



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 56]

नई दिल्ली, बुधस्वतिवार, मार्च 28, 2002/चैत्र 7, 1924

No. 56]

NEW DELHI, THURSDAY, MARCH 28, 2002/CHAITRA 7, 1924

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 28 मार्च, 2002

सं. टीएमपी/12/99-केपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा, संलग्न आदेशानुसार कंडला पत्तन न्यास की गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के दर ढांचे से संबंधित अपने दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के पूर्ववर्ती आदेश को संशोधित करता है।

अनुसूची

मामला सं. टीएमपी/12/99-केपीटी.

कंडला पत्तन न्यास (केपीटी)

.....

आवेदक

आदेश

(मार्च, 2002 के 21वें दिन पारित किया गया)

इस प्राधिकरण ने कंडला पत्तन न्यास (केपीटी) द्वारा यथाप्रस्तावित गांधीधाम टाऊनशिप भूमि के दर ढांचे के संशोधन को अनुमोदित करते हुए 29 अक्टूबर, 1999 को एक आदेश पारित किया था।

1.2 बाद में, 31 दिसम्बर, 1999 को एक शुद्धिपत्र यह उल्लेख करते हुए अधिसूचित किया गया था कि अर्जित न की गई वृद्धि के 50% की दर पर हस्तांतरण प्रभार लगाने के संबंध में प्रावधान को अनुमोदित नहीं किया गया था, क्योंकि यह इस प्राधिकरण के अधिदेश के अंतर्गत नहीं था।

2.1 इस प्राधिकरण द्वारा 29 अक्टूबर, 1999 को पारित आदेश के अनुसरण में अनुमोदित दरों में वृद्धि की समीक्षा करने के लिए विभिन्न प्रयोक्ता संगठनों से अनेक अभ्यावेदन प्राप्त हुए थे। विशेषकर, कंडला पत्तन कर्मचारी संघ (केपीकेएस) ने

एक अभ्यावेदन भेजा था, जिसमें भारत सरकार द्वारा स्वीकृत एक विशेष योजना के अधीन कर्मचारियों को आबंटित प्लॉटों को उक्त आदेश की समीक्षा से छूट देने का अनुरोध किया गया था। केपीकेएस ने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित मुख्य मुद्दे उठाए हैं:—

- (i) विशेष योजना के अधीन कर्मचारियों को आबंटित भूमि के लिए लागू वर्तमान दरों में संशोधन 1993 में किया गया था और कर्मचारी संघ के साथ विस्तृत विचार-विमर्श के बाद 36/-रुपए की संशोधित दर प्रस्तावित की गई थी, जोकि अनुमोदन हेतु अभी तक सरकार के पास लंबित है।
- (ii) कर्मचारियों को आबंटित भूमि के दर ढांचे के संशोधन को सामान्य संशोधन में शामिल नहीं किया जा सकता, क्योंकि ऐसा आबंटन केन्द्रीय सरकार और बोर्ड द्वारा अनुमोदित विशेष योजना के अधीन किया गया है। दर संशोधन समिति ने भी मत व्यक्त किया है कि ऐसे आबंटनों के लिए संशोधन में वृद्धि को लागू नहीं किया जाएगा।

2.2. केपीकेएस के अनुरोध को देखते हुए, पारित पूर्व आदेश की समीक्षा करने और अनुरोध को समीक्षा मामले के रूप में दर्ज करने का निर्णय लिया गया था।

3.1. समीक्षा मामले में एक संयुक्त सुनवाई कंडला में केपीटी परिसर में दिनांक 8 मार्च, 2000 को आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में केपीकेएस ने गांधीधाम में सेक्टर संख्या एन.यू. 3, 4 और 10-बी के संबंध में भूमि दर के संशोधन के विरुद्ध दूसरी याचिका दाखिल की थी। याचिका में केपीकेएस ने निम्नलिखित तर्क प्रस्तुत किए थे:—

- (i) केपीटी के न्यासी बोर्ड और भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा अनुमोदित विशेष स्कीम के अधीन सेक्टर संख्या एन.यू. 3, 4 और 10-बी में केपीटी के कर्मचारियों को भूखण्ड आबंटित किए गए थे।
- (ii) उपरोक्त लिखित सेक्टरों में रिहायशी भूखण्डों के लिए विकास प्रभार का नियतन इन सेक्टरों के विकास के लिए खर्च की गई वास्तविक राशि पर विचार करते हुए प्रशासन द्वारा नियत मानदण्ड पर आधारित होना चाहिए।
- (iii) सेक्टर संख्या एन.यू. 10-बी (शक्तिनगर) में वर्ष 1976 में पहले चरण में आबंटित भूमि के लिए विकास प्रभार अनन्तिम रूप से प्रति वर्ग मीटर 5.50 रुपए नियत किया गया था और सेक्टर संख्या एन.यू. 3 (अपनानगर) में आबंटित भूमि के दूसरे चरण के लिए विकास प्रभार 11/-रुपए प्रति वर्गमीटर नियत किया गया था। तत्पश्चात, इन दो सेक्टरों के लिए नियत अनन्तिम विकास प्रभारों को इस आधार पर अंतिम दर बना दिया गया था कि रिहायशी भूखण्डों के आबंटियों को दर में किसी किस्म की सब्सिडी प्राप्त करनी चाहिए। इसमें हुई कमी की पूर्ति आसपास के क्षेत्र में वाणिज्यिक भूखण्डों से की गई थी।
- (iv) सेक्टर सं0 एन.यू. 4 में कर्मचारियों को आबंटित भूखण्डों के लिए नियत विकास प्रभार 22/-रुपए प्रति वर्गमीटर है, जोकि सेक्टर सं0 एन.यू. 3 और सेक्टर सं0 एन.यू. 10बी में लागू विकास प्रभार की तुलना में अनुचित प्रतीत होता है।

- (v) सेक्टर एन.यू. 4 के ब्लॉक 'ए' (जगजीवन राम सोसायटी/भटनागर सोसायटी) के लिए नियत विकास प्रभार 5.39 रुपए प्रति वर्गमीटर की अल्प राशि है, जबकि ब्लॉक 'बी' से 'ई' में उसी सेक्टर के शेष क्षेत्रों में पत्तन कर्मचारियों को आबंटित भूखण्डों के संबंध में विकास प्रभार अनन्तिम रूप से 22/-रुपए प्रति वर्गमीटर नियत किया गया है ।
- (vi) गांधीधाम क्षेत्र में सेक्टर संख्या 2, 3 और 4 में, जिन्हें पॉश मुहल्ला समझा जाता है, विकास प्रभार लगभग 5/-रुपए प्रति वर्गमीटर है । इसे देखते हुए, सेक्टर सं० 10बी में लगाया गया 22/-रुपए प्रति वर्गमीटर का विकास प्रभार अधिक प्रतीत होता है ।
- (vii) यह निष्कर्ष निकालना सही नहीं है कि केपीटी द्वारा भूखण्ड कम दर पर आबंटित किए गए हैं, क्योंकि आबंटितियों द्वारा मुख्य शहर से उनकी दूरी के कारण जीवन-पर्यन्त कई व्यय करने होंगे । पत्तन ने शॉपिंग सेंटर, स्कूल आदि जैसी कोई बुनियादी सुविधा विकसित नहीं की हैं । इसके अतिरिक्त, उपरोक्त सेक्टरों में आबंटित भूखण्ड की विशिष्ट अवधि के लिए आबंटितियों द्वारा बिक्री नहीं की जा सकती ।
- (viii) उपरोक्त सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, भूमि दरों के संशोधन के लिए केपीटी द्वारा नियुक्त दर संशोधन समिति ने निर्णय किया कि केपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधन सरकार द्वारा स्वीकृत विशेष स्कीम के अधीन कर्मचारियों को आबंटित भूखण्डों पर लागू नहीं किया जाना चाहिए ।
- (ix) सेक्टर एन.यू. 4 के लिए लगाया गया विकास प्रभार 22/-रुपए प्रति वर्गमीटर, सेक्टर एन.यू. 3 में 9.25/-रुपए से 22/-रुपए प्रति वर्गमीटर और सेक्टर एन.यू. 10बी में 5/-रुपए से 8.40/-रुपए प्रति वर्गमीटर है । इन दरों को समान रूप से बढ़ाकर 400/-रुपए प्रति वर्गमीटर किया गया है, जो अवास्तविक प्रतीत होता है ।
- (x) पूर्वोक्त तथ्यों के दृष्टिगत यह स्पष्ट है कि सेक्टर एन.यू. 3, 4 और 10बी के लिए विकास प्रभार नियत करने में प्रयुक्त फार्मूला समान होना चाहिए । इसलिए, सेक्टर एन.यू. 4 के लिए अनन्तिम विकास प्रभार 22/-रुपए प्रति वर्गमीटर से घटाकर 5.50 रुपए प्रति वर्गमीटर किया जाए ।

3.2. संयुक्त सुनवाई के दौरान केपीकेएस के अभ्यावेदन के संबंध में इस प्राधिकरण के दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश के स्थगन के बारे में एक मुद्दा उठा था । तथापि, केपीटी ने महसूस किया है कि समीक्षा मामले के निपटान होने तक संपूर्ण आदेश को स्थगित करना उपयुक्त होगा । तदनुसार, प्राधिकरण ने समीक्षा मामले के निपटान होने तक संपूर्ण आदेश का कार्यान्वयन स्थगित कर दिया । संयुक्त सुनवाई में केपीटी ने आश्वासन दिया कि दरों के संशोधन से संबंधित मुद्दे पर उसके न्यासी बोर्ड की आगामी बैठक में पुनः विचार-विमर्श किया जाएगा, जिसके बाद वह आगे लिखित अनुरोध करेगा ।

4.1. केपीटी ने कई अनुस्मारकों के बावजूद अपना लिखित अनुरोध प्रस्तुत नहीं किया । पत्तन ने यह पुष्टि करना जारी रखा कि मामले पर शीघ्र ही उसके न्यासी बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श किया जाएगा । बोर्ड का पुनर्गठन, कच्छ क्षेत्र में भूकम्प आदि को विलम्ब का कारण दर्शाया गया था । अंततः अप्रैल, 2001 में केपीटी ने अर्थव्यवस्था और आदिपु-गांधीधाम-कंडला काम्प्लेक्स क्षेत्र में दिनांक 28 जनवरी, 2001 के आए अभूतपूर्व भूकम्प के कारण सिविल संस्थानों को हुई भारी क्षति के दृष्टिगत इस मामले में स्थगन जारी रखने के लिए इस प्राधिकरण से अनुरोध करने हेतु अपने न्यासी बोर्ड के निर्णय की सूचना दी ।

4.2. तदनुसार, इस प्राधिकरण ने भारत के राजपत्र में आदेश के प्रकाशन की तारीख से छः महीने की और अवधि के लिए स्थगन बढ़ाने हेतु दिनांक 16 मई, 2001 को एक आदेश पारित किया और केपीटी को अपना लिखित अनुरोध प्रस्तुत करने के लिए विस्तारित समयावधि का पालन करने का भी निर्देश दिया ।

5.1. तत्पश्चात्, केपीटी ने गांधीधाम टाऊनशिप की भूमि के दर ढांचे में संशोधन के लिए दिनांक 8 नवम्बर, 2001 को अपना संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया। अपने संशोधित प्रस्ताव में, केपीटी ने निम्नलिखित बिंदु प्रस्तुत किए :-

- (i) दिनांक 1 जनवरी, 1999 के पूर्व आबंटित भूखण्डों के संबंध में भूमि किराया, विकास प्रभार, अंतरण फीस और अन्य कोई प्रभार मौजूदा दरों के मान में निर्धारित दरों के अनुसार प्रभारित किया जाना प्रस्तावित है।
- (ii) दिनांक 1 जनवरी, 1999 के बाद आबंटित भूखण्डों के संबंध में विकास प्रभार, वार्षिक भूमि किराया और अंतरण फीस बोर्ड के दिनांक 25 जनवरी, 1999 के संकल्प सं० 131 द्वारा यथाप्रस्तावित संशोधन के आधार पर लगाया जाना प्रस्तावित है।
- (iii) उपरोक्त (i) के संबंध में दिनांक 31 दिसम्बर, 2003 के बाद स्थिति की समीक्षा करना प्रस्तावित है।

5.2. उपरोक्त प्रस्ताव केपीटी बोर्ड द्वारा उसकी दिनांक 17 अक्टूबर, 2001 को हुई बैठक में संकल्प सं० 196 द्वारा अनुमोदित किया गया था।

6. निर्धारित कार्यविधि के अनुसार केपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति विभिन्न पत्तन प्रयोक्ताओं/पत्तन प्रयोक्ताओं के प्रतिनिधि निकायों को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रपिंड की गई थीं। उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सारांश नीचे दिया गया है :-

परिवहन और गोदी कामगार संघ (टीडीडब्ल्यू)

- (i) दिनांक 1 जनवरी, 1999 के पूर्व आबंटित भूखण्डों के संबंध में विकास प्रभार, वार्षिक भूमि किराया और अंतरण फीस से संबंधित मौजूदा दरें लगाने के लिए केपीटी का प्रस्ताव पूर्णतः स्वीकार्य हैं।
- (ii) दिनांक 1 जनवरी, 1999 के बाद आबंटित भूखण्डों के संबंध में केपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधित दरें भी स्वीकार्य हैं।
- (iii) दिनांक 1 जनवरी, 1999 के पूर्व आबंटित भूखण्डों के संबंध में 31 दिसम्बर, 2003 के बाद दरों की समीक्षा करने का प्रस्ताव अयुक्त नहीं है। इसकी बजाय दिनांक 1 जनवरी, 1999 के बाद आबंटित भूखण्डों के संबंध में केपीटी द्वारा दरों की समीक्षा करने का प्रावधान होना चाहिए।

कंडला पत्तन कर्मचारी संघ (केपीकेएस)

- (i) मौजूदा दरें और केपीटी द्वारा प्रस्तावित दरें बहुत अधिक हैं। इन दरों को इस तथ्य को देखते हुए एक वास्तविक स्तर तक कम किया जाना चाहिए कि कई सुविधाओं, साधनों आदि की कमी है। दरों का संशोधन विभिन्न विकास, सुविधाओं और साधनों के लिए पत्तन न्यास द्वारा खर्च किए गए व्यय पर आधारित होगा और एकमात्र आवधिक संशोधन द्वारा नहीं होना चाहिए।
- (ii) अगर दरों को दिनांक 31 दिसम्बर, 2003 को अथवा उसके बाद संशोधित करना आवश्यक है, तो उसे भविष्य में आबंटित भूमि के लिए लागू किया जाए, मौजूदा आबंटित भूमि के लिए नहीं।
- (iii) गांधीधाम-कंडला काम्प्लेक्स के लोगों को वर्ष 1998 में महा-चक्रवात और वर्ष 2001 में भूकम्प के कारण भारी क्षति और हानि पहुंची है। इसे ध्यान में रखते हुए, अगले दस वर्षों के लिए दर ढांचे में किसी संशोधन की अनुमति नहीं दी जाएगी। इसके अतिरिक्त, प्रस्तावित किसी भी संशोधन को भावी आबंटनों के लिए निर्धारित किया जाएगा, मौजूदा आबंटित भूमि पर नहीं।
- (iv) कंडला पत्तन न्यास के कर्मचारियों को स्वयं अपना घर बनाने की विशेष योजना के अधीन आबंटित भूमि के मामले में भूमि किराया और विकास प्रभार कम नियत करके रियायत प्रदान की जा सकती है।

सिंधु पुनर्स्थापन निगम लिमिटेड (एसआरसीएल)

- (i) 2600 एकड़ आकार वाली भूमि भारत सरकार द्वारा वर्ष 1955 से पट्टे पर दी गई है, जो भारत सरकार के पट्टा विलेख में यथाविहित शर्तों पर उसके शेरधारकों को आगे उप-पट्टे पर देने के लिए है।

- (ii) इसका दर ढांचा आवधिक रूप से (साधारणतया प्रत्येक 5 वर्ष) संशोधित किया जा रहा है और यह मुख्यतः प्रचालन की संकल्पना और क्षेत्र भिन्न होने के कारण केपीटी के संशोधन के समतुल्य नहीं है ।
- (iii) केपीटी का प्रस्ताव केपीटी भूमि के स्वामित्व वाली भूमि से संबंधित सभी नए आबंटनों पर लागू होता प्रतीत होता है और इसलिए यह उसके द्वारा धारित भूमि पर लागू नहीं है ।

गांधीधाम चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (जीसीसीआई)

इसने दिनांक 31 दिसम्बर, 2003 तक यथास्थिति बनाए रखने और उसके बाद समग्र मामले की समीक्षा करने का अनुरोध किया है ।

7. विभिन्न पत्तन प्रयोक्ताओं से प्राप्त टिप्पणियों की एक प्रति पृष्ठभूमि संबंधी जानकारी/टिप्पणी के रूप में केपीटी को अग्रेषित की गई थी । विभिन्न पत्तन प्रयोक्ताओं से प्राप्त टिप्पणियों के प्रत्युत्तर में केपीटी ने यह पुष्टि की है कि वह अपने प्रस्तावों पर स्थिर है ।

8. चूंकि, केपीटी के संशोधित प्रस्ताव पर कार्यवाही में कुछ और समय लगना संभावित था और पहले प्रदान किया गया स्थगन दिनांक 30 नवम्बर, 2001 को समाप्त होना था, इसलिए केपीटी के संशोधित प्रस्ताव को निपटाए जाने तक स्थगन को दिनांक 1 दिसम्बर, 2001 से आगे अवधि के लिए बढ़ाने का एक और आदेश पारित किया गया था ।

9.1. इस मामले में एक संयुक्त सुनवाई कंडला में केपीटी के परिसर में दिनांक 7 मार्च, 2002 को आयोजित हुई थी । संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित अनुरोध किए गए थे :-

कंडला पत्तन न्यास (केपीटी)

- (i) सड़कों, जलापूर्ति, विद्युत आपूर्ति और मल-जल निकासी जैसे संपूर्ण नगर प्रशासन हमारे पास थे । वर्ष 1975 से 1985 के बीच सड़कों, जलापूर्ति और विद्युत आपूर्ति का प्रशासन छोड़ दिया गया था । मल-जल निकासी का प्रशासन अभी तक हमारे पास है ।
- (ii) इसी मनोवृत्ति में, हम भूमि भी आबंटित करते रहे हैं ।
- (iii) हम अपनी हकदारी स्थापित करने और अपने विकास प्रभारों की वसूली के लिए पट्टा किराया और भूमि किराया एकत्र करते हैं ।
- (iv) चालू बाजार मूल्यों के संबंध में जिला राजस्व प्राधिकारी बहुत अधिक दर एकत्र कर रहे हैं । हम उस मार्ग पर नहीं हैं । हमें स्टाम्प शुल्क आदि को हिसाब में नहीं लेना पड़ता है । हम केवल अपने विकास प्रभारों के आधारों पर कार्य करते हैं ।
- (v) भूमि पर लागू दरों के तीन घटक हैं :
- (क) एककालिक भुगतान के रूप में विकास प्रभार
- (ख) भूमि किराया विकास प्रभार के 2½% की दर पर वार्षिक तौर पर एकत्र किया जाता है ।
- (ग) अंतरण फीस
- (vi) दिनांक 1 जनवरी, 1999 निर्धारित (कट-ऑफ) अवधि है । पुरानी दरें यहां तक कि अंतरण के लिए भी पुराने पट्टों पर लागू होंगी । वह हमारे बोर्ड का प्रस्ताव है ।

गांधीधाम चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (जीसीसीआई)

- (i) पहले प्रस्तावित दरों में कोई तर्क नहीं है । प्रस्तावित वृद्धि असामान्य है ।
- (ii) बोर्ड का पूर्व संकल्प और महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण का आदेश रद्द किया जाना चाहिए । नया प्रस्ताव ठीक है ।

कंडला पत्तन कर्मचारी संघ (केपीकेएस)

कर्मचारियों को पट्टे पर बहुत नाममात्र दर लागू की जाती है। परंतु, विकास प्रभार अन्य सभी के समान लगाया जा रहा है। हमारे हितों की सुरक्षा की जानी चाहिए।

गांधीघाम प्रापर्टी डीलर्स एसोसिएशन (जीपीडीए)

- (i) हम कंडला के भी निवासी हैं। हम लोगों की उनकी सम्पत्ति संबंधी लेन-देनों में सहायता करते हैं। इस मामले में यह हमारी दिलचस्पी है।
- (ii) केपीटी को "कार्यवाही फीस" प्रभारित करने दें "अंतरण फीस" नहीं। फार्मूला भिन्न हो सकता है और उसे विकास प्रभारों के साथ जोड़ने की आवश्यकता नहीं है।
- (iii) भूमि को गुजरात सरकार को वापस करने की संभावना है। तब क्यों उन दरों के साथ उलझा जाए?

परिवहन और गोदी कामगार यूनियन

- (i) अगर महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण नया प्रस्ताव स्वीकार करता है तो कोई समस्या नहीं होगी।
- (ii) कर्मचारियों को विशेष योजना के अधीन भूमि आबंटित की गई थी। इसलिए, उन्हें इस वृद्धि से छूट दी जानी चाहिए।
- (iii) कर्मचारी विशेष योजना केपीटी में एक अद्वितीय स्कीम है। कर्मचारियों के मामले में सामान्य दरें लागू करने का कोई भी प्रस्ताव विशेष योजना की संकल्पना के प्रतिकूल होगा।

9.2

संयुक्त सुनवाई में जीसीसीआई और जीपीडीए ने और लिखित अनुरोध दाखिल किए हैं, जिनका सारांश निम्नवत है:—

गांधीघाम चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (जीसीसीआई)

- (i) प्राधिकरण ने सभी महापत्तनों में साझा रूप से अपनाए के लिए अपने दिनांक 4 फरवरी, 2000 के आदेश में यह आदेश दिया है कि महापत्तन न्यास अधिनियम में विशिष्ट प्रावधान के अभाव में पट्टाधारित अधिकारों के अंतरण/बंधक की अनुमति देने के लिए कोई फीस नहीं लगाई जा सकती और इस प्राधिकरण का ऐसी कोई फीस लगाने के लिए अनुमोदन प्रदान करने का क्षेत्राधिकार नहीं है।
- (ii) उपरोक्त के पूर्वाग्रह के बिना यह वर्णन किया जाता है कि केपीटी बहुत पहले ही लोगों को संपूर्ण विकसित भूमि आबंटित कर चुका है। केपीटी ने उसके बाद इस भूमि पर कोई और विकास नहीं किया है।
- (iii) आबंटितियों ने निर्धारित विकास प्रभार पूर्णतः अदा कर दिया है। अब पट्टा करार में यथानिर्धारित विकास प्रभार के 2.5% की दर पर वार्षिक भूमि किराया ही अदा किया जाना है।
- (iv) केपीटी ने विकास प्रभार, भूमि किराया और अंतरण फीस, जिसे प्रारक्षित निधि के रूप में रखा जाता है, द्वारा काफी राशि अर्जित की है। केपीटी उस पर ब्याज अर्जित कर रहा है, जिसका उपयोग आबंटित सेक्टरों के विकास के लिए नहीं किया जाता। केपीटी सभी आबंटित सेक्टरों में बगीचों, स्कूलों, अस्पतालों आदि जैसी सुविधाएं विकसित नहीं कर पाया है। यद्यपि, टाउनशिप के मास्टर प्लान में उसकी संकल्पना की गई थी।
- (v) चूंकि, केपीटी सड़कों, जलापूर्ति लाइनों, नालियों और मल-जल निकासी लाइनों, सफाई कार्य आदि के अनुरक्षण जैसे नागरिक कार्यों को स्थानीय प्राधिकारियों को अंतरित कर चुका है, इसलिए उसने इन कार्यकलापों पर कोई व्यय नहीं किया है।
- (vi) केपीटी और महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण ने ध्यान नहीं दिया है अथवा कोई तार्किक और वैज्ञानिक फार्मूला लागू नहीं किया है और उसने दरों के संशोधन में विद्यमान पूर्वोदाहरण का अनुपालन नहीं किया है। केपीटी ने स्वाभाविक न्याय के सिद्धांत की अवहेलना की है और मौजूदा दरों को 842% से 3333% तक बढ़ाने का प्रस्ताव किया है।

- (vii) अनाजित वृद्ध की परिभाषा की झूठी व्याख्या पर अंतरण फीस की वसूली की बहुलता है। वास्तव में, जैसी केपीटी द्वारा व्याख्या की गई है, ऐसी कोई अनाजित वृद्धि नहीं है। पत्तन द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण पूर्णतः अनधिकृत, गैर-कानूनी, अवास्तविक, अनैतिक है और इसलिए अमान्य है।
- (viii) उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत, केपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों का संशोधन अनुमोदित करने का कोई कारण प्रतीत नहीं होता।
- (ix) महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 29 के अधीन टाऊनशिप की भूमि से संबंधित विकास प्रभार, भूमि किराया, अंतरण फीस आदि के लिए दरें संशोधित करने की कोई शक्ति नहीं सौंपी गई है।

गांधीधाम प्रापर्टी डीलर्स एसोसिएशन (जीपीडीए)

- (i) यह वर्ष 2003 तक गांधीधाम टाऊनशिप की भूमि की दरों को संशोधित नहीं करने के लिए केपीटी के न्यासी बोर्ड के निर्णय का सर्वसम्मति से समर्थन करता है।
- (ii) कंडला काम्प्लेक्स की भूमि को राज्य सरकार को सौंपने का प्रस्ताव प्रक्रियाधीन है। इसलिए, दरों के संशोधन का प्रस्ताव करने का कारण समझा नहीं गया है।
- (iii) इसने पट्टाधारित अधिकारों के अंतरण/बंधक की अनुमति देने के लिए फीस लगाने से संबंधित प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश को ध्यान में रखने का अनुरोध किया है।

9.3 केपीटी ने अपने प्रस्ताव पर पृष्ठभूमि टिप्पणी के साथ निम्नान्वे वर्ष के पट्टा विलेख का प्रारूप (पुराना प्रारूप) और तीस वर्ष का पट्टा विलेख (नया प्रारूप) भी प्रस्तुत किया है।

10. इस मामले पर कार्यवाही करने के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में विचारार्थ, निम्नलिखित स्थिति उभरती है :-

- (i) प्रारंभ में यह स्पष्टतः समझना होगा कि इस समीक्षा कार्यवाही को इस प्राधिकरण द्वारा अक्टूबर, 1999 में उसके द्वारा अनुमोदित की जा चुकी दरें संशोधित करने के लिए नहीं; परंतु निर्धारित समय-सीमा के संदर्भ में प्रदान किए गए पट्टे में संशोधित दरों के प्रयोज्यता पर दुबारा विचार करने के लिए ही स्वीकार किया गया है।
- भूमि के लिए पट्टा दरों का सभी संबंधितों की सुनवाई करने के बाद निर्णय किया जा चुका है। संशोधित दरों का प्रस्ताव करने में केपीटी द्वारा अपनाई गई विधि भी विषय पर (सरकार द्वारा जारी) दिशानिर्देशों के अनुरूप थी। इसे ध्यान में रखते हुए, दरों में संशोधन के बारे में अब जीसीसीआई द्वारा दिए गए तर्कों पर पुनः विचार करने का कोई मामला नहीं है। अगर अनुमति दी जा चुकी दरों में वृद्धि से किसी को कठिनाई होती है तो उसे उच्च न्यायिक मंच अथवा सरकार के समक्ष मुद्दा उठाना होगा। अगर वह फिर भी इस प्राधिकरण से दरों की समीक्षा कराना चाहता है तो उसे पूर्व आदेश की समीक्षा करने की आवश्यकता बताते हुए रिकार्ड में स्पष्ट त्रुटियों को इंगित करते हुए एक याचिका दाखिल करनी होगी।
- (ii) जीसीसीआई ने किसी पत्तन न्यास की टाऊनशिप भूमि से संबंधित विकास प्रभार, भूमि किराया, अंतरण फीस आदि को संशोधित करने के लिए इस प्राधिकरण की सांविधिक दक्षता के संबंध में प्रारंभिक आपत्ति उठाई है।

अंतरण फीस से संबंधित स्थिति का निपटारा हो चुका है और इस प्राधिकरण ने राजपत्र अधिसूचना के माध्यम से सभी को यह अवगत करा दिया है कि उसके पास ऐसी फीस को अनुमोदित करने का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस स्थिति को केपीटी की गांधीधाम भूमि की दरों के संशोधन से संबंधित आदेश के लिए जारी शुद्धिपत्र में भी स्पष्टतया प्रकाशित किया गया है।

इस प्राधिकरण ने दिनांक 15 मार्च, 2000 के अपने आदेश द्वारा पत्तन संपत्तियों के प्रयोग के लिए दरें निर्धारित करने की अपनी शक्तियों के संबंध में सही कानूनी स्थिति को स्पष्ट कर दिया है। इस आदेश में, इस निष्कर्ष

पर पहुंचने के लिए कि इस प्राधिकरण का दरों का मान और शर्तों की विवरणी तैयार करने के प्रयोजनार्थ किसी महापत्तन न्यास की सभी संपत्तियों और आस्तियों, जहां भी अवस्थित हों, पर क्षेत्राधिकार है। गांधीधाम टाऊनशिप की भूमि केपीटी की संपत्तियां हैं और ऐसी संपत्तियों के प्रयोग के लिए विकास प्रभार और भूमि किराया लगाया जाता है। इसे ध्यान में रखते हुए, ऐसी दरें निर्धारित करने पर इस प्राधिकरण की सांविधिक शक्तियों के बारे में कोई संदेह नहीं हो सकता।

यह उल्लेखनीय है कि जीसीसीआई ने इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार पर कोई शर्त व्यक्त किए बिना वर्ष 1999 में गांधीधाम की भूमि के लिए दरों के नियतन से संबंधित कार्यवाही में भाग लिया था। जीसीसीआई द्वारा अब दिया जा रहा वक्तव्य इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के लिए पहले किए गए उसके वर्णन के असंगत है और यह मत उत्पन्न करता है कि इसे संभवतः विचारार्थ वास्तविक मुद्दों से कार्यवाही को विपथित करने के लिए अनुबोध के रूप में किया गया है। यह मानना होगा कि संपत्ति के स्वामी अर्थात् केपीटी ने स्वामी/प्रचालक और विनियामक की भूमिका के बारे में सांविधि में की गई सुस्पष्ट भिन्नता को मानते हुए अपने प्रस्ताव को अनुमोदित कराने के लिए इस प्राधिकरण से अनुरोध करके सही कार्रवाई की है।

- (iii) जैसा पहले उल्लेख किया जा चुका है, 'अंतरण फीस'/'बंधक फीस' निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार का मुद्दा निपटाया जा चुका है। यह भी स्पष्ट किया गया है कि इस प्राधिकरण का आशय 'अंतरण फीस'/'बंधक फीस' को गैरकानूनी घोषित करना नहीं था। कानूनी स्थिति यह है कि इस प्राधिकरण के पास महापत्तन न्यास अधिनियम में विशिष्ट प्रावधान के अभाव में ऐसी लेवियों को अनुमोदित करने का क्षेत्राधिकार नहीं है। इस प्राधिकरण ने ऐसी फीस की वसूली रोकने के लिए पत्तन न्यासों से नहीं कहा है। पत्तन न्यास अपने विवेक और उत्तरदायित्व पर इस प्राधिकरण को शामिल किए बिना विषय पर स्वयं निर्णय ले सकते हैं।

यहां तक कि यद्यपि ऊपर वर्णित स्थिति सभी महापत्तनों और सरकार को सूचित की जा चुकी है, फिर भी यह प्राधिकरण इस मामले में अपना पूर्व निर्णय दोहराना चाहता है, क्योंकि यह महसूस करता है कि केपीटी गांधीधाम टाऊनशिप में अपनी भूमि पर अंतरण फीस लगाता है।

- (iv) केपीटी के प्रस्ताव का लगभग सभी प्रयोक्ताओं द्वारा समर्थन किया गया है। इसे ध्यान में रखते हुए, यह प्राधिकरण अपने दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के पूर्व आदेश के आंशिक अधिक्रमण में प्रस्ताव को अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।

- (v) मुख्य मुद्दा, जिसने इस समीक्षा की आवश्यकता उत्पन्न की, एक विशेष योजना के अधीन केपीटी के कर्मचारियों को आबंटित भूमि पर संशोधित पट्टा किराए की प्रयोज्यता है। चूंकि, ऐसी भूमि वर्ष 1999 से बहुत पूर्व आबंटित की गई है, इसलिए केपीटी का प्रस्ताव उन्हें स्वतः ही संशोधित दरों की सीमा से हटा देता है। यह उल्लेखनीय है कि केपीटी के मुख्य मजदूर संघों ने केपीटी के प्रस्ताव का सर्वसम्मति से समर्थन किया है।

- (vi) दिनांक 1 जनवरी, 1999 से पूर्व आबंटित भूमि पर संशोधित दरों की सीमा से छूट देने का अनुरोध करते हुए केपीटी ने दिनांक 31 दिसम्बर, 2003 के बाद इस स्थिति की समीक्षा करने का प्रस्ताव किया है। इस प्रस्ताव पर प्रयोक्ता पक्ष से कुछ आपत्तियां व्यक्त की गई हैं। यह मानना होगा कि मौजूदा दरों की समीक्षा का आवश्यक रूप से परिणाम दरों का उर्ध्वमुखी संशोधन नहीं होता। ऐसी आवधिक समीक्षाएं न केवल प्रशुल्क समायोजन के लिए ही नहीं बल्कि विभिन्न निविष्टियों और पर्यावरणीय कारकों में परिवर्तन के कारण असंगतता, अगर कोई हो, दूर करने के लिए भी आवश्यक हैं।

यहां तक कि यद्यपि इस प्राधिकरण ने इस तथ्य पर विचार करते हुए कि इस मामले में नियत दरें टाऊनशिप में केवल भूमि से ही संबंधित हैं, दो वर्षों का प्रशुल्क चक्र निर्धारित किया है, फिर भी पांच वर्ष, की अवधि की समाप्ति पर समीक्षा उचित प्रतीत होती है।

केपीटी ने केवल जनवरी, 1999 से पूर्व आबंटित भूमि के संबंध में ही ऐसी समीक्षा का प्रस्ताव किया है। परंतु, 5 वर्ष के बाद अर्थात् जनवरी, 2004 तक अवधि द्वारा पट्टों के बीच विभेद किए बिना संपूर्ण दर ढांचे की समीक्षा करना उचित प्रतीत होता है।

256

- (vii) टाऊनशिप में प्रदान नहीं की गई कतिपय बुनियादी सुविधाओं के बारे में प्रयोक्ता पक्ष से कुछ शिकायतें प्राप्त हुई हैं । यह मानना होगा कि किसी पत्तन न्यास की दक्षता का मुख्य क्षेत्र कार्गो और पोत प्रचालन का प्रबंधन है न कि निगम प्रशासन । इस प्राधिकरण ने अपने पूर्व आदेश में यह अवलोकन किया है कि केपीटी टाऊनशिप विकास और प्रबंधन पर समय बर्बाद नहीं करेगा । इस पृष्ठभूमि में, यह सुझाव दिया गया था कि केपीटी को प्रतिस्पर्धी तरीके से बोली देने की प्रक्रिया का अनुपालन करते हुए जनता को गांधीधाम टाऊनशिप में भूमि बेचने का विचार करना चाहिए । यह प्राधिकरण इस मुद्दे पर अपना दृष्टिकोण दोहराता है और सुझाव देता है कि केपीटी इस दिशा में सरकार के अनुमोदन से आवश्यक कार्रवाई करे ।
- (viii) स्वयं अपने दिशानिर्देश बनाने तक, इस प्राधिकरण ने पत्तन न्यास की भूमि के पट्टे/लाइसेंस को नियंत्रित करने वाले सरकार द्वारा समय-समय पर जारी दिशानिर्देश अपनाए हैं । केपीटी ने पुष्टि की है कि वह नए पट्टों के मामले में सरकारी दिशानिर्देशों का अनुपालन करता है और ऐसे दिशानिर्देश जारी करने के पूर्व स्वीकृत पट्टे संबंधित पट्टा करारों में प्रावधानों द्वारा नियंत्रित होते हैं । यह एक उचित व्यवस्था है, क्योंकि पट्टा करार निष्पादित करने के बाद जारी दिशानिर्देश/किए गए परिवर्तनों को उसे तब तक परिवर्तित करने के लिए नहीं माना जा सकता, जब तक पट्टा करार को संविधि में किसी प्रावधान और/अथवा प्रशुल्क निर्धारण में इस प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए मूल सिद्धांतों का उल्लंघन करते हुए नहीं देखा जाता ।

1. परिणामस्वरूप, और अथवा ऊपर दिए गए कारणों तथा समग्र ध्यान दिए जाने के आधार पर यह प्राधिकरण निम्नलिखित अनुमोदित करता है :-

- (i) दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश के प्रचालन के अंतरिम स्थगन को रद्द किया जाता है ।
- (ii) दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें दिनांक 1 जनवरी, 1999 के पूर्व आबंटित भूखण्डों के संबंध में लागू नहीं होंगी, इन मामलों में संशोधन-पूर्व दरें लागू रहेंगी ।
- (iii) दिनांक 29 अक्टूबर, 1999 के आदेश द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें दिनांक 1 जनवरी, 1999 को अथवा उसके बाद आबंटित भूखण्डों के संबंध में लागू होंगी ।
- (iv) संपूर्ण दर ढांचे की समीक्षा जनवरी, 2004 में की जाएगी ।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन-143/III/IV-2002-असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 28th March, 2002

No. TAMP/12/99-KPT.—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 amends its earlier Order dated 29 October, 1999 about the rate structure of Gandhidham township land of the Kandla Port Trust as in the Order appended hereto.