(भारत का राजपत्र के भाग–**III**, खंड–4 में प्रकाशनार्थ)

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

जी संख्या 166 नई दिल्ली 16 अगस्त, 2007

अधिसूचना

महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्द्वारा संलग्न आदेशानुसार, फास्फोरिक अम्ल भंडारण टैंकों के संस्थापन के लिए वीओसी घाटों में मै0 साउदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज़ कार्पोरेशन (एसपीआईसी) लिमिटेड को पट्टे पर दिए गए भूखंड के लिए पट्टा किराय में संशोधन हेतु तूतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

(अ. ल. बोंगिरवार)
अध्यक्ष

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी / 13 / 2007–टीपीटी

तूतीकोरिन पत्तन न्यास ——————— आवेदक

आदेश

(अगस्त, 2007 के 7वें दिन पारित)

यह मामला फास्फोरिक अम्ल भंडारण टैंकों के संस्थापन के लिए वीओसी घाटों में मै0 साउदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज़ कार्पोरेशन (एसपीआईसी) लिमिटेड को पट्टे पर दिए गए भूखंड के लिए पट्टा किराय में संशोधन हेतु तूतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. टीपीटी द्वारा एसपीआईसी को आबंटित भूखंड का पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा अंतिम बार दिसम्बर, 2005 में संशोधित कर रू0 708/– प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष किया गया था जोकि 1 जनवरी, 2002 से 31 दिसम्बर, 2006 अवधि के लिए वैध है।

3. टीपीटी ने इस प्रस्ताव में निम्नलिखित बातें कही हैं:

(i). एसपीआईसी को फास्फोरिक अम्ल भंडारण टैंकों के संस्थापन के लिए भारत सरकार के अनुमोदन से 30 वर्षों की अवधि के लिए दीर्घकालिक पट्टे पर वीओसी घाट क्षेत्र में 2325 वर्ग मीटर और 1085 वर्ग मीटर भूखंड आबंटित किया गया था। भूखंड के दो टुकड़े क्रमशः 1 अप्रैल, 1979 और 20 जनवरी, 1981 से आबंटित किए गए थे।

(ii). एसपीआईसी के साथ हुए पट्टा विलेख में 1–1–1987 से और उसके बाद प्रत्येक पांच वर्षों की समाप्ति पर पट्टा किरायों में ऊध्वर्मुखी संशोधन की बात कही गई है। तदनुसार, पट्टा किराया संशोधित किया गया था और 1 जनवरी, 1997 से 31 दिसम्बर, 2001 अवधि के लिए रू0 555/– प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष पर निर्धारित किया गया था और बाद में संशोधित कर 1 जनवरी, 2002 से 31 दिसम्बर, 2006 तक रू0 708/– प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष किया गया था।

(iii). इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पिछला पट्टा किराया 31 दिसम्बर, 2006 को समाप्त हो गया था। इसीलिए, इसने महापत्तनों के लिए भूखंड नीति पर सरकार द्वारा जारी किए गए दिशा–निर्देशों का अनुसरण करते हुए 1 जनवरी, 2007 से 31 दिसम्बर, 2011 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए भूखंड किराया संशोधित कर रू0 2400/– प्रति वर्ग मीटर करने के लिए वर्तमान प्रस्ताव दाखिल किया है।

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, टीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव एसपीआईसी को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित किया गया था। एसपीआईसी से प्राप्त टिप्पणियों की प्रतिलिपि टीपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थी। टीपीटी ने एसपीआईसी की टिप्पणियों पर अपने तर्क भेजे हैं।

5. प्रस्ताव की प्रारंभिक संवीक्षा के आधार पर, टीपीटी से कुछ बिंदुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों और टीपीटी द्वारा भेजे गए स्पष्टीकरणों का सार नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

क्र. सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	टीपीटी द्वारा भेजा गया जवाब
(i).	प्रस्ताव से यह ज्ञात हुआ है कि एसपीआईसी लि0 को आबंटित भूखंड का एक टुकड़ा अप्रैल, 1979 में पट्टे पर दिया गया था जो अप्रैल, 2009 में समाप्त होगा और आबंटित भूखंड का दूसरा टुकड़ा 20 जनवरी, 1981 को पट्टे पर दिया गया था जो जनवरी, 2011 में समाप्त होगा। स्पष्ट करें कि पट्टा किरायों को 1 जनवरी, 2007 से 31 दिसबर, 2011 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए संशोधित करने का प्रस्ताव क्यों किया गया है जो इन पट्टों की समाप्ति से अधिक हो जाता है।	दीर्घावधि पट्टों में, पट्टाधारक सामान्यतः पट्टे की अवधि को आगे बढ़ाने अथवा इसकी समीक्षा करने के लिए पत्तन से अनुरोध करते हैं। ऐसा जरूरी जाँच करने और भारत सरकार द्वारा अनुमोदन के पश्चात विचारणीय मामलों में किया जाएगा। उपर्युक्त की परिकल्पना में, पट्टा अवधि से आगे के लिए संशोधन हेतु अनुरोध किया गया है।

(ii).	रू0 2400/– प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के प्रस्तावित पट्टा किरायों पर पहुंचने का आधार स्पष्ट करें। इसकी पुष्टि भी करें कि क्या प्रस्तावित दर भारत सरकार द्वारा फरवरी, 2004 में जारी भूखंड नीति दिशा–निर्देशों के आधार पर परिगणित की गई है।	(क). टीपीटी ने वर्ष 2002 से 2006 अवधि के लिए घाट क्षेत्र से बाहर के भूखंड अर्थात ग्रीन गेट से बाहर के भूखंड के लिए प्राप्त किए गए पट्टा किराया प्रीमियम की तुलना की है। भूखंड के ऐसे पट्टे के लिए वर्ष 2005 में 30 वर्षों के अपफ्रंट प्रीमियम के लिए प्राप्त हुआ उच्चतम प्रतिस्पर्धी बोली मूल्य रू0 3505/– प्रति वर्ग मीटर है। यह वृद्धि वर्ष 2002 में निर्धारित 1040/– प्रति वर्ग मीटर के आरक्षण मूल्य के संदर्भ में 2.37 गुना अर्थात 237 प्रतिशत होती है। (ख). उपर्युक्त तर्क के आधार पर, एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए पट्टा दरें इस तथ्य के बावजूद 238 प्रतिशत के ऊर्ध्वमुखी संशोधन पर प्रस्तावित की गई हैं कि एसपीआईसी लि0 को घाट क्षेत्र में पट्टे पर दिया गया भूखंड ग्रीन गेट के बाहर के भूखंड क्षेत्र की तुलना में उल्लेखनीय रूप से अधिक मूल्यवान है। (ग). पट्टा किराये में प्रस्तावित वृद्धि सरकार द्वारा फरवरी, 2004 में घोषित महापत्तनों के लिए भूखंड नीति के दिशा–निर्देश सं. 5.3. (I) (क) (iii) के अनुपालन में है। सरकारी दिशा–निर्देशों का खंड 5.3. (I) टीएएमपी को दरें अनुशंसित करने के प्रयोजन से गठित समिति द्वारा भूखंड के बाज़ार मूल्य के निर्धारण के लिए विभिन्न कारकों को सूचीबद्ध करता है। खंड 5.3. (I) (क) (iii) भूखंड के बाज़ार मूल्य के निर्धारण के लिए एक कारक क रूप में समान संव्यवहार के लिए पत्तन भूखंड की उच्चतम स्वीकृत निविदा निर्धारित करता है।
(iii).	पिछले संशोधन के दौरान, टीपीटी ने पूर्व–संशोधित पट्टा किराये सरकारी दिशा–निर्देशों के अनुसार उस समय 5 प्रतिशत प्रतिवर्ष के लागू वार्षिक वृद्धि कारक लागू करते हुए एसपीआईसी लि0 को आबंटित भूखंड के मामले में पट्टा किरायों में संशोधन करने का प्रस्ताव किया था। सरकार द्वारा मार्च, 2004 में जारी संशोधित भूखंड नीति दिशा–निर्देशों के अनुसार, पट्टा किराये 2 प्रतिशत वार्षिक तक बढ़ाए जाने चाहिएं। इस संदर्भ में, रू0 708/– प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष से रू0 2400/– प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष के वर्तमान स्तर से पट्टा किरायों में 238 प्रतिशत की प्रस्तावित वृद्धि तर्कसंगत ठहराएं।	सरकार के भूखंड नीति दिशा–निर्देशों के अनुसार, खंड 5.3. (I) (ग) में उल्लेख किया गया है कि दरमान में उस समय तक 2 प्रतिशत प्रतिवर्ष वृद्धि की जाएगी जब तक कि दर सक्षम प्राधिकारी/टीएएमपी के अनुमोदन से संशोधित नहीं की जाती है। इसके अलावा, उक्त नीति के खंड 5.3. (I) (घ) के अनुसार, दरमान प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधित किए जाने चाहिएं। उपर्युक्त संदर्भ में, टीएएमपी द्वारा 1 जनवरी, 2002 से अनुमोदित रू0 708/– प्रति वर्ग मीटर के वर्तमान पट्टा किराया में 31 दिसम्बर, 2006 तक 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की गई और संशोधन के लिए प्रस्ताव घाट क्षेत्र के बाहर भूखंड की उच्चतम स्वीकृत निविदा पर विचार करते हुए भूखंड के बाज़ार मूल्यांकन के आधार पर भूखंड नीति दिशा–निर्देश सं. 5.3. (I) (क) (iii) के अनुरूप 1 जनवरी, 2007 से 5 वर्षों की अवधि के लिए प्रस्तुत किया गया है।

6.1. इस मामले में संयुक्त सुनवाई 13 जुलाई, 2007 को तूतीकोरिन पत्तन न्यास के परिसर में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, टीपीटी और एसपीआईसी ने अपने निवेदन प्रस्तुत किए थे।

6.2. संयुक्त सुनवाई में, एसपीआईसी ने अपनी पहले कही गई बातों को दोहराते हुए लिखित निवेदन दाखिल किए थे। इन निवेदनों की एक प्रतिलिपि टीपीटी को भी पृष्ठांकित की गई थी। संयुक्त सुनवाई के पश्चात, एसपीआईसी लि0 ने आगे लिखित निवेदन दाखिल किए थे।

7. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्ष द्वारा दिए गए तर्कों का सार प्रासंगिक पक्ष को अलग–से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट http://tariffauthority.gov.in पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

8. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती हैः

(i). संदर्भित पट्टा तूतीकोरिन पत्तन न्यास और लाइसेंसधारी साउदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज़ कार्पोरेशन (एसपीआईसी) लि0 के बीच 30 वर्ष अवधि के लिए हुए विशिष्ट लाइसेंस क़रार द्वारा शासित है। पट्टा क़रार में 1 जनवरी, 1987 से प्रत्येक पांच वर्षों में एक बार किराये में ऊर्ध्वमुखी संशोधन का उल्लेख किया गया है। संदर्भित भूखंड के लिए पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा अंतिम बार दिसम्बर, 2005 में पांच वर्षों की वैधता अवधि निर्धारित करते हुए 1 जनवरी, 2002 से पूर्वव्यापी प्रभाव से निर्धारित किया गया था। तदनुसार, पट्टा किराये में 1 जनवरी, 2007 को संशोधन किया जाना था।

(ii). सरकार द्वारा जारी किए गए संशोधित नीति दिशा–निर्देश इस प्राधिकरण से अपेक्षा करते हैं कि पत्तन संपदा के पट्टे के लिए दरें निर्धारित करते समय सरकार के भूखंड नीति दिशा–निर्देशों का अनुसरण किया जाए।

सरकार द्वारा फरवरी, 2004 में घोषित भूखंड नीति दिशा–निर्देश पत्तन भूखंड के बाज़ार मूल्य के निर्धारण के लिए विभिन्न कारक विनिर्दिष्ट करते हैं। तदनुसार, बाज़ार मूल्य किसी अथवा सभी कारकों जैसे राज्य सरकार का सुलभ गणक मूल्य, पत्तन के आसपास के भूखंडों के लिए पिछले तीन वर्षों में वास्तविक लेनदेनों की औसत दर, समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूखंडों का उच्चतम स्वीकार्य निविदा मूल्य, अनुमोदित मूल्य–निर्धारक द्वारा परिगणित दर और कोई अन्य प्रासंगिक कारक को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना है। टीपीटी द्वारा प्रस्तुत किया गया प्रस्ताव फरवरी, 2004 में जारी किए गए सरकारी दिशा–निर्देशों पर आधारित बताया गया है।

एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए पट्टा किराया घाट क्षेत्र के बाहर के भूखंड के मामले में 2002 से 2006 अवधि के दौरान भूखंड के बाज़ार मूल्य में बढ़ोतरी के आधार पर प्रस्तावित की गई है।

घाट क्षेत्र के बाहर के भूखंड के लिए उच्चतम प्रतिस्पर्धी बोली मूल्य वर्ष 2002 में निर्धारित रू0 1040 प्रति वर्ग मीटर के आरक्षण मूल्य के संदर्भ में 30 वर्षों के लिए अपफ्रंट प्रीमियम के लिए वर्ष 2006 में रू0 3505 प्रति वर्ग मीटर पर प्रतिवेदित किया गया है। एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए पट्टा किराया पर पहुंचने के लिए घाट के बाहर भूखंड के संदर्भ में प्राप्त किए गए भूखंड के बाज़ार मूल्य में 237 प्रतिशत की वृद्धि प्रतिशतता पर विचार किया गया है।

(iii). एसपीआईसी ने टीपीटी द्वारा सुविचारित घाट के बाहर के भूखंड के प्रचलित बाज़ार मूल्य के आधार पर प्रस्तावित पट्टा किराये पर आपत्ति उठाई है। इसने प्रचलित पट्टा किराये को ही जारी रखने का अनुरोध किया है क्योंकि पट्टा अवधि वर्ष 2008 और 2009 में समाप्त हो जाएगी।

पट्टा क़रार में प्रत्येक पांच वर्षों में एक बार दर में ऊर्ध्वमुखी संशोधन किए जाने का उल्लेख किया गया है। इस प्रकार, वर्तमान पट्टा किराये को ही जारी रखने का एसपीआईसी का दावा गुण–दोष पर विचाराधीन नहीं है। यहां पर यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक है कि लाइसेंस क़रार में ऐसे संशोधन की मात्रा सीमित नहीं की गई है।

सामान्यतः, पट्टा किराया आसपास के क्षेत्र में भूखंड के प्रचलित बाज़ार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाता है। मौजूदा मामले में, चूंकि संबद्ध भूखंड टुकड़ा प्रचालन क्षेत्र में ही स्थित है, इसलिए भूखंड के बाज़ार मूल्य का निर्धारण करने में पत्तन को समस्या अवश्य होती है। जैसाकि पहले उल्लेख किया गया है, टीपीटी ने, इसीलिए, सरकारी दिशा–निर्देशों के अनुसार एसपीआईसी को आबंटित भूखंड का पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए कारक के रूप में समान लेनदेन के लिए पत्तन भूखंड के उच्चतम स्वीकार्य निविदा पर विचार किया है।

(iv). जैसाकि टीपीटी द्वारा स्पष्ट किया गया है, इस बात से इंकार नहीं किया जा सकता है कि घाट क्षेत्र, जोकि पत्तन के प्रचालन क्षेत्र का महत्वपूर्ण स्थान है, के भीतर भूखंड का मूल्य घाट क्षेत्र के बाहर के भूखंड के मूल्य की अपेक्षा निःसंदेह अधिक होगा। सामान्यतः, प्रचालन क्षेत्र में ऐसे भूखंड कार्गो भंडारण के लिए संयुक्त उपयोक्ता आधार पर सौंपे जाते हैं जिसके लिए भंडारण/विलंबशुल्क प्रभार दरमान में निर्धारित दर पर वसूल किए जाते हैं। तथापि, एसपीआईसी को पत्तन बिना कोई विलंबशुल्क प्रभार अदा किए अपने कार्गो के भंडारण का एकाधिकार है क्योंकि इसे पट्टा दिया गया है। टीपीटी का यह दावा है कि यदि भंडारण प्रभार इसके दरमान में निर्धारित वर्तमान प्रशुल्क स्तर पर एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये की तुलना में कई गुना होगा।

(v). एसपीआईसी ने चेन्नई पत्तन के भीतर समान भंडारण सुविधा के लिए प्रचलित पट्टा किराये से तुलना करने का प्रयास भी किया है। प्रथम दृष्टया, ऐसी तुलना इसलिए उचित प्रतीत नहीं होती है क्योंकि पत्तन प्रशुल्क पत्तन–दर–पत्तन बहुत भिन्न होते हैं। न्यूनतम गारंटीशुदा थ्रुपुट पर घाटशुल्क के भुगतान के बारे में एसपीआईसी द्वारा कही गई बात इस मुद्दे में प्रासंगिक नहीं है। अत्यधिक वृद्धि के बारे में किए गए कुछ सामान्य तर्क को छोड़कर, एसपीआईसी ने टीपीटी के प्रस्ताव को स्वीकार नहीं करने के लिए कोई बात नहीं कही गई है।

यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरें केवल उच्चतम स्तर होते हैं। कोई पत्तन न्यास, अपने विवेकानुसार और व्यावसायिक विचार पर स्वाभाविकतः, उच्चतम दर से कम पर प्रचालन कर सकता है।

(vi). जैसाकि टीपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया पट्टा किराये के निर्धारण के लिए सरकारी दिशा–निर्देशों के अनुसार है, यह प्राधिकरण प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए टीपीटी द्वारा सुविचारित वार्षिक वृद्धि को छोड़कर जैसाकि बाद में विश्लेषण में स्पष्ट किया गया है, प्रस्तावित पट्टा किरायों को अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।

(vii). तूतीकोरिन पत्तन न्यास द्वारा एसपीआईसी के साथ किए गए पट्टा क़रार में पट्टा किराये में स्वचालित वार्षिक संशोधन के लिए उल्लेख नहीं किया गया है जोकि सामान्यतः अन्य पट्टों में निर्धारित होता है। इसके मद्देनज़र, इस प्राधिकरण ने 1 जनवरी, 2002 से 31 दिसम्बर, 2006 के लिए पिछली बार पट्टा किराया निर्धारित करते समय पट्टा किराये में किसी स्वचालित वार्षिक वृद्धि को अनुमोदित नहीं किया था। ऐसी स्थिति में, घाट के बाहर के भूखंड के बाज़ार मूल्य के आधार पर प्राप्त की गई 237 प्रतिशत की प्रस्तावित वृद्धि बिना कोई वार्षिक वृद्धि लागू किए इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार अनुमोदित पट्टा किराये पर लागू की गई है। तदनुसार, एसपीआईसी को आबंटित भूखंड के लिए संशोधित पट्टा किराया टीपीटी द्वारा प्रस्तावित रू0 2400 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की बजाय रू0 2386 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष पर अनुमोदित किया गया है।

(viii). जैसाकि पहले उल्लेख किया गया है, इस भूखंड के लिए पट्टा किराया जनवरी, 2007 में स्वतः ही संशोधित किया जाना चाहिए था और पट्टा क़रार में पांच वर्षों में एक बार दरों के संशोधन के लिए कहा गया है। ऐसी स्थिति में, यह प्राधिकरण यह दर 1 जनवरी, 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित करता है।

टीपीटी ने बताया है कि भूखंड के दो टुकड़े एसपीआईसी को क्रमशः 1 अप्रैल, 1979 और 20 जनवरी, 1981 से 30 वर्षों के लिए पट्टे पर दिए गए थे। तदनुसार, एसपीआईसी लि0 को आबंटित भूखंड के एक टुकड़े का पट्टा अप्रैल, 2009 में समाप्त होगा और भूखंड का दूसरा टुकड़ा 20 जनवरी, 1981 को आबंटित किया गया था जोकि जनवरी, 2011 में समाप्त होगा।

टीपीटी ने अपने प्रारंभिक प्रस्ताव में संशोधित पट्टा किराया 31 दिसम्बर, 2011 तक लागू करने का प्रस्ताव किया था जोकि इन पट्टों की समाप्ति से अधिक हो जाती है। तत्पश्चात, इसने निवेदन किया था कि संशोधित पट्टा किराया तत्संबंधी पट्टों में शेष अवधि के लिए लागू होगा। तदनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया टीपीटी और एसपीआईसी के बीच हस्ताक्षरित तत्संबंधी पट्टा क़रारों की समाप्ति के साथ समाप्त हो जाएगा।

9. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, और समग्र विचार–विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण टीपीटी द्वारा एसपीआईसी को वीओसी घाटों में आबंटित भूखंड के लिए पट्टा किराया रू0 2386 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष 1 जनवरी, 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित करता है। अनुमोदित दर टीपीटी और एसपीआईसी के बीच हुए तत्संबंधी पट्टा क़रारों की समाप्ति के साथ ही समाप्त हो जाएगी।

(अ. ल. बोंगिरवार)
अध्यक्ष