

(भारत का राजपत्र, असाधारण के भाग-III, खण्ड-4 में प्रकाशनार्थ)  
महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

जी. संख्या 7

नई दिल्ली 11 जनवरी, 2011

अधिसूचना

महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38 वाँ) की धारा 49 के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा चेन्नई पत्तन न्यास के संपदा किराये के संशोधन प्रस्ताव को संलग्न आदेशानुसार निपटाता है।

(रानी जाधव)  
अध्यक्ष

**महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण**  
**प्रकरण संख्या. टीएमपी/47/2008-केपीटी**

चेन्नई पत्तन न्यास

आवेदक

आदेश

**(नवंबर, 2010 के 10 वें दिन पारित)**

यह प्रकरण चेन्नई पत्तन न्यास से संपदा किरायों में संशोधन के लिए प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. मार्च 2004 में तत्कालीन जहाजरानी, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार ने महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी घोषित किए। पत्तन भूमि के लाइसेंस शुल्क/पट्टे किराया निर्धारित करने की क्रियाविधि भारत सरकार के नीति मार्गदर्शियों में विशेष रूप से प्रदान की गई है।

3. सीएचपीटी का दरमान पिछलीबार वर्ष 2006 में दिनांक 30 मार्च, 2006 के आदेश के द्वारा संशोधित किया गया था। संपदा किराये के लिए वर्ष 2006 में पिछली सामान्य समीक्षा के दौरान, सीएचपीटी ने संपदा किराए प्रस्तावित करने हेतु सरकारी भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त क्रिया विधि का अनुसरण नहीं किया और प्राधिकरण को, लागत स्थिति के आधार पर संपदा किराया की दरों को संशाधित करने के लिए अनुरोध किया था। इसलिए इस प्राधिकरण ने सीएचपीटी को भारत सरकार की भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप प्रस्ताव प्रस्तुत करने की सलाह दी एवं तब तक के लिए सीएचपीटी को सलाह दी गयी कि नीति मार्ग दर्शियों में प्रदत्त शर्तों जैसे कि वार्षिकवृद्धि, प्रतिभूति जमा(जमानत राशि ) आदि को कार्यान्वित करें। इस संबंध में, सीएचपीटी के प्रचलित दरमान में एक सामान्य टिप्पणी को भी समाविष्ट किया गया था। सीएचपीटी के प्रचलित दरमान में यह भी अनुबंध है कि लाइसेंस शुल्क/पट्टे किराये में 2% की दर से प्रतिवर्ष वृद्धि होगी।

4. इस पृष्ठभूमि में सीएचपीटी ने अपने संपदा किराया बढ़ाने के लिए प्रस्ताव दाखिल किया। सितंबर 2008 में सीएचपीटी द्वारा प्रस्तुत दरों की अनुप्रयोग को बाद में शासित करने वाली सशर्तताओं के साथ सीएचपीटी से प्राप्त प्रस्ताव को एक प्रशुल्क प्रकरण के रूप में पंजीकृत किया गया और निर्धारित सामान्य परामर्शी प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए उस पर कार्रवाई की गई। बाद में सीएचपीटी ने पत्र दिनांक 24 जून, 2010 के द्वारा दरमान के सामान्य संशोधन के लिए अद्यतन प्रस्ताव प्रस्तुत करते समय संपदा से जुड़े क्रिया कलाप से संबंधित लागत विवरणी को अद्यतन किया।

5.1 जैसाकि पहले भी कहा गया है, भूमि नीति मार्गदर्शी विशेषरूप से, पत्तन की भूमि के लाइसेंस शुल्क/पट्टे किराये निर्धारित करने की विधि प्रदान करते हैं। किंतु, सीएचपीटी ने समस्त पत्तन भूमि के बाजार मूल्य की गणना के लिए, एक विशेष स्थान की लिए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित भूमि के मार्गदर्शी मूल्य पर विचार किया है। इसने बाजार भाव मूल्यांकन के लिए, भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित अन्य विकल्पों पर विचार नहीं किया। शीघ्र से शीघ्र मई 2009 में भारत सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों में विनिर्देशित सभी विकल्पों के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य के आकलन हेतु दिए गए, परामर्श एवं अनुस्मारक के वाबजूद, सीएचपीटी ने भूमि का पुनः मूल्यांकन नहीं किया था, जैसा अपेक्षित था।

5.2 उपयोक्ताओं ने सीएचपीटी के द्वारा किए गए भूमि मूल्यांकन पर चिंता जतायी एवं सीएचपीटी के द्वारा संपदा किराया में मांगी गई किसी भी प्रकार की वृद्धि का विरोध किया ।

6. इस प्रकरण में सीएचपीटी के परिसर में दिनांक 29 जून, 2010 को एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी । सीएचपीटी ने पावर प्वाइंट पर अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया । संयुक्त सुनवाई में उपस्थित प्रायः सभी उपयोक्ताओं ने सीएचपीटी के द्वारा किए गए भूमि मूल्यांकन की तीव्र आलोचना की । सीएचपीटी दोबारा भूमि मूल्यांकन करने के लिए राजी हुआ एवं उसने पुनः मूल्यांकन करने के लिए और संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने के लिए एक महिना का समय मांगा ।

7. अनेक अनुस्मारकों के उपरांत, सीएचपीटी ने अपने पत्र दिनांक 12 अगस्त, 2010 के द्वारा सूचित किया कि उसने भूमि नीति मार्ग दर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के अंतर्गत उसकी भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए कार्य प्रारंभ कर दिया है । इसलिए अनुरोध किया है कि वृद्धि की अनुप्रयोज्य प्रतिशतता के साथ संपदा किरायों के वर्तमान दरमान को तब तक जारी रखने दिया जाए जब तक नया प्रस्ताव अनुमोदित नहीं हो जाता । सीएचपीटी ने यह भी अनुरोध किया है कि 18 सितंबर, 2008 और 24 जून, 2010 को दाखिल संपदा किराये में संशोधन के लिए दाखिल प्रस्ताव को वापस ले लिया मान लिया जाए ।

8. चूंकि सीएचपीटी अपने भूमि को भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित सभी विकल्पों के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य का दोबारा मूल्यांकन करने के लिए राजी हो गया है और इस बात को ध्यान में रखते हुए कि पत्तन ने भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त मानदंडों के अनुसार तैयार किए गए प्रस्ताव को दाखिल करने हेतु कार्रवाई आरंभ कर दी है । यह प्राधिकरण संदर्भाधीन मामले को बंद करना चाहता है और संपदा किरायों की समीक्षा के लिए सीएचपीटी के प्रस्ताव को वापस लिया मानता है । यह प्राधिकरण समय-समय पर सरकारी नीतियों के अनुसार पहले से प्रोद्भूत अनुप्रयोज्य दरों पर वार्षिक वृद्धि के साथ प्रचलित दरों को जारी रखने के सीएचपीटी के अनुरोध को स्वीकार करना चाहता है । इसमें वह वार्षिक वृद्धि भी शामिल होगी जो सीएचपीटी के संपदा किरायों की समीक्षा के लिए इसके द्वारा दाखिल किए जाने वाले नए प्रस्ताव को इस प्राधिकरण द्वारा निपटाए जाने तक प्रोद्भूत हों ।

9. और सीएचपीटी को (प्रोद्भूत वृद्धि के साथ), संपदा किरायों के संशोधन के लिए सीएचपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रस्ताव पर इस प्राधिकरण द्वारा पारित किए जाने वाले आदेश की अधिसूचना की प्रभावी तिथि तक समय-समय पर सरकारी नीति के अनुसार अनुप्रयोज्य दरों पर वृद्धि के साथ वर्तमान दरें जारी रखने की अनुमति भी प्रदान करता है । सीएचपीटी को निदेश दिया जाता है कि वह 31 दिसंबर, 2010 से पहले अपना संशोधित प्रस्ताव दाखिल करें ।

**(रानी जाधव)**

**अध्यक्ष**