

(भारत का राजपत्र, असाधारण के भाग-III, खंड- 4 में प्रकाशित)

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

जी. संख्या 160

नई दिल्ली, 11.06.2010

अधिसूचना

महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्द्वारा, बल्लार पदम, पुतुवीपीण, बोलगत्ती और गोश्री (जीआईडीए) क्षेत्रों में भूखंडों समेत पत्तन के भूखंडों के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए कोच्चिं पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव को संलग्न आदेशानुसार अनुमोदित करता है।

(रानी जाधव)

अध्यक्ष

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण
मामला संख्या. टीएएमपी / 33 /2007-सीओपीटी

कोचिन पोर्ट ट्रस्ट

आवेदक

आदेश

(2010 मई 4 को पारित)

यह मामला 2007 जून 4 को कोचिन पोर्ट ट्रस्ट (सीओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है । जो भूमि पोर्ट के अधीन में हैं उसके पट्टे किराए का संशोधन के लिए था और वल्लारपाडम, पुतुवाइपिन, बोलगाटी एवं गोश्री (जिडा) क्षेत्र के पोर्ट भूमि के पट्टा किराया निर्धारण करने के लिए 2009 अगस्त 17 को प्रस्तुत प्रस्ताव से भी संबंधित था ।

2.1. यह रिपोर्ट किया गया है कि कोचिन पोर्ट ट्रस्ट (सी ओ पी टी) भूमि का पट्टा किराया अंत में 1996 जनवरी 1 को सरकार द्वारा संशोधित किया है । पट्टेधारियों के संघ एवं अन्यो ने केरल के सम्मान्य उच्च न्यायालय में इस संशोधन के विरुद्ध आपत्ति उठाई । न्यायालय ने कोचिन पोर्ट को आदेश दिया कि 1996 जनवरी 1 को प्रभावित तारीख बदलकर 1996 अक्टूबर 1 से प्रभावित किया जाए जो केरल राजपत्र में पट्टा किराए से संबंधित अधिसूचना प्रकाशित करने की तारीख है । अब पट्टा किराए 1996 अक्टूबर 1 से चालू है जिसमें 5% वार्षिक वृद्धि 2004 मार्च तक रहेगा और 2% वृद्धि प्रति वर्ष इसके बाद रहेगा ।

2.2. 5% वृद्धि के बारे में फिर आपत्ति उठाया और सम्मान्य न्यायालय एक सामान्य विधि द्वारा 10 जुलाई 2003 को बताया कि 5% वार्षिक वृद्धि मूल किराए पर होगा और संचयी आधार पर नहीं होगा । भारत सरकार एवं कोचिन पोर्ट ने मिलकर सम्मान्य सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विशेष छुट्टी याचिका (एस एल पी) प्रस्तुत किया । तीन पट्टेधारियों ने भी अलग रूप से एस एल पी फायल किया । कोचिन पोर्ट के मतानुसार ये मामले अब विलंबित पड़े हैं ।

2.3. कोचिन पोर्ट द्वारा 2002 एवं 2006 में प्रस्तुत सामान्य दर संशोधन प्रस्ताव में पट्टे किराये का संशोधन भी शामिल किया था । जो भी हो, दोनों अवसर में, पोर्ट ने सरकार के वर्तमान नीति अपने प्रस्ताव में प्रतिपादित नहीं किया । इस कारण, इस प्राधिकरण को पोर्ट को दोनों अवसर में सरकार के मार्ग निर्देश के अनुसार पट्टे किराये के संशोधन के लिए अलग प्रस्ताव रखने के लिए सलाह देना पडा । इस पृष्ठपट के तहत 2007 जून 4 को कोचिन पोर्ट ने अपने अधीन भूमियों के पट्टे किराये के संशोधन के लिए प्रस्ताव फायल किया । इस प्रस्ताव के दिनांक 4 जून 2007 के मुख्य अंश निम्न दिया हुआ है :-

- (i) प्रस्ताव, वर्ष 2003 से 2005 तक के लिए राजस्व प्राधिकरण से प्राप्त भूमि के औसत मूल्यांकन के आधार पर है ।
- (ii) विल्लिंगडन आईलन्ड में 1 जनवरी 1996 के पहले दिया हुआ/नवीकरण किया हुआ भूमि पर बढ़ाया गया पट्टे किराये पट्टे करार में सूचित मूल दर के 100% तक सीमित किया है ।

- (iii) विल्लिंगडन आईलन्ड में 1 जनवरी 1996 के बाद आवासीय एवं वाणिज्यिक उद्देश्य केलिए आबंटित/नवीकरण किया हुआ भूमि पर 1 अप्रैल 2007 में चालू दर के 140% वृद्धि प्रस्तावित किया है । औद्योगिक उद्देश्यों केलिए आबंटित /नवीकरण किया हुआ भूमि पर 1 अप्रैल 2007 में चालू दर के 145% वृद्धि किया है ।
- (iv) दक्षिणी छोर के उद्धरित भूमि, फोर्ट कोचिन, एअरणाकुलम फोरषोर, पल्लुरुत्ती आदि स्थलों के भूमि केलिए पट्टे किराये निर्धारित किया नहीं । वर्ष 2003 से 2005 तक पल्लुरुत्ती में वाणिज्यिक कार्यों केलिए पंजीकृत उपलब्ध औसत मूल्य के आधार पर दक्षिणी छोर के उद्धरित भूमि केलिए 13,66,068 रूपये प्रति वर्ष प्रति हेक्टर केलिए प्रस्तावित किया गया है । वर्ष 2003-2005 केलिए औसत पंजीकृत मूल्य को मानते हुए प्रति वर्ष प्रति हेक्टर केलिए 18,27,305 रूपये तथा 13,66,068 रूपये फोर्ट कोचिन एवं पल्लुरुत्ती केलिए प्रस्तावित किया है । विपणन मूल्य के आधार पर पट्टे किराये का आकलन करें तो एरणाकुलम फोरषोर के भूमि किराये प्रति हेक्टर केलिए 45,36,756 रूपये का प्रस्ताव रखा है ।
- (v) 2007 अप्रैल 1 को चालू दर में हार्ड सर्फेसड ओपण स्टोरेज क्षेत्र एवं अन्य ओपण स्टोरेज क्षेत्र केलिए लाइसेन्स फी 100% और 20% वृद्धि करने का प्रस्ताव है । कवेर्ड स्टोरेज स्पेस के किराया 50% तक बढ़ाकर प्रस्ताव रखा है । इसका भी प्रस्ताव रखा है कि खुला एवं आच्छादित क्षेत्र के उपयोग के दिनों के आधार पर लाइसेन्स फी की बढ़ावा करना है ।
- (vi) सब-लीस के दर में 100% वृद्धि करने का प्रस्ताव है ।
- (vii) निर्यात माल के भंडारण केलिए धूमक का किराया 1 अप्रैल 2007 को प्रचलित दर पर बनाये रखने का प्रस्ताव रखा है । पोर्ट के भूमि और जल में पाइप लाइन्स डालने केलिए किराये का मार्गाधिकार प्रभार 1 अप्रैल 2007 को प्रचलित दर से 140% अधिक तक वर्द्धित करने का प्रस्ताव रखा है ।

3. निर्धारित परामर्शक प्रक्रिया के अनुसार कोचिन पोर्ट ट्रस्ट का प्रस्ताव उपभोक्ता प्रतिष्ठानों को अपनी समीक्षा देने केलिए भेज दिया था । उपभोक्ता प्रतिष्ठानों से स्वीकृत समीक्षायें एक पुनर्निवेशन सूचना के रूप में कोचिन पोर्ट ट्रस्ट को भेज दी थी । अपने प्रस्ताव पर उपभोक्ताओं द्वारा दी गई समीक्षाओं पर कोचिन पोर्ट ट्रस्ट ने उत्तर दिया था ।

4.1. प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर प्राधिकरण के दिनांक 30 नवंबर 2007 के पत्र द्वारा निम्न मर्दों पर सूचना/स्पष्टीकरण देने के लिए कोचिन पोर्ट ट्रस्ट से अनुरोध किया था । कोचिन पोर्ट ट्रस्ट ने अपना उत्तर दिनांक 4 फरवरी, 2008 द्वारा दिया था । उठाए गए कुछ मुख्य प्रश्न और कोचिन पोर्ट ट्रस्ट द्वारा दिए गए उत्तर निम्न सारणी में दिया गया है :-

क्रम सं.	टाम्प द्वार उठाए गए प्रश्न	कोचिन पोर्ट ट्रस्ट द्वारा दिए गए उत्तर
1.	माननीय उच्च न्यायालय, केरल के दिनांक 10 जुलाई, 2003 के साधारण न्याय पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष भारत सरकार और कोचिन पोर्ट ट्रस्ट द्वारा चलाए गए विशेष छुट्टी याचिका की अद्यतन स्थिति सूचित की जाए ।	कोचिन पोर्ट ट्रस्ट और कुछ पट्टेधारों द्वारा फाइल किए गए विशेष छुट्टी याचिका अभी विलंबित है ।
2	दर पुनरीक्षा समिति की रिपोर्ट की एक प्रतिलिपि के साथ इसके सहायक दस्तावेज भी दिया जाए ।	8 जनवरी 2007 को समिति द्वारा बुलायी गयी बैठक के कार्यवृत्त की एक प्रतिलिपि दी गई है ।

3.1.	कोचिन पोर्ट ट्रस्ट के नियंत्रणाधीन भूमि के कुल क्षेत्र का अवस्थिति-वार सूचना दी जाए ।	संबद्ध ब्यौरे देकर एक विवरण प्रस्तुत किया है ।																
3.2.	<p>निम्न लिखित विवरण देने के लिए कोचिन पोर्ट ट्रस्ट से अनुरोध किया जाता है :</p> <p>(क) सीओपीटी के साथ सुलभ भूमि का कुल क्षेत्र</p> <p>(ख) विविध उद्देश्यों के लिए आबंटित क्षेत्रों का अवस्थिति-वार ब्यौरा दर्शाकर पोर्ट भूमि का एक परिव्यय आयोजना</p> <p>(ग) पोर्ट संबद्ध कार्यकलापों और गैर-पोर्ट संबद्ध कार्यकलापों के लिए आबंटित क्षेत्र</p> <p>(घ) पोर्ट प्रचालनों के लिए नियत क्षेत्र - उपायोगित</p> <p>(ङ) पोर्ट प्रचालन के लिए नियत क्षेत्र- उपयोग में नहीं</p> <p>(च) आवासीय उद्देश्यों के लिए आबंटित क्षेत्र- उपायोगित</p> <p>(छ) आवासीय उद्देश्यों के लिए आबंटित क्षेत्र - उपयोग में नहीं</p> <p>(ज) औद्योगिक और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए आबंटित क्षेत्र</p> <p>(झ) एक वर्ष से कम और एक वर्ष से अधिक समय के लिए आबंटित भूमि</p>	<p>(i) पोर्ट भूमि का एक परिव्यय आयोजना, विविध लक्ष्यों के लिए आबंटित क्षेत्रों की अवस्थिति-वार ब्यौरा दर्शाकर दिया गया है ।</p> <p>(ii) सीओपीटी के साथ सुलभभूमि का कुल क्षेत्र - 862.90 हेक्टर</p> <p>(iii) पोर्ट कार्यकलापों के लिए उपयोग में रहने वाले क्षेत्र- 157.123 हेक्टर</p> <p>(iv) पार्टियों को पट्टे में दिए गए भूमि - 305.026 हेक्टर</p> <p>(v) भविष्य में विस्तार के लिए नियत अधिक भूमि- 466.50 हेक्टर</p> <p>(vi) भविष्य में विस्तार के लिए अनिवार्य न होनेवाले अधिक भूमि -4.047 हेक्टर</p> <p>(उपर्युक्त (iii) से (vi) तक का कुल, उपर्युक्त (ii) के विरुद्ध दर्शाए गए क्षेत्र से टाली नहीं होती है)</p>																
4.1.	संबद्ध अवधि में स्टॉप ड्यूटी के उद्देश्य के लिए केरल सरकार द्वारा स्थिर किए गए दर का अवस्थिति-वार ब्यौरा देने के लिए सीओपीटी से अनुरोध किया जाता है ।	उप रजिस्ट्रार के कार्यालय से प्राप्त पत्राचार और विवरणों की प्रतिलिपि भेज दी जाती है ।																
4.2.	पहले कोई नीलाम रखा गया है तो यह सूचित किया जाए कि अपफ्रन्ट दर, यदि कोई है तो, किस आधार पर स्थिर किया गया था ।	पहले कोई नीलाम नहीं रखा गया था ।																
5.1.	वर्ष 2002-03 से 2006-07 तक के लिए वास्तविक आय और व्यय के आधार पर और आगे के 5 वर्षों के लिए आकलन के आधार पर निर्धारित फोरमेट में संपदा क्रियाकलाप संबंधी एक अलग लागत विवरण दिया जाए ।	एक लागत विवरण दिया था जो पोर्ट के वित्तीय विवरण संबंधी मूल्यांकन के लिए हैं और पट्टा किराए के लिए प्रभार स्थिर करने के उद्देश्य के लिए नहीं है ।																
5.2.	सीओपीटी द्वारा संग्रहित अवस्थिति-वार राजस्व दर्शाया जाए ।	<p>वर्ष 2006-07 के लिए अब संग्रहित अवस्थिति-वार राजस्व नीचे दिया है:</p> <table border="1" data-bbox="730 1729 1401 2065"> <thead> <tr> <th>विवरण</th> <th>रकम (रूपये लाखों में)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>भूमि से किराया</td> <td>1485.82</td> </tr> <tr> <td>संपदा गोदाम किराया</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td>संपदा मकान किराया</td> <td>98.37</td> </tr> <tr> <td>वार्ड खुले जगह की पट्टा</td> <td>68.89</td> </tr> <tr> <td>वार्ड बन्द जगह की पट्टा</td> <td>120.69</td> </tr> <tr> <td>वार्ड कार्यालय आवास की पट्टा</td> <td>0.24</td> </tr> <tr> <td>कुल</td> <td>1774.99</td> </tr> </tbody> </table>	विवरण	रकम (रूपये लाखों में)	भूमि से किराया	1485.82	संपदा गोदाम किराया	0.98	संपदा मकान किराया	98.37	वार्ड खुले जगह की पट्टा	68.89	वार्ड बन्द जगह की पट्टा	120.69	वार्ड कार्यालय आवास की पट्टा	0.24	कुल	1774.99
विवरण	रकम (रूपये लाखों में)																	
भूमि से किराया	1485.82																	
संपदा गोदाम किराया	0.98																	
संपदा मकान किराया	98.37																	
वार्ड खुले जगह की पट्टा	68.89																	
वार्ड बन्द जगह की पट्टा	120.69																	
वार्ड कार्यालय आवास की पट्टा	0.24																	
कुल	1774.99																	

5.3	प्रस्तावित दर पुनरीक्षा के नाते प्रतिवर्ष उत्पन्न किए जानेवाले अतिरिक्त राजस्व सहित वित्तीय विवक्षा दर्शायी जाए ।	<p>प्रस्तावित टैरिफ से नीचे के अनुसार अतिरिक्त आय उत्पन्न होगा :-</p> <table border="1" data-bbox="836 232 1294 472"> <thead> <tr> <th>वर्ष</th> <th>अतिरिक्त राजस्व (रूपये लाखों में)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008-09</td> <td>4947</td> </tr> <tr> <td>2009-10</td> <td>5053</td> </tr> <tr> <td>2010-11</td> <td>5161</td> </tr> <tr> <td>2011-12</td> <td>5268</td> </tr> </tbody> </table>	वर्ष	अतिरिक्त राजस्व (रूपये लाखों में)	2008-09	4947	2009-10	5053	2010-11	5161	2011-12	5268
वर्ष	अतिरिक्त राजस्व (रूपये लाखों में)											
2008-09	4947											
2009-10	5053											
2010-11	5161											
2011-12	5268											
6.	भूमि के हर एक श्रेणी के लिए खर्च किए गए मूल लागत और विकास के लिए लागत दर्शाया जाए । यह भी सूचित किया जाए कि विकास के लिए लागत पोर्ट द्वारा उपयोग किए गए जगह के लिए तथा किराये योग्य जगह के लिए नियत किया था या नहीं । आबंटन का आधार , क्या वास्तविक आंकड़े पर या यथानुपात पर है, यह भी सूचित करें ।	केरल सरकार कोचिन पोर्ट ट्रस्ट को वर्षों पहले यह भूमि हस्तन किया था और पोर्ट ट्रस्ट ने वर्षों से इसका विकास किया । भूमि का मूल लागत 23.33 करोड़ रूपये है । सीओपीटी केरल राज्य विद्युत बोर्ड से बिजली खरीद रहा है और पानी केरल जल प्राधिकरण से खरीद रहा है । विल्लिंगडन आइलन्ड के कई पोर्ट उपभोक्ताओं को इसका वितरण किया जा रहा है । बिजली एवं पानी के लिए अलग टैरिफ नियत किया गया है ।										
7.	भूमि/पट्टा किराए का आबंटन के लिए शर्तों के साथ वर्तमान और प्रस्तावित दरों को दर्शाते हुए एक तुलनात्मक विवरण दिया जाए ।	वर्तमान और प्रस्तावित दरों को दर्शाकर एक तुलनात्मक विवरण दिया गया है ।										
8.	कृपया निम्नलिखित विवरण प्रस्तुत करें: (क) भूमिगत संपदा के विकास में उठाए खर्च; (ख) खर्च को पूंजी या राजस्व में माना गया; और (ग) बुनियादी सुख-सुविधाएं जैसे पानी, सड़क, वैद्युति आदि को सीओपीटी द्वारा प्रदान की गई तथा इससे संबंधित वर्ष-वार खर्च का विवरण प्रस्तुत करें ।	कृपया क्रम संख्या 6 का उत्तर देखिए ।										
9.	सीओपीटी का प्रस्ताव राजस्व प्राधिकारियों से 2003 से 2005 तक प्राप्त औसत भूमि मूल्यांकन के आधार पर था । सीओपीटी ने बताया था कि स्थानीय राजस्व निकायों से संशोधित अंकित मूल्य 2007 जून को प्राप्त होगी । पोर्ट से अनुरोध किया कि यदि भूमि का संशोधित विपणन मूल्यांकन राजस्व अधिकारियों से अभी प्राप्त होगा तो प्रस्तावित दर का संशोधन किया जाए ।	राजस्व प्राधिकारियों से संशोधित अंकित मूल्य अभी तक प्राप्त न हुआ है ।										
10.1.	1-1-1996 के पहले विल्लिंगडन आइलन्ड में पट्टे भूमि आबंटन संबंधी प्रस्तावित दर के अनुसार निम्न विवरण का स्पष्टीकरण दे । (क) पट्टे दस्तावेज के निष्पादन के अनुसार, पट्टे किराए, पट्टे करार में सूचित किए अनुसार मूल दर के 100% पर सीमित करना चाहिए तथा इसलिए विपणन मूल्य के आधार पर संशोधन के आश्रय के अनुसार नहीं किया जा सकता । आबंटित भूमि के लिए प्रति हेक्टर के लिए विभिन्न दर	<p>(i) 1960 से 2000 तक की अवधि में सामने पानीवाले भूमि तथा रेल साइडिंग के साथ हो दर प्रति एकड़ प्रति वर्ष 3600 रूपये से 1,63,000 रूपये तक के रेंज में था ।</p> <p>(ii) सामने पानी या रेल साइडिंग न होनेवाले भूमि तथा कार्यालय, बैंक, दूकान आदि के भूमि दर 1960 से 2000 तक प्रति एकड़ प्रति वर्ष 2400 रूपये से 1,09,800 रूपये तक था ।</p> <p>(iii) आवासीय भूमि का दर 1960 से 2000 तक प्रति एकड़ प्रति वर्ष 1800 रूपये से 46,800 रूपये तक था ।</p>										

	<p>प्रस्तावित है जिसके चार श्रेणियाँ होती हैं । याने (i) सामने पानीवाले भूमि तथा/या रेल साइडिंग, (ii) सामने पानी न होनेवाले भूमि तथा/या रेल साइडिंग तथा कार्यालय आदि के लिए और (iii) आवास के लिए भूमि तथा (iv) विशेष श्रेणीवाले भूमि । सभी पट्टे करार में सूचित मूल पट्टे किराये हर एक कैटगरी के अधीन यूनियोफोम है यह स्पष्ट नहीं है । इसलिए सी ओ पी टी से अनुरोध किया कि भूमि के कैटगरी-वार आबंटन संबंधी विवरण पट्टे करार में सूचित मूल दर के साथ प्रस्तुत किया जाए ।</p> <p>(ख) यह बताया जाता है कि प्रस्तावित दर वर्तमान पट्टे की अवधि की समाप्ति तक ही लागू होगा तथा पट्टे अवधि एक बार समाप्त हो जाए उस समय में चालू दर लागू होगा । निष्पादित विभिन्न पट्टे करार की समाप्ति तारीख के विस्तृत विवरण प्रस्तुत करें ।</p>	<p>अधिक से अधिक पट्टे करार 2012 में समाप्त होगा । नवंबर 2025 को अंतिम हिस्सा का भी समाप्त होगा ।</p>																																												
<p>10.2</p>	<p>विह्लिगडन आइलन्ड में 1-1-1996 के बाद वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए आबंटित /नवीकृत भूमि के पट्टे प्रति हेक्टर 30,24,504/- रुपये प्रस्तावित था , इसके कार्यचालन पूर्वानुमान सीओपीटी में प्रस्तुत किया था । यद्यपि आवासीय उद्देश्य तथा औद्योगिक उद्देश्य के लिए पट्टे किराए प्रति हेक्टर 15,12,252 रुपये तथा 22,68,378 रुपये क्रमशः प्रस्तावित किया था, तथापि पूर्वानुमान के साथ कार्यचालन विवरण प्रस्तुत नहीं किया था , सीओपीटी से इसका अनुपालन करने का अनुरोध किया ।</p>	<p>विह्लिगडन आइलन्ड , मुख्य स्थल से दूर हो जाने के कारण पोर्ट संबंधी कार्यकलाप के अलावा और कुछ वाणिज्यिक कलाप यहाँ नहीं होते । वाणिज्यिक कार्यकलाप के साथ की समीप भूमि “ तोपुमपडी जंकशन ” है, जिसका राजस्व रिकार्ड के अनुसार रजिस्टर मूल्य 2003 से 2005 तक निम्न प्रकार है :</p> <p style="text-align: right;">(प्रति सेन्ट दर रूपये में)</p> <table border="1" data-bbox="730 1245 1374 1431"> <thead> <tr> <th>वर्ष</th> <th>रजिस्टर्ड दर</th> <th>2% वृद्धि के साथ रजिस्टर्ड दर</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2003</td> <td>100000</td> <td>102000</td> </tr> <tr> <td>2004</td> <td>200000</td> <td>204000</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>300000</td> <td>306000</td> </tr> <tr> <td>औसत</td> <td>200000</td> <td>204000</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. भूमि पोलिसी दरमान के उपबन्ध के अनुसार प्रतिवर्ष बाज़ार मूल्य में 6% किराए तक पहुँचा है ।</p> <p>3. दर 2003-2005 तक वर्षों से संबंधित होने के कारण दरमान उद्देश्य के लिए वर्द्धित दर पर विचार किया जाएगा । औसत विपणन मूल्य में 6% प्रति सेन्ट 204,000 रुपये लागू करने से प्रति सेन्ट पट्टे किराए 12,240 रु. प्रतिवर्ष या प्रति एकड़ प्रति वर्ष 12,24,000 रु. होगा जो मानक मापन में परिवर्तित करने से 30,24,504 रु. प्रति हेक्टर और प्रति आर 30245 रु. होगा ।</p> <p>4. वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए प्रस्तावित दर के 75% तथा 50% क्रमशः औद्योगिक तथा आवासीय उद्देश्य के लिए प्रस्तावित है, जिसका दर निम्न प्रकार संक्षिप्त किया है :</p> <table border="1" data-bbox="730 1888 1401 2112"> <thead> <tr> <th rowspan="2">उद्देश्य</th> <th colspan="3">प्रति एकड़ दर</th> <th colspan="2">प्रस्तावित दर</th> </tr> <tr> <th>एसओ आर दर (1.1.96)</th> <th>वर्तमान दर (30.4.07)</th> <th>विपणन मूल्य में (भूमि पालिसी) 6%</th> <th>प्रति एकड़</th> <th>प्रति हेक्टर</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>आवासीय</td> <td>170000</td> <td>255000</td> <td>1224000</td> <td>612000</td> <td>1512252</td> </tr> <tr> <td>औद्योगिक</td> <td>250000</td> <td>375000</td> <td>1224000</td> <td>918000</td> <td>2268378</td> </tr> <tr> <td>वाणिज्यिक</td> <td>340000</td> <td>510000</td> <td>1224000</td> <td>1224000</td> <td>3024504</td> </tr> </tbody> </table>	वर्ष	रजिस्टर्ड दर	2% वृद्धि के साथ रजिस्टर्ड दर	2003	100000	102000	2004	200000	204000	2005	300000	306000	औसत	200000	204000	उद्देश्य	प्रति एकड़ दर			प्रस्तावित दर		एसओ आर दर (1.1.96)	वर्तमान दर (30.4.07)	विपणन मूल्य में (भूमि पालिसी) 6%	प्रति एकड़	प्रति हेक्टर	आवासीय	170000	255000	1224000	612000	1512252	औद्योगिक	250000	375000	1224000	918000	2268378	वाणिज्यिक	340000	510000	1224000	1224000	3024504
वर्ष	रजिस्टर्ड दर	2% वृद्धि के साथ रजिस्टर्ड दर																																												
2003	100000	102000																																												
2004	200000	204000																																												
2005	300000	306000																																												
औसत	200000	204000																																												
उद्देश्य	प्रति एकड़ दर			प्रस्तावित दर																																										
	एसओ आर दर (1.1.96)	वर्तमान दर (30.4.07)	विपणन मूल्य में (भूमि पालिसी) 6%	प्रति एकड़	प्रति हेक्टर																																									
आवासीय	170000	255000	1224000	612000	1512252																																									
औद्योगिक	250000	375000	1224000	918000	2268378																																									
वाणिज्यिक	340000	510000	1224000	1224000	3024504																																									

10.3	सीओपीटी ने एरणाकुलम फोरशोर रोड के भूमि के पट्टे दर, प्रति एकड़ प्रति वर्ष 45,36,756 रु. प्रस्ताव रखा है जो वर्तमान पट्टे किराए 10,20,000 रु. में 6% वृद्धि करके 30 वर्ष के लिए दिया था , जिसमें बताया गया था कि यदि पट्टे किराए का विपणन मूल्य के अनुसार मूल्यांकन किया जाए तो इससे भी अधिक होगा । सीओपीटी से अनुरोध किया कि विपणन मूल्य के आधार पर पट्टे किराए संबंधी विवरण प्रस्तुत करें ।	<p>विपणन मूल्य पर फोरशोर सड़क के पट्टे किराए</p> <table border="1" data-bbox="730 264 1398 443"> <thead> <tr> <th rowspan="2">क्षेत्र</th> <th colspan="3">प्रति एकड़ दर</th> <th colspan="2">प्रस्तावित दर</th> </tr> <tr> <th>एसओ आर दर (1.1.96)</th> <th>वर्तमान दर (30.4.07)</th> <th>विपणन मूल्य में (भूमि पालिसी) 6%</th> <th>प्रति एकड़</th> <th>प्रति हेक्टर</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>फोरशोर</td> <td>दर नहीं</td> <td>1020000</td> <td>6000000</td> <td>6000000</td> <td>14826000</td> </tr> </tbody> </table> <p>एरणाकुलम गाँव के राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार फोरसहोर सड़क के समीप की भूमि के विपणन मूल्य प्रति सेन्ट 10,00,000 रु. है (डी एच सड़क) इस मूल्य में 6% लागू करने से पट्टे किराए प्रति वर्ष 60,000 रु. या प्रति एकड़ प्रति वर्ष 60,00,000 रु. होगा जबकि हाल में वसूल करनेवाले पट्टे किराए केवल 10,20,000 रु है । विपणन मूल्य के आधार पर पट्टे किराए की गणना करने से बहुत अधिक होने के कारण विपणन मूल्य के बदले वसूल करनेवाले पट्टे किराए के आधार पर दर वसूल करने को तय किया ।</p>	क्षेत्र	प्रति एकड़ दर			प्रस्तावित दर		एसओ आर दर (1.1.96)	वर्तमान दर (30.4.07)	विपणन मूल्य में (भूमि पालिसी) 6%	प्रति एकड़	प्रति हेक्टर	फोरशोर	दर नहीं	1020000	6000000	6000000	14826000
क्षेत्र	प्रति एकड़ दर			प्रस्तावित दर															
	एसओ आर दर (1.1.96)	वर्तमान दर (30.4.07)	विपणन मूल्य में (भूमि पालिसी) 6%	प्रति एकड़	प्रति हेक्टर														
फोरशोर	दर नहीं	1020000	6000000	6000000	14826000														
10.4.	सीओपीटी ने स्थल के लिए प्रति महीने प्रति स्क्वयर मीटर के लिए 60 रु. का प्रस्ताव रखा, यह बताते हुए कि खुले जगह के लिए लागू दर का दुगुना है यह दर । यह स्पष्ट नहीं है कि प्रति महीने प्रति स्क्वयर मीटर के लिए कठिन परतवाले क्षेत्र के लिए जो खुले जगह में स्थित हो 60 रु. का प्रस्ताव क्यों नहीं रखे । कृपया स्पष्ट करें ।	कठिन परतवाले क्षेत्र के मामले में ज़मीन को कोन्क्रीट, कीचड आदि उपयोग करके बल दिया है जिससे कि कार्गो भंडारण के लिए भार वहन करने योग्य हो । विड्लिंगडन आइलन्ड में कार्गो के भंडारण के लिए आवश्यक स्थल की अपर्याप्तता के कारण अनावश्यक डम्पिंग का प्रोत्साहन नहीं दिया । कठिन परतवाले क्षेत्र के मरम्मत के लिए तथा अनुरक्षण के लिए बहुत बड़ी रकम खर्च की गई । यद्यपि कठिन परतवाले क्षेत्र खुला रहा है तथापि उसके अनुरक्षण के लिए बन्द क्षेत्रके लिए खर्च होनेवाली वही राशि ही खर्च करना पड़ा । इसलिए 60 रु. दर लाइसेंस शुल्क के लिए प्रस्तावित किया गया ।																	
11.1	कोचिन पोर्ट ट्रस्ट से यह पुष्ट करने का अनुरोध किया जाता है कि वर्तमान प्रस्ताव केन्द्रीय सरकार द्वारा अनुमोदित मेजर पोर्ट ट्रस्टों के लिए भूमि नीति से अनुरूप है और दिनांक 8 मार्च 2004 के पत्र सं. पी टी-17011/55/87-पी टी के अन्तर्गत सभी पोर्टों को सूचित किया था ।	1-1-1996 के पहले आबंटित /नवीकृत भूमि की पट्टे के संबंध में निष्पादित पट्टा विलेख यह उपलब्ध किया जाता है कि पट्टा किराए में अधिकतम वर्द्धन पट्टा करार में सूचित मूल दर के 100% में सीमित रखना है । इसलिए पट्टा किराए की यह स्थिति और इस श्रेणी के लिए प्रस्तावित दर में वृद्धि मूल दर के 100% में सीमित रखने के कारण इस विषय में बाज़ारी मूल्य पर आधारित पुनरीक्षा आश्रित नहीं की है । 1-1-1996 के बाद आबंटित भूमि के संबंध में पुनरीक्षा प्रस्ताव , सरकार द्वारा जारी किए मार्गदर्शन से सर्वथा जमे रखता है । फोरशोर के संबंध में बाज़ारी मूल्य ऊँचा होने के कारण, पुनरीक्षा के लिए वर्तमान पट्टा किराए पर ध्यान दिया था ।																	
11.2	यह भी पुष्ट किया जाए कि प्रस्तावित दर संरचना उपर्युक्त सूचित भूमि उपयोग सिद्धान्त में दिये गये एन्ड उपयोग के अनुकूल है ।	पुष्ट किया गया ।																	
11.3	किसी विषय पर वर्तमान प्रस्ताव क्रम सं.11.1 में दिये गये भूमि उपयोग सिद्धान्त से विचलित होता है तो उसका विवरण दीजिए और कारण भी दीजिए ।	यह पुष्ट किया जाता है कि प्रस्तावित दर संरचना भूमि उपयोग सिद्धान्त में दिये गये एन्ड उपयोग से अनुकूल है ।																	
11.4	यह पुष्ट किया जाए कि सी ओ पी टी द्वारा भूमि की अपेक्षिकतायें और पोर्ट द्वारा जो भूमि दे सकता, यह पहचान करने के बाद ही वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया है ।	यह पुष्ट किया जाता है कि पोर्ट द्वारा भूमि की अपेक्षिकतायें और पोर्ट द्वारा जो भूमि दे सकता, यह पहचान करने के बाद वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया है ।																	
11.5	यदि लाईसेन्स के आधार पर आबंटित किया है तो भूमि का अवस्थिति-वार क्षेत्र की ब्यौरा दी जाए ।	विड्लिंगडन आइलन्ड में विभिन्न अवस्थानों में दिनांक 8.3.2004 के सरकारी मार्गदर्शनों के अनुसार 11 महीनों की अधिकतम अवधि के लिए लाईसेन्स आधार पर खुले और बन्द जगह, बंक आदि सीओपीटी द्वारा आबंटित किया जा रहा है । संबद्ध ब्यौरा सहित विवरण दिया गया है ।																	
11.6	यदि कोई भूमि अपफ्रन्ट आधार पर और वार्षिक आधार पर पट्टे में दिया है तो इसकी	विभिन्न अवस्थानों में पट्टे के अन्तर्गत दिये गये भूमि की ब्यौरा दी गई है । समय समय पर भारत सरकार द्वारा जारी करनेवाले भूमि नीति मार्गदर्शनों के																	

	<p>ब्यौरा और प्रति पट्टा/लाईसेंस के लिए स्वीकृत सुरक्षा रकम दिखाया जाए ।</p>	<p>आधार पर कोचिन पोर्ट ट्रस्ट वार्षिक पट्टे पर भूमि का आबंटन किया जा रहा है। वार्षिक पट्टे के संबंध में 5 वर्षों के पट्टे किराए के समतुल्य सुरक्षा निक्षेप का उद्ग्रहण किया जाता है ।</p>
<p>12</p>	<p>8 मार्च, 2004 के सरकारी पत्र के अनुसार पोर्ट भूमि के बाज़ारी मूल्य का निर्णय लेने के लिए निम्न लिखित तत्वों पर विचार किया जा सकता: (i) राज्य सरकार के तुरन्त संगणक के अनुसार भूमि का मूल्य (ii) प्रति वर्ष 2% वृद्धि मिलाकर पोर्ट के आसपास में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक संबद्ध लेन-देन का औसतन दर (iii) समरूप लेन-देन के लिए पोर्ट भूमि के उच्चतम स्वीकृत निविदा (iv) एक अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा दिये गये दर (v) पोर्ट द्वारा पहचान किये गये किसी अन्य संबद्ध तथ्य । समिति की रिपोर्ट पोर्ट के अभाव में बाज़ार मूल्य पर निर्णय लेने के लिए ऊपर सूचित किन तथ्यों पर ध्यान दिया है, यह स्पष्ट नहीं है । इसी अवसर पर निम्न लिखित विषयों पर सीओपीटी से स्पष्टीकरण/ अनुपालन अनिवार्य है ।</p> <p>(क) कृपया पृष्ठ किया जाए कि प्रस्तावित दर संबंधी निर्णय लेने में समग्र संपदा के लिए एकरूप आधार उठाया है । किसी भी अवस्थिति के लिए आधार विभिन्न है तो इसका कारण भी स्पष्ट कीजिए ।</p> <p>(ख) क्या बाज़ारी मूल्य पर निर्णय लेने के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक ठीक है या नहीं । कृपया स्पष्ट कीजिए ।</p> <p>(ग) पोर्ट के आसपास में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक संबद्ध लेन-देनों का एक विस्तृत विवरण दिया जाए ।</p> <p>(घ) पिछले 5 वर्षों के दौरान पोर्ट भूमि के लिए चालू किए और स्वीकृत निविदा कोई है तो, संबद्ध ब्यौरा दर्शाकर एक विवरण दीजिए ।</p> <p>(ङ) निक्षेप पर वापसी का दर, यदि कोई है, पुनरीक्षित दरमान के लिए सिफारिश देते समय समिति द्वारा ध्यान दिया है तो सूचित किया जाए ।</p>	<p>नीचे 12(क) में चित्रित 2 विषयों के अलावा भूमि नीति मार्गदर्शनों के अनुसार ही पुनरीक्षा प्रस्ताव तैयार किया है :</p> <p>1. <u>1.1.1996 के पहले आबंटित/नवीकृत भूमि की पट्टे के विषय में</u></p> <p>निष्पादित पट्टा विलेख में यह उपलब्ध है कि पट्टा किराये में अधिकतम वृद्धि, पट्टा करार में सूचित मूल दर के 100% में सीमित रखना है । इसलिए पट्टा किराए कि यह स्थिति और इस श्रेणी के लिए प्रस्तावित दर में वृद्धि, मूल दर के 100% में सीमित रखने के कारण इस विषय में बाज़ारी मूल्य पर आधारित पुनरीक्षा आश्रित नहीं की है ।</p> <p>2. <u>एरणकुलम फोरशोर</u></p> <p>एरणकुलम गाँव के राजस्व रिकार्ड के अनुसार फोरशोर के समवर्ती भूमि का बाज़ार मूल्य प्रति सेन्ट के लिए 10,00,000 रु. है (डी.एच.रोड) । इस मूल्य पर 6% लागू करने पर प्रति वर्ष प्रति सेन्ट के लिए पट्टा किराया 60,000/-रु. होगा या प्रति वर्ष प्रति एकड़ के लिए 60,00,000/- रूपये होगा । जबकि अब संग्रहित पट्टा किराया केवल 10,20,000/- रु. है । बाज़ारी मूल्य के आधार पर संगणित पट्टा किराया ऊँचा होने के कारण बाज़ारी दर के बदले संग्रहित पट्टा किराए के आधार पर दर स्थिर किया गया । खंड सं.5 .3(1) के अन्तर्गत दिनांक 8-3-2004 की भूमि नीति मार्गदर्शनों में दिए गए भूमि पट्टा किराये की पुनरीक्षा के लिए प्रक्रिया निम्न प्रकार है :</p> <p>(i) पोर्ट ट्रस्ट के अध्यक्ष द्वारा गठित एक समिति द्वारा सक्षम /टाम्प को भूमि के लिए एक ओ आर सिफारिश की जाएगी । पोर्ट भूमि का बाज़ारी मूल्य निर्णय करने के लिए समिति द्वारा निम्न लिखित किसी/सभी तथ्यों पर ध्यान दिया जाएगा ।</p> <p>(क) इस क्षेत्र में भूमि के लिए राज्य सरकारी तुरन्त संगणक यदि प्राप्य है ।</p> <p>(ख) अनिवार्यता के अनुसार प्रति वर्ष 2% वृद्धि जोड़कर पोर्ट के आसपास में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वार्षिक व संबद्ध लेन-देनों का औसतन दर ।</p> <p>(ग) वैसे ही लेन-देनों के लिए पोर्ट भूमि में उच्चतम स्वीकृत निविदा ।</p> <p>(घ) पोर्ट द्वारा इस उद्देश्य के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांककों द्वारा दर पर निर्णय लिया गया ।</p> <p>(ङ) पोर्ट द्वारा पहचान किए गए अन्य कोई संबद्ध तथ्य ।</p> <p>भूमि नीति मार्गदर्शनों में यह सूचित किया है कि पोर्ट भूमि के बाज़ारी मूल्य संबंधी निर्णय लेते समय उपर्युक्त तथ्यों में किसी पर ध्यान देना है, इस लिए केवल दूसरा मद अर्थात् “ अनिवार्यता के अनुसार प्रति वर्ष 2% वृद्धि जोड़कर, पोर्ट के आसपास में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वार्षिक/ संबद्ध लेन-देनों का औसतन दर” जो आसानी से प्राप्य है, पट्टा किराया स्थिर करने</p>

	के लिए ध्यान दिया गया । बाज़ारी मूल्य पर निर्णय लेने के लिए कोई भी अनुमोदित मूल्यांकक की नियुक्ति नहीं की गई । पोर्ट के आसपास में 2003 से 2005 तक के दौरान पंजीकृत वास्तविक संबद्ध लेन-देनों दर्शाकर एक विवरण दिया गया है । अपेक्षित विवरण दिया गया है । निरीक्षित दरमानों के लिए सिफारिश देते समय समिति द्वारा किसी भी आर ओ आई पर विचार नहीं किया ।
--	--

4.2 26 फरवरी 2008 के पत्र में सीओपीटी से ज़्यादा विवरण मांगा था । सी ओ पी टी 29 अप्रैल 2008 को इसका उत्तर दिया । जो स्पष्टीकरण या और जिसका उत्तर दिया, दोनों नीचे दिया हुआ है :

क्रम सं.	टाम्प द्वारा प्रश्नावली	सी ओ पी टी द्वारा दिया हुआ उत्तर
1.	31-3-2007 तक के संपदा विवरण एवं मूल लागत कोचिन पोर्ट ट्रस्ट में दिया था। ऐसा अनुमानित है कि तदनन्तर विकास किया हुआ लागत भी इस लागत में शामिल किया हुआ है (राज्य सरकार से पोर्ट को मिले भूमि को मिलाने के बाद) । यदि नहीं है तो, विकास लागत विवरण इसमें शामिल किया जाए ।	विकास मूल लागत में शामिल किया गया है ।
2.	कोचिन पोर्ट पट्टेधारी संघ (सी पी एल एच ए), कोचिन चेम्बर ऑफ कोमेर्स आन्ड इंडस्ट्री (सी सी सी आई),कोचिन स्टीमर एजन्टस संघ (सी एस ए ए) और कोचिन सीमाशुल्क एजन्ट संघ (सी सी एच ए ए) आदि कुछ कानूनी प्रश्न उठाया था । सी पी एल एच ए और सी सी सी आई के अनुसार, दीर्घकालीन पट्टे वैधानिक ठेके हैं, किराए के परिवर्तन के लिए विशेष रूप से उल्लिखित सँविधि के अभाव में पट्टे के प्रचालन में समय किराए के परिवर्तन विधित् रूप से अनुवदनीय नहीं है । सी एस ए ए तथा सी सी एच ए ए ने विवाद पैदा किया कि दीर्घकाल पट्टे के दौरान मूल किराए का परिवर्तन विधिक रूप से नहीं किया जा सकता । परन्तु नवीकरण के समय लागू कर सकता । जिन उपभोक्ता संघों ने अपनी राय प्रकट किया इसपर विधिक रूप से विचार करके प्राधिकरण को पोर्ट की टिप्पणी प्रस्तुत करने का अनुरोध किया है ।	एक विशेष खंड के अनुसार “ मूल पट्टे किराया हर 5 साल के बाद वर्तमान दरमान ” के आधार पर बढ़नेवाला है । जो 1-1-1996 के बाद पंजीकृत सभी पट्टेदातावेज़ में समायोजित है और 1-1-1996 के पहले आबंटित किया हुआ भूमि के मामले में पट्टे कार्य स्पष्ट रूप से लिखा है कि “ पट्टेदाता को हर 5 साल में 100% के ज़्यादा न होकर वृद्धि करने का अधिकार है । इसलिए उपभोक्ताओं द्वारा उठाया गया विवाद ठीक नहीं है कि पट्टे अवधि की विद्यमान स्थिति में मूल किराये में परिवर्तन नहीं किया जा सकता ।

5. मार्च 2004 में महा पत्तन के भूमि तथा जल प्रबन्धन के संबन्ध में सरकार की नीति घोषित किया है कि पोर्ट भूमि के पट्टे किराया तथा बाज़ारी मूल्य के निर्धारण में स्वीकार करनेवाले क्रियाविधि के बारे में स्पष्ट रूप में उल्लिखित है । भूमि के बाज़ारी मूल्य निम्न दिये गये के आधार पर स्वीकार कर सकता है जैसे (i) राज्य सरकार के परिकल्पित मूल्य (ii) पोर्ट परिसर में पिछले तीन साल के अन्दर किया हुआ सौदा के वास्तविक दर के औसत पर, प्रतिवर्ष 2% वृद्धि करके (iii) पोर्ट भूमि के लिए स्वीकृत ज़्यादातर ठेके के आधार पर (iv) एक स्वीकृत मूल्यकर्ता के दर के आधार पर (v) पोर्ट द्वारा पहचान किया अन्य किसी उचित घटकों द्वारा । पट्टे किराया निर्धारित बाज़ारी मूल्य के 6% में नियत कर सकता है । पोर्ट का प्रस्ताव राजस्व प्राधिकरण के 2003 से 2005 तक उपलब्ध भूमि के औसत

मूल्य के आधार पर होने के कारण 8 मई 2008 के पत्र के द्वारा सीओपीटी को सलाह दी कि सरकारी मार्गनिर्देश के आधार पर भूमि के बाज़ारी मूल्य का पुनःनिर्धारण किया जाए तथा पट्टे किराए लाभदायक रूप से प्राप्त किया जाए ।

6.1. इस मामले के आधार पर 20 जून 2009 को एक संयुक्त सुनवाई रखा था जहाँ कोचिन पोर्ट तथा संबंधित उपभोक्ताओं ने अपने अपने निवेदन रखा । संयुक्त सुनवाई में सी ओ पी टी ने सूचित किया कि ज़्यादा प्रयत्न करने पर भी चालू बाज़ारी मूल्य राजस्व प्राधिकारियों से नहीं मिला, अतः एक पेशावर मूल्यांकक को नियुक्त किया जिनका रिपोर्ट दो हफ्ते के अन्दर प्राप्त होगा ।

6.2. 20 जून 2009 के पत्र में कोचिन पोर्ट से एक संशोधित प्रस्ताव के साथ यदि हो तो मूल्यांकित रिपोर्ट के आधार पर एक रिपोर्ट प्रस्तुत करने का अनुरोध किया था । पोर्ट को 9 जुलाई 2009 तथा 5 अगस्त 2009 को अनुस्मारक पत्र भी भेजा था ।

7.1. इसके बीच में कोचिन पोर्ट ने 17 अगस्त 2009 के पत्र द्वारा प्राधिकारी से अनुरोध किया था कि वल्लारपाडम, पुतुवैपिन, बोलगाटी एवं गोश्री (जिडा) क्षेत्र के भूमि को पट्टे किराये पर देने के लिए किराया तय किया जाए । सी ओ पी टी के अनुसार वल्लारपाडम एवं पुतुवैपिन क्षेत्र को विशेष आर्थिक ज़ोन के रूप में अधिसूचित तथा आई सी टी टी प्रोजेक्ट के कार्यलकलाप जो वल्लारपाडम और पुतुवैपिन के एल एन जी प्रोजेक्ट में चालू है, जिससे कई व्यापार हस्ती पोर्ट से अपने व्यापार यूनिट स्थापित करने के लिए पोर्ट भूमि आबंटित करने के लिए संपर्क करते रहते हैं ।

7.2. अनुमोदित मूल्यांकक रिपोर्ट के आधार पर, सी ओ पी टी निम्न दर पर विभिन्न स्थलों का किराये का प्रस्ताव दिया है :-

क्रम सं.	भूमि- में	अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निर्धारित बाज़ारी मूल्य(प्रति एकड़ का)	वार्षिक पट्टे किराया-6% बाज़ारी मूल्य रू. प्रति एकड़	प्रति हेक्टर पट्टे किराया प्रति एकड़(रू)	पट्टे किराया प्रति आर प्रति एकड़ (रू)
1.	वल्लारपाडम	25000000	1500000	3705000	37050
2.	पुतुवैपिन	20000000	1200000	2964000	29640
3.	जिडा क्षेत्र	30000000	1800000	4446000	44460
4.	बोलगाटी	25000000	1500000	3705000	37050
एक हेक्टर= 2.47 एकड़, एक हेक्टर = 100 आर					

7.3. सी ओ पी टी ने ऊपर उद्धृत क्षेत्र में लभ्य भूमि को स्पर्धात्मक ठेके के आधार पर देने का प्रस्ताव रखा और ऊपर बताये गये दर में अपफ्रन्ट प्रीमियम (रिज़र्व बेसिस) पर तय करके देने का प्रस्ताव है ।

8. सी ओ पी टी के 17 अगस्त 2009 के प्रस्ताव 2009 सितम्बर 9 को एक अलग टैरिफ मामले के तौर पर पंजीकृत किया । संबंधित उपभोक्ताओं ने 16 सितम्बर 2009 के पत्र के अनुसार अनुरोध किया था कि इस प्रस्ताव पर उनकी टिप्पणी भी सुनाई दें । उपभोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणी सी ओ पीटी के अभ्यावेदन के लिए अग्रेषित किया है जो पोर्ट द्वारा अनुपालन किया जाए ।

9. 2009 अगस्त 17 के प्रस्ताव के प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर कोचिन पोर्ट ट्रस्ट से अनुरोध किया कि निम्न लिखित सूचना/स्पष्टीकरण 2009 नवंबर 6 के पत्र के अनुसार प्रस्तुत करें । सी ओ पी टी ने 2009 नवंबर 18 के पत्र के तहत उत्तर प्रस्तुत किया । मांगी गई विवरण तथा सी ओ पी टी से प्राप्त उत्तर नीचे पास-पास रखा है :

क्रम सं.	टाम्प का प्रश्न	सीओपीटी की टिप्पणी
1.	क्या वल्लारपाडम, पुतुवाइपिन, बोलघाटी तथा गोश्री (जिडा) क्षेत्र के पट्टे तय करने के प्रस्ताव पर सीओपीटी बोर्ड ने विचार किया है और यदि है तो न्यासियों के संकल्प की एक प्रतिलिपि प्राप्त करा दें ।	अनुमोदन प्राप्त मूल्यांकक से अंतिम रिपोर्ट प्राप्त न होने के कारण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव नहीं प्रस्तुत कर सका । मूल्यांकक ने 2009 दिसंबर को अंतिम रिपोर्ट देने का वादा किया था । बोर्ड बैठक 2009 दिसंबर को तय किया है तथा इससे संबंधित बोर्ड की राय टाम्प को संप्रेषित किया जाएगा ।
2.	कृपया यह स्पष्ट करें कि वल्लारपाडम, पुतुवाइपिन, बोलघाटी तथा जिडा क्षेत्र के भूमि मूल्य संबंधी राज्य सरकार के कोई हिसाब संगणना उपलब्ध नहीं है ।	ऐसा महसूस हुआ है कि पिछले 5 वर्षों से राज्य सरकार ने इस प्रकार का कोई दस्तावेज प्रकाशित नहीं किया है ।
3.	कृपया यह पुष्ट करें कि पिछले तीन वर्षों से भूमि का कोई व्यापार उक्त क्षेत्र के आसपास नहीं हुआ है ।	अनुमोदन प्राप्त संगणक से प्राप्त सूचना के अनुसार इसके आसपास पिछले तीन वर्षों के दौरान बहुत से व्यापार रजिस्टर किया है । इस प्रकार के व्यापार संबंधी विवरण मूल्यांकक के अंतिम रिपोर्ट में ही प्राप्त होगा ।
4.	यह पुष्ट करें कि कोई भी निविदा चालू नहीं हुआ और इसलिए पोर्ट भूमि के लिए स्वीकृत निविदा मूल्य के लिए उसी प्रकार के सौदा उपलब्ध नहीं था ।	यह पुष्ट किया जाता है कि पोर्ट द्वारा कोई निविदा प्रस्तावित भूमि के लिए लागू किया नहीं ।
5.	भूमि मूल्यांकक से हमें एक अंतरिम रिपोर्ट ही प्राप्त हुआ था । पट्टे किराए जो अनुमोदन करना है पोर्ट भूमियों के बाजारी मूल्य से संबंधित होने के कारण ठीक बाजारी मूल्य रखने की आवश्यकता है इसलिए सी ओपीटी से अनुरोध किया कि भूमि मूल्यांकक का अंतिम अनुमोदन प्राप्त रिपोर्ट तुरन्त ही प्रस्तुत किया जाए ।	मूल्यांकक द्वारा पोर्ट को रिपोर्ट प्रस्तुत करने के तुरन्त बाद ही प्रस्तुत किया जाएगा

10.1. 2009 दिसंबर 29 के पत्र द्वारा सी ओ पी टी ने अनुमोदन प्राप्त भूमि मूल्यांकक के अंतिम रिपोर्ट की एक प्रतिलिपि प्रस्तुत किया । बाद में 2010 जनवरी 8 के पत्र में सी ओ पी टी ने बताया कि मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत किए अंतिम रिपोर्ट में दिखाए बाजारी मूल्य, अंतरिम रिपोर्ट में सूचित मूल्य से कम है । इसलिए प्रस्तावित पट्टे किराए में जो 2009 अगस्त में प्रस्तावित पट्टे किराए से कम है । पोर्ट ने बताया कि मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत किए अंतिम रिपोर्ट में सूचित दर को सम्मिलित करते हुए एक संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाएगा ।

10.2. सीओपीटी से 2009 अगस्त 17 के प्रस्ताव के अनुसार कोचिन पोर्ट के विभिन्न क्षेत्र के बाजारी मूल्य मूल्यांकक के अंतिम रिपोर्ट और अंतरिम रिपोर्ट के अनुसार निम्न प्रकार है :-

क्रम संख्या	भूमि	अंतरिम रिपोर्ट के अनुसार बाजारी मूल्य (रु. प्रति एकड़)	अंतिम रिपोर्ट के अनुसार(रु प्रति एकड़)
1.	वल्लारपाडम वल्लारपाडम (सेस)	25000000 --	21000000 24150000
2.	पुतुवाइपिन पुतुवाइपिन (सेस)	20000000 --	14500000 16675000
3.	जिडा क्षेत्र	30000000	23000000
4.	बोलघाटी	25000000	21000000

10.3. 2010 जनवरी 28 के पत्र द्वारा सी ओ पी टी से अनुरोध किया कि मंत्रालय के 2004 मार्च 8 के पत्र सं.पी टी-17011/55/87-पी टी के अनुसार मेजर पोर्टों के लिए चालू भूमि पॉलिसी के पैरा 5.3(1) में निर्धारित संशोधित दरमान के साथ एक संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए ।

11. 2009 अगस्त 17 के पोर्ट के प्रस्ताव के अनुसार 2010 फरवरी 23 को सी ओ पी टी में एक संयुक्त सुनवाई हुई तथा जहाँ कोचिन पोर्ट एवं संबंधित उपभोक्ताओं ने अपने निवेदन प्रस्तुत किया ।

12. अनुमोदित भूमि मूल्यांकक द्वारा 2009 के निर्धारित विपणन मूल्य के आधार पर सी ओ पी टी ने 2010 फरवरी 16 को वल्लारपाडम, पुतुवैपिन, बोलघाटी तथा गोश्री क्षेत्र सहित समस्त संपदा भूमि के पट्टे किराये तय/संशोधन करने के लिए पुनरीक्षित प्रस्ताव रखा । अन्य बातों के साथ पोर्ट ने संशोधित प्रस्ताव रखा जो निम्न प्रकार है :-

- (i) भूमि क्षेत्र के लिए कोई तत्काल संगणक उपलब्ध नहीं है ।
- (ii) बारंबार अनुरोध के बावजूद पिछले तीन वर्षों के दौरान पोर्ट के आसपास रजिस्टर किये संगत सौदा के औसत दर संबंधी कोई सूचना उपलब्ध नहीं है, जो राजस्व प्राधिकारियों से प्राप्त करना था ।
- (iii) समान मामलावाले पोर्ट भूमि के अधिकतम स्वीकृत निविदा मूल्य के संबंध में सी ओ पी टी ने दक्षिणी भाग रिक्लमेशन क्षेत्र तथा विल्लिंगडन आईलैंड के दक्षिणी कोयला वर्थ के पास का क्षेत्र तथा पुतुवैपिन, जिडा एवं वल्लारपाडम को सूचित किया । विल्लिंगडन आईलैंड क्षेत्र के निविदा को ही ले लिया क्योंकि पुतुवैपिन क्षेत्र के निविदा को छोड़ देना पड़ा और जिडा एवं वल्लारपाडम क्षेत्र के निविदा लेनेवाले कोई नहीं था ।
- (iv) उपर्युक्त मद संख्या(i) एवं (ii) के विरुद्ध आगामी सूचना नहीं होने के कारण और कोई विवेकपूर्ण निर्णय लेने के लिए मद संख्या(iii) के अन्तर्गत दी गई सूचना पर्याप्त नहीं होने के कारण पट्टा किराये की गणना के लिए अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा दिये गये बाज़ारी मूल्य पर ध्यान दिया गया ।
- (v) भूमि नीति मार्गदर्शनों के अनुसार अध्यक्ष (सी ओ पी टी) की अध्यक्षता में गठित समिति ने मूल्यांकन द्वारा प्रस्तुत बाज़ारी मूल्य स्वीकार करना और उसके आधार पर किराए संबंधी प्रस्ताव देने का निश्चय किया ।
- (vi) मूल्यांकक द्वारा मूल्यांकित बाज़ारी मूल्य का 6% लेकर पट्टा किराए का प्रस्ताव दिया ।

13 (i) विभिन्न जगहों जैसे विल्लिंगडन आइलैंड, वल्लारपाडम , पुतुवाइपिन , पल्लुरुत्ती, फोर्टकोच्ची, बोलघाटी , एरणाकुलम, जिडा समवर्ती, पच्चालम और तेवरा, अवस्थिति के अन्दर उप-प्रभागों सहित , विभिन्न उद्देश्यों के लिए जब कहीं अनिवार्य हो अर्थात् पोर्ट प्रचालन के लिए उपयोग किए गए तटीय नगर भाग भूमि, वाणिज्य उद्देश्य के लिए -कार्यालय आदि, गोदाम की आवश्यकता के लिए और विशेष आवासीय एवं विभिन्न पार्सल आकारों के लिए (2 एकड़ों तक , 2 से 10 एकड़ों तक , 10 से 50 एकड़ों और 50 से अधिक एकड़ों की भूमि) के लिए अंतिम रिपोर्ट में मूल्यांकक ने विभिन्न बाज़ारी मूल्य दिया है । जिला राजस्व कार्यालय/भूमि रजिस्ट्रार कार्यालय आदि से सूचना व आंकड़ा संग्रहित करने के बाद आय मिलने के आधार पर भूमि का बाज़ारी मूल्य तैयार किया है ।

(ii) रिपोर्ट के लिए अंतिम रूप देने के लिए मूल्यांकक ने, केरल विकास नियंत्रण नियम, केरल स्टांप अधिनियम 1959 के अन्तर्गत केरल सरकार द्वारा प्रकाशित भूमि का उचित मूल्य (मूल्यांकक की रिपोर्ट के अनुसार केरल सरकार द्वारा प्रकाशित भूमि का उचित मूल्य अभी तक कार्यान्वित नहीं किया है) तटीय विनियम क्षेत्र नियम, विशेष आर्थिक क्षेत्र अधिनियम और किराया नियंत्रण अधिनियम पर ध्यान दिया है । मूल्यांकक द्वारा एरणाकुलम जिले के जनसंख्या सांख्यिकी पर भी विचार किया गया है । मूल्यांकक ने भवन निर्माता, व्यापारियों , स्थानीय रियल एस्टेट एजेंटों , ब्रोकर, स्थानीय निवासियों तथा स्वत मालिकों से अद्यतन बिक्री विवरण तथा तात्पर्य इकट्ठा करके विपणन सर्वेक्षण करने के अलावा संगत उप रजिस्टार से बिक्री संबंधी विश्लेषण के लिए कार्यालय से संगत बिक्री तथा पट्टे दस्तावेज़ संबंधी विवरण भी प्राप्त किए । संयुक्त सुनवाई में मूल्यांकक ने बताया कि भूमि का वास्तविक बिक्री मूल्य जहाँ कहीं उपलब्ध हो, पूर्ण रूप से विचार नहीं किया है । स्वत संबंधी विवरण प्राप्त न होने की स्थिति में मूल्यांकक ने संबंधित पंचायत/ निगम कार्यालय के राजस्व विभाग में अनुरक्षित स्वत निर्धारण रजिस्टार से वार्षिक करयोग्य मूल्य संबंधी विवरण प्राप्त करके संपदा के उचित अनुकूल विपणन किराए/मूल्य निर्धारण किए ।

(iii) स्थान के क्षेत्र को मानते हुए, केन्द्रीय वाणिज्य जिला से होनेवाला दूर को मानते हुए, राजमार्ग से दूर देखकर , रेलवे स्टेशन से होनेवाला दूर देखकर , मार्केट एवं शोपिंग माल आदि से होनेवाला दूर, पासवाला रोड़ तथा पोर्ट से दूर इन सबका मूल्यांकक निर्धारित करने के बाद ही भूमि संपदा के विपणन मूल्य का निर्धारण करता है ।

(iv) विविध स्थानों तथा भिन्न उद्देश्य के लिए भूमि मूल्यांकक द्वारा निर्धारित विविध विपणन मूल्य निम्न प्रकार है :

सं	स्थान	गाँव	प्राप्त मूल्य		विभिन्न प्रकार के पोर्ट भूमि के लिए सिफारिश किया मूल्य							
			भूमि के माप के अनुसार दर		पोर्ट प्रचालन के लिए उपयोग करने योग्य पानी सामनेवाले भूमि				वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए-कार्यालय आदि			
			एक एकड़ के लिए (4047 स्क मी.)	एक स्क मी.के लिए	आकार की वृद्धि के अनुसार दर में विभिन्नता				आकार की वृद्धि के अनुसार दर में विभिन्नता			
				2 एकड़ भूमि तक	2 से 10 एकड़ भूमि तक	10 से 50 एकड़ भूमि तक	50 एकड़ भूमि से परे	2 एकड़ भूमि तक	2से 10 एकड़ भूमि तक	10 से 50 एकड़ भूमि तक	50 एकड़ भूमि से परे	
1.	वि.आईलन्ड	तोपुमपडी	₹.15,000,000	3706	18000000	16200000	15300000	14400000	15,000,000	13,500,000	12750000	12000000
	क)वि.आइलन्ड एस ई आर	रामेश्वरम			दर की भिन्नता संवीक्षा के बाद अंतिम निर्णय लेने संबंधी अध्ययन में प्रतिबिंबित नहीं होता							
	ख) अवतरण क्षेत्र											
	नाविक एयर पोर्ट		₹.9,750,000	2409					9,750,000	8,775,000		
2	वड्डारपाडम	मुलवुकाड	₹.21,000,000	5189	25200000	21420000	20160000	18900000	21,000,000	18,900,000	17850000	16800000
	क) सेस क्षेत्र		₹.24,150,000	5967	28980000	246333000	23184000	21735000	24,150,000	21,735,000	20527500	19320000
3	पुतुवाइपु	पुतुवाइपु	₹.14,500,000	3583	17400000	14790000	13920000	13050000	14,500,000	13,050,000	12325000	11600000
	क) सेस क्षेत्र	एलकुन्नप्युषा	₹.16,675,000	4120	20010000	17008500	16008000	15007500	16,675,000	15,007,500	14,173750	13340000
4	पल्लुत्तीडीएलबी	पल्लुत्ती	₹.13,000,000	3212								
	क) वाटर फ्रन्ड		₹.17,702,958	4374								
5	फोर्टकोच्ची-होटल	फोर्टकोच्ची	₹.16,000,000	3954					16,000,000	14,400,000		
	लारल क्लब		₹.8,000,000	1977					8,000,000	7,200,000		
	कस्टमस/कलवती		₹.16,000,000	3954	19200000							
	फोर्टकोच्ची वार्फ		₹.16,000,000	3954	19200000	16320000						
6	बोलघाटी	मुलवुकाड	₹.21,000,000	5189	25200000	22680000	21420000	20160000	21,000,000	18,900,000	17850000	16800000
7	एरणाकुलम	एरणाकुलम										
	टैकर बर्थ		₹. 23,000,000	5683	27600000							

8.	जिडा- अडजसएन्ट	एणाकुलम	रू, 23,000,000	5683					23,000,000.	20,700,000	19550000	18400000
9.	पच्चालम	एणाकुलम	रू, 23,000,000	6683					23,000,000.	20,700,000	19550000	
10	तेवरा	एलमकुलम	रू.18,000,000	4448	23400000				18,000,000	16,200,000	15300000	14400000

- टिप्पणी:- 1) कार्यकलापों के लिए जहाँ सी आर इज़ेड लागू है वाटर फ्रन्ड की लंबाई के अधीन मूल्य में अनुयोज्य छूट देने के लिए विचार करना उचित होगा ।
- 2) सेस क्षेत्र में 15% वृद्धि करने में विचार करना अच्छा होगा ।
- 3) हाई टेंशन लैन की नीचे की भूमि को विचार से बहिष्कृत किया जाए ।

सं	स्थान	गाँव	विभिन्न प्रकार के पोर्ट भूमि के लिए सिफारिश किया मूल्य							
			गोदाम उद्देश्य के लिए				विशेष आवासीय			
			आकार की वृद्धि के अनुसार दर में विभिन्नता				आकार की वृद्धि के अनुसार दर में विभिन्नता			
			2 एकड़ भूमि तक	2 से 10 एकड़ भूमि तक	10 से 50 एकड़ भूमि तक	50 एकड़ भूमि से परे	2 एकड़ भूमि तक	2से 10 एकड़ भूमि तक	10 से 50 एकड़ भूमि तक	50 एकड़ भूमि से परे
1	वि.आईलन्ड	तोपुमपडी	12000000	10800000	10200000	9600000	11250000	10125000	9562500	9000000
	क)वि.आईलन्ड सेर	रामेश्वरम	दर की भिन्नता स्ववीक्षा के बाद अंतिम निर्णय लेने संबंधी अध्ययन में प्रतिबिंबित नहीं होता							
	ख) अवतरण क्षेत्र नाविक एयर पोर्ट									
2	वल्लारपाडम	मुलवुकाड	16800000	15120000	14280000	13440000	15750000	13387500	12600000	11812500
	क) सेस क्षेत्र		19320000	17388000	16422000	15456000				
3	पुतुवाइपु	पुतुवाइपु	11600000	10440000	9860000	9280000				
	क) सेस क्षेत्र	एलकुन्नयुषा	13340000	12006000	11339000	10672000				
4	पट्टुरुत्तीडीएलबी	पट्टुरुत्ती					11700000			
	क) वाटर फ्रन्ड						14162366	12038011		
5	फोर्टकोची-होटल	फोर्टकोची					12800000	10880000		
	लारल क्लब									
	कस्टमस/कलवती									
	फोर्टकोची वार्फ									
6	बोलघाटी	मुलवुकाड	16800000	15120000	14280000	13440000	15750000	14175000	13387500	12600000
7	एणाकुलम	एणाकुलम								
	टैकर बर्थ									
8.	जिडा- अडजसएन्ट	एणाकुलम	18400000	16560000	15640000	14720000	17250000	15525000	14662500	13800000
9.	पच्चालम	एणाकुलम					18400000			
10	तेवरा	एलमकुलम	14400000	12960000	12240000	11520000	13500000	12150000	11475000	10800000

- टिप्पणी:- 1) कार्यकलापों के लिए जहाँ सी आर इज़ेड लागू है वाटर फ्रन्ड की लंबाई के अधीन मूल्य में अनुयोज्य छूट देने के लिए विचार करना उचित होगा ।
- 2) सेस क्षेत्र में 15% वृद्धि करने में विचार करना अच्छा होगा ।
- 3) हाई टेंशन लैन की नीचे की भूमि को विचार से बहिष्कृत किया जाए ।

14. इस मामले के परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में उपलब्ध है । प्राप्त टिप्पणी का उद्घरण एवं संबंधित पार्टियों के विवाद उक्त पार्टियों को अलग रूप से भेजा जाएगा । ये विवरण हमारे वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> में भी उपलब्ध है ।

15. दोनों प्रकरणों पर कार्यवाही करने के दौरान संग्रहित सूचना की समग्रता, उपयोगकर्ताओं से प्राप्त टिप्पणियों और दो संयुक्त सुनवाईयों में विचार विमर्श के संदर्भ से निम्नलिखित बिन्दु उभरते हैं :-

- (i) 2002 में दाखिल किए गए व्यापक प्रशुल्क संशोधन प्रस्ताव के एक भाग के रूप में सीओपीटी ने पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव शामिल किया था किन्तु इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएएमपी / 75 / 2002-सीओपीटी दिनांक 16 दिसंबर 2003 में पत्तन को सलाह

दी कि वह पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए सरकार द्वारा प्रदत्त प्रक्रिया का अनुपालन करके पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए एक अलग प्रस्ताव प्रस्तुत करे। इस खास सलाह के बावजूद, पत्तन ने 2006 में जब अपना परवर्ती दर संशोधन प्रस्ताव दाखिल किया, उस समय भी, सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप, पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए समुचित प्रस्ताव दाखिल नहीं किया। इस प्राधिकरण ने 2007 में, दरमान का संशोधन करते हुए एक बार फिर सीओपीटी को, सरकारी मार्गदर्शियों में प्रदत्त प्रक्रिया का पालन करने के बाद तीन महीने के भीतर पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए प्रस्ताव दाखिल करने की सलाह दी। केरल के राजपत्र में 1996 में अधिसूचित पट्टेदारी किराया अनुसूची को इस प्राधिकरण द्वारा सीओपीटी के दरमान में इस शर्त के साथ जारी रखने की अनुमति दी गई थी कि संपदा संबंधी प्रभारों को शामिल करने वाली वर्तमान शर्तें उतनी ही मात्रा में लागू होंगी जितनी मात्रा में वे मार्च 2004 में घोषित सरकार के भूमि-नीति मार्गदर्शियों से असंगत नहीं हैं। तदनुसार, 5 प्रतिशत प्रतिवर्ष की वर्तमान वृद्धि मार्च 2004 से दो प्रतिशत प्रतिवर्ष की वृद्धि में संशोधित की गई थी।

- (ii) पत्तन न्यासों से संबंधित भूखंडों के लिए पट्टेदारी किराए निर्धारित करने के प्रयोजन से इस प्राधिकरण को, मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी किए गए प्रशुल्क मार्गदर्शियों की धारा 8 के माध्यम से अधिदेश हुआ है कि वह समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करे। महापत्तन न्यासों के भूमि और जल प्रबंधन पर मार्च 2004 में सरकार द्वारा घोषित नीति स्पष्ट रूप से पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्य और पट्टेदारी किराए निर्धारित करने के लिए अपनायी जाने वाली प्रक्रिया का साफ-साफ उल्लेख करती है। भूखंड का बाजार मूल्य, (i) राज्य सरकार के रैडी रैक्नर मूल्य, (ii) पत्तन के आस-पड़ोस में भूखंडों के लिए पिछले 3 वर्षों में हुए वास्तविक प्रासंगिक लेन-देन की औसत दर + 2% वार्षिक की वृद्धि, (iii) इसी प्रकार के लेन-देन के लिए पत्तन भूखंडों की उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य (iv) किसी मान्यता प्राप्त मूल्य निरूपक द्वारा परिगणित दर और, (v) कोई अन्य प्रासंगिक अवयव जो पत्तन द्वारा पहचाना जा सके, जैसे अवयवों में से किसी एक या सभी अवयवों पर विचार करते हुए निर्धारित किया जा सकता है। पट्टेदारी किराया, भूखंड के इस तरह निर्धारित बाजार मूल्य के 6% पर निर्धारित किया जाना है और दर उस समय तक 2% प्रतिवर्ष की दर से बढ़ाई जानी है जब तक यह दर इस प्राधिकरण के अनुमोदन से संशोधित नहीं कर दी जाती।
- (iii) अपनी कुछ भूमि-संपदा के लिए, वर्ष 2003 से 2005 के लिए राजस्व प्राधिकारियों से प्राप्त भूमि के औसत मूल्य के आधार पर सीओपीटी ने जून 2007 में एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। केपीटी और वीपीटी के पट्टा किरायों के प्रस्तावों पर अनुमोदन प्रदान करते समय इस प्राधिकरण की यह मान्यता थी कि पत्तन न्यास के लिए यह उचित होगा कि वह सरकारी मार्गदर्शियों में दिए सभी विकल्पों के अन्तर्गत बाजार मूल्य का आकलन करें। अतएव, दिनांक 8 मई 2008 के पत्र द्वारा सीओपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह अपनी भू-संपदा / संपत्ति का बाजार-मूल्य सभी विकल्पों के अंतर्गत आकलित करे और फिर उस एक के आधार पर पट्टेदारी किराए परिगणित करे जो पत्तन के लिए सबसे ज्यादा लाभदायक हो। पत्तन ने सूचित किया है कि राज्य सरकार के रैडी रैक्नर का मूल्य उपलब्ध नहीं है और लेन-देन संबंधी मूल्य राज्य प्राधिकारियों से नहीं मिल पा रहा है। इसने यह भी उल्लेख किया है कि पत्तन द्वारा की गई सीमित टेंडरिंग / नीलामी समस्त सम्पदा को समाहित किए हुए इसके प्रस्ताव को आधार देने के लिए पर्याप्त प्रतिनिधित्व नहीं कर सकती।
- (iv) 20 जून 2009 को आयोजित संयुक्त सुनवाई के समय पत्तन ने सूचित किया था कि उसने अपनी संपदाओं के बाजार मूल्य वैज्ञानिक रूप से निर्धारित करने के लिए पहले ही एक व्यावसायिक मूल्यांकक की नियुक्ति कर दी है। मूल्यांकक (वैल्यूअर) की अंतरिम रिपोर्ट के आधार पर केपीटी ने वल्लारपदम, बोलगत्ती, पुतुवीपीन और गोश्री क्षेत्रों में इसके स्वामित्व वाले भूखंडों को पट्टे पर देने के लिए किराए तय करने हेतु यह कहते हुए 17 अगस्त 2009 को एक लगभग नया ही प्रस्ताव प्रस्तुत किया कि पत्तन के दिन 4 जून 2007 के आरंभिक प्रस्ताव में इन क्षेत्रों के पट्टेदारी किराए शामिल नहीं थे। उसके बाद भूमि मूल्य निर्धारक की फाइनल रिपोर्ट में प्रस्तुत किए गए बाजार

मूल्य के आधार पर सीओपीटी ने बल्लारपदम्, बोलगत्ती, पुतुवीपीन और गोश्री क्षेत्रों में इसकी समस्त भू-संपदा के पट्टे किराए के निर्धारण / संशोधन के लिए 16 फरवरी 2010 को एक संशोधित, संयुक्त प्रस्ताव पेश किया। वर्णित परिस्थितियों में, सीओपीटी की समस्त भू-संपदा को समाहित करते हुए एक संयुक्त आदेश जारी किया जा रहा है।

- (v) सीओपीटी द्वारा प्रस्तुत फाइनल मूल्यांकन रिपोर्ट विभिन्न स्थानों (अर्थात् विलिंगडन द्वीप, वल्लार पदम्, पुतुवीपीन, पालुरु ति, फोर्ट कोच्चि बोलगत्ती, एर्नाकुलम्, जीआईडीए के आस-पड़ोस, पाचालम्, थेवारा उप संभागों के साथ, स्थान के भीतर, जहां कहीं आवश्यक हो) के लिए, विभिन्न प्रयोजनों (जैसे पत्तन प्रचालन के लिए वाणिज्यिक प्रयोजनों - कार्यालय इत्यादि के लिए, गोदामों के प्रयोजनों के लिए और विशेष आवासीय प्रयोजनों) के लिए और विभिन्न भूखंड आकारों के लिए (2 एकड़ तक, 2 से 10 एकड़ तक, 10-50 एकड़ तक और भूमि के 50 एकड़ से अधिक) के लिए विभिन्न बाजार भाव प्रस्तावित करती है। मूल्यांकन रिपोर्ट से यह देखा गया है कि भूखंडों के बाजार मूल्य जिला राजस्व कार्यालय / भूमि पंजीयक के कार्यालय इत्यादि से सूचना / डाटा इकट्ठा करने के बाद आय-दृष्टिकोण के आधार पर आंकी गई है। बाजार मूल्य परिगणित करने के लिए मूल्य निर्धारक द्वारा प्रयुक्त विभिन्न दस्तावेज / रिकार्ड्स के साक्ष्यों पर सीओपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा विचार किया गया और उन्हें स्वीकार किया गया है जैसाकि सरकार के भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित है। यहां यह ध्यान देने योग्य है कि इस समिति में फोर्ट कोच्चि, एर्नाकुलम् के उप-समाहर्ता और टारुन प्लानर जीसीडीए एर्नाकुलम् जैसे राजस्व अधिकारी भी शामिल थे।
- (vi) ऐसा दावा किया जाता है कि मूल्यांकन रिपोर्ट में केरल विकास नियंत्रण नियम, केरल स्टैम्प एक्ट 1959 के अन्तर्गत केरल सरकार द्वारा प्रकाशित फेयर वैल्यू ऑफ लैंड (जैसाकि मूल्य निर्धारक द्वारा सूचित किया गया है, सरकार द्वारा प्रकाशित फेयर वैल्यू ऑफ लैंड को अभी तक लागू नहीं किया गया है।) कोस्टल रेगुलेशन जोन्स रूल्स, विशेष आर्थिक क्षेत्र अधिनियम और रेंट कंट्रोल एक्ट, इन सब पर विचार किया गया है। मूल्य निर्धारक ने एर्नाकुलम जिले की जनसंख्या सांख्यिकी पर भी विचार किया है। भवन-निर्माताओं, व्यापारियों, स्थानीय रियल एस्टेट एजेन्टों, दलालों स्थानीय निवासियों और संपत्ति के मालिकों से बिक्री के ब्यौरे और रु झान इकट्ठे करते हुए बाजार का सर्वेक्षण करने के अलावा मूल्य निर्धारकों ने बिक्री मूल्यों का विश्लेषण करने के लिए संबंधित उप-पंजीयकों के कार्यालयों में रिकार्ड किए गए पट्टेदारी अनुबंधों और बिक्री करारों के ब्यौरे भी प्राप्त किए हैं। जो संपत्तियां अभी तक किराए पर नहीं गई हैं, उनके बारे में मूल्य निर्धारक ने समुचित और निष्पक्ष बाजार किराया / संपदा का निष्पक्ष मूल्य परिगणित करने के लिए विभिन्न पंचायत / निगम कार्यालयों के राजस्व विभाग में रखे गए सम्पत्ति मूल्य-निर्धारक रजिस्ट्रों से वार्षिक दर योग्य मूल्य के ब्यौरे अर्जित किए हैं।
- (vii) भूखंड के क्षेत्रफल, मध्यवर्ती व्यापार जिला से दूरी, राजमार्ग से दूरी, रेल्वे स्टेशन से दूरी, बाजार और शापिंग माल से दूरी, पहुंच मार्ग की चौड़ाई और पत्तन से दूरी पर विचार करके मूल्य निर्धारक द्वारा भू-संपदा का बाजार-मूल्य निर्धारित करने के लिए समुचित महत्व (वेटेज) दिया गया है। उन गतिविधियों की मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, जिसके लिए सीआजेड लागू है, वाटर-फ्रंट की लंबाई पर निर्भर करते हुए मूल्य में उपयुक्त कटौती पर विचार किया गया है। इसके अलावा विआक्षे के लिए दर में 15% की वृद्धि पर विचार किया गया है।
- (viii) हालांकि मूल्य निर्धारक ने पट्टेदारी किरायों के निर्धारण के लिए विभिन्न भूखंड आकारों (भूमि के दो एकड़ों तक, 2 से 10 एकड़ तक, 10 से 50 एकड़ और भूमि के 50 एकड़ से अधिक) के लिए बाजार मूल्य दिए हैं, सीओपीटी ने पट्टेदारी किराए प्रस्तावित करने के लिए 2 एकड़ तक भूमि के निर्धारित बाजार-मूल्य पर भरोसा किया है।
- (ix) निष्कर्षतः, सीओपीटी ने कहा है कि मूल्यांकन रिपोर्ट संपत्तियों की पहचान करने के बाद, अनुमानों और सीमाओं का वर्णन करके, संपत्ति के बारे में संबद्ध तथ्य देते हुए, जांचों विश्लेषणों के

परिणाम और उन कारणों की व्याख्या करके जिनसे भू-संपदाओं के बाजार मूल्य के अनुमानन में मदद मिलती है, तैयार की गई है। संयुक्त सुनवाई में यह भी पेश किया गया था कि कुछ पाकेटों में भूखंडों का मूल्य, उपलब्ध बाजार मूल्य से भी कम विचारित किया गया है। हर हाल में, मूल्यांकन पत्तन द्वारा स्वीकार किया गया है। अध्यक्ष सीओपीटी की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा इसका समर्थन किया गया है। इस समिति में राज्य राजस्व प्राधिकारियों के प्रतिनिधि भी शामिल थे। इसलिए, यह प्राधिकरण मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित, पत्तन द्वारा तैयार किए गए प्रस्ताव पर विचार करने का इच्छुक है।

- (x) (क) कोचीन पोर्ट लीज़ होल्डर्स एसोसिएशन और कोचीन चैम्बर ऑफ कामर्स एंड इंडस्ट्री ने दावा किया है कि तीस वर्ष की अवधि के लिए निष्पादित पट्टों का आधारभूत किराया, पट्टेदारी की अवधि के जारी रहते हुए कानूनी रूप से बदला नहीं जा सकता। उनका यह भी दावा है कि दीर्घकालिक पट्टे, सांविधिक अनुबंध होते हैं और जब तक कोई ऐसा कानून नहीं है जो विशिष्ट रूप से किराए में परिवर्तन का प्रावधान करता हो पट्टेदारी जारी रहने के समय किरायों में बदलाव करना कानूनी रूप से अनुमेष नहीं है। इस दावे के उत्तर में पत्तन ने कहा है कि एक विशिष्ट धारा यह कहती है कि, “आधारभूत पट्टा किराया, में तात्कालिक दरमान के आधार पर, 5 वर्ष के प्रत्येक खंड के बाद, ऊपर की ओर संशोधन (वृद्धि) हो जाएगा।” यह धारा 1 जनवरी 1996 के बाद निष्पादित सभी पट्टेदारी विलेखों (डीडो) में शामिल की गई है और 1 जनवरी 1996 से पहले आबंटित भूखंडों के मामले में पट्टेदारी दस्तावेज स्पष्ट रूप से कहता है कि पट्टे पर देने वाले को प्रत्येक 5 वर्ष के बाद पट्टे दारी किराए में बढ़ोत्तरी करने का, जो 100% से ज्यादा न हो, अधिकार है।
- (ख) विलिंगटन द्वीप में 1 जनवरी 1996 से पहले आबंटित / नवीकृत भूखंडों के पट्टेदारी करारनामों में कथित रूप से इस आशय की एक धारा है कि किरायों में वृद्धि की अधिकतम सीमा करारनामों में लिखी हुई मूल दर के 100% तक सीमित होनी चाहिए। चूंकि बाजार मूल्य पर आधारित संशोधन इन मामलों में नहीं अपनाया जा सकता है, पत्तन ने किरायों में, 1 जनवरी 1996 को प्रचलित दरों के 100% की दर से वृद्धि प्रस्तावित की है और तदनुसार मसौदा दरमान में इस संबंध में एक नया खंड प्रस्तावित किया है। इस संदर्भ में यह उल्लेखनीय है कि दरमान में दी जाने वाली दरें उच्चतम स्तर हैं इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें, प्रचलित पट्टेदारी करारनामों में स्वीकृत किरायों के सावधिक संशोधन के प्रावधानों के अनुसार, प्रचलित पट्टेदारियों में लागू की जानी हैं। अतएव, विलिंगडन द्वीप में 1 जनवरी 1996 से पहले आबंटित / नवीकृत भूखंडों के लिए अलग पट्टेदारी किराए तय करना, जैसा पत्तन द्वारा प्रस्तावित किया गया है, आवश्यक नहीं समझा गया है।
- (xi) डीपी वर्ल्ड ने दावा किया है कि वल्लार पदम् विआक्षे एक रिक्लेमेशन स्थान है और वहां की मिट्टी बहुत ही घटिया है। इसके अनुसार, वहां भूखंड लेने वाले किसी भी पक्ष (पार्टी) को, पट्टेदारी से लाभ उठाने हेतु उस जमीन पर कोई भौतिक संरचना निर्माण करने से पहले मिट्टी को व्यवस्थित / स्थिर करने के लिए अच्छा खासा खर्च करना पड़ेगा। सीओपीटी ने यह कहते हुए इस तर्क का प्रतिरोध किया है कि वाणिज्यिक स्थापनाओं के लिए विभिन्न ड्यूटियों, करों आदि से छूट जैसे अनेक लाभ उपलब्ध हैं और इसलिए पट्टेदारी किराया कोई ऐसा अवयव नहीं होगा जिसके कारण इन क्षेत्रों में वाणिज्यिक स्थापनाओं का निर्णय निर्भर करेगा।
- (xii) पेट्रोनेट एलएनजी लिमि. ने कहा है कि पुतुवीपीन की अधिकतर भूमि सीआरजेड प्रतिबंधित क्षेत्र के भीतर पड़ती है जिसका उपयोग मुख्य रूप से तेल और गैस उत्पादों और अन्य संबंधित सुविधाओं के भंडारण के लिए किया जा सकता है। इसने दावा किया है कि ये भण्डारण सुविधाएं उतना राजस्व पैदा नहीं कर पाएंगी जितना मूल्यांकन रिपोर्ट में प्रोजेक्ट किया गया है। पेट्रोनेट एलएनजी के अनुसार, किरायों में बीच-बीच में वृद्धि से पुतुवीपीन में योजना बनाए गए प्रोजेक्ट अव्यावहारिक हो जाएंगे। उत्तर में, सीओपीटी ने कहा है कि अन्तरिम मूल्यांकन रिपोर्ट में आरंभ में प्रदर्शित रू. 2 करोड़ प्रति एकड़ के बाजार मूल्य के मुकाबले यह मूल्य फाइनल रिपोर्ट के

अनुसार रू . 1.06 करोड़ प्रति एकड़ निर्धारित किया गया है (जिसमें) पैट्रोनेट एलएनजी लिमिटेड को पट्टेदारी पर दिया गया भूखंड क्षेत्र फल गोदाम / भंडारण प्रयोजनों से दिया गया माना गया है । यहां यह ध्यान देने योग्य है कि मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, उन गतिविधियों के लिए जिनके लिए सीआरजेड लागू होता है, वाटरफ्रंट की लंबाई पर निर्भर करते हुए मूल्य में उपयुक्त कटौती / कमी पर विचार किया गया है ।

- (xiii) वर्तमान दरमान में 1 जनवरी 1996 के बाद आबंटित / पट्टे पर दिए गए भूखंडों को आवासीय प्रयोजन, औद्योगिक प्रयोजन और वाणिज्यिक प्रयोजन में वर्गीकृत किया गया था । मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर पत्तन वाटर फ्रंट वाली भूमि को बर्थ और बैकअप के लिए, वाणिज्यिक / कार्यालय (वेयर हाऊस / भंडार घर के अलावा) के प्रयोजन, भंडारण के प्रयोजन और विशेष आवास के प्रयोजन के अंतर्गत वर्गीकृत करने का प्रस्ताव किया है । सीओपीटी ने वल्लार पदम्, पुतुवीपीन, बोलगत्ती और जीआईडीए क्षेत्रों में स्थित भूखंडों के बारे में किरायों को ऊपर वर्णित विभिन्न श्रेणियों / वर्गों के अन्तर्गत निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है । वल्लार पदम् विआक्षे क्षेत्र, पुतुवीपीन, पुतुवीपीन विआक्षे क्षेत्र, फोर्ट कोच्चिं लॉरेल क्लब, फोर्ट कोच्चिं सीमाशुल्क, फोर्ट कोच्चिं पोतघाट में भूमि को आवासीय प्रयोजन से पट्टे पर दिए जाने का प्रस्ताव नहीं है । बाजार मूल्य और उससे अभिकलित वार्षिक किराया, उस प्रयोजन पर निर्भर करते हुए जिस प्रयोजन से भूमि का उपयोग किया जाना है । पर्याप्त रूप से भिन्न हो जाता है । यह सुनिश्चित करने के लिए कि भूखंडों के वर्गीकरण पर कोई अनावश्यक विवाद न उठाया जाए, पत्तन को विभिन्न क्षेत्रों में फैली अपनी भू-संपदा की ऊपर वर्णित चार अलग-अलग समूहों के अन्तर्गत घोषणा करने के लिए तुरंत पारदर्शी परिमापक अपनी भूमि उपयोग योजनाओं के अनुसार यथा स्थान रख देने चाहिए ।
- (xiv) सीओपीटी के सामान्य दर संशोधन प्रस्ताव के संबंध में आदेशसं. टीएएमपी / 11 / 2009 - सीओपीटी दिनांक 23 फरवरी 2010 में इस प्राधिकरण ने, “लाइसेंस आधार पर विनिर्दिष्ट पारगमन क्षेत्र में कार्गो के भण्डारण के लिए प्रभार “ शीर्षक के अन्तर्गत एक नई प्रशुल्क मद के रूप में खुले क्षेत्र के लिए रू . 10/- प्रतिवर्ग मीटर प्रति सप्ताह और ढके हुए क्षेत्र के लिए रू . 12.50 प्रति वर्गमीटर प्रति सप्ताह की दर को सीओपीटी के दरमान के खंड 3.2.3 के माध्यम से अनुमोदन प्रदान किया था । ऊपर संदर्भित विनिर्दिष्ट पारगमन क्षेत्रों से इतर क्षेत्रों में 11 महिनों तक की अवधि के लिए ढके हुए और खुले क्षेत्रों के लाइसेंस जारी करने के लिए पत्तन ने क्रमशः रू . 45/- और रू . 35/- प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह के दर लगाना प्रस्तावित किया है । ढके हुए क्षेत्र के अस्थायी पट्टे के लिए 1 अक्टूबर 1996 से (वार्षिक वृद्धि के बिना) प्रचलित दरें रू .400/- प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह, और खुले क्षेत्र के लिए रू . 170/- प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए, रू . 100/- प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह औद्योगिक प्रयोजनों के लिए, और सख्त सतह वाले क्षेत्र के लिए रू . 200/- प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह है । ढके हुए और खुले क्षेत्रों के लिए क्रमशः रू . 45/- और रू . 35/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की प्रस्तावित दरें मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित किए गए भूमि के बाजार मूल्य की सीमा तक नहीं हैं । चूंकि प्रस्तावित भूमि दरें 1996 में प्रदत्त दरों से लगभग 558% वृद्धि दर्शाती है; पत्तन द्वारा खुले क्षेत्रों और ढके हुए क्षेत्र के लिए दरों में प्रस्तावित क्रमशः 10% और 106% की वृद्धि ठीक ही दिखाई पड़ती है ।
- (xv) वर्तमान दरमान में, विभिन्न पक्षों को क्षेत्रफल आधार पर कार्यालय स्थान पट्टे पर देते हुए रू . 70/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर दी गई है । वार्षिक वृद्धि अवयव को जोड़कर, 31 मार्च 2010 को प्रचलित दर रू . 102.90 प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह थी । ढके हुए कार्यालय स्थान के लिए रू . 150/- वर्ग मीटर प्रति माह की प्रस्तावित दर, मूल्य निर्धारक द्वारा भूमि के निर्धारित बाजार मूल्य की मात्रा तक (बढ़ी हुई) नहीं है । चूंकि प्रस्तावित भूमि मूल्य, 1996 में प्रदत्त दरों से लगभग 558% की वृद्धि दर्शाते हैं कार्यालय स्थान के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित लगभग 114% की वृद्धि दर ठीक ही लगती है ।

- (xvi) सीओपीटी के प्रचलित दरमान में, जो पहले सरकारी मंजूरी द्वारा अनुमोदित किया गया था, उप-पट्टेदारी का भी प्रावधान है। गोदाम और कार्यालय परिसर स्थान उप-पट्टे पर देने के लिए 1 अक्टूबर 1996 से (वार्षिक वृद्धि अवयव मार्च 2004 तक) 5% और उसके बाद 2% के साथ) प्रचलित दरें क्रमशः रू. 100/- और रू. 125/- प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति माह है। अब, पत्तन ने उप-पट्टेदारी की दर रू. 25/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह या उसका भाग, संशोधित करने का प्रस्ताव किया है। सरकार द्वारा सं. पीटी-17011/55/87 पार्ट दिनांक 1 अप्रैल 1995 के अंतर्गत जारी महापत्तनों के लिए भूमि / वाटर फ्रंट प्रबंधन हेतु पिछले नीति-मार्गदर्शियों के अनुसार पट्टे पर ली गई सम्पत्ति किसी तीसरे पक्ष को, पट्टेदार द्वारा, उप-पट्टे के माध्यम से, किराएदारी पर या किसी अन्य साधन से हस्तान्तरित नहीं की जाएगी। उन्ही नीति मार्गदर्शियों में यह भी कहा गया है कि कोई भी उप-किराएदारी हस्तान्तरण, प्राधिकरण की पूर्व स्वीकृति के बिना, चूंकि प्राधिकरण पट्टेदारी को मंजूरी प्रदान करता है, पट्टेदारी को रद्द करवा सकता है। निष्कर्षतः अर्थ यह हुआ कि उप-किराएदारी अनुमेय है, बशर्ते सीओपीटी इसे अनुमोदित करे। मार्च 2004 में जारी की गई, सरकार की महापत्तनों के लिए भूमि नीति के अनुसार, उसमें विनिर्दिष्ट शर्तों को पूरा करने पर (अपफ्रंट आधार पर प्रदत्त पट्टों के मामले में) पत्तन को वर्तमान अपफ्रंट प्रीमियम और मूल अपफ्रंट प्रीमियम के बीच के अन्तर के 50% के बराबर का शुल्क का शेष पट्टेदारी अवधि के लिए उसे अधिक भारी करते हुए, भुगतान करने पर पट्टेदार को पट्टा हस्तान्तरित करने दिया जा सकता है। उन पट्टेदारियों के मामले में जो, सरकारी भूमिनीति के अनुसार ऊपर वर्णित प्रभारों के अतिरिक्त वार्षिक पट्टेदारी किराए आधार पर मूलरूप से प्रदान की गई थीं, प्रचलित दरमान / सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित दरों के अनुसार शेष अवधि के लिए परिगणित पट्टे किराए की एनपीवी के बराबर अपफ्रंट प्रीमियम के भुगतान के अधीन, जैसाकि नीति दस्तावेज में प्रदत्त है, हस्तान्तरण की आदत दी जा सकती है। हस्तान्तरण शुल्क के मुद्दे पर इस प्राधिकरण ने प्रकरण सं. टीएएमपी /10/2000- सामा. में दिनांक 4 फरवरी 2000 और 31 अगस्त 2000 के अपने पिछले आदेशों के अन्तर्गत स्पष्ट किया था कि महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 में विशेष प्रावधान के अभाव में प्राधिकरण के पास, महापत्तनों द्वारा पट्टेदारी हस्तान्तरण / गिरवी रखने के शुल्क लगाने को अनुमोदित करने का अधिकार नहीं है। दिनांक 31 अगस्त 2000 के आदेश में यह भी स्पष्ट किया गया है कि प्राधिकरण के पास इस प्रकार की लेवियों को नामंजूर करने की शक्ति भी नहीं है और पत्तन न्यास अपने विवेक और जिम्मेदारी पर इस प्राधिकरण को बीच में डाले बिना इस मामले में स्वयं का अपना निर्णय ले सकते हैं।
- (xvii) प्रचलित दरमान के अनुसार, निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए फ्यूमीगेटोरियम का किराया रू. 20/- प्रति 10 वर्ग मीटर या उससे कम प्रतिदिन है। सीओपीटी ने दिनांक 4 जून 2007 के अपने प्रस्ताव में रू. 3/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह या उसके अंश की दर का सुझाव दिया है। अनौपचारिक रूप से पत्तन ने पुष्टि की है कि उसका प्रस्ताव वास्तव में, रू. 3/- प्रति वर्ग मीटर प्रतिदिन की दर के लिए है, न कि प्रति माह। वार्षिक वृद्धि अवयव के आधार पर 31 मार्च 2010 को प्रभारित दर रू. 29.40 प्रति 10 वर्ग मीटर या कम प्रति दिन है। अतएव, यह प्राधिकरण रू. 3/- प्रति वर्ग मीटर प्रति दिन या उसके अंश को निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए फ्यूमीगेटोरियम के किराए के दर के रूप में अनुमोदन प्रदान करता है।
- (xviii) पत्तन की भूमि में से पाइप लाइनें बिछाने के लिए वे लीव चार्जेज, पाइप लाइन द्वारा घेरे हुए क्षेत्र के लिए, 1 अक्टूबर 1996 से रू. 100/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष चला आ रहा है। वार्षिक वृद्धि अवयव के साथ वर्तमान दर के अनुसार यह प्रभार 31 मार्च 2010 को रू. 147/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है। सीओपीटी ने दिनांक 4 जून 2009 के अपने प्रस्ताव में वे लीव चार्ज के रूप में रू. 30/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर सुझाई है। 1996 में भूमि की प्रचलित दरों पर आज की तारीख में लगभग 558% की बढ़ोत्तरी पर विचार करते हुए, वे लीव चार्जेज में पत्तन द्वारा प्रस्तावित 260% की दर वृद्धि न्याय संगत लगती है। यहाँ यह उल्लेख किया जाना है कि अपने आदेश सं. टीएएमपी / 41 / 2003- जेएनपीटी दिनांक 10 अगस्त 2004 में इस प्राधिकरण ने स्पष्ट किया है कि वे लीव चार्जेज के प्रयोजन से उन पाइप लाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर एक अकेली पाइप लाइन द्वारा घेरा गया क्षेत्रफल परिगणित कर लिया जाना चाहिए। अनेक परत

वाली पाइप लाइन की कतारों / चट्टों के मामले में अनेक परत वाली पाइप लाइन चट्टे द्वारा घेरे गए भौतिक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और अलग-अलग उपयोगकर्ताओं को, उस क्षेत्र में से गुजर रही उनकी पाइप लाइनों की लम्बाई और व्यास के आधार पर उनके यथानुपात क्षेत्रफल के लिए बिल दिया जाना चाहिए । सड़क, रेलों, जेट्टियों इत्यादि के साथ सहभागिता वाले क्षेत्रफल के बारे में, यह मानते हुए कि उनके पास भूमि का एकाधिकार नहीं है, संबंधित क्षेत्रफल के 50% के लिए विभिन्न उपयोगकर्ताओं को यथानुपात बिल दिए जाने चाहिए । जहाँ तक भूमिगत पाइप लाइनों का संबंध है, यदि उपयोगकर्ता यह सिद्ध कर देते हैं कि इस छोर से उस छोर तक गुजरने वाली भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर का सतही क्षेत्रफल का कब्जा भौतिक रूप से उनके पास नहीं है, ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र, वे लीव चार्ज लगाने के प्रयोजन से पाइप लाइन के व्यास और लंबाई के गुणनफल का 50% गिना जाना चाहिए ।

- (xix) पिछली बार जब सरकार द्वारा पट्टेदारी किराए अनुमोदित किए गए थे तो ये संचयी आधार पर 5% वार्षिक वृद्धि के साथ अनुमोदित किए गए थे । इस 5% वार्षिक वृद्धि को लीज होल्डर्स एसोसिएशन और अन्यो द्वारा चुनौती दी गई थी तथा माननीय केरल उच्च न्यायालय ने दिनांक 10 जुलाई 2003 को एक साझा निर्णय (कॉमन जजमेंट) द्वारा यह कहा है कि 5% वार्षिक वृद्धि आधार (मूल) किराए पर होनी चाहिए, न कि संचयी आधार पर । जैसाकि पत्तन से पता चला है भारत सरकार, सीओपीटी और कुछ पट्टेदारों ने माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष विशेष अवकाश याचिकाएं प्रस्तुत की हैं और इन मुकदमों में माननीय उच्चतम न्यायालय का निर्णय आना अभी बाकी है । अतएव यह स्पष्ट किया जाता है कि सीओपीटी के प्रस्ताव पर इस प्राधिकरण द्वारा पट्टा किरायों के संशोधन के लिए पारित किया जाने वाला आदेश उसी सीमा तक लागू होगा जिस सीमा तक यह माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित किये जाने वाले आदेशों से असंगत नहीं होगा । इसके अलावा, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें, जो किसी भी स्थिति में उच्चतम दरें हैं, वर्तमान पट्टेदारियों पर पट्टेदारी किरायों के सावधिक संशोधन के बारे में बचे हुए पट्टेदारी करारनामों के प्रावधानों के अनुसार लागू किए जाने हैं ।
- (xx) सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार निर्धारित पट्टेदारी किराए, 1 अप्रैल 2011 से 2% के स्वयंचालित वार्षिक वृद्धि के अधीन है ।
- (xxi) सीओपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना के अनुसार दरों के संशोधन के कारण प्रचलित पट्टेदारियों से लगभग रु . 377 लाख प्रतवर्ष की अतिरिक्त आय पैदा होगी ।
- (xxii) सीओपीटी ने दरों में संशोधन के लिए अनुमोदन केवल भावी प्रभाव से मांगा है जैसाकि न्यासियों के संकल्प सं. 053 दिनांक 29 जून 2007 से पहले आए नोट से साफ हो जाता है जिसमें एक न्यासी के प्रश्न के उत्तर में साफ कहा गया है कि संशोधन आगामी प्रभाव से ही लागू होगा । अतएव, यह प्राधिकरण किरायों में भावी प्रभाव से संशोधन करने के प्रस्ताव को अनुमोदन प्रदान करता है । संशोधित दरें और सशर्तताएँ भारत के राजपत्र में इस आदेश की अधिसूचना की तिथि से 30 दिन बीत जाने के बाद प्रभावी होंगी और पाँच वर्षों के लिए प्रभावी रहेंगी । प्रदान किया गया यह अनुमोदन, जब विशिष्ट रूप से इस प्राधिकरण द्वारा विस्तारित नहीं किया जाता है, उसके बाद अपने आप निरस्त हो जाएगा ।

15. परिणामस्वरूप, और ऊपर दिए गए कारणों से और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण सीओपीटी के दरमान के वर्तमान अध्याय VII - संपदा किराए के अधिक्रमण में, सीओपीटी के भूमि के आबंटन के लिए पट्टेदारी के किराए की दरों को, इसके साथ संलग्न संलग्नक के अनुसार अनुमोदन प्रदान करता है ।

(रानी जाधव)
अध्यक्ष

अध्याय - VII
संपदा किराए

7.1 विभिन्न स्थानों पर पत्तन भूखंडों के पट्टे

राशि रू . में

क्रम सं.	स्थान ठिकाना	बर्थ और बैकअप के लिए वाटर फ्रंट के साथ भूमि	वाणिज्यिक कार्यालय उद्देश्य (वेयर हाऊस से इतर प्रयोजन से)	वेयर हाऊस प्रयोजन के लिए	विशेष आवास प्रयोजन
		प्रति हैक्टेयर प्रतिवर्ष	प्रति हैक्टेयर प्रति वर्ष	प्रति हैक्टेयर प्रति वर्ष	प्रति हैक्टेयर प्रति वर्ष
1.	विलिंग्डन द्वीप	2667600	2223000	1778400	1667250
	” नौसेना हवाई अड्डे का लैंडिंग कोन	---	1444950	---	---
2.	वल्लार पदम्	3734640	3112200	2489760	2334150
	” विआक्षे क्षेत्र	4294836	3579030	2863224	---
3.	पुतुवीपीन	2578680	2148900	1719120	---
	” विआक्षे	2965482	2471235	1976988	---
4.	पालुरु ति - डीएलडी	---	---	---	1733940
	” - वाटर फ्रंट	---	---	---	2098863
5.	फोर्टकोच्चि-	---	2371200	---	1896960
	” -लॉरिल क्लब	---	1185600	---	---
	” - सीमा शुल्क	2845440	---	---	---
	” - पोतघाट	2845440	---	---	---
6.	बोलगत्ती	---	3112200	2489760	2334150
7.	एर्नाकुलम् - फोर शोर	---	---	---	---
	” -जीआईडीए भूमि	---	3408600	2726880	2556450
	” - पाचलम	---	3408600	---	2726880
	” - थेवारा	---	2667600	2134080	2000700

नोट :- प्रति एकड़ प्रति वर्ष दर परिगणित करने के लिए प्रति हैक्टेयर प्रति वर्ष दर को 100 से विभाजित किया जा सकता है।

7.2 दरमान के खंड 3.2.3 के माध्यम से पारगमन क्षेत्र अन्तर्गत विनिर्दिष्ट क्षेत्र से इतर क्षेत्रों में 11 महिने तक की अवधि के लिए लाइसेंस परदिए गए ढके हुए और खुले क्षेत्र का लाइसेंस शुल्क

ब्योरा	रू . प्रति वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति माह या उसका अंश - आबंटन की तिथि से
ढका हुआ स्थान	45
खुला स्थान	35

7.3 कार्यालय परिसर / स्थान के लिए प्रभार

ब्योरा	रू . प्रति वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति माह या उसका अंश
ढका हुआ स्थान - कार्यालय परिसर	150

7.4 निर्यात कार्गो के भंडारण के लिए फ्यूमीगाटोरियम का किराया : रू . 3/- प्रति वर्गमीटर प्रति दिन या उसका अंश

7.5 पत्तन की भूमि में से पाइप लाइन बिछाने के लिए वेलीव चार्ज: पाइपलाइन द्वारा घेरे गए क्षेत्रफल के लिये रू . 360/- प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष

ऊपर खंड 7.5 का नोट :- वेलीव चार्ज के प्रयोजन से इकहरी पाइपलाइन द्वारा घेरा गया क्षेत्र उन पाइप लाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर परिगणित किया जाना चाहिए। अनेक परत वाली पाइप लाइन की कतारों / चट्टों के मामले में अनेक परत वाली पाइप लाइन की कतार / चट्टे द्वारा घेरे गए भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और विभिन्न उपयोगकर्ताओं को इस क्षेत्र से गुजरने वाली उनकी पाइप लाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर यथानुपात क्षेत्रफल के लिए बिल दिया जाना चाहिए। सड़क, रेल लाइन, जैट्टियों इत्यादि के साथ सहभागिता वाले क्षेत्रफल के बारे में विभिन्न उपयोगकर्ताओं को यह मानते हुए संबद्ध क्षेत्रफल के 50% के लिए यथानुपात बिल दिया जाए कि उनके पास भूमिका अकेले का कब्जा नहीं है और उनके पास केवल राहदारी का अधिकार मात्र है। जहाँ तक भूमिगत पाइपों का संबंध है, यदि उपयोगकर्ता यह सिद्ध कर दें कि इस छोर से उस छोर तक गुजरने वाले भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर सतही क्षेत्रफल का कब्जा भौतिक रूप से उनके पास नहीं है, ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्रफल, वेलीव चार्ज लगाने के प्रयोजन से व्यास और लंबाई के गुणफल का 50% गिना जाना चाहिए।

अध्याय VII संपदा किराए के लिए सामान्य नोट

(1) ऊपर वर्णित सभी मूल दरें 2% वार्षिक की स्वयंचालित वृद्धि के अधीन हैं।

(2) पट्टेदारी किरायों को अधिशासित करने वाली सभी शर्तें सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप होंगी।