महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 6 जनवरी, 2006

सं. टीएएमपी/44/2005-टीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्द्वारा संलग्न आदेशानुसार मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड को वीओसी घाटों पर पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टा किराया को संशोधित करने के लिए तूतीकोरन पत्तन न्यास के प्रस्ताव का अनुमोदन करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/44/2005-टीपीटी

आदेश

(दिसम्बर, 2005 के 27वें दिन पारित किया गया)

तूतीकोरन पत्तन न्यास (टीपीटी) ने मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) को वीओसी घाटों पर पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टा किराए को संशोधित करने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

2. मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को वीओसी घाटों पर पट्टे पर दी गई भूमि का पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार मई, 2000 में संशोधित किया गया था। इस प्राधिकरण ने उक्त आदेश में 1 जनवरी, 1997 से प्रभावी 555/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर पट्टा किराया अनुमोदित किया था। मैसर्स एसपीआईसी के साथ टीपीटी द्वारा निष्पन्न पट्टा करार के खंड 4 के अनुसार पट्टा किराया प्रत्येक पांच वर्ष की समाप्ति पर उर्ध्वगामी संशोधन के शर्ताधीन है। तदनुसार, पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार इस भूमि के लिए पट्टा किराया जनवरी, 2002 में संशोधित किया जाना था।

82 GI/2006

3. इस पृष्ठभूमि में, टीपीटी ने मैसर्स एसपीआईसी को वीओसी घाटों पर पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टे किरायों को 1 जनवरी, 2002 से पूर्व-प्रभाव के साथ संशोधित करने का प्रस्ताव किया है। टीपीटी ने निम्नलिखित प्रमुख मुद्दों का उल्लेख किया है :

(i) मैसर्स एसपीआईसी को वीओसी घाटों में 2325 वर्गमीटर और 1085 वर्गमीटर माप की पत्तन की भूमि क्रमशः 1.4.1999 और 20.1.1981 से 30 वर्ष के दीर्घावधिक पट्टे पर आबंटित की गई थी।

(ii) मैसर्स एसपीआईसी के साथ निष्पन्न पट्टा विलेख के खंड 4 में यह प्रावधान है कि पट्टा किराया 1.1.1987 और उसके बाद प्रत्येक 5 वर्ष की समाप्ति पर उर्ध्वगामी संशोधन के शर्ताधीन है। तदनुसार, पट्टा किराया 1.1.1997 से 31.12.2001 की अवधि के लिए 555/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर संशोधित किया गया था। पट्टा किराया 1 जनवरी,2002 से संशोधित किया जाना देय हो गया है।

(iii) अतः, उसने इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार निर्धारित किए गए पट्टा किराया से संयोजित आधार पर 5% की वार्षिक वृद्धि पर विचार करते हुए 708/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर 1.1.2002 से 31.12.2006 तक की 5 वर्ष की अवधि के लिए लागू पट्टा किराया संशोधित करने का प्रस्ताव किया है।

(iv) इसने प्रस्तावित दर 1 जनवरी, 2002 से पूर्व-प्रभाव से अनुमोदित करने का अनुरोध किया है।

4. टीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव की एक प्रति मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित की गई थीं। मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड से प्राप्त टिप्पणियां टीपीटी को पुनः सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। टीपीटी ने मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड की टिप्पणियों पर अपना प्रत्युत्तर प्रस्तुत कर दिया है।

5.1 इस प्राधिकरण ने मई, 2000 में मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को आबंटित भूमि के लिए पट्टा किराया अनुमोदित करते समय यह सुनिश्चित करने में कुछ कठिनाईयां पाई थीं कि फास्फोरिक एसिड के घाटशुल्क और भंडारण क्षेत्र किरायों के आकलन में कुछ लागत घटकों की दो बार गणना तो नहीं की गई है। इस संबंध में टीपीटी से अपने आधारभूत पट्ट किरायों की समीक्षा करने और यह सुनिश्चित करने का अनुरोध किया गया था कि कहीं पट्टा किरायों के आकलन में शामिल कुछ साझा घटकों को फास्फोरिक एसिड के लिए घाटशुल्क दरों में शामिल तो नहीं किया गया है। तथापि, इस विश्लेषण का परिणाम टीपीटी ने अपने प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत नहीं किया था। इसलिए, टीपीटी से मामले की जांच करने और ब्यौरे प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। टीपीटी से पट्टा किरायों के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करने में हुए विलंब के कारणों को स्पष्ट करने का भी अनुरोध किया गया था, जबकि यह संशोधन जनवरी, 2002 में किया जाना था।

5.2 टीपीटी ने इस संबंध में अपना उत्तर प्रस्तुत कर दिया है, जिसका सारांश नीचे दिया गया है :

(i) यह जांच की गई है और सुनिश्चित किया गया है कि पट्टा किराया के परिकलन में शामिल किसी संघटक पर फास्फोरिक एसिड के लिए घाटशुल्क दर के आकलन में विचार नहीं किया गया है। प्रारंभ में, पत्तन द्वारा घाटशुल्क दरें सहयोगी पत्तनों में विद्यमान दरों के आधार पर और उसके बाद टीएएमपी द्वारा स्वयं निर्धारित की गई थीं। पत्तन और मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड के बीच पट्टा करार के अनुसार उत्तरवर्ती द्वारा घाटशुल्क दर और पट्टा किराया, दोनों का अलग-अलग तथा समय-समय पर संशोधित के अनुसार भुगतान किया जाना था।

(ii) पट्टा किराया और घाटशुल्क दर के बीच कोई संबंध स्थापित नहीं किया जा सका और इसलिए लागत आकलन के दुहराव की कोई गुंजाइश नहीं है।

(iii) प्रत्येक वर्ष में वृद्धि करने संबंधी कोई खंड शामिल नहीं है, जैसाकि सामान्यतया सभी पट्टों में उल्लेख रहता है। संशोधित पट्टा किराया का परिकलन भारित औसत पर 1997 की लागत गणना के आधार पर 780/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष बैठता है और जबकि वर्ष 2000 में टीएएमपी द्वारा अनुमोदित दर के आधार पर 759/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष बैठता है।

(iv) तदनुसार, इसने इस प्राधिकरण से कारकोरिक एसिड भंडारण टैंकों की स्थापना के लिए वीओसी घाट पर मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि के लिए 1 जनवरी, 2002 से 5 वर्ष की अवधि के लिए पहले प्रस्तावित 708/- रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की बजाय 759/- रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की संशोधित पट्टा दर अनुमोदित करने का अनुरोध किया है।

(v) इसने अनुरोध किया है कि दर की वैधता की समाप्ति से पहले प्रस्ताव प्रस्तुत करने में विलंब फाइलों के गलत जगह पर रखे जाने के कारण हुआ था और इसे माफ करने का अनुरोध किया है।

6. इस मामले में दिनांक 9 दिसम्बर, 2005 को टीपीटी परिसर में एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में टीपीटी और मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड ने अपना-अपना पक्ष रखा था।

7. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड में उपलब्ध हैं। संबंधित पार्टियों से प्राप्त टिप्पणियों और उनके द्वारा दिए गए तर्कों का सार संबंधित पार्टियों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्यौरे हमारी वेबसाइट http://tariffauthority.gov.in पर भी उपलब्ध हैं।

8. इस मामले पर कार्यवाही के दौरान एकत्रित समस्त सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभरती है :-

(i) संदर्भगत भूमि के लिए पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार मई, 2000 में 1 जनवरी, 1997 से पूर्व-प्रभाव से निर्धारित किया गया था। ऐसे मामलों में सामान्य वैधता अवधि का अनुसरण करते हुए पट्टा किराया की जनवरी, 2002 में समीक्षा की जानी थी और इसलिए यह प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि संबंधित पट्टा करार में किराये का पांच वर्ष में संशोधन करने का प्रावधान किया गया है।

(ii) पिछली समीक्षा के समय इस प्राधिकरण को प्रस्तावित दरों का आकलन करने में कुछ लागत घटकों की दो बार गणना करने के बारे में कुछ आशंकाएं थीं। इसलिए, इस प्राधिकरण द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण 5% स्वतः वार्षिक वृद्धि प्रदान करने वाले सरकारी दिशानिर्देशों पर विश्वास करते हुए आधारभूत दर की तुलना में 25% की सीधी वृद्धि की अनुमति देने का था, क्योंकि दर 5 वर्ष के अंतराल के बाद संशोधित की गई थी। टीपीटी ने संशोधित दरों का प्रस्ताव प्रस्तुत करते समय कुल मिलाकर उसी दृष्टिकोण को अपनाया है।

(iii) पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए यह प्राधिकरण पत्तन भूमि प्रबंध संबंधी सरकारी दिशानिर्देशों का पालन करता है। यह उल्लेखनीय है कि वर्तमान दिशानिर्देश सरकार द्वारा मार्च, 2004 में घोषित किए गए थे। इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत इस मामले में शामिल अवधि संशोधित दिशानिर्देशों के कार्यान्वयन से पूर्व की अवधि है। अतः इस मामले की जांच संशोधन-पूर्व के दिशानिर्देशों के आलोक में की गई है।

(iv) सामान्यतया पट्टा किराया आसपास की भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाता है। इस मामले में, भूमि का संबंधित हिस्सा बिल्कुल प्रचालनात्मक क्षेत्र में स्थित है, जिससे पत्तन को बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने में कठिनाई हो सकती थी। इसलिए, पत्तन जनवरी, 1997 के आधारभूत मूल्य पर केवल संबंधी वार्षिक वृद्धि कारक लागू करते हुए संशोधित दर नियत करना चाहता है।

(v) जैसाकि मैसर्स एसपीआईसी द्वारा प्रस्तुत लिखित अनुरोध से देखा जा सकता है कि इसे पट्टा किराया में ऊर्ध्वगामी संशोधन पर कोई आपत्ति नहीं है। इसे पूर्व-प्रभाव से संशोधन करने पर भी कोई आपत्ति नहीं है। इसने टीपीटी द्वारा प्रस्तावित वृद्धि को संयत करने का अनुरोध किया है। यह मानना होगा कि अपने व्यवसाय परिवेश में इसके द्वारा सामना की जाने वाली कठिनाइयां इसे पट्टे पर दी गई टीपीटी सम्पत्ति के लिए दर निर्धारण हेतु एकमात्र कारण नहीं हो सकता।

(vi) जैसा पहले उल्लेख किया गया है कि तूतीकोरन पत्तन न्यास (टीपीटी) द्वारा मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) के साथ निष्पन्न पट्टा करार में पट्टा किराए में प्रत्येक पांच वर्ष में ऊर्ध्वगामी संशोधन करने का प्रावधान है। तथापि, इसमें ऐसे संशोधन की मात्रा के बारे में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। इस पट्टा करार की विशेषता है कि इसमें पट्टा किराया में स्वतः वार्षिक संशोधन के बारे में कोई प्रावधान नहीं किया गया है, जिसका सामान्यतया अन्य पट्टा करारों में उल्लेख किया जाता है।

यदि 1 जनवरी, 1997 से आरंभ होकर 31 दिसम्बर, 2001 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया 555/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष 5% वार्षिक वृद्धि पर अनुमोदित किया जाता है, तब पूर्ववर्ती सरकारी दिशानिर्देशों में निर्धारित वृद्धि खंड के अनुसार भूमि का सांकेतिक पट्टा किराया 1 जनवरी, 2002 के अनुसार 708/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष बैठता। पट्टा किराया में उर्ध्वगामी संशोधन की मात्रा के बारे में पट्टा करार में कोई विशिष्ट खंड न होने के कारण अपने प्रारंभिक प्रस्ताव में टीपीटी द्वारा प्रस्तावित के अनुसार 1 जनवरी, 2002 से 31 दिसम्बर, 2006 तक की अवधि के लिए मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को आबंटित भूमि के लिए 708/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष पट्टा किराया निर्धारित करना उचित पाया जाता है।

टीपीटी ने बाद में इस प्राधिकरण द्वारा मई, 2000 में अनुमोदित भारित औसत दर के आधार पर 759/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष के संशोधित पट्टा किराया का प्रस्ताव किया है। इस प्रस्ताव में वार्षिक वृद्धि, कम से कम हिस्सों में, अग्रिम तौर पर प्राप्त करने का अनुरोध किया गया है और यह ऐसी शर्त लागू करने के समान है, जैसाकि पट्टा करार में शामिल नहीं है। इसलिए, संशोधित प्रस्तावित दर विचारार्थ स्वीकार नहीं की जा सकती।

(vii) जैसा पहले उल्लेख किया गया है कि इस भूमि के लिए पट्टा किराया जनवरी 2002 में ही संशोधन हेतु देय हो गया था। पट्टा किराया के संशोधन हेतु अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करने में टीपीटी की ओर से लगभग तीन वर्ष का अत्याधिक विलंब हो चुका है। टीपीटी ने स्पष्ट किया है कि यह विलंब संबंधित फाइल के गुम हो जाने के कारण हुआ था और इस विलंब को माफ करने का अनुरोध किया है। यह सुझाव दिया जाता है कि टीपीटी मामले की जांच करे और फाइल गुम हो जाने के लिए जिम्मेवार व्यक्तियों के विरूद्ध उचित कार्रवाई करे।

सामान्य परिस्थितियों में यह प्राधिकरण दरें पूर्व-प्रभाव से संशोधित नहीं करता है। वर्तमान मामले में पट्टा करार में दरों में वर्ष में एक बार संशोधन हेतु प्रावधान किया गया है और पट्टाधारक ने भी पूर्व-प्रभाव से संशोधन पर कोई आपत्ति नहीं की है। इसके अलावा, पहले भी ऐसे पूर्व-प्रभाव से संशोधन के क्रियान्वयन का पूर्वोदाहरण रहा है। इसे देखते हुए, यह प्राधिकरण अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करने में टीपीटी की ओर से किए गए विलंब को माफ करता है और 1 जनवरी, 2002 से पूर्व-प्रभाव से दर अनुमोदित करता है। टीपीटी को पट्टा किराए की अगली समीक्षा के लिए अपना प्रस्ताव इसकी वैधता की समाप्ति से काफी समय पहले प्रस्तुत करने का परामर्श दिया जाता है।

9. परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों तथा समग्र ध्यान दिए जाने के आधार पर यह प्राधिकरण टीपीटी द्वारा मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को वीओसी घाटों पर आबंटित की गई भूमि के लिए 1 जनवरी, 2002 से पूर्व-प्रभाव से 708/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर पट्टा किराया अनुमोदित करता है। अनुमोदित दर 31 दिसम्बर, 2006 तक वैध रहेगी।

अ. ल. बोंगिरवार, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/IV/143/2005-असा.]