

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

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

जी. संख्या 106

नई दिल्ली
अधिसूचना

2 जुलाई 2008

महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतत् द्वारा, पत्तन भूमि के पट्टा किराया के संशोधन हेतु विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव को संलग्न आदेशानुसार अनन्तिम अनुमोदन प्रदान करता है।

(ब्रह्म दत्त)

अध्यक्ष

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

प्रकरण सं. टीएएमपी /41/ 2005-वीपीटी

विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास
आवेदक

आदेश

(अप्रैल 2008 के 22 वें दिन पारित)

यह प्रकरण पत्तन भूमि के पट्टा किराया के संशोधन हेतु विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव से सम्बद्ध है ।

2. वीपीटी भूमि के पट्टा किराया संशोधन की पृष्ठ भूमि नीचे वर्णन की गई है :-
- (i) वीपीटी भूमि के कुछ क्षेत्रों के संबंध में वार्षिक पट्टा किराया सुनिश्चित करते हुए इस प्राधिकरण ने 29 अक्टूबर 1999 को एक आदेश पारित किया था । अलग-अलग पट्टादारों के लिए दरें अनुमोदित की गई थीं ।
- (ii) एक पट्टादार से प्राप्त अभ्यावेदन के आधार पर इस प्राधिकरण ने अलग-अलग पट्टेदारों की बजाय संबंधित क्षेत्रों के बारे में दरों को अधिसूचित करने के लिए अपने अक्टूबर 1999 वाले पिछले आदेश की दिनांक 29 अक्टूबर 1999 वाले प्राधिकरण के पिछले आदेश की क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि के पिछले प्रभाव से, संशोधित किया था । तदनुसार, अनुमोदित पट्टा किराया (दरें) नीचे सारणीबद्ध दी गई हैं :-

क्रम सं.	क्षेत्र	किराया, प्रति एकड़, प्रतिवर्ष (रु. में)
1.	II / ए(3)	47,044.80
2.	II / बी	47,044.80
3.	IV / ए	36,000.00
4.	IX / बी	36,000.00

- (iii) तदनन्तर, जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) से प्राप्त मूल्यांकन के आधार पर पट्टेदारी अनुबंध में विनिर्दिष्ट फार्मूले का उपयोग करते हुए वीपीटी द्वारा पट्टा किरायों में की गई अत्यधिक वृद्धि के बारे में आंध्रा पेट्रोकेमिकल्स लिमिटेड से प्राप्त अभ्यावेदन को निपटाते हुए इस प्राधिकरण ने दिनांक 21 मार्च 2002 के अपने आदेश में यह कहा था कि डीआरए द्वारा दिया गया मूल्यांकन वर्तमान पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए केवल एक इन्पुट है और निर्धारित किए गए पट्टा किराए केवल तभी कानूनी रूप से लागू करने योग्य होंगे जब इन्हें इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन प्रदान किया जाएगा।

वीपीटी को निर्देश दिया गया था कि अपनी भूमि के विभिन्न क्षेत्रों के पट्टा किरायों को अपने दरमान में सम्मिलित करने से पहले वह इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त कर ले और इस प्रकार अनुमोदित दरों को नए पट्टों पर लागू करे और यदि वर्तमान पट्टा अनुबंधों में सावधिक संशोधन का प्रावधान हो तो वर्तमान पट्टा-अनुबंधों की दरों को (तदनुसार) संशोधित कर ले।

- (iv) प्राधिकरण के आदेश की अनुपालना में, वीपीटी ने जनवरी 2003 में, क्विन्व्हेनियम 1998-2003 के लिए अपनी भूमि के लिए पट्टा किरायों में वृद्धि हेतु प्रस्ताव दाखिल किया था। तथापि, वह प्रस्ताव सुनिश्चित नहीं था और इसमें, पत्तन भूमि के लिए पट्टा किराए निर्धारित करने हेतु सरकार द्वारा जारी किए गए मार्गदर्शियों का अनुपालन नहीं किया गया था। अतएव, वीपीटी को सलाह दी गई थी कि वह सरकार द्वारा प्रदत्त मार्गदर्शियों के अनुरूप संशोधित प्रस्ताव दाखिल करे। तथापि, संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने के लिए और अधिक समयावधि प्रदान करने हेतु पत्तन द्वारा किए गए अनुरोध को ध्यान में रखते हुए, दिनांक 17 मार्च 2003 को पारित हमारे आदेश में, विचाराधीन प्रकरण को वापिस लिए गए प्रकरण के रूप में बंद करने और संशोधित प्रस्ताव पर नए प्रकरण के रूप में विचार करने का निर्णय लिया गया था।

3.1. इस पृष्ठभूमि में, वीपीटी ने पट्टा किरायों के संशोधन के लिए यह तात्कालिक प्रस्ताव दाखिल किया है। वीपीटी ने सूचित किया है कि पत्तन द्वारा अध्यक्ष (वीपीटी) की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गई थी जिसमें डीआरए द्वारा सुनिश्चित दरों की समीक्षा करने और उनकी सिफारिश करने हेतु जिला समाहर्ता और मंत्रालय के प्रतिनिधि सदस्यों के रूप में शामिल होंगे। पट्टा किरायों में संशोधन के लिए यह प्रस्ताव समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर ही है।

3.2. वीपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित मुख्य बिन्दु उठाए हैं :-

- (i) भूमि के मूल्यांकन के लिए पत्तन की भूमि कुल 31 क्षेत्रों में (16 क्षेत्र और 15 उपक्षेत्रों में) बंटी हुई है।

- (ii) बीपीटी 1953 से, पांच वर्ष में एक बार जिला राजस्व प्राधिकरण (प्राधिकारियों) से एक बार भूमि मूल्यांकन प्राप्त करता रहा है।
- (iii) फरवरी 2000 में सरकार द्वारा मार्गदर्शी जारी किए जाने तक, डीआरए ने अलग-अलग पंचवर्षीय अवधियों के लिए मूल्यांकन निर्धारित करने हेतु, पत्तन द्वारा पिछली पंचवर्षीय अवधि में किए गए विकास कार्यों के आधार पर भूमि का मूल्यांकन निर्धारित किया था। डीआरए द्वारा किया गया पंचवर्षीय मूल्यांकन ही, अल्पकालिक / दीर्घकालिक आधार पर पट्टे पर दिए गए भूखंडों के पट्टा किराया एकत्रित करने का आधार बना।
- (iv) दीर्घकालिक आधार पर किए गए करारनामों में एक विशिष्ट किराया संबंधी धारा समाहित थी जिसके द्वारा पट्टेदारों को, डीआरए द्वारा निर्धारित मूल्यांकन के आधार पर भूमि-लागत की स्वीकृत प्रतिशतता पर वार्षिक किरायों का भुगतान करना होता है। 1986 से पहले आरंभ हुई पट्टेदारियों पर इस प्रकार के मूल्यांकन के 5% की दर से पट्टा किराए का और 1986 के बाद आरंभ हुई पट्टेदारियों पर 9% की दर से पट्टा किराए का भुगतान करना होता है। मेसर्स ईजेपीएल और मेसर्स आरसीएल आदि कुछ ऐसे मामले हैं जिनमें, अलग-अलग मामलों में भारत सरकार के निदेशों के अनुसार 10% की दर से वार्षिक वृद्धि लागू की जाती है।
- (v) वर्ष 2000 से, नई पट्टेदारियों के लिए बाजार दरों के आधार पर किराए निर्धारित करने की अवधारणा 15 फरवरी 2000 की सरकारी मार्गदर्शियों के प्रावधानों के आधार पर अस्तित्व में आ गई। उस समय से, विकास पर आधारित डीआरए का पांच वर्षीय मूल्यांकन वर्तमान पट्टेदारियों पर लागू किया जाता है और डीआरए द्वारा प्रदर्शित भूमि के बाजार-मूल्य, आमंत्रित निविदाओं के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित करने हेतु नई पट्टेदारियों पर लागू किए जाते हैं। सफल बोलीदाताओं द्वारा प्रस्तावित और इसके बोर्ड द्वारा अनुमोदित दरों पर पट्टा किराया बसूलने के लिए विचार किया जाता है।
- (vi) डीआरए भूखंडों के बुनियादी मूल्य प्रदान करता है। विभिन्न क्षेत्रों के संदर्भ में, पत्तन द्वारा किए गए विकास कार्य के आधार पर डीआरए द्वारा पंचवर्षीय मूल्यांकन प्रदान किया जाता है।
- (vii) 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए डीआरए ने पिछले पंचवर्षीय मूल्यांकन पर 30% वृद्धि करके पत्तन भूखंडों का (वर्तमान) पंचवर्षीय मूल्यांकन संस्तुत किया है। इसके अतिरिक्त, बीपीटी भूमि के विभिन्न क्षेत्रों का बुनियादी-मूल्य भी डीआरए द्वारा दर-निर्धारण समिति को सौंपा गया था। दर-निर्धारण समिति ने, डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए भूमि मूल्यांकन की जांच

करने के बाद, 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए उसी को पूरी तरह से अपनाने की सिफारिश की थी।

(viii) वीपीटी ने बताया है कि 5% की दर से यह वार्षिक वृद्धि 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए केवल 27.7% ही होती है जबकि 15 फरवरी 2000 की सरकारी मार्गदर्शियों में, 5 वर्ष में भूमि मूल्यांकन में यह वृद्धि कम से कम 30% विनिर्दिष्ट की गई है। इसलिए, 1998-2003 के लिए प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन के लिए पिछले पंचवर्षीय मूल्यांकन में 30% की वृद्धि करना तर्क संगत है। इसने इस अवधि के पट्टा किरायों के लिए पिछली तिथि (प्रभाव से) से अनुमोदन मांगा है। 2003-2008 की पंचवर्षीय अवधि के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन डीआरए से केवल फरवरी 2005 में ही प्राप्त हुआ था। इस अवधि के लिए किसी भी उपलब्ध डीआरए मूल्यांकन के अभाव में 1998-2003 वाले पिछले पंचवर्षीय अवधि में लागू पट्टा किरायों को ही वर्ष 2003-04 और 2004-05 के लिए अनन्तिम किराए के रूप में अपनाया गया था जिन्हें डीआरए मूल्यांकन मिलने के बाद विनियमित किया जाना था।

(ix) पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए डीआरए द्वारा किया गया भूमि का मूल्यांकन पहले दिसम्बर 2004 में दर निर्धारण समिति द्वारा प्राप्त किया गया था ताकि सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार दरों की प्राधिकरण (टीएएमपी) को सिफारिशों की जा सकें। समिति ने देखा कि डीआरए द्वारा 2003-08 के लिए प्रस्तुत पंचवर्षीय मूल्यांकन, सभी क्षेत्रों के लिए पिछले मूल्यांकन की तुलना में 100% बढ़ा लिया गया है। अतएव, समिति ने डीआरए को सलाह दी कि वह 2003-08 की पंचवर्षीय दरों को 1998 से 2003 तक भूमि के बुनियादी मूल्यों के अनुपात में इस प्रकार संशोधित किया कि (इस प्रकार संशोधित) मूल्य अलग-अलग क्षेत्रों में पिछले पंचवर्षीय मूल्यों से 100% से अधिक न हों और उनमें यह वृद्धि 30% से कम भी न रह पाए। डीआरए द्वारा किया गया भूमि का संशोधित मूल्यांकन दर निर्धारण समिति के सामने 16 मई 2005 को रखा गया था। पट्टा-किरायों के निर्धारण के लिए, समिति ने, डीआरए द्वारा सुझाए गए संशोधित पंचवर्षीय मूल्यांकन और भूमि के बुनियादी भूमि मूल्यों को अपनाने की सिफारिश की।

3.3. दर निर्धारण समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर वीपीटी द्वारा प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन और भूमि के बुनियादी मूल्य संक्षेप में नीचे दिए गए हैं :-

(i) 1998-2003 तक की पंचवर्षीय अवधि के लिए:

इसने पिछली पंचवर्षीय अवधि में भूमि के पंचवर्षीय मूल्यांकन में 30% की वृद्धि प्रस्तावित की है। डीआरए द्वारा प्रदत्त बुनियादी मूल्यांकन, नई पट्टेदारियों / निविदाओं के मामले में पट्टेदारी किराए निर्धारित करने के लिए प्रस्तावित किया गया है।

- (ii) 2003-2008 की पंचवर्षीय अवधि के लिए:
भूमि का संशोधित पंचवर्षीय मूल्यांकन और डीआरए द्वारा प्रस्तुत दर निर्धारण समिति द्वारा संस्तुत भूमि का बुनियादी मूल्य पट्टेदारी किराए लगाने के लिए प्रस्तावित किए गए हैं।
- (iii) (क) डीआरए का पंचवर्षीय मूल्यांकन, 15 फरवरी 2000 को जारी सरकारी मार्गदर्शियों से पहले अस्तित्व में आई दीर्घकालिक पट्टेदारियों पर लागू है, सभी दीर्घकालिक पट्टेदारी करार, डीआरए द्वारा निर्धारित पंचवर्षीय भूमि मूल्य के प्रतिशत के रूप में संशोधित किराए विनिर्दिष्ट करते हैं। तदनुसार, इसने डीआरए द्वारा निर्धारित पंचवर्षीय भूमि मूल्य और पट्टेदारी करार की शर्तों के अनुसार विभिन्न पट्टेदारी करारों में वर्णित किराए की प्रतिशतता को अपनाने हेतु प्रस्ताव किया है। अतएव, इसने प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन का अनुमोदन मांगा है।
- (ख) फरवरी 2000 से और उसके बाद के नए भूमि पट्टेदारियों के बारे में समिति ने सिफारिश की है कि मार्च 2004 में घोषित सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार वह अपने 31 क्षेत्रों के लिए डीआरए द्वारा किए भूमि मूल्यांकन पर 6% 6% की दर विचार करते हुए अपफ्रंट मोड या वार्षिक भुगतान मोड के अन्तर्गत पट्टा किरायों की गणना करे।
- (iv) तथापि, समिति ने पाया कि बुनियादी मूल्य के 9% की दर से पट्टे किराए मार्च 2000 में सरकार द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों की घोषणा तक एकत्रित किए जा रहे थे जबकि मार्च 2004 में सरकार द्वारा जारी संशोधित मार्गदर्शियों के अनुसार 1 अप्रैल 2004 से पट्टा किराए, भूमि मूल्यांकन के 6% की दर से एकत्रित किए जाने हैं। यदि इसे अपनाया गया तो इससे वर्ष 2004-05 के लिए पट्टा किरायों को, वर्ष 2003-04 में प्रभारित पट्टा किराया की तुलना में घटाना पड़ेगा। ऐसे मामलों में पट्टा किराया की उगाही में गिरावट को टालने के लिए, वीपीटी ने समिति की सिफारिशों के आधार पर वर्ष 2003-04 के लिए मांगा गया पट्टा किराया वर्ष 2004-05 और उसके बाद भी उस समय तक प्रभारित करने का प्रस्ताव किया है जब तक कि (संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार) प्रचलित भूमि मूल्यांकन के 6% की दर से किराया वर्ष 2003-04 के लिए पट्टा किराया से मेल नहीं खा जाता और उसके बाद, इसका प्रस्ताव है कि, संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार पट्टा किराया प्रभारित किया जाए।
- (v) तदनुसार, इन दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए पट्टा किराया के निर्धारण हेतु दर निर्धारण समिति की सिफारिशों के आधार पर बीपीटी द्वारा प्रस्तावित अपफ्रंट फी या वार्षिक भुगतान मोड के अन्तर्गत पंचवर्षीय मूल्यांकन और भूमि का बुनियादी मूल्य नीचे सारणी रूप में दिया है:

पंचवर्षीय अवधि 1998 - 2003 के लिए

क्रम सं.	क्षेत्र	पिछली पंचवर्षीय अवधि 1993-98 के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन (रू. प्रति वर्ग गज)	पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन (रू. प्रति वर्ग गज)	पिछली पंचवर्षीय अवधि की तुलना का % वृद्धि	1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए भूमि का बुनियादी मूल्यांकन (रू. प्रति वर्ग गज)
1	2	3	4	5	6
1.	I-ए	144.00	187.20	30%	1350.00
2.	I- बी	174.00	226.20	30%	1350.00
3.	I-सी	115.20	149.76	30%	1200.00
4.	II-ए1	108.00	140.40	30%	3000.00
5.	II-ए2	108.00	140.40	30%	2000.00
6.	II-ए3	108.00	140.40	30%	800.00
7.	II-बी	108.00	140.00	30%	800.00
8.	II-सी	36.00	46.80	30%	800.00
9.	III	108.0	140.40	30%	800.00
10.	III-ए	108.00	140.40	30%	800.00
11.	III-बी1	108.00	140.40	30%	800.00
12.	III-बी2	108.00	140.40	30%	950.00
13.	III-बी3	108.00	140.40	30%	650.00
14.	IV	17.20	22.36	30%	1100.00
15.	IV-ए	43.20	56.16	30%	800.0
16.	V	108.00	140.40	30%	950.00
17.	VI-ए	28.80	37.40	30%	2000.0
18.	VI-बी	100.80	131.04	30%	1300.00
19.	VII	7.20	9.36	30%	2000.00
20.	VIII	14.40	18.72	30%	2000.00
21.	IX-ए	28.80	37.44	30%	800.00
22.	IX-बी	28.80	37.44	30%	800.00
23.	X-ए	30.24	39.31	30%	5000.00
24.	X-बी	54.72	71.14	30%	5000.00
25.	XI	57.60	74.88	30%	450.00
26.	XII	115.20	149.76	30%	1500.00
27.	XIII	115.20	149.76	30%	2800.00

28.	XIII-ए	115.20	149.76	30%	800.00
29.	XIV	144.20	187.20	30%	1350.00
30.	XV	100.80	131.04	30%	800.00
31.	XVI (भीमिलि मंडल)		निरंक	30%	निरंक

पंचवर्षीय अवधि 2003 - 2008 के लिए

क्रम सं.	क्षेत्र	पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)	पंचवर्षीय अवधि 2003-2008 के लिए पंचवर्षीय मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)	पिछली पंचवर्षीय अवधि की तुलना में वृद्धि का %	2003-2008 की पंचवर्षीय अवधि के लिए भूमि का बुनियादी मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)
1	2	3	4	5	6
1.	I-ए	187.20	307.15	64%	2215.00
2.	I- बी	226.20	371.14	64%	2215.00
3.	I-सी	149.76	299.52	100%	2400.00
4.	II-ए1	140.40	182.52	30%	2800.00
5.	II-ए2	140.40	196.56	40%	2800.00
6.	II-ए3	140.40	182.52	30%	1000.00
7.	II-बी	140.00	182.52	30%	1000.0
8.	II-सी	46.80	60.84	30%	1000.00
9.	III	140.40	228.15	62%	1300.00
10.	III-ए	140.40	182.52	30%	1000.00
11.	III-बी1	140.40	184.27	31%	1050.00
12.	III-बी2	140.40	182.52	30%	1050.00
13.	III-बी3	140.40	280.80	100%	1375.00
14.	IV	22.36	29.07	30%	1375.00
15.	IV-ए	56.16	73.00	30%	1000.00
16.	V	140.40	182.52	30%	1050.00
17.	VI-ए	37.44	48.67	30%	2400.0
18.	VI-बी	131.04	201.60	54%	2000.00
19.	VII	9.36	12.17	30%	2400.00
20.	VIII	18.72	24.34	30%	2400.00
21.	IX-ए	37.44	60.84	62%	1300.00

22.	IX-बी	37.44	48.67	30%	1000.00
23.	X-ए	39.31	51.10	30%	6000.00
24.	X-बी	71.14	92.48	30%	6000.00
25.	XI	74.88	149.76	100%	1500.00
26.	XII	149.76	239.62	60%	2400.00
27.	XIII	149.76	246.03	64%	4600.00
28.	XIII-ए	149.76	299.52	100%	4125.00
29.	XIV	187.20	294.67	57%	2125.00
30.	XV	131.04	196.56	50%	1200.00
31.	XVI (भीमिलि मंडल)	निरंक	निरंक		110000.00 (प्रति एकड़)

बीपीटी ने उपर्युक्त प्रत्येक सारणी के कॉलम 4 और 6 में प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन और भूमि के बुनियादी मूल्यांकन का अनुमोदन मांगा है । इसने पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 और वर्ष 2003-04 तथा 2004-05 के लिए उन्हीं का पिछले प्रभाव से अनुमोदन मांगा है ।

(vi) पट्टा - किरायों को शासित करने वाली शर्तें:

- (क) पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए नई पट्टेदारियों पर, बाद के वर्षों अर्थात् 2004-05 और उसके बाद 2% की दर से वार्षिक वृद्धि लागू होगी ।
- (ख) अपफ्रंट अधार पर दीर्घावधि के लिए भूमि पट्टेदारियों के बारे में नाममात्र का वार्षिक किराया एक रुपया प्रति वर्गमीटर होगा और अपफ्रंट फी, 6% वार्षिक किराया, 2% वार्षिक वृद्धि और 6% पर कटौती के साथ डीआरए द्वारा बुनियादी भूमि मूल्यांकन के आधार पर आकलित की जानी है ।
- (ग) वार्षिक पट्टा किराया मोड पर भूमि के दीर्घावधि पट्टेदारी के संबंध में, प्रीमियम के रूप में एक वर्ष का अप्रतिदेय किराया प्रभार्य है और प्रतिदेय जमानत राशि के रूप में पट्टेदारी की अवधि के लिए 5 वर्ष का किराया या कुल पट्टेदारी किराए का 25%, इनमें से जो भी कम हो, प्रभार्य होगा ।
- (घ) निचले और पानी भरे हुए क्षेत्रों पर लागू पट्टे किराए में वर्तमान 25% की कटौती को, इस बात को मान्यता देते हुए कि निचले और पानी भरे हुए क्षेत्रों का भराव करने की लागत लगभग रु. 250/- प्रति वर्ग मीटर से

रु. 300/- प्रति वर्ग मीटर आ सकती है, घटाकर 10% करने का प्रस्ताव है ।

(ड.) 50 एकड़ और अधिक भूमि वाले मामलों में, इस शर्त पर कि पट्टे पर लिए गए भूखण्डों की सीमाओं पर पट्टेदारों द्वारा विकसित सड़कों, नालियों / नालों, प्रकाश व्यवस्था इत्यादि अन्य पट्टेदारों और वीपीटी के साझा उपयोग के लिए भी उपलब्ध होंगे, पट्टे किराए 30% घटाने की सिफारिश की गई है ।

3.4 बीपीटी के न्यासी मंडल ने 3 जून 2005 को आयोजित अपनी बैठक में कथित प्रस्ताव को अनुमोदन प्रदान कर दिया है ।

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, वीपीटी का प्रस्ताव संबद्ध उपयोगकर्ताओं / पट्टेदारों को उनकी राय मांगते हुए भेजा गया था । विभिन्न पट्टेदारों से प्राप्त टिप्पणियों को प्रतिपूरक सूचना के रूप में वीपीटी को भेजा गया था. वीपीटी ने, उपयोगकर्ता संगठनों द्वारा प्रस्तुत टिप्पणियों का उत्तर दिया है ।

5. प्रस्ताव की प्रारम्भिक जांच पड़ताल के आधार पर, वीपीटी से, विभिन्न बिन्दुओं पर अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था । बीपीटी ने हमारी शंकाओं का उत्तर दिया है । हमारे द्वारा उठाए गए कुछ प्रमुख प्रश्न और वीपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर संक्षेप में नीचे दिए गए हैं:-

क्रम सं.	हमारे प्रश्न	बीपीटी द्वारा दिए गए उत्तर
(i)	इस प्राधिकरण द्वारा कुछ पिछले मामलों में की गई आब्जरवेशन, जो यह स्पष्ट करती है कि डीआरए द्वारा दिया गया मूल्यांकन वर्तमान पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए केवल एक निवेश (इन्पुट) भर है और आकलित पट्टा किराए कानूनी रूप से केवल तभी लागू किए जा सकेंगे जब वे एमपीटी एक्ट 1963 की धारा 49 के अन्तर्गत अनुमोदित किए जाएंगे । वीपीटी को भी सूचित की गई थी । उसे यह बताया गया था कि वीपीटी द्वारा वर्ष 2003-04 और 2004-05 तथा (क्षेत्र सं. 1 ए (3), 11 (बी), IV (ए) और IV बी को छोड़कर शेष क्षेत्रों के मामले में) लगाए गए पट्टा	इसने अपने प्रस्ताव में की गई प्रस्तुति पर जोर देने के अलावा कोई खास टिप्पणी नहीं की है । तदनन्तर, स्थिति को स्पष्ट करने के लिए हमारे आग्रह पर इसने अपने पट्टेदारों पर वर्ष 2003-04 और वर्ष 2004-05 तथा 2005-06 में अनन्तिम रूप से लगाए गए पट्टा किराए के कुछ बिल भेजे हैं और उन पर अनुमोदन मांगा है । उसने स्पष्ट किया है कि चूंकि पंचवर्षीय अवधि 2003-04 के लिए दरें सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित नहीं हैं केवल अनन्तिम दरें ही बिलों में इस खास उल्लेख के साथ प्रभारित की गई हैं कि 1 अप्रैल 2003 से किराया, टीएएमपी द्वारा अनुमोदित दरों के आधार पर संशोधित किया जाएगा और पट्टेदारों को संशोधित /

	किरायों को इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त नहीं है ।	विभेदीय किराया वीपीटी को बिना किसी विरोध के देना होगा ।
(ii)	<p>(क) प्रस्ताव में पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 तथा वर्ष 2003-04 और 2004-05 के लिए पट्टा किरायों के लिए पिछले प्रभाव से अनुमोदन मांगा गया है । इस संबंध में कृपया इस बात की पुष्टि करे कि क्या वीपीटी द्वारा विभिन्न पट्टेदारों से किए गए पट्टेदारी अनुबंध में, पट्टेदारी किरायों में पिछले प्रभाव से संशोधन की इजाजत देने वाली कोई धारा है ।</p> <p>(ख) वीपीटी द्वारा उद्धृत “किराया-धारा” के संदर्भ से यह उल्लेख किया गया था कि चूंकि दरों की अनुसूची को अभी संशोधित नहीं किया गया है, दरों में यह वृद्धि प्रभार्य नहीं हुई है ।</p>	<p>(क) पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए अपने पूर्ववर्ती प्रस्ताव के संदर्भ में जनवरी 2003 में जिस समय तक संयुक्त सुनवाई सुनिश्चित की गई थी उस समय तक पंचवर्षीय अवधि लगभग समाप्त होने जा रही थी । उस समय तक वीपीटी ने जिला राजस्व अधिकारियों (डीआरए) द्वारा दिनांक 6 दिसम्बर 2000 की कार्यवाही के विवरण के माध्यम से प्रस्तुत मूल्यांकन के आधार पर वर्ष 1998-99, 1999-2000, 2000-2001, 2001-2002 और 2002-03 के लिए बिल पहले ही जारी कर दिए थे । इसलिए, वीपीटी ने टीएएमपी से 1998-2003 तक अवधि के लिए, डीआरए द्वारा वर्तमान पट्टेदारी दरों को और नई पट्टेदारियों पर लागू करने हेतु बुनियादी मूल्यों पर किए गए आदान प्रदान को अनुमोदन प्रदान करने का अनुरोध किया है ।</p> <p>(ख) पट्टेदारी अनुबंध में “किराया-धारा” और स्वयं पट्टेदारी अनुबंध अनुमोदित हैं और वर्ष 1976 में राजपत्र में प्रकाशित किए गए थे । उस समय तक दरों की अनुसूची का संशोधन विभिन्न पंचवर्षीय अवधियों के लिए डीआरए द्वारा दरों के संशोधन के समरूप होता था । इसलिए, डीआरए द्वारा किए गए संशोधन के अनुसार पट्टेदारों पर लागू होने वाली दरें लगाई गई थीं । चूंकि पट्टेदारी अनुबंध में, पिछले प्रभाव से संशोधन की धारा (प्रावधान) नहीं है, टीएएमपी से, डीआरए द्वारा प्रस्तुत और वीपीटी द्वारा वर्तमान पट्टेदारियों पर प्रभारित दरों को अनुमोदन प्रदान करने का अनुरोध किया गया है ।</p>
(iii)	(क) जिस आधार पर जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) ने भूमि के प्रत्येक क्षेत्र का बाजार मूल्य निर्धारित	पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी दिनांक 15 फरवरी 2000 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार, नई पट्टेदारियों के लिए

	<p>किया है, समिति द्वारा भूमि के मूल्यांकन के लिए अपनाए जाने वाली विधियों को स्पष्ट रूप से निर्धारित करने वाले सरकारी मार्गदर्शियों की नज़र से व्याख्या की जाए ।</p> <p>(ख) समिति की रिपोर्ट कहीं भी, डीआरए द्वारा भूमि के मूल्यांकन के लिए अपनाए गए आधार को कहीं भी विश्लेषित नहीं करता । भूमि का मूल्यांकन, सड़क से नज़दीकी, भूमि का विकास, प्रत्येक क्षेत्र पर प्रदत्त सुविधाएँ इत्यादि अनेक बातों पर निर्भर करता है । वीपीटी की भूमि के प्रत्येक क्षेत्र के भूमि मूल्यांकन का विस्तृत परिकल्प देने वाली, समिति की रिपोर्ट प्रस्तुत की जाए ।</p>	<p>वाणिज्यिक दरों पर किराए निर्धारित करने की अवधारणा अस्तित्व में आ चुकी है । इसके अलावा, दिनांक 17 जुलाई 2001के मार्गदर्शियों में कहा गया है कि “मिनिमम गारंटेड थ्रूपूट” (एमजीटी) को छोड़ देने के लिए, प्रचलित बाज़ार दर पर पट्टेदारी किरायों के भुगतान की शर्त को पूरा किया जाना है । पत्तन भूमि के खरीदने या बेचने के संबंध में किसी प्रकार का लेन-देन नहीं हुआ है । इसलिए, वीपीटी भूमि के लिए बाज़ार-मूल्य उन्हीं को अपनाने के लिए निर्धारित नहीं किए जा सकते । अतएव, राज्य सरकार के रैंडी रैक्नर में प्रदत्त बुनियादी मूल्य, डीआरए द्वारा वीपीटी की भूमि के मूल्यांकन के लिए अपनाया जा रहा है । दर निर्धारण समिति को, इसके आगे सिफारिशें करने के लिए डीआरए द्वारा प्रदत्त मूल्यों के निवेश पर निर्भर रहना है ।</p>
(iv)	<p>पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए प्रस्तावित पट्टा किरायों के संबंध में यह देखा गया है कि कुछ क्षेत्र (यथा, Iए, Iबी क्षेत्र, II, ए3, IIबी, IIसी, III, IIIए, III-बी1 जैसे क्षेत्र) समान हैं फिर भी, (पिछली पंचवर्षीय अवधि के पंचवर्षीय मूल्यांकन में 30% की लागू करके प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्यांकन भिन्न हैं । इस प्रकार की भिन्नताओं के कारण स्पष्ट करें ।</p>	<p>डीआरए 1953 से विभिन्न वीपीटी भूखण्डों के मूल्य प्रस्तुत करता रहा है । इसने आग्रह किया है कि दिनांक 1 अप्रैल 1995 और 25 जनवरी 1996 के सरकारी मार्गदर्शी पट्टेदारी किरायों पर प्रतिवर्ष (चक्रवृद्धि रूप में) 5% वार्षिक की दर से वृद्धि निर्धारित करते हैं । तदनुसार, 5 वर्षों के बाद, पट्टेधारी किरायों में वृद्धि का प्रतिशत 27.7% परिगणित होता है । पट्टेदारी अनुबंध में वर्तमान “किराया धारा” के अनुसार, वार्षिक किराया किसी भी स्थिति में गत वर्ष के किराए से कम नहीं होगा । इसको अधिक आसान बनाने के लिए डीआरए द्वारा सभी क्षेत्रों के लिए पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए 30% की समान वृद्धि प्रस्तावित की गई थी और वीपीटी द्वारा उसी को लागू किया गया था ।</p>
(v)	<p>पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003</p>	<p>पंचवर्षीय दरें इस प्रकार बढ़ाई गई हैं कि</p>

	<p>के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों में 30% से 64% तक की रेंज में और III-बी3 XII, XIII ए जैसे कुछ क्षेत्रों में 100% तक की वृद्धि भी लागू करके 2003-08 तक की पंचवर्षीय अवधि का पंचवर्षीय मूल्यांकन प्रस्तावित किया है। वृद्धि की ऐसी विविध प्रतिशतता लागू करने के लिए आधार स्पष्ट करें।</p>	<p>विभिन्न क्षेत्रों में ये मूल्य पिछले पंचवर्षीय अर्थात् 1998-2003 के मूल्यों से न तो 100% से अधिक बढ़े और न उनकी बढ़त 30% से कम ही रह पाए। इसलिए आग्रह किया जाता है कि प्रतिशतता में वृद्धि 30% से 100% के बीच है और इससे अधिक नहीं है। इसके अलावा अनुरोध है कि डीआरए द्वारा निर्धारित मूल्यों में तुलना प्रचलित बाजार-मूल्यों के समकक्ष नहीं की जा सकती। डीआरए ने भूमि का मूल्यांकन विशिष्ट क्षेत्रों में घटित विकासिय गतिविधियों के आधार पर किया है।</p>
(vi)	<p>इस बात की पुष्टि कीजिए कि 6% वार्षिक किराये, 2% वार्षिक वृद्धि और 6% की दर से छूट के साथ डीआरए के बुनियादी भूमि मूल्यांकन के आधार पर अपफ्रंट शुल्क के परिकलन हेतु प्रदत्त फार्मूला दिनांक 8 मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप है।</p>	<p>इसने पुष्टि की है कि 6% वार्षिक किराए, 2% वार्षिक वृद्धि और 6% की दर से छूट के साथ डीआरए के बुनियादी भूमि मूल्यांकन के आधार पर अपफ्रंट शुल्क के परिकलन हेतु प्रदत्त फार्मूला दिनांक 8 मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप है।</p>
(vii)	<p>वीपीटी ने वर्ष 2003-04 और 2004-05 तथा इसके बाद भी इसके द्वारा संग्रहित पट्टेदारी किराया तब तक लगाने का प्रस्ताव किया है जब तक कि सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार) भूमि मूल्यांकन के 6% की दर वाला किराया इसके द्वारा 2003-04 में लगाए गए किराए से मेल खा जाए। इस संबंध में यह पुनः स्पष्ट किया गया था कि यह प्राधिकरण पत्तन भूमि के पट्टेदारी किराए के निर्धारण के लिए पोत परिवहन सरकार द्वारा निर्धारित मार्गदर्शियों का अनुपालन करने के लिए बाध्य है। इसके पास इस संबंध में सरकार द्वारा जारी किए गए नीति-मार्गदर्शियों में परिवर्तन करने का कोई अधिकार नहीं है। यदि वीपीटी किसी छूट या</p>	<p>वीपीटी 9% वार्षिक की दर से, जैसाकि मंत्रालय द्वारा 18 मई 1987 के पत्र द्वारा अनुमोदित किया गया है, दीर्घकालिक पट्टेदारियों के बारे में पट्टेदारी अनुबंधों में अनुकूल शर्तें शामिल करके और उन अल्पकालिक पट्टेदारियों के विषय में जिनके बारे में पट्टेदारी अनुबंध नहीं निकाले गए हैं, समुचित शर्तें शामिल करके, पट्टेदारी किराए उगाहता रहा है। जब तक पोत परिवहन मंत्रालय की दिनांक 8 मार्च 2004 की मार्गदर्शी प्राप्त होती, 9% वार्षिक किराए और 5% वृद्धि के साथ बिल जारी किए जा चुके थे। दिनांक 8 मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शी लागू हो जाने के साथ वीपीटी को नई पट्टेदारियों तथा 15 फरवरी 2000 के बाद क्रियान्वित की गई पट्टेदारियों में न आने वाली पट्टेदारियों के संबंध में 6%</p>

	<p>रियायत के लिए अनुरोध करता है तो इसे सरकार से सम्पर्क करना चाहिए ।</p>	<p>किराया लागू करना था । इसके अलावा, प्रत्येक वर्ष वृद्धि 5% से घटकर 2% रह गई थी । इन दो परिमाणों को एक साथ लेते हुए, एक वर्ष पहले लगाए गए पट्टेदारी किरायों की तुलना में पट्टेदारी किरायों में गिरावट देखी गई थी । पट्टेदारी अनुबंध में मौजूद किराया-धारा को ध्यान में रखते हुए, जो कहती है कि “किसी भी स्थिति में वार्षिक किराया गत वर्ष के किराए से कम नहीं होगा”, दर निर्धारण समिति ने वर्ष 2003-04 के लिए उगाहे गए किरायों को आगामी वर्षों के लिए तब तक अपनाने की सिफारिश की जब तक कि भूमि मूल्यांकन के 6% की दर से किराया वर्ष 2003-04 के लिए मांगे गए किराए से मेल न खा जाए । पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा मार्च 2004 में जारी की गई मार्गदर्शियों के संदर्भ में (वीपीटी के) प्रस्ताव में इस प्राधिकरण द्वारा पाई गई विसंगति को दूर करने के प्रयोजन से अनुमोदन प्राप्त करना वीपीटी ने स्वीकार कर लिया है ।</p>
<p>(viii)</p>	<p>(क) 1993 में मंत्रालय द्वारा अनुमोदित सभी क्षेत्रों का पट्टा किराया अनुसूची की एक संपूर्ण प्रति प्रस्तुत करें जिसमें (1993 के) बाद के वर्षों में वीपीटी द्वारा प्रत्येक क्षेत्र से प्रत्येक वर्ष उगाहे गए किराए का ब्यौरा हो ।</p>	<p>(क) वर्ष 1993 से 2004 की अवधि के लिए संग्रहित क्षेत्रवार पट्टा किराया दर्शाने वाली विवरणी प्रस्तुत की गई है । दिनांक 8 मार्च 2004 के मार्गदर्शियों के प्रावधानों के अनुसार बाजार-मूल्यों के आधार जो डीआरए द्वारा निर्धारित किए गए हैं, वीपीटी दीर्घकालिक पट्टेदारियों पर दरमान लगा रहा है । इसने, डीआरए द्वारा सुझाए गए भूमि मूल्य पर 6% प्रति वर्ष से 9% प्रति वर्ष तक किराया दर बढ़ाने हेतु वीपीटी के 11 जुलाई 1986 के प्रस्ताव को अनुमोदन प्रदान करने वाला, मंत्रालय का पत्र सं. पीटी 17011/1/86-पीजी दिनांक 18 मई 1987 अग्रेषित किया है ।</p>
	<p>(ख) अलग-अलग क्षेत्र में प्रत्येक पट्टेदार पर लागू होने वाली सशर्तताएं</p>	<p>(ख) मंत्रालय द्वारा समय-समय पर जारी किए गए मार्गदर्शियों की नज़र से, सभी</p>

	<p>देने की बजाए भूमि के पट्टों / लाइसेंसों की प्रस्तावित अनुसूची को शासित करने वाली तथा सभी क्षेत्रों पर समान रूप से लागू होने वाली सामान्य सशर्तताएँ प्रस्तुत की जाएँ । पट्टों / लाइसेंसों की वर्तमान अनुसूची को शासित करने वाली मंत्रालय द्वारा अनुमोदित सशर्तताएँ भी प्रस्तुत की जाएँ ।</p>	<p>पट्टेदारियों पर लागू होने योग्य कोई एक सामान्य सशर्तता नहीं बनाई जा सकती ।</p>
(ix)	<p>पट्टा किराया में प्रस्तावित वृद्धि के कारण वित्तीय निहितार्थों को भी स्पष्ट किया जाए ।</p>	<p>चूंकि पट्टेदारी किराए अनन्तिम रूप से ही लगाए गए हैं, पट्टेदारी किरायों में प्रस्तावित वृद्धि के कारण वित्तीय निहितार्थ प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन के बाद ही पेश किए जा सकते हैं ।</p>
(x)	<p>पिछले तीन वर्ष से पत्तन के पास उपलब्ध भूमि का कुल क्षेत्रफल, प्रत्येक क्षेत्र में उपलब्ध भूमि, और प्रत्येक क्षेत्र में पत्तन के कब्जे वाला क्षेत्र, पट्टेदारियों की संख्या, पिछले तीन वर्षों से विभिन्न प्रयोजनों के लिए आबंटित भूमि के लिए पट्टेदारियों की किस्मों, पिछले तीन वर्षों में प्रयुक्त / अप्रयुक्त भूखंडों का विवरण और आबंटित भूमि के प्रत्येक किस्म में पत्तन द्वारा प्रदत्त सेवाओं का विवरण दिया जाए ।</p>	<p>अपेक्षित ब्यौरे प्रस्तुत कर दिए गए हैं । उनका संक्षिप्त विवरण सारणीबद्ध नीचे दिया गया है:</p> <p>विवरण</p> <p>एकड़</p> <p>वीपीटी द्वारा अधिगृहित कुल भूमि : 10795.89</p> <p>सरकारी संगठन, रक्षा विभाग को : 3322.00</p> <p>आबंटित भूमि</p> <p>वीपीटी के पास बची भूमि : 7473.89</p> <p>वीपीटी द्वारा भूमि का वर्तमान उपयोग : 1931.72</p> <p>पहाड़ों और नाले : 1091.94</p> <p>सरकारी विभागों और निजी पक्षकारों : 2629.63</p> <p>को पट्टे पर दी गई भूमि की मात्रा</p> <p>भावी उपयोग के लिए उपलब्ध भूमि : 1771.78</p>
(xi)	<p>क्षेत्र XVI (भीमली मंडल) का रू. 1,10,000/- प्रति एकड़ भूमि मूल्यांकन दिखाने वाले दस्तावेजी</p>	<p>क्षेत्र XVI (भीमली मंडल) का रू. 1,10,000/- प्रति एकड़ भूमि मूल्यांकन डीआरए द्वारा दिनांक 16</p>

	साक्ष्य प्रस्तुत करें जिसके आधार पर प्रस्तावित पट्टा किराया रूपये 6600/- की गणना की गई ।	फरवरी 2005 की कार्यवाही के माध्यम से (प्रस्तुत) मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार है ।
(xii)	पानी से भरे निचले क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किरायों में वर्तमान छूट 25% से घटाकर 10% करने हेतु उसके प्रस्ताव पर, विशेषकर सेंट्रल वेयर हाऊसिंग कार्पोरेशन द्वारा उठाई गई आपत्तियों पर अपना अभिमत प्रस्तुत करें ।	दर निर्धारण समिति ने नोट किया कि ऐसे निचले और पानी भरे क्षेत्र का 1.50 मीटर की मोटाई तक भराव करने में लगभग रू. 250/- से रू. 300/- प्रति वर्ग मीटर की दर से लागत आएगी । तदनुसार, समिति ने ऐसे निचले और पानी भरे क्षेत्र पर, अलग-अलग मामले के आधार पर पट्टेदारी किरायों में 10% की छूट देने की सिफारिश की है ।
(xiii)	इस बात की पुष्टि कीजिए कि अपना प्रस्ताव दाखिल करते समय, मार्च 2004 में मंत्रालय द्वारा घोषित संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी में प्रदत्त सभी प्रावधानों का पालन किया गया है ।	इसने पुष्टि की है कि दरों की सिफारिश करते समय, मंत्रालय द्वारा 8 मार्च 2004 को घोषित संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी में प्रदत्त सभी प्रावधानों का अनुपालन किया गया था ।

6.1. इस प्रकरण में 24 नवम्बर 2005 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया था । इस संयुक्त सुनवाई में वीपीटी और संबद्ध पक्षों के अपने-अपने लिखित पक्ष रखे ।

6.2. संयुक्त सुनवाई में उपयोगकर्ता की ओर से एक आम शिकायत थी कि वीपीटी, डीआरए द्वारा दिए गए भूमि मूल्यांकन पर पट्टेदारी किराए तय करने के लिए सरकारी मार्गदर्शी लागू कर सकता था, किन्तु डीआरए द्वारा किया गया मूल्यांकन बहुत वैज्ञानिक नहीं है । अपनाई गई मूल्यांकन विधि (मैथोडोलॉजी), विभिन्न क्षेत्रों (ज़ोनों) में असफल रही । वीपीटी ने भी इस बात की पुष्टि की है कि उसने भी डीआरए को विभिन्न भूखंडों की विशेषताओं और विभिन्न क्षेत्रों में वीपीटी द्वारा क्रियान्वित विकास गतिविधियों और विभिन्न क्षेत्रों में वीपीटी द्वारा क्रियान्वित विकास गतिविधियों की सूचना नहीं दी थी । संयुक्त सुनवाई में उभरने वाली इस स्थिति के मददेनज़र वीपीटी को अपने प्रस्ताव की फिर से, समीक्षा करे की सलाह दी गई और मार्च 2006 के तीसरे सप्ताह में संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने के लिए कहा गया था । जैसाकि संयुक्त सुनवाई में सुनिश्चित किया गया था, वीपीटी से निम्नलिखित बिन्दुओं पर कार्रवाई आरम्भ करने की सलाह दी गई थी:-

- (i) विभिन्न क्षेत्रों में भूखंडों से संबंधित सभी सम्बद्ध सूचनाओं को विधिवत शामिल करते हुए डीआरए के मूल्यांकन की समीक्षा की मांग करते हुए प्रस्ताव का एक बार पुनः अध्ययन किया जाए ।
- (ii) डीआरए से प्राप्त ब्यौरों की अध्यक्ष (वीपीटी की अध्यक्षता वाली उपयुक्त समिति द्वारा जांच करवाए और यह सुनिश्चित कीजिए कि विभिन्न क्षेत्रों के लिए पट्टेदारी

किराए भूमि (भूखंड) के इच्छित उपयोग को ध्यान में रखकर प्रस्तावित किए गए हैं और पत्तन को लाभ कमाकर देते हैं ।

- (iii) भूमि-उपयोगिता, प्रचलित अनुबंध और पत्तन द्वारा प्रदत्त सुविधाओं का क्षेत्रवार ब्यौरा प्रस्तुत करें ।

6.3. संयुक्त सुनवाई में यह भी मुद्दा उठाया गया था कि संशोधित दरें प्रचलित पट्टेदारियों पर केवल तब ही लागू होंगी यदि पट्टेदारी अनुबंध में, इस प्रकार की प्रायोज्यता के बारे में विशेष प्रावधान है ।

7. संयुक्त सुनवाई के बाद सीडब्ल्यूसी द्वारा प्रस्तुत किए गए पक्ष वीपीटी को भेजे गए । वीपीटी को यह भी सलाह दी गई कि वह पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए प्रस्तावित दर तब तक न लगाए जब तक उन्हें इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित न कर दिया जाये ।

8.1. संयुक्त सुनवाई में दी गई सलाह के संदर्भ में वीपीटी ने अपने आगामी तर्क एक-एक करके प्रस्तुत किए । वीपीटी प्रदान की गई अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण संक्षेप में नीचे दिए गए हैं:-

- (i) इसने 31 क्षेत्रों का सीमांकन दर्शाने वाला और पट्टेदारी के लिए उपलब्ध क्षेत्रवार भूक्षेत्र दिखाने वाला एक मानचित्र भी प्रस्तुत किया है । इसके साथ ही प्रत्येक क्षेत्र में पट्टेदारों का ब्यौरा दिखाने वाली विवरणी भी है ।
- (ii) पत्तन ने बताया कि इसने, पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए डीआरए द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन को वर्ष 2005-06 के लिए आरक्षित मूल्य रखते हुए वेयर-हाउसों के निर्माण हेतु पत्तन के एग्जिम पार्क क्षेत्र में भूखंडों के आबंटन के लिए निविदाएँ आमंत्रित की थीं । निविदाकर्त्ताओं ने वीपीटी द्वारा तय किए गए आरक्षित मूल्य से 2.99% से 55% तक अधिक मूल्य प्रस्तुत किए । इसने बताया है कि निविदाकर्त्ताओं से प्राप्त भूमि का मूल्यांकन के बढ़ते रुझान को देखते हुए यह स्पष्ट है कि पंचवर्षीय अवधि के बारे में मूल्यांकन और अपने शुरुआती प्रस्ताव में प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत भूमि के बुनियादी मूल्य बिल्कुल युक्तिसंगत थे । अतएव, इसने अपना आरम्भिक प्रस्ताव पूरा का पूरा अनुमोदित करने का अनुरोध किया है ।

8.2. वीपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए उत्तर ने विशेष रूप से उल्लेख नहीं किया कि विभिन्न क्षेत्रों के डीआरए भूमि मूल्यांकन की विभिन्न क्षेत्रों में उनकी अलग-अलग विशेषताओं के संदर्भ से समीक्षा हो गई है जैसाकि संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था । यह भी उल्लेख किया गया था कि पत्तन के एग्जिम पार्क के लिए वीपीटी द्वारा प्राप्त की गई निविदाएँ क्षेत्र -XI से संबंधित हैं । इस विशिष्ट भूखंड के लिए प्रस्तुत किए गए निविदा मूल्य की डीआरए मूल्यांकन से की गई तुलना विभिन्न क्षेत्रों में स्थित विभिन्न विशेषताओं वाले पत्तन के अन्य भूखंडों के डीआरए मूल्यांकन की उपयुक्त निर्णित करे के लिए उचित / माकूल नहीं है ।

8.3. अतएव, वीपीटी को पुनः यह सलाह दी गई थी कि वह विभिन्न क्षेत्रों में स्थित भूखंडों के संबंध में यह समस्त प्रासंगिक सूचनाओं को विधिवत ध्यान में लेते हुए डीआरए द्वारा किए गए मूल्यांकन की समीक्षा प्राप्त करे और प्रस्ताव को एक बार पुनः देखा जाए ।

वीपीटी द्वारा 2003-04 में उगाहे गए पट्टा - किराया को वर्ष 2004-05 और उसके बाद के लिए भी, जब तक कि (सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार) भूमि मूल्य के 6% की दर से पट्टा किराया इसके द्वारा 2003-04 के लिए प्रभारित किराए के बराबर नहीं हो जाता, प्रभारित करते रहने के वीपीटी के प्रस्ताव के संदर्भ से यह पुनः उल्लेख किया गया कि यह प्राधिकरण सरकारी मार्गदर्शियों का अनुपालन करने के लिए बाध्य है और किसी भी प्रकार की छूट के लिए वीपीटी को सरकार के पास जाना चाहिए । अतएव, वीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह प्रासंगिक मार्गदर्शियों से छूट के लिए सरकार का अनुमोदन (प्राधिकरण को) भेजे ।

9. लगातार मांगते रहने के बाद वीपीटी ने संशोधित प्रस्ताव, संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए निर्धारित समय सीमा से करीब-करीब आठ माह बाद प्रस्तुत कर दिया है । संशोधित प्रस्ताव को वीपीटी के न्यासी मंडल ने 28 अक्टूबर 2006 को बुलाई गई उसकी बैठक में अनुमोदन प्रदान किया था । संशोधित प्रस्ताव में वीपीटी द्वारा की गई प्रस्तुतियाँ और दिए गए स्पष्टीकरण संक्षेप में, निम्नानुसार हैं:-

- (i) जैसाकि संयुक्त सुनवाई में प्राधिकरण द्वारा निर्देश दिया गया था, विशाखापत्तनम के जिला समाहर्ता को पत्तन की भूमि के भूमि मूल्यांकन की समीक्षा करने की सलाह दी गई थी । वीपीटी के साथ हुई एक बैठक में संयुक्त समाहर्ता ने बताया कि डीआरए द्वारा नए सिरे से समीक्षा करना संभव नहीं होगा । अतएव, इस बात पर सहमति हुई कि डीआरए द्वारा जिन मूल्यांकों की सिफारिश पहले की गई थी, उनकी समीक्षा दर निर्धारण समिति करे ।
- (ii) उपर्युक्त की दृष्टि से, दर निर्धारण समिति ने समिति की पिछली बैठक के कार्यवृत्त और अन्य प्रासंगिक रिकार्डों की पुनः समीक्षा की । समीक्षा के उपरांत समिति ने, पंचवर्षीय अवधियों 1998-2003 और 2003-08 के लिए निम्नलिखित सिफारिशों की थीं:

(क) वर्तमान पट्टेदारियों के पंचवर्षीय मूल्यांकन:

- 1998-2003: समिति ने सिफारिश की कि पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए मूल्यांकन हेतु, पिछली पंचवर्षीय अवधि 1993-98 के मूल्यांकन में 30% वृद्धि करना युक्तिसंगत है और इसलिए, अनुमोदित किया जाए ।
- 2003-08: समिति ने नोट किया कि 32 क्षेत्रों (जोनों) में से केवल 15 क्षेत्रों में ही पिछली पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 की तुलना में (मूल्यांकन) 30% अधिक है और 30% से अधिक मूल्यांकन केवल कुछ ही पट्टों पर प्रभाव डाल रहे हैं और इस प्रकार, पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए डीआरए द्वारा प्रस्तुत पंचवर्षीय मूल्यांकन भी स्वीकार किए जाएँ और अनुमोदित किए जाएँ ।

(ख) वीपीटी भूमि का आधारभूत मूल्यांकन

- 1998-2003: समिति ने नोट किया कि वीपीटी ने नए पट्टों के लिए वर्ष 2001 और इसके बाद अपने भूखण्डों के लिए बाजार-भाव अंगीकार करना आरम्भ किया । अधिकतर खाली भूमि/भूखंड 4 क्षेत्रों यथा, IV-ए, VII, VIII और IX बी में उपलब्ध है । समिति ने नोट किया कि हालांकि सभी चार क्षेत्रों में भूमि की प्रकृति समान है और उनमें रेल और सड़क मार्ग संपर्क जैसी आधारभूत संरचनात्मक सुविधाएँ भी समान हैं, डीआरए ने क्षेत्र IV-ए और IX-बी स्थित भूमि का बुनियादी मूल्य रु. 800/- प्रति वर्ग गज निर्धारित किया है और क्षेत्र VII और VIII में स्थित भूखंडों का मूल्य रु. 2000/- प्रति वर्ग गज, पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए निर्धारित किया है ।

समिति ने समान प्रकृति और आधारभूत संरचनात्मक सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए इन चार क्षेत्रों में भूमि के लिए रु. 800/- प्रति वर्ग गज की समान भूमि दर की सिफारिश की । शेष बचे क्षेत्रों के लिए समिति ने महसूस किया कि डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए बुनियादी मूल्य अनुमोदित किए जा सकते हैं ।

- 2003-08: क्षेत्र सं. IV-ए, VII, VIII और IX-बी के संबंध में पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए मई 2006 में क्षेत्र IX बी के लिए प्राप्त अधिकतम बोली के अनुसार समिति बाजार मूल्यों पर निर्भर रही और इसने इन सभी 4 क्षेत्रों के लिए वही दर अर्थात् रु. 1270/- प्रति वर्ग गज अपनाने की सिफारिश की । शेष बचे क्षेत्रों के लिए समिति ने डीआरए द्वारा प्रस्तुत बुनियादी मूल्य अपनाने की सिफारिश की ।
- पूर्ववर्ती प्रस्ताव में प्रस्तावित बुनियादी मूल्य की तुलना में इन चार क्षेत्रों की भूमि के बुनियादी मूल्यों में दर निर्धारण समिति द्वारा सुझाए गए परिवर्तन नीचे सारणीबद्ध दिए हैं:-

(दर रु. प्रति वर्ग गज में)

क्षेत्र सं.	पंचवर्षीय अवधि 1998-2003		पंचवर्षीय अवधि 2003-08	
	भूमि का बुनियादी मूल्य (आरम्भिक प्रस्ताव)	भूमि का बुनियादी मूल्य (संशोधित प्रस्ताव)	भूमि का बुनियादी मूल्य (आरम्भिक प्रस्ताव)	भूमि का बुनियादी मूल्य (संशोधित प्रस्ताव)
IVए	800	800	1000	1270
VII	2000	800	2400	1270
VIII	2000	800	2400	1270
IX बी	800	800	1000	1270

- (iii) संक्षेप में, वीपीटी ने अपने संशोधित प्रस्ताव में, दर निर्धारण समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर भूमि के पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 और 2003-08 के लिए निम्नलिखित पंचवर्षीय मूल्य और भूमि के बुनियादी मूल्य प्रस्ताव किए हैं:-

क्रम सं.	क्षेत्र सं.	पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए प्रस्तावित भूमि मूल्य		पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए प्रस्तावित भूमि मूल्य	
		पंचवर्षीय मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)	भूमि का बुनियादी मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)	पंचवर्षीय मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)	भूमि का बुनियादी मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	I-ए	187.20	1350.00	307.15	2215.00
2.	I- बी	226.20	1350.00	371.14	2215.00
3.	I-सी	149.76	1200.00	299.52	2400.00
4.	II-ए1	140.40	3000.00	182.52	2800.00
5.	II-ए2	140.00	2000.00	196.56	2800.00
6.	II-ए3	140.40	800.00	182.52	1000.00
7.	II-बी	140.40	800.00	182.52	1000.00
8.	II-सी	46.80	800.00	60.84	1000.00
9.	III	140.40	800.00	228.15	1300.00
10.	III-ए	140.40	800.0	182.52	1000.00
11.	III-बी1	140.40	800.00	184.27	1050.00
12.	III-बी2	140.40	950.00	182.52	1050.00
13.	III-बी3	140.40	650.00	280.80	13875.00
14.	IV	22.36	1100.00	29.07	1375.00
15.	IV-ए	56.16	800.00	73.00	1270.00
16.	V	140.00	950.00	182.52	1050.00
17.	VI-ए	37.44	2000.00	48.67	2400.00
18.	VI-बी	131.04	1300.00	201.60	2000.00
19.	VII	9.36	800.00	12.17	1270.00
20.	VIII	18.72	800.00	24.34	1270.00
21.	IX-ए	37.44	800.00	60.84	1300.00
22.	IX-बी	37.44	800.00	48.67	1270.00
23.	X-ए	39.31	5000.00	51.10	6000.00
24.	X-बी	71.14	5000.00	92.48	6000.00
25.	XI	74.88	450.00	149.76	1500.00
26.	XII	149.76	1500.00	239.62	2400.00
27.	XIII	149.76	2800.00	246.03	4600.00
28.	XIII-ए	149.76	800.00	299.52	4125.00

29.	XIV	187.20	1350.00	294.67	2125.00
30.	XV	131.04	800.00	196.56	1200.00
31.	XVI (भीमिलि मंडल)	निरंक	निरंक	निरंक	1,10,000.00 (प्रति एकड़)

(iv) इसने अपने आरम्भिक प्रस्ताव में प्रस्तावित सशर्तताओं में कोई परिवर्तन प्रस्तावित नहीं किया है ।

(v) जहां तक मार्च 2004 में पोत परिवहन विभाग द्वारा जारी मार्गदर्शियों के संदर्भ में इस प्राधिकरण द्वारा आब्जर्व प्वाइंट को दरकिनार करने हेतु सरकार का अनुमोदन प्राप्त करने के लिए टीएएमपी द्वारा उठाए गए प्वाइंट का संबंध है, पत्तन ने सूचित किया है कि पट्टेदारी-अनुबंध बाध्यकारी है और वीपीटी तब तक 2004-05 के प्रभारित करता रहेगा जबतक कि वे मार्च 2004 के पोत परिवहन विभाग के मार्गदर्शियों के अनुसार बाजार-मूल्य का 6% और 2% वार्षिक वृद्धि लेकर आकलित किराए के बराबर नहीं हो जाते, क्योंकि पट्टेदारी-अनुबंध में किराया संबंधी वर्तमान प्रावधान विशेषरूप से यह कहता है कि “ वार्षिक किराया किसी भी स्थिति में पिछले वर्ष के किराए से कम नहीं होगा।” चूंकि पट्टा-किराया स्वयं ही पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा तैयार किया गया और अनुमोदित किया गया था, इराप्वाइंट के लिए वीपीटी द्वारा मंत्रालय का अनुमोदन आवश्यक नहीं पाया गया है। तथापि, उन लाइसेन्सों के मामले में जहां कोई अनुबंध नहीं है, किरायों में लाभ को, 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों में निर्धारित दर के अनुसार, लाइसेंसधारियों तक पहुंचाने में वीपीटी को कोई आपत्ति नहीं होगी।

10.1 वीपीटी ने 12 जून 2007 को विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास में अपने प्रस्ताव की एक प्रस्तुति दी। उस प्रस्तुति के दौरान वीपीटी ने स्पष्ट किया कि दरों का पंचवर्षीय संशोधन डीआरए द्वारा प्रदत्त वार्षिक वृद्धि अवयव पर आधारित है और इसका निर्धारण भूमि के प्रचालित बाजार मूल्य के संदर्भ से नहीं किया जाता है। वीपीटी ने और आगे सूचित किया है कि पंचवर्षीय मूल्यांकन, 1952 में आकलित भूमि के बाजारमूल्य के आधार पर, समय-समय पर होने वाली वृद्धि के अधीन है। वीपीटी ने यह भी सूचित किया है कि हवाई अड्डा विस्तार के लिए 2002 में राज्य सरकार और वीपीटी के बीच भूमि से भूमि का विनिमय में वीपीटी को 169.12 एकड़ भूमि आबंटित की गई थी जिसकी पहचान भीमिली मंडल में क्षेत्र XVI के रूप में की गई है। इस क्षेत्र में भूमि का मूल्य 2003-04 के बुनियादी मूल्यांकन के आधार पर डीआरए द्वारा रू. 1,10,000/- प्रति एकड़ (अर्थात् रू. 227 प्रति वर्ग यार्ड) आंका गया है।

10.2. वीपीटी को सलाह दी गई थी कि वह इन भूखंडों के बारे में पट्टा किराए प्रस्तावित करते समय सरकारी नीति मार्गदर्शियों में वर्णित कार्यपद्धति का अनुसरण करे। यदि ऐसी नीति से कोई विचलन जरूरी होता है तो पत्तन को सरकार से उस आशय का अनुमोदन प्राप्त करना चाहिए।

10.3. प्रस्तुतिकरण के दौरान यह उभरकर आया कि IV-ए, VII, IX-बी, भीमिली इत्यादि जैसे कुछ क्षेत्र, सरकार के अनुमोदन से हल किए जाने वाले मुद्दों से प्रभावित नहीं है पत्तन न्यास ने सूचित किया कि इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराए, वर्ष 2006 में सम्पन्न हुई निविदा प्रक्रिया में प्राप्त दरों पर आधारित हैं, अतएव, पत्तन न्यास को सलाह दी गई थी कि वह वर्ष 1998 और 2003 के लिए बुनियादी मूल्यों के आकलन के लिए दरों को समुचित रूप से घटाए। पत्तन ने भूमि के इन क्षेत्रों के बारे में संशोधित प्रस्ताव 2-3 सप्ताह के भीतर प्रस्तुत करने पर सहमति व्यक्त कर दी और फरवरी / मार्च 2004 के नीति मार्गदर्शियों से आवश्यक छूट प्राप्त करने के लिए अन्य क्षेत्रों से संबंधित मुद्दे सरकार के समक्ष ले जाने हेतु अपनी सहमति व्यक्त कर दी है।

11.1. प्रस्तुति के दौरान उभरे बिन्दुओं का वीपीटी ने उत्तर दिया है, इसने सूचित किया है कि दर निर्धारण समिति ने, क्षेत्र IX बी में उपलब्ध खाली भूमि के लिए 2006 में पत्तन द्वारा दी गई निविदा के आधार पर रु. 1270/- प्रति गज के मूल्य की सिफारिश की है। क्षेत्र IV-ए, VII, VIII की भूमि क्षेत्र IX-बी में भूमि से सटी हुई है। अतएव, रु. 1270/- प्रति वर्ग गज का समान मूल्य इन चारों क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित है।

11.2. 2006 में पत्तन द्वारा प्रदत्त निविदा के आधार पर प्राप्त की गई भूमि का बाजार-मूल्य नीचे दिए गए अनुसार घटाया गया है :-

वर्ष	की गई कमी	दर प्रति वर्ग गज
2006-07	निरंक	1270-00
2005-06	2% की दर से	1245-09
2004-05	2%की दर से	1220-68
2003-04	5%की दर से	1162-55
2002-03	5%की दर से	1107-19
2001-02	5% की दर से	1054-47
2000-01	5% की दर से	956-43
1999-2000	5% की दर से	910-89

11.3. वीपीटी ने अनुरोध किया है कि पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 और 2003-08 के लिए ऊपर उल्लिखित चार क्षेत्रों के साथ-साथ क्षेत्र XIV भीमिलि मंडल स्थित भूमि के संशोधित बुनियादी मूल्य को अनुमोदन प्रदान किया जाए। इसके अलावा वीपीटी ने इस प्राधिकरण से अन्य 14 क्षेत्रों की पत्तन भूमि के बाजार-मूल्य वर्षीय अवधियों के लिए (पहले प्रस्तावित 31 क्षेत्रों में से) निम्नलिखित 19 क्षेत्रों की भूमि के बुनियादी मूल्य का अनुमोदन मांगा है :-

क्रम सं.	क्षेत्र सं.	पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए प्रस्तावित भूमि मूल्य	पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए प्रस्तावित भूमि मूल्य
----------	-------------	---	---

		भूमि का बुनियादी मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)	भूमि का बुनियादी मूल्य (रु. प्रति वर्ग गज)
1.	I-ए	1350.00	2215.00
2.	I-सी	1200.00	2400.00
3.	II-ए 2	2000.00	2800.00
4.	II-बी	800.00	1000.00
5.	III	800.00	1300.00
6.	III-बी 2	950.00	1050.00
7.	IV-ए	800.00	* 1270.00
8.	V (एयरपोर्ट)	950.00	1050.00
9.	VI-बी	1300.00	2000.00
10.	VII	800.00	* 1270.00
11.	VIII	800.00	* 1270.00
12.	IX-ए	800.00	1300.00
13.	IX-बी	800.00	*1270.00
14.	XI	450.00	1500.00
15.	XII	1500.00	2400.00
16.	XIII-ए	800.00	4125.00
17.	XIV	1350.00	2125.00
18.	XV	800.00	1200.00
19.	XVI	शून्य	110000.00 (प्रति एकड़)

* संशोधित बुनियादी मूल्य-जैसी दर निर्धारण समिति द्वारा सिफारिश की गई।

12. इस प्रकरण में परामर्श से संबंधित कार्यवाही-वृत्त इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड पर उपलब्ध है। प्राप्त की गई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों का सारांश प्रासंगिक पक्षों को अलग से भिजवाए जाएंगे। ये विवरण हमारे वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

13. इस प्रकरण पर कार्यवाही के दौरान संग्रहित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है :-

- (i) पत्तन सम्पदा के लिए पट्टा-किरायों के निर्धारण को शासित करने वाले मामले में यह प्राधिकरण हमेशा महापत्तन न्यास स्थित भूमि और वाटरफ्रंट प्रबंधन पर सरकारी नीति से मार्गदर्शन प्राप्त करता है। सरकारी मार्गदर्शियों को, सरकार द्वारा मार्च 2005 में संशोधित प्रशुल्क मार्गदर्शी घोषित किए जाने तक, इस प्राधिकरण द्वारा अंगीकार करना इस प्राधिकरण का एक आन्तरिक निर्णय था। संशोधित मार्गदर्शी, जो सरकार के नीति-निर्देश हैं, इस प्राधिकरण से पट्टा-किराया निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए भूमि प्रबंधन पर सरकारी नीति निर्णयों के अनुपालन की अपेक्षा करते हैं।

- (ii) वर्तमान अभ्यास के प्रयोजन से, सरकार द्वारा वर्ष 1995, 2000 और 2004 में जारी किए गए भूमि नीति मार्गदर्शी, (आज भी) प्रासंगिक है। ये नीति मार्गदर्शी अन्य वस्तुओं / वालों में पट्टा किराया निर्धारित करने की विधि, समीक्षा की आवश्यकता (पीरियाडिसिटी) और दरों की समीक्षा के लिए पत्तन न्यास द्वारा अनुपालनीय कार्य-पद्धति विनिर्दिष्ट करते हैं। पाँच वर्षों में एक बार दरों की समीक्षा के संबंध में स्थिति को सरकार द्वारा लगातार कायम रखा जाता है।
- (iii) जैसाकि इस आदेश के आरम्भिक भाग में उल्लेख किया गया है, चार क्षेत्रों III/ए3, III/वी, IV/ए और IXबी के अतिरिक्त, अन्य क्षेत्रों के लिए पट्टा किराए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नहीं किए जाते हैं। वीपीटी प्रचलित पट्टा अनुबंधों में इस बारे में उपलब्ध एक प्रावधान के आधार पर पट्टा-किराए वसूल करता है।

यद्यपि पट्टा किरायों के लिए दरमान तैयार करने के संबंध में सही सांविधिक स्थिति आंध्रा पैट्रोकेमिकल्स लिमिटेड से संबंधित मामले में, जल्दी से जल्दी मार्च 2002 में प्रकाशित किया गया था, इस दिशा में किए गए परवर्ती प्रयास फलीभूत नहीं हुए, मुख्य रूप से भूमि के उचित मूल्यांकन में शामिल मुद्दों और लागू सरकारी मार्गदर्शियों के संदर्भ से वीपीटी के प्रस्ताव में अन्तरों और विरोधाभासों के कारण।

- (iv) महापत्तनों में भूमि प्रबंधन के लिए अप्रैल 1995 के सरकारी मार्गदर्शी पांच वर्ष में एक बार बुनियादी दर संशोधित करने का निर्देश करते हैं। मार्च 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए संशोधित नीति मार्गदर्शी इसी स्थिति को बरकरार रखते हैं। वीपीटी ने पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए और पंचवर्षीय अवधि 2003-2008 के लिए आंशिक रूप से पिछले प्रभाव से संशोधित दरों के लिए अनुमोदन मांगा है।

इस संबंध में सरकारी मार्गदर्शियों की दृष्टि से वीपीटी में पट्टा-किरायों के संशोधन पर पिछले प्रभाव 1998 से विचार करने की आवश्यकता अपरिहार्य है तथापि इस प्रकार संशोधित पट्टा किराए, संबद्ध पट्टेदारी अनुबंध में प्रावधानों पर निर्भर करते हुए अलग-अलग मामलों में लागू किए जा सकेंगे।

- (v) वीपीटी के आरम्भिक प्रस्ताव में भूमि मूल्यांकन के दो सैंटों, यथा, भूमि के पंचवर्षीय मूल्य और भूमि के बुनियादी मूल्य के लिए अनुमोदन मांगा गया था। भूमि के पंचवर्षीय मूल्य का संदर्भ 1952 में निर्धारित भूमि मूल्य से है जो पिछली पंचवर्षीय अवधि में प्रचलित दरों पर डीआरए द्वारा प्रति पांच वर्षीय अवधि में संस्तुत तदर्थ प्रतिशत वृद्धि के अधीन किए गए थे। वीपीटी ने पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए मूल्य में, डीआरए द्वारा सुझाई गई 30% की प्रस्तावित वृद्धि को न्यायोचित ठहराया है क्योंकि 5% की दर से किराए में सरकारी

मार्गदर्शियों के अनुसार प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि भी 27.7% होती है । समरूप पंचवर्षीय अवधि के लिए भूमि के बुनियादी मूल्य में वृद्धि के अनुपात में, वीपीटी ने 2003-08 की पंचवर्षीय अवधि के लिए पिछले पंचवर्षीय मूल्य पर 30% से 100% मूल्य वृद्धि का प्रस्ताव किया है । वीपीटी ने स्वीकार किया है कि भूमि के पंचवर्षीय मूल्य और बुनियादी मूल्य के बीच में कोई तुलना नहीं की जा सकती और भूमि का प्रस्तावित पंचवर्षीय मूल्य भूमि के बाजार मूल्य को सही-सही प्रतिबिंबित नहीं करता है । ऐसी स्थिति में, 1952 में निर्धारित किए गए भूमि मूल्य पर डीआरए की संस्तुतियों पर आधारित भूमि के पंचवर्षीय मूल्य का अनुमोदन मांगने वाला वीपीटी का प्रस्ताव सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं है ।

वीपीटी ने जुलाई 2007 में दाखिल किए गए संशोधित प्रस्ताव में से, डीआरए द्वारा किए गए पंचवर्षीय मूल्यांकन को बाहर रखा है और जैसाकि उसने अपने आरम्भिक प्रस्ताव में 31 क्षेत्रों के लिए प्रस्ताव किया था, उसकी बजाए उसने 10 क्षेत्रों के लिए बुनियादी मूल्य का अनुमोदन मांगा है । इस प्राधिकरण के द्वारा विचारार्थ प्रस्ताव, अतएव, इसके संशोधित प्रस्ताव के अनुसार 101 क्षेत्रों के बारे में पट्टा-किराए निर्धारित करने तक सीमित रह गया है ।

वीपीटी ने सूचित किया है कि उसके दीर्घकालिक पट्टा अनुबंधों में से कुछ में किराए को, डीआरए द्वारा सुझाए गए पंचवर्षीय मूल्य के प्रतिशत के रूप में बताया गया है । इस प्रकार के दीर्घकालिक पट्टा अनुबंधों के बारे में पट्टा किराया निर्धारण के लिए अपनाए जाने वाले मार्ग के लिए सरकार से आवश्यक छूट प्राप्त करने के लिए वीपीटी सरकार के पास जाए ।

- (vi) सरकार द्वारा 1995 में जारी किए गए मार्गदर्शी महापत्तनों से यह अपेक्षा करते हैं कि वे महापत्तनों के दरमान की सिफारिश करने के लिए अपनी-अपनी एक समिति का गठन करें जिसके अध्यक्ष, महापत्तनों के अध्यक्ष हों और अन्य सदस्यों के रूप में तत्कालिन भूतल परिवहन मंत्रालय, जिला राजस्व प्राधिकरण का भी प्रतिनिधित्व हो. 2004 में जारी किए गए मार्गदर्शी भी टीएएमपी को दर सुझाने के लिए एक समिति की अपेक्षा करते हैं जिसके प्रधान पत्तन न्यास के अध्यक्ष हों ।

जैसाकि सरकारी मार्गदर्शी में अपेक्षित, वीपीटी ने जिला राजस्व प्राधिकरण द्वारा सुनिश्चित दरों की समीक्षा करने और उनकी सिफारिश करने के लिए वीपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जिसके अन्य सदस्यों में पोत परिवहन विभाग के प्रतिनिधि को भी शामिल किया गया । उक्त समिति ने डीआरए द्वारा प्रस्तुत किए गए भूमि-मूल्यांकन की जाँच-परख करने के बाद पंचवर्षीय अवधियों, 1998-2003 और 2003-2008 के लिए बुनियादी मूल्य की सिफारिश की ।

- (vii) (क) 1995 के सरकारी मार्गदर्शी विनिर्दिष्ट करते हैं कि दरमान का निर्धारण भूमि के विकास की लागत, पत्तन द्वारा प्रदत्त विभिन्न सुविधाओं, निवेश पर प्राप्तियों की समुचित दर इत्यादि पर विचार करने के बाद किया जाना चाहिए । मार्च 2004 के संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी यह निदेश करते हैं कि भूमि का बाजार-मूल्य क्षेत्र के विषय में राज्य सरकार के रेडी रैक्नर में दिए मूल्य, पिछले तीन वर्षों में पत्तन के आसपास भूमि के लिए वास्तविक लेनदेन की औसत दर, पत्तन भूमि के उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य, अनुमोदित मूल्य द्वारा दर या अन्य प्रासंगिक तथ्यों जैसे किसी एक या सभी तथ्यों पर विचार कर निर्धारित की जा सकती है ।
- (ख) पट्टा किराया निर्धारण के लिए वीपीटी द्वारा गठित समिति की रिपोर्ट प्रत्येक क्षेत्र के लिए भूमि के मूल्यांकन हेतु डीआरए द्वारा अपनाए गए आधार का वर्णन नहीं करती ।

अधिकतर उपयोग कर्ताओं ने शिकायत की है कि जिला राजस्व प्राधिकरण द्वारा दिया गया भूमि का मूल्यांकन बहुत वैज्ञानिक नहीं है क्योंकि यह विभिन्न क्षेत्रों में भूमि की विशेषताओं को और उपयोगकर्ता और पत्तन द्वारा की गई विकास गतिविधियों को नहीं दर्शाता । मेसर्स के.रामाब्रह्मन् एंड संस प्राइवेट लिमि. ने उल्लेख किया है कि भूमि का डीआरए द्वारा किया गया मूल्यांकन सीमावर्ती भूखंडों के बाजार मूल्य पर आधारित है किन्तु वह पत्तन भूमि के उपयोग पर लगी सीमा / पाबन्दी का उल्लेख नहीं करता जिससे भूमि का बाजार-मूल्य घट जाएगा । पट्टेदारों द्वारा उठाई गई आपत्तियों की दृष्टि से वीपीटी को सलाह दी गई थी कि वह विभिन्न क्षेत्रों में स्थित भूखंडों से संबंधित प्रासंगिक सूचनाओं पर समुचित रूप से विचार करते हुए, डीआरए द्वारा किए गए मूल्यांकन की समीक्षा करे ।

वीपीटी ने निवेदन किया है कि डीआरए द्वारा नए सिरे से समीक्षा संभव नहीं होगी किन्तु (वीपीटी ने) आरंभिक प्रस्ताव की पुनः जांच-पड़ताल करने पर सहमति व्यक्त की । तदनुसार पत्तन द्वारा गठित दर निर्धारण समिति द्वारा भूमि के मूल्यांकन पुनः समीक्षा की गई । आरंभिक प्रस्ताव की पुनः जांचपड़ताल करने और समीक्षा करने के बाद पत्तन ने चार क्षेत्रों, यथा, IXबी, IV क, VII और VIII के भूमि-मूल्यांकन में परिवर्तन सुझाए । ये परिवर्तन निविदा-प्रक्रिया में प्राप्त हुए मूल्यों के आधार पर थे (और) मई 2005 में उनका अनुपालन किया गया जिन पर बाद के विश्लेषण में चर्चा की गई शेष क्षेत्रों के लिए, वीपीटी ने भूमि के बुनियादी

मूल्य को, जो उसके आरंभिक प्रस्ताव में प्रस्तावित है, कायम रखने का प्रस्ताव किया गया।

वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि चूंकि पत्तन भूखंडों की खरीदी या बिक्री का आदान-प्रदान नहीं हो सकता है, भूमि के मूल्य का आकलन वास्तविक आदान-प्रदान के आधार पर नहीं किया जा सकता। इसने प्रमाणित किया है कि भूमि के मूल्यांकन के लिए, भूमि का, डीआरए द्वारा विचार किया गया वर्गीकरण तर्कसंगत / न्यायसंगत है। कथित रूप से, पत्तन ने सुनिश्चित किया है कि डीआरए ने, विभिन्न क्षेत्रों में स्थित पत्तन-भूखंडों के मूल्यांकन हेतु राज्य सरकार के रेडी रैक्नर में प्रदत्त भूमि का आधारभूत मूल्य अपनाया है।

जैसाकि पहले ही उल्लेख किया गया है, यह प्राधिकरण पत्तन-भूमि के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए सरकारी मार्गदर्शियों से मार्गदर्शन प्राप्त करता है। सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार, पत्तन भूमि के लिए दरमान की सिफारिश पत्तन न्यास की अध्यक्षता वाली पत्तन न्यास की एक समिति द्वारा, भूमि के मूल्यांकन के लिए निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन करते हुए की जाएगी।

वीपीटी ने पुष्टि की है कि भूमि का मूल्य डीआरए द्वारा, राज्य सरकार के रेडी रैक्नर से लिया गया है। भूमि के मूल्यांकन के लिए सरकारी मार्गदर्शियों में निर्धारित विधियों में से यह एक है। दर निर्धारण समिति ने जिसमें वीपीटी के अध्यक्ष, जिला समाहर्ता और पोत परिवहन विभाग के प्रतिनिधि सम्मिलित हैं, पुनः डीआरए की निवेश-सामग्री की समीक्षा की है और अपनी पिछली सिफारिशों में कुछ फेर बदल सुझाए हैं। इसलिए, यह प्राधिकरण, 1998-2003 और 2003-2008 दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए दर निर्धारण समिति द्वारा संस्तुत भूमि के बुनियादी मूल्य पर निर्भर करते हुए पट्टा किराया तय करने की प्रक्रिया आगे बढ़ाता है।

(viii) (क) क्षेत्र सं. XVI में स्थित भूमि अर्थात् भीमिलि मंडल कथित रूप से पत्तन को, विशाखापत्तनम्

विमानतल के विस्तार के लिए पत्तन द्वारा दी गई भूमि के बदले, राज्यसरकार द्वारा वीपीटी को 2002 में आबंटित की गई थी।

इस क्षेत्र की भूमि का मूल्य, डीआरए द्वारा, 2003-04 के बुनियादी मूल्य के आधार पर रु. 1,10,000/- प्रति एकड़ आंका गया था। वर्ष 2003-08 की पंचवर्षीय अवधि के लिए पट्टा-किरायों के निर्धारण हेतु डीआरए द्वारा प्रदत्त भूमि मूल्यांकन पर भरोसा किया गया है। वर्ष

1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए कोई दर प्रस्तावित नहीं है क्योंकि उस समय यह भूमि पत्तन के अधिकार में नहीं थी।

- (ख) वीपीटी की कर निर्धारण समिति ने, डीआरए द्वारा किए गए मूल्यांकन की समीक्षा की गई है और 2006 में पत्तन द्वारा दी गई उच्चतम निविदा के आधार पर पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए क्षेत्र सं. IX बी में स्थित बुनियादी मूल्य को रू. 1270/- प्रति वर्ग गज संशोधित किया है। इस क्षेत्र में स्थित भूखंडों के मूल्यांकन के लिए अपनाया गया मार्ग 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार पाया गया है।
- क्षेत्र IXबी के लिए भूमि के संशोधित बुनियादी मूल्य को, इस आधार पर कि इन क्षेत्रों में स्थित भूमि क्षेत्र IXबी स्थित भूमि के साथ लगी हुई है और कमोबेश विकास की उसी अवस्था में है, अन्य तीन क्षेत्रों अर्थात् IVक, VII और VIII की भूमि के लिए भी अपनाए जाने का प्रस्ताव है।

यहां यह ध्यान देने योग्य है कि इन चार क्षेत्रों में स्थित भूखंडों को आरंभिक प्रस्ताव में मूल्यांकन के लिए आपस में जोड़ा नहीं गया था। समिति ने समीक्षा के बाद सूचित किया है कि क्षेत्र सं. IV, VII, VIII और IXबी स्थित भूखंड प्रदत्त / उपलब्ध संरचनाओं सुविधाओं के संदर्भ से एकसी प्रकृति के हैं और इसलिए, क्षेत्र IXबी स्थित भूमि के लिए प्राप्त दर के आधार पर एक समान दर की सिफारिश की गई है। रिकार्ड पर किसी भी विपरीत / प्रतिकूल चीज के अभाव में यह प्राधिकरण वीपीटी द्वारा, दर समीक्षा समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर, की गई स्थिति को स्वीकार करता है।

2006 में स्वीकृत उच्चतम निविदा के आधार पर प्राप्त किए गए भूमि मूल्य को वीपीटी द्वारा लागू सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार, 2004 से पहले की समयावधि के लिए 5% की दर से और 2004 और उसके बाद के लिए 2% का फैक्टर लागू करते हुए घटा दिया गया है। मूल्य कम करने के बाद, भूमि का इस प्रकार आकलित मूल्य रू. 1162.55 प्रति वर्ग गज है जिसपर इन चार क्षेत्रों के संबंध में, जो आपस में प्राकृतिक रूप से सटे हुए हैं, पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने हेतु विचार किया गया है।

- (ग) बाकी शेष 14 क्षेत्रों में स्थित भूखंडों के संदर्भ में वीपीटी ने भूमि के उसी बुनियादी मूल्य को कायम रखा है जो उसने दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए अपने आरंभिक प्रस्ताव में प्रस्तावित किया था जिन पर इस विश्लेषण में भरोसा किया गया है।

- (घ) सरकारी मार्गदर्शी किसी विशेष विधि के लिए विशिष्ट वरीयता का कोई निदेश नहीं देते और यह भी सुनिश्चित नहीं करते कि वही एक चयनित कार्य विधि या मार्ग समस्त सम्पदा का बाज़ार भाव आकलित करने के लिए भी अपनाया जाना चाहिए तथापि, इस प्राधिकरण का यह नज़रिया है कि पत्तन न्यास के लिए यही उचित होगा कि वह सरकारी मार्गदर्शियों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन, बाज़ार भाव का आकलन करे। समिति को सभी फैक्टरों पर विचार करना चाहिए और अपनाए जाने वाले उत्तम मूल्य पर निर्णय लेना चाहिए।
- (ix) (क) वीपीटी ने इस आधार पर भूमि के बुनियादी मूल्यांकन के लिए, न कि पट्टाकिरायों के लिए इस आधार पर अनुमोदन मांगा है कि पत्तन द्वारा कार्यान्वित पट्टा किराया अनुबंध में भूमि-मूल्य की विभिन्न प्रतिशतताओं पर पट्टा किराया लगाए जाने का प्रावधान है। मई 1987 से पहले कार्यान्वित कुछ दीर्घकालिक अनुबंधों में भूमिमूल्य के 6% की दर से किराया निर्धारित करने का और 1986 के बाद कार्यान्वित कुछ अन्य पट्टा अनुबंधों में डीआरए द्वारा तय किए गए भूमि मूल्य के 9% पर किराया निर्धारित करने का प्रावधान है ऐसा बताया गया है कि यह प्रावधान सरकार से प्राप्त स्वीकृति के आधार पर है। इस स्थिति के बावजूद, महापत्तन न्यास अधिनियम के अनुसार, महापत्तनों की भूमि के पट्टा किराया निर्धारित करने की अपेक्षा इस प्राधिकरण से की जाती है और ऐसा करते समय वह सरकार की नीति से बंधा है।
- (ख) यह ध्यान देने योग्य है कि 2004 के मार्गदर्शियों से पहले के सरकारी मार्गदर्शियों में पट्टा किराए के रूप में भूमि-मूल्य की किसी विशिष्ट प्रतिशतता का प्रावधान नहीं किया है इस संबंध में समस्त महापत्तन न्यासों के बीच कोई एकरूपता नहीं थी। पुतुविपु में भूमि का पट्टा किराया तय करने के एक मामले में कोच्चि पत्तन न्यास ने भूमि मूल्य तय करने के एक मामले में कोच्चि पत्तन न्यास ने भूमि मूल्य के 3.33% का एक आंकड़ा अंगीकार किया। तूतीकोरिन पत्तन न्यास के एक मामले में एक नमक उद्योग को आबंटित भूमि के लिए पट्टा किराया भूमि मूल्य के 6% पर निर्धारित किया गया। कोलकाता पत्तन न्यास में, हाल्दिया में विभिन्न क्षेत्रों में स्थित विभिन्न भूखंडों का पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए संबद्धा भूखंडों के मूल्य का 7% से 10% अपनाया गया।

वीपीटी में दीर्घकालिक पट्टा अनुबंधों में, उनके कार्यान्वयन के समय अवधि के आधार पर कथित रूप से दरों के दो सैट निर्धारित किए गए हैं। भूमि के मूल्य के 6% से बढ़ाकर 9% किया गया किराया कथित रूप

से, पत्र से. पीटी /17011/2/86-पीजी दिनांक:18 मई 1987 के माध्यम से सरकार से प्राप्त की गई स्वीकृति के आधार पर है। सरकार द्वारा वीपीटी को मई 1987 में प्रदत्त विशिष्ट स्वीकृति की दृष्टि से, 1998-2003 की पंचवर्षीय अवधि के लिए उन पट्टा अनुबंधों में भूमि के बुनियादी-मूल्य के 9% की दर पर पट्टा किराया निर्धारित किया गया है। ये अनुबंध इस संबंध में सरकार से प्राप्त विशिष्ट अनुबंध में समाहित है। अन्य सभी पट्टा अनुबंधों के बारे में पट्टा किराया भूमि के बुनियादी मूल्य के 6% पर निर्धारित किया गया है।

- (ग) मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों में अपेक्षा की गई है कि पत्तन भूमि के पट्टा किराया भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर पर तय किया जाए। ऐसी स्थिति में पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए 19 क्षेत्रों के बारे में पट्टा किराया भूमि के बुनियादी मूल्य के 6% पर निर्धारित किया गया है।
- (ख) वीपीटी ने 2000 के बाद कार्यान्वित पट्टा अनुबंधों के मामले में पट्टा किराया वसूलने के लिए डीआरए द्वारा दिए गए भूमि के बुनियादी मूल्य पर 0% की दर लागू की है।

मार्च 2004 में घोषित सरकार की संशोधित मार्गदर्शियां, भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर से पट्टा किराया तय किए जाने की अपेक्षा करता है और इसके अलावा, इसके पहले निदेशित 5% किया गया है। परिणामस्वरूप, वीपीटी, 2004 से पट्टा किरायों में, उसके एक दम पिछले वर्ष वसूले गए पट्टा किराए की तुलना में, कमी / गिरावट महसूस करता है।

अतएव, वीपीटी ने, दर निर्धारण समिति द्वारा की गई सिफारिशों के आधार पर, वर्ष 2003-04 के दौरान इसके द्वारा प्रभारित पट्टा किराया उस समय तक जारी रखने का प्रस्ताव किया है जब तक यह सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार समूचित वृद्धि के साथ, बाजार-मूल्य के 6% की दर पर किराए से मेल न खाने लगे। बाद के वर्षों के लिए 2003-04 के पट्टा किरायों को प्रभारित किया जाना जारी रखने का वीपीटी का प्रस्ताव भी मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं पाया गया है।

वीपीटी ने आरम्भ में प्रस्तावित नजरिये के लिए सरकार से अनुमोदन प्राप्त करने की हमारी सलाह माना था क्योंकि प्रस्तावित नजरिया 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों के अनुरूप नहीं पाया गया था। तदनन्तर, वीपीटी की यह धारणा थी कि इस बिन्दु पर मंत्रालय का अनुमोदन आवश्यक नहीं है क्योंकि पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा तैयार किया गया और अनुमोदित पट्टा अनुबंध विशिष्ट रूप से कहता है कि वार्षिक किराया किसी भी स्थिति / अवस्था में पिछले वर्षों के किराए से कम नहीं होगा। फिर भी, वीपीटी ने सरकारी मार्गदर्शियों का

अनुपालन करना स्वीकार किया और उन पट्टा मामलों में जिनमें कोई अनुबंध नहीं है, 6% की दर से पट्टा किराया लगाना स्वीकार किया ।

पहले निर्णित कुछ प्रासंगिक मामलों में इस प्राधिकरण का मानना रहा है कि मामले जिनमें पट्टे पहले से ही प्रदान किए जा चुके हैं, अलग-अलग पट्टा अनुबंधों में प्रदत्त प्रावधानों से शासित होंगे । पट्टा-अनुबंध के क्रियान्वयन के बाद मार्गदर्शियों में या दरों में किया गया परिवर्तन, पट्टा अनुबंध में प्रावधानों को बदलने के लिए तब तक नहीं देखा जा सकता जब तक कि वह सरकार के प्रावधानों या मार्गदर्शियों के किसी प्रावधान या इस प्राधिकरण द्वारा अनुपालित कुल प्रशुल्क निर्धारण सिद्धांतों के विरुद्ध न हो ।

- (xi) सरकारी मार्गदर्शियों के अनुसार, निर्धारित किया गया पट्टा किराया स्वचालित वार्षिक वृद्धि के अधीन है । 1995 के मार्गदर्शियों के प्रावधानों में, पट्टा किरायों से संबंधित वार्षिक वृद्धि की मात्रा घटा कर 2% कर दी गई है । तदनुसार, पट्टा किरायों की वार्षिक वृद्धि 31 मार्च 2004 तक की अवधि के लिए 5% प्रति वर्ष (चक्रवृद्धीय) है और उसके बाद की अवधि के लिए 2% प्रति वर्ष आकलित की जानी है ।
- (xii) वीपीटी ने पानी भरे हुए निचले क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया में वर्तमान छूट को 25% से घटा कर 10% करने का प्रस्ताव किया है । अधिकतर उपयोगकर्ताओं ने इस प्रस्ताव पर आपत्ति व्यक्त की है । यहाँ यह नोट करना उल्लेखनीय है कि कुछ पट्टाधारियों द्वारा किए गए अनुरोधों के आधार पर निचले क्षेत्रों के लिए इस प्राधिकरण ने अपने 1999 के आदेश में छूट 25% पर निर्धारित की थी । ऐसे निचले क्षेत्रों को भरने के लिए शामिल लागत का, जो लगभग रू. 250/- से रू. 300/- प्रति वर्ग मीटर आंका गया है, उल्लेख करते हुए वीपीटी द्वारा प्रस्तावित छूट में कमी पूरी तरह प्रासंगिक नहीं दिखाई देती क्योंकि इसने पट्टेदारों द्वारा जमीन भराव हेतु पहले से लगाई गई लागत और भूमि मूल्य में इसके परिणामस्वरूप वृद्धि में इसके योगदान को गिनती में नहीं लिया है । उपरोक्त स्थिति की दृष्टि से, इस प्राधिकरण द्वारा अपने पिछले आदेश में निर्धारित 25% की वर्तमान छूट को जारी रखा जाता है ।
- (xiii) अपफ्रंट आधार पर, दीर्घकालिक पट्टों के मामले में वीपीटी ने रू. 1/- प्रति वर्ग मीटर की दर से नाम मात्र का वार्षिक किराया और 2% वार्षिक वृद्धि के साथ भूमि के बुनियादी मूल्य के 6% पर परिगणित वार्षिक किराए के कटौती किए गए मूल्य पर आधारित अपफ्रंट शुल्क प्रस्तावित किया है ।

हालांकि वीपीटी इस बात की पुष्टि करता है कि प्रस्तावित प्रावधान मार्च 2004 के मार्गदर्शियों के अनुरूप है, इसने इसे सरकारी मार्गदर्शियों के ठीक-ठीक अनुरूप नहीं पाया । यदि दरमान में इस आशय की एक शर्त डाल दी जाए कि

पट्टा किराए को शासित करने वाले सभी नियम और शर्तें, एक बार फिर उनकी सूची बनाने के बजाय सरकार के मार्गदर्शियों के अनुसार होंगी, पर्याप्त होगा ।

- (xiv) वीपीटी ने एक वर्ष का किया अप्रतिदेय किराया प्रीमियम के रूप में वसूल करने की और पांच वर्ष के किराए के बराबर या पट्टे की अवधि के पूरे किराये का 25% प्रतिदेय जमानत राशि के रूप में, इनमें से जो भी कम हो, वसूल करने की शर्त प्रस्तावित की है । प्रस्तावित शर्त की इबारत मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों में प्रदत्त प्रावधानों से भिन्न पाई गई है और इसलिए, मार्च 2004 के सरकारी मार्गदर्शियों में जिस प्रकार दी गई, शर्त उसी रूप में वीपीटी द्वारा लागू की जानी चाहिए ।
- (xv) 50 एकड़ और अधिक क्षेत्रफल वाले विस्तृत भूखंडों के संदर्भ में वीपीटी ने पट्टा किरायों में 30% छूट प्रदान करते हुए एक शर्त लगाई है कि पट्टेदारी वाले भूखंडों की सीमाओं पर पट्टेदारों द्वारा विकसित सड़क मार्ग, नाली-नालों, प्रकाश व्यवस्था इत्यादि अन्य पट्टेदारों और वीपीटी के साझे उपयोग के लिए होंगे । इस बात को स्वीकार करते हुए कि प्रस्तावित सशर्तता से साझा भूखंड विकसित करने वाले उपयोगकर्ता / पट्टेदार प्रोत्साहित होंगे, प्रस्तावित सशर्तता सम्मिलित की जाती है ।
- (xvi) अन्य क्षेत्रों के संबंध में, जिनके लिए प्रस्ताव में पाए गए अंतरों की दृष्टि से पट्टा किराए तय नहीं किए जा सके , वीपीटी को, उसका प्रस्ताव सरकारी मार्गदर्शियों से जितना भिन्न है उस मात्रा में सरकार से आवश्यक छूट लेने के बाद, दोनों पंचवर्षीय अवधियों के लिए एक अलग प्रस्ताव प्रस्तुत करने की अनुमति दी है ।

वीपीटी को सलाह दी जाती है कि वह अगले संशोधन के समय विभिन्न क्षेत्रों के लिए पट्टा किरायों में संशोधन का प्रस्ताव तैयार करते समय लागू सरकारी मार्गदर्शियों से एकरूपता रखते हुए और उपयोगकर्ताओं तथा इस प्राधिकरण द्वारा इस आदेश में व्यक्त की गई विभिन्न प्रेक्षाओं को ध्यान में रखते हुए अधिक वैज्ञानिक और तर्क संगत / न्याय संगत नजरिया अपनाएं ।

- (xvii) इस प्राधिकरण द्वारा अनन्तिम रूप से अनुमोदित संशोधित पट्टा किराए पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 और पंचवर्षीय अवधि 2003-2008 के लिए, पिछले प्रभाव से प्रभावी होंगे ।

जैसा कि पहले ही उल्लेख किया जा चुका है, संशोधित पट्टा किराए वर्तमान पट्टेदारियों / लाइसेंसों के मामले में लागू होंगे । ये पट्टा किराए उन मामलों में भी लागू होंगे जो, पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए 1 अप्रैल 1998 के बाद और पंचवर्षीय अवधि 2003-08 के लिए 1 अप्रैल 2003 के बाद, केवल तभी जब

अलग-अलग पट्टा अनुबंध या आबंटन पत्र, यदि कोई लीज़ डीड आज भी कार्यान्वित नहीं है, पट्टा-अवधि के चलते पट्टा किरायों में संशोधन हेतु स्पष्ट प्रावधान करता है, नवीकृत / आबंटित किया गया होगा ।

14. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से और समग्र विचार-विमर्श के बाद यह प्राधिकरण, पंचवर्षीय अवधियों 1998-2003 और 2003-2008 के लिए वीपीटी से संबंधित निम्नलिखित 19 क्षेत्रों में स्थित भूखंडों के लिए निम्नलिखित संशोधित दरों को, इस शर्त पर कि पत्तन सरकारी मार्गदर्शियों में निर्धारित सभी विधियों के अन्तर्गत बुनियादी मूल्यांकन की समीक्षा करेगा और उनमें से विधि के आधार पर जो सबसे अधिक लाभकारी हो पट्टा किराया आकलित करेगा, अनन्तम रूप से अनुमोदन प्रदान करता है । ऐसी समीक्षा के फलस्वरूप, पत्तन को बनाई गई बिलिंग की समीक्षा / पुनः समायोजन भी करना चाहिए ।

विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के पट्टा किरायों की अनुसूची

दर रू. प्रति वर्ग गज प्रति वर्ष

क्रम सं.	क्षेत्र सं.	1 अप्रैल 1998 से 31 मार्च 2003 तक		1 अप्रैल 2003 से 31 मार्च 2008 तक
		पंचवर्षीय अवधि 1998-2003 के लिए		पंचवर्षीय अवधि 2003 से 2008 के लिए
		भूमि मूल्य के 9% पर पट्टा किराया लगाने हेतु सरकार से प्राप्त विशिष्ट स्वीकृति में समाहित पट्टा किरायों के मामलों में	सरकार से प्राप्त विशिष्ट स्वीकृति में समाहित नहीं हुए अन्य पट्टा किरायों के मामले में	
1.	I-ए	121.50	81.00	132.90
2.	I-सी	108.00	72.00	144.00
3.	II-ए 2	180.00	120.00	168.00
4.	II-बी	72.00	48.00	60.00
5.	III	72.00	48.00	78.00
6.	III-बी 2	85.50	57.00	63.00
7.	IV-ए	72.00	48.00	76.20
8.	V	85.50	57.00	63.00
9.	VI-बी	117.00	78.00	120.00
10.	VII	72.00	48.00	76.20
11.	VIII	72.00	48.00	76.20
12.	IX-ए	72.00	48.00	78.00

13.	IX-बी	72.00	48.00	76.20
14.	XI	40.50	27.00	90.00
15.	XII	135.00	90.00	144.00
16.	XIII-ए	72.00	48.00	247.00
17.	XIV	121.50	81.00	127.50
18.	XV	72.00	48.00	72.00
19.	XVI	निरंक	निरंक	6600.00 दर प्रति एकड़ प्रति वर्ष

नोट्स:-

- (i) तीसरे कालम में निर्धारित दरें 1 अप्रैल 1998 से लागू होंगी । चौथे कालम में निर्धारित दरें 1 अप्रैल 2003 से लागू होंगी और 31 मार्च 2008 तक रहेंगी ।
- (ii) पट्टा किरायों में 1 अप्रैल 1999 से 31 मार्च 2004 तक की अवधि 5% (चक्रवृद्धीय) प्रतिवर्ष की दर से वृद्धि लागू होगी । उसके बाद, दरें 2% प्रतिवर्ष की दर से उस समय तक बढ़ेंगी जब तक कि दरें सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधित नहीं हो जातीं ।
- (iii) पट्टा किरायों को शासित करने वाली अन्य शर्तें, तत्कालीन पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा अपने पत्र सं. पीटी-17011/55/87-पीटी दिनांक 8 मार्च 2004 द्वारा जारी और समय-समय पर संशोधित मार्गदर्शियों के अनुसार होंगी ।
- (iv) निचले और पानी भरे हुए क्षेत्रों के मामलों में, उपरोक्त अनुसूची में निर्धारित पट्टा किरायों में 25% तक की छूट प्रदान की जाएगी ।
- (v) 50 एकड़ और अधिक क्षेत्रफल वाले विस्तृत भूखंडों के मामले में इस शर्त पर 30% की छूट दी जाएगी कि पट्टे पर दिए भूखंडों की सीमाओं पर पट्टादारों द्वारा विकसित सड़कों, नाली-नालों, प्रकाश व्यवस्था इत्यादि का अन्य पट्टेदारों और वीपीटी द्वारा साझे रूप से उपयोग किया जाएगा ।

(ब्रह्म दत्त)

अध्यक्ष