



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-18122021-231996
CG-MH-E-18122021-231996

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 654]

नई दिल्ली, शुक्रवार, दिसम्बर 17, 2021/अग्रहायण 26, 1943

No. 654]

NEW DELHI, FRIDAY, DECEMBER 17, 2021/AGRAHAYANA 26, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 07 दिसम्बर, 2021

सं. टीएमपी/43/2021-एमबीपीटी.—इस प्राधिकरण ने महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के टारुनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 अवधि के लिए किराया/मुआवजा के संशोधन तथा किराया अनुसूची के निर्धारण हेतु एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव का 22 अक्टूबर 2021 को निपटान किया था। तथापि, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित, 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 अवधि के लिए एमबीपीटी के टारुनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 23 रेडी रिकनर जोनों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करते हुए किराया अनुसूची के साथ स्पष्ट आदेश अधिसूचित करने में लगने वाले समय पर विचार करते हुए, इस प्राधिकरण ने 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 अवधि के लिए एमबीपीटी के टारुनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 23 रेडी रिकनर जोनों के लिए केवल किराया अनुसूची तत्काल अधिसूचित करने का निर्णय किया था। तदनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित, 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 अवधि के लिए एमबीपीटी के टारुनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 23 रेडी रिकनर जोनों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करते हुए एमबीपीटी के लिए किराया अनुसूची राजपत्र सं. 521 द्वारा 28 अक्टूबर 2021 को भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। उक्त अधिसूचना में उल्लिखित किया गया था कि यह प्राधिकरण आने वाले समय में स्पष्ट आदेश अधिसूचित करेगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, एमबीपीटी के टारुनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 अवधि के लिए किराया/मुआवजा के संशोधन तथा किराया अनुसूची के निर्धारण के प्रस्ताव का निपटान करने से संबंधित स्पष्ट आदेश अधिसूचित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

सं. टीएमपी/43/2021-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

(i) श्री टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii) श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(अक्टूबर, 2021 के 22वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 अवधि के लिए दर अनुसूची के निर्धारण तथा किराया/मुआवजा संशोधन के लिए एमबीपीटी से इसके पत्र सं. एफए/ओईए-एल/14(17)/सामा./176 दिनांक 06 अगस्त 2021 द्वारा प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव दिनांक 06 अगस्त 2021 में किए गए निवेदन निम्नलिखित हैं:-

- (i) सरकार ने सभी महापत्तनों के लिए अपने पत्र सं. पीडी-13017/2/2014/पीडी.IV दिनांक 17.07.2015 द्वारा भूमि प्रबंधन पर नीति दिशा-निर्देश जारी किए हैं। स्पष्टीकरण परिपत्र सं. 2018 का 1 दिनांक 14.05.2018, और स्पष्टीकरण परिपत्र सं. 2019-20 का 1 दिनांक 2.04.2019 द्वारा मंत्रालय ने मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तन के टाऊनशिप क्षेत्रों के गैर-आवासीय अधिग्रहण/वाणिज्यिक क्षेत्रों के लिए पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता को विस्तारित किया है। पीजीएलएम 2015 के खंड 13 (सी) में पत्तन को पांच वर्षों में एक बार एसओआर को फिर से ठीक करने और उसके द्वारा टीएमपी की मंजूरी प्राप्त करने की आवश्यकता है।
- (ii) जैसाकि पीजीएलएम के खंड 13 में प्रावधान किया गया है, एलएसी ने विभिन्न रेडी रेकनर जोन के लिए दरों की सिफारिश की है। इसे एमबीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है।
- (iii) इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी ने 2012-2017 की अवधि के लिए सभी जोनों हेतु दर अनुसूची निर्धारित करने के लिए विषय प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

2.2. एमबीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव दिनांक 06 अगस्त 2021 में कही गई अन्य मुख्य बातों को नीचे सारबद्ध किया गया है:-

- (i) एमबीपीटी मुंबई शहर में लगभग 944 हेक्टेयर भूमि का मालिक है जिसमें मुंबई के पूर्वी तट के साथ ए, बी, सी, ई, एफ (दक्षिण), एफ (उत्तर), और जी (उत्तर) एमसीजीएम के वार्डों शामिल हैं। ये भूमि पार्सल कलेक्टर, कोलाबा से मुंबई, देवनार और बोरला तथा बंबई जिला कलेक्टर/उपनगर जिला कलेक्टर के मालाबार हिल प्रभाग द्वारा प्रकाशित राज्य सरकार रेडी रिकनर में 23 जोनों के तहत आते हैं।
- (ii) एमबीपीटी भूमि 2 श्रेणियों में आती है, अर्थात् (i) किरायेदारी योग्य भूमि जिसमें दीर्घकालिक पट्टों पर किराये पर दिए गए क्षेत्र, 15 मासिक पट्टे, मासिक किरायेदारियों और लाइसेंस और (ii) गैर-किराये-योग्य भूमि जिसमें पत्तन के प्रशासनिक कार्यालय, आवासीय क्वार्टर, अस्पताल आदि शामिल हैं। फ्रीहोल्ड आधार पर पत्तन भूमि की बिक्री का कोई प्रावधान नहीं है।
- (iii) बोर्ड ने टीआर सं. 1982 का 232 के माध्यम से 01.10.1982 से भूमि के लिए किराया दरें संशोधित की थी। उक्त संशोधन मेसर्स किलोस्कर कंसल्टेंट्स द्वारा किए गए वैज्ञानिक मूल्यांकन पर आधारित था। पत्तन न्यास ढांचों की किराया दरों के संशोधन को टीआर सं. 1987 का 273 के माध्यम से अनुमोदित किया गया था। इन संशोधनों ने लंबे समय तक मुकदमेबाजी को बढ़ावा दिया, जिसका समापन उच्चतम न्यायालय ने 2004 और 2006 में इस मामले पर निर्णय से हुआ। रिटर्न और ब्याज दरों में संशोधन के साथ उच्चतम न्यायालय के फैसले द्वारा बरकरार 'समझौता प्रस्ताव' के अनुसार, किराये की दरें 30-09-2012 तक वैध थीं। उच्चतम न्यायालय द्वारा बनाए गए समझौता प्रस्तावों में एक उपबंध था जिसमें यह प्रावधान था कि अच्छे और पर्याप्त कारणों से 20 वर्षों के लिए दरों को निर्धारित करने के बावजूद, बोर्ड किराये की दरों की समीक्षा और संशोधन कर सकता है।
- (iv) उक्त प्रावधान के संदर्भ में, 1 करोड़ रुपये से ऊपर की पूंजी का भुगतान करने वाली कंपनियों के संबंध में टीआर 2006 का 127 के तहत किराया में संशोधन किया गया था। उक्त संशोधन बंबई हाईकोर्ट के समक्ष चुनौती अधीन है। उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णय दिए गए किराए की वैधता की अवधि का मुद्दा अटॉर्नी जनरल के साथ उठाया गया था जिन्होंने इस बात की पुष्टि की है कि समझौता प्रस्तावों के तहत निर्धारित किराये 30-09-2012 तक वैध हैं।
- (v) पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार ने सभी महापत्तनों के लिए भूमि प्रबंधन हेतु नीति दिशानिर्देश, 2014 (पीजीएलएम 2014) (टाऊनशिप क्षेत्रों को छोड़कर) अंग्रेषित किए थे और इसे बोर्ड द्वारा टीआर 2014 का 224 के माध्यम से स्वीकार किया गया था। टीआर 2014 का 146 द्वारा गठित एक समिति (एलएसी) ने 29.12.2014 को संपत्ति सहित सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि के लिए एसओआर पर अपनी सिफारिशें प्रस्तुत की थीं। बोर्ड ने टीआर सं. 2015 का 222 को स्वीकार किया और सीमाशुल्क बंध क्षेत्र से बाहर के भूमि क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित एसओआर को बोर्ड ने 16-01-2015 को अनुमोदित किया था। इस मामले में 30.09.2012 के बाद उच्चतम न्यायालय के फैसले के लागू होने पर भारत के महाधिवक्ता (एजी) की राय मांगी गई थी।
- (vi) चूंकि, पीजीएलएम 2015 टाऊनशिप क्षेत्रों पर लागू नहीं था, इसलिए मंत्रालय का स्पष्टीकरण संयुक्त सचिव (पत्तन) को 03.04.2018 को डीओ पत्र द्वारा मांगा गया था। टीआर 2015 का 222 में ग्रे क्षेत्रों को पीटी एडवोकेट श्री बडी रंगानाधन के पास भेजा गया था और मुंबई, कांडला और कोलकाता पत्तनों के टाऊनशिप क्षेत्रों में पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता के मुद्दे पर स्पष्टीकरण मांगने के लिए भारत सरकार के पोत परिवहन मंत्रालय के साथ भी विचार किया गया था।
- (vii) इसके बाद पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार ने स्पष्टीकरण परिपत्र सं. 2018 का 1 जारी कर पीजीएलएम 2015 को मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तनों के टाऊनशिप क्षेत्रों में विस्तारित किया। 2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र सं. 1 में वाणिज्यिक अधिग्रहणों (गैर-आवासीय) के लिए

एसओआर में संशोधन किया गया था, लेकिन आवासीय इकाइयों (गृह अधिग्रहण) के अधिग्रहणों को छोड़कर और निविदा-सह-नीलामी विधि द्वारा मास्टर प्लान के अनुसार पत्तन द्वारा आवश्यक भूमि पर समाप्त पट्टे का नवीकरण भी किया गया है, परंतु लागू एसओआर के अनुसार और आरक्षित मूल्य से ऊपर अग्रिम भुगतान पर सभी पिछले क्षेत्रों के भुगतान के अधीन। उक्त स्पष्टीकरणों के आधार पर बोर्ड ने टीआर 2018 का 61 द्वारा कार्य योजना को अनुमोदित किया है।

- (viii) पैरा 5 (बी) के संबंध में टीआर 2018 का 61 की उक्त कार्य योजना के अनुसार, टीआर 2015 का 222 के ग्रे क्षेत्रों पर प्रस्ताव एलएसी को प्रस्तुत किया गया था। एलएसी रिपोर्ट दिनांक 2.8.2017 को 2.8.2018 को बोर्ड के समक्ष रखी गई थी। टीआर 2018 का 105 द्वारा बोर्ड ने एलएसी रिपोर्ट 2.8.2017 अनुमोदित की थी और एलएसी की सिफारिशों को भी स्वीकार किया कि टीएएमपी के अधिकार क्षेत्र को चुनौती देने वाली एमबीपीटी द्वारा दाखिल रिट याचिका संख्या 2000 का 1153 को देखते हुए उक्त एसओआर के लिए टीएएमपी का अनुमोदन आवश्यक नहीं है।
- (ix) तथापि, नए एसओआर को टीएएमपी के अनुमोदन का मुद्दा रिट याचिका वापस लेने के संबंध में मंत्रालय से निर्देशों के अभाव में लंबित रहा और टीएएमपी को पूर्वव्यापी प्रभाव से यानी 1.10.2012 के बाद से एसओआर को अनुमोदित करने की अनुमति दी गई। इस मुद्दे के साथ-साथ संशोधित बकाया राशि पर ब्याज दर, जीएसटी, एफएसआई विवाद आदि जैसे अन्य मुद्दों को भारत सरकार के पोत परिवहन मंत्रालय के साथ उठाया गया था। पोत परिवहन मंत्रालय, सरकार भारत ने अपने पत्र दिनांक 15.05.2019 द्वारा टारुनशिप क्षेत्रों सहित एमबीपीटी क्षेत्रों के लिए 01.10.2012 से एसओआर निर्धारित करे और टीएएमपी ने पत्र दिनांक 15.07.2019 द्वारा 01.10.2012 से पहले की अवधि के लिए एमबीपीटी को टीएएमपी अधिसूचना की अप्रयोज्यता पर स्पष्टीकरण जारी किया था और कहा गया था कि इसे टीएएमपी द्वारा वापस लिया गया माना जाए।
- (x) मंत्रालय द्वारा जारी महापत्तनों के लिए भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2010 को बोर्ड द्वारा उच्चतम न्यायालय के निर्णय के साथ पठित टीआर सं. 2011 21 द्वारा अंगीकृत किया गया था। मंत्रालय ने बाद में कैबिनेट के अनुमोदन से महापत्तनों में भूमि प्रबंधन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 (पीजीएलएम) जारी किया था जो कांडला, मुंबई और कोलकाता बंदरगाह के टारुनशिप क्षेत्रों से संबंधित भूमि को छोड़कर सभी पत्तनों के लिए लागू था, जिसके लिए कहा गया था कि अलग नीति बनाई जाएगी। संशोधित नीति दिशानिर्देश 2015 में जारी किए गए थे।
- (xi) मंत्रालय ने मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तन के टारुनशिप क्षेत्रों के गैर-आवासीय अधिग्रहण/वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता को विस्तारित करते हुए परिपत्र सं. 2018 का 1 दिनांक 14.05.2018 जारी किया गया था। इस प्रकार पीजीएलएम 2015 मुंबई पत्तन न्यास के टारुनशिप क्षेत्रों के वाणिज्यिक अधिग्रहणों पर लागू होता है।
- (xii) पीजीएलएम, 2015 के संदर्भ में एसओआरएस की सिफारिश एलएसी द्वारा की जानी चाहिए और बोर्ड द्वारा अनुमोदित और टीएएमपी द्वारा अधिसूचित किया जाना है। बोर्ड ने टीआर 2014 का 146 के तहत उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में भूमि आवंटन समिति का गठन किया था और 01.10.2012 से संपत्ति किराये पर दिए जाने के लिए दरों की नई अनुसूची की सिफारिश करने के लिए सदस्यों के रूप में यातायात प्रबंधक, एफए एंड सीएओ और एस्टेट मैनेजर शामिल थे। एसओआर पर एलएसी रिपोर्ट की सिफारिशों को बोर्ड ने टीआर 16-01-2015 का 222 के माध्यम से स्वीकार किया था जिसमें वर्ष 2012 के लिए स्टॉप ड्यूटी रेडी रेकनर के अनुसार भूमि मूल्य पर 6 प्रतिशत रिटर्न पर एसओआर के संशोधन का प्रस्ताव किया गया था जिसमें हर साल 4 प्रतिशत की वृद्धि हुई थी। उक्त संशोधन प्रदत्त मार्गाधिकार अनुमति पर भी लागू किया गया था।
- (xiii) टीआर सं. 2015 का 222 के तहत अनुमोदित एसओआर के आधार पर किराए की गणना करते समय कुछ कठिनाइयों का सामना करना पड़ा था अर्थात् एफएसआई को बिलिंग के उद्देश्य से ध्यान में रखा जाना था, घरेलू अधिग्रहणों के लिए लागू की जाने वाली दर, पत्तन न्यास के ढांचों के लिए लागू की जाने वाली दरें और यदि इसे भूमिगत या ओवरहेड रखा जाता है तो विशेष मार्गाधिकार हेतु वसूल की जाने वाली दरें टीआर 2015 का 222 के तहत निर्णयों के स्पष्टीकरण को बोर्ड द्वारा टीआर 2018 का 105 के माध्यम से अनुमोदित किया गया था।
- (xiv) टीएएमपी ने सभी महापत्तनों के सभी भूखंडों के लिए एसओआर की प्रयोज्यता के मुद्दे पर दरमान तथा शर्त विवरण तैयार करने हेतु अपने अधिकार क्षेत्र पर अधिसूचना सं. टीएएमपी/10/98-विविध दिनांक 15.03.2000 द्वारा आदेश जारी किए थे। उक्त अधिसूचना को मुंबई पत्तन ने रिट याचिका 2000 का 1153 द्वारा चुनौती दी थी। तथापि, बाद में, एमओएस और टीएएमपी के साथ चर्चाओं/परिचर्चाओं द्वारा, एमओएस, जीओआई ने पत्र दिनांक 15.05.2019 द्वारा टीएएमपी से अनुरोध किया था कि 'पीजीएलएम दिनांक 14.05.2018 पर स्पष्टीकरण के साथ पठित भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश, 2015 (पीजीएलएम 2015) के परिणामस्वरूप, टारुनशिप क्षेत्रों सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के लिए टीएएमपी द्वारा 01.10.2012 से एसओआर निर्धारित किया जाएगा। एमबीपीटी द्वारा रिट याचिका वापस लिए जाने के बाद ही एसओआर घोषित किया जाएगा'।
- (xv) उपाध्यक्ष, एमबीपीटी द्वारा सदस्य (वित्त), टीएएमपी को जी.ओ. पत्र दिनांक 11.06.2019 जारी किया गया था। टीएएमपी ने अपने पत्र सं. टीएएमपी/10/1998-विविध दिनांक 15.07.2019 द्वारा जवाब दिया था कि, जहां तक एमबीपीटी का संबंध है टीएएमपी अधिसूचना दिनांक 28.03.2000 निष्फल हो गई है और 01.10.2012 से पहले की अवधि के लिए एमबीपीटी हेतु लागू नहीं है तथा इसे टीएएमपी द्वारा वापस लिया गया माना जाए। रिट याचिका भी आदेश दिनांक 08.08.2019 द्वारा उच्च न्यायालय द्वारा वापस ली गई थी।
- (xvi) लगभग 1742 मासिक किरायेदारियां, 237 पन्द्रह मासिक पट्टे और 625 समाप्त पट्टे हैं जिनमें आवासीय अधिग्रहण, गैर-आवासीय अधिग्रहण और मिश्रित अधिग्रहण (आवासी और गैर-आवासीय) 30.06.2021 को सभी 15 इकाइयों में आते हैं। जिनमें से 129 सं. सभी 15 इकाइयों में आने

वाले आवासीय और मिश्रित आवासीय अधिग्रहणों (आवासीय और गैर-आवासीय) को इस एसओआर प्रस्ताव से बाहर रखा गया है।

(xvii) टीआर 2015 का 222 द्वारा, बोर्ड ने सीमाशुल्क बंध क्षेत्र के बाहर भूखंडों के गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए एसओआर 2012-2017 दरें अनुमोदित की थी। यह उक्त टीआर 2015 का 222 में उल्लिखित किया गया था जोकि निम्नवत् है:-

(क) यह बताया गया कि कई पट्टेदारों ने बहुत अधिक प्रीमियम पर पत्तन की संपत्ति का दोहन करने और वाणिज्यिक रूप से सबलेटिंग का उल्लंघन किया है, जिससे एम्बीपीटी को इसके सही हिस्से से वंचित कर दिया गया है। समिति द्वारा किए गए एक नमूना अध्ययन में ऐसे उल्लंघनों के उदाहरण लगभग 79 प्रतिशत थे। उच्चतम न्यायालय के निर्णय के बाद भूमि मूल्य में पर्याप्त वृद्धि हुई है जिससे पट्टेदारों को पर्याप्त लाभ हुआ है क्योंकि भूमि मूल्य सीधे किराए के अनुपात में है। इस बात को स्पष्ट करने के लिए, यह सूचित किया गया था कि जबकि आसपास के क्षेत्र में रु. 237 से रु. 1296 प्रति वर्ग मीटर का किराया किराया है, पत्तन रु. 18 से रु. 39 प्रति वर्ग मीटर प्रति मीटर चार्ज कर रहा है। राज्य सरकार के अधिकारियों से एकत्र किए गए आंकड़ों से भूमि मूल्य का 9 से 12 प्रतिशत के प्रतिलाभ का सुझाव दिया गया है। यह इंगित करता है कि व्यापार बढ़े हुए किराए की लागत को अवशोषित कर सकता है और अभी भी व्यवसाय में किफायती बना हुआ है।

(ख) जारी रखते हुए कहा गया कि इन तथ्यों की पृष्ठभूमि में समिति ने किराए की दरों को कुछ तर्कसंगत स्तर पर लाना जरूरी समझा। उचित दर की गणना करने के लिए, जो कानूनी संवीक्षा में ठहर सके, आसपास के क्षेत्रों में चल रही दर बिक्री लेनदेन के आधार पर स्टांप ड्यूटी रजिस्ट्रार से प्राप्त किया गया था, कार्यालय रिक्त स्थान की किराये की दरों को अनौपचारिक रूप से कुछ एस्टेट एजेंसियों से एकत्र किया गया था, बांद्रा कुर्ला कॉम्प्लेक्स (एमएमआरडीए) में वाणिज्यिक परिसरों की बिक्री लेनदेन, जो कुछ हद तक बेलार्ड एस्टेट और अपोलो रिवलमेशन एस्टेट के बराबर हैं, उप पंजीयक कार्यालय से एकत्र किए गए थे। इसके अलावा, उच्चतम न्यायालय के निर्णय द्वारा सुनाए गए सिद्धांत और 2014 की भूमि प्रबंधन नीति में निर्धारित पांच विकल्पों पर भी विचार किया गया था। विस्तृत विचार-विमर्श के बाद, समिति ने चल रहे पट्टों और लंबे पट्टों को छोड़कर उच्चतम न्यायालय के फैसले के तहत शामिल गैर-आवासीय उपभोग (वाणिज्यिक संपत्तियों) के लिए हर साल 4 प्रतिशत वृद्धि के साथ रेडी रेकनर, 2012 के 6 प्रतिशत को अपनाकर 1.10.2012 से दरों का निर्धारण करने का प्रस्ताव किया था। नई दरें 1.10.2012 से लागू हैं और बकाया 9 प्रतिशत की ब्याज दर के साथ देय होगा। हालांकि इस एसओआर की अधिसूचना की तारीख से 4 तिमाही किस्तों में बकाया भुगतान की अनुमति दी जाएगी। समिति ने यह भी सिफारिश की कि अभिग्रहण के 30 वर्ष से अधिक के मामलों के अनुमोदन के लिए प्राधिकरण पर केंद्र सरकार के निर्णय में तेजी लानी पड़ सकती है। वैकल्पिक रूप से, 30 वर्ष से अधिक के व्यवसाय के मामलों को अनुमोदन के लिए मंत्रालय को अग्रोषित किया जा सकता है।

(xviii) बोर्ड ने टीआर 2018 का 105 द्वारा पैरा 12 के अधीन टीआर 2015 के 222 के ग्रे क्षेत्रों पर एलएसी रिपोर्ट अनुमोदित की थी जोकि निम्नवत् है:-

“(क) बोर्ड ने टीआर सं. 61 दिनांक 30.5.2018 द्वारा पीजीएलएम 2015 पर पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार से प्राप्त स्पष्टीकरण पर कार्य योजना अनुमोदित की थी। कार्य योजना के पैरा 5 (बी) के संदर्भ में, पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार से प्राप्त स्पष्टीकरणों के साथ टीआर सं. 222 दिनांक 16.1.2015 के ग्रे क्षेत्रों पर एसओआर दिनांक 2.8.2017 पर एलएसी समिति की रिपोर्ट अनुबंध 1 के अनुमोदन के लिए बोर्ड के समक्ष रखी गई है। एलएसी रिपोर्ट 2.8.2017 के आंशिक संशोधन में, ईएम ने प्रस्तावित किया है कि उक्त एसओआर 1.10.2012 से 30.9.2017 (5 वर्ष) तक केवल वाणिज्यिक (गैर-आवासीय अधिग्रहणों) से ही लागू होगा। गैर-आवासीय अधिग्रहणों की सूची अनुबंध-11 में दी गई है।

(ख) एलएसी रिपोर्ट दिनांक 2.8.2017 में आंशिक संशोधन में पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार से प्राप्त स्पष्टीकरण दिनांक 2.8.2017 के मद्देनजर, ईएम ने सभी आवासीय अधिग्रहणों (गृह उपयोग) और मिश्रित उपयोगकर्ता अधिग्रहण आवासीय और गैर-आवासीय तथा सार्वजनिक निकायों को नाममात्र किराए पर दिए गए अधिग्रहणों और नए एसओआर के कार्यान्वयन से सार्वजनिक सुविधाओं के लिए अधिग्रहणों को बाहर करने का प्रस्ताव किया है। नई टाउनशिप नीति मिलने के बाद आवासीय और मिश्रित प्रयोक्ता का संशोधन उपयोक्ता के संशोधन पर अलग से कार्रवाई की जाएगी।

(ग) वर्तमान में, टाउनशिप क्षेत्र के लिए नई नीति के अभाव में एसओआर के अनुसार मासिक किरायेदारी, पंद्रह मासिक पट्टों और समाप्त हो चुके पट्टों के सभी मासिक बिलों को संशोधित नहीं किया जाता है और अभी भी उच्चतम न्यायालय निर्णय 2004 के अधीन/टीआर सं. 2006 का 127 के अनुसार कुछ मामलों में/पुराने संविदात्मक किरायों के अनुसार निर्धारित दरों के अनुसार वरीयता प्राप्त है। बोर्ड के अनुमोदन के बाद, 1.10.2012 से 30.9.2017 की अवधि के लिए मांग नोटिस जारी किए जाएंगे, जो मासिक किरायेदारी पर दिए गए सभी गैर-आवासीय अधिग्रहणों, नवीनीकरण के साथ-साथ पुनर्विकास क्षेत्रों में आने वाले गैर-आवासीय (यानी वाणिज्यिक उपयोग) के पंद्रह मासिक और समाप्त हो चुके पट्टों और जहां इस तरह के समाप्ति नोटिस दिए गए हैं और/या जहां बेदखली मुकदमे दायर किए गए हैं।

(घ) पीजीएलएम 2015 खंड संख्या 11.3 (एच) में पट्टे की समाप्ति के बाद वर्तमान एसओआर के 3 गुना पर हर्जाना वसूलने का प्रावधान

है। टीआर सं. 2015 का 222 के तहत अनुमोदित नया एसओआर वर्तमान बिल राशि से 2 से 3 गुना अधिक है जो उच्चतम न्यायालय की दर पर है। विलंबित भुगतान पर ब्याज के अलावा वर्तमान एसओआर का 3 गुना शुल्क लेना अव्यावहारिक होगा और इसके परिणामस्वरूप जीएसटी की भारी राशि के भुगतान के कारण मुकदमेबाजी और देयता हो सकती है जो उपार्जन आधार पर देय है। एसओआर के 3 बार में हर्जाना वसूलने का मुद्दा पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार के साथ उठाया जाएगा।

(ड) जहां तक 1.10.2012 से बकाया राशि पर ब्याज की शर्त का संबंध है, 8.4.2015 को अपनी राय द्वारा एमबीपीटी के अधिवक्ता श्री बड़ी रंगानाधन ने कहा था कि एमबीपीटी ने 1-10-2012 से पूर्वव्यापी रूप से किराए की दर को संशोधित करने की मांग की है, इस पिछली अवधि के लिए ब्याज की उगाही को किरायेदारों द्वारा भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 के अंतर्गत दृढ़ता से और गंभीर रूप से चुनौती दिए जाने की संभावना है। किरायेदार/रहने वाले अदालत के समक्ष तर्क दे सकते हैं कि एमबीपीटी उनसे संशोधित दरों पर ब्याज का भुगतान करने की उम्मीद नहीं कर सकता जो उक्त पिछली अवधि में कभी अस्तित्व में नहीं थे। नए एसओआर के अनुसार मांग नोटिस या बिलों के अभाव में, 2012-17 से 1.10.2012 तक के पुनः 1-10-2012 के संशोधन के कारण पिछले बकाए/बकाया राशि के लिए कोई ब्याज नहीं वसूला जा सकता है, जब तक कि किराए/मुआवजे के संशोधित बिल एसओआर 2018 की नई दरों के अनुसार भेजे जाते हैं और केवल अतिरिक्त मुकदमेबाजी को बढ़ावा मिलेगा। हालांकि, भारत के अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल की दिनांक 17.8.2015 की राय के अनुसार, **“1.10.2012 से ब्याज वसूल करने के संबंध में टीआर 2015 का 222 में प्रस्ताव वाडिया न्यायनिर्णय के आलोक में कानून में प्रतिवादी है”**। टीआर सं. 2015 का 222 के ग्रे क्षेत्रों पर एलएसी की रिपोर्ट दिनांक 2.8.2017 नए एसओआर के अनुसार पिछले बकाया योग्य पूर्व बकायों पर 6 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज की सिफारिश की गई है। अतः, इन पहलुओं पर विचार किए जाने की आवश्यकता है और बोर्ड से अनुरोध है कि सभी पात्र मामलों के सभी गैर-आवासीय अधिग्रहणों से 1.10.2012 से अवधि के लिए संशोधित एसओआर के अनुसार बकायों की मूल राशि के लिए ब्याज वसूल किए जाने के मुद्दे पर निर्णय लिया जाए।

(च) 1.10.2017 से 30.9.2022 तक 5 वर्षों की आगे की अवधि के लिए, नए एसओआर को एलएसी के समक्ष रखा जाएगा और पात्र गैर-आवासीय अधिग्रहण के लिए बोर्ड के समक्ष लाया जाएगा। जब तक बीच की अवधि तक बिलिंग वर्तमान पद्धति और दरों के अनुसार किराए/मुआवजे के रूप में जारी रखी जाएगी। बिलों में एक फुटनोट होगा कि **“यह बिल अंतिम है और बोर्ड नीति के अनुसार मासिक बिलों को संशोधित करने के लिए बोर्ड के अधिकारों और विवादों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना है”**। जीएसटी मुद्दे के समाधान के बाद, मुआवजे के लिए आन्तरिक बिल 1.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि के लिए सभी एमटी/एफएमएल, समाप्त हो चुके पट्टों, समाप्त हुए पट्टों के लिए जारी किया जाएगा।”

(xix) इसके अलावा, एसओआर 2012-17 और अन्य संबंधित लंबित मुद्दों के लिए टीएएमपी का अनुमोदन प्राप्त करने का मुद्दा, इसलिए, मामला एलएसी के समक्ष पुनः प्रस्तुत किया गया था और एलएसी रिपोर्ट दिनांक 13.08.2019 बोर्ड के समक्ष 20.08.2019 को प्रस्तुत की गई थी। इसे बोर्ड द्वारा टीआर 2019 का 114, 149 और 169 के अधीन आस्थगित किया गया था। आखिरकार, बोर्ड ने निम्नलिखित कार्य योजना के लिए अनुमोदन प्रदान किया है:-

(क) **01.10.2012 से 30.09.2017 अवधि के लिए संशोधित एसओआर हेतु टीएएमपी का अनुमोदन**

नवीनतम एसओआर के निर्धारण के लिए टीएएमपी का अनुमोदन आवश्यक है और जिसे लागू करने से पहले अधिसूचित किया जाना चाहिए। विवाद की एक हड्डी 28/03/2000 की टीएएमपी की अधिसूचना थी जिसे मुंबई पत्तन न्यास ने मुंबई उच्च न्यायालय में चुनौती दी थी। टीएएमपी ने दिनांक 17.07.2019 के ई-मेल के माध्यम से दिनांक 28.03.2000 की अधिसूचना वापस लेने की जानकारी दी है। उपर्युक्त के मद्देनजर, टीएएमपी आदेश दिनांक 15.03.2000 को चुनौती देने वाली एमबीपीटी द्वारा दाखिल रिट याचिका 2000 का 1153 उच्च न्यायालय आदेश दिनांक 08.08.2019 द्वारा वापिस लिया गया है।

(ख) पिछले उल्लंघनों के नियमितीकरण के लिए जुर्माने और अतिरिक्त किराए आदि की वसूली।

मंत्रालय 2019 के स्पष्टीकरण संख्या 2 द्वारा निविदा सह नीलामी विधि, आरओएफआर का पालन करके मौजूदा पट्टों के नवीकरण की प्रक्रिया प्रदान करता है, लेकिन पट्टे की समाप्ति और निविदा सह नीलामी की अवधि के लिए समय-समय पर लागू प्रचलित एसओआर के अनुसार, सभी पिछले बकाए की निकासी के अधीन है। इसके अलावा, यह स्पष्ट रूप से कहा गया है कि “जब निविदा (नवीकरण के लिए) के लिए बुलाने में देरी का कारण पत्तन प्राधिकारियों को होता है, तो पट्टेदार से कोई जुर्माना/ब्याज नहीं लिया जाना चाहिए अर्थात् यह समय-समय पर प्रचलित एसओआर पर एकल दर पर आधारित होना चाहिए”। तथापि, स्पष्टीकरण संख्या 2 के उक्त अंक संख्या 1 में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि “पिछले उल्लंघनों के नियमितीकरण के लिए अतिरिक्त किराया/जुर्माना/प्रीमियम वसूलना नहीं है”। इसलिए, निम्नलिखित की सिफारिश की जाती है:

(i) बोर्ड की लागू नीति के अनुसार सभी पिछले उल्लंघनों जैसे सबलेटिंग, अनधिकृत हस्तांतरण/असाइनमेंट, उपयोगकर्ता के अनधिकृत परिवर्तन और अनधिकृत निर्माण, बंधक आदि के नियमितीकरण के लिए प्रीमियम/जुर्माना/अतिरिक्त किराया आदि की वसूली करें।

- (ii) भारत सरकार के पोत परिवहन मंत्रालय के सचिव को डीओ पत्र जारी करने का प्रस्ताव है ताकि उपयुक्त स्पष्टीकरण जारी किया जा सके कि पीजीएलएम 2015 के स्पष्टीकरण संख्या 2 के जारी नंबर 1 “बीच की अवधि के लिए जुर्माना और ब्याज नहीं वसूलना”, एमबीपीटी के लिए लागू नहीं किया जा सकता है और इसलिए पीजीएलएम 2015 के पैरा 15 (vii), 15 (viii) के संदर्भ में आवश्यक स्पष्टीकरण जारी करना है। तदनुसार, मसौदा पत्र अनुमोदन के लिए संलग्न है।
- (iii) संपदा प्रबंधक पीजीएलएम 2015 के आधार पर 10.03.2004 के बाद की अवधि के लिए सबलेटिंग, अनधिकृत असाइनमेंट, अनधिकृत निर्माण, उपयोगकर्ता के परिवर्तन, बंधक आदि जैसे पिछले प्रमुख उल्लंघनों के नियमितीकरण के लिए बोर्ड के समक्ष एक अलग नीति लाएगा।
- (ग) संशोधन के कारण अंतर बकाया पर ब्याज की वसूली
स्पष्टीकरण के मद्देनजर, यह सिफारिश की गई है कि:
- (i) अंतर बकाया राशि के लिए कोई ब्याज नहीं लिया जाएगा जिसके लिए चालान के माध्यम से या मांग नोटिस द्वारा कोई मांग नहीं की गई है। अद्यतन एसओआर 2012-17 के अनुसार अंतर बकाया पर ब्याज मांग नोटिस बढ़ाने तक लागू नहीं होगा। जहां कहीं भी लागू दरों पर किराए/मुआवजे के चालान पहले ही बढ़ाए जा चुके हैं, उस तारीख से शुल्क लिया जाएगा जिस पर बकाया लागू हो गया था।
- (ii) टीएमपी द्वारा अनुमोदन और अधिसूचना के बाद, मांग नोटिस के रूप में उठाई जाएगी। यदि पार्टी निर्धारित समय के भीतर मांग नोटिस के अनुसार भुगतान करने में विफल रहती है, यानी डिमांड नोटिस जारी होने से 3 महीने, ब्याज लागू होगा जैसा कि टीएमपी द्वारा तय किया जाएगा।
- (iii) विलंबित भुगतान के लिए 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से वर्तमान ब्याज दर पर पिछले बकाया और उठाए गए मासिक बिलों के चालानों पर शुल्क लिया जाता रहेगा जो टीआर 2004 का 31 अथवा 2006 का 127 के अनुसार उच्चतम न्यायालय के न्यायनिर्णय दिनांक 13.01.2004 के अनुसार जारी किए जा रहे हैं जैसेकि समय-समय पर लागू होंगी।
- (iv) स्थिति: विलंबित भुगतान पर ब्याज दर को टीआर 296 दिनांक 25.02.2020 द्वारा 01.03.2020 से 15 प्रतिशत कर दिया गया है। सभी एमटी/एफएमएल/एक्सपायर्ड पट्टों (गैर-आवासीय अधिग्रहण) को जारी किए जाने वाले मांग नोटिसों के मसौदे का सीएलओएंडए द्वारा पुनरीक्षण किया जाएगा और एसओआर 2012 से 2017 के लिए टीएमपी के अनुमोदन के बाद जारी किया जाएगा।
- (घ) पत्तन की वित्तीय स्थिति पर विचार करते हुए बकाया पर देय जीएसटी
जीएसटी कानूनों के विभिन्न प्रावधानों के हिसाब से एक बार अंतर बिल जारी होने के बाद जीएसटी तुरंत देय हो जाता है। इसके तत्काल वित्तीय प्रभाव 295.79 करोड़ रुपये हो सकते हैं। इसका असर मुंबई पत्तन के नकदी प्रवाह पर पड़ेगा। इसलिए, एलएसी निम्नलिखित की सिफारिश करता है:—
- (i) पूर्व पैरा ग.1. में यथा अनुशंसित मांग नोटिस जारी करना
- (ii) जीएसटी मुद्दे के समाधान के लंबित प्रोफार्मा चालान जारी करने के लिए, जहां भी पक्ष 2012-2017 की अवधि के लिए संशोधित एसओआर के अनुसार पिछले बकाया का भुगतान कर रहे हैं।
- (iii) जीएसटी परिषद के साथ उपार्जन आधार पर एसओआर के अनुसार अंतर बकाया पर जीएसटी के भुगतान का मुद्दा उठाने के लिए, भारत सरकार ने उनसे मौजूदा मुकदमेबाजी और मौजूदा पट्टेदारों/किरायेदारों से किराये के बिलों की वसूली न करने के मद्देनजर इस मुद्दे की जांच करने का अनुरोध किया जो वर्तमान बिल राशि का केवल 60 प्रतिशत है।
- (iv) स्थिति: लगभग 2409 दलों के अंतर बकाया के कारण अनुमानित 295.79 करोड़ रुपये का जीएसटी देय होगा। अंतर बकाया पर उपार्जन आधार पर जीएसटी के भुगतान का मुद्दा एफएएंडसीएओ द्वारा जीएसटी परामर्शदाता के साथ उठाया जा रहा है।
- (ङ) यह भी निर्देश दिया गया कि एफएसआई के आधार पर किराये/मुआवजे की गणना की जाती है और एक वर्ग मीटर के लिए आधार एसओआर दरों के बाद भी क्षेत्रों में विवादास्पद मुद्दा होने की संभावना होगी। भूमि की टीएमपी द्वारा अनुमोदित की जाती है। इमारतों/ढांचों के उपभोग किए गए एफएसआई से भूमि की एसओआर दरों को जोड़ने के कई दुष्परिणाम और जटिलताएं हैं जैसे कि एफएसआई की गणना कैसे करें, डीसी नियमों के अनुसार फंगजिबल एफएसआई की छूट और अनुमत एफएसआई आदि। इसलिए, जीएमसीएचएम के सेवानिवृत्त मुख्य अभियंता/योजना निदेशक, उच्च न्यायालय के सेवानिवृत्त न्यायाधीश और एमबीपीटी अधिकारियों के एक समूह से मिलकर एमबीपीएसटी के अधिकारियों के एक समूह द्वारा इन पहलुओं का विस्तार से अध्ययन करना

आवश्यक है जिसमें सलाहकार (योजना), मुख्य अभियंता, सीएलओ, एफएंडसीएओ, सचिव और संपदा प्रबंधक (आई/सी) के साथ-साथ एमबीपीटी पैनल पर सरकारी पंजीकृत मूल्यांकनकर्ता शामिल हैं। समिति उपरोक्त मुद्दों पर अपनी सिफारिशें देगी और समिति द्वारा अनुशंसित कारकों पर वास्तविक किराए/मुआवजे की गणना के लिए यह मामला एलएसी और बोर्ड के समक्ष लाया जाएगा।

- (च) 2012-2017 की अवधि के लिए एक वर्गमीटर भूमि के लिए आधार दरों के लिए दरों का संशोधित पैमाना मासिक किरायेदारी, पंद्रह मासिक पट्टों और यूनिट 1 से यूनिट 15 तक समाप्त हो चुके पट्टों के सभी गैर-आवासीय अधिग्रहणों के टाउनशिप क्षेत्रों पर लागू होगा। प्रत्येक भूखंड के लिए वास्तविक किराया/मुआवजा समिति द्वारा अनुमोदित कारक के आधार पर तैयार किया जाएगा और उच्च या निम्न एफएसआई के लिए बोर्ड जैसा कि स्वीकार्य या उपभोग के अनुसार एफएसआई हो सकता है। हालांकि, एसओआर 2012-2017 पत्तन न्यास ढांचों, बीडीडी चॉलों, और सभी घरेलू अधिग्रहणों और और मिश्रित आवासीय अधिग्रहणों को किराये पर दिए जाने के लिए लागू नहीं होगा।
- (छ) टीआर 2018 के 105 के पैरा 12 (बी) के संदर्भ में, 'सभी आवासीय अधिग्रहणों (आवास उपयोग) और मिश्रित उपयोगकर्ता अधिग्रहण आवास और गैर-आवासीय और सार्वजनिक निकायों को नाममात्र किराए पर दिए गए अधिग्रहणों और नए एसओआर के कार्यान्वयन से सार्वजनिक सुविधाओं के लिए बाहर करने का प्रस्ताव किया गया था। हालांकि, इन अलग किए गए अधिग्रहणों के लिए बोर्ड के अनुमोदन के साथ टीएमपी के समक्ष एक अलग प्रस्ताव लाया जाएगा।
- (ज) इसके अलावा, किराये पर दिए गए पीटी ढांचों, फेरी घाट के मछली आधारित अधिग्रहणों, ससून डॉक अधिग्रहणों और जवाहर द्वीप में भूमि को बाहर रखा गया है क्योंकि उन्हें मूल्यांकनकर्ता और एलएसी द्वारा समान उपयोगकर्ता आधार पर विशेष विचार की आवश्यकता होती है। इन व्यवसायों के लिए, 1/10/2012 के बाद से एसओआर दरों का निर्धारण, बोर्ड के अनुमोदन से टीएमपी के समक्ष एक अलग प्रस्ताव लाया जाएगा।

2.3. इस प्रकार, एमबीपीटी ने 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए बोर्ड द्वारा विभिन्न संकल्पों द्वारा एक वर्ग मी. की आधार दरों के लिए एसओआर हेतु टीएमपी का अनुमोदन मांगा है, जैसाकि नीचे दिया गया है:-

“

01.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि के लिए एसओआर का संशोधन

क्र. सं.	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
क्र. सं.	आर आर जोन	इकाई	रेडी रिकनर के अनुसार विवरण	एफएसआई-1.00 के लिए राज्य सरकार रेडी रिकनर 2012 प्रति वर्ग मी. के अनुसार खुली भूमि का भूमि मूल्य	आरआर 2012 01.10.12 से 30.9.13 के अनुसार भूमि मूल्यों पर एफएसआई 1.00 के लिए प्रस्तावित आधार दरें प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह (भूमि नीति की शर्तों में 6 प्रतिशत रिटर्न प्रतिवर्ष के अनुसार) (स्तंभ 'ङ' पर 6 प्रतिशत रिटर्न)	एफएसआई -1.00 01.10.13 से 30.9.14 के लिए दर प्रति वर्ग मी. प्रति माह (स्तंभ 'च' पर 4 प्रतिशत वृद्धि)	एफएसआई -1.00 01.10.14 से 30.9.15 के लिए दर प्रति वर्ग मी. प्रति माह (स्तंभ 'छ' पर 4 प्रतिशत वृद्धि)	एफएसआई -1.00 01.10.15 से 30.9.16 के लिए दर प्रति वर्ग मी. प्रति माह (स्तंभ 'ज' पर 4 प्रतिशत वृद्धि)	एफएसआई -1.00 01.10.16 से 30.9.17 के लिए दर प्रति वर्ग मी. प्रति माह (स्तंभ 'झ' पर 4 प्रतिशत वृद्धि)
1	14/101	1	ईस्ट ऑफ हारबर रेलवे लाइन पर सभी हिस्से	24000	120	124.8	129.79	134.98	140.38
2	16/110	1	वेस्ट हारबर रेलवे लाइन (पार्ट) पर उत्तर, पूर्व और दक्षिण बाउंड्री और प्रभाग की बाउंड्री।	51800	259	269.36	280.13	291.34	302.99
3	11/86	1, बंदर	ईस्ट ऑफ हारबर लाइन की ओर हिस्सा, साउथ आचार्य द्रोण मार्ग (किंग एडवर्ड रोड) से शिवड़ी	13800	69	71.76	74.63	77.62	80.72

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
			रेलवे स्टेशन तक, पूर्व समुद्र पर, वार्ड की उत्तर बाउंड्री पर और वेस्ट हारबर रेलवे लाइन पर। आसपास चारों ओर के सभी हिस्से।						
4	11/84	2	ईस्ट बेरिस्टर नाथ पाल मार्ग, टी. जीवराज मार्ग, रफी अहमद किदवाई मार्ग पर, वेस्ट जी.डी. अंबेडकर मार्ग पर, नार्थ जेरबाइ वाडिया मार्ग पर। आसपास चारों ओर के सभी हिस्से।	66500	332.5	345.8	359.63	374.02	388.98
5	11/85क	3	ईस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, वेस्ट हारबर रेलवे लाइन पर, साउथ डिवीजन बाउंड्री पर (फर्स्ट एवेन्यू रोड)।	20600	103	107.12	111.4	115.86	120.49
6	11/85	4,5, बंदर	ईस्ट डिवीजन बाउंड्री पर, शिवड़ी स्टेशन से साउथ हिन्दुस्तान लेवल कम्पनी की ईस्ट साइड रोड की ओर, वेस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, साउथ डिवीजन बाउंड्री पर।	17300	86.5	89.96	93.56	97.3	101.19
7	10/79	2,6	ईस्ट डिवीजन बाउंड्री पर (हारबर रेलवे लाइन और जीडी अंबेडर मार्ग का हिस्सा), वेस्ट सेंट्रल रेलवे लाइन पर, डिवीजन बाउंड्री, नार्थ डिवीजन बाउंड्री पर, दत्ताराम लॉड मार्ग, साउथ सेंट सावलमाली मार्ग पर।	33600	168	174.72	181.71	188.98	196.54
8	10/79 क	8	ईस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, वेस्ट सेंट्रल रेलवे हारबर लाइन पर, नार्थ डिवीजन बाउंड्री से फर्स्ट एवेन्यू रोड पर, सभी भूमि के त्रिकोण हिस्से।	16700	83.5	86.84	90.31	93.92	97.68

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
9	10/80	4,7,8,9, बंदर	वेस्ट बीपीटी रेलवे लाइन (ईस्ट ऑयलफील्ड फ्रीवे) पर, पूर्व समुद्र पर, साउथ जीजाबाई मुलजी राठौड़ मार्ग पर (वाडी बंदर रोड) और नार्थ बीपीटी रेलवे लाइन पर और फर्स्ट एवेन्यू रोड। आसपास चारों ओर के सभी हिस्से।	16900	84.5	87.88	91.4	95.06	98.86
10	10/78ख	8	ईस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, वेस्ट सेंद्रल रेलवे हारबर लाइन पर, साउथ जीजाबाई राठौड़ मार्ग (वाडी बंदर रोड), सभी भूमि के त्रिकोण हिस्से।	21500	107.5	111.8	116.27	120.92	125.76
11	3/36	8, डॉक	पीडी मेलो रोड से समुद्र तट (विक्टोरिया डॉक और प्रिंसिस डॉक) तक ईस्ट की तरफ बी वार्ड के सभी हिस्से।	26800	134	139.36	144.93	150.73	156.76
12	3/35	10	बी वार्ड की उत्तर बाउंड्री (रामचंद्र भट्ट मार्ग, 2013), बी वार्ड की साउथ बाउंड्री (लोकमान्य तिलक मार्ग, 2013), सेंद्रल रेलवे लाइन और पीडी मेलो रोड।	48900	244.5	254.28	264.45	275.03	286.03
13	2/23	9, 11, 15 डॉक	ईस्ट ऑफ पीडी मेलो रोड से समुद्र तक इंदिरा डॉक भूमि भाग और जीपीओ से वार्ड की नार्थ बाउंड्री।	53000	265	275.6	286.62	298.08	310
14	2/9	11	रीगल सिनेमा से शहीद भगत सिंह मार्ग से जनरल पोस्ट ऑफिस	93300	466.5	485.16	504.57	524.75	545.74
15	2/22	11	बालार्ड एस्टेट पार्ट। ईस्ट ऑफ शहीद भगत सिंह मार्ग की ओर हिस्सा, मिन्ट से जनरल पोस्ट ऑफिस तक	54700	273.5	284.44	295.82	307.65	319.96

क	ख	ग	घ	ङ	च	छ	ज	झ	ञ
			इंदिरा डॉक भाग तक और डॉक रेलवे तथा डिबीजन बाउंड्री तक हिस्सा।						
16	2/12	12	रीगल सिनेमा और गेटवे ऑफ इंडिया के बीच मैडम कामा रोड	133500	667.5	694.2	721.97	750.85	780.88
17	1/6	12, बंदर	कोलाबा हिस्सा: प्रकाश पेठे मार्ग और जगननाथ भोंसले मार्ग का पूर्वी हिस्सा और मैडम कामा रोड का दक्षिणी हिस्सा, उपर्युक्त उप-जोन 1/3 के हिस्से के सिवाय	106800	534	555.36	577.57	600.67	624.70
18	1/6A	12	पूर्व समुद्र पर, पश्चिम शहीद भग सिंह रोड पर, उत्तर डिबीजन बाउंड्री पर साउथ होमी भामा रोड। (टिप्पणी सं. 9 देखें)	98900	494.5	514.28	534.85	556.24	578.49
19	1/3	12	कोलाबा से रीगल सिनेमा तक शहीद भगत सिंह मार्ग	253200	1266	1316.64	1369.31	1424.08	1481.04
20	90/419	1	मेहुल गाँव की सभी संपत्तियाँ	13700	68.5	71.24	74.09	77.05	80.13
21	96/436	1	आनिक गाँव की सभी संपत्तियाँ, भक्ति पार्क कॉम्प्लेक्स के सिवाय	23000	115	119.6	124.38	129.36	134.53
22	26/81	5	जोन 2क। डिबीजन माण्डा (34) (क) माण्डा पश्चिम – सेंट्रल रेलवे लाइन के पश्चिम पर सभी संपत्तियाँ	6900	34.5	35.88	37.32	38.81	40.36
23	17/119	14	साउथ सितलादेवी मंदिर रोड पर, पूर्व पश्चिम रेलवे लाइन पर और उत्तर तथा पश्चिम माहिम क्रीक पर। आसपास के सभी हिस्से।	60100	300.5	312.52	325.02	338.02	351.54

टिप्पणियां:

1. किराए की वास्तविक मात्रा आधार किराए और कारक पर काम किया जाएगा जैसा कि एफएसआई की प्रयोज्यता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा अनुशंसित किया जा सकता है।
2. एमबीपीटी विनियमों के अनुसार उपरोक्त दरों के आधार पर विशेष मार्गाधिकार प्रभागों की गणना की जाती है।
3. कर, सेवा शुल्क, दंड, ब्याज दरें उपरोक्त दरों में शामिल नहीं हैं।
4. जल निकायों के आवंटन की दर एसओआर दरों के 50 प्रतिशत पर लागू है।
5. एमबीपीटी द्वारा निर्मित/स्वामित्व वाले ढांचों अर्थात् पी.टी. ढांचों को किराये पर देने की दर को उपर्युक्त दरों में शामिल नहीं किया गया है।
6. 01.10.2012 से 30.9.2017 की अवधि के लिए अंतर बकाया, देनदारियों और अन्य बकाया/शुल्कों की गणना उपरोक्त दरों के आधार पर की जाती है।
7. ये दरें गैर-आवासीय अधिग्रहणों और विशेष मार्गाधिकार के लिए लागू हैं।
8. ये दरें पीटी संरचनाओं, बीडीडी चॉलों, मछली आधारित अधिग्रहणों/ओल्ड ससून डॉक, आवासीय अधिग्रहणों, मिश्रित उपयोगकर्ताओं यानी आवासीय एवं गैर-आवासीय के किराये पर लागू नहीं हैं, जो प्रचलित एमबीपीटी विनियमों 9 के अनुसार लागू होंगे।
9. ओल्ड ससून डॉक, फेरी घाट और जवाहर द्वीप की संपत्ति भूमि को उपरोक्त दरों से बाहर रखा गया है।
10. 11 महीने तक की अवधि के लिए मासिक किरायेदारी और मार्ग लाइसेंस का किराया उपरोक्त दरों का 1.5 गुना है।
11. ये दरें सार्वजनिक निकायों और सार्वजनिक सुविधाओं के लिए नाममात्र किराए पर दिए गए व्यवसायों पर लागू नहीं हैं।
12. बोर्ड किसी भी मिसिंग क्षेत्र/क्षेत्रों के मामले में किराए की गणना के लिए आधार दर पहुंचने के लिए उपरोक्त कार्यप्रणाली को अपनाएगा।
13. समय-समय पर बोर्ड की नीति के अनुसार अनुमत अवधि से परे ब्याज वसूला जाएगा।
14. चाहे मांग की जाए या नहीं, एक महीने के लिए किराया/मुआवजा/लाइसेंस शुल्क किरायेदारों/पट्टेदारों/ लाइसेंसधारियों/लाइसेंसधारियों/प्रत्येक आने वाले महीने के 15वें दिन से पहले भुगतान करना होगा।”
- 2.4. एमबीपीटी ने कहा है कि 2012-2017 की अवधि के लिए भूमि के एक वर्ग मीटर के लिए आधार दरों का संशोधित पैमाना मासिक किरायेदारी, पंद्रह मासिक पट्टों और यूनिट 1 से यूनिट 15 तक समाप्त पट्टे के सभी गैर-आवासीय अधिग्रहणों के टाउनशिप क्षेत्रों पर लागू होगा। प्रत्येक भूखंड के लिए वास्तविक किराया/मुआवजा बोर्ड द्वारा गठित समिति द्वारा अनुमोदित कारक के आधार पर तैयार किया जाएगा और उच्च या निम्न एफएसआई के लिए बोर्ड को अनुमत या उपभोग के अनुसार लागू किया जा सकता है।
- 2.5. एमबीपीटी ने यह भी कहा है कि जब तक इन दरों को टीएएमपी द्वारा अधिसूचित नहीं किया जाता, तब तक बोर्ड को 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए एसओआर के संदर्भ में पिछली देयताओं की मांगें करने की अनुमति दी जा सकती है।
- 2.6. एमबीपीटी ने यह भी कहा है कि भूमि प्रबंधन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2015 के संदर्भ में प्रस्ताव तैयार किया गया है।
- 2.7. बाद में, अनुरोध पर, एमबीपीटी ने अपने पत्र सं. एफए/ओईए-एल/14 (17)/जनरल/201 दिनांक 26 अगस्त 2021 द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये की तुलना में एमबीपीटी द्वारा लगाए जा रहे प्रचलित/मौजूदा पट्टा किराये का क्षेत्रवार तुलनात्मक विवरण प्रस्तुत किया है। इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा दी गई तुलनात्मक स्थिति नीचे दी गई है:

उच्चतम न्यायालय दरें और एसओआर 2012-17 का तुलनात्मक विवरण						
क्र.सं.	आरआर जोन	इकाई	01.10.2012 को उच्चतम न्यायालय निर्णय के अनुसार किराया दर प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह	01.10.2012 को रेडी रिकनर 2012 के अनुसार भूमि मूल्यों पर प्रस्तावित किराया दरें प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह (भूमि नीति की शर्तों में 6 प्रतिशत रिटर्न प्रतिवर्ष के अनुसार)	एससी निर्णय और टीआर 105/2018 की तुलना में दरों की प्रतिशत वृद्धि	एससी निर्णय और टीआर 105/2018 की तुलना में दरों में वृद्धि (समय की सं.)
1	14/101	1	18.49	120	549.00	5.5
2	11/86	1, बंदर	18.49	69	273.17	2.7
3	16/110	1	18.49	259	1300.76	13
4	11/84	2	18.49	332.5	1698.27	17
5	10/79	2,6	18.49	168	808.60	8.1
6	11/85क	3	18.49	103	457.06	4.6

7	10/79क	8	18.49	83.5	351.60	3.5
8	10/80	4,7,8,9, बंदर	18.49	84.5	357.00	3.6
9	11/85	4,5, बंदर	18.49	86.5	367.82	3.7
10	10/788ख	8	18.49	107.5	481.40	4.8
11	3/36	8, डॉक	18.49	134	624.72	6.2
12	2/23	9,11, डॉक	21.09	265	1156.52	11.6
13	3/35	10	21.09	244.5	1059.32	10.6
14	2/9	11	35.6	466.5	1230.58	12.3
15	2/22	11	35.6	273.5	680.09	6.8
16	1/6	12, बंदर	32.18	534	1559.42	15.6
17	1/6क	12	32.18	494.5	1436.67	14.4
18	1/3	12	39.30	1266	3121.37	31.2
19	2/12	12	39.30	667.5	1598.47	16
20	90/419	1	18.49	68.5	270.47	2.7
21	96/436	1	18.49	115	521.96	5.2
22	26/81	5	18.49	34.5	86.59	0.9
23	17/119	14	31.22	300.5	862.52	8.6

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

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

3.3. बंबई उच्च न्यायालय की माननीय खंडपीठ ने 2 मई 2000 को अंतरिम आदेश पारित कर इस प्राधिकरण को 15 मार्च 2000 के आदेश को इस हद तक प्रभावी बनाने से रोक दिया कि इसमें लिया गया निर्णय किसी भी संपत्ति या स्थान पर नहीं होगा, जो पत्तन या पत्तन पहुंचमार्गों की सीमा के भीतर नहीं है।

3.4. टीएएमपी द्वारा पूर्व में (तत्कालीन) पोत परिवहन विभाग, भूतल परिवहन मंत्रालय के साथ इस मुद्दे को निपटाने का सुझाव देने के लिए किए गए प्रयासों का न्यायिक समीक्षा के बजाय सरकार के नीति निदेश के माध्यम से पत्तन न्यास की सभी संपत्तियों पर क्षेत्राधिकार है या नहीं। चूंकि मामला सुनवाई के अंतिम चरण में था और इस संबंध में सरकार की ओर से कोई जवाब नहीं आया था। इस प्राधिकरण ने वरिष्ठ वकील द्वारा प्रदान की गई सलाह के आधार पर बंबई उच्च न्यायालय में टीएएमपी द्वारा पारित 15 मार्च 2000 के आदेश की पैरवी करने के लिए एक अधिवक्ता नियुक्त किया है।

3.5. इस पृष्ठभूमि में, पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने अपने पत्र सं. सचिव(एस)/दौरा-मुंबई/भूमि प्रबंधन/2018(333951) दिनांक 25 मार्च 2019 के कवर में भूमि नीति दिशानिर्देश, 2015 पर स्पष्टीकरण के संबंध में सचिव, एमओएस की अध्यक्षता में मुंबई में 21 अगस्त 2018 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त की एक प्रति भेज दी थी। कार्यवृत्त की प्रति को अग्रेषित करते हुए, कार्यवृत्त के आगे के हिस्से को आगे बढ़ाने से संकेत मिला कि एमबीपीटी रिट याचिका वापस लेगा और मंत्रालय टीएएमपी को सलाह देगा कि पीजीएलएम 2015 के परिणामस्वरूप 14 मई 2018 के स्पष्टीकरण के साथ पढ़ा जाए, 01.10.2012 के बाद से एसओआर टाउनशिप क्षेत्र सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के लिए टीएएमपी द्वारा तय किया जाएगा।

3.6. एमओएस के पत्र दिनांक 25 मार्च 2019 के प्रतिसाद में, हमने हमारे पत्र दिनांक 28 मार्च 2019 द्वारा, एमओएस को सूचित किया था कि टीएएमपी 01 अक्टूबर 2012 से आगे की अवधि के लिए एमबीपीटी भूखंडों के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क निर्धारण के संबंध में एमओएस के निर्देशों का पालन करेगा, बशर्ते एमबीपीटी द्वारा रिट याचिका वापस ली जाएगी।

3.7. इस पृष्ठभूमि में, एमओएस ने अपने ईमेल दिनांक 16 मई 2019 द्वारा टीएएमपी को निदेश दिया था कि, एमबीपीटी द्वारा रिट याचिका वापस लिए जाने के बाद ही, पीजीएलएम दिनांक 14.05.2018 पर स्पष्टीकरण के साथ पठित भूमि प्रबंधन हेतु नीति दिशानिर्देश, 2015 (पीजीएलएम 2015) के परिणामस्वरूप, 01.10.2012 से आगे टाऊनशिप क्षेत्रों सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर निर्धारित करे। उक्त पत्र द्वारा, एमओएस ने एमबीपीटी से अनुरोध किया था कि बंबई उच्च

न्यायालय से रिट याचिका सं. 2000 का 1153 वापिस ले और एमओएस तथा टीएमपी को इसके बारे में सूचित करे।

3.8. इस संबंध में, एमबीपीटी ने रिट याचिका वापस ले ली है और माननीय बंबई उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 08 अगस्त 2019 द्वारा रिट याचिका को वापस लिया मानकर निपटान करते हुए आदेश पारित किया है।

3.9. इस प्रकार, एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के लिए दरों की अनुसूची और किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए अनुमोदन की मांग करते हुए एक प्रस्ताव आया है।

4.1. एमबीपीटी द्वारा सुझाए गए पंजीकृत किरायेदार/पट्टेदारों की विशाल सूची को ध्यान में रखते हुए, एमबीपीटी को 12 अगस्त 2021 के पत्र के माध्यम से अपनी वेबसाइट में विषय प्रस्ताव अपलोड करने और एमबीपीटी वेबसाइट में विषय प्रस्ताव डालने के बारे में सभी पंजीकृत किरायेदारों/पट्टेदारों को सूचित करने और 15 दिनों के भीतर संबंधित पंजीकृत किरायेदार/पट्टेदारों की टिप्पणियों के लिए पोर्ट के साथ-साथ टीएमपी का नामित ईमेल पता देने का अनुरोध किया गया था।

4.2. तदनुसार, एमबीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 23 अगस्त 2021 द्वारा नोटिस सं. ईएम/एस (जी)/एफ-361 दिनांक 14 अगस्त 2021 की एक प्रति अग्रेषित की है, जिसमें एमबीपीटी ने एमबीपीटी की वेबसाइट में विषय प्रस्ताव डाले जाने के बारे में किरायेदारों/पट्टेदारों को सूचित किया है और संदर्भ प्रस्ताव पर उपयोगकर्ताओं की टिप्पणियों/राय के लिए मांग की है जिसे प्राधिकरण के साथ-साथ एमबीपीटी को भेजा जाना है।

5. इस संबंध में विभिन्न पट्टेदारों/किरायेदारों से बड़ी संख्या में निवेदन/टिप्पणियां प्राप्त हुई हैं। एमबीपीटी द्वारा अपने नोटिस में सूचित किए गए अनुसार, उक्त टिप्पणियों की एक प्रति पट्टेदारों/किरायेदारों/उपयोगकर्ताओं द्वारा एमबीपीटी को भी भेज दी गई है। तदनुसार, एमबीपीटी को 30 अगस्त 2021 के पत्र के माध्यम से विभिन्न पट्टेदारों/किरायेदारों द्वारा उठाए गए मुद्दों पर अपना उत्तर प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। एमबीपीटी ने प्रतिसाद दिया है।

6. एमबीपीटी के प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच पर यह देखा गया कि एमबीपीटी से कुछ सूचना/स्पष्टीकरण की आवश्यकता है। तदनुसार एमबीपीटी से 20 अगस्त 2021 के पत्र के माध्यम से अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण मांगा गया था। एमबीपीटी ने अपने पत्र सं. एफए/ओईए/14 (17)/जनरल/201 दिनांक 31 अगस्त 2021 द्वारा प्रतिसाद दिया है। मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और उस पर एमबीपीटी की प्रतिक्रिया नीचे तालिकाबद्ध की गई है:

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का प्रतिसाद
(i)	एमबीपीटी के प्रस्ताव से यह देखा जा रहा है कि एमबीपीटी ने वर्ष 2012 में प्रचलित रेडी रेकनर दर को जमीन के बाजार मूल्य के रूप में आधार के रूप में अपनाने का निर्णय लिया है, ताकि विभिन्न जोनों के लिए पट्टा किराया निर्धारित किया जा सके। इस संबंध में एमबीपीटी से अनुरोध किया जाता है कि वह वर्ष 2012 के लिए रेडी रेकनर का सारांश प्रस्तुत करे, जिसके आधार पर उसने अपने विषय प्रस्ताव का हिस्सा बनाने वाले विभिन्न क्षेत्रों के लिए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है।	एमबीपीटी क्षेत्र को कवर करने वाले 23 आरआर जोनों के लिए वर्ष 2012 हेतु रेडी रिकनर का अपेक्षित सारांश भेजा गया है।
(ii)	विभिन्न क्षेत्रों के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध अन्य कारकों का पता नहीं लगाने का कारण स्पष्ट करें।	एलएसी रिपोर्ट दिनांक 23.12.2014 में एलएसी ने एलएसी रिपोर्ट के अनुबंध क-1 में दिखाए गए निम्नलिखित विकल्पों का पता लगाया है और प्रस्तावित किया है: विकल्प 1: वाडिया न्यायनिर्णय (उच्चतम न्यायालय न्यायनिर्णय 2004) की दरों के अनुसार 01.10.2012 से किराया दर प्रति वर्ग मी. प्रति माह। विकल्प 2: 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ टीआर 2006 का 127 के अनुसार प्रस्तावित किराया दर। विकल्प 3: 1980 के दशक तक किलोस्कर भूमि मूल्य की भूमि नीति के संदर्भ में प्रति वर्ष 6 प्रतिशत रिटर्न के अनुसार प्रस्तावित किराया दरें। लागत मुद्रास्फीति सूचकांक (सीआईआई) द्वारा 30.09.2012 को वृद्धि के अनुसार। विकल्प 4: एमबीपीटी संपत्ति के भीतर और बाहर इंडेक्स 2 के आधार पर 01.10.2012 को औसत बाजार किराया दर प्रति वर्ग मी. प्रति माह जिन्हें बीकेसी क्षेत्रों अथवा अन्य संपदा एजेंटों अथवा रजिस्ट्रार के कार्यालय से इंडेक्स 2 से प्राप्त किया गया था। विकल्प 5: रेडी रिकनर 2012 के अनुसार भूमि नीति पर 6 प्रतिशत रिटर्न प्रतिवर्ष के अनुसार प्रस्तावित किराया दर। पत्तन न्यास की भूमि को 22 रेडी रेकनर जोन (36 किलोस्कर जोन) में विभाजित किया गया था और

		उपरोक्त सभी 5 विकल्पों का मूल्यांकन एलएसी द्वारा किया गया था और उपर्युक्त सभी 5 विकल्पों का एलएसी द्वारा मूल्यांकन किया गया था और उनके निष्कर्ष पृष्ठ सं. 5, 6 एवं 7 में दोबारा रिकार्ड किए गए थे, पैरा (ड) और एलएसी का अंतिम निष्कर्ष समिति की रिपोर्ट पृष्ठ सं. 8, 9, 10 और 11, पैरा (क), (ख), (ग), (घ), (ङ) और (च) में रिकार्ड किए गए हैं। उक्त एलएसी रिपोर्ट बोर्ड द्वारा टीआर 2015 का 222 द्वारा अनुमोदित की गई थी। तथापि, निम्नलिखित मुद्दों पर कार्यान्वयन लंबित है— गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए एसओआर 2012-2017 प्रस्ताव को एलएसी द्वारा 23.12.2014 की अपनी पहली बैठक में प्रस्तावित किया गया था और उक्त एलएसी रिपोर्ट को बोर्ड द्वारा टीआर 2015 का 222 के तहत अनुमोदित किया गया था। तथापि, एसओआर को टाऊनशिप क्षेत्रों में विस्तारित करने के मुद्दे के संबंध में मंत्रालय से लंबित स्पष्टीकरण, जिन्हें पीजीएलएम 2015 द्वारा बाहर रखा गया था और टीएएमपी का अनुमोदन प्राप्त करने मुद्दा भी अनसुलझा रहा। इसलिए, इस मामले को फिर से बोर्ड को प्रस्तुत किया गया और बोर्ड ने इस मामले में एमओएस, भारत सरकार से आवश्यक स्पष्टीकरण और निर्देश प्राप्त होने पर टीआर 2021 का 122 द्वारा उक्त एसओआर अनुमोदित कर दिया है।
(iii)	पत्तन के प्रस्ताव से यह देखा जा रहा है कि एलएसी ने दिसंबर 2014 में अपनी रिपोर्ट पेश की है और एमबीपीटी बोर्ड ने एक जनवरी 2015 को हुई बैठक में एलएसी की सिफारिशों को अनुमोदित किया है। इस संदर्भ में, टीएएमपी को प्रस्ताव प्रस्तुत करने में पर्याप्त देरी का कारण न्यायोचित है।	विलंब के कारणों और पृष्ठभूमि टिप्पणी तथा प्रस्ताव की विधिक स्थिति को भी टीआर 2021 का 122 के पैरा 1, 2 और 3 में स्पष्ट किया गया है। इसे नीचे सारबद्ध किया गया है— (i) टीआर 2015 का 222 में ग्रे क्षेत्रों पर राय मांगी गई थी। (ii) पीजीएलएम 2014-15 एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में लागू नहीं था। (iii) मंत्रालय ने स्पष्टीकरण परिपत्र सं. 2018 का 1 दिनांक 14.05.2018 द्वारा पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता को टाऊनशिप क्षेत्र के गैर-आवासीय अधिग्रहणों/वाणिज्यिक क्षेत्र तक विस्तारित किया था। (iv) टीआर 2018 का 61 द्वारा बोर्ड ने स्पष्टीकरण परिपत्र सं. 1 के साथ पीजीएलएम 2015 के कार्यान्वयन के लिए कार्य योजना अनुमोदित की है। (v) टीआर 2018 का 105 द्वारा एसओआर 2012-2017 के संशोधन को मंजूर किया गया था। (vi) टाऊनशिप क्षेत्र सहित एमबीपीटी के लिए 01.10.2012 से एसओआर अधिसूचित करने के लिए एमओएस, भारत सरकार ने टीएएमपी को पत्र सं. सचिव(एस)/दौरा-मुंबई/भूमि प्रबंधन/2018(333951) दिनांक 15.05.2019 द्वारा सूचित किया था और एसओआर एमबीपीटी द्वारा डब्ल्यूपी वापिस लिए जाने के बाद ही घोषित किया जाएगा। (vii) टीएएमपी ने सूचित किया है कि अधिसूचना दिनांक 28.03.2000 को वापिस लिया गया माना जाए। (viii) एमबीपीटी द्वारा दाखिल की गई रिट याचिका एचसी आदेश दिनांक 08.08.2019 द्वारा वापिस लिया गया है। (ix) एसओआर के संशोधन के लिए प्रस्ताव 2019 में बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया था और विभिन्न कारणों से 3 बार आस्थगित किया गया था। (x) मंत्रालय ने पत्र दिनांक 27.01.2021 द्वारा स्पष्टीकरण परिपत्रों की वैधता के विस्तार के बारे में बताया था।
(iv)	एमबीपीटी ने संबंधित रेडी रेकरन जोन के अंतर्गत आने वाले सभी समाप्त हो चुके पट्टों, 15 मासिक पट्टों, मासिक किरायेदारी और लाइसेंसों के संबंध में 01.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि के लिए किराये में संशोधन का प्रस्ताव किया है। इस संबंध में एमबीपीटी से अनुरोध किया जाता है कि वह इस बात की पुष्टि करे कि एमबीपीटी द्वारा संबंधित पट्टे/लाइसेंसी करारों के साथ संबंधित पट्टे/लाइसेंसी परमिट/पूर्वव्यापी प्रभाव से पट्टा/लाइसेंस शुल्क में संशोधन को प्राधिकृत किया जाए।	01.10.2012 से 30.09.2017 तक किराये का प्रस्तावित संशोधन केवल मासिक किरायेदारी, 15 मासिक पट्टों, समाप्त हो चुके पट्टों और लाइसेंसों पर पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ लागू किया जाएगा। इन पक्षों को परिपत्र सं. ईएम/एसजी/एफ-361/5873 दिनांक 28.12.2012 द्वारा बताया गया था जिसके तहत इसे सभी पट्टेदारों, किरायेदारों और अधिग्रहणकर्ताओं को सूचित किया गया था कि पत्तन न्यास परिसर के दीर्घकालिक पट्टों को छोड़कर सभी पट्टों/किरायेदारी के संबंध में मुआवजे/किराए में संशोधन 01.10.2012 के बाद से देय है। उन्हें यह भी सूचित किया गया था कि पट्टेदारों, किरायेदारों और रहने वालों को यथासमय संशोधित किराया दरों, मुआवजे की दरों के बारे में सूचित किया जाएगा। इसके अलावा, सभी पट्टेदारों और किरायेदारों को अनंतिम क्षतिपूर्ति दरों के रूप में बिल किया जाता है जिसमें फुटनोट स्पष्ट रूप से इस प्रकार इंगित होता है — “यह बिल अनंतिम है और 01/10/2012 से संशोधन/मुआवजे के लिए बोर्ड के अधिकारों और विवादों

	यह भी पुष्टि की जा रही है कि पट्टेदार/लाइसेंसधारियों को अच्छी तरह से पता था कि 2012-2017 की अवधि के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन के लिए देय था।	के पूर्वाग्रह के बिना है” तथापि, चूंकि सभी चालू पट्टे अर्थात् वे पट्टे जो समाप्त नहीं हुए हैं, किराया/मुआवजा के लिए एसओआर के प्रस्तावित संशोधन के कार्यान्वयन से अलग रखा गया है क्योंकि मौजूदा करार/किराये ऐसे संशोधन की अनुमति नहीं देते हैं। मासिक किरायेदारियों के मामले में, 15 मासिक पट्टे, समाप्त हो चुके पट्टे और लाइसेंस, चूंकि मूल पट्टा अवधि पहले ही समाप्त हो चुकी है और पक्षों ने उनके अधिग्रहण के किसी वैध विस्तार के बिना पत्तन न्यास की भूमि को अनाधिकृत रूप से अधिग्रहीत किया है, ऐसे सभी पक्षों को पत्तन द्वारा यथा निर्धारित अथवा इस मामले में पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा पत्तनों के लिए अर्थात् पीजीएलएम, 2015 द्वारा निर्धारित लागू नीति के अनुसार किराये दरें/मुआवजा दरें देनी होंगी। अतः, सभी मासिक किरायेदारियों, 15 मासिक पट्टों, समाप्त हुए पट्टों तथा लाइसेंसों में संशोधन किया गया है।
(v)	एमबीपीटी ने इस आशय का नोट प्रस्तावित किया है कि 11 महीने तक की अवधि के लिए मासिक किरायेदारी और मार्ग लाइसेंस का किराया प्रस्तावित दरों का 1.5 गुना है। उच्च किराया प्रस्तावित करने के पीछे तर्क स्पष्ट करें।	टीआर 2018 का 105 में, मासिक किरायेदारियां और मार्ग एवं लाइसेंस के लिए एसओआर 1.5 गुना प्रस्तावित करने की एलएसी की सिफारिश इस कारण से बोर्ड द्वारा अनुमोदित किए गए थे कि संपत्ति कर तथा अधिभार का बोझ बीएमसी अधिनियम, धारा 54 के अनुसार और क्योंकि इस आबंटन की किरायेदारी एक वर्ष के कम अवधि के लिए था, पत्तन न्यास द्वारा वहन किए गए थे। तथापि, पीजीएलएम, 2015 के अधीन एसओआर का 1.5 गुना वसूल करने का ऐसा प्रावधान नहीं है। एसओआर के अनुसार, संशोधित दरीय मूल्य के आधार पर संपत्ति कर के परिकलन के सूत्र में परिवर्तन के मद्देनजर, संपत्ति कर का बोझ पत्तन न्यास द्वारा वहन नहीं किया जाएगा और इसलिए II क रूप में अनुबंधित एसओआर तालिका की टिप्पणी सं. 10, टीआर सं. 2021 का 122 द्वारा अनुमोदित एसओआर 2012-2017 के संशोधन के लिए प्रस्ताव के साथ तदनुसार संशोधित किया गया है। टीआर सं. 2021 का 122 की आगे और समीक्षा की गई है और बोर्ड द्वारा 24.08.2021 को हुई अपनी बैठक में संशोधित किया था। लागू एमसीजीएम अधिभार 1 वर्ष से कम के लिए मासिक किरायेदारों तथा लाइसेंसों के लिए एसओआर दरों पर अलग से बिल किए जाएंगे।

7.1. कोविड-19 के प्रकोप को देखते हुए और तत्कालीन पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) के पत्र सं. 11053/30/2020-समन्वय दिनांक 16 अप्रैल 2020 के अनुसरण में वर्चुअल बैठकें आयोजित करने के लिए, संदर्भ मामले पर एक संयुक्त सुनवाई 03 सितंबर 2021 को वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में एमबीपीटी ने पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण पेश किया था और फिर एमबीपीटी, उपयोक्ताओं/किरायेदार पट्टेदारों ने अपने निवेदन पेश किए थे।

7.2. जैसा कि संयुक्त सुनवाई के दौरान निर्णय लिया गया है, एमबीपीटी को पत्र दिनांक 9 सितंबर 2021 द्वारा अनुरोध किया गया था कि वह अपनी वेबसाइट में पावरपॉइंट प्रस्तुति डाले और सभी संबंधित किरायेदारों/पट्टेदारों/प्रयोक्ताओं को अपनी वेबसाइट में पावर प्वाइंट प्रस्तुति डाले जाने के बारे में सूचित करे और उनसे अनुरोध भी करे कि वे एमबीपीटी प्रस्ताव/प्रस्तुतियों पर अपनी टिप्पणियां/प्रस्तुतियां टीएएमपी के साथ-साथ एमबीपीटी को प्रस्तुत करें।

7.3. एमबीपीटी ने 08 सितंबर 2021 को अपनी वेबसाइट में अपनी प्रस्तुति डाली थी और सभी संबंधित किरायेदारों/पट्टेदार/उपयोगकर्ताओं को अपनी वेबसाइट में पावर प्वाइंट प्रस्तुति डाले जाने के बारे में भी सूचित किया था।

7.4. इस संबंध में हमें विभिन्न पट्टेदारों/किरायेदारों/उपयोक्तों से विषय प्रस्तावों/पावर प्वाइंट प्रस्तुतियों पर बड़ी संख्या में निवेदन/टिप्पणियां प्राप्त हुई हैं। एमबीपीटी द्वारा अपने नोटिस में सूचित की गई जानकारी के अनुसार, उक्त टिप्पणियों की एक प्रति भी उपयोक्तों द्वारा एमबीपीटी को भेज दी गई है। उदाहरणों में, जहां टिप्पणियां केवल टीएएमपी को भेजी गई थीं, उक्त टिप्पणियों को हमारे पत्र दिनांक 13 सितंबर 2021 द्वारा अपनी प्रतिपुष्टि सूचना के लिए एमबीपीटी को अग्रेषित की गई थी।

7.5. इस प्रकार, एमबीपीटी से 24 सितंबर 2021 को पत्र के माध्यम से अनुरोध किया गया था कि वे पट्टेदारों/किरायेदारों/उपयोगकर्ताओं से सीधे प्राप्त टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत करें। एमबीपीटी को सूचित किया गया था कि जहां व्यक्तिगत पट्टेदारों/किरायेदारों/उपयोगकर्ताओं ने एक तरह की/समान टिप्पणियां की हैं और इसी प्रकार के मुद्दे उठाए हैं, ऐसे समान मुद्दों पर एक समान उत्तर एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत किया जा सकता है। तथापि, उदाहरणों में, जहां उपयोक्तों/किरायेदारों/पट्टेदारों ने विशिष्ट टिप्पणियां दी हैं, तो ऐसी टिप्पणियों को एमबीपीटी द्वारा विशेष रूप से संबोधित किया जाना है। इस प्रकार, एमबीपीटी से यह सुनिश्चित करने का अनुरोध किया गया था कि कोई भी उपयोक्तों/किरायेदार/पट्टेदार टिप्पणियां बिना कार्यवाही के न रहें।

7.6. प्रतिसाद में, एमबीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 13 अक्टूबर 2021 द्वारा पट्टेदारों/किरायेदारों/उपयोक्तों से प्राप्त टिप्पणियों/अवलोकनों पर अपने जवाब भेजे हैं। प्रतिसाद देते समय, एमबीपीटी ने बताया है कि ये जवाब लंबित कानूनी विवाद और सौंपे गए समाप्ति नोटिसों में एमबीपीटी के अधिकारों एवं दावों के पूर्वाग्रह के बिना है कि एमबीपीटी लागू कानूनों/पट्टा/किरायेदारी शर्तों के अधीन भंग/उल्लंघनों के विरुद्ध कानूनी कार्यवाई कर सकता है और मंत्रालय द्वारा जारी किए गए पीजीएलएम दिशानिर्देशों/निर्देशों के अधीन विनिर्दिष्ट लागू कानूनों के अनुसार आगे की कार्यवाई कर सकता है और मुंबई पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा समय-समय पर निर्णय किया जाए।

8. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार उनके अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

9. मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i) मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के पास मुंबई शहर में जमीन का बड़ा हिस्सा है। यह कहना है कि वर्ष 1982 में एमबीपीटी द्वारा अंतिम रूप से वर्ष 1982 में यानी डेढ़ दशक से अधिक समय तक पत्तन संपदा के लिए पट्टा किराया निर्धारित किया गया था, इससे पहले यह प्राधिकरण वर्ष 1997 में अस्तित्व में आया था। एमबीपीटी द्वारा किए गए निवेदनों से यह समझा जाता है कि वर्ष 1982 में एमबीपीटी द्वारा किए गए पट्टा किराये में संशोधन ने मुकदमों को जन्म दिया, जिसका समापन अंततः उच्चतम न्यायालय ने एक आदेश पारित कर दिया, जिसमें समझौता सूत्र के अनुसार 1982 से 30 सितंबर 2012 तक की अवधि के लिए एमबीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया भारत के माननीय उच्चतम न्यायालय ने इसे बरकरार रखा था। इस प्रकार, सरकार ने मई 2019 में एमबीपीटी को सलाह दी है कि वह 01 अक्टूबर 2012 के बाद से टाउनशिप क्षेत्रों सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर तय करे। इसी पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी ने 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक पंचवर्षीय अवधि के लिए एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए दरों की अनुसूची के लिए पट्टा किराया पूर्वव्यापी निर्धारण और 23 रेडी रेकनर जोन में किराए/मुआवजे में संशोधन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
- (ii) इस संबंध में, हमें विभिन्न व्यक्तिगत किरायेदारों/पट्टेदारों से 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक पट्टे के किराये के पूर्वव्यापी निर्धारण पर आपत्ति करने के लिए कई अभ्यावेदन प्राप्त हुए हैं, इस आधार पर कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत कोई प्रावधान नहीं है, एमबीपीटी को पूर्वव्यापी रूप से किराया वसूलने की अनुमति दी गई है। यह भी कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन सभी निवासियों के लिए अत्यधिक विनाशकारी होगा और संभावना है कि इसे न्यायालय में चुनौती दी जा सकती है। कुछ पट्टेदार/किरायेदारों ने यह भी कहा है कि पूर्वव्यापी संशोधन उनके अधिग्रहणकर्ताओं के लिए वित्तीय आघात के रूप में कार्य करेगा और उनके लिए इसे वित्तीय रूप से बनाए रखना बहुत कठिन होगा। इसके अलावा, कोविड-19 महामारी के व्यवसाय पर पड़ने वाले प्रतिकूल प्रभाव को देखते हुए यह कहा गया है कि पूर्वव्यापी संशोधन और उस पर बकाया राशि के भुगतान से पट्टेदारों/किरायेदारों की वित्तीय स्थिति पर दबाव पड़ेगा।

इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि समझौता फार्मूले के अनुसार 01 अक्टूबर 1982 से 30 सितंबर 2012 तक की अवधि के लिए एमबीपीटी की भूमि के लिए न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित पट्टे के किराये को भारत के माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया था। इस प्रकार, सरकार ने मई 2019 में एमबीपीटी को सलाह दी है कि वह 01 अक्टूबर 2012 के बाद से टाउनशिप क्षेत्रों सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर तय करे।

जैसा कि पट्टेदारों/किरायेदारों द्वारा बताया गया है, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत कोई प्रावधान नहीं है, जिससे एमबीपीटी को पूर्वव्यापी प्रभाव से किराया वसूलने की अनुमति दी जा सके। लेकिन इसके साथ ही यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 में भी दरों में पूर्वव्यापी संशोधन पर रोक नहीं है। इस संदर्भ में, यह उल्लेखनीय है कि यह प्राधिकरण भी सामान्यतः आदेश को पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं देता है। लेकिन, विशेष परिस्थितियों द्वारा शासित मामलों में, इसके आदेश के पूर्वव्यापी कार्यान्वयन की आवश्यकता होती है। ऐसे कई उदाहरण हैं, जहां इस प्राधिकरण ने पूर्वव्यापी प्रभाव से दरें निर्धारित की हैं।

कुछ उदाहरणों को उद्धृत करने के लिए, विधि मंत्रालय की सलाह पर न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास और कुद्रेमुख लौह अयस्क कंपनी लिमिटेड के बीच हुए समझौते से संबंधित मामले में, (तत्कालीन) भूतल परिवहन मंत्रालय ने अपने पत्र सं. पीआर-14011/5197-पी 4 दिनांक 16 मार्च 1998 द्वारा इस प्राधिकरण को पूर्वव्यापी प्रभाव देने की सलाह दी थी। इसी प्रकार एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव के आधार पर ओएनजीसी और एमबीपीटी के बीच हुए समझौते के अनुसार वसूले जाने वाले मार्गाधिकार शुल्क की वसूली के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था। साथ ही एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएमपी/62/2019-एमबीपीटी दिनांक 08 सितंबर 2020 द्वारा 01 अक्टूबर 2012 से 5 वर्षों की अवधि के लिए और 30 सितंबर 2017 तक के लिए पाइपलाइनों के लिए मार्गाधिकार शुल्क पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित किया है।

इसके अतिरिक्त, यह कहना है कि इस प्राधिकरण ने पिछली संशोधित दरों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से 5 वर्षों की समाप्ति पर 20 फरवरी 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव से न्यू मैंगलूर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) के भूखंडों के पट्टा किराये/लाइसेंस शुल्क को संशोधित करते हुए आदेश सं. टीएमपी/15/2007-एनएमपीटी दिनांक 16 जून 2010 पारित किया था। उक्त आदेश राजपत्र सं. 184 द्वारा 23 जुलाई 2010 को भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। रिट याचिकाओं का एक बैच मुख्यतः पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधन को चुनौती देते हुए विभिन्न पक्षकारों द्वारा माननीय कर्नाटक उच्च न्यायालय में दाखिल किए गए थे। माननीय कर्नाटक उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 28 जून 2013 द्वारा सभी रिट याचिकाओं का निपटारा किया था। आदेश के अनुच्छेद सं. 16 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित कहा गया है:-

‘इस बात पर कोई विवाद नहीं हो सकता कि पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ बड़ी हुई लाइसेंस फीस का संग्रह अवैध है जैसाकि 2013 एसएआर (सिविल) 347 में प्रतिवेदित लाला राम (डी) द्वारा एल.आर. एवं अन्य - बनाम - भारत संघ एवं अन्य के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा

निर्णय दिया गया था। लेकिन यदि स्थापना के समय ही प्राधिकरण ने लाइसेंसधारियों को स्पष्ट कर दिया है कि जो शुल्क लिया जा रहा है वह टीएमपी द्वारा अनुमोदन के बाद केवल प्रोविजनल लाइसेंस शुल्क है तो एनएमपीटी की कार्यवाही को अवैध नहीं कहा जा सकता। लाइसेंस जारी करने के समय के साथ-साथ लाइसेंस के नवीनीकरण के समय एनएमपीटी द्वारा यह स्पष्ट कर दिया गया है कि उसने टीएमपी को लाइसेंस शुल्क में संशोधन का प्रस्ताव किया है और ऐसे समय तक केवल अंतिम लाइसेंस शुल्क लिया जाएगा और लाइसेंसधारियों को टीएमपी की मंजूरी के बाद संशोधित लाइसेंस शुल्क का भुगतान करना होगा। उक्त शर्तों के लिए सहमति जताने वाले लाइसेंसधारियों ने अनुबंध में प्रवेश किया। अतः लाइसेंसधारी अनुबंध की शर्तों के खिलाफ जाकर यह दावा नहीं कर सकते कि प्राधिकारियों को लाइसेंसधारियों से 20.02.2007 से संशोधित लाइसेंस शुल्क वसूल करने का अधिकार नहीं है। उपर्युक्त के मद्देनजर, अनुबंध-एच द्वारा 20.02.2007 से लाइसेंस शुल्क के संशोधन से संबंधित परिपत्र को चुनौती देना विफल हो जाता है।”

इस संदर्भ में, संदर्भ में मामले से संबंधित कार्यवाही में एमबीपीटी ने स्पष्ट रूप से कहा है कि उसने दिसंबर 2012 में ही जारी एक परिपत्र के माध्यम से सभी हितधारकों को सूचित किया था कि मार्गाधिकार प्रभार 01 अक्टूबर, 2012 से संशोधन के लिए देय हैं। एमबीपीटी ने यह भी कहा है कि एमबीपीटी द्वारा किरायेदारों/पट्टेदारों के लिए दिए गए बिलों में भी फुटनोट के माध्यम से यह दर्शाया गया है कि एमबीपीटी द्वारा दिया गया बिल अंतिम है और 01 अक्टूबर 2012 से संशोधन के अधीन है।

इन परिस्थितियों में और पहले के अनुच्छेदों में दिए गए कारणों से, 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 अवधि के लिए एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 23 रेडी रेकनर जोन के लिए पट्टा किराये की वसूली के लिए एमबीपीटी के प्रस्ताव पर विचार किया जाता है।

- (iii) विभिन्न किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा यह बार-बार यह बात सामने लाई गई है कि एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधन जमशेद होर्मुजी वाडिया बनाम बंबई पत्तन के न्यासी बोर्ड के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित दिशा-निर्देशों के विपरीत है। पट्टेदारों ने एमबीपीटी के संबंध में भी कथित रूप से समझौते के प्रस्ताव का पालन नहीं करने और परिणामस्वरूप कुछ रिट याचिकाएं अभी भी माननीय बंबई उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित हैं। यह देखते हुए कि यह मामला विचाराधीन है, किरायेदारों/पट्टेदारों का मानना है कि 2012 से 2017 और उससे आगे की अवधि के लिए एसओआर के प्रस्तावित संशोधन का प्रश्न नहीं उठता है।

इस संबंध में, यह कहना है कि जनवरी 2004 में जमशेद होर्मुजी वाडिया बनाम बंबई पत्तन के न्यासी बोर्ड के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश के आधार पर समझौता प्रस्ताव में दो अवधि के लिए संशोधन को शामिल किया गया था यानी एक 01 अक्टूबर 1982 से 30 सितंबर 1992 तक की अवधि के लिए और दूसरा 01 अक्टूबर 1992 से 30 सितंबर 2012 तक की अवधि के लिए। इसके बाद, जैसाकि एमबीपीटी द्वारा सही बताया गया है, एमबीपीटी को सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों के आधार पर पट्टा किराया तय करने की स्वतंत्रता है। वास्तव में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा बरकरार रखे गए 'समझौता सूत्र' ने पत्तन को अच्छे और पर्याप्त कारणों से 20 वर्षों (यानी 01 अक्टूबर 1992 से 31 सितंबर 2012 तक) के बाद किराया दरों की समीक्षा और संशोधन करने की अनुमति दी है। इस प्रकार, सरकार ने मई 2019 में एमबीपीटी को सलाह दी थी कि वह 01 अक्टूबर 2012 के बाद से टाउनशिप क्षेत्रों सहित मुंबई पत्तन के सभी क्षेत्रों के लिए एसओआर तय करे। एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में घटनाओं के कालक्रम के बारे में विस्तार से सामने लाया है, जिसके कारण अंततः वर्तमान संदर्भित प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। फिर भी, प्रचुर सावधानी के उपाय के रूप में, यह माना जा सकता है कि एमबीपीटी ने एक सांविधिक निकाय के रूप में लंबित मुकदमों को ध्यान में रखा होगा और इस प्राधिकरण को विषय प्रस्ताव के साथ पहुंचने से पहले अपनी ओर से पूरा ध्यान रखा होगा। इस प्रकार, एमबीपीटी द्वारा अब एमबीपीटी के टाउनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 की अवधि के लिए किराए/मुआवजे में संशोधन के लिए दायर प्रस्ताव को पट्टे के किराए या लंबित रिट याचिकाओं के पिछले संशोधन से प्रभावित हुए बिना माना जा रहा है।

- (iv) कार्यवाही के दौरान, विभिन्न किरायेदारों/पट्टेदारों से टिप्पणियां प्रस्तुत करने के लिए अधिक समय मांगने वाले कई अनुरोध प्राप्त हुए हैं। इस संबंध में, यह बताना है कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18 (सी) में सामान्य परामर्श प्रक्रिया का पालन करने के बाद संबंधित पत्तन न्यास द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को अधिसूचित करने के लिए 45 दिनों की समयावधि निर्धारित की गई है। भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित समय-सीमा को ध्यान में रखते हुए, सभी पट्टेदारों/किरायेदारों को अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत करने के लिए दो सप्ताह की समयावधि दी गई थी। साथ ही, पट्टेदारों/किरायेदारों के हित को ध्यान में रखते हुए संयुक्त सुनवाई के बाद भी उन्हें निवेदन प्रस्तुत करने के लिए दो सप्ताह का समय दिया गया। इस पृष्ठभूमि में, यह कहना है कि उपयोगकर्ताओं/किरायेदारों को अपनी टिप्पणियां देने के लिए पर्याप्त समय दिया गया है।

- (v) संदर्भित मामले पर संयुक्त सुनवाई 03 सितंबर 2021 को आयोजित हुई थी। संयुक्त सुनवाई के बाद, हमें कई संदर्भ प्राप्त हुए हैं जिनमें किरायेदारों/पट्टेदारों ने उन्हें एक और व्यक्तिगत सुनवाई के लिए अनुरोध किया है, इस आधार पर कि वे संयुक्त सुनवाई के दौरान अपने निवेदन नहीं कर पा रहे थे। इस संबंध में, जैसा कि पहले ही कहा गया है, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18 (सी) में सामान्य परामर्श प्रक्रिया का पालन करने के बाद संबंधित पत्तन न्यास द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को अधिसूचित करने के लिए 45 दिनों की समयावधि निर्धारित की गई है। भूमि नीति दिशा-निर्देशों में निर्धारित समयसीमा को ध्यान में रखते हुए, इस बात की सराहना की जानी चाहिए कि उनके अनुरोध के अनुसार सभी बड़ी संख्या में पट्टेदारों/किरायेदारों को व्यक्तिगत सुनवाई प्रदान करना व्यवहार्य नहीं था। फिर भी, संयुक्त

सुनवाई के बाद भी सभी पट्टेदारों को दो सप्ताह के भीतर अपने लिखित निवेदन देने का अतिरिक्त अवसर दिया गया, जिसके दौरान कई पट्टेदारों/किरायेदारों ने अपने लिखित निवेदन दिए हैं और जिन्हें विधिवत रूप से इस प्राधिकरण के ध्यान में लाया गया है। इस प्रकार, यह कहना है कि एमबीपीटी के प्रस्ताव पर जल्दबाजी में कार्रवाई नहीं की गई है और उचित परामर्श प्रक्रिया का पालन करने के बाद और प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का पालन करने के बाद इस प्राधिकरण का निर्णय लिया गया है।

- (vi) कई किरायेदारों/पट्टेदारों ने अपनी विशेष किरायेदारी अर्थात् पट्टा समझौतों का नवीकरण न करने, वारिसों के नाम पर पट्टे का हस्तांतरण न करने, पट्टेदारों/किरायेदारों को एमबीपीटी द्वारा बिल/चालान जारी न करने आदि से संबंधित मुद्दे सामने लाए हैं। यहां तक कि एमबीपीटी ने एमबीपीटी की जानकारी के बिना अपनी संपत्तियों/उप-किरायेदारी में उल्लंघन करने वाले किरायेदारों के बारे में मुद्दों को उजागर किया है और सब-लेट किराया एमबीपीटी को उसके सही हिस्से अतिक्रमण/अनधिकृत निर्माण आदि से वंचित कर दिया है। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण को महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 के तहत दरमान (एसओआर) को तैयार करने के लिए अनिवार्य किया गया है, जिस पर, और उन शर्तों का विवरण जिनके तहत बोर्ड या पत्तन पहुंचमागों की सीमा के भीतर किसी भी संपत्ति से संबंधित, या कब्जे या पत्तन पहुंचमागों की सीमा के भीतर किसी भी स्थान का उपयोग अधिनियम के निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है। इस प्रकार, अधिनियम द्वारा इस प्राधिकरण से अपेक्षा की जाती है कि पत्तन संपदाओं के लिए पट्टा किराये तय करे। किरायेदारी से संबंधित मामले पत्तन के अधिकार क्षेत्र में हैं। उक्त मामलों पर इस प्राधिकरण की कोई भूमिका नहीं है। इस प्रकार, किरायेदारों/पट्टेदारों को सलाह दी जाती है कि वे अपनी किरायेदारी से संबंधित मामलों में एमबीपीटी से संपर्क करें। एमबीपीटी को यह भी सलाह दी जाती है कि वह किरायेदारों/पट्टेदारों की शिकायतों पर गौर करे और सौहार्दपूर्ण ढंग से मुद्दों को सुलझाने के लिए गंभीर कदम उठाए।
- (vii) एमबीपीटी ने अगस्त 2021 में अपना प्रस्ताव दाखिल किया है। उक्त प्रस्ताव पर किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा प्रस्तुत किए गए निवेदनों और मामले की प्रक्रिया के दौरान एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण पर इस विश्लेषण में विचार किया जाता है।
- (viii) पट्टेदारों/किरायेदारों ने द्वारकाडा मर्फतिया एंड संस बनाम बंबई पत्तन न्यासी बोर्ड, बाबूराव शांताराम मोरे बनाम बंबई हाउसिंग बोर्ड, रस्ती जी कपाड़िया बनाम महाराष्ट्र राज्य आदि के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों का बड़े पैमाने पर हवाला दिया है, ताकि उनकी बात सामने रखी जा सके कि एमबीपीटी से निरंकुशता या सनक वाले साधारण भूस्वामी की तरह व्यवहार की उम्मीद नहीं की जाती है जो गलत तरीके से किराया लगाने, लाभ कमाने और सनकपूर्ण अथवा अनुचित तरीके से मौलभाव करने में शामिल हो अपितु यह अपेक्षा की जाती है कि सही तथा उचित तरीके से व्यवहार किया जाए ताकि किराये निर्धारित किए जा सकें।
- इस संबंध में, यह बताना है कि इस प्राधिकरण को पत्तन न्यासों से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करना अनिवार्य है। भारत सरकार में पोट परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 की घोषणा की है जो 2 जनवरी 2014 से लागू हो गए हैं। इसके बाद, पोट परिवहन मंत्रालय ने 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 111 के तहत संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किए हैं। एमबीपीटी का विषय प्रस्ताव 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक की अवधि के लिए पट्टा किराये में संशोधन की मांग महापत्तन न्यासों के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2015 के प्रावधानों पर आधारित है, जैसा कि तत्कालीन पोट परिवहन मंत्रालय (एमओएस) में भारत सरकार द्वारा जारी किया गया है।
- (ix) भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ई) के साथ पठित खंड 13 (ए) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आवंटन समिति (एलएसी) जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात विभाग के प्रमुख शामिल हैं, खंड 13 (ए) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में वित्त, यातायात और संपदा विभागों के प्रमुखों भूमि आवंटन समिति (एलएसी) के गठन के बारे में सूचित किया है।
- (x) (क) जुलाई 2015 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण की कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के उक्त पैरा के संदर्भ में, भूमि आवंटन समिति सामान्य रूप से उसमें उल्लिखित कारकों में से सबसे अधिक को ध्यान में रख सकती है, अर्थात् (i) क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार रेडी रेकनर यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर (iii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा पहचान किया गया हो। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में यह भी विनिर्दिष्ट किया गया है कि यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो इसके कारण दर्ज करने होंगे।
- (ख) दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न पद्धतियों के अनुसार मूल्यांकन के संबंध में, विषय प्रस्ताव के भाग सभी 23 रेडी रिकनर (आरआर) जोनों के लिए वर्ष 2012 के लिए यथा लागू राज्य सरकार रेडी रिकनर के आधार पर, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में यथा लेखांकित कारणों से भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने का निर्णय किया है।

(ग) दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में यह निर्धारित किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13 (ए) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में आ जाएगा और यह प्रतिशत 6 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए जो पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाना है। तदनुसार, पट्टा किराया एमबीपीटी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर आ गया है, अर्थात् सभी कारकों के बीच बाजार मूल्य का उच्चतम रूप से सभी 23 रेडी रिकनर (आरआर) जोन के लिए वर्ष 2012 के लिए विषय प्रस्ताव का हिस्सा है।

(घ) सभी 23 रेडी रिकनर (आरआर) जोन के लिए विभिन्न कारकों के तहत निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य का सारांश और एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित 6 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से पट्टे के किराये को नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

क्र.सं.	आरआर जोन	इकाई	रेडी रिकनर के अनुसार विवरण (एमबीपीटी द्वारा दिए गए अनुसार)	एफएसआई-1.00 के लिए राज्य सरकार रेडी रिकनर 2012 प्रति वर्ग मी. के अनुसार खुला भूमि का भूमि मूल्य	आरआर 2012 के अनुसार भूमि मूल्यों पर एफएसआई 1.00 हेतु प्रस्तावित आधार दरें प्रति वर्ग मी. प्रति माह (भूमि नीति की शर्तों में 6 प्रतिशत वार्षिक रिटर्न के अनुसार)
1	14/101	1	ईस्ट ऑफ हारबर रेलवे लाइन पर सभी हिस्से	24000	120
2	16/110	1	वेस्ट हारबर रेलवे लाइन (पार्ट) पर उत्तर, पूर्व और दक्षिण बाउंड्री और प्रभाग की बाउंड्री।	51800	259
3	11/86	1, बंदर	ईस्ट ऑफ हारबर लाइन की ओर हिस्सा, साउथ आचार्य द्रोण मार्ग (किंग एडवर्ड रोड) से शिवड़ी रेलवे स्टेशन तक, पूर्व समुद्र पर, वार्ड की उत्तर बाउंड्री पर और वेस्ट हारबर रेलवे लाइन पर। आसपास चारों ओर के सभी हिस्से।	13800	69
4	11/84	2	ईस्ट बेरिस्टर नाथ पाल मार्ग, टी. जीवराज मार्ग, रफी अहमद किदवई मार्ग पर, वेस्ट जी.डी. अंबेडकर मार्ग पर, नार्थ जेरबाइ वाडिया मार्ग पर। आसपास चारों ओर के सभी हिस्से।	66500	332.5
5	11/85क	3	ईस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, वेस्ट हारबर रेलवे लाइन पर, साउथ डिवीजन बाउंड्री पर (फर्स्ट एवेन्यू रोड)।	20600	103
6	11/85	4,5, बंदर	ईस्ट डिवीजन बाउंड्री पर, शिवड़ी स्टेशन से साउथ हिन्दुस्तान लेवल कम्पनी की ईस्ट साइड रोड की ओर, वेस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, साउथ डिवीजन बाउंड्री पर।	17300	86.5
7	10/79	2,6	ईस्ट डिवीजन बाउंड्री पर (हारबर रेलवे लाइन और जीडी अंबेडकर मार्ग का हिस्सा), वेस्ट सेंट्रल रेलवे लाइन पर, डिवीजन बाउंड्री, नार्थ डिवीजन बाउंड्री पर, दत्ताराम लॉड मार्ग, साउथ सेंट सावलमाली मार्ग पर।	33600	168
8	10/79 क	8	ईस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, वेस्ट सेंट्रल रेलवे हारबर लाइन पर, नार्थ डिवीजन बाउंड्री से फर्स्ट एवेन्यू रोड पर, सभी भूमि के त्रिकोण हिस्से।	16700	83.5
9	10/80	4,7,8,9, बंदर	वेस्ट बीपीटी रेलवे लाइन (ईस्ट ऑयलफील्ड फ्रीवे) पर, पूर्व समुद्र पर, साउथ जीजाबाई मुलजी राठौड़ मार्ग पर (वाडी बंदर रोड) और नार्थ बीपीटी रेलवे लाइन पर और फर्स्ट एवेन्यू रोड। आसपास चारों ओर के सभी हिस्से।	16900	84.5
10	10/78B	8	ईस्ट बीपीटी रेलवे लाइन पर, वेस्ट सेंट्रल रेलवे हारबर लाइन पर, साउथ जीजाबाई राठौड़ मार्ग (वाडी बंदर रोड), सभी भूमि के त्रिकोण हिस्से।	21500	107.5
11	3/36	8,	पीडी मेलो रोड से समुद्र तट (विक्टोरिया डॉक और	26800	134

		डॉक	प्रिसिस डॉक) तक ईस्ट की तरफ बी वार्ड के सभी हिस्से।		
12	3/35	10	बी वार्ड की उत्तर बाउंड्री (रामचंद्र भट्ट मार्ग, 2013), बी वार्ड की साउथ बाउंड्री (लोकमान्य तिलक मार्ग, 2013), सेंट्रल रेलवे लाइन और पीडी मेलो रोड।	48900	244.5
13	2/23	9, 11, 15 डॉक	ईस्ट ऑफ पीडी मेलो रोड से समुद्र तक इंदिरा डॉक भूमि भाग और जीपीओ से वार्ड की नार्थ बाउंड्री।	53000	265
14	2/9	11	रीगल सिनेमा से शहीद भगत सिंह मार्ग से जनरल पोस्ट ऑफिस	93300	466.5
15	2/22	11	बालार्ड एस्टेट पार्ट। ईस्ट ऑफ शहीद भगत सिंह मार्ग की ओर हिस्सा, मिन्ट से जनरल पोस्ट ऑफिस तक इंदिरा डॉक भाग तक और डॉक रेलवे तथा डिवीजन बाउंड्री तक हिस्सा।	54700	273.5
16	2/12	12	रीगल सिनेमा और गेटवे ऑफ इंडिया के बीच मैडम कामा रोड	133500	667.5
17	1/6	12, बंदर	कोलाबा हिस्सा: प्रकाश पेठे मार्ग और जगननाथ भोंसले मार्ग का पूर्वी हिस्सा और मैडम कामा रोड का दक्षिणी हिस्सा, उपर्युक्त उप-जोन 1/3 के हिस्से के सिवाय	106800	534
18	1/6क	12	पूर्व समुद्र पर, पश्चिम शहीद भग सिंह रोड पर, उत्तर डिवीजन बाउंड्री पर साउथ होमी भामा रोड। (टिप्पणी सं. 9 देखें)	98900	494.5
19	1/3	12	कोलाबा से रीगल सिनेमा तक शहीद भगत सिंह मार्ग	253200	1266
20	90/419	1	मेहुल गाँव की सभी संपत्तियाँ	13700	68.5
21	96/436	1	आनिक गाँव की सभी संपत्तियाँ, भक्ति पार्क कॉम्प्लेक्स के सिवाय	23000	115
22	26/81	5	जोन 2क। डिवीजन माण्डा (34) (क) माण्डा पश्चिम – सेंट्रल रेलवे लाइन के पश्चिम पर सभी संपत्तियाँ	6900	34.5
23	17/119	14	साउथ सितलादेवी मंदिर रोड पर, पूर्व पश्चिम रेलवे लाइन पर और उत्तर तथा पश्चिम माहिम क्रीक पर। आसपास के सभी हिस्से।	60100	300.5

(xi) जैसा कि ऊपर बताया गया है, अपनी रिपोर्ट में प्रलेखित कारणों के लिए एलएसी ने राज्य सरकार के रेडी रेकनर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने का निर्णय लिया है, जो विषय प्रस्ताव का हिस्सा बनाने वाले सभी 23 रेडी रेकनर (आरआर) जोनों के लिए वर्ष 2012 के लिए लागू है। जैसा कि एलएसी में देखा गया है, यद्यपि एलएसी ने किराये पर पहुंचने के लिए कुछ अन्य कारकों पर गौर किया है, लेकिन उक्त कारक भूमि नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध कारक नहीं हैं। दूसरे शब्दों में, एलएसी ने भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित केवल एक कारक यानी राज्य सरकार के रेडी रेकनर के आधार पर विभिन्न क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया निर्धारित किया है।

भूमि एक मूल्यवान संसाधन होने के नाते, एक पत्तन को अपनी किराये पर दी गई संपदा से अधिकतम आय सुनिश्चित करने का प्रयास करना चाहिए। हालांकि एमबीपीटी को पैरा 13 (ए) में उल्लिखित पांच कारकों के बीच स्टांप ड्यूटी रेडी रेकनर के एकल कारक के आधार पर दरों को अपनाया गया है, लेकिन केवल एक दृष्टिकोण के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण हमेशा सही स्थिति को प्रतिबिंबित नहीं कर सकता है। फिर भी, इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि राज्य सरकार के रेडी रेकनर पर आधारित भूमि के बाजार मूल्य की सिफारिश एलएसी द्वारा की गई है और यह देखते हुए कि एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश को मंजूरी दे दी है, यह प्राधिकरण 23 आरआर जोन के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए इच्छुक है, जैसा कि एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित किया गया है।

(xii) इस संबंध में, संदर्भित मामले में परामर्श पर लिए गए सभी व्यक्तिगत किरायेदारों/पट्टेदारों ने इस आधार पर पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किरायों पर कड़ी आपत्ति की है कि प्रस्तावित किराया किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा भुगतान किए जा रहे वर्तमान किराये से कई गुना अधिक है।

किरायेदारों/पट्टेदारों ने मूल्यांकनकर्ता/(ओं) द्वारा किए गए मूल्यांकन पर भी सवाल उठाए हैं, जिसके आधार पर एमबीपीटी द्वारा विषय प्रस्ताव तैयार किया गया है। इसके अलावा, यह देखते हुए कि किराया पूर्वव्यापी प्रभाव से निर्धारित किया जा रहा है, किरायेदारों/पट्टेदारों को प्रस्तावित संशोधन के कारण जमा होने वाले बकाया के लिए डर लगता है। इसके अलावा, यह देखते हुए कि कोविड-19 महामारी के बाद, वैश्विक अर्थव्यवस्था सिर्फ सामान्य स्थिति में वापस संघर्ष कर रही है, किसी भी पूर्वव्यापी संशोधन के लिए किरायेदारों/पट्टेदारों के लिए एक बड़ा वित्तीय आघात का कारण कहा जाता है। किरायेदारों/पट्टेदारों ने यह भी निवेदन किया है कि वे समय पर अपने किराये और करों का विधिवत भुगतान कर रहे हैं और इस प्रकार, उन्हें वृद्धि के अधीन नहीं किया जाना चाहिए। किरायेदारों ने यह भी कहा है कि चूंकि एमबीपीटी द्वारा आबंटित भूमि में मूलभूत सुविधाओं/जरूरतों की कमी है, इसलिए एमबीपीटी को किरायों में वृद्धि नहीं करनी चाहिए।

इस संदर्भ में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों में भूमि के मौजूदा बाजार मूल्य के आधार पर प्रत्येक पांच वर्ष में पट्टा किरायों को संशोधित करने की आवश्यकता है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा बरकरार किए गए 'समझौता सूत्र' ने पत्तन को अच्छे और पर्याप्त कारणों से 20 वर्षों (अर्थात् 01 अक्टूबर 1992 से 30 सितंबर 2012) के बाद किराया दरों की समीक्षा और संशोधन करने की अनुमति दी। समय बीतने के साथ, विशेष रूप से महानगर में भूमि का बाजार मूल्य बढ़ना स्वाभाविक है। इसके अलावा, मुंबई जैसे शहर में, जहां भूमि एक अत्यंत दुर्लभ संसाधन है, किराया वर्ष आधार पर एक साल पर बढ़ती प्रवृत्ति दिखाता है। इसके अलावा, यह उल्लेखनीय है कि वर्ष 2012-2017 के दौरान किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा अब तक जो किराया दिया गया था, वह माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा बरकरार किए गए 'समझौता सूत्र' पर आधारित है। यह 'समझौता सूत्र' भूमि के तत्कालीन प्रचलित बाजार मूल्य पर आधारित नहीं था, बल्कि निचले स्तर पर तय किया गया था। यह देखते हुए कि तय किराये का आधार कम था, यहां तक कि प्रति वर्ष किराये में 4 प्रतिशत की वृद्धि के साथ, परिणामी किराया जो वर्ष 2012 में प्रबल था (और जिसके आधार पर किरायेदारों/पट्टेदारों ने एमबीपीटी को किराया दिया है) भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर वर्ष 2012 के लिए निर्धारित किराये की तुलना में काफी कम है। यह देखते हुए कि एमबीपीटी की संपदाओं के लिए किराया भूमि नीति दिशानिर्देशों में निहित शर्तों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जा रहा है, किरायेदारों/पट्टेदारों द्वारा भुगतान किए जा रहे मौजूदा पट्टे के किराये की तुलना में पट्टे का किराया बढ़ना स्वाभाविक है, जो भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित नहीं हैं जैसाकि उक्त आदेश के पैरा 2.7 में दिए गए तुलनात्मक विवरण से देखा जा सकता है। गौरतलब है कि एमबीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करते हुए अपना प्रस्ताव तैयार किया है और इस प्रकार पट्टा किराये में वृद्धि अपरिहार्य है। इसके अलावा, एमबीपीटी मुद्रास्फीति की प्रवृत्तियों के परिणामस्वरूप किराये के क्षरण के खिलाफ खुद को बचाने का हकदार है और इस मामले में, एमबीपीटी ने राज्य सरकार रेडी रेकनर द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक की अवधि के लिए किराये को संशोधित करने का निर्णय लिया है। ऐसा करके, एमबीपीटी ने अपनी संपदाओं पर कुछ रिटर्न सुनिश्चित करके एक संतुलन बनाने की कोशिश की है और साथ ही किराये में भारी वृद्धि नहीं की है।

दिया गया है कि राज्य सरकार के रेडी रेकनर के आधार पर पट्टा किराया निर्धारण के लिए पत्तन का प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देशों में निहित शर्तों पर आधारित है, एलएसी द्वारा सिफारिश की गई है और इसे न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है, यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा प्रस्तावित किराये को अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।

कुछ किरायेदारों/पट्टेदारों ने एक तर्क दिया है कि एमबीपीटी प्रति वर्ष 4 प्रतिशत की दर से किराये में वृद्धि कर रहा है, एमबीपीटी द्वारा अब किरायों में वृद्धि 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 मुद्रास्फीति की लागत को पूरा करने के लिए है। लेकिन, संदर्भित मामले में, किराये के आधार की समीक्षा की जा रही है, ताकि इसे वर्ष 2012 में प्रचलित भूमि के बाजार मूल्य के स्तर तक लाया जा सके।

दिया गया है कि एमबीपीटी के लिए पट्टा किरायों में वृद्धि की जा रही है, एमबीपीटी को किरायेदारों/पट्टेदारों के परामर्श से पट्टे पर दिए गए/लाइसेंस प्राप्त भूखंडों में मूलभूत सुविधाओं/अवसंरचना सुविधाओं की आवश्यकताओं पर गौर करने और उन्हें पट्टेदारों/किरायेदारों को उपलब्ध कराने के लिए कदम उठाने की सलाह दी जाती है।

इसके अलावा एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में शुरू में कहा था कि जब तक प्राधिकरण द्वारा दरें अधिसूचित नहीं की जाती हैं, तब तक एमबीपीटी को 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 की अवधि के लिए एसओआर के हिसाब से पिछले बकाए की मांगें करने की अनुमति दी जा सकती है। हालांकि, बाद में, संयुक्त सुनवाई के दौरान, एमबीपीटी ने कहा था कि जब तक प्राधिकरण संशोधित पट्टे के किराये को अधिसूचित नहीं करता है तब तक वह कोई बलपूर्वक कार्रवाई नहीं करेगा और प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन के बाद, किरायेदारों को बकाया भुगतान करने के लिए 3 महीने का समय दिया जाएगा। इस संबंध में, यह देखते हुए कि पट्टेदारों/किरायेदारों को 2012-2017 की अवधि के लिए बकाया राशि का भुगतान करना होगा और यह देखते हुए कि अर्थव्यवस्था अभी सामान्य स्थिति में वापस आ रही है, कोविड-19 महामारी से प्रभावित होने के बाद, एमबीपीटी को सलाह दी जाती है कि वे पट्टेदारों/किरायेदारों को 2012-2017 से किराए के बकाया का भुगतान करने के लिए लंबी अवधि प्रदान करें।

इसी प्रकार, अपने प्रस्ताव में एमबीपीटी ने संकेत दिया है कि मांग नोटिस जारी होने के बाद बकाए पर पट्टेदारों/किरायेदारों पर पत्तन द्वारा लगाए जाने वाले ब्याज की मात्रा प्राधिकरण द्वारा तय की जाए। इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि भूमि नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण को पट्टे के किराये को निर्धारित करने के लिए अधिदेशित करते हैं। यह इस प्राधिकरण को पत्तन द्वारा लगाए जाने वाले ब्याज

दर को निर्धारित करने का अधिदेश नहीं देता है। ब्याज दर का निर्धारण पत्तन के अधिकार क्षेत्र में होता है। ऐसे में एमबीपीटी को विचारशील दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए ब्याज की मात्रा तय करने की सलाह दी जाती है।

- (xiii) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13 (सी) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि तय करने की छूट देता है जो 2 प्रतिशत से कम नहीं होगा। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि पर विचार करके, 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 तक पंचवर्षीय अवधि का हिस्सा बनाने वाले सभी वर्षों के लिए किराया निर्धारित किया है। चूंकि स्वीकृत किए जाने वाले पट्टा किराये 01 अक्टूबर 2012 से शुरू होने वाली अवधि के लिए है, इसलिए उक्त पट्टा 01 अक्टूबर 2013 को अपनी पहली वार्षिक वृद्धि के अधीन होगा। हालांकि, सभी पांच वर्षों के लिए किराया निर्धारित करने के बजाय, 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2013 तक की अवधि के लिए किराया निर्धारित किया गया है। इसके अतिरिक्त, अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया गया है जिसमें कहा गया है कि पट्टा किराये में 4 प्रतिशत की दर से वृद्धि की जा सकती है और इस तरह की पहली वृद्धि 01 अक्टूबर 2013 से प्रभावी होगी।
- (xiv) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (सी) में यह निर्धारित किया गया है कि इस प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक पांच वर्षों में एक बार दरों में संशोधन किया जाएगा। चूंकि किराया 01 अक्टूबर 2012 से निर्धारित किया जा रहा है, तदनुसार, किराया अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया जा रहा है कि वार्षिक पट्टा किराया पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेगा।
- (xv) एमबीपीटी ने इस आशय के लिए एक नोट का प्रस्ताव किया है कि किराए की वास्तविक मात्रा आधार किराए और कारक पर परिगणित की जाएगी जैसाकि एफएसआई की प्रयोज्यता के उद्देश्य से नियुक्त समिति द्वारा अनुशंसित किया जाएगा। यह देखते हुए कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आधार पट्टा किराया बरकरार रहेगा और एफएसआई के आधार पर केवल आनुपातिक रूप से वृद्धि की जाएगी, यह प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट को अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।
- (xvi) एमबीपीटी ने इस आशय की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि एमबीपीटी विनियमों के अनुसार उपरोक्त दरों के आधार पर विशेष मार्गाधिकार शुल्कों की गणना की जाती है। इस संबंध में, यह याद किया जा सकता है कि एमबीपीटी द्वारा दायर एक प्रस्ताव के आधार पर, इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएएमपी/62/2019-एमबीपीटी दिनांक 08 सितंबर 2020 द्वारा संबंधित क्षेत्र के लिए वर्ष 2012 के लिए स्टांप ड्यूटी रेडी रेकनर (आरआर) के आधार पर 01 अक्टूबर 2012 से 5 वर्ष की अवधि के लिए 13 आरआर जोन के लिए लागू मार्गाधिकार शुल्क निर्धारित किया था। जिसमें से 12 आरआर जोन संदर्भ के तहत प्रस्ताव में शामिल हैं। एमबीपीटी द्वारा 01 अक्टूबर 2017 से 30 सितंबर 2022 तक की अवधि के लिए मार्गाधिकार प्रभारों या विशेष मार्गाधिकार शुल्क के निर्धारण के लिए दायर एक अन्य मामले में, मांगी गई जानकारी/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए एमबीपीटी ने स्पष्ट किया है कि 2012-2017 की अवधि के दौरान गैर-कार्गो/कार्गो उपयोग के लिए जाने के लिए कोई नई अनुमति प्रदान नहीं की गई थी। फिर भी, यह देखते हुए कि जिस तरह से मार्गाधिकार प्रभार के लिए, एमबीपीटी ने रेडी रेकनर दरों पर ऊपर अनुमोदित की गई दरों के आधार पर विशेष मार्गाधिकार शुल्क लगाने का प्रस्ताव किया है, प्रस्तावित नोट के समावेश को अनुमोदित किया गया है।
- (xvii) एमबीपीटी ने इस आशय के लिए एक और नोट का प्रस्ताव किया है कि कर, सेवा शुल्क, दंड, ब्याज दरें उपरोक्त दरों में शामिल नहीं हैं। इस संबंध में, यह बताना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क किसी भी कर और सांविधिक शुल्कों से अनन्य है। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क पर लागू दरों पर पत्तन द्वारा कर और सांविधिक शुल्क लगाए जाने हैं। इस स्थिति को देखते हुए पत्तन द्वारा प्रस्तावित नोट अनुमोदित किया जाता है।
- (xviii) एमबीपीटी ने इस आशय का प्रस्ताव किया है कि जल निकायों के आवंटन की दर संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 12 (ए) (I) के अनुसार एसओआर दरों के 50 प्रतिशत पर लागू है, जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क भूमि के लाइसेंस शुल्क का 50 प्रतिशत होगा। परिणामस्वरूप, यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा यथा-प्रस्तावित नोट को अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।
- (xix) एमबीपीटी ने इस आशय की टिप्पणियों का प्रस्ताव किया है कि एमबीपीटी द्वारा निर्मित/स्वामित्व वाले ढांचों अर्थात् पी.टी. ढांचों को किराये पर देने के लिए दर उपर्युक्त दरों में शामिल नहीं की गई है, दरें पीटी ढांचों के लिए लागू नहीं होगी, बीडीडी चॉलों, मछली आधारित अधिग्रहणों/ओल्ड सासून डॉक किराये पर देना, आवास अधिग्रहण, मिश्रित उपयोक्ता अर्थात् आवासीय और गैर-आवासीय प्रचलित एमबीपीटी विनियमों के अनुसार लागू किए जाएंगे, ओल्ड सासून डॉक, फेरी घाट और जवाहर द्वीप की संपदा भूमियों को उपर्युक्त दरों से अलग रखा गया है, सार्वजनिक निकायों तथा सार्वजनिक सुविधाओं के लिए मामूली किरायों पर दिए गए अधिग्रहणों पर ये दरें लागू नहीं होंगी। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणियां पट्टेदारों/किरायेदारों की श्रेणियों पर स्पष्टता देते हैं, जिन्हें विषय प्रस्ताव के माध्यम से अनुमोदित पट्टे के किराये से कवर किया जाएगा, इसलिए प्रस्तावित टिप्पणियां अनुमोदित की गई हैं।
- (xx) एमबीपीटी ने इस आशय की टिप्पणियां भी प्रस्तावित की हैं कि 01-10-2012 से 30-9-2017 तक की अवधि के लिए अंतर बकाया, देनदारियों और अन्य बकाया/शुल्कों की गणना अनुमोदित दरों के आधार पर की जानी है और उक्त दरें गैर-आवासीय अधिग्रहणों और विशेष मार्गाधिकार के लिए लागू हैं। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणियां पट्टेदारों/किरायेदारों की श्रेणियों पर स्पष्टता देते हैं, जो संशोधित पट्टे के किराए के दायरे में आते हैं, इसलिए प्रस्तावित टिप्पणियां अनुमोदित की गई हैं।
- (xxi) एमबीपीटी ने इस आशय का भी प्रस्ताव किया है कि 11 महीने तक की अवधि के लिए मासिक किरायेदारियों और मार्ग लाइसेंस का किराया उपरोक्त दरों का 1.5 गुना है, इस आधार पर कि संपत्ति कर और उपकर का बोझ पत्तन न्यास द्वारा वहन किया गया था जब आवंटन एक वर्ष

से कम अवधि के लिए था। हालांकि, यह देखते हुए कि भूमि नीति दिशानिर्देशों के तहत एसओआर का 1.5 गुना चार्ज करने का ऐसा कोई प्रावधान नहीं है और संपत्ति कर के गणना के फॉर्मूले में बदलाव के कारण भी और जिसमें संपत्ति कर का बोझ पत्तन न्यास द्वारा वहन नहीं किया जा सकता है, पत्तन ने उक्त प्रस्तावित टिप्पणी में संशोधन का प्रस्ताव किया है। पत्तन ने अब इस आशय के लिए एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि लागू एमसीजीएम अधिभारों को मासिक किरायेदारों और लाइसेंसों के लिए एसओआर दरों से अलग से 1 वर्ष से अधिक के लिए बिल भेजा जाएगा, जिसे अनुमोदित किया गया है।

(xxii) एमबीपीटी ने इस आशय की एक टिप्पणी भी प्रस्तावित किया है कि बोर्ड किसी भी मिसिंग जोन/जोनों के मामले में किराए की गणना के लिए आधार दर प्राप्त करने के लिए उपरोक्त कार्यप्रणाली को अपनाएगा। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण को महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 के तहत दरों के पैमाने को तैयार करने के लिए अनिवार्य किया गया है। इस प्रकार, इस प्राधिकरण को पत्तन संपदाओं के लिए पट्टे के किराये को ठीक करने और सूचित करने के लिए अधिनियम की आवश्यकता है। परिणामस्वरूप, एमबीपीटी को किराया निर्धारित करने और विशेष रूप से टीएएमपी की मंजूरी की मांग किए बिना अपने दम पर इसे अपनाने के लिए एक व्यापक अनुमोदन नहीं दिया जा सकता है। अतः प्रस्तावित टिप्पणी को हटा दिया गया है।

(xxiii) एमबीपीटी ने इस आशय की टिप्पणियां भी प्रस्तावित की हैं कि समय-समय पर बोर्ड की नीति के अनुसार अनुमन्य अवधि से आगे ब्याज वसूला जाएगा और चाहे वह मांग की जाए या नहीं, एक महीने के लिए किराया/मुआवजा/लाइसेंस शुल्क का भुगतान किरायेदारों/पट्टेदारों/लाइसेंसधारियों/लाइसेंसधारियों/रहने वालों को प्रत्येक आने वाले महीने के 15वें दिन से पहले करना होगा। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणियां स्पष्टता देती हैं और अस्पष्टता से बचाती हैं और किराये के भुगतान में किरायेदारों/पट्टेदारों के बीच अनुशासन पैदा करेंगे, इसलिए प्रस्तावित टिप्पणियां अनुमोदित की गई हैं।

10. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण 01 अक्टूबर 2012 से 30 सितंबर 2017 अवधि के लिए एमबीपीटी के टाऊनशिप क्षेत्रों में गैर-आवासीय अधिग्रहणों के लिए 23 रेडी रिकनर जोनों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करते हुए एमबीपीटी के लिए किराया अनुसूची अनुमोदित करता है जिसे राजपत्र सं. 521 दिनांक 28 अक्टूबर 2021 द्वारा अधिसूचित किया गया है।

टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./517/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 7th December, 2021

No. TAMP/43/2021-MBPT.—This Authority, in exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), had disposed of the proposal received received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01 October 2012 to 30 September 2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT on 22 October 2021. However, considering the time involved for notifying the Speaking Order along with the Rent Schedule prescribing Lease rentals for the 23 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2012 to 30 September 2017, approved by this Authority, this Authority decided to notify only the Rent Schedule for the 23 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2012 to 30 September 2017 immediately. Accordingly, the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the 23 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2012 to 30 September 2017, approved by this Authority on 22 October 2021 was notified in the Gazette of India on 28 October 2021 vide Gazette No.521. 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 disposal of the proposal of MBPT for fixation of Schedule of Rates and revision of rent / compensation for the period 01 October 2012 to 30 September 2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/43/2021-MBPT

Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

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

ORDER(Passed on this 22nd day of October 2021)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) vide its letter No. FA/OEA-L/14(17)/Gen/176 dated 06 August 2021 for fixation of 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.

2.1. The submissions made by MBPT in its proposal dated 06 August 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 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 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, LAC has recommended rates for various Ready Reckoner Zones. Same have been approved by the MBPT Board.
- (iii) In this backdrop, the MBPT has come up with the subject proposal for fixation of Schedule of Rates for all the Zones for the period 2012-2017.

2.2. The other main points made by the MBPT in its proposal dated 06 August 2021 are summarized below:

- (i) MbPT owns about 944 Ha of land in Mumbai City, along the eastern coast of Mumbai in A, B, C, E, F (South), F (North), and G (North) wards of MCGM. These land parcels fall under 23 zones in the State Government Ready Reckoner published by the Collector, Mumbai from Colaba, Deonar & Borla and Malabar Hill divisions of Bombay District Collector / Suburban District Collector.
- (ii) The MBPT land falls into 2 categories, viz. (i) lettable land comprising areas let out on long term leases, 15 monthly leases, monthly tenancies and licenses and (ii) non-lettable land, comprising Port's administrative offices, residential quarters, Hospital, etc. Few lettable plots are vacant. There is no provision for sale of Port Land on freehold basis.
- (iii) The Board vide TR No.232 of 1982 revised the letting rates for land with effect from 01.10.1982. The said revision was based on scientific valuation done by M/s. Kirloskar Consultants. The revision of letting rates of Port Trust structures was approved vide TR No.273 of 1987. These revisions gave rise to prolonged litigation, which culminated in the Supreme Court deciding the matter in 2004 & 2006. As per the 'Compromise Proposals' upheld by the Supreme Court judgement with modification in rates of return and interest, the rates of letting were valid till 30.09.2012. There was a provision in the Compromise Proposals upheld by the Supreme Court which provided that notwithstanding the fixation of letting rates for 20 years for good and sufficient reasons, Board may review and revise the letting rates.
- (iv) In terms of the said provision, the rentals were revised vide TR 127 of 2006 in respect of companies having paid up capital above `1 crore. The said revision is under challenge before the Bombay High Court. The issue of period of validity of the rents adjudicated by the Supreme Court was taken-up with the Attorney General who has confirmed that the rents fixed under Compromise Proposals are valid till 30.09.2012.
- (v) Ministry of Shipping, Govt. of India forwarded Policy Guidelines for Land Management 2014 (excluding township areas) for all Major Ports (PGLM 2014) and the same was accepted by Board vide TR 224 of 2014. A Committee (LAC) constituted vide TR 146 of 2014 and submitted its recommendations on SoR w.e.f. 1.10.2012 for Port lands outside custom bond area including Estate let out lands on 29.12.2014. Board Vide TR No. 222 of 2015, accepted the LAC report & proposed SoR for land areas outside custom bound area was approved by the Board on 16.01.2015. Opinion of Attorney General of India (AG) on applicability of Supreme Court Judgment post 30.09.2012 was sought in the matter.
- (vi) Since, PGLM 2015 was not applicable to Township Areas, clarification of Ministry was sought by DO letter to Joint Secretary (Ports) on 03.04.2018. The grey areas in the TR 222 of 2015 were referred to P.T. Advocate Shri Buddy Ranganadhan and also taken up with Ministry of Shipping, Govt. of India for seeking clarification on the issue of the applicability of PGLM 2015 to the Township areas of Mumbai, Kandla and Kolkata Ports.
- (vii) Subsequently Ministry of Shipping, Govt. of India issued Clarification Circular No.1 of 2018 extending the PGLM 2015 to township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla ports. The

Clarification Circular No. 1 of 2018 provided revision of SoR for commercial occupations (non-home) but excluding occupations of residential units (home occupations) and also renewal of expired lease on land not required by port as per Master plan by tender cum auction method, subject to payment of all past arrears as per applicable SOR and on upfront payment above reserve price. Based on the said clarifications, Board approved action plan vide TR 61 of 2018.

- (viii) In accordance with the said action plan of TR 61 of 2018, in respect of Para 5(b), proposal on grey areas of TR 222 of 2015 was submitted to LAC. LAC report dated 2.8.2017 was placed before the Board on 2.8.2018. Vide TR 105 of 2018 Board approved LAC Report dated 2.8.2017 and also accepted the LAC recommendations that TAMP's approval to the said SoR is not necessary, in view of pending Writ Petition no. 1153 of 2000 filed by MbPT challenging the TAMP's jurisdiction.
- (ix) However, the issue of approval of TAMP to the new SoR remained pending for want of instructions from Ministry on withdrawal of Writ Petition and allowing TAMP to approve the SoR retrospectively, i.e. from 1.10.2012 onwards. This issue alongwith other issues such as interest rate on revised arrears, GST, FSI dispute etc. were taken with Ministry of Shipping, Govt. of India. Ministry of Shipping, Govt. of India directed TAMP to fix SoR w.e.f 01.10.2012 onwards for areas of MbPT including township areas vide letter dated 15.05.2019 and TAMP vide letter dated 15.07.2019 issued the clarification on non-applicability of TAMP notification to MbPT for the period prior 01.10.2012 and stated that same is treated as withdrawn by TAMP.
- (x) 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 at Major Port 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.
- (xi) The Ministry vide Circular No.1 of 2018 dated 14.05.2018 issued clarification circular extending the applicability of the PGLM 2015 to the non-home occupation / commercial area of the township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla Port. Thus the PGLM 2015 has become applicable to the commercial occupations of the township areas of Mumbai Port Trust.
- (xii) In terms of the PGLM, 2015, SORs have to be recommended by LAC and approved by the Board and notified by the TAMP. The Board vide TR 146 of 2014 had constituted Land Allotment Committee headed by Dy. Chairman and comprising of Traffic Manager, FA&CAO, and Estate Manager as members to recommend new Schedule of Rates for estate lettings with effect from 01.10.2012. The recommendations of LAC Report on SOR was accepted by the Board vide TR 222 of 16.01.2015 proposing revisions of SOR at 6% return p.a. on land value as per Stamp Duty Ready Reckoner for the year 2012 with 4% increase every year. The said revision was also applicable to the way leave permission granted.
- (xiii) Certain difficulties were encountered while computing the rents on the basis of SoR approved under TR No.222 of 2015 viz. the FSI to be taken into account for the purpose of billing, the rate to be applied for Home Occupations, the rates to be applied for Port Trust structures and the rates to be levied for Special Way leaves if the same is laid underground or overhead. Clarifications to the decisions under TR 222 of 2015 was approved by the Board vide TR 105 of 2018.
- (xiv) TAMP had vide notification No. TAMP/10/98-Misc of 15.03.2000 issued orders on its jurisdiction for framing scale of rates and statement of condition on the issue of applicability of SOR to all lands of all Major Ports. The said notification was challenged by the Mumbai Port by Writ Petition 1153 of 2000. However, subsequently by discussions/ deliberations with the MoS and TAMP, MOS, GOI vide letter dated 15.05.2019 has requested to TAMP that 'consequent to the Policy Guidelines for Land Management 2015 (PGLM 2015) read with clarification on PGLM dated 14.05.2018, the SOR with effect from 01.10.2012 onwards be fixed by TAMP for all areas of Mumbai Port including Township areas. The SOR shall be declared only after the Writ Petition is withdrawn by MbPT'.
- (xv) A DO letter dated 11.06.2019 was issued to Member (Finance), TAMP, by the Dy. Chairman, MbPT. TAMP vide its letter No. TAMP/10/1998- Misc. dated 15.07.2019 replied that, TAMP Notification dated 28.03.2000 has become infructuous so far as MbPT is concerned and it is not applicable for MbPT for the period prior to 01.10.2012 and the same may be treated as withdrawn by TAMP. The Writ Petition was also withdrawn by High Court by order dated 08.08.2019.
- (xvi) There are about 1742 no. of Monthly Tenancies, 237 no. of Fifteen Monthly Leases and 625 no. of Expired Leases includes home occupations, non-home occupations and mixed occupations (home

and non-home) falling in all 15 units as on 30.06.2021. Out of which 129 no. of home and mixed home occupations (home and non-home) falling in all 15 units are excluded from this SoR proposal.

(xvii) Vide TR 222 of 2015, Board approved the SoR 2012-2017 rates for non-home occupations of lands outside custom bond area. It was stated in the said TR 222 of 2015 is as follows

(a) *It was pointed out that several lessees have committed breach of subletting and commercially exploiting the Port's property at very high premiums, depriving MbPT of its rightful share. The instances of such breaches in a sample study undertaken by the Committee were nearly 79%. There is substantial increase in the land value after the Supreme Court judgement leading to substantial profit to the lessees as the land value is directly proportionate to the rent. To elucidate the point, it was informed that while the area in the vicinity command rental value of ₹237 to ₹1296 per sq.mtr., the Port is charging ₹18 to ₹39 per sq.mtr. The data gathered from the State Government authorities suggest a return of 9 to 12% of the land value. This indicates that the trade can absorb the cost of increased rent and still remain economical in the business.*

(b) *Continuing, it was stated that in the background of these facts, the Committee considered it necessary to bring the rent rates to some rational level. To work out a reasonable rate that can stand the legal scrutiny, the on-going rate in the surrounding areas was obtained from the Stamp Duty Registrar based on sales transactions, rental rates of office spaces were collected informally from few estate agencies, sales transaction of commercial premises at Bandra Kurla Complex (MMRDA), which are somewhat comparable to Ballard Estate and Apollo Reclamation Estate, were collected from Sub-Registrar's office. Furthermore, the principle pronounced by Supreme Court judgement and the five options set out in the Land Management Policy of 2014 were also considered. After detailed deliberation, the Committee proposed to determine the rates from 1.10.2012 by adopting 6% of Ready Reckoner, 2012 with 4% increase every year for non-home consumption (commercial properties) covered under Supreme Court judgement excluding the running leases and long leases. The new rates are applicable from 1.10.2012 and the arrears will be payable with an interest rate of 9%. However, the payment of arrears will be allowed at 4 quarterly instalments from the date of notification of this SOR. The Committee also recommended that the decision of the Central Government on authority for approval of cases beyond 30 years of occupation may have to be expedited. Alternatively, the cases exceeding 30 years of occupation can be forwarded to the Ministry for approval.*

(xviii) **Board vide TR 105 of 2018 approved the LAC report on Grey areas of TR 222 of 2015 under Para 12, which is as under:**

“(a) *The Board by TR No.61 dated 30.5.2018 has approved the Action Plan on clarification received from MoS, GOI on PGLM 2015. In terms of para 5(b) of the Action Plan, the L.A.C. Committee's Report on SoR dated 2.8.2017 on the grey areas of TR No.222 dated 16.1.2015 along with the clarifications received from the MoS, Govt. of India are placed before the Board for approval Annexure 1. In partial modification of LAC report dated 2.8.2017, the EM has proposed that the said SoR will be made effective from 1.10.2012 to 30.9.2017 (5 years) only to commercial (non-home occupations) The list of non-home occupations is at Annexure 11.*

(b) *In view of the clarification received from the MoS, Govt. of India dated 14.5.2018 in partial modification to LAC report dated 2.8.2017, the EM has proposed to exclude all residential occupations (home use) and mixed user occupations home and non-home and occupations given on nominal rents to Public Bodies and for Public amenities from implementation of new SoR. The revision of home and mixed user will be dealt separately after the receipt of new township policy.*

(c) *Presently, all monthly bills of Monthly tenancy, fifteen monthly leases and expired leases are not revised as per SoR in absence of the new policy for Township Area and are still preferred as per rates laid down under Supreme Court Judgement 2004/ in few cases as per TR No. 127 of 2006/ as per the old contractual rents. After the Board's approval, demand notices will be issued for the period from 1.10.2012 to 30.9.2017 to all Non-Home occupations given on Monthly tenancies, fifteen monthly and Expired Leases of non-home (i.e. commercial uses) falling in Renewal as well as Redevelopment areas and where such termination notices served and /or where eviction suits have been filed.*

- (d) *PGLM 2015 Clause No.11.3(h) provides for charging damages at 3 times of the current SoR after expiry of the lease. The new SoR approved under TR No. 222 of 2015 itself is 2 to 3 times higher than present billed amount which is at Supreme Court rate. Charging 3 times of current SoR in addition to interest on delayed payment would be impractical and may result into litigation and liability on account of payment of huge amount of GST which is payable on accrual basis. The issue of charging damages at 3 times of SoR will be taken up with MoS, Govt. of India.*
- (e) *As regards condition of interest on arrears w.e.f 1.10.2012, Shri Buddy Ranganadhan, MbPT Advocate by his opinion dated 8.4.2015 had stated that MbPT has sought to revise rate of rent retrospectively w.e.f 1.10.2012, the levy of interest for this past period is likely to be strongly and severely challenged by the tenants on the anvil of article 14 of the Constitution of India. The tenants/occupants may argue before the Court that the MbPT could not expect them to pay interest on the revised rates which were never in existence in the said past period. In absence of demand notice or bills as per new SoR, no interest thereon can be recovered for past dues/arrears on account of revision of SoR, 2012-17 w.e.f. 1.10.2012 till revised bills of rent/ compensations are sent as per new rates of SoR 2018 and will only lead into additional litigation. However, as per Additional Solicitor General of India's opinion dated 17.8.2015 stating that **"The proposal in T.R.222 of 2015 regarding levying of interest w.e.f. 1.10.2012 is defensible in law in the light of Wadia judgement"**. The LAC's report dated 2.8.2017 on grey areas of TR No.222 of 2015 have recommended interest at 6% p.a. on the past arrears recoverable as per new SoR. Therefore, these aspects need to be looked into and the Board is requested to take decision on the issue of interest to be levied for the principal amount of arrears as per revised SoR (with GST) for the period from 1.10.2012 to be claimed from all non-home occupations of all eligible cases.*
- (f) *For further period of 5 years from 1.10.2017 to 30.9.2022, new SoR will be placed before L.A.C and will be brought before the Board for eligible Non Home occupation. Till the intervening period billing will be continued as per the present practice and rates as rent/ compensation. The bills will have a footnote that **"This bill is provisional and without prejudice to the Board's rights and contentions to revise the monthly bills as per Boards policy"**. After resolving of GST issue, differential bills for compensation will be issued to all MT/FML and expired leases, leases terminated for the period from 1.10.2012 to 30.9.2017."*
- (xix) Further the issue of seeking approval of TAMP to the SoR 2012-17 and other connected pending issues, therefore, the matter was resubmitted to LAC and the LAC report dated 13.08.2019 was submitted on 20.08.2019 to the Board. The same was deferred by the Board under TRs 114, 149 and 169 of 2019. Finally, Board has accorded approval to the following action plan:
- (a) **Approval of the TAMP for the revised SOR for the period 01.10.2012 to 30.09.2017**
Approval of the TAMP is necessary for fixation of latest SoR and which has to be notified before making it applicable. One of the bone of contention was the TAMP's notification dated 28/03/2000 which was challenged by the Mumbai Port Trust in the High Court of Mumbai. The TAMP vide e-mail dated 17.07.2019 has informed about the withdrawal of notification dated 28.03.2000. In view of the above, Writ Petition No.1153 of 2000 filed by MbPT challenging TAMP order dated 15.03.2000 is withdrawn vide High Court order dated 08.08.2019.
- (b) **Recovery of Penalty and additional rents etc. for regularization of past breaches.**
The Ministry by Clarification No.2 of 2019 provides the procedure for renewal of existing leases by following tender cum auction method, RoFR to existing lessees but subject to clearance of all past dues, as per applicable prevailing SoR from time to time for the period since the expiry of the lease and date of tender cum auction. Further, it is clearly stated that "When the delay in calling for tender (for renewal) is attributable to Port authorities, no penalty / interest should be charged from the lessee i.e. it should be based on single rate at the prevailing SoR from time to time." However, in the said issue No.1 of Clarification No.2 it is not clarified "whether not to charge additional rent/penalty/premium chargeable for regularization of past breaches, if any". Therefore, the following is recommended:

- (i) Recover premium/penalty/additional rent, etc. for regularization of all past breaches such as subletting, unauthorised transfer/assignment, unauthorized change of user and unauthorised construction, mortgage, etc. as per applicable policy of the Board.
 - (ii) It is proposed to issue DO letter to Secretary, Ministry of Shipping, Govt. of India to issue suitable clarification that issue no. 1 of clarification no. 2 of PGLM 2015 “Not to charge penalty and interest for the intervening period”, may not be made applicable for MbPT and therefore to issue necessary clarifications in terms of para 15 (vii), 15(viii) of PGLM 2015. Accordingly, draft letter is enclosed for approval.
 - (iii) Estate Manager to bring out a separate policy before the Board for regularization of past major breaches such as subletting, unauthorised assignment, unauthorized construction, change of user, mortgage, etc. for the period from 10.03.2004 onwards based on the PGLM 2015.
- (c) **Levy of interest on differential arrears due to the revision**
- In view of the clarifications ibid, it is recommended that:
- (i) No interest would be chargeable for the amounts of differential arrears for which no demands have been made by way of invoices or by demand notices. The interest on differential arrears as per updated SoR 2012-17 will not be applicable till raising of demand notice. Wherever the invoices of rent/compensation have already been raised interest at applicable rates will be chargeable from the date on which arrears became applicable.
 - (ii) After approval and Notification by TAMP, the demand will be raised in the form of demand notices. If the party fails to pay as per the demand notice within the stipulated time, i.e. 3 months from the issue of the demand notice, interest will be applicable as may be decided by TAMP.
 - (iii) The present interest rate @ 18% p.a. for delayed payments will continue to be charged on the past arrears and invoices of monthly bills raised which are being issued as per Supreme Court judgement dated 13.01.2004 as per TR 31 of 2004 or as per 127 of 2006 as at such rate as may be applicable from time to time.
 - (iv) Status: The interest rate on delayed payment is changed to 15% w.e.f. 01.03.2020 vide TR 296 dated 25.02.2020. The draft of demand notices to be issued to all MT/FML/ Expired leases (Non home occupation) will be vetted by CLO&A and will be issued after TAMP’s approval to SoR 2012 to 2017.
- (d) **GST payable on arrears considering the financial position of the port.**
- In terms of various provisions of the GST laws, once the differential bills are issued, the GST becomes payable immediately. This may have immediate financial implications of Rs. 295.79 Crores. This will have an impact on the cash flows of the Mumbai port. Hence, the LAC recommends the following:-
- (i) To Issue demand notices as recommended in earlier para c.i.
 - (ii) To issue proforma invoice pending resolution of GST issue, wherever the parties are clearing the past arrears as per the revised SOR for the period 2012-2017.
 - (iii) To take up the issue of payment of GST on differential arrears as per SoR on accrual basis with the GST Council, Govt. of India requesting them to examine the issue in view of existing litigation and non-recovery of rentals bills from existing lessees/tenants which is only 60% of present billed amount.
 - (iv) Status: Estimated Rs.295.79 Crores of GST will be payable on account of differential arrears of about 2409 parties. The issue of payment of GST on accrual basis on differential arrears is being taken up with GST consultant by FA&CAO.
- (e) It was further directed that 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. Therefore, it is

necessary to study these aspects in detail by 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.

- (f) The revised Scale of Rates for base rate for one Sqm of land for the period 2012-2017 will be applicable to township areas of all non-home occupations of Monthly tenancies, Fifteen Monthly leases and Expired leases from Unit 1 to Unit 15. The actual rentals/compensation will be worked out for each plot on the basis of factor approved by the Committee and the Board for higher or lower FSI as may FSI as per permissible or consumed. However, the SoR 2012-2017 will not be applicable to let out Port Trust structures, BDD chawls, and all home occupations and mixed home occupations.
- (g) In terms of, Para 12(b) of TR 105 of 2018, "it was proposed to exclude all residential occupations (home use) and mixed user occupations home and non-home and occupations given on nominal rents to Public Bodies and for Public amenities from implementation of new SoR." However, for these excluded occupations a separate proposal will be brought before the TAMP with the approval of Board.
- (h) Also, letout P.T. structures, fish based occupations of Ferry Wharf, Sassoon Dock occupations and land at Jawahar Dweep are excluded as they require special consideration on similar user basis by the valuer and LAC. For these occupations, the fixation of SOR rates with effect from 1/10/2012 onwards, a separate proposal will be brought before the TAMP with the approval of Board.

2.3. Thus, MBPT has sought TAMP's approval to the SOR for base rates of one sq.m. approved by the Board vide various resolutions for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017, as given below:

“

Revision of SOR For the period from 01.10.2012 to 30.09.2017

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Sr. No	RR Zone	Unit	Description as per Ready Reckoner	Land value of open land as per State Government Ready Reckoner 2012 Per SqM for FSI-1.00	Proposed base rates per sqm per month for FSI 1.00 (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on land Values as per RR 2012 TO 01.10.12 TO 30.9.13 (6% return on Col 'E')	Rate per sq.m per month for FSI-1.00 TO 01.10.13 TO 30.9.14 (4% increase on Col 'F')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 TO 01.10.14 TO 30.9.15 (4% increase on Col 'G')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 TO 01.10.15 TO 30.9.16 (4% increase on Col 'H')	Rate per sqm per month for FSI-1.00 TO 01.10.16 TO 30.9.17 (4% increase on Col 'I')
1	14/101	1	All the Portion on East of Harbour Railway Line.	24000	120	124.8	129.79	134.98	140.38
2	16/110	1	North, East & South boundary of Division, on West Harbour Railway Line (Part) and boundary of the Division.	51800	259	269.36	280.13	291.34	302.99

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
3	11/86	1, Bunders	Portion towards East of Harbour Line, On South Acharya Donde marg (King Edward Road) upto Sewri Railway Station, on East sea, on North boundary of ward and on West Harbour Railway Line. All the portion surrounded	13800	69	71.76	74.63	77.62	80.72
4	11/84	2	On East Barister Nath Pal Marg, T. Jeevraj Marg, Rafi Ahmed Kidwai Marg, on West G.D. Ambedkar Marg, on North Jerbai Wadia Marg. All the portion surrounded.	66500	332.5	345.8	359.63	374.02	388.98
5	11/85A	3	On East B. P. T. railway line, on West Harbour railway line, on South Division boundary (First Avenue Road)	20600	103	107.12	111.4	115.86	120.49
6	11/85	4,5, Bunders	On East Division boundary, from Sewri Station toward south Hindustan Level Company's East side Road, on West B.P.T. Railway Line, on South Division boundary.	17300	86.5	89.96	93.56	97.3	101.19
7	10/79	2,6	On East division boundary (portion of Harbour Railway line and G.D. Ambedkar Marg) on West central railway line, division boundary, on North division boundary, Dattaram Laud	33600	168	174.72	181.71	188.98	196.54

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
			Marg, on South Sant Savatmali marg.						
8	10/79 A	8	On East B.P.T. railway line, on West central railway harbour line, on North Division boundary upto First Avenue Road, triangular portion of all the land.	16700	83.5	86.84	90.31	93.92	97.68
9	10/80	4,7,8,9, Bunders	On West B.P.T. Railway Line (East Oilfield Freeway) on East sea on South Jijabhai Mulji Rathod Marg (Wadi Bunder Road) and on North B.P.T. Railway line and first Avenue Road. All the portion Surrounded	16900	84.5	87.88	91.4	95.06	98.86
10	10/78B	8	On East B.P.T. Railway line, on West Central railway harbour line, on south Jeenabai Rathod Marg (Wadi Bunder Road) triangular portion of all the land.	21500	107.5	111.8	116.27	120.92	125.76
11	3/36	8, Docks	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock)	26800	134	139.36	144.93	150.73	156.76
12	3/35	10	Area Between North Boundary of B Ward (Ramchandra Bhatt Marg,2013), South Boundary of B Ward(Lokmanya Tilak Marg,2013), Central Railway	48900	244.5	254.28	264.45	275.03	286.03

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
			Line and P.D'Mello Road.						
13	2/23	9, 11, 15 Docks	Indira Dock land Portion towards East of P.D'Mello Road upto sea and from G.P.O. to North boundary of Ward.	53000	265	275.6	286.62	298.08	310
14	2/9	11	Shahid Bhagat Singh Marg from Regal Cinema to General Post Office.	93300	466.5	485.16	504.57	524.75	545.74
15	2/22	11	Ballard Estate part. Portion towards East of Shahid Bhagat Singh Marg from Mint to General Post Office upto Indira Dock Portion and Dock railway and portion upto division boundary.	54700	273.5	284.44	295.82	307.65	319.96
16	2/12	12	Madam Cama Road between Regal Cinema and Gateway of India.	133500	667.5	694.2	721.97	750.85	780.88
17	1/6	12, Bunders	Colaba portion: East portion of Prakash Pethe Marg and Jagannath Bhosale Marg and South portion of Madam Cama Road, except portion of Sub-zone 1/3 above.	106800	534	555.36	577.57	600.67	624.70
18	1/6A	12	On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary. (Refer Note No.9)	98900	494.5	514.28	534.85	556.24	578.49

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
19	1/3	12	Shahid Bhagat Singh Marg from Colaba to Regal Cinema	253200	1266	1316.64	1369.31	1424.08	1481.04
20	90/419	1	All the properties of Mahul village	13700	68.5	71.24	74.09	77.05	80.13
21	96/436	1	All the properties of Aanik village, except Bhakti Park Complex	23000	115	119.6	124.38	129.36	134.53
22	26/81	5	Zone 2A. Division Manda (34)(A) Manda West - All properties on West of Central Railway Line	6900	34.5	35.88	37.32	38.81	40.36
23	17/119	14	on South Sitladevi Temple Road, on East Western Railway Line and on North and West Mahim Creek. All the portion surrounded.	60100	300.5	312.52	325.02	338.02	351.54

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. Special Way Leave charges are calculated based on above rates as per MBPT regulations.
3. Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the above rates.
4. Rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of the SOR rates.
5. Rate for let out structures constructed / owned by MBPT i.e. P.T.Structures is not included in the above rates.
6. Differential Arrears, liabilities and other dues/charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 are calculated based on above rates.
7. These rates are applicable for Non-Home Occupations and Special Way Leave.
8. These rates are not applicable to the lettings of PT Structures, BDD Chawls, Fish based occupations / lettings of Old Sassoon Dock, Home Occupations, Mixed users i.e. Home & Non-Home will be made applicable as per prevailing MBPT regulations.
9. Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from the above rates.
10. Rent of Monthly Tenancies and Leave Licenses for a period upto 11 months is 1.5 times of above rates.
11. These rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities.
12. Board shall adopt the above methodology for arriving base rate for calculation of rent in case of any missing zone/s.
13. Interest would be chargeable beyond permissible period as per Board's policy from time to time.
14. 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 revised Scale of Rates for base rate for one Sq. Mtr. of land for the period 2012-2017 will be applicable to township areas of all non-home occupations of Monthly tenancies, Fifteen Monthly leases and Expired leases from Unit 1 to Unit 15. The actual rentals/ compensation will be worked out for each plot on the basis of factor approved by the Committee constituted by Board and the Board for higher or lower FSI as per permissible or consumed as may be applicable.

2.5. The MBPT has also stated that till such time these rates are notified by TAMP, the Board may be permitted to make demands of the past dues in terms of SOR for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017.

2.6. The MBPT has also stated that the proposal has been formulated in terms of the Land Policy Guidelines for Land Management 2015.

2.7. Subsequently, on a request, the MBPT vide its letter No. FA/OEA-L/14(17)/Gen/201 dated 26 August 2021 has furnished zone wise comparative statement of prevailing/ existing lease rent that is being levied by the MBPT vis-à-vis the proposed lease rent. The comparative position as given by MBPT in this regard is given below:

COMPARATIVE STATEMENT OF SUPREME COURT RATES AND SOR 2012-17						
S. No.	RR ZONE	Unit	Letting rate p.sq.p.m. as per Supreme Court judgment as on 01.10.2012	Proposed letting rates p.sq.p.m. (as per 6% return p.a. in terms of Land Policy) on Land Values as per Ready Reckoner 2012 as on 01.10.2012	% increase of Rates compared with SC Judgment & TR 105/2018	Increase in Rates compared with SC Judgment & TR 105/2018 (No. of time)
1	14/101	1	18.49	120	549.00	5.5
2	11/86	1, Bunders	18.49	69	273.17	2.7
3	16/110	1	18.49	259	1300.76	13
4	11/84	2	18.49	332.5	1698.27	17
5	10/79	2,6	18.49	168	808.60	8.1
6	11/85A	3	18.49	103	457.06	4.6
7	10/79A	8	18.49	83.5	351.60	3.5
8	10/80	4,7,8,9, Bunders	18.49	84.5	357.00	3.6
9	11/85	4,5, Bunders	18.49	86.5	367.82	3.7
10	10/788B	8	18.49	107.5	481.40	4.8
11	3/36	8, Docks	18.49	134	624.72	6.2
12	2/23	9,11, Docks	21.09	265	1156.52	11.6
13	3/35	10	21.09	244.5	1059.32	10.6
14	2/9	11	35.6	466.5	1230.58	12.3
15	2/22	11	35.6	273.5	680.09	6.8
16	1/6	12, Bunders	32.18	534	1559.42	15.6
17	1/6A	12	32.18	494.5	1436.67	14.4
18	1/3	12	39.30	1266	3121.37	31.2
19	2/12	12	39.30	667.5	1598.47	16
20	90/419	1	18.49	68.5	270.47	2.7
21	96/436	1	18.49	115	521.96	5.2

22	26/81	5	18.49	34.5	86.59	0.9
23	17/119	14	31.22	300.5	862.52	8.6

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Thus, the MBPT has come up with a proposal seeking approval for schedule of rates and revision of rent / compensation for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT.

4.1. Considering the huge list of registered tenant / lessees as suggested by the MBPT, the MBPT was requested vide letter dated 12 August 2021 to upload subject proposal in its website and intimate to all the registered tenants/ lessees about hosting of the subject proposal in the MBPT website and give the designated email address of Port as well as TAMP for comments of relevant registered tenant / lessees within 15 days' time.

4.2. Accordingly, the MBPT vide its email dated 23 August 2021 has forwarded a copy of the notice No.EM/AS(G)/F-361 dated 14 August 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. In this connection, large numbers of submissions/ comments have been received from various lessees/ tenants. As intimated by MBPT in its Notice, a copy of the said comments have also been forwarded by the lessees/ tenants/ users to MBPT as well. Accordingly, the MBPT was requested vide letter dated 30 August 2021 to furnish its reply on the issues raised by various lessees / tenants. The MBPT has responded.

6. On a preliminary scrutiny of the proposal of MBPT, it was seen that some information/ clarification are required from MBPT. Accordingly, additional information/ clarification was sought from MBPT vide letter dated 20 August 2021. The MBPT vide its letter No. FA/OEA-L/14(17)/Gen/201 dated 31 August 2021 has responded. The information/ clarification sought and the response of the MBPT thereon is tabulated below:

Sl. No.	information/ clarification sought by us	Response of MBPT
(i)	From the proposal of MBPT, it is seen that the MBPT has decided to adopt the Ready Reckoner Rate as prevailing in the year 2012 as base as the market value of the land, so as to determine the lease rentals for the various Zones. In this regard, the MBPT is requested to furnish the Extract of the Ready Reckoner for the year 2012, based on which it has determined the market value of the land for the various Zones forming part of its subject proposal.	The requisite extracts of Ready Reckoner for the year 2012 for 23 Nos. of RR zones covering MbPT area are furnished.
(ii)	The reason for not exploring the other factors as listed in the Land Policy Guidelines to determine the market value of the various Zones, to be explained.	In the LAC report dated 23.12.2014, the LAC has explored and proposed following options as shown in Annexure A-1 of LAC Report: Option 1: Letting rate per sq. mtr. per month w.e.f 01.10.2012, as per the rates of Wadia Judgement (Supreme Court Judgement, 2004) Option 2: Proposed letting rate as per TR 127 of 2006 with 4% increase every year. Option 3: Proposed letting rates as per the 6% returns per annum in terms of land policy of Kirloskar land value as on 1980s. As on 30.09.2012 increase by Cost Inflation Index (CII) Option 4: Average market letting rate per sq. mtr. per month as on 01.10.2012 based on Index 2 within and outside MbPT property which were obtained from BKC areas or other estate agents or from Index 2 transactions from Registrar's office. Option 5: Proposed letting rate as per 6% return per annum on land policy as per Ready Reckoner 2012. Port Trust land was divided into 22 Ready Reckoner zones (36 Kirloskar zones) and all the above 5 options were evaluated by LAC and their findings re-recorded in page Nos.5, 6 & 7, para (e) and final conclusion of the LAC are recorded on Committee's report page Nos.8, 9, 10 & 11, para (a), (b), (c), (d), (e) & (f) The said LAC report was approved by Board vide TR 222 of 2015. However, implementation remained pending on following issues: The SoR 2012-2017 proposal for non-home occupations was proposed by LAC in its first meeting dated 23.12.2014 and said LAC report was approved by the Board under TR 222 of 2015. However, pending clarifications from Ministry regarding the issue of extending SoR to township areas which were excluded by PGLM 2015 and also the issue of seeking TAMP's approval remained unresolved. Therefore, the matter was re-submitted to the Board and Board accorded approval to the said SoR vide TR 122 of 2021 on receipt of necessary clarifications and directions from MoS, GoI, in the matter.
(iii)	From the proposal of the port, it is seen that the LAC has furnished its Report in December 2014 and the Board of MBPT has approved the recommendations of the LAC in its meeting held on January 2015. In this context, the	The reasons for delay have been explained in the para 1, 2 & 3 of TR 122 of 2021 and also background note and Legal Status of the Proposal. The same are summarized as below: (i) Opinions were sought on the grey areas in TR 222 of 2015. (ii) PGLM 2014-15 was not applicable to Township areas of MbPT. (iii) Ministry vide Clarification Circular no. 1 of 2018 dated 14.05.2018

	reason for substantial delay in the submission of proposal to TAMP to be justified	extended the applicability of PGLM 2015 to Non-Home Occupations / commercial area of the township area. (iv) Vide TR 61 of 2018 the Board approved the action Plan for implementation of PGLM 2015 with clarification Circular No.1 (v) Vide TR 105 of 2018 sanction was accorded to revision of SOR 2012-2017. (vi) MoS, GoI informed TAMP vide letter no. Secy(S)/Visit-Mumbi/Land management/2018(333951) dated 15.05.2019 to notify the SOR w.e.f. 01.10.2012 for MbPT including Township area and the SOR shall be declared only after the WP withdrawn by MBPT. (vii) TAMP informed that the notification dated 28.03.2000 may be treated as withdrawn. (viii) Writ Petition filed by MbPT withdrawn vide HC order dated 08.08.2019. (ix) Proposal for revision of SOR submitted to the Board in 2019 and was deferred 3 times due to various reasons. (x) Ministry vide letter dated 27.01.2021 conveyed the extension of validity of Clarification circulars.
(iv)	The MBPT has proposed revision of rentals for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 in respect of all the expired leases, 15 monthly leases, monthly tenancies and licenses falling under the respective Ready Reckoner Zones. In this regard, the MBPT is requested to confirm that the concerned lease / licence agreements entered into by MBPT with the respective lessees / licensees permit/ authorize revision of lease / licence fees with retrospective effect. It is also be confirmed that the lessees / licensees had been well aware that the lease rent / licence fees for the period 2012-2017 was due for revision retrospectively.	The proposed revision of rentals w.e.f. 01.10.2012 to 30.09.2017 will be made applicable to only monthly tenancies, 15 monthly leases, expired leases and licenses, with retrospective effect. These parties were made aware by Circular No.EM/ASG/F-361/5873 dated 28.12.2012 whereby it was informed to all the lessees, tenants and occupants that revision of compensation / rent in respect of all the leases / tenancies excepting subsisting long term leases of Port Trust premises is due from 01.10.2012 onwards. They were also informed that the lessees, tenants and occupants will be informed about the revised letting rates, rates of compensation, in due course of time. Also, all the lessees and tenants are billed as provisional compensation rates with footnote clearly indicating as follows – “THIS BILL IS PROVISIONAL AND WITHOUT PREJUDICE TO THE BOARD’S RIGHTS AND CONTENTIONS TO REVISE RENT/COMPENSATION w.e.f. 01/10/2012” However, since all the running leases, i.e. leases which are not yet expired, are excluded from the application of proposed revision of SoR for rental / compensation since the existing agreement / rentals do not permit such revision. In case of monthly tenancies, 15 monthly leases, expired leases and licenses, since the original lease term has already been expired and the parties have unauthorisedly occupied Port Trust land without any valid extension of their occupation, all such parties are liable to pay compensation for renewal use of the premises as per the letting rates / compensation rates as determined by the Port or as per the applicable policy laid down by the Ministry of Shipping, GoI for the Ports, i.e., PGLM 2015, in this case. Therefore, this revision has been effected to all the monthly tenancies, 15 monthly leases, expired leases and licenses.
(v)	The MBPT has proposed a note to the effect that the rent of monthly tenancies and leave licences for a period upto 11 months is 1.5 times of the proposed rates. The rationale behind proposing higher rentals to be explained.	In the TR 105 of 2018, LAC’s recommendation of proposing the SOR 1.5 times for monthly tenancies and leave & licnese were approved by the Board for the reason that the burden of Property Tax and Cess were borne by the Port Trust, in terms of BMC Act, Section 54 and as the tenancy of this allotment was for a period of less than one year. However, there is no such provision of charging 1.5 times of the SoR under PGLM 2015. Also, in view of the change in the formula of computation of Property Tax based on revised rateable value, as per the new SoR, the burden of Property Tax could not be borne by the Port

		Trust and therefore LAC recommended its contention of this method of comparing the Property Tax by MbPT and SoR for base rate which per unit will be levied even in case of monthly tenancies and licenses and therefore note No. 10 of SOR Table annexed as IIA, with the Proposal for revision of SOR 2012-2017 approved vide TR No.122 of 2021 stands modified, accordingly. TR No.122 of 2021 is further reviewed and revised by the Board in its meeting on 24.08.2021. The applicable MCGM cesses will be billed separately over & above the SOR rates for monthly tenants & licenses for less than 1 year.
--	--	---

7.1. In view of outbreak of COVID-19 and in pursuance of the then Ministry of Shipping (MOS) letter no.11053/30/2020-Coord dated 16 April 2020 to hold virtual meetings, a joint hearing on the case in reference was held on 03 September 2021 through Video Conferencing. At the joint hearing, the MBPT makes a power point presentation and then the MBPT, users/ Tenants lessees have made their submissions.

7.2. As decided during the Joint Hearing, the MBPT was requested vide letter dated 9 September 2021 to host the powerpoint presentation in its website and inform all the concerned tenants/ lessees/ users about hosting of power point presentation in its website and also request them to furnish their comments/ submissions/ additional submissions on MBPT proposal/ presentations in reference, to TAMP as well as to MBPT.

7.3 The MBPT has hosted its presentation in its website on 08 September 2021 and has also intimated to all the concerned tenants / lessees/ users about hosting of power point presentation in its website.

7.4 In this connection, we have received large numbers of submissions/ comments from various lessees/ tenants/ users on the subject proposals/ power point presentations. As intimated by MBPT in its Notice, a copy of the said comments have also been forwarded by the users to MBPT as well. In the instances, where the comments were sent to TAMP only, the said comments were forwarded to MBPT for its feedback information vide our letters dated 13 September 2021.

7.5. As such, the MBPT was requested vide letter dated 24 September 2021 to furnish its comments on the comments received from the lessees/ tenants/ users directly. The MBPT was intimated that where the individual lessees/ tenants/ users have made same / similar comments and raised similar issues, a common reply on such similar issues may be furnished by MBPT. However, in the instances, where the users/ tenants/ lessees have given specific comments, then such comments are to be specifically addressed by MBPT. Thus, the MBPT was requested to ensure that none of the users/ tenants/ lessees comments remain unaddressed.

7.6. In response, the MBPT vide its email dated 13 October 2021 has furnished its reply on the comments/ observations received from the lessees/ tenants/ users. While giving the response, the MBPT has stated that the replies are without prejudice to the MbPT's rights and contentions in the pending litigation and terminations notices served and MbPT's rights to take legal action against breaches /violations under the applicable laws/lease/Tenancy terms and to take further action as per applicable laws stipulated under PGLM Guidelines / directives issued by Ministry and as may be decided by the Board of Trustees of Port of Mumbai from time to time.

8. 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 and arguments made by the concerned parties will be sent separately to them. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

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

- (i) The Mumbai Port Trust (MBPT) has large portions of land in the City of Mumbai. It is to state that the lease rentals for the Port estates was last fixed by the MBPT in the year 1982 i.e. more than a decade and a half, before this Authority had come into existence in the year 1997. From the submissions made by MBPT, it is understood that the revision of lease rentals carried out by the MBPT in the year 1982, gave rise to litigations, which eventually culminated in the Supreme Court passing an Order, wherein the lease rentals approved by the Board of Trustees for the lands of MBPT for the period from 1982 upto 30 September 2012 as per the Compromise formula, had been upheld by the Hon'ble Supreme Court of India. As such, the Government has advised the MBPT in May 2019 to fix the SOR for all areas of Mumbai Port including Township areas with effect from 01 October 2012 onwards. It is in this backdrop that the MBPT has come up with a proposal for retrospective fixation of lease rentals for Schedule of Rates and revision of rent/ compensation in 23 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the quinquennial period from 01 October 2012 to 30 September 2017.

- (ii) In this connection, we have received numerous representations from various individual tenants/ lessees strongly objecting to the retrospective fixation of the lease rentals from 01 October 2012 to 30 September 2017, 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 way leave charges are due for revision from 01 October 2012 onwards. The MBPT has also stated that even in the bills raised by the MBPT for the tenants/ lessees, it has been indicated by way of a footnote that the bill raised by MBPT is provisional and is subject to revision with effect from

01 October 2012.

Under these circumstances and for the reasons given in the earlier paragraphs, the proposal of the MBPT for recovery of Lease rentals for the 23 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2012 to 30 September 2017, is taken up for consideration.

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

In this regard, it is to state that, based on the Order passed by the Hon'ble Supreme Court in the matter of Jamshed Hormusji Wadia vs. The Board of Trustees of the Port of Bombay in January 2004, the compromise proposal covered the revision for two period spans i.e. one for the period from 01 October 1982 to 30 September 1992 and the other for the period from 01 October 1992 to 30 September 2012. Thereafter, as rightly brought by the MBPT, the MBPT has the liberty to fix the lease rentals, albeit based on the Land Policy Guidelines issued by the Government. Infact, it is relevant to mention here that the 'Compromise formula' as upheld by the Hon'ble Supreme Court allowed the port to review and revise the letting rates after 20 years (i.e. from 01 October 1992 to 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 for the period 01 October 2012 to 30 September 2017 for non-home occupations in Township Areas of MBPT, is being treated in isolation, without getting influenced by the past revision of lease rentals or the pending writ petitions.

- (iv) During the proceedings, numerous requests have been received from the various tenants/ lessees seeking more time for submitting the comments. In this regard, it is to state that Clause 18(c) of the land policy guidelines of 2014 stipulates a time period of 45 days for notifying the market value of land based on the proposal filed by the concerned port trust after following the usual consultation process. Considering the timeline as stipulated in the Land Policy Guidelines, a time period of two weeks was given to all the lessees/ tenants to submit their comments. Also, even after the joint hearing, keeping the interest of lessees/ tenants, they were again given two weeks time to make their submissions. In this backdrop, it is to state that sufficient time has been given to the users/ tenants to make their submissions/ give their comments.
- (v) A joint hearing on the case in reference was held on 03 September 2021. Subsequent to the joint hearing, we have received numerous references wherein the tenants/ lessees have made a request for another personal hearing to be accorded to them, on the ground that they were not able to make their submissions during the joint hearing. In this regard, as already stated above, Clause 18(c) of the land policy guidelines of 2014 stipulates a time period of 45 days for notifying the market value of land based on the proposal filed by the concerned port trust after following the usual consultation process. Considering the timeline as stipulated in the Land Policy Guidelines, it needs to be appreciated that it was not feasible to grant individual personal hearing to all the large number of lessees/ tenants, as requested by them. Nevertheless, even after the joint hearing, an additional opportunity was given to all the lessees to make their written submissions within two weeks, during which numerous lessees/ tenants have given their written submissions and which have been duly brought to the notice of the Authority. Thus, it is to state that the proposal of MBPT has not been dealt in a hasty manner and is being decided by this Authority is after following the due consultation process and after following the principles of natural justice.
- (vi) Many of the tenants/ lessees have brought out issues relating to their particular tenancies viz., non-renewal of lease agreements, non-transfer of lease in the name of heirs, non-issuance of bills/

invoices by MBPT to lessees/ tenants etc. Even the MBPT has highlighted issues about the tenants committing breaches in their properties/ sub-letting without knowledge of MBPT and pocketing the sub-let rentals/ depriving MBPT of its rightful share/ encroachments/ carrying unauthorized constructions etc. In this regard, it is to state that this Authority is mandated under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, to frame Scale of Rates (SOR) at which, and the statement of conditions under which any property belonging to, or in possession or occupation of the Board or any place within the limits of the port approaches may be used for the purposes specified u/s 49 of the Act. As such, this Authority is required by the Act to fix the lease rentals for the port estates. Matters relating to tenancies are in the domain of the Port. This Authority has no role to play on the said matters. As such, the tenants/ lessees are advised to approach the MBPT in matters relating to their tenancies. The MBPT is also advised to look into the grievances of the tenants/ lessees and take earnest steps to sort out the issues amicably.

- (vii) The MBPT has filed its proposal in August 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.
- (viii) The lessees/ tenants have extensively quoted the observations made by the Hon'ble Supreme Court in the case of Dwarkada Marfatia & Sons v/s Board of Trustees of Port of Bombay, Baburao Shantaram More v/s The Bombay Housing Board, Ratti Ji Kapadia v/s State of Maharashtra etc., so as to put forth their point that the MBPT is not expected to behave like an ordinary landlord with arbitrariness or capriciousness and indulge in rack renting, profiteering and indulging in whimsical or unreasonable bargains but is expected to behave fairly and in a reasonable manner, so as to determine the rentals.

In this regard, it is to state that this Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The subject proposal of MBPT seeking revision of lease rentals for the period from 01 October 2012 to 30 September 2017 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)

- (ix) 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.
- (x)
 - (a) Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i) State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v) Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
 - (b) In connection with the Valuation as per various methods as stipulated in the Guidelines, the LAC for the reasons as documented in its Report has decided to determine the market value of the land, based on the State Government Ready Reckoner as applicable for the year 2012 for all the 23 Ready Reckoner (RR) Zones forming part of the subject proposal.
 - (c) Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the

five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Accordingly, the lease rental has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land i.e. the market value of the land based on the State Government Ready Reckoner as applicable for the year 2012 for all the 23 Ready Reckoner (RR) Zones forming part of the subject proposal.

- (d) A summary of the State Government Ready Reckoner value as applicable for the year 2012 for all the 23 Ready Reckoner (RR) Zones and the lease rentals at the rate of 6% per annum as proposed by the MBPT thereon is tabulated below:

Sr. No.	RR Zone	Unit	Description as per Ready Reckoner (as given by MBPT)	Land value of open land as per State Government Ready Reckoner 2012 Per SqM for FSI-1.00	Proposed base rates per sqm per month for FSI 1.00 (as per 6 % return p.a. in terms of Land policy) on land Values as per RR 2012
1	14/101	1	All the Portion on East of Harbour Railway Line.	24000	120
2	16/110	1	North, East & South boundary of Division, on West Harbour Railway Line (Part) and boundary of the Division.	51800	259
3	11/86	1, Bunders	Portion towards East of Harbour Line, On South Acharya Donde marg (King Edward Road) upto Sewri Railway Station, on East sea, on North boundary of ward and on West Harbour Railway Line. All the portion surrounded	13800	69
4	11/84	2	On East Barister Nath Pal Marg, T. Jeevraj Marg, Rafi Ahmed Kidwai Marg, on West G.D. Ambedkar Marg, on North Jerbai Wadia Marg. All the portion surrounded.	66500	332.5
5	11/85A	3	On East B. P. T. railway line, on West Harbour railway line, on South Division boundary (First Avenue Road)	20600	103
6	11/85	4,5, Bunders	On East Division boundary, from Sewri Station toward south Hindustan Level Company's East side Road, on West B.P.T. Railway Line, on South Division boundary.	17300	86.5
7	10/79	2,6	On East division boundary (portion of Harbour Railway line and G.D. Ambedkar Marg) on West central railway line, division boundary, on North division boundary, Dattaram Laud Marg, on South Sant Savatmali marg.	33600	168
8	10/79 A	8	On East B.P.T. railway line, on West central railway harbour line, on North Division boundary upto First Avenue Road, triangular portion of all the land.	16700	83.5

9	10/80	4,7,8,9, Bunders	On West B.P.T. Railway Line (East Oilfield Freeway) on East sea on South Jijabhai Mulji Rathod Marg (Wadi Bunder Road) and on North B.P.T. Railway line and first Avenue Road. All the portion Surrounded	16900	84.5
10	10/78B	8	On East B.P.T. Railway line, on West Central railway harbour line, on south Jeenabai Rathod Marg (Wadi Bunder Road) triangular portion of all the land.	21500	107.5
11	3/36	8, Docks	All portion of B Ward on Eastside of P.D' Mello Road upto sea shore (Victoria Dock & Princess Dock)	26800	134
12	3/35	10	Area Between North Boundary of B Ward (Ramchandra Bhatt Marg,2013), South Boundary of B Ward(Lokmanya Tilak Marg,2013), Central Railway Line and P.D'Mello Road.	48900	244.5
13	2/23	9, 11, 15 Docks	Indira Dock land Portion towards East of P.D'Mello Road upto sea and from G.P.O. to North boundary of Ward.	53000	265
14	2/9	11	Shahid Bhagat Singh Marg from Regal Cinema to General Post Office.	93300	466.5
15	2/22	11	Ballard Estate part. Portion towards East of Shahid Bhagat Singh Marg from Mint to General Post Office upto indira Dock Portion and Dock railway and portion upto division boundary.	54700	273.5
16	2/12	12	Madam Cama Road between Regal Cinema and Gateway of India.	133500	667.5
17	1/6	12, Bunders	Colaba portion: East portion of Prakash Pethe Marg and Jagannath Bhosale Marg and South portion of Madam Cama Road, except portion of Sub-zone 1/3 above.	106800	534
18	1/6A	12	On East Sea, on West Shahid Bhagat Singh Road, on South Homi Bhabha Road on North division boundary. (Refer Note No.9)	98900	494.5
19	1/3	12	Shahid Bhagat Singh Marg from Colaba to Regal Cinema	253200	1266
20	90/419	1	All the properties of Mahul village	13700	68.5
21	96/436	1	All the properties of Aanik village, except Bhakti Park Complex	23000	115
22	26/81	5	Zone 2A. Division Manda (34)(A) Manda West - All properties on West of Central Railway Line	6900	34.5
23	17/119	14	on South Sitladevi Temple Road, on East Western Railway Line and on North and West Mahim Creek. All the portion surrounded.	60100	300.5

(xi) As brought out above, the LAC for the reasons as documented in its Report has decided to

determine the market value of the land, based on the State Government Ready Reckoner as applicable for the year 2012 for all the 23 Ready Reckoner (RR) Zones forming part of the subject proposal. As seen in the LAC, though the LAC has looked into some other factors to arrive at the rentals, the said factors are not the factors as listed in the Land Policy Guidelines. In other words, the LAC has determined the lease rentals for the various Zones based on only one of the factor i.e. State Government Ready Reckoner, as stipulated in the Land Policy Guidelines.

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 for the 23 RR Zones, as proposed by the MBPT.

- (xii) 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 based on the State Government Ready Reckoner on the ground that the proposed rentals are manifold times higher than the current rentals that are being paid by the tenants/ lessees. 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.

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. Incidentally, 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. 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 2012-2017 was 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 now based on the market value of the land. Given that the rentals for the estates of MBPT is being determined for the first time 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, which are not based on market value of the lands, as seen from the Comparative statement given at para 2.7 of this order. However, 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. Moreover, the MBPT is entitled to protect itself against erosion of rentals as a result of inflationary trends and in this case, the MBPT itself has decided to revise the rentals for the period from 01 October 2012 to 30 September 2017 based on the market value of the land determined by the State Government Ready Reckoner. By doing this, the MBPT has tried to strike a balance by ensuring some return on its estates and at the same time not increasing the rentals drastically.

Given that the proposal of the port for fixation of lease rentals based on the State Government Ready Reckoner is based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines, has been recommended by the LAC and has been approved by the Board of Trustees, this Authority is inclined to approve the rentals as proposed by the port.

Some tenants/ lessees have put forth an argument that given that the MBPT has been increasing the rentals at the rate of 4% per annum, the question of MBPT now proposing increase in rentals does not arise. In this regard, it is to state that, like any other products, increase in rentals per annum is to

meet the rising inflationary costs. But in the case in reference, the base of the rental is being reviewed, so as to bring it to the level of market value of land that had prevailed in the year 2012.

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, the MBPT in its proposal had initially stated that till such time the rates are notified by the Authority, the MBPT may be permitted to make demands of the past dues in terms of SOR for the period from 01 October 2012 to 30 September 2017. However, subsequently, during the joint hearing, the MBPT had stated that it will not take any coercive action till the Authority notifies the revised lease rentals and that after approval by the Authority, 3 months' time would be given to tenants to pay the arrears. In this regard, considering that the lessees/ tenants will have to pay the arrears for the period 2012-2017 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 from 2012-2017.

Likewise, in its proposal, the MBPT has indicated that the quantum of interest that is to be levied by the Port on the lessees/ tenants on arrears, after the issue of demand notice, may be decided by the Authority. In this regard, it is relevant here to mention that the Land Policy Guidelines mandates this Authority to fix the lease rentals. It does not mandate this Authority to fix the rate of interest to be levied by the port. The fixation of rate of interest is in the domain of the port. As such, the MBPT is advised to decide the quantum of interest, keeping in view a considerate approach.

- (xiii) 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 by considering a 4% annual escalation, has prescribed rentals for all the years forming part of the quinquennial period from 01 October 2012 to 30 September 2017. Since the lease rent to be approved is for the period beginning 01 October 2012, the said lease will be subject to its first annual escalation on 01 October 2013. However, instead of prescribing the rentals for all the five years, rent is prescribed for the period from 01 October 2012 to 30 September 2013. In addition, 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.
- (xiv) Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Since the rental is being prescribed with effect from 01 October 2012, accordingly, a note is being prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals shall remain in force for a period of five years thereon.
- (xv) The MBPT has proposed a note to the effect that 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. Given that the base lease rent approved by this Authority shall remain intact and would be only proportionately increased based on the FSI, this Authority is inclined to approve the note as proposed by MBPT in this regard.
- (xvi) The MBPT has proposed a note to the effect that Special Way Leave charges are calculated based on above rates as per MBPT regulations. In this connection, it may be recalled that based on a proposal filed by MBPT, this Authority vide its Order no. TAMP/62/2019-MBPT dated 08 September 2020 had fixed the way leave charges applicable for 13 RR Zones for a period of 5 years from 01 October 2012 and upto 30 September 2017, based on the Stamp Duty Ready Reckoner (RR) for the year 2012 for the respective area. Out of which 12 RR Zones are covered in the proposal under reference. In the proceedings relating to another case filed by MBPT for fixation of way leave charges or special way leave charges for the period from 01 October 2017 to 30 September 2022, while furnishing the information/ clarification sought, the MBPT has clarified that no new permission for way leave for non-cargo/ cargo use was granted during the period 2012-2017. Nevertheless, given that for the way leave charges, the MBPT has proposed to levy Special Way Leave charges based on the rates approved hereinabove on Ready Reckoner rates, the incorporation of the proposed note is approved.
- (xvii) The MBPT has proposed another note to the effect that Taxes, service charges, penalties, interest rates are not included in the above rates. 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.

- (xviii) The MBPT has proposed a note to the effect that rate for allotment of water bodies is applicable at 50% of the SOR rates as per Clause 12 (A) (I) of the amended Land Policy Guidelines, Licence fee for water area would be 50% of licence fee of abutting land. Resultantly, this Authority is inclined to approve the note, as proposed by the Port.
- (xix) The MBPT has proposed notes to the effect that Rate for let out structures constructed/ owned by MBPT i.e. P.T. Structures is not included in the above rates, the rates are not applicable to the lettings of PT Structures, BDD Chawls, Fish based occupations / lettings of Old Sassoon Dock, Home Occupations, Mixed users i.e. Home & Non-Home will be made applicable as per prevailing MBPT regulations, Estate lands of Old Sassoon Dock, Ferry Wharf and Jawahar Dweep are excluded from the above rates, the rates are not applicable to occupations given on nominal rents to public bodies and for public amenities. Since the proposed notes gives clarity on the categories of lessees/ tenants, who would be covered from the lease rentals approved vide the subject proposal, the proposed notes are approved.
- (xx) The MBPT has also proposed notes to the effect that differential Arrears, liabilities and other dues/ charges for a period from 01.10.2012 to 30.9.2017 are to be calculated based on rates approved and that the said rates are applicable for Non-Home Occupations and Special Way Leave. Since the proposed notes gives clarity on the categories of lessees/ tenants, who would be covered by the revised lease rentals approved, the proposed notes are approved.
- (xxi) The MBPT has also proposed a note to the effect that rent of Monthly Tenancies and Leave Licenses for a period upto 11 months is 1.5 times of above rates, on the ground that the burden of Property Tax and Cess were borne by the Port Trust when the allotment was for a period of less than one year. However, considering that there is no such provision of charging 1.5 times of the SOR under Land Policy Guidelines and also due to the change in the formula of computation of Property Tax and wherein the burden of Property Tax could not be borne by the Port Trust, the port has proposed a modification to the said proposed note. The Port has now proposed a note to the effect that the applicable MCGM cesses will be billed separately over and above the SOR rates for monthly tenants and licenses for less than 1 year, which is approved.
- (xxii) The MBPT has also proposed a note to the effect that Board shall adopt the above methodology for arriving base rate for calculation of rent in case of any missing zone/s. In this regard, it is to state that this Authority is mandated under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, to frame Scale of Rates [SOR] at which, and the statement of conditions under which any property belonging to, or in possession or occupation of the Board or any place within the limits of the port approaches may be used for the purposes specified u/s 49 of the Act. As such, this Authority is required by the Act to fix and notify the lease rentals for the port estates. As a result, a blanket approval cannot be given to MBPT to determine the rentals and adopt the same on its own, without specifically seeking TAMP's approval. The proposed note is, therefore deleted.
- (xxiii) 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.

10. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Rent Schedule for MBPT prescribing Lease rentals for the 23 Ready Reckoner Zones for non-home occupations in Township Areas of MBPT for the period 01 October 2012 to 30 September 2017 which has been notified separately vide Gazette no.521 dated 28 October 2021.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./517/2021-22]