rent / compensation based on new SoR as proposed by MbPT is furnished.
2.	On preliminary scrutiny of the proposal, it is found that LAC report / valuation report for the unit-14 (Mahim Bunder) under 17/116 RR Zone, unit-14 (Pilot Bunder) under 1/5 RR Zone and unit-15 (P.D'Mello) under 2/13 RR Zone are not found attached to the proposal dated 23 September 2021. The MBPT to furnish the LAC report / valuation report for each of the said three plots.	The MBPT has furnished a copy each of the copy of proceedings of LAC Meeting held on 18.08.2021 for SoR 2012-17 in respect of RR zone 17/116 (Mahim Bunder- Unit 14), RR zone 1/5 (Pilot Bunder- Unit 14), RR zone 2/13 (P.D.Mello Road - Unit 15).
3.	(i). The base rate of lease rentals for the period 2012-17 in respect of plot no. Unit-12 & 14 (Fish based occupations of Sassoon Dock) under RR Zone 1/6A is proposed at ₹.596.11 per sqm per month based on 80% of Land rate of Ready Reckoner 2019-20 and de-escalated @ 4% p.a. to arrive the Market value as on 01 October 2012. However, in another the MBPT proposal dated 6 August 2021, submitted earlier, the MBPT has proposed lease rentals at ₹.494.50 per sqm. per month for plot no. 12 (On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary) under the same RR Zone 1/6A based on Ready Reckoner 2012 as on 1.10.2012.	It is to clarify that the RR zone 1/6A (which is bounded on East by Sea; on West by Shahid Bhagatsingh Road; on South by Homi Bhabha Road; on North by division boundary) is spread in 03 parts; Part-1 is in Unit 12 (Excluding the Sassoon Dock area), Part-3 is in Jamshedji Bunder (Unit-14) and Part-2 is in Sassoon Dock area (Unit 12 & 14) & the same was submitted for SoR 2012-17 proposal dt. 06.08.2021 proposing the rate of ₹. 494.50 per sq.m per month as on 01.10.2012 for RR zone 1/6A(Part-1) which excludes the area of Sassoon Dock (Unit 12 & 14) which is mainly used for fish based occupations. It was clearly brought out in the para 6(h) of SoR 2012-17 proposal dt. 06.08.2021 and also in the note No. 9 of the Annexure-I (Table of SoR rates) viz. Estate Land of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from above rates. Accordingly, this proposal is submitted separately since the area of Sassoon Dock falling under RR zone 1/6A(Part-2) was excluded in the earlier proposal dt. 06.08.2021 of SoR 2012-17.
	(ii). Similarly, in respect of Plot no. Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf-Land/Jetty) under the RR Zone 3/36, the base rate of lease rentals for the period 2012-17 has been proposed at ₹.585.49 per sqm per month based on market value of the land at ₹.148166 per sqm. as on 1.10.2018 as arrived by the Valuer and de-escalated @ 4% p.a. to arrive the Market value as on 01.10.2012. Further, In case of the Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf – PT Structure) under RR Zone 3/36, the MBPT has proposed lease rentals at ₹.684.28 per sqm per month based on market value of the land ₹.148166 per sqm. and ₹.25,000 per sqm towards structures as on 1.10.2018 as arrived by the Valuer, aggregated to ₹.1,73,166 per sqm which has been de-escalated @4% p.a. to arrive the Market value as on 1.10.2012. However, in another MBPT proposal dated 6 August 2021 submitted earlier, the MBPT has proposed a lease rental ₹.134 per sqm. per month for plot no. 8, Docks [All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock)] under the same RR Zone 3/36 based on Ready Reckoner 2012 as on 1.10.2012.	The valuation of the said Sassoon Dock area was done separately and Valuer had recommended the FMV as 80% of the Ready Reckoner land rate of 2019-20 considering that the Sassoon Dock is reserved & used for fishing industries and related activities. The rate arrived by Valuer as on 2019 was de-escalated by 4% to arrive at the base rate of Rs. 725.38 per sq.m per month as on 01.10.2017 which is further de-escalated by 4% to arrive the rate as on 01.10.2012 which works out to Rs. 596.11 per sq.m per month. The rate of Rs. 494.50 per sq.m per month is based on the 6% return on the Ready Reckoner of 2012 is for the area falling under the RR zone 1/6A excluding the Estate Land of Sassoon Dock. Since the different methods are considered for the area the Sassoon Dock area 1/6A(Part-2) and outside Sassoon Dock area falling under RR zone 1/6A (Part-1) therefore different rates of lease rentals proposed for plots falling under the same RR zone.
	(iii). In this regard, the MBPT is requested to clarify as to why a different methodology has been adopted	It is to clarify that the RR zone 3/36 is in two parts, spread over the MbPT dock area, Wadi Bunder area

	for each of the plots falling in the same RR Zone and to justify prescription of different rates of the Lease rentals for the plots falling in the same RR Zone.	of Unit 9, Mallet Bunder area of Unit 14(Part-1) and the New Ferry Wharf area of Unit 14(Part-2). There are also tenancies along with the Port Trust structure (Passenger shed) given in the Ferry Wharf area which is on Wharf/Jetty and the passenger shed (MbPT structure) thereat (3/36, Part-2). The Ferry Wharf area falling under RR zone 3/36(Part-2) was excluded in the earlier SoR 2012-17 proposal dtd 06.08.2021 which was clearly brought out in the para 6(h) and also in the Note no. 9 of the Annexure-I (Table of SoR rates) of SoR 2012-17 proposal dtd 06.08.2021. The Valuer in his report has given land value of Rs. 1,48,166/- per sqm and together with structure (passenger shed) of Rs. 1,73,166/- per sq.m (adding Rs. 25,000/- per sqm) as on 01.10.2018. The same was de-escalated by 4% to arrive at the market value of Rs. 585.49 per sqm per month as on 01.10.2012 for Land/Wharf/Jetty area of Ferry Wharf and Rs.684.28 per sqm per month for land with MbPT structure (passenger shed) at Ferry Wharf. Land under RR zone 3/36(Part-1) also covers other let out land not on the jetty/wharf and therefore, as mentioned in Note no.9 below the SoR table 2012-17 (i.e at Annexure-I) viz “Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from the above rates”. Different methodology is used for computation of SoR for land which is not on Jetty/Wharf under RR zone 3/36 (Part-1) which are based on the 6% return of the RR value of zone 3/36 as on 01.10.2012, whereas for Ferry Wharf (3/36, Part-2) area, the Valuer was appointed to carry out valuation of Passenger Shed and the Jetty/Wharf both are Port Trust structures built and maintained by Port Trust and therefore, different base-rate is considered for revision of SoR.
4.	Similar differential rentals for different plots falling in the zones 1/6A and 3/36 for the period 2017-2022 has been noticed in the MBPT’s proposal dated 03 August 2021 and the proposal in reference. The MBPT is requested to justify the prescription of different rates of the Lease rentals for the plots falling in the same RR Zone.	As explained in preceeding paras above, since the RR zone 1/6A is in 03 parts and 3/36 split into 02 parts. In subject proposal of SoR 2017-22, the RR zone 1/6A is split into 3 parts (Unit 12 – excluding Sassoon Dock, Unit 14-Jamshedji Bunder & Sassoon Dock- Unit 12&14) the Ready Reckoner Zone the and the RR zone 3/36 is split into two parts (Ferry wharf area- Unit 14 & Other than Ferry Wharf area- Unit 9 & 14) are submitted. In the proposal dt. 03.08.2021, no SoR for RR zone 1/6A & 3/36 was submitted and the same were submitted separately submitted on 23.09.2021 with in subject Proposal no. 1 and the Proposal no. 4 of SOR for the period 1.10.2017 to 30.09.2022 for remaining 19 zones.

5.1. 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.

5.2. 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-382/1922 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.

5.3. In this connection, submissions/ comments have been received from various lessees/ tenants. As intimated by MBPT in its Notice, a copy of the said comments have also been forwarded by the lessees/ tenants/ users to MBPT as well. Accordingly, the MBPT was requested to furnish its reply on the issues raised by various lessees / tenants. The MBPT vide its email dated 23 October 2021 has responded.

6. 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>.

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

7.2. An action has already been initiated to notify the said orders in the Official Gazette of India. Simultaneously, the MBPT has also filed another 6 proposals seeking approval for (i). Schedule of rates and revision of rent / compensation for the quinquennial periods of 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations 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.

7.3. The present proposal in reference has already been taken up on consultation and 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.

7.4. 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 a consultation with stakeholders, as provided in PGLM, 2014, it was decided not to hold joint hearing on the case in reference.

7.5. 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.

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

emerges:

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

It is in this backdrop that the MBPT has come up with 6 separate proposals seeking retrospective fixation of Schedule of lease rentals for various Ready Reckoner Zones of MBPT Township.

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

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

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

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

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

“There cannot be any dispute that collection of enhanced licence fee with retrospective effect is illegal as held by the Apex Court in the case of LALA RAM (D) by L.R. & ORS. – vs – UNION OF INDIA & ANOTHER reported in 2013 SAR (Civil) 347. But if the authority at the inception itself has made it clear to the licensees that what is being charged is only a provisional licence fee after

approval by the TAMP, the action of the NMPT cannot be said to be illegal. At the time of issuing the licence itself as well as the time of renewal of licence, it has been made clear by the NMPT that it has proposed revision of licence fee to the TAMP and till such time only provisional licence fee will be charged and that licensees will have to pay the revised licence fee after approval of the TAMP. The licensees having agreed for the said conditions, entered into the contract. Therefore it is not open for the licensees to go against the terms of the contract and contend that it is not open for the authorities to charge licensees revisional licence fee from 20.2.2007. In view of the above, the challenge to the Circular pertaining to revision of licence fee w.e.f. 20.2.2007 vide Annexure-H fails.”

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

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

Under these circumstances and for the reasons given in the earlier paragraphs, the proposal of the MBPT for recovery of Lease rentals for the 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 7 plots for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones of MBPT, is taken up for consideration.

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

In this regard, it is to state that, based on the Order passed by the Hon’ble Supreme Court in the matter of Jamshed Hormusji Wadia vs. The Board of Trustees of the Port of Bombay in January 2004, the compromise proposal covered the revision for two period spans i.e. one for the period from 01 October 1982 to 30 September 1992 and the other for the period from 01 October 1992 to 30 September 2012. Thereafter, as rightly brought by the MBPT, the MBPT has the liberty to fix the lease rentals, albeit based on the Land Policy Guidelines issued by the Government. Infact, it is relevant to mention here that the ‘Compromise formula’ as upheld by the Hon’ble Supreme Court allowed the port to review and revise the letting rates after 20 years (i.e. from 01 October 1992 to 30 September 2012), for good and sufficient reasons. As such, the Government has advised the MBPT in May 2019 to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township areas with effect from 01 October 2012 onwards. The MBPT in its proposal has brought out in detail, the chronology of the events, which eventually has led to the submission of the present proposal under reference. Nevertheless, as a measure of abundant caution, it can be presumed that the MBPT, as a statutory body, would have kept in view the pending litigations and would have carried out due diligence on its part, before approaching this Authority with the subject proposal. Thus, the proposal filed by MBPT now for revision of rent / compensation in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 7 plots for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for let out land falling under various RR Zones of MBPT, is being treated in isolation, without getting influenced by the past revision of lease rentals or the pending writ petitions.

- (iv). Many of the tenants/ lessees have brought out issues relating to their particular tenancies viz., non-

renewal of lease agreements, non-transfer of lease in the name of heirs, non-issuance of bills/ invoices by MBPT to lessees/ tenants etc. Even the MBPT has highlighted issues about the tenants committing breaches in their properties/ sub-letting without knowledge of MBPT and pocketing the sub-let rentals/ depriving MBPT of its rightful share/ encroachments/ carrying unauthorized constructions etc. In this regard, it is to state that this Authority is mandated under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, to frame Scale of Rates (SOR) at which, and the statement of conditions under which any property belonging to, or in possession or occupation of the Board or any place within the limits of the port approaches is used for the purposes specified u/s 49 of the 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, 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 2012 to 30 September 2017 and for the period of 01 October 2017 to 30 September 2020 is based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2015, as issued by the Government of India in the then Ministry of Shipping (MOS).

- (vii). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported about constitution of a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate being the other members.
- (viii). (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b). In connection with the Valuation as per various methods as stipulated in the Guidelines, the LAC for the reasons as documented in its Report has decided to determine the market value of the land on the following basis.
 - (1). State Government Ready Reckoner as applicable for the year 2012 for the following 3 plots:

- (i). Unit-14 (Mahim Bunder) Lady Jamshetji Road-Portion between city light Cinema junctions to Mahim Church Junction under RR Zone. 17/116;
 - (ii). Unit-14 (Pilot Bunder), Cuff parade Portion towards North of Dr. Homibhabha Road and East Portion of Prakash Pethe Marg under RR Zone 1/5;
 - (iii). Unit-15, P D Mello Road (Frere Road) from General Post Office to Boundary of North of A Ward under RR Zone 2/13 for arriving the Lease rentals for the period 01.10.2012 to 30.9.2017.
- (2). Valuation as per various methods recommended by the LAC for the following 04 Ready Reckoner (RR) Zones for arriving the Lease rentals for the period 01.10.2012 to 30.9.2017.
 - (i). Fish based occupations of Sassoon Dock (1/6A):
Land rate given by valuer (i.e.80% of land rate of SDRR 2019-20) as on April 2019 taken as base rate and de-escalated 4% every October for SoR 2012-17.
 - (ii). Land at existing JD Island:
Land rate as on 01.10.2012 as Fair Market Value for existing land at Jawahar Dweep (JD) Island. October.
 - (iii). Land/Wharf/ Jetty letout to Fish based occupations at Ferry Wharf (3/36):
Land rate as on 01.10.2012 arrived by de-escalating the land/jetty rate of 01.10.2017 with 4% every October. Land/Jetty rate for FSI 1 as on 01.10.2012;
 - (iv). Shed/MbPT Structure letout to Fish based occupations at Ferry Wharf (3/36):
Shed Rate/MbPT structure rate for FSI 1 as on 01.10.2012.
- (3). Valuation as per various methods recommended by the LAC for the following 07 Ready Reckoner (RR) Zones for arriving the Lease rentals for the period 01.10.2017 to 30.9.2022.
 - (i). Fish based occupations Sassoon Dock (1/6A): Land rate given by valuer (i.e.80% of land rate of SDRR 2019-20) as on April 2019 taken as base rate
 - (ii). Land at existing JD Island: Land rate as on 01.10.2017 as Fair Market Value for existing land at Jawahar Dweep (JD) Island.
 - (iii). Land area undergoing Reclamation adjoining to Jawahar Dweep (JD) Island: Land rate as on 01.10.2019 as Fair Market Value for land area undergoing Reclamation adjoining to Jawahar Dweep (JD) Island. Schedule of Rates (SoR).
 - (iv). Maratha Mandir Building at Jawhar Dweep: Land Rate as on 01.10.2019.
 - (v). Land/Wharf/Jetty letout to Fish based occupations at Ferry Wharf (RR Zone 3/36 of Princess Dock): Land rate for land/jetty at Ferry Wharf for 01.10.2018 to 30.09.2019. Taking 4% de-escalation on the above rate
 - (vi). Shed/MbPT Structure letout to Fish based occupations at Ferry Wharf (3/36): Shed Rate/MbPT structure for passenger shed/MbPT structures at Ferry Wharf for 01.10.2018 to 30.09.2019. Taking 4% de-escalation on the above rate
 - (vii). Jamshedji Bunder (RR Zone 1/6A of Colaba Division): The land rate for FSI-1 as on 01.10.2017.
- (c). Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent

would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Accordingly, the lease rental has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land i.e. Ready Reckoner (RR) value as on 2012 in respect of 3 plots as brought out at para no. 8 (viii) (b) (1), Land Value as recommended by the LAC as a special consideration for the 4 plots as brought out at para no. 8 (viii) (b) (2) and Land Value as recommended by the LAC as a special consideration for the 7 plots as brought out at para no. 8 (viii) (b) (3).

- (d). As brought out above, the LAC for the reasons as documented in its Report has recommended different methods of valuation for each of group of plots (3 plots / 4 plots/ 7 plots) to determine the market value of the land, and has recommended lease rentals thereon. The Board of Trustees of MBPT has also approved the lease rentals as per the recommendations of the LAC and the same has been proposed by the Port in its proposal.
- (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 30 September 2012), for good and sufficient reasons. The market value of the land is bound to go up particularly in a metropolis, with the passage of time. Moreover, in a city like Mumbai, where land is an extremely scarce resource, the rentals show an increasing trend on a year on year basis. Further, it is noteworthy that the rentals which had been paid by the tenants/ lessees during the years from 2012 to till date is based on the 'Compromise formula' as upheld by the Hon'ble Supreme Court. This 'Compromise formula' was not based on the then prevailing market value of the land, but was fixed at a lower level. Given that the base of the rentals fixed then was lower, even with the 4% increase in rentals per annum, the resultant rental that prevailed in the year 2012 (and based on which the tenants/ lessees have paid rentals to MBPT) is substantially lower than the rental that has been determined for the year 2012 /2017 now based on the market value of the land. Given that the rentals for the estates of MBPT is being determined based on the market value of the land following the stipulations contained in the Land Policy Guidelines, the lease rentals are bound to go up, when compared to the existing lease rentals being paid by the tenants/ lessees, which are not based on market value of the lands. It is noteworthy that the MBPT has framed its proposal following the Land Policy Guidelines and thus, the hike in the lease rentals is inevitable.

Land being a valuable resource, a port must strive to ensure the maximum income from its landed estates. Though the MBPT is seen to have adopted the rates based on the single factor of Stamp Duty Ready Reckoner amongst the five factors mentioned in para 13 (a), determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the correct position.

Nevertheless, taking into account the position that the market value of the land based on the State Government Ready Reckoner has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent in respect of 3 plots viz. Unit-14 (Mahim Bunder) under RR Zone 17/116, Unit-14 (Pilot Bunder) under RR Zone 1/5 and (iii), Unit-15, P D Mello Road (Frere Road) under RR Zone 2/13 for the period 1.10.2012 to 30.9.2017 based on Stamp Duty Ready Reckoner Rates 2012, as proposed by the MBPT.

As regards to the other plots, the lease rentals determined by the Port considering the Fair Market Value (FMV) of land being highest of the 5 factors as per PGLM has been recommended by the LAC and also has been approved by the Board of Trustees of MBPT. Given that the proposal of the port for fixation of lease rentals is based on valuation taking into account the Fair Market Value (FMV) of land being highest of the 5 factors as per PGLM, is based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines 2015, and has been recommended by the LAC and also has been approved by the Board of Trustees, and also as this Authority is bound by the Land Policy Guidelines, 2015, this Authority approves to prescribe the lease rentals for 04 plots viz. (i). Unit 12 & 14 (Fish based occupation of Sassoon dock) under RR Zone 1/6A, (ii). Unit 14 (Fish based occupation of Ferry Wharf/Land or Jetty) under RR Zone 3/36, (iii) Unit 14 (Fish based occupation of Ferry Wharf- PT Structure) under RR Zone 3/36 and (iv) JD island of MBPT for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2012 to 30 September 2017 and 07 plots viz. (i). Unit-12 & 14 (Fish based occupations of Sassoon Dock) under RR Zone 1/6A, (ii). Unit-14 (Fish based occupations of Jamshedji Bunder) under RR Zone 1/6A, (iii) Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf-Land/Jetty) under RR Zone 3/36, (iv). Bunders Unit-14 (Fish based occupations of Ferry Wharf – PT Structure) under RR Zone 3/36, (v) Unit no. 12 of JD Island – Existing JD Island, (vi) Unit no. 12 of JD Island – Reclaimed land and (vi) JD Island for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2017 to 30 September 2022, as proposed by the port.

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

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

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

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

- (xi). Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT in its proposal has indicated that the lease rental for the 7 plots each as fixed for the year 2012-13 and 2017-18 for the period 1.10.2012 to 30.09.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022 respectively will be subject to 4% annual escalation. However, no note is seen to have proposed by the port in the matter. Thus, a note is, therefore, prescribed in the Schedule stating that the lease rent is subject to an increase @ 4% p.a. and that first such increase shall be effective from 01 October 2013 and 01 October 2018 in case of respective 7 plots.
- (xii). 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.
- (xiii). The MBPT has proposed a note to the effect that rent will be worked out on the basis of actual Built-Up Area, subject to minimum of FSI 1.00. Given that the base lease rent approved by 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.
- (xiv). The MBPT has proposed another note to the effect that the rates are exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Service Charges, Penalties, and Interest etc. and that the same are separately

payable by lessees/ tenants/ licensees, as may be applicable. In this regard, it is to state that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.

- (xv). The MBPT has proposed notes to the effect that the rates are applicable for non-Home Occupations. Since the proposed notes gives clarity on the categories of lessees/ tenants, who would be covered from the lease rentals approved vide the subject proposal, the proposed notes are approved with slight modification to fall in line with the notes prescribed in the earlier order for revision of SOR for non home occupations.
- (xvi). The MBPT has also proposed notes to the effect that Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time and that whether demanded or not, rent/ compensation/ license fee for a month would have to be paid by the tenants/ lessees/ licensees/ occupants on or before the 15th day of each succeeding month. Since the proposed notes give clarity and would avoid ambiguity and would instill discipline amongst the tenants/ lessees in the payment of rentals, the proposed notes are approved.
- (xvii). The MBPT has proposed a note to the effect that rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of SOR. The said notes is seen to in line with the PGLM, 2014. Hence, it is approved.
- (xviii). The MBPT has proposed a note to the effect that differential arrears, liabilities and other dues of charges for a period from 01.01.2017 onwards. The said note seen to be ambiguous Hence, the proposed note is slightly modified to reflect that the differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a respective period are calculated based on above rates.

9 In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Rent Schedule prescribing Lease rentals in respect of 7 plots for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for MBPT for let out land falling under various RR Zones, which has been notified separately vide Gazette No. 555 dated 12 November 2021.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Ext./506/2021-22]