



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 179 ]  
No. 179 ]नई दिल्ली, बुधस्वतिवार, सितम्बर 5, 2002/भाद्र 14, 1924  
NEW DELHI, THURSDAY, SEPTEMBER 5, 2002/BHADRA 14, 1924

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 5 सितम्बर, 2002

सं. टीएमपी/34/2001-टीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार नमक के उत्पादन के लिए मै. तूतीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टा किराए में संशोधन हेतु तूतीकोरिन पत्तन न्यास के प्रस्ताव का निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं. टीएमपी/34/2001-टीपीटी

तूतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी)

आवेदक

आदेश

(अगस्त, 2002 के 27वें दिन पारित)

यह मामला नमक के उत्पादन के लिए मै तूतीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी) को पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टा किराए में संशोधन के लिए तूतीकोरिन पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. टीपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i). 1 अप्रैल, 1979 को तूतीकोरिन लघु पत्तन द्वारा तूतीकोरिन महापत्तन को 262.80 एकड़ भूमि का टुकड़ा हस्तांतरित किया गया था।
- (ii). यह भूमि शुरू में वर्ष 1943 के दौरान पूर्ववर्ती लघु पत्तन द्वारा श्री एम.आर. मन्नार अय्यर को शोधित नमक के उत्पादन हेतु 25 वर्ष के लिए पट्टे पर दी गई थी। पट्टा अवधि के बीच, वर्ष 1946 में, पट्टा

टीएसएमसी के नाम हस्तांतरित किया गया था और वर्ष 1968 में पट्टे की समाप्ति पर, यह भूमि टीएसएमसी को और 25 वर्ष के लिए दुबारा पट्टे पर दी गई थी।

तत्पश्चात्, (तत्कालीन) भूतल परिवहन मंत्रालय (एमओएसटी) के अनुमोदन से यही भूमि टीएसएमसी को 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष (कुछ विशेष शर्तों और निबंधनों के अधीन) की दर से 8 जुलाई, 1993 से और 20 वर्ष की अवधि के लिए नए सिरे से आबंटित की गई थी।

- (iii). पट्टा कराए की शर्तों में से एक शर्त टीपीटी को प्रत्येक पाँच वर्ष में मूल पट्टा किराये में संशोधित करने का हक देती है; और इसलिए, 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष की दर 8 जुलाई, 1998 को संशोधन हेतु देय हो गई थी।
- (iv). सरकार द्वारा भूमि और जल फ्रंट प्रबंधन के लिए जारी किए गए नीति दिशा-निर्देशों के अनुसार, टीपीटी ने 8 जुलाई, 1998 से लागू की जाने वाली संशोधित पट्टा दर निर्धारित करने के लिए अपने अध्यक्ष की अध्यक्षता में (तत्कालीन) एमओएसटी, राज्य राजस्व विभाग के प्रतिनिधियों और टीपीटी के अधिकारियों की एक समिति गठित की थी। समिति ने टीएसएमसी को आबंटित पत्तन भूमि को संशोधित पट्टा दर निर्धारित करने से पूर्व तूतीकोरिन के अन्दर और आसपास की नमक भूमियों के मार्गदर्शक मूल्य प्राप्त करने का निर्णय लिया था। यह कार्य समिति के एक सदस्य जिला राजस्व अधिकारी को सौंपा गया था। उन्होंने उपर्युक्त भूमि की वर्तमान बाज़ार दर (7 दिसंबर, 2000 को) 42,000/- रुपये प्रति एकड़ (अधिकतम) प्रस्तुत की थी।
- (v). किसी भी भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने का सिद्धांत यह है कि पट्टा किराये का निर्धारण भूमि के बाज़ार मूल्य पर 12% और विकास लागत 18% वार्षिक प्रतिलाभ की गणना करके किया जाना चाहिए। चूंकि, इस मामले में टीपीटी ने भूमि के विकास के लिए कोई निवेश नहीं किया था, इसलिए भूमि के बाज़ार मूल्य पर केवल 12% वार्षिक प्रतिलाभ स्वीकार्य हो। तदनुसार, टीएसएमसी को आबंटित नमक भूमियों का वार्षिक पट्टा किराया 8 जुलाई, 1998 से 5040/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष (अर्थात् 42,000/- रुपये का 12%) बैठता है।
- (vi). लेखा परीक्षा वर्ष 1993 के दौरान निर्धारित 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष की पट्टा दर बहुत कम होने पर पहले आपत्ति कर चुका है और यह नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की रिपोर्ट में भी शामिल किया गया था। इस दर की तुलना तूतीकोरिन में वर्ष 1995-96 के दौरान नमक विभाग द्वारा प्राप्त की गई 10,500/- रुपये की खुली निविदा दर से की गई थी। पत्तन ने उस समय लेखा परीक्षकों को सूचित किया था कि अगले संशोधन के समय, उपर्युक्त भूमि के लिए पट्टा दर निर्धारित करते समय नमक विभाग द्वारा प्राप्त की गई पट्टा दर पर भी विचार किया जाएगा।

नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की रिपोर्ट में यह भी उल्लेख किया गया था कि टीपीटी ने प्रतिस्पर्धात्मक बोली के आधार पर 6000/- रुपये प्रति वर्ष (1765/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष) पट्टा दर पर नमक के उत्पादन के लिए 3.4 एकड़ भूमि पट्टे पर दी थी (यह भूमि तूतीकोरिन नगरपालिका की सीमाओं के समीप है) जब पुनर्निविदा आमंत्रित की गई थी तो इस भूमि के लिए कोई प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं हुआ था, इसलिए 6000/- रुपये की बोली लगाने वाले पक्ष को एक वर्ष पश्चात् भूमि दे दी गई थी।

- (vii). यदि नमक उत्पादन के लिए आंबटित भूमियों की पट्टा दरों की तुलना केपीटी नमक विभाग (भारत सरकार), विभिन्न प्रयोजनों के लिए भूमि के आंबटन हेतु तूतीकोरिन पत्तन की अनुसूचित पट्टा दरों और टीएसएमसी को नमक उत्पादन के लिए आंबटित भूमि के बाज़ार मूल्य से परिकलित पट्टा दरों से की जाए तो 5,040/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष दर उचित प्रतीत होती है। इस दर की तुलना टीपीटी की अनुसूचित पट्टा दरें उस प्रयोजन के अनुसार वर्गीकृत विकसित भूमियों के लिए स्वीकार्य है, जिसके लिए उन्हें आंबटित किया गया है, जबकि टीएसएमसी को आंबटित भूमि मूलतः कम और दलदली थी और नमक के उत्पादन के प्रयोजन से केवल टीएसएमसी द्वारा विकसित की गई थी, जोकि एक कम मूल्य वाली वस्तु है।

2.2. हालाँकि, 16 फरवरी, 2000 को टीपीटी में हुई समिति की बैठक के कार्यवृत्त में उल्लेख किया गया है कि समिति दर के अनुमोदन हेतु पुनः बैठक करेगी, परंतु यह बैठक नहीं की गई थी। जाँच करने पर पत्तन ने उल्लेख किया कि समिति सदस्य से बाज़ार मूल्य प्राप्त होने पर, पत्तन के वित्त स्कंध की सहमति से अवसर लागत को स्वीकार कर संशोधित पट्टा किराए का निर्धारण किया गया था और निर्धारित की गई लागत को समिति की दुबारा बैठक किए बिना अनुमोदन के लिए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के पास भेजा गया था।

2.3. टीपीटी ने सूचित किया है कि उसने यह प्रस्ताव विचार के लिए अपने न्यासी बोर्ड के समक्ष नहीं रखा था, और इस प्राधिकरण से प्रस्ताव के अनुमोदन हेतु सीधे माँग की गई है।

3. निर्धारित प्रक्रियानुसार, प्रस्ताव की प्रति टीएसएमसी और पत्तन प्रयोक्ताओं की विभिन्न संबद्ध प्रतिनिधि संस्थाओं को टिप्पणियों के लिए भेजी गई थी। उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सार निम्नलिखित है :-

#### तूतीकोरिन चेम्बर ऑफ़ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (टीसीसीआई)

- (i). टीएसएमसी को भूमि के नवीकरण को पट्टादाता-पट्टाधारी के दृष्टिकोण से इसकी अर्थ-व्यवस्था की बजाय राजनीतिक दृष्टिकोण से बढ़ा करके देखा गया है।
- (ii). नमक के उत्पादन के लिए भूमि के उपयोग की तुलना किसी अन्य प्रयोजन के साथ नहीं की जा सकती, क्योंकि नमक उत्पादन का सामाजिक मूल्य किसी अन्य प्रयोजन से अधिक महत्वपूर्ण है।
- (iii). 25 वर्ष पहले, वर्ष 1974 में मद्रास उच्च न्यायालय खंड पीठ उपर्युक्त भूमि के नवीकरण के लिए पहले ही निर्णय कर चुका था। नवीकरण स्वतः होना चाहिए, और पत्तन तथा नमक उत्पादन के हित को नुकसान पहुँचाए बिना किराया बढ़ाया जा सकता है।
- (iv). चूँकि, भारी संख्या में हरिजन टीएसएमसी में नियोजित हैं, इसलिए कमज़ोर वर्ग के हित का ध्यान रखा जाए। 5040/- रुपये की राशि बहुत अधिक है और 2000/- से 2500/- रुपये प्रति एकड़ किराया दोनों पक्षों को बिना नुकसान पहुँचाए अभीष्ट होगा।
- (v). लगभग 262.80 एकड़ भूमि के बड़े हिस्से के मूल्यांकन के लिए 1765/- रुपये प्रति वर्ष प्रति एकड़ की दर से पट्टे पर दिया गया 3.4 एकड़ का छोटा क्षेत्र सही सूचक नहीं है।
- (vi). भावनात्मक, राजनीतिक, समाजशास्त्रीय और अल्पकालिक प्रतिलाभों पर विचार करने की बजाय दीर्घकालिक भावी योजना की आवश्यकता है, क्योंकि आने वाले वर्षों में नमक, पेयजल के समान दुर्लभ वस्तु बन जाएगी। नमक विभाग की बातों पर भी विचार किया जाए।
- (vii). जिला राजस्व अधिकारी भूमि का मूल्य निर्धारित कर सकता है, परंतु नमक भूमि को पट्टे पर नहीं दे सकता, क्योंकि उसके पास इस बारे में निर्णय लेने की अपेक्षित विशेषज्ञता नहीं है और इसे राजस्व के नज़रिये से देखा जाएगा।

में तृतीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी)

- (i). एमओएसटी ने नमक विभाग और कांडला पत्तन न्यास से विस्तृत रूप से विचार-विमर्श करने के पश्चात् 10% प्रति वर्ष (संयोजनीय) की दर से वृद्धि की शर्त पर 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पट्टा किराया निर्धारित किया था। नमक उत्पादन के लिए हमारे द्वारा भुगतान किया जा रहा वर्तमान पट्टा किराया 177.15 रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष नमक विभाग और केपीटी के पट्टाधारकों द्वारा भुगतान किया जा रहे पट्टा किराये की अपेक्षा बहुत अधिक है।
- (ii). जिला राजस्व अधिकारी द्वारा समिति के सदस्यों के ध्यान में लाया गया था कि :-  
राज्य सरकार की नमक भूमियों के लिए निर्धारित पट्टा किराया केवल 5/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष है और 100/- रुपये प्रतिवर्ष पर प्रति एकड़ प्रति मीट्रिक टन उत्पादित नमक (न्यूनतम 50 टन) पर 2/- रुपये सॉयल्टी है, कुल मिलाकर 105/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष निर्धारित किया गया है, और  
पंचायत / पंचायत यूनियनों को देय कर, 630/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष, को कम करने का प्रस्ताव राज्य सरकार के पास विचाराधीन है।  
राज्य सरकार ने तमिलनाडु नमक निगम को 135/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पर 5000 एकड़ भूमि पट्टे पर दी है। यह स्पष्ट है कि यदि नमक उत्पादन के लिए राज्य सरकार और केन्द्र सरकार के सभी अन्य पट्टाधारकों से तुलना की जाए तो हम अधिकतम पट्टा किराया अदा कर रहे हैं।
- (iii). पट्टा अनुबंध के खंड (ग) के अनुसार, पट्टा किराया 10% प्रति वर्ष (संयोजनीय) की दर से वृद्धि की शर्त पर होगा, जोकि वास्तव में प्रत्येक पाँच वर्ष में पट्टा किराये के आधार में संशोधन करने के लिए टीपीटी को अनुबंध के खंड (घ) के अधीन दिए गए विकल्प का अतिक्रमण है, क्योंकि 10% प्रतिवर्ष वृद्धि में पट्टा अनुबंध करने की तारीख से प्रतिवर्ष भूमि के बाजार मूल्य की वृद्धि शामिल है।
- (iv). नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक ने नमक विभाग द्वारा अप्रत्याशित मामले में 1995-96 में प्राप्त किए गए 10,500 रुपये की खुली निविदा दर से इसकी तुलना करते हुए टीएसएमसी को आर्बिट्रिट भूमि के लिए 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पट्टा किराये पर आपत्ति की है। विदित है कि पट्टाधारी ने अत्यधिक पट्टा किराये के कारण लाभरहित होते जा रहे व्यापार को बन्द कर दिया है।  
दूसरे मामले में, 3.4 एकड़ भूमि के लिए 1765/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से किराया निर्धारित किया गया था, उक्त भूमि एक वर्ष की अवधि के पश्चात् त्याग दी गई थी। नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक को तुलना के लिए केवल केपीटी जैसे महापत्तनों द्वारा नमक उत्पादन के लिए निर्धारित दरों पर विचार करना चाहिए।
- (v). भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य पर 12% प्रतिलाल दर को नमक उत्पादन के लिए पट्टे पर दी गई इस भूमि विशेष पर लागू नहीं किया जा सकता, जोकि कम मूल्य की वस्तु है। किराया नियंत्रण अधिनियम के अधीन 12% किराया केवल व्यावसायिक प्रतिष्ठानों के लिए लागू किया गया है और 9% आवास के लिए लागू किया गया है।
- (vi). भारत सरकार, राज्य सरकार और केपीटी में से किसी ने भी भूमि के बाजार भाव पर 12% प्रतिवर्ष की दर से किराया निर्धारित करने की पद्धति को नहीं अपनाया है। इसलिए, उचित यह होगा कि टीपीटी भी इसी सिद्धांत को अपनाए।
- (vii). नमक विभाग की प्रचलित किराया दर 52/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष और केपीटी की 65/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष दर सूचक है, जो टीपीटी को वैसी वृद्धि करने के लिए कहने से रोकेंगे, जैसी वह 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष निर्धारित कर चुका है। केन्द्र सरकार के नमक विभाग, नमक उत्पादन पर नियंत्रण प्राधिकारी होने के नाते, निर्धारित दरों को अन्य सरकारी एजेंसियों द्वारा अनुसरण किए जाने के लिए मार्गदर्शक के रूप में कार्य करना चाहिए।

- (viii). पट्टे पर दी गई भूमियों का अधिकांश भाग मूलतः दलदली, कीचड़ वाला था और बाकी 'रेत के टिब्बे' थे। उसे नमक कार्यों के योग्य बनाने के लिए दलदली क्षेत्र से पानी निकालने हेतु भारी राशि लगाई गई है। पत्तन ने इन भूमियों पर नमक उद्योग शुरू करने के लिए मूलभूत बुनियादी सुविधाओं पर कोई राशि खर्च नहीं की है। 300.30 एकड़ की मूल पट्टेदारी में से 37.5 एकड़ भूमि का टुकड़ा रेलवे ट्रैक और नमक कार्यों के लिए सड़क बनाने के प्रयोजन से पहले ही छोड़ा हुआ है, इससे भी कठिनाइयां हो रही हैं।
- (ix). नमक के उत्पादन के लिए भूमि को पट्टे पर आबंटित करने के मूल प्रयोजन को नज़रअंदाज न किया जाए, और पट्टा दर में कोई भी संशोधन करते समय प्रस्तावित वृद्धियों को वहन करने और प्रतिरोध करने के लिए नमक उद्योग की क्षमता की जाँच अवश्य की जाए।

राज्य सरकार द्वारा यथानिर्धारित प्रति एकड़ वार्षिक नमक उत्पादन की औसत को ध्यान में रखकर, पट्टा किराये में वृद्धि के वर्तमान प्रस्ताव (5040/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष) को 84/- रुपये प्रति मीट्रिक टन किया जाए।

नमक उत्पादन की वर्तमान लागत 2000/- रुपये प्रति मी.ट. तूतीकोरिन क्षेत्रों में नमक के औसत बिक्री मूल्य, जोकि लगभग 250/- रुपये से 300/- रुपये प्रति मी.ट. है, के विरुद्ध पट्टा किराये में प्रस्तावित वृद्धि से 284/- रुपये प्रति मी.ट. हो जाएगा। इसलि, यदि पट्टा किराया 5040/- रुपये प्रति एकड़, प्रति वर्ष किया जाता है तो भारी वित्तीय नुकसानों से ब्यार बंद हो जाएंगे।

इस पर भी विचार किया जाए कि नमक उद्योग पिछले कई वर्षों से मंदी के दौर से गुजर रहा है, जोकि इस तथ्य से प्रतिबिम्बित होता है कि पिछले दो ही के दौरान नमक के मूल्यों में कोई वृद्धि नहीं की गई है। वास्तव में, कम वसूली के कारण वर्ष 1999 और 2000 के दौरान तूतीकोरिन क्षेत्र में कोई माझा वृद्धि नहीं की गई है।

- (x). तूतीकोरिन में परम्परागत उद्योग होने से एक उद्योग प्रत्यक्ष रूप से 300 से अधिक और अप्रत्यक्ष रूप से 500 से अधिक मजदूरों को रोजगार दे रहा है। टीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टे किराये में वृद्धि से नमक कार्य अव्यावहारिक हो जाएगा, जिसके परिणामस्वरूप संभावना है कि मजदूरों को काम से हटा दिया जाएगा।

नमक कार्यों के विकास और एनआईडी/सीपी कार्यक्रम के अधीन निर्धारित उच्च स्तरीय आयोजीनयुक्त नमक का उत्पादन करने के लिए नमक का दर बढ़ाने हेतु राष्ट्रीयकृत बैंक से ऋण के रूप में भारी राशियाँ उधार ली गई हैं। यदि टीपीटी के मौजूदा प्रस्ताव को लागू किया जाता है तो कम्पनी को ऋणों आदि के मुगतान में गंभीर वित्तीय समस्याएँ आएंगी।

- (xi). तूतीकोरिन बंदरगाह आरम्भ होने के साथ से हम नमक निर्यात कर रहे हैं, इस प्रकार, नमक उद्योग बंदरगाह की निर्यात गतिविधि में मुख्य भूमि निभाता है।
- (xii). उपर्युक्त तथ्यों के मद्देनज़र, नमक भूमियों के पट्टा किराये में ऊर्ध्वमुखी संशोधन के प्रस्ताव को छोड़ दिया जाए।

4. इंडियन सॉल्ट मैनुफेक्चर्स एसोसिएशन (आईएसएमए) ने टीएसएमसी के तर्कों का समर्थन करने के लिए टीपीटी द्वारा नमक उत्पादन के लिए टीएसएमसी को आवंटित भूमि के पट्टे किराये में वृद्धि के विरुद्ध अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है। आईएसएमए ने यह भी उल्लेख किया है कि इसका अभ्यावेदन सॉल्ट मैनुफेक्चर्स एंड मर्चेन्ट्स एसोसिएशन (तूतीकोरिन) और भारत एवं गुजरात के सभी नमक उत्पादन एसोसिएशनों फेडरेशनों से प्रस्तुत किया गया है। इसने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i). नमक उत्पादन के लिए पट्टे पर दी गई भूमि के लिए तीस गुना वृद्धि (177/- रुपये प्रति एकड़ से 5040 रुपये प्रति एकड़) अपर्युक्त, अनावश्यक है और टीएसएमसी के हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।
- (ii). अन्य राज्यों में लागू पट्टा किराये की दरों का तुलनात्मक विश्लेषण अपेक्षित है, क्योंकि टीपीटी द्वारा पट्टे पर दी गई भूमियों की कुल वसूली प्रति एकड़ देश में सबसे अधिक है।

- (iii). गुजरात सरकार ने भूमि किराये की दर 120/- रुपये से कम कर 60/- रुपये प्रति एकड़ कर दी है और आईएसएमए गुजरात नमक उत्पादकों को अन्य राज्यों के साथ प्रतिस्पर्धा करने में सक्षम बनाने के लिए इसमें कमी करने हेतु गुजरात राज्य का अनुसरण कर रहा है।
- (iv). पत्तन न्यास और राज्य सरकार की भूमियों को पट्टे पर लेने वाले नमक उत्पादकों को बिना गलती के अधिक पट्टा किराये के रूप में दण्डनीय बना दिया गया है।
- (v). अधिक पट्टा दर 'कॉन्परेटिव सेक्टर' के नमक कार्यों और उन नमक कार्यों, जिनका क्षेत्र 10 एकड़ से कम है, पर लागू नहीं की जा सकती। सरकार को गंभीरता से विचार करना चाहिए कि केवल 10 एकड़ से अधिक भूमियाँ रखने वालों पर बोझ क्यों पड़े?
- (vi). चूंकि, उद्योग मंदी के अत्यंत कठिन समय से गुजर रहा है, इसलिए टीपीटी के प्रस्ताव की उपेक्षा की जाए।

5. श्री एन.करुणाकरण, मालिक, में राजाराम एजेन्सीज पूर्व अध्यक्ष एआईसीसीआई और टीपीटी के पूर्व न्यासी ने भी टीपीटी के प्रस्ताव के संबंध में अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है। उन्होंने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित अनुसंधान किए हैं :-

- (i). 262 एकड़ की उपर्युक्त पत्तन भूमि विक्रित भूमि मानी जाए और तदनुसार पट्टा किराया वसूल किया जाए, और
- (ii). 8 जुलाई, 1993 से आगे के मुद्दे की जाँच की जाए, क्योंकि टीपीटी द्वारा 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से निर्धारित पट्टा किराया एमओएसटी द्वारा अनुमोदित नहीं था।

टीसीसीआई, टीएसएमसी, आईएसएमए और श्री एन.करुणाकरण से प्राप्त टिप्पणियों की एक-एक प्रति टीपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई थी।

टीपीटी ने उपर्युक्त प्रयोक्ताओं की टिप्पणियों पर प्रत्युत्तर दिया है। इसने निम्नलिखित बातें कही हैं :-

#### टीएसएमसी की टिप्पणियों पर

- (i). हालाँकि, पट्टा किराया 100/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष निर्धारित किया गया था, परंतु एमओएसटी के अनुमोदन से 10% प्रति वर्ष (संयोजनीय) की दर से वृद्धि के कारण टीएसएमसी वृद्धि की तारीख से 214.35 रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष भुगतान कर रहा है।
- (ii). टीएसएमसी का यह दावा सही नहीं है कि वृद्धि खंड पत्तन द्वारा मूल पट्टा किराये के संशोधन खंड का अतिक्रमण करता है, क्योंकि वृद्धि खंड केवल अगले संशोधन की अवधि तक लागू किया गया है और यदि संशोधित वार्षिक किराया संशोधन के समय पट्टाधारक द्वारा भुगतान किए जा रहे पट्टा किराये से अधिक हो तो संशोधित पट्टा किराया पट्टाधारक और विलोमतः द्वारा दिया जाएगा।
- (iii). अन्य राज्य अथवा केन्द्र सरकार जिस तरीके से पट्टा किराया निर्धारित करते हैं, उस पर विचार नहीं किया गया था और किराया भूमि की मूल लागत पर 12% और विकास प्रभारों पर 18% की दर से प्रतिलाभ पर विचार कर निर्धारित किया गया था। केवल इसी आधार पर, पत्तन भूमियों के वर्तमान पट्टा किराये निर्धारित और महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किए गए हैं।
- (iv). इस भूमि को सदैव नमक का पात्र समझना उचित नहीं है, क्योंकि राज्य सरकार ने टीपीटी को यह भूमि पत्तन संबंधी कार्य में उपयोग के लिए हस्तांतरित की थी।
- (v). तमिलनाडु सरकार द्वारा यथानिर्दिष्ट निर्धारित दरें पत्तन भूमि के लिए उपयुक्त नहीं हैं।
- (vi). पट्टा किराये की गणना करते समय विकास प्रभार नहीं जोड़े गए हैं, क्योंकि टीएसएमसी को प्रारंभ में आर्बटित भूमि दलदली थी और पत्तन द्वारा सड़क, जल आपूर्ति, बिजली जैसे कोई विकास कार्य नहीं किए जा रहे हैं। टीएसएमसी ने इसे नमक पात्र (सॉल्ट पैन) के रूप में विकसित करने के अलावा कोई विकास कार्य नहीं किया है। प्रत्येक पाँच वर्ष में मूल पट्टा किराये में संशोधन का प्रयोजन केवल बाज़ार में भूमि मूल्य वृद्धि और पट्टा किराये को मॉनीटर करना था।

- (vii) नमक के औसत बिक्री मूल्य की कोई प्रासंगिकता नहीं है, क्योंकि पट्टा किराये का निर्धारण विचाराधीन भूमि के बाज़ार भाव पर आधारित है न कि बाज़ार में नमक की लागत पर। यदि यह भूमि सॉल्ट पैन के रूप में प्रयोग नहीं की जाती है तो पत्तन को यह भूमि कुछ अन्य पत्तन संबंधी कार्यों के लिए आबंटित करना चाहिए।

#### टीसीसीआई की टिप्पणियों पर

- (i) टीसीसीआई उन मामलों में संलग्न रहा है, जिनमें नमक उत्पादन के अलावा अन्य प्रयोजनों के लिए 100 एसपीआईसी, टीएसी, एचडब्ल्यूपी, थर्मल प्लांट टीपीटी आदि द्वारा सॉल्ट पैन अधिग्रहीत किए गए हैं। ये भूमियाँ उद्योगों के विकास का औचित्य सिद्ध करने के लिए अधिग्रहीत की गई थीं, इसलिए टीसीसीआई द्वारा सामान्य रूप में दिया गया तर्क पट्टा किराये के संशोधन में प्रासंगिक नहीं है।

#### आईएसएमए की टिप्पणियों पर

- (i) टीपीटी ने पट्टा किराये के निर्धारण के आधार के संदर्भ में पहले कही गई बातों को दोहराया है और राज्य सरकार की दरों के साथ तुलना की है।

#### श्री एन. करुणाकरण की टिप्पणियों पर

- (i) की गई टिप्पणियाँ सामान्य प्रकृति की हैं और मुख्यतः वर्ष 1993 के दौरान निर्धारित 100/- रुपये प्रति वर्ष की दर से संबद्ध है, इसलिए ये उपयुक्त नहीं हैं, क्योंकि वर्तमान विषय 8 जुलाई, 1998 से लागू दरों में संशोधन से संबंधित है।
- (ii) लगभग 3 एकड़ भूमि का लघु क्षेत्र विकसित भू-भाग है, जिसे प्रयोगशाला की स्थापना के लिए तमिलनाडु सरकार के अधीन वाणिज्य और उद्योग विभाग को आबंटित किया गया है। 8/- रुपये प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की पट्टा दर शुरू में वर्ष 1992 में जुलाई, 1997 तक के लिए निर्धारित, टीपीटी द्वारा वसूल की जा रही थी, जिसे बाद में सेवा के प्रयोजन से भूमि के आबंटन हेतु यथा लागू 14/- रुपये प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष (5% संयोजनीय वृद्धि सहित) कर दिया गया था।

7.1. इस मामले की संयुक्त सुनवाई 16 जुलाई, 2001 को तृतीकोरिन में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किए गए थे :-

#### तृतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी)

- (i) हमने विस्तृत प्रस्ताव दिया है और आज हम महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के (दिनांक 6 जुलाई, 2001 के पत्र में उठाए गए) प्रश्नों का लिखित उत्तर दे रहे हैं।
- (ii) हमने इन भूमियों को विकसित नहीं किया है, इसलिए इसमें विकास लागत का परिकलन नहीं किया गया है। केवल डीआरओ द्वारा बताए गए मूल्य पर 12% प्रतिलाभ पर विचार किया गया है।
- (iii) विशेष समिति की दूसरी बार बैठक नहीं हुई थी। हमने डीआरओ द्वारा बताए गए मूल्य के संदर्भ में परिकलन किया है।
- (iv) (क) उपर्युक्त भूमि बड़े क्षेत्र की तुलना में मूल्यवान भूमि है, परंतु निविदा जारी नहीं की गई थी और इसे 100/- रुपये प्रति एकड़ की सस्ती दर पर दिया गया था।
- (ख) हमने 5040/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष का प्रस्ताव किया है।
- (ग) हम विश्वस्त नहीं हैं कि पत्तन के इतने करीब ऐसी भूमियाँ नमक उत्पादकों को दी जानी चाहिए अथवा नहीं। हमें इसकी पत्तन-संबंधी गतिविधियों के लिए आवश्यकता पड़ सकती है। किन्तु, यह वर्ष 1993 से 20 वर्षों के लिए है।

- (v) इस क्षेत्र के आसपास की भूमियों पर हमने कुछ विकास कार्य किया है, इसलिए वहाँ अधिक दर वसूल की गई है। यदि हम उसका अनुसरण करते हैं तो इन भूमियों के लिए 42/- रुपये प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष वसूल किए जाने चाहिए। महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा पहले अधिसूचित की गई अनुसूची के अनुसार स्थान और प्रयोग के प्रयोजन पर विचार किया जाना चाहिए।
- (vi) हम सहमत नहीं हैं कि पट्टों का स्वतः नवीकरण होना चाहिए (भले ही वह पुराने लघु पत्तन द्वारा दिया गया हो); वह सरकारी नीति नहीं है।
- (vii) यदि उन्होंने भूमि के विकास पर धन खर्च किया है तो उन्हें अपनी लागतें वसूल करने के लिए 50 वर्ष का समय भी दिया गया है।
- (viii) यह नमक भूमि, और कहीं नहीं, पत्तन क्षेत्र के दाईं ओर स्थित है, इसलिए नमक उत्पादक वहाँ उच्च वरीयता कार्य नहीं कर सकते।
- (ix) टीपीटी को अपना यातायात बढ़ाना है, यह नमक निगम नहीं है। इसका उद्देश्य किसी भी कीमत पर नमक उत्पादक को बढ़ाना नहीं हो सकता।
- (x) नमक निर्यात धीरे-धीरे बढ़ रहा है; यह कहना सही नहीं है कि नमक निर्यात कम हो रहा है।
- (xi) विशेष छूट के रूप में, नमक का घाटशुल्क 5/- रुपये रखा गया है।

#### तूतीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी)

- (i) हमने यह भूमि वर्ष 1943 से 25 वर्षों के लिए पट्टे पर ली थी, उसके बाद 25 वर्ष की अवधि के लिए नवीकरण कराया था और (अब) फिर 20 वर्षों के लिए नवीकरण कराया है।
- (ii) प्रारंभ में 360 एकड़ भूमि लघु पत्तन से और लघु पत्तन के नए टीपीटी में आमेसन के पश्चात टीपीटी से प्राप्त की गई थी। यह भूमि दलदलों और रेत के टिब्बे थे। हमने इन भूमियों को विकसित करने में बहुत धन खर्च किया है।
- (iii) प्रत्येक पाँच वर्षों में आधार दर में संशोधन और प्रति वर्ष संयोजित 10% वार्षिक वृद्धि के साथ पट्टा किराया दुगुना बोज़ है।
- (iv) हमारा अधिक श्रमिकों वाला उद्योग है, हमारी बिक्री दर निर्धारित है और वहाँ कड़ी प्रतिस्पर्धा है। हमारी लागतें सभी पत्तनों से सर्वाधिक हैं। कृपया, हमारे द्वारा दिये गये तुलनात्मक विवरण देखें।
- (v) यदि सरकार के दिशानिर्देश समान रूप से लागू किए जाते हैं तो हमें खुशी होगी। यदि केपीटी की नमक भूमियों के लिए जैसा किया गया है, वैसा केपीटी में किया जाता है तो हमें कोई आपत्ति नहीं है।
- (vi) (क) हमारे मामले की तुलना केवल नमक उद्योग से करें; कृपया हमारी तुलना अन्य व्यावसायिक गतिविधियों के साथ न करें।  
(ख) रामनाद जिला नमक निगम 130/- रुपये प्रति एकड़ पर भूमियाँ दे रहा है।
- (vii) पट्टा किराये को 5,000/- रुपये करने से हमारी लागत लगभग 100/- रुपये प्रति मी.ट. बढ़ जाएगी।

#### ऑल इंडिया चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (एआईसीसीआई)

- (i) हम सहमत हैं कि दरें स्थिर नहीं हो सकतीं। परंतु, यह संशोधन अवश्य उपयुक्त होगा। इसे इतना अधिक नहीं कहा जा सकता कि नमक उद्योग इसे सहन न कर सके।

#### इंडियन चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (आईसीसीआई)

- (i) हम सहमत हैं कि दरें संशोधित की जाएं; परंतु 5000/- रुपये करना अत्यधिक है।
- (ii) केपीटी नमक उत्पादन की ओर विशेष ध्यान देता है; इसे टीपीटी से भिन्न कैसे रखा जा सकता है। नमक उत्पादन यहाँ पारम्परिक उद्योग है।
- (iii) डीआरओ ने यह दर वर्ष 2000 में दी है तो इसे वर्ष 1998 से कैसे लागू किया जा सकता है। वर्ष 1998 में प्रचलित दर के संदर्भ में इसकी पुनर्गणना की जाए।

**तूतीकोरिन चेंबर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (टीसीसीआई)**

- (i) नमक उत्पादन को दलदली क्षेत्र दिया गया है। इसलिए, इसकी तुलना अन्य औद्योगिक अथवा व्यावसायिक गतिविधियों से नहीं की जा सकती।
- (ii) रेलवे में सुधार से वहाँ प्रतिस्पर्धा बढ़ेगी और गुजरात नमक तूतीकोरिन में आ जाएगा।
- (iii) टीपीटी ने पुराने लघु पत्तन की सभी जिम्मेदारियाँ अपने ऊपर ली हैं। इसलिए, नमक उत्पादन को पुराने पत्तन द्वारा दी गई सुविधाओं की सुरक्षा की जाए। पट्टे का नवीकरण स्वतः होना चाहिए।
- (iv) दरें स्थिर नहीं रह सकतीं; उन्हें बढ़ाना पड़ता है, परंतु उस दर पर नहीं, जिसे उद्योग वहन न कर सके।

7.2. संयुक्त-सुनवाई में टीपीटी और टीएसएमसी द्वारा लिखित निवेदन किए गए थे। उनके द्वारा कही गई बातों का सार निम्नलिखित है :-

**तूतीकोरिन सॉल्ट एंड मेरीन केमिकल्स लिमिटेड (टीएसएमसी)**

- (i) संदर्भ और विचार के लिए विभिन्न राज्यों और केन्द्र सरकार द्वारा नमक उत्पादन के लिए वसूल किए गए पट्टा किराये का तुलनात्मक विवरण प्रस्तुत करने के अलावा, टीएसएमसी ने स्पष्ट किया है कि मीजूदा 214/- रुपये प्रति एकड़ राशि (न कि पूर्व उल्लिखित 177/- रुपये प्रति एकड़) टीपीटी को पट्टा किराये के रूप में भुगतान की जा रही है।

**तूतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी)**

इस प्राधिकरण द्वारा उठाए गए प्रश्नों के प्रत्युत्तर में, टीपीटी ने अपना उत्तर प्रस्तुत किया है। संबंधित पट्टा अनुबंध की प्रति प्रस्तुत करने के अलावा, टीपीटी ने निम्नलिखित बातें कही हैं :-

- (i) नमक उत्पादन के लिए टीएसएमसी का आबंटित उपर्युक्त भूमि को वर्ष 1987, 1992 और 1997 में पत्तन के प्रशुल्कों में सामान्य संशोधन के समय वर्गीकरण के लिए नहीं लिया गया था, क्योंकि प्रस्तावित वर्गीकरण केवल सेवा/आवासीय, औद्योगिक और व्यावसायिक प्रयोजन के लिए आबंटित भूमियों के लिए था। इसके अलावा, जब जुलाई, 1997 में सामान्य संशोधन लागू किया गया था, तब टीएसएमसी को आबंटित भूमि केवल वर्ष 1998 में, अर्थात् जुलाई, 1993 में आबंटन की तारीख के पश्चात् पाँच वर्ष, संशोधन के लिए देय हो गई थी।
- (ii) टीएसएमसी का आबंटित भूमियों के पट्टा किराये में संशोधन के लिए 16 फरवरी, 2000 को गठित समिति की घर्षा के रिकॉर्ड नोट के अनुसार, समिति की दोबारा बैठक होनी थी, परंतु यह बैठक नहीं की गई थी, क्योंकि इस बैठक को करना आवश्यक नहीं था। उस भूमि के लिए डीआरओ से प्राप्त बाज़ार भाव की प्राप्ति पर, पत्तन के वित्त स्कंध की सहमति से अवसर लागत स्वीकार करके संशोधित किराया निर्धारित किया गया था और अनुमोदन के लिए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को भेजा गया था।

8. इंडियन सॉल्ट मेन्युफैक्चर्स एसोसिएशन (आईएसएमए) द्वारा नमक उप आयुक्त (डीएससी) कार्यालय, चेन्नई को भेजे गए पत्र की प्रति के अनुसरण में, डीएससी ने पत्र भेजकर टीएसएमसी को आबंटित नमक भूमि को पट्टा दर में अत्यधिक वृद्धि पर धिता व्यक्त की थी। उसने नमक के उत्पादन की लागत के संबंध में आईएसएमए द्वारा कही गई बातों को दोहराया है और पट्टे किराये में वृद्धि से नमक बाज़ार पर अप्रत्यक्ष प्रभाव पड़ेगा।

नमक के उत्पादन की लागत में शामिल लागत के विभिन्न घटकों और उत्पादन की मात्रा में बढोत्तरी के लिए भारत सरकार द्वारा अपनाई गई पद्धतियों के साथ-साथ मात्रा शर्तों पर भी जोर दिया गया है।

उसने टीएसएमसी को आबंटित भूमि के पट्टे किराये की दर को तमिलनाडु सरकार द्वारा वसूल की जा रही दर के बराबर पुनर्निर्धारित करने अथवा पट्टाधारक को होने वाली किसी कठिनाई और उन्हें खुले बाज़ार में प्रतिस्पर्धा करने के लिए कम से कम 177/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की वर्तमान दर को अपनाने और जारी रखने का प्रनुरोध किया है।

9. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है :-
- (i) यह मामला टीएसएमसी को पट्टे पर दी गई टीपीटी की भूमि के प्लॉट के पट्टा किराये में संशोधन के लिए है। टीपीटी का प्रस्ताव सरकार द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों के अनुसार तैयार किया गया है। दिशानिर्देशों द्वारा यथा अपेक्षित जिला राजस्व प्राधिकरण के प्रतिनिधि को शामिल कर बृहत समिति गठित की गई थी। भूमि के वर्तमान बाज़ार भाव पर विचार कर, पत्तन ने 5040/- रुपये प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पट्टा किराया निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है।

- भूमि पट्टा किरायों को शासित करने वाले अपने दिशानिर्देश तैयार होने तक, इस प्राधिकरण ने इस संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों के आधार पर पत्तन न्यासों द्वारा अपनाई जा रही वर्तमान पद्धति को जारी रखने का निर्णय लिया है। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि पत्तन न्यास भूमियों के पट्टे संबंधी बहुत से पूर्व मामलों में यह प्राधिकरण कह चुका है कि पत्तन न्यासों को अपने पास उपलब्ध भूमियों/औद्योगिक क्षेत्रों का व्यावसायिक दृष्टि से दोहन करना चाहिए, ताकि इससे प्रशुल्कों पर बोझ को कम किया जा सके।
- (ii) पट्टाधारक और कुछ अन्य प्रयोक्ता संगठनों द्वारा प्रस्तुत मुख्य तर्कों में एक यह है कि नमक कम मूल्य की वस्तु होने के कारण नमक उत्पादक प्रस्तावित स्तर पर पट्टा किराये का बोझ वहन नहीं कर सकते। जैसाकि टीपीटी द्वारा सही उल्लेख किया गया है, सरकार ने टीपीटी की भूमियाँ सॉल्ट पैनों के रूप में उपयोग करने के प्रयोजन से नहीं दी थीं। उनसे अपेक्ष की गई थी कि वे इसका प्रयोग पत्तन संबंधी गतिविधियों के लिए करेंगे। जहाँ तक टीपीटी का संबंध है, यह उल्लेख किया गया है कि पत्तन से होने वाले नमक निर्यात पर 5/- रुपये प्रति मी.ट. रियायती घाटशुल्क वसूल किया जा रहा है।

टीपीटी सरकार से कोई अनुदान प्राप्त नहीं करता। इसे वित्तीय रूप से आत्म-निर्भर होना चाहिए। ऐसी स्थिति में, पत्तन न्यास से यह अपेक्षा करना अनुचित होगा कि वह किसी व्यक्ति के व्यापार को व्यवहार्य बनाने के लिए अपने तर्कसंगत राजस्व का घाटा उठाएगा। नमक उद्योग को बढ़ावा देने के लिए विशेष रूप से किसी एक नमक उत्पादक के संदर्भ में यह पत्तन के चार्टर में शामिल नहीं है। नमक उद्योग को किसी सुरक्षा की आवश्यकता है अथवा नहीं, यह मुद्दा संबद्ध सरकार के लिए है कि वह इस पर विचार करे और वित्तीय राहतें, यदि आवश्यक हों, प्रदान करे।

- (iii) पट्टाधारक और कुछ अन्य प्रयोक्ता संगठनों ने केपीटी और राज्य सरकारों की नमक भूमियों की प्रचलित दरों की तुलना टीपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों से करने की कोशिश की है। प्रथमदृष्टया, यह तुलना उचित प्रतीत नहीं होती, क्योंकि पूरे देश में भूमि मूल्य एकसमान नहीं हो सकता। केपीटी भूमि के संदर्भ में भी यह प्रासंगिक नहीं है, क्योंकि केपीटी के पास बहुत बड़ा औद्योगिक क्षेत्र है और वहाँ की नमक भूमियाँ बिना किसी अन्य वैकल्पिक प्रयोग के दलदली क्षेत्र में हैं। टीपीटी में उपर्युक्त नमक भूमियाँ व्यस्त रहने वाले पत्तन और औद्योगिक क्षेत्र के मध्य में हैं।
- (iv) उपर्युक्त पट्टा पत्तन और पट्टाधारक के बीच हस्ताक्षरित विशेष पट्टा अनुबंध द्वारा शासित है। पट्टा अनुबंध में पट्टा किरायों में 10% प्रति वर्ष संयोजनीय की दर से वार्षिक वृद्धि का उल्लेख है। इसमें टीपीटी को प्रत्येक 5 वर्ष में आधार पट्टा किराये में संशोधन करने का विकल्प भी दिया गया है। चूंकि, टीएसएमसी ने पट्टा अनुबंध पर हस्ताक्षर किए हैं, इसलिए यह निष्कर्ष निकालना अनुचित नहीं है कि यह अनुबंध में विनिर्दिष्ट इन शर्तों से अच्छी तरह परिचित नहीं था। वार्षिक वृद्धि खंड पत्तन न्यास को आधार दर में पंचवार्षिक संशोधन करने के लिए उपलब्ध विकल्प का अतिक्रमण करता है, पट्टाधारक ने इस पर आपत्ति करने के अलावा पट्टा अनुबंध को लागू करने के बारे में कोई विवाद नहीं उठाया है। जैसाकि टीपीटी द्वारा उल्लेख किया गया है, पट्टा अनुबंध में वार्षिक वृद्धि खंड और पंचवार्षिक संशोधन खंड के बारे में पट्टाधारक का दावा महत्वपूर्ण नहीं है। वार्षिक वृद्धि खंड पाँच वर्षों के दौरान पट्टा किराये में वृद्धि करने के लिए है; और अन्य खंड प्रत्येक पाँच वर्ष पश्चात मूल किराये में स्वतः परिवर्तन करने के लिए है। यदि पट्टाधारक के निर्वचन को स्वीकार कर लिया जाए तो यह भी तर्क दिया जा सकता है कि इन परस्पर-विरोधी खंडों को पट्टा अनुबंध में शामिल नहीं किया जाना चाहिए, क्योंकि प्रभावित पक्ष पट्टाधारक ने इस अनुबंध पर स्वयं हस्ताक्षर करते समय इस पर आपत्ति की थी।

टीपीटी ने पट्टा अनुबंध लागू होने की तारीख से 5 वर्ष समाप्त होने के पश्चात मूल दर में संशोधन करने के लिए पट्टा अनुबंध के रूप में उसे उपलब्ध विकल्प का प्रयोग करने का चुनाव किया है। ऐसे खंड के साथ अनुबंध पर हस्ताक्षर करते समय, पट्टाधारक के लिए यह अपेक्षा करना सही नहीं है कि पट्टादाता इस विकल्प का प्रयोग नहीं करेगा।

कोई भी विशेष पट्टा अनुबंध लम्बे समय पश्चात निर्णीत सामान्य दिशानिर्देशों/दरों में संशोधन पर प्रचलित होगा, क्योंकि वे इस प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए समग्र प्रशुल्क निर्धारण सिद्धांतों के परस्पर-विरोधी नहीं हैं। वर्तमान मामले में, यह विशेष पट्टा अनुबंध है, जिसमें प्रत्येक 5 वर्ष में मूल किराये में संशोधन करने का प्रावधान है, और ऐसा संशोधन करने के लिए पत्तन न्यास ने सरकारी दिशानिर्देशों में निर्धारित कार्यपद्धति को अपनाया है। ऐसी स्थिति में, इस आधार पर पत्तन न्यास के प्रस्ताव को 'खारिज' करने का मामला नहीं है, जैसाकि पट्टाधारक द्वारा अनुरोध किया गया है।

- (v) चूंकि, पट्टा 8 जुलाई, 1993 में प्रदान किया गया था, इसलिए प्रथम पंचवार्षिक संशोधन 8 जुलाई, 1998 को देय होगा। पत्तन ने पूर्वव्यापी संशोधन का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित दर की गणना करने के लिए टीपीटी ने दिसम्बर, 2000 में जिला राजस्व अधिकारी द्वारा प्रस्तुत नमक भूमियों के बाज़ार भाव पर विचार किया है। आईसीसीआई ने वर्ष 2000 में प्राप्त बाज़ार भाव के संदर्भ में वर्ष 1998 के पट्टा किराये निर्धारित करने में विसंगति का उल्लेख किया है। टीपीटी ने बाद में सूचित किया कि उसने जिला राजस्व प्राधिकारियों से वर्ष 1998 के नमक भूमियों के बाज़ार भाव प्राप्त करने के सभी संभव प्रयास किए थे, परंतु लगभग एक वर्ष बीतने के पश्चात भी यह सूचना प्राप्त नहीं हो पाई है। पत्तन ने अपने द्वारा अपनाए गए बाज़ार भाव को अनुमोदित करने का अनुरोध किया है, क्योंकि उसकी राय में वर्ष 1998 और 2000 के बीच के बाज़ार भाव में कोई महत्वपूर्ण अन्तर नहीं होगा।

जब आईसीसीआई की आपत्ति स्वीकार करने योग्य है, तो वर्ष 1998 के लिए वर्ष 2000 में प्राप्त समान बाज़ार भाव पर विचार करने का तर्क औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता। इसे सामान्यतः स्वीकार करना उचित होगा कि भूमि मूल्य सदैव बढ़ते रहते हैं। यदि जिला राजस्व प्राधिकरण से विश्वसनीय आँकड़े उपलब्ध नहीं होते हैं तो उचित होगा कि वर्ष 1998 के अनुमानित बाज़ार भाव की गणना करने के लिए वर्ष 2000 के उपलब्ध बाज़ार भाव की गणना ही न की जाए। इस तथ्य को स्वीकार करते हुए कि भूमि मूल्य सामान्यतः केवल बढ़ते हैं, टीपीटी ने पट्टा किराये में 10% वार्षिक वृद्धि कारक को भी शामिल किया है। यह तर्कसंगत होगा कि बाज़ार भाव को पूर्णरूपेण बनाने वाले पट्टा किराये में लागू वृद्धि कारक को ही लिया जाए। चूंकि, वर्ष 2000 का बाज़ार भाव 42,000/- रुपये प्रति एकड़ है, इसलिए वर्ष 1998 का बाज़ार भाव उस पर 20% छूट देकर घटाया जा सकता है। तदनुसार, इस विश्लेषण के प्रयोजन से नमक भूमि का बाज़ार भाव 33,600/- रुपये प्रति एकड़ लिया गया है।

- (vi) पट्टा किराये को प्रभावित करने वाला दूसरा मुख्य कारक भूमि के बाज़ार भाव पर वार्षिक प्रतिलाभ है। टीपीटी ने 12% वार्षिक प्रतिलाभ की माँग की है। यह उल्लेखनीय है कि सरकारी दिशानिर्देश पट्टा किराये का निर्धारण करने के लिए कोई फॉर्मूला निर्धारित नहीं करते। इस संबंध में सभी महापत्तनों और कुछ राज्य सरकारों में भी एकरूपता नहीं है। केरल सरकार ने पट्टा किराये के रूप में भूमि मूल्य के 10% पर विचार करने के लिए कहा है। विशाखापट्टणम पत्तन न्यास ने पट्टा किराये के रूप में भूमि मूल्य के 6% पर विचार करने का प्रस्ताव किया है। जबकि कोचीन पत्तन न्यास ने पुथुव्यपु में भूमि का पट्टा किराया निर्धारित करने संबंधी मामले में भूमि मूल्य के 3.33% आँकड़े को लिया है।

महापत्तनों में पत्तन प्रशुल्क निर्धारित करने के मामले में, पूंजी पर ब्याज (ऋण दर के समकक्ष, जिस पर पत्तन न्यासों को सरकारी ऋण उपलब्ध कराए जाते हैं) और विकास एवं नवीकरण को बनाए रखने के लिए दो महत्वपूर्ण आरक्षणों में से प्रत्येक को 3% अंशदान पर विचार कर नियोजित पूंजी पर प्रतिलाभ की अनुमति दी गई है। यह वर्तमान में 18.5% हो गया है। वर्ष 1998 के लिए, यह केवल लगभग 18% थी। नमक भूमि के मामले में, चूंकि विकास और नवीकरण की आवश्यकता प्रासंगिक नहीं है, यदि आरओसीई की यही अनुरूपता लागू की गई है, इसलिए अधिकतम स्वीकार्य प्रतिलाभ सर्वोत्तम 12% हो सकता है।

नियोजित पूंजी के मामले में, परिसंपत्तियाँ ऐतिहासिक लागत पर ली गई हैं, जबकि उपर्युक्त भूमि के मामले में परिसंपत्ति मूल्य को बाजार मूल्य के संदर्भ में अद्यतन किया गया है। ऐतिहासिक मूल्य और मौजूदा लागत पर विचार कर परिसंपत्ति आधार पर प्रतिलाम की उसी दर की अपेक्षा करना उचित नहीं होगा।

जैसाकि पहले उल्लेख किया जा चुका है, इस मामले में वहाँ एकसमान पद्धति उपलब्ध नहीं है। इसके साथ-साथ, टीपीटी द्वारा माँगी गई 12% प्रतिलाम दर नहीं दी जा सकती। इस संबंध में बिना संशोधन के रिकॉर्ड में उपलब्ध किसी दिशानिर्देश के अभाव में (और इस स्थिति में ऐसे दिशानिर्देश का विकास करने के लिए विस्तृत अध्ययन करना पड़ेगा, जिससे निर्णयाधीन मामले में अनावश्यक विलंब होगा) महापत्तन न्यासों में एक अर्थात् विशाखापट्टणम पत्तन न्यास द्वारा पहले से प्रस्तावित अधिकतम प्रतिलाम को अपनाना उचित होगा। ऐसी स्थिति में, इस विश्लेषण के प्रयोजन से भूमि के बाजार भाव पर प्रतिलाम को 6% तक सीमित है।

- (vii) उपर्युक्त विश्लेषण के अनुसार, संशोधित पट्टा किराया 2016/- रुपए प्रति एकड़ प्रतिवर्ष होगा। जैसाकि पहले उल्लेख किया जा चुका है और जैसाकि पट्टा अनुबंध में दिया गया है, संशोधित दर 8 जुलाई, 1998 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू होगी। संयोगवश, अनुमोदित संशोधित वार्षिक पट्टा किराया टीसीसीआई द्वारा सुझावित 2000-2500 रुपए प्रति एकड़ की रेंज से मेल खाता है।
- (viii) पत्तन प्रयोक्ताओं ने और कहीं भी भूमियों के प्रचलित बाजार भाव के संदर्भ में पट्टे किराये में पंचवार्षिक संशोधन करने के लिए दृष्टिकोण पर चिंता व्यक्त की है। यह उनका तर्क है कि यदि उस कारक के संदर्भ में आवधिक संशोधन किए जाते हैं तो पट्टाधारक अपने व्यापार प्रस्थापना की संभाव्यता को ठीक प्रकार से प्रस्तुत नहीं कर सकता, जिसकी जानकारी परियोजना स्थापित करने से पूर्व सभी संबंधितों को निश्चित रूप से नहीं होगी। इस तर्क को हल्के रूप से लेकर छोड़ा नहीं जा सकता और हमारे अपने दिशानिर्देश विकसित करते समय इस पर निश्चित रूप से गंभीरतापूर्वक विचार करने की आवश्यकता है। चूंकि, सरकार द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देश अपनाए गए हैं और महापत्तन न्यास भूमियों संबंधी सभी मामलों में लागू किए गए हैं, इसलिए केवल टीपीटी के मामले में परिवर्तन नहीं किया जा सकता। जब हमारे अपने दिशानिर्देश विकसित किए जा रहे हैं तो यही सभी महापत्तन न्यासों पर लागू होंगे।

10. परिणामस्वरूप, उपर्युक्त कारणों और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण ने 0 तृतीकोरिन सॉल्ट मेरीन केमिकल्स लिमिटेड को टीपीटी द्वारा पट्टे पर दी गई भूमियों के लिए 8 जुलाई, 1998 से पूर्वव्यापी प्रभाव से 2016/- रुपए प्रति एकड़ वार्षिक पट्टा किराया अनुमोदित करता है। यह दर वार्षिक वृद्धि खंड को संबद्ध पट्टा अनुबंध में विनिर्दिष्ट करने की शर्त पर लागू होगी।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[दिनांक IILTV/143/2002/असा.]

### TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

#### NOTIFICATION

New Delhi, the 5th September, 2002

No. TAMP/34/2001-TPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of the Tuticorin Port Trust for revision of lease rent for the land leased out to M/s. Tuticorin Salt and Marine Chemicals Limited for production of salt as in the Order appended hereto.