



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-01122021-231511
CG-MH-E-01122021-231511

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 624]

नई दिल्ली, मंगलवार, नवम्बर 30, 2021/अग्रहायण 9, 1943

No. 624]

NEW DELHI, TUESDAY, NOVEMBER 30, 2021/AGRAHAYANA 9, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 23 नवम्बर, 2021

सं. टीएमपी/59/2021-एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49, में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के ट्रेसल में अर्थात् ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), पहली रसायन बर्थ (एफसीबी), दूसरी रसायन बर्थ (एससीबी) के मार्गाधिकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक के लिये दर अनुसूची के निर्धारण से संबंधित एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव का 01 नवम्बर, 2021 को निपटान किया था। लेकिन, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमानों के साथ (सकारण आदेश) को अधिसूचित करने में लगने वाले समय पर सुविचार करते हुए, प्राधिकरण ने एमबीपीटी के ट्रेसल में अर्थात् ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), पहली रसायन बर्थ (एफसीबी), दूसरी रसायन बर्थ (एससीबी) के मार्गाधिकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक के लिये अनुमोदित दर अनुसूची को ही अधिसूचित करने का निर्णय लिया। तदनुसार, इस प्राधिकरण ने मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के ट्रेसल में अर्थात् ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), पहली रसायन बर्थ (एफसीबी), दूसरी रसायन बर्थ (एससीबी) के मार्गाधिकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक के लिये 01 नवम्बर, 2021 को अनुमोदित दर अनुसूची अधिसूचित को भारत के राजपत्र में 12 नवम्बर, 2021 के राजपत्र संख्या 558 में अधिसूचित कराया। उक्त अधिसूचना में यह कहा गया था कि यह प्राधिकरण शीघ्र ही सकारण आदेश अधिसूचित कराएगा। तदनुसार, यह प्राधिकरण एतद्वारा एमबीपीटी से प्राप्त मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के ट्रेसल में अर्थात् ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), पहली रसायन बर्थ (एफसीबी), दूसरी रसायन बर्थ (एससीबी) के मार्गाधिकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक के लिये दर अनुसूची के बारे में प्रस्ताव के निपटान से संबंधित सकारण आदेश को, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, अधिसूचित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण
मामला सं. टीएमपी/59/2021-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(नवंबर, 2021 के 1वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से 14 अक्टूबर, 2021 के पत्र के अंतर्गत प्राप्त मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के ट्रेसल में अर्थात् ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), पहली रसायन बर्थ (एफसीबी), दूसरी रसायन बर्थ (एससीबी) के मार्गाधिकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक के लिये दर अनुसूची के निर्धारण से संबंधित एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी के 14 अक्टूबर, 2021 के प्रस्ताव की मुख्य विशिष्टियां इस प्रकार हैं:

- (i). पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने 17.07.2015 के अपने पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV के द्वारा सभी महापत्तन न्यासों के लिये भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश जारी किये। तदनंतर, मंत्रालय ने 14.5.2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 2018 का 1 और 29 अप्रैल, 2019 के स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 2019-20 का 1 के द्वारा पीजीएलएम 2015 की प्रयोजनीयता को मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तन के गैर-आवासीय अधिवास / नगर क्षेत्र के वाणिज्यिक क्षेत्रों तक विस्तार किया। पीजीएलएम 2015 का खंड 13(ग) पत्तन से पांच वर्ष में एक बार दरमान के पुनर्निर्धारण और उन पर प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करने की अपेक्षा करता है।
- (ii). जैसा पीजीएलएम-2015 के खंड 13 में यथा प्रदत्त, भू आबंटन समिति (एलएसी) ने मार्गाधिकारों/विशेष मार्गाधिकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक के लिये प्रभारित की जाने वाली दरों की संस्तुति की। इनको एमबीपीटी के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया। इन्हें एमबीपीटी के न्यासी मंडल ने 1994 की टीआर संख्या 540, 2015 की 257, 09.01.2018 की 176 और 13.11.2018 की 177 के द्वारा अनुमोदित किया गया।
- (iii). इस पृष्ठभूमि में एमबीपीटी विशेष मार्गाधिकार प्रभारों के मौजूदा दरमानों में मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के ट्रेसल में अर्थात् ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), पहली रसायन बर्थ (एफसीबी), दूसरी रसायन बर्थ (एससीबी) के मार्गाधिकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिये मार्गाधिकार प्रभारों की उगाही से संबंधित उपबंधों के अंतर्वेशन का विषयक प्रस्ताव लेकर आया है। जिसे पीजीएलएम-2015 के खंड 13(ग) के निबंधन में दरमान के अनुमोदन के लिये प्रस्तुत किया है।

2.2 पृष्ठभूमि और एमबीपीटी द्वारा अपने 14 अक्टूबर, 2021 के प्रस्ताव में उठाये गये अन्य मुख्य मुद्दों का सार नीचे प्रस्तुत है:

- (i). यह प्रस्ताव प्राधिकरण को 07.09.2021 के पत्र संख्या एफए/ओईए-एल/21(90)/जन/229 के अंतर्गत दरमानों के संशोधन के प्रस्ताव के समर्थन में है कि ओल्ड पीरपाओ की ट्रेसल, प्रथम रसायन बर्थ और द्वितीय रसायन बर्थ पर दी गई विशेष मार्गाधिकार अनुमित के संबंध में 2012-2017 और 2017-2022 के लिए दरमानों के संबंध में ब्यौरा दिया गया है।
- (ii). भूमि और ट्रेसल दोनों के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 की अवधि के मार्गाधिकार शुल्क के साथ दर के सामान्य संशोधन का प्रस्ताव भी अनुमोदन के लिए प्राधिकरण को प्रस्तुत किया हुआ है। तत्पश्चात्, 16.01.2020 को संयुक्त सुनवाई आयोजित हुई, जिसमें सभी संबंधित हितधारकों/प्रयोक्ताओं/दखलकारों ने भाग लिया और एमबीपीटी ने उक्त हितधारकों/प्रयोक्ताओं/दखलकारों द्वारा उठायी गई समुक्तियों का उत्तर प्राधिकरण को हमारे

18.03.2020 के पत्र संख्या एफए/ओईए-एल/21(90)/जन/1826 के द्वारा दिया गया। प्राधिकरण ने मामला संख्या टीएमपी/62/2019-एमबीपीटी दिनांक 08.09.2020 के आदेश 01.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि की दरों का अनुमोदन करते समय एमबीपीटी को यह सलाह दी के वे ओपीपी, एफसीबी और एससीबी की ट्रेसल पर मार्गाधिकार दरों की उगाही के लिए भू-नीति दिशानिर्देशों में अंतर्विष्ट अनुबद्धताओं के आधार पर भली भांति विश्लेषित टिप्पणी के साथ आये। 1.10.2017 से 30.9.2022 की अवधि की मार्गाधिकार दर के संशोधन के प्रस्ताव को प्राधिकरण द्वारा पहली ही लोड कर दिया गया है जिसमें ट्रेसल पर लागू दरें शामिल हैं। प्रयोक्ताओं द्वारा भेजे गए 30.09.2021 के पत्र के द्वारा एमबीपीटी को भेज दिये गए हैं। दखलकारों/हितधारकों/प्रयोक्ताओं की टिप्पणियों में ट्रेसल पर लागू दरों पर टिप्पण भी शामिल हैं। इसलिए, ट्रेसल पर लागू मार्गाधिकार दर के स्पष्टकारी प्रस्ताव को अपलोड न करना विवेकपूर्ण होगा।

- (iii). तदनुसार, ओल्ड पीर पाओ, प्रथम रसायन बर्थ और द्वितीय रसायन बर्थ की ट्रेसल पर दी गई विशेष मार्गाधिकार अनुमति के लिए 2012-2017 और 2017-2022 की अवधि के दरमान के संशोधन के विस्तृत प्रस्ताव के साथ वर्तमान भली-भांति विश्लेषित टिप्पण प्रस्तुत है।

क. प्रस्ताव की पृष्ठभूमि:

- (i). एमबीपीटी ने 1923 में ओल्ड पीर पाओ जेटी (ओल्ड पिअर) को आरंभ किया था। 1955 में जवाहर द्वीप स्थित मैरीन ओल्ड टर्मिनल परिसर के आरंभ होने के पश्चात्, ओल्ड पीर पाओ को "विशेष ग्रेड के पीओएल" और "बल्क तरल रसायनों" के प्रहस्तन के लिए उद्घोषित कर दिया गया। पुरानी इस्पात जेटी अपने सेवा जीवन और उपयोगिता को अतिजीवित कर लिया है और इसलिए 1989/90 में नई आरसीसी जेटी का निर्माण किया गया। स्टील जेटी के ठीक समानांतर नई अलाइनमेंट चल रही है और ओल्ड पीर पाओ को जोड़ रही है। प्रयोक्ताओं ने पोतों से कार्गो भंडारण टैंकों को अंतरित करने के लिए ट्रेसल पर पाइपलाइन डाल रखी थी। स्टील जेटी के पाइपलाइन प्रयोक्ताओं को 1990 में ओसीसी जेटी/टैंकों से कार्गो पाइपलाइनों से होकर होसों को ओल्ड पीर पाओ को अंतरित किया जाता है।
- (ii). यातायात में वृद्धि और यातायात के प्रक्षेपण को देखते हुए एमबीपीटी ने ट्रॉम्बे स्थित तटरेखा से 2.7 किलोमीटर दूर 1994-95 में आरसीसी अप्रोच जेटी/ट्रेसल के साथ नई पीर पाओ जेटी (प्रथम रसायन बर्थ) का निर्माण किया और इसे 1996 में परिचालित किया गया। बाद में एमबीपीटी ने वर्ष 2015 में दूसरी रसायन बर्थ का निर्माण किया गया था। प्रथम और द्वितीय बर्थ निर्माण अत्याधुनिक अग्निशमन सुविधा के साथ मंहगे खर्च पर निर्माण करवाया था। भू-तल से ओल्ड पीर पाओ पिअर, प्रथम रसायन बर्थ और द्वितीय रसायन बर्थ तक पहुंच भूमि से ओल्ड पीर पाओ पिअर तक, प्रथम रसायन बर्थ और दूसरी रसायन बर्थ तक एक सांतव्यक बनाते हुए पहुंच जेटी/ट्रेसल के माध्यम से है। इन पिअरों/बर्थों पर प्रहस्तित कार्गो प्रहस्तन के लिए बहुसंख्यक पाइपलाइनों और टैंक फार्मों की अपेक्षा होती है ताकि निर्विघ्न अंतरण और भंडारण सुनिश्चित हो सके। अतः केवल उन्हीं प्रयोक्ताओं/आयातकों/निर्यातकों को टैंक फार्मों से पिअर तक पाइपलाइन बिछाने अनुरक्षण और परिचालन की अनुमति दी जाती है जिनके पास अपनी स्वयं की टैंक सुविधाएं हैं। प्रथम रसायन बर्थ और द्वितीय रसायन बर्थ पर पोत से पाइपलाइन को कार्गो का अंतरण मैरीन लोडिंग आर्म द्वारा किया जाता है। ट्रेसल पर बिछाई गई पाइपलाइनों की कुल संख्या 25 है। जिसके विवरण भेजे गए हैं।

ख. नीति संबंधी दिशानिर्देश:

- (i) मंत्रालय ने मंत्रिमंडल के अनुमोदन से महापत्तन भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 (पीजीएलएम) जारी किये जो कांडला, मुंबई और कोलकाता पत्तन के टाउनशिप क्षेत्रों को छोड़कर सभी पत्तनों पर लागू किये गए थे। तीनों पत्तनों के लिए यह कहा गया था कि इनके लिए अलग से नीति बनायी जायेगी। संशोधित नीति दिशानिर्देश 2015 में जारी किये गए थे। मंत्रालय ने 14.5.2018 के परिपत्र के द्वारा स्पष्टीकरण परिपत्र संख्या 2018 का 1 के द्वारा पीजीएलएम 2015 की प्रयोजनीयता को मुम्बई, कोलकाता और कांडला पत्तन के गैर-आवासीय अधिवास / टाउनशिप क्षेत्र के वाणिज्यिक क्षेत्रों तक विस्तार किया। स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) 2019-20 का 1 के तहत मंत्रालय ने 29.04.2021 के पत्र के द्वारा भू-प्रबंधन संबंधी नीति दिशानिर्देश 2015 का एक व्यापक किये गए। पीजीएलएम 2015 के निबंधन में दरमान एलएसी द्वारा अनुशंसा प्राप्त, बोर्ड द्वारा अनुमोदित और प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित कराये जायेंगे। बोर्ड ने 2014 की टीआर संख्या 146 के द्वारा उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में भू आबंटन

समिति का गठन किया गया और इसमें यातायात प्रबंधक, एफए एंड सीएओ तथा संपदा प्रबंधक अन्य सदस्य थे ताकि यह 01.10.2012 से संपदा किरायों के नए दरमानों की अनुशंसा कर सके।

- (ii). मार्गाधिकार के संबंध में उपबंध दिशानिर्देशों के पैरा 14 में “मार्गाधिकार अनुमति” शीर्षक के अंतर्गत क्रवर किया गया है जो इस प्रकार पठित है:-

पत्तन क्षेत्र के भीतर अथवा बाहर जेटियों से टैंक फार्मों तक पाइपलाइन बिछाने/ कन्वेयर लगाने के लिए मार्गाधिकार की अनुमति बोर्ड के अनुमोदन से दी जानी चाहिए। यह न तो पट्टा होगा और न ही लाइसेंस। जहां तक संभव हो पाइपलाइन को केवल भूमिगत बिछाने की अनुमति दी जाए। किसी पार्टी को मार्गाधिकार अनुमति देने के लिए भूमि का आबंटन नहीं होगा। यथासंभव, इनको कॉमन प्रयोग आधार पर बिछाया जाना चाहिए और यदि उसी पाइपलाइन की किसी दूसरी पार्टी को भी जरूरत पड़ती है, उसे सभी पक्षों और पत्तन न्यास बोर्ड के बीच यथासहमत शर्तों पर, दिया जा सकेगा। सभी पक्षों को पत्तन द्वारा निर्दिष्ट शर्तों का पालन करना होगा। मार्गाधिकार प्रदान करने संबंधी नीति और निबंधन तथा शर्तों संबंधित पत्तन न्यास मंडलों द्वारा तैयार किये जायेंगे। आगे और पाइपलाइन/कन्वेयर्स बिछाने की मार्गाधिकार अनुमति जारी करने संबंधी मुख्य निबंधन और शर्तें उक्त दिशानिर्देशों के अनुलग्नक में दिये गए हैं।

- (iii). पैरा 14(i) में आगे यह स्पष्ट किया गया है कि ‘पत्तन क्षेत्र के भीतर और बाहर जेटी से टंकी फार्म तक पाइपलाइन/कन्वेयर बिछाने की मार्गाधिकार अनुमति पैरा 14 में उपबंधित है। यह सूची मात्र एक दृष्टांत है। मार्गाधिकार अनुमति का विस्तार समान प्रयोजनों के लिए भी किया जा सकता है जैसे टेलिग्राफ तारे, ओएफसी लाइन, टेलिफोन टॉवर, बिजली की तारे, टेलिग्राफ लाइनें आदि। ऐसी आरओडब्ल्यू अनुमतियां सड़कों रेलवे आदि को भी दी जा सकती हैं जहां भूमि का कोई लाइसेंस/पट्टा निहित नहीं होता। अवसंरचना का निर्माण और अनुरक्षण अनुमति धारक की निधियों से होगा, और इन सुविधाओं का प्रयोग यदि जरूरत पड़े तो, प्रभार की उगाही के बिना, पत्तन द्वारा भी किया जा सकेगा। मार्गाधिकार अनुमति के लिए उगाहा जाने वाला प्रभार पीजीएलएम 2015 के अनुलग्नक- 2 के अनुसार होगा।” जहां पाइपलाइन/कन्वेयर आदि बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति जारी करने के निबंधन और शर्तें दी गई हैं। ‘लेकिन जहां कहीं कोई केंद्रीय अधिनियम /संविधि, जो ऐसी मार्गाधिकार अनुमति को शासी करती है, तो ऐसे विशिष्ट केंद्रीय अधिनियम/संविधि के उपबंध इन दिशानिर्देशों को अविभावी करेंगे। एक मामले में भारतीय टेलीग्राफ अधिनियम, 1885 और भारतीय टेलीग्राफ मार्गाधिकार नियम, 2016 के अंतर्गत मार्गाधिकार अनुमतियां विशिष्ट अनुमति है।”

ग. पीर पाओ की ट्रेसल पर बिछायी गई पाइपलाइनों के बारे में पिछले संशोधन:

- (i). ओल्ड पीर पीओ पिअर और प्रथम रसायन बर्थ पर बिछायी गई पाइपलाइनों के लिए मार्गाधिकार शुल्क बोर्ड की 1994 की टीआर संख्या 540 के द्वारा 80.25 रुपए पाइपलाइन के प्रति रनिंग मीटर प्रति माह निर्धारित किया गया था। 30-09-1992 तक 300 एमएम के बाहरी (बाह्य) व्यास की पाइपलाइन के लिए था। और इससे बड़े आकार की पाइप लाइन के लिए अनुपातिक वृद्धि भी की जानी थी। उक्त दर ने में 2011 तक (यानी 30.09.2012 तक वैध) तक प्रत्येक वर्ष अक्टूबर में 4 प्रतिशत की जानी होती थी उसके पश्चात दर उपयुक्त समय पर बनाई गई नीति के अनुसार होगी। 1994 की टीआर 540 की प्रति अनुलग्नक-II के रूप में संलग्न है। प्रति रनिंग मीटर प्रति माह 80.25 रुपए की दर, उक्त टीआर में दर्ज वास्तविक लागत पर आधारित थी, और अध्यक्ष द्वारा यथाअनुमोदित 2.7 किलोमीटर की लंबाई का वार्षिक शुल्क 300 एमएम व्यास की पाइपलाइन के लिए 26 लाख रु. प्रति वर्ष बनता था। सभी प्रयोक्ताओं ने उक्त दर को स्वीकार किया और उक्त दर पर मार्गाधिकार शुल्क का भुगतान कर रहे थे/ हैं।

घ. वर्तमान निवेदन

- (i). ओल्ड पीर पाओ और प्रथम रसायन बर्थ पर बिछायी गई पाइपलाइनों के संबंध में 01.10.2012 से अपेक्षित संशोधन के संबंध में एमबीपीटी ने 01.10.2012 से आगे की अवधि के लिए 1994 की टीआर 540 में अनुमोदित दर पर बिल जारी करना जारी रखा और बोर्ड ने 2018 के टीआर नंबर 177 और 2019 के 109 के माध्यम से 1994 के टीआर नंबर 540 के तहत अनुमोदित दर को 30.09.2012 की अवधि के बाद 4% की वार्षिक वृद्धि के

साथ ही बिल जारी करना जारी रखा तदनुसार, 1994 की टीआर संख्या 540 में 80.25 रु. प्रति रनिंग मीटर प्रति माह 30.09.2012 तक 4% की वार्षिक वृद्धि के साथ 01.10.2012 को 300 एमएम व्यास की पाइपलाइन के लिए 182.87 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह हो गई और यह 30.09.2017 तक की अवधि के लिए प्रत्येक वर्ष अक्तूबर, में 4% की वृद्धि के साथ जारी रही। बोर्ड ने 2019 की टीआर संख्या 109 के द्वारा प्रत्येक अक्तूबर में 4% की वार्षिक वृद्धि के साथ इस दर को जारी रखने का अनुमोदन किया जो 30.09.2017 को 213.93 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह थी, और तदनुसार, 01.10.2017 को 300 एमएम के व्यास के लिए यह दर 222.49 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निकलती है और प्रत्येक वर्ष अक्तूबर में 4% वृद्धि के साथ 30.09.2022 तक जारी रहेगी।

- (ii). दूसरी रसायन बर्थ पर बिछायी गई/ विस्तारित पाइपलाइन का मार्गाधिकार शुल्क भी वास्तविक लागत के आधार पर निकाला गया। 01.10.2015 को 300 एमएम व्यास की पाइपलाइन के लिए 230.64 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की उक्त दर की बड़े व्यास की पाइपलाइन के लिए अनुपातिक वृद्धि के साथ, एलएसी ने 20.11.2017 की अपनी रिपोर्ट में संस्तुति की एलएसी की रिपोर्ट के साथ संलग्न परिकलन शीट के आधार पर जिसे बोर्ड ने 2018 की टीआर संख्या 176 के द्वारा अनुमोदित किया। उक्त दर निर्माण की लागत और भू-मूल्य के प्रतिफल पर आधारित है और यह 230.64 रु. प्रति मीटर प्रति माह बनती है। [एमबीपीटी ने परिकलन शीट, 2018 की टीआर संख्या 176 और एलएसी की रिपोर्ट की प्रति भेजी है।] पीर पाओ की ट्रेसल पर बिछायी गई पाइपलाइन के 1.10.1992 से 30.9.2020 तक की अवधि का मार्गाधिकार प्रभार निकालने के लिए, परिकलन शीट, एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तुत, नीचे दी जा रही है:

(रु. में)

12.10.1994 की टीआर 540 के अनुसार ओपीपी तथा एफसीबी के ट्रेसल की दर			
क्र.सं.	अवधि	ओल्ड पीर पाओ जेटी और प्रथम रसायन बर्थ पर बिछायी गई 300 एमएम व्यास के लिए दर प्रति वर्ग मी./माह 4 % प्रति वर्ष की वृद्धि के साथ	2018 की टीआर संख्या 176 के अनुसार एससीबी ट्रेसल के लिए 01.10.2015 से दर प्रति वर्ग मी./माह यानी 206.00 रु. प्रति वर्ग मी./माह एलएसी द्वारा 230.64 रु. प्र.व.मी. /माह को प्रतिसंहारित
1	30.09.1992 तक	80.25	--
2	1.10.1992 से 30.09.1993 तक	83.46	--
3	1.10.1993 से 30.09.1994 तक	86.80	--
4	1.10.1994 से 30.09.1995 तक	90.27	--
5	1.10.1995 से 30.09.1996 तक	93.88	--
6	1.10.1996 से 30.09.1997 तक	97.64	--
7	1.10.1997 से 30.09.1998 तक	101.54	--
8	1.10.1998 से 30.09.1999 तक	105.60	--
9	1.10.1999 से 30.09.2000 तक	109.83	--
10	1.10.2000 से 30.09.2001 तक	114.22	--
11	1.10.2001 से 30.09.2002 तक	118.79	--
12	1.10.2002 से 30.09.2003 तक	123.54	--
13	1.10.2003 से 30.09.2004 तक	128.48	--
14	1.10.2004 से 30.09.2005 तक	133.62	--
15	1.10.2005 से 30.09.2006 तक	138.97	--
16	1.10.2006 से 30.09.2007 तक	144.53	--
17	1.10.2007 से 30.09.2008 तक	150.31	--
18	1.10.2008 से 30.09.2009 तक	156.32	--
19	1.10.2009 से 30.09.2010 तक	162.57	--

20	1.10.2010 से 30.09.2011 तक	169.07	--
21	1.10.2011 से 30.09.2012 तक	175.84	--
22	1.10.2012 से 30.09.2013 तक	182.87	--
23	1.10.2013 से 30.09.2014 तक	190.19	--
24	1.10.2014 से 30.09.2015 तक	197.79	230.64
25	1.10.2015 से 30.09.2016 तक	205.71	239.87
26	1.10.2016 से 30.09.2017 तक	213.93	249.46
27	1.10.2017 से 30.09.2018 तक	222.49	259.44
28	1.10.2018 से 30.09.2019 तक	231.39	269.82
29	1.10.2019 से 30.09.2020 तक	240.65	280.61
30	1.10.2020 से 30.09.2021 तक	250.27	291.83
31	1.10.2021 से 30.09.2022 तक	260.28	303.50

(iii). ट्रेसल पर डाली गई कुछेक पाइपलाइनों में लूप है जो ट्रेसल से इतर या तो ऊर्ध्वाधर है या क्षैतिज हैं, बोर्ड ने 2015 की टीआर संख्या 257 के अनुसार यह निर्णय लिया कि ट्रेसल पर पाइपलाइन की लूप-लैथ पर संबंधित मार्गाधिकार का 60% प्रभारित किया जायेगा।

(iv). अतः ऊपर संदर्भित बोर्ड के विभिन्न संकल्पों के अनुसार अर्थात् 1994 की टीआर संख्या 540 , 2015 की 257, 2018 की 176, 2018 की 177 और 2019 की 109 (प्रतियां संलग्न) ओल्ड पीर पाओ जेटी, प्रथम रसायन बर्थ और द्वितीय रसायन बर्थ पर 2012 से 2017 और 2017 से 2022 तक के लिए प्रभार्थ मार्गाधिकार शुल्क एलएसी की 09.08.2019 की रिपोर्ट में अनुशंसित और अध्यक्ष द्वारा बोर्ड के समक्ष रखने को स्वीकृत है तथा बोर्ड द्वारा 2019 की टीआर संख्या 109 द्वारा अनुमोदित है जो अनुलग्नक में प्रस्तुत है। 2019 की टीआर 109 का अनुलग्नक बनी एलएसी रिपोर्ट की प्रति इसके साथ संलग्न है।

2.3. यद्यपि ओल्ड पीर पाओ और प्रथम रसायन बर्थ की पाइपलाइन 1994 में बिछाई गई थी, मार्गाधिकार दरें प्राधिकरण के गठन से पहले से ही हैं और 30.09.2012 तक वैध थी। इन दरों को 01.10.2012 से आगे प्रभावी करने के लिए प्राधिकरण से अभिपुष्टि करवानी होगी। द्वितीय रसायन बर्थ की दरें 2018 की टीआर संख्या 176 द्वारा बोर्ड से अनुमोदित है और 01.10.2015 से प्रभावी है और प्राधिकरण के अनुमोदन के अधीन है। यद्यपि पाइपलाइन प्रयोक्ताओं ने बिछाई हैं और दर को स्वीकार किया है परंतु प्राधिकरण का अनुमोदन अभी लिया जाना है। इन दरों पर प्रयोक्ताओं के बिल दिये जा रहे हैं और प्रयोक्ताओं द्वारा भुगतान भी किया जा रहा है।

2.4. एमबीपीटी ने एमबीपीटी ट्रेसल की मार्गाधिकार अनुसूची यानी ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), प्रथम रसायन बर्थ (एफसीबी) और द्वितीय रसायन बर्थ (एससीबी) के लिए 01.10.2012 से 30.09.2017 और 1.10.2017 से 30.9.2022 तक की अवधि के लिए प्राधिकरण का अनुमोदन चाहा है। उसका व्यौरा नीचे दिया जा रहा है:

01.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि के लिये पीर पाओ की ट्रेसल पर बिछाई गयी पाइपलाइन की दर अनुसूची

अवधि जिस पर दर लागू है	ओल्ड पीर पाओ जेटी और पहली रसायन बर्थ में डाली गयी 300 एम एम व्यास की पाइपलाइन की दर प्रति वर्ग मीटर/माह रु. में.	दूसरी रसायन बर्थ में डाली गयी 300 एम एम व्यास की पाइपलाइन की दर प्रति वर्ग मीटर/माह रु. में.
01.10.2012 से 30.09.2013	182.87	लागू नहीं
01.10.2013 से 30.09.2014	190.19	लागू नहीं
01.10.2014 से 30.09.2015	197.79	230.64
01.10.2015 से 30.09.2016	205.71	239.87
01.10.2016 से 30.09.2017	213.93	249.60

01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिये पीर पाओ की ट्रेसल पर बिछाई गयी पाइपलाइन की दर अनुसूची

अवधि जिस पर दर लागू है	ओल्ड पीर पाओ जेटी और पहली रसायन बर्थ में डाली गयी 300 एम एम व्यास की पाइपलाइन की दर प्रति वर्ग मीटर /माह रु.में.	दूसरी रसायन बर्थ में डाली गयी 300 एम एम व्यास की पाइपलाइन की दर प्रति वर्ग मीटर/माह रु.में.
01.10.2017 से 30.09.2018	222.49	259.44
01.10.2018 से 30.09.2019	231.39	269.81
01.10.2019 से 30.09.2020	240.65	280.60
01.10.2020 से 30.09.2021	250.27	291.83
01.10.2021 से 30.09.2022	260.28	303.50

टिप्पण:

i) मार्गाधिकार शुल्क परिकलन का सूत्र इस प्रकार होगा:

ट्रेसल पर पाइपलाइन का मार्गाधिकार शुल्क प्रति वर्ग मीटर प्रति माह=

लंबाई X (इंसुलेशन सहित बाह्य व्यास) X लागू दर

300 एमएम

- ii) सारणी में दी गयी दर पाइपलाइन के 300 एम एम के बाहरी व्यास की है और बड़े व्यास की पाइपलाइन के लिये दर उसके अनुपात में बढ़ जायेगी।
- iii) मूल मार्गाधिकार अनुमति की स्वीकृति अथवा निविदा के मामले में जो संशोधित दर से उच्च दर पर होंगे, तब ऐसी उच्च दर, लागू वार्षिक वृद्धि के साथ तब तक जारी रहेगी जब तक संशोधित दर मौजूदा दर से बढ़ नहीं जाती।
- iv) उपरोक्त दर में पिछले वर्ष की दर/मार्गाधिकार शुल्क पर प्रत्येक अक्टूबर महीने में 4% की वृद्धि की जायेगी।
- v) ट्रेसल पर पाइपलाइन के लूप की लम्बाई के लिये लागू दर संबंधित ट्रेसल में मार्गाधिकार के लिये लागू दर का 60% पर प्रभारित की जायेगी।
- vi) उक्त दरें ट्रेसल पर वर्तमान में बिछाई गयी पाइपलाइन/मेरीन लोडिंग आर्म की दर अनुसूची होगी और भविष्य में मार्गाधिकार अनुमति की स्वीकृति के लिये आरक्षित मूल्य होंगी।
- vii) उक्त दरों में सभी कर (जीएसटी, कर आदि), सेवा प्रभार, शास्तियां और व्याज आदि शामिल नहीं हैं। पट्टाधारकों को इनका, यथा लागू, अलग से भुगतान करना होगा।
- viii) आप्टिकल फाइबर केबल के लिए विशेष मार्गाधिकार शुल्क उक्त दरों पर लागू होगा, परंतु परिकलन के लिये चौड़ाई 1 मीटर के स्थान पर न्यूनतम आधा मीटर ली जायेगी।
- ix) न्यूनतम गारंटीकृत आद्योपांत (एमजीटी) प्राप्त करने में असफल रहने की स्थिति में, प्रयोक्ता कम मात्रा के लिए अतिरिक्त घाटशुल्क प्रभारों का भुगतान करके पत्तन की प्रतिपूर्ति करेगा।
- x) हस्तांतरण— मार्गाधिकार अनुमति का अधिकार हस्तांतरणीय नहीं होता। तथापि, पार्टी की विशिष्ट अपेक्षा के मामले में मार्गाधिकार के अधिकार को हस्तांतरित करने की अनुमति बोर्ड द्वारा अपने विवेकानुसार दी जा सकती है जो मौजूदा दरमानों के अनुसार पिछली सारी देयताओं के भुगतान के अधीन होगी तथा मौजूदा दरमानों के अनुसार 12 महीने के मार्गाधिकार के समान हस्तांतरण शुल्क तथा आमेलन और एकीकरण आदि के कारण मार्गाधिकार के अनधिकृत परिचालन असाइनमेंट/हस्तांतरण की अनुमतियों के पिछले बकायों को मौजूदा दरमानों के अनुसार 24 महीने के संशोधित मार्गाधिकार शुल्क की उगाही द्वारा विनियमित की जायेगी।
- xi) मार्गाधिकार अनुमति से संबंधित अन्य पहलुओं को मौजूदा भू नीति दिशानिर्देशों के अनुसार निपटाया जायेगा।
- xii) जहाँ कहीं स्टाम्प ड्युटी आर आर मूल्य उपलब्ध नहीं होंगे मूल्यांकक द्वारा प्राप्त भू-मूल्यों पर सुविचार किया जायेगा।
- xiii) चाहे मांग की गई है या नहीं, किरायेदारों/पट्टाधारकों/लाइसेंस धारकों द्वारा किसी महीने के मार्गाधिकार / विशेष मार्गाधिकार शुल्क का भुगतान अगले महीने के 15वें दिन को या उससे पहले करना होगा।

- xiv) पहले नई अनुमतियों के लिये 2014 की टी आर संख्या 269 के अनुसार संबंधित वर्ष के आर आर मूल्य पर 15% प्रति वर्ष का प्रतिफल लिया जाता था और इन मामलों को नहीं खोला जायेगा। तदनुसार, 2019 की टी आर संख्या 109 तक दी गयी नई अनुमतियों को नहीं खोला जायेगा।
- xv) एमबीपीटी भूमि और ट्रेसल पर (यानी ओपीपी, एफसीबी, एससीबी और टीसीबी के ट्रेसल) मार्गाधिकार शुल्क की दरें 01.10.2017 से 30.9.2022 तक की अवधि के लिए बोर्ड के 2019 की टी.आर संख्या 109 के अनुमोदन के अनुसार लागू होंगी और प्रत्येक 5 वर्ष में संशोधित होंगी या बोर्ड द्वारा समय-समय पर लिये गए निर्णय के अनुसार।
- xvi) प्रत्येक अक्टूबर महीने में मार्गाधिकार शुल्क में 4% की वृद्धि की जायेगी। 4% की पहली वृद्धि 01.10.2018 से प्रभावी होगी।
- xvii) यदि, प्रचलित मार्गाधिकार शुल्क संशोधित दर से अधिक है, तो अधिक प्रचलित दर 4% वार्षिक वृद्धि के साथ जारी रहेगी।
- xviii) मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन से, ट्रेसल क्षेत्र को छोड़कर, पाइपलाइनों द्वारा घेरे गए क्षेत्र को उन पाइपलाइनों की लंबाई और चौड़ाई (न्यूनतम 1 मीटर के अधीन) के आधार पर गणना की जायेगी।
- xix) ओपीपी और एफसीबी में बिछाई गई पाइपलाइन की विशेष मार्गाधिकार दर 1994 के टीआर 540 के अंतर्गत 80.25 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह 30.09.1992 तक 4% वार्षिक वृद्धि के साथ निर्धारित की गई थी और वह 30.9.2012 तक वैध थी। तदनुसार, मौजूदा दर 01.10.2012 को 182.87 रु. है। बोर्ड ने 2018 के टीआर 176 के द्वारा 30.09.2017 तक प्रत्येक अक्टूबर में 4% वृद्धि के साथ इसे जारी रखने अनुमोदन किया जो 30.09.2017 तक वैध है और तदनुसार 30.09.2017 को दर 213.93 रु प्रति वर्ग मीटर प्रति माह बनती है और यह प्रत्येक अक्टूबर में 4% वृद्धि के साथ सितंबर 2022 तक जारी रहेगी।
- xx) एससीबी में बिछाई गई पाइपलाइन के लिए विशेष मार्गाधिकार की दर 300 व्यास पाइपलाइन के लिए 01.01.2015 को प्रत्येक अक्टूबर में 4% वृद्धि के साथ 2018 के टीआर 176 में यथानुमोदित 230.64 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित की गई थी और प्रत्येक अक्टूबर में 4% वृद्धि के साथ सितंबर 2022 तक जारी रहेगी। प्रत्येक अक्टूबर में 4% वृद्धि के साथ सितंबर 2022 तक जारी रहेगी। उसे बढ़े हुए व्यास की पाइपलाइन के लिए यथानुपात बढ़ा दिया जायेगा।
- xxi) ट्रेसल पर पाइपलाइन के लूप की लम्बाई के लिये लागू दर 2015 के टीआर 257 के अनुसार संबंधित, ट्रेसल में मार्गाधिकार के लिये लागू दर के 60% पर प्रभारित की जायेगी।
- xxii) अंतरीय बकायों पर ब्याज तब तक लागू नहीं होगा जब तक मांग सूचना नहीं भेज दी जाती। यदि पार्टी मांग सूचना/बीजक के अनुसार मांग सूचना या बीजक के निर्धारित समय के भीतर भुगतान करने में असफल रहती है, तो मौजूदा नीति के अनुसार बोर्ड द्वारा समय-समय पर लिये गए निर्णय के अनुसार यथा अनुमोदित दर पर ब्याज लिया जायेगा।

2.5. एमबीपीटी ने बताया है कि उसके बोर्ड ने उक्त दर अनुसूची 12.10.1994 की बीआर संख्या 540, 27.3.2015 की 257, 09.01.2018 की 176 और 13.11.2018 की 177 में अनुमोदित की थीं।

3.1 एमबीपीटी ने 18 अक्टूबर, 2021 के ई-मेल के द्वारा सूचित किया है कि प्रयोक्ताओं से टिप्पणियां प्राप्त करने के लिए, एक सप्ताह के भीतर, विषयक प्रस्ताव 18.10.2021 को एमबीपीटी की वेबसाइट में डाल दिया गया है। एमबीपीटी ने संबंधित प्रयोक्ताओं को भेजी गई ई-मेल सूचना की प्रति भी प्रस्तुत की है। बाद में, संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों (एमबीपीटी द्वारा यथाप्रस्तुत) को उत्तर देने के लिए 5 दिन का अतिरिक्त समय यानी 29 अक्टूबर, 2021 तक दिया गया।

3.2. कुछेक प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने टिप्पणियां दीं और उनकी प्रतियां एमबीपीटी को भी भेजी गईं। एमबीपीटी ने 31 अक्टूबर, 2021 के पत्र के द्वारा प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों का उत्तर दिया।

4. एमबीपीटी से प्राप्त 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए मार्गाधिकार/विशेष मार्गाधिकार शुल्क की दर अनुसूची के निर्धारण का अनुमोदन प्राप्त करने के एक अन्य प्रस्ताव में 14 अक्टूबर, 2021 को 3.30 बजे वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में, एमबीपीटी ट्रेसल के मार्गाधिकार प्रभारों पर भी चर्चा की गई। इसलिए, प्राधिकरण ने संदर्भाधीन मामले में और संयुक्त सुनवाई आयोजित न करने का निर्णय लिया।

5. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। प्राप्त टिप्पणियों का सार संबंधित पक्षों को पृथक रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

6. मामले की प्रक्रिया के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

- (i). महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (एमबीपीटी एक्ट) की धारा 49, इस प्राधिकरण को किसी बोर्ड की संपत्ति के प्रयोग के लिए दरमान और शर्तों का विवरण तैयार करने का अधिदेश देती है। दूसरे शब्दों में, एमबीपीटी एक्ट की धारा 49 इस प्राधिकरण को पत्तन सम्पत्तियों के प्रयोग के लिये प्रशुल्क निर्धारित करने की शक्तियां प्रदान करती है। मार्गाधिकार प्रभार एक लेवी है, जो पत्तन की संपत्ति के प्रयोग पर उगाही जाती है। पीजीएलएम 2015 के खंड 14 के साथ पठित एम ओ एस के 14 मई, 2018 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी-IV के द्वारा भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 पर जारी स्पष्टीकरणों का स्पष्टीकरण संख्या 17 दूरसंचार तारों, ओएफसी लाइनें, टैंक फार्म, टेलिफोन टॉवर, विद्युत तारें आदि जैसे प्रयोजनों के लिए पाइपलाइन/कन्वेयर बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति, का उपबंध करता है, यह पत्तन क्षेत्र के भीतर या बाहर हो सकता है।
- (ii). विभिन्न रेडि-रॉक्टर (आरआर) जोनों से होकर गुजरने वाली गैस अथवा ऑप्टिकल फाइबर केबल, रेलवे ट्रैक, बिजली की तारों, दूरसंचार लाइनों और पाइपलाइनों के मार्गाधिकार प्रभार पहली बार इस प्राधिकरण के 8 सितंबर, 2020 के आदेश संख्या टीएएमपी/62/2019-एमबीपीटी द्वारा 01 अक्टूबर, 2012 से 30 सितंबर, 2017 तक और 25 अक्टूबर, 2021 के आदेश संख्या टीएएमपी/49/2021-एमबीपीटी द्वारा 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितंबर, 2022 तक निर्धारित किये गए थे। 01 अक्टूबर, 2012 से पूर्व, के बारे में एमबीपीटी ने सूचित किया है कि मार्गाधिकारों की उगाही अपने न्यासी मंडल के अनुमोदन से की जाती थी। यह भी कि, 01 अक्टूबर, 2012 से पूर्व की अवधि के पट्टा किराये भी माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय से शासी होते थे।
- (iii). 01 अक्टूबर, 2012 से 30 सितंबर, 2017 तक की अवधि के लिए एमबीपीटी के विशेष मार्गाधिकारों की दर अनुसूची का अनुमोदन प्राप्त करने के दिसंबर 2019 के अपने पहले के प्रस्ताव में एमबीपीटी ने इस प्रभाव के एक टिप्पण का प्रस्ताव किया था कि एमबीपीटी भूमि और ट्रेसल पर (यानी ओपीपी, एफसीबी, एससीबी और टीसीबी के ट्रेसल) मार्गाधिकार शुल्क की दरें 01.10.2017 से 30.9.2022 तक की अवधि के लिए बोर्ड के 2019 की टी.आर संख्या 109 के अनुमोदन के अनुसार लागू होंगी और प्रत्येक 5 वर्ष में संशोधित होंगी या बोर्ड द्वारा समय-समय पर लिये गए निर्णय के अनुसार। इस प्राधिकरण ने उस मामले का 8 सितंबर 2019 के आदेश संख्या टीएएमपी/62/2018-एमबीपीटी के अपने आदेश में पत्तन को इस आधार पर ओपीपी, एफसीबी और एससीबी की ट्रेसल पर मार्गाधिकार प्रभारों की उगाही का भली-भांति विश्लेषित प्रस्ताव लेकर आये क्योंकि एमबीपीटी का प्रस्ताव निवेश पर प्रतिफल पर आधारित मौजूदा मार्गाधिकारों के निर्धारित के लिए एमबीपीटी द्वारा अपनायी गई विधि का विस्तार से वर्णन नहीं किया गया है और कि प्रस्तावित दर अनुसूची भी उगाहे जा रहे मौजूदा मार्गाधिकार शुल्क और ओपीपी, एफसीबी और एससीबी की ट्रेसल पर उगाहे जाने वाले प्रस्तावित मार्गाधिकार शुल्क का स्पष्ट उल्लेख नहीं करती।
- (iv). इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), प्रथम रसायन बर्थ (एफसीबी) और द्वितीय रसायन बर्थ (एससीबी) स्थित एमबीपीटी की ट्रेसल के 01.10.2012 से 30.09.2017 और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक के मार्गाधिकार प्रभारों के अनुमोदन का प्रस्ताव लेकर आया है।
- (v). एमबीपीटी ने सूचित किया है कि एमबीपीटी ने 1923 में ओल्ड पीर पाओ जेटी (ओल्ड पिअर) को आरंभ किया था। 1955 में जवाहर द्वीप स्थित मैरीन ओल्ड टर्मिनल परिसर के आरंभ होने के पश्चात्, ओल्ड पीर पाओ को "विशेष ग्रेड के पीओएल" और "बल्क तरल रसायनों" के प्रहस्तन के लिए उद्घाटित कर दिया गया। पुरानी इस्पात जेटी अपने सेवा जीवन और उपयोगिता को अतिजीवित कर लिया है और इसलिए 1989/90 में नई आरसीसी जेटी का निर्माण किया गया। स्टील जेटी के ठीक समानांतर नई अलाइनमेंट चल रही है और ओल्ड पीर पाओ को जोड़ रही है। प्रयोक्ताओं ने पोतों से कार्गो भंडारण टैंकों को अंतरित करने के लिए ट्रेसल पर पाइपलाइन डाल रखी थी। स्टील जेटी के पाइपलाइन प्रयोक्ताओं को 1990 में ओसीसी जेटी/टैंकों से कार्गो पाइपलाइनों से होकर होसों को ओल्ड पीर पाओ को अंतरित किया जाता है।
- (vi). एमबीपीटी ने ट्रॉम्बे स्थित तटरेखा से 2.7 किलोमीटर दूर 1994-95 में आरसीसी अप्रोच जेटी/ट्रेसल के साथ नई पीर पाओ जेटी (प्रथम रसायन बर्थ) का निर्माण किया और इसे 1996 में परिचालित किया गया। बाद में एमबीपीटी ने वर्ष 2015 में दूसरी रसायन बर्थ का निर्माण किया गया था। प्रथम और द्वितीय बर्थ निर्माण अत्याधुनिक अग्निशमन सुविधा के साथ मंहगे खर्च पर निर्माण करवाया था। भू-तल से ओल्ड पीर पाओ पिअर,

प्रथम रसायन बर्थ और द्वितीय रसायन बर्थ तक पहुंच भूमि से ओल्ड पीर पाओ पिअर तक, प्रथम रसायन बर्थ और दूसरी रसायन बर्थ तक एक सांतव्यक बनाते हुए पहुंच जेटी/ट्रेसल के माध्यम से है। इन पिअरों/बर्थों पर प्रहस्तित कार्गो प्रहस्तन के लिए बहुसंख्यक पाइपलाइनों और टैंक फार्मों की अपेक्षा होती है ताकि निर्विधन अंतरण और भंडारण सुनिश्चित हो सके। अतः केवल उन्हीं प्रयोक्ताओं/आयातकों/निर्यातकों को टैंक फार्मों से पिअर तक पाइपलाइन बिछाने अनुरक्षण और परिचालन की अनुमति दी जाती है जिनके पास अपनी स्वयं की टैंक सुविधाएं हैं। प्रथम रसायन बर्थ और द्वितीय रसायन बर्थ पर पोत से पाइपलाइन को कार्गो का अंतरण मैरीन लोडिंग आर्म द्वारा किया जाता है।

- (vii). एमबीपीटी ने अक्टूबर, 2021 में अपना प्रस्ताव दायर किया। उक्त प्रस्ताव और मामले की संक्रिया के दौरान एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण के साथ इस विश्लेषण में क्रवर किया जाता है।
- (viii). इस प्राधिकरण को पत्तन न्यासों की भूमियों के पट्टा किराये निर्धारण के प्रयोजन से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने का अधिदेश प्राप्त है। पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार ने जनवरी 2014 में महापत्तन भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किये जो 2 जनवरी 2014 से प्रभावी हुए। बाद में पोत परिवहन मंत्रालय ने 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए एमपीटी एक्ट 1963 की धारा 111 के अंतर्गत संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 जारी किये। एमबीपीटी महापत्तन न्यास भू-नीति दिशानिर्देश 2014, जुलाई 2015 में यथासंशोधित, के उपबंधों के आधार पर एमबीपीटी के ट्रेसल में अर्थात् ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), पहली रसायन बर्थ (एफसीबी), दूसरी रसायन बर्थ (एससीबी) के मार्गाधिकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिये मार्गाधिकार प्रभारों संशोधन का विषयक प्रस्ताव लेकर आया।
- (ix). संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2(ड) के साथ पठित खंड 13(क) के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड एक भू-आबंटन समिति (एलएसी) का गठन करेगा जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के विभागाध्यक्ष होंगे। यह समिति खंड 13(क) में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। तदनुसार, पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भू आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया। वित्त, यातायात, संपदा विभागों के विभागाध्यक्ष समिति के अन्य सदस्य थे।
- (x). (क). जुलाई 2015 के भू-नीति दिशानिर्देश का पैरा 13 (क) उसमें निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारित की प्रक्रिया निर्धारित करता है। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के उक्त पैरा के संदर्भ से भू-आबंटन समिति उसमें निर्दिष्ट कारकों में से उच्चतम कारक पर विचार करेगी अर्थात् संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13(क) यह विनिर्दिष्ट करता है कि भूमि आबंटन समिति (एलएसी) पांच उच्चतम कारकों को ध्यान में रखते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगा जैसे (i) राज्य सरकार का रेडि रैकनर मूल्य, यदि ऐसे स्पष्टीकरण कार्य के लिए उपलब्ध हो। (ii) पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जायेगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेने-देने की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर (iii) ऐसे लेने देने में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य (iv) अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य तथा (v) अन्य कोई संगत कारक जिसका बोर्ड द्वारा पता लगाया गया हो। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है तो दिशानिर्देशों में अपेक्षित उसके कारण लिखित में दर्ज किये जाने चाहिए।
- (ख). एमबीपीटी ने ओल्ड पीर पाओ और प्रथम रसायन बर्थ पर विद्यार्थी गई पाइपलाइनों के बारे में 01.10.2012 से आगे 4% वार्षिक वृद्धि के साथ 01.10.2012 से 30.09.2017 तक की अवधि के लिए 300 एमएम व्यास की पाइपलाइन के लिए 30.09.2012 को यथाप्रचलित मौजूदा मार्गाधिकार प्रभारों को जारी रखने का प्रस्ताव किया है जैसा उनके न्यासी मंडल ने 1994 की टीआर संख्या 540 में अनुमोदित किया था। एमबीपीटी ने प्रत्येक अक्टूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के साथ 30.09.2017 की दर को 30.09.2022 तक जारी रखने का प्रस्ताव भी किया है।

- (ग). एमबीपीटी ने बताया है कि ट्रेसल के लिए 80.25 रु. प्रति रनिंग मीटर के मार्गाधिकार प्रभार वर्ष 1992 में वास्तविक लागत के आधार पर निकाले गए थे जिन्हें एमबीपीटी के न्यासी मंडल ने अनुमोदित किया था। सभी प्रयोक्ताओं ने उक्त दरों को स्वीकार कर लिया था और उक्त दर पर मार्गाधिकार शुल्क का भुगतान कर रहे थे/हैं।
- (घ). जहां तक द्वितीय रसायन बर्थ में पाइपलाइन विछाने/विस्तार करने के मार्गाधिकार शुल्क का संबंध है एमबीपीटी ने बताया है कि 01.01.2015 को 300 एमएम न्यास की पाइपलाइन के लिए वास्तविक लागत के आधार पर 230.64 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का मार्गाधिकार शुल्क निकाला गया था और इसमें बड़े व्यास की पाइपलाइन के लिए उसमें अनुपातानुसार वृद्धि की सिफारिश भी एलएसी ने अपनी 20.11.2017 की अपनी रिपोर्ट में की थी। बोर्ड ने 2018 की टीआर संख्या 176 के द्वारा एलएसी की अनुशंसा को अनुमोदित कर दिया।
- (ङ). भू-नीति दिशानिर्देशों में मार्गाधिकार प्रभारों के निर्धारण के लिए कोई विशिष्ट प्रणाली निर्धारित नहीं है। भू-नीति दिशानिर्देशों में मार्गाधिकार प्रभारों के निर्धारण के लिए किसी विशिष्ट विधि के अभाव में, यह प्राधिकरण वास्तिक लागत और निवेश पर प्रतिफल के आधार पर एमबीपीटी के ट्रेसल में अर्थात् ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), पहली रसायन बर्थ (एफसीबी), दूसरी रसायन बर्थ (एससीबी) के मार्गाधिकारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक के लिये दर अनुसूची के निर्धारण से संबंधित मार्गाधिकार प्रभार निर्धारित करने के लिए एमबीपीटी द्वारा अपनाई गई पद्धति पर विश्वास करने को प्रवृत्त है।
- (xi). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी प्रस्तावित की है कि प्रत्येक अक्टूबर महीने में मार्गाधिकार शुल्क में 4% की वृद्धि की जायेगी। इस संबंध में यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि भू-नीति दिशानिर्देशों का खंड 13(ग) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने की छूट देता है जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% की वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है जो भू-नीति दिशानिर्देशों के उपबंधों के अनुसार है, अतः 4% की वार्षिक वृद्धि के प्रस्ताव को अनुमोदित किया जाता है।
- (xii). एमबीपीटी ने ट्रेसल पर मार्गाधिकारों के परिकलन के एक सूत्र का प्रस्ताव किया है, जो एलएसी की अनुशंसा के अनुरूप प्रतीत होता है और इसे न्यासी मंडल का अनुमोदन भी प्राप्त है। अतः यह प्राधिकरण उक्त टिप्पण को अनुमोदित करने को प्रवृत्त है।
- (xiii). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि सारणी में दी गयी दर पाइपलाइन के 300 एमएम के बाहरी व्यास की है और बड़े व्यास की पाइपलाइन के लिये दर उसके अनुपात में बढ़ जायेगी उचित प्रतीत होती है। अतः, प्राधिकरण कथित टिप्पणी को अनुमोदित करने को प्रवृत्त है।
- (xiv). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि मूल मार्गाधिकार अनुमति की स्वीकृति अथवा निविदा के मामले में जो संशोधित दर से उच्च दर पर होंगे, तब ऐसी उच्च दर, लागू वार्षिक वृद्धि के साथ तब तक जारी रहेगी जब तक संशोधित दर मौजूदा दर से अधिक नहीं जाती।
- भू नीति दिशानिर्देश पत्तन से भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर किरायों के निर्धारण की अपेक्षा रखते हैं। भू नीति दिशानिर्देशों के अनुसार किराया अनुसूची में न्यूनतम 2% की प्रति वर्ष की वृद्धि की जा सकती है। किराया अनुसूची प्रत्येक 5 वर्ष पर संशोधन के अधीन होगी। इन उपबंधों को किराया अनुसूची में सोपाधिकाताओं के रूप में दर्शाया जाता है। पत्तन द्वारा प्रस्तावित उपबंध पत्तन द्वारा किये जाने वाले मार्गाधिकार करार में शामिल करने के प्रयोजन से है। इस प्राधिकरण द्वारा फ्रेम किये गए दरमानों में ऐसे कोई खंड नहीं होते जो पत्तन न्यास द्वारा संबंधित पक्षकारों के साथ किये जाने वाले करारों में अंतर्विष्ट किये जाए। यह पत्तन की जिम्मेदारी है कि किराया अनुसूची और सरकार के भू-नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करे। यहाँ तक कि कोलकाता पत्तन न्यास के मामले में भी पत्तन द्वारा प्रस्तावित इसी प्रकार की टिप्पणी को भी इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किराया अनुसूची में शामिल नहीं किया गया था। अन्यथा भी, एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत रेडि-राक्कर 2017 के भू-मूल्य पर आधारित प्रस्तावित किराये 01 अक्टूबर 2017 को सभी क्षेत्रों के लिए एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित किराये 30 सितम्बर, 2017 को मौजूदा किरायों से अधिक हैं। इसलिए, एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी, केवल सिद्धांतिक प्रतीत होती है और तर्कसंगत नहीं है क्योंकि इससे कोई मामला हल होने वाला नहीं है। अतः प्रस्तावित टिप्पणी को किराया अनुसूची में शामिल नहीं किया जाता।

- (xv). इसके अतिरिक्त, पत्तन ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि पाइपलाइन की लूप पर लागू दर-ट्रेसल पर बिछाई गई पाइपलाइन की लूप लंबाई की दर, 2015 के टीआर 257 के अनुसार, संबंधित ट्रेसल के मार्गाधिकार के 60% पर ली जाती है। इस संबंध में, एमबीपीटी ने बताया है कि ट्रेसल में डाली गयी पाइपलाइनों में लूप हैं जो ट्रेसल से इतर या तो ऊर्ध्वाधर है या क्षैतिज हैं। बोर्ड ने 2015 के टीआर 257 में निर्णय लिया था कि ट्रेसल पर बिछाई गई पाइपलाइन की लूप लंबाई की दर संबंधित मार्गाधिकार के 60% पर प्रभारित की जायेगी। एमबीपीटी द्वारा किये गये निवेदन पर भरोसा करते हुए और कि ट्रेसल पर लूप लंबाई के मार्गाधिकार के 60% पर रियायत दी जा रही है, तथा इसे न्यासी मंडल ने अनुमोदित किया है, प्रस्तावित टिप्पणी को एमबीपीटी की ट्रेसल की मार्गाधिकार अनुसूची में अंतर्विष्ट किया जाता है।
- (xvi). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक और टिप्पणी का भी प्रस्ताव किया है कि उक्त दरों में सभी कर, सेवा प्रभार, शास्तियां और ब्याज आदि शामिल नहीं हैं। पट्टाधारकों को इनका, यथा लागू, अलग से भुगतान करना होगा। इस संबंध में, यह बताया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क किसी कर और सांविधिक ड्युटियों के बिना होते हैं। करों और सांविधिक ड्युटियों का पत्तन इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क पर लागू दरों के अनुसार उगाही करता है। इस स्थिति के आलोक में, पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (xvii). पत्तन द्वारा इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया गया है कि ऑप्टिकल फाइबर केबल के लिए विशेष मार्गाधिकार शुल्क प्रभार्य दर होगी परंतु परिकलन के लिए चौड़ाई न्यूनतम आधे मीटर पर ली जायेगी। यह बताया गया है कि पत्तन द्वारा प्रस्तावित न्यूनतम क्षेत्र सुरक्षा और अनुरक्षण/मरम्मत के प्रयोजन से है। पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित है।
- (xviii). पत्तन द्वारा इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया गया है कि न्यूनतम गारंटीकृत आद्योपांत (एमजीटी) प्राप्त करने में असफल रहने की स्थिति में, प्रयोक्ता कम मात्रा के लिए अतिरिक्त घाटशुल्क प्रभारों का भुगतान करके पत्तन की प्रतिपूर्ति करेगा। पाइपलाइनों/कन्वेयर बिछाने के लिए मार्गाधिकार अनुमति जारी करने के सामान्य निबंधन और शर्तें भू-नीति दिशानिर्देशों का भाग हैं और इसके अनुसार प्रत्येक पत्तन न्यास एक बारगी पर्यवेक्षण प्रभारों एमजीटी और अतिरिक्त क्षतिपूर्ति प्रभारों के लिए, यदि कोई हों, मार्गाधिकार अनुमति के लिए अपनी स्वयं की नीति बनायेगा और अनुमोदित करेगा। एमजीटी का निर्धारण पत्तन के अधिकार क्षेत्र में आता है। फिर भी, पत्तन द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी केवल यह संकेत करती है कि एमजीटी प्राप्त करने में असफल रहने पर कम हुई मात्रा का पूरा करने के लिए अतिरिक्त प्रभारों का भुगतान करेगा। अतः इसे इस प्राधिकरण द्वारा किराया अनुसूची में अंतर्विष्ट करने के लिये अनुमोदित किया जाता है।
- (xix). पत्तन ने, इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि मार्गाधिकार अनुमतियां अहस्तांतरणीय हैं। फिर भी, पार्टी की विशिष्ट अपेक्षा के मामले में मार्गाधिकार के अधिकार को हस्तांतरित करने की अनुमति बोर्ड द्वारा अपने विवेकानुसार दी जा सकती है जो मौजूदा दरमानों के अनुसार पिछली सारी देयताओं के भुगतान के अधीन होगी तथा मौजूदा दरमानों के अनुसार 12 महीने के मार्गाधिकार के समान हस्तांतरण शुल्क तथा आमेलन और एकीकरण आदि के कारण मार्गाधिकार के अनधिकृत असाइनमेंट/हस्तांतरण की अनुमतियों के पिछले बकायों को मौजूदा दरमानों के अनुसार 24 महीने के संशोधित मार्गाधिकार शुल्क की उगाही द्वारा विनियमित की जायेगी। मार्गाधिकार अनुमतियों के हस्तांतरण से संबंधित उपबंध पत्तन का अधिकार क्षेत्र है। अतः प्रस्तावित टिप्पणी इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मार्गाधिकार प्रभारों की अनुसूची का भाग नहीं होनी चाहिए।
- (xx). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि मार्गाधिकार अनुमति से संबंधित अन्य पहलुओं को बोर्ड द्वारा अनुमोदित नीति के अनुसार निपटाया जायेगा। उक्त टिप्पणी को इस प्रकार पढ़े जाने के लिए आशोधित किया जाता है कि मार्गाधिकार अनुमति से संबंधित अन्य पहलुओं को वर्तमान भू नीति दिशानिर्देशों के अनुसार निपटाया जायेगा।
- (xxi). पत्तन ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि जब कभी स्टांप ड्यूटी रेडि-रॉक्नर उपलब्ध नहीं होते हैं तो मूल्यांकक द्वारा निकाली भू-मूल्य दर पर सुविचार किया जायेगा। इस संबंध में, यह बताया जाता है कि पत्तन द्वारा 01 अक्टूबर, 2012 से 30 सितंबर, 2017 और 01 अक्टूबर, 2017 से 30 सितंबर, 2022 की अवधि के लिए विशेष मार्गाधिकार प्रभार दर अनुसूची का प्रस्ताव ट्रेसल की वास्तविक लागत को ध्यान में रखकर किया गया है। ऐसी स्थिति में, प्रस्तावित टिप्पणी का निर्धारण संगत नहीं पाया जाता। आगे और कि इस संबंध में यह बताया जाता है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अंतर्गत इस प्राधिकरण को उन दरमानों को बनाने

और शर्तों का विवरण तैयार करने का अधिदेश प्राप्त है जिसके अंतर्गत बोर्ड की संपत्ति अथवा स्वामित्व और अधिकार की संपत्ति अथवा पत्तन की सीमाओं के भीतर किसी भी स्थान को अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत विनिर्दिष्ट प्रयोजन के लिए प्रयोग में लाया जाता है। इस प्रकार, इस प्राधिकरण से अधिनियम के अंतर्गत पत्तन संपदाओं के पट्टा किराये निर्धारित करने और उन्हें अधिसूचित करवाने की अपेक्षा की जाती है। परिणाम में एमबीपीटी को मूल्यांकक की रिपोर्ट के आधार पर किराये निर्धारण का और उसे स्वतः ही अपना लेने का खुला अनुमोदन नहीं दिया जा सकता। इसके लिए प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करना ही होगा। अतः प्रस्तावित टिप्पणी विलुप्त की जाती है।

(xxii). एमबीपीटी ने इस प्रभाव के एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि चाहे मांग की गई है या नहीं, किरायेदारों/पट्टाधारकों/लाइसेंस धारकों द्वारा किसी महीने के मार्गाधिकार / विशेष मार्गाधिकार शुल्क का भुगतान अगले महीने के 15वें दिन को या उससे पहले करना होगा। चूंकि प्रस्तावित टिप्पण स्पष्टता देता है और द्विअर्थकता से बचाता है और किरायेदारों/पट्टाधारकों/लाइसेंस धारकों में मार्गाधिकार प्रभारों का भुगतान करने की अनुशासन की भावना पैदा करता है, प्रस्तावित टिप्पण अनुमोदित किया जाता है।

(xxiii). संशोधन के कारण अंतरीय बकायों पर ब्याज – अद्यतन दरमान 2012-2017 और अद्यतन दरमान 2017-2022 के अनुसार विशेष मार्गाधिकार के संशोधन के कारण अंतरीय बकायों पर ब्याज तब तक लागू नहीं होगा जब तक मांग सूचना नहीं भेज दी जाती। यदि पार्टी मांग सूचना/बीजक के अनुसार मांग सूचना या बीजक के निर्धारित समय के भीतर भुगतान करने में असफल रहती है, तो मौजूदा नीति के अनुसार बोर्ड द्वारा समय-समय पर लिये गए निर्णय के अनुसार यथा अनुमोदित दर पर ब्याज लिया जायेगा।

7. परिणाम में, और ऊपर बताये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण एमबीपीटी के ट्रेसल में अर्थात् ओल्ड पीर पाओ (ओपीपी), पहली रसायन बर्थ (एफसीबी), दूसरी रसायन बर्थ (एससीबी) के मार्गाधिकार प्रभारों की 01.10.2012 से 30.09.2017 तक और 01.10.2017 से 30.09.2022 तक के लिये दर अनुसूची के निर्धारण करते हुए दर अनुसूची को अनुमोदित करता है जिन्हें भारत के राजपत्र में 12 नवम्बर, 2021 के राजपत्र संख्या 558 अलग से अधिसूचित कराया गया है।

टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./486/2021-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 23rd November, 2021

No. TAMP/59/2021-MBPT.—This Authority, in exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), has disposed of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) seeking approval for schedule of Way Leave charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 on 01 November 2021. However, considering the time involved for notifying the Speaking Order along with the Rent Schedule approved by this Authority, this Authority decided to notify only the Rent Schedule prescribing schedule of Way Leave charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022. Accordingly, the Rent Schedule prescribing schedule of Way Leave charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022, approved by this Authority on 01 November 2021 was notified in the Gazette of India on 12 November 2021 vide Gazette no.558. It was stated in the said Notification that this Authority will notify the Speaking Order, in due course of time. Accordingly, this Authority hereby notifies the Speaking order connected with the disposal of proposal of MBPT seeking approval for schedule of Way Leave charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports**Case No. TAMP/59/2021-MBPT****Mumbai Port Trust**

- - -

Applicant**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 1st day of November 2021)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) vide its letter dated 14 October 2021 seeking approval for schedule of Way Leave charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022.

2.1. The main highlights of the MBPT proposal dated 14 October 2021 are as follows:

- (i). Government has issued Policy Guidelines on Land Management for all major ports vide letter No. PD-13017/2/2014/-PD.IV dated 17.07.2015. By Clarification Circular No. 1 of 2018 dated 14.05.2018, and Clarification Circular No.1 of 2019-20 dated 29.04.2019 Ministry has extended the applicability of the PGLM 2015 to the non-home occupation / commercial areas of the township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla Port. Clause 13 (c) of PGLM of 2015 requires the port to refix the SOR once in five years and obtain TAMP's approval thereto.
- (ii). As provided in Clause 13 of PGLM, Land Allotment Committee (LAC) has recommended rates to be charged for Way Leave / Special Way Leave Fees for the period 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022. Same have been approved by MBPT Board vide TR No.540 of 1994, 257 of 2015, 176 of 09.01.2018 and 177 of 13.11.2018.
- (iii). In this backdrop, the MBPT has come up with the subject proposal for incorporation of provisions relating to levy of Way Leave charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022 in the existing respective SORs of Special Way Leave Charges which is submitted for approval to the SOR in terms of Clause 13 (c) of PGLM 2015.

2.2 The background and other main points made by the MBPT in its proposal dated 14 October 2021 are summarized below:

- (i). This submission is in furtherance to the proposal for revision of SoR submitted to TAMP under letter No.FA/OEA-L/21(90)/Gen/229 dated 07.09.2021 bringing out details with regard to Revision of SoR for the period 2012-2017 and 2017-2022 in respect of Special Way Leave permission granted on Trestle at Old Pir Pau, First Chemical Berth and Second Chemical Berth.
- (ii). A general proposal for revision of rate with way leave fee for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 both for land and trestle was also submitted to the TAMP for approval. Thereafter hearing was held on 16.1.2020, which was attended by all concerned stakeholders/users/occupants and MbPT had replied to TAMP to observations raised by the said stakeholders/users/occupants vide letter No FA/OEA-L/21(90)/GEN/1826 dated 18.3.2020. TAMP while approving the rates vide its order bearing Case No.TAMP/62/2019-MBPT dated 08.09.2020 for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 has advised MbPT to come up with a well analysed note for levy of way leave rate on the trestle of OPP, FCB and SCB based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines. The proposal with regards to revision of way leave rate for period w.e.f 1.10.2017 to 30.9.2022 has already up loaded by the TAMP which included the rates applicable to trestle. The comments sent by users to TAMP were forwarded to MbPT by TAMP, vide letter dated 30.09.2021. The occupant's/stakeholder/users comments also included comments on rate applicable on trestle. It is therefore felt prudent not to upload the clarification proposal in respect of way leave rate applicable on trestle.
- (iii). Accordingly the present well analysed note is submitted along with comprehensive proposal with regard to revision of SoR for the period 2012-2017 and 2017-2022 in respect of Special Way Leave permission granted on Trestle at Old Pir Pau, First Chemical Berth and Second Chemical Berth.

A. Background of the proposal :

- (i). MbPT had commissioned the Old Pir Pau Jetty (the Old Pier) in 1923. The approach to the Pier Head was through the Steel Jetty. After the commissioning of the Marine Oil Terminal Complex at Jawahar Dweep in 1955, the Old Pier was earmarked for handling “Special Grades of POL” and “Bulk Liquid Chemicals”. The old steel jetty had outlived its service life and utility and therefore a new RCC Jetty was constructed in 1989/90 along a new alignment running almost parallel to the Steel Jetty and connecting the Old Pier. The users had laid pipelines on the trestle for transfer of cargo from the Ships to the storage tanks. Pipeline users of the Steel Jetty were allowed to shift to the RCC Jetty/trestle in 1990. The cargo from the ships/tankers to the pipelines are transferred at the Old Pier through hoses.
- (ii). Considering the increase in traffic and the projection of future traffic, MbPT constructed the New Pir Pau Jetty (First Chemical Berth) 2.7 kilometers off the shoreline at Trombay with an RCC Approach Jetty/Trestle in 1994-95 and the same was commissioned in 1996. MbPT subsequently constructed the Second Chemical berth in the year 2015. The First and Second Chemical Berth were constructed at considerable expenditure with state of art firefighting facility and round the clock navigation facility. The approach from land to the Old Pir Pau Pier, First Chemical Berth and the Second Chemical Berth is through approach jetty/trestle forming a continuum from land to Old Pir Pau Pier to First Chemical Berth and Second Chemical Berth. The cargoes handled at these Piers/Berths required numerous pipeline and tank farms to ensure smooth transfer and storage. Thus only users/importers/exporters who had their own tank farm facilities in the vicinity could have been given permission to lay, maintain and operate pipelines from their tank farms to the pier. The transfer of cargo from the ship to the pipeline at First Chemical Berth and Second Chemical Berth is through Marine Loading Arm. The total No. of pipelines laid on trestle is about 25. The particulars of the same are furnished.

B. Policy Guidelines:

- (i). The Ministry, with the approval of the cabinet, issued Land Policy guidelines for Land Management at Major Port 2014 (PGLM), which was applicable for all Ports except for the land relating to the township areas of Kandla, Mumbai and Kolkata Port, for which it was stated that separate policy will be formulated. The amended policy guidelines were issued in 2015. The Ministry vide Circular No.1 of 2018 dated 14.05.2018 issued clarification circular extending the applicability of the PGLM 2015 to the township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla Port. A comprehensive compilation of Policy Guidelines for land management 2015 incorporating all clarifications was issued by the Ministry under its letter dated 29.04.2021 bearing Clarification Circular (Land Management) No.1 of 2019-20. In terms of the PGLM, 2015, SORs have to be recommended by LAC and approved by the Board and notified by the TAMP. The Board vide TR 146 of 2014 had constituted Land Allotment Committee headed by Dy. Chairman and comprising of Traffic Manager, FA&CAO, and Estate Manager as members to recommend new Schedule of Rates for estate lettings with effect from 01.10.2012.
- (ii). The provision with regard to way leave has been covered in para 14 of the guidelines under the head "Right of Way permission" and reads as under:

The Right of Way permission for laying pipelines / conveyors, etc. from jetties to the tank farms within and outside Port area shall be given with approval of the Board. It shall neither be a lease nor a license. As far as possible, the pipeline should be permitted only underground. There shall not be any allotment of land to a party for giving Right of Way permission. As far as possible, these shall be laid on common user basis and if the same pipeline is required by any other party, it shall be spared, on such terms as agreed between the parties and the Port Trust Board. The parties shall have to abide by the conditions specified by the Port. The Policy for giving the Right of way permission and the terms and conditions shall be formulated by the respective Port Trust Boards. Further, the broad terms and conditions for issuance of Right of Way permission for laying pipelines / conveyors is given in the Annexure to the said guidelines.
- (iii). It has been further clarified under para 14(i) that 'The Right of Way permission for laying pipelines/conveyers, etc., from jetties to tank forms within and outside port area is provided in Para 14. This is only the indicative list. The Right for Way permission shall be extended for other similar purpose such as telegraph cables, OFC lines, telephone towers, electric cables, telegraph lines, etc. Such ROW permission can also be given for roads, railways where no license / lease of the land is involved, infrastructure is build and maintained by the funds of the permission holder and these facilities can also be used by the port, if needed, without levy of the charge. The charge to be levied for the Right of Way permission would be as per the Annexure 2 of PGLM 2015 detailing" Terms

and conditions for the issue of Right of Way permission for laying pipelines/conveyers, etc. “However, where there is a specific Central Act/ Statute which govern such Right of Way permission, the provisions under the said specific Central Act/ Statute shall override these guidelines. A case in point is the specific permission for Right of Way permission under the Indian Telegraph Act, 1885 and the Indian Telegraph Right of Way Rules, 2016.

C. Past revision with regard to the pipelines laid on trestle at Pir Pau:

- (i). The Way Leave fee for the pipelines laid on Old Pir Pau Pier and First Chemical Berth was approved by the Board vide TR No.540 of 1994 and was fixed at Rs.80.25 per running meter per month of pipeline upto 30.09.1992 for a pipeline of 300 mm outside (external) dia. with proportionate increase for larger size pipeline. The said rate is to be increased by 4% on 1st October every year till 2011 (i.e. valid till 30.09.2012), where after the rate was to be on the basis of policy to be enunciated at appropriate time. Copy of TR 540 of 1994 is attached as Annexure II. The rate of Rs.80.25 per running meter per month was arrived on the basis of actual costing as recorded in the said TR and as approved by the Chairman with the annual fee for a length of 2.7 km of length being Rs.26 lakhs per annum for a pipeline of 300 mm dia. All the users had accepted the said rate and were/are paying the way leave fee at the said rate

D. Present Submission

- (i). With regard to the revision due from 01.10.2012 in respect of pipelines laid on Old Pir Pau and First Chemical Berth, MbPT has continued to raise the bills at the rates approved vide TR No.540 of 1994 for the period from 01.10.2012 and the Board vide TR No.177 of 2018 and 109 of 2019 has decided to continue the rate approved vide TR No.540 of 1994 with 4% annual increase beyond the period of 30.09.2012. Accordingly, the rate fixed under TR No.540 of 1994 at Rs.80.25 per sq.mtr. per month upto 30.09.1992 with 4% annual increase works out to Rs.182.87 per sq. mtr. per month for 300 mm dia pipeline as on 01.10.2012 and continues with 4% annual increase every October for the period upto 30.09.2017. The Board vide TR No. 109 of 2019 had accorded the approval to continue the said rate with 4% annual increase every October over the rate of Rs.213.93 per sq.mtr. per month as on 30.09.2017 and accordingly the rate works out to Rs.222.49 per sq.mtr. per month for 300 mm dia pipeline as on 01.10.2017 and the said rate with 4% increase every October would continue till 30.09.2022.
- (ii). The way leave fee for the pipelines laid/extended on the Second Chemical Berth has also been worked out on the basis of actual costing. The said rate of 230.64 per sq.mtr. per month for 300 mm dia pipeline as on 01.01.2015 with proportionate increase for larger dia pipeline has been recommended by the LAC under its report dated 20.11.2017 on the basis of calculation sheet forming annexure to the LAC report and approved by the Board vide TR No.176 of 2018. The said rate is based on the cost of construction and return on land value and is Rs.230.64 per meter per month. [The MBPT has furnished a copy of the calculation sheet, the LAC report and TR No.176 of 2018.]. The calculation arriving the way leave charges for the pipelines laid on the Trestle at Pirpau for the period from 1.10.1992 to 30.9.2020, as furnished by MBPT is given below :

(in ₹)

Rate of Trestle of OPP & FCB as per TR 540 dated 12.10.1994			
Sl. No.	Period	Rate per sq m./month for 300 mm dia pipeline laid at Old Pir Pau Jetty & First Chemical Berth with an escalation 4% p.a.	Rate per sq m./month for SCB Trestle as per TR 176 of 2018 fro 01.10.2015 i.e. Rs. 206.00 per sqm/ month revoked by LAC to Rs.230.64 per sqm/month
1	Upto 30.09.1992	80.25	--
2	upto 1.10.1992 to 30.09.1993	83.46	--
3	upto 1.10.1993 to 30.09.1994	86.80	--
4	upto 1.10.1994 to 30.09.1995	90.27	--
5	upto 1.10.1995 to 30.09.1996	93.88	--
6	upto 1.10.1996 to 30.09.1997	97.64	--
7	upto 1.10.1997 to 30.09.1998	101.54	--

8	upto 1.10.1998 to 30.09.1999	105.60	--
9	upto 1.10.1999 to 30.09.2000	109.83	--
10	upto 1.10.2000 to 30.09.2001	114.22	--
11	upto 1.10.2001 to 30.09.2002	118.79	--
12	upto 1.10.2002 to 30.09.2003	123.54	--
13	upto 1.10.2003 to 30.09.2004	128.48	--
14	upto 1.10.2004 to 30.09.2005	133.62	--
15	upto 1.10.2005 to 30.09.2006	138.97	--
16	upto 1.10.2006 to 30.09.2007	144.53	--
17	upto 1.10.2007 to 30.09.2008	150.31	--
18	upto 1.10.2008 to 30.09.2009	156.32	--
19	upto 1.10.2009 to 30.09.2010	162.57	--
20	upto 1.10.2010 to 30.09.2011	169.07	--
21	upto 1.10.2011 to 30.09.2012	175.84	--
22	upto 1.10.2012 to 30.09.2013	182.87	--
23	upto 1.10.2013 to 30.09.2014	190.19	--
24	upto 1.10.2014 to 30.09.2015	197.79	230.64
25	upto 1.10.2015 to 30.09.2016	205.71	239.87
26	upto 1.10.2016 to 30.09.2017	213.93	249.46
27	upto 1.10.2017 to 30.09.2018	222.49	259.44
28	upto 1.10.2018 to 30.09.2019	231.39	269.82
29	upto 1.10.2019 to 30.09.2020	240.65	280.61
30	upto 1.10.2020 to 30.09.2021	250.27	291.83
31	upto 1.10.2021 to 30.09.2022	260.28	303.50

- (iii). Some of the pipelines laid on the trestle have loops which project either vertically or horizontally beyond the trestle, the Board vide TR No.257 of 2015 had decided that the rate applicable to loop length of the pipeline on trestle will be charged at 60% of the respective way leave.
- (iv). Thus in accordance with various Board's Resolutions referred above i.e. TR No.540 of 1994, 257 of 2015, 176 of 2018, 177 of 2018 and 109 of 2019 (copies enclosed) the way leave fee chargeable for the period from 2012 to 2017 and from 2017 to 2022 at Old Pir Pau Jetty, First Chemical Berth and Second Chemical Berth as recommended by the LAC by its report dated 09.08.2019, approved by the Chairman for placing the matter before the Board and approved by the Board under TR 109 of 2019 are furnished in annexure. Copy of LAC Report forming annexure to TR No.109 of 2019 is enclosed herewith.

2.3. Though the rates of way leave for pipelines laid on Old Pir Pau and First Chemical Berth have been laid down in the year 1994 i.e. Prior to the creation of TAMP and valid till 30.09.2012, the rates need to be got ratified from TAMP for continuing the rates with effect from 01.10.2012 onwards. The rates for Second Chemical Berth has been approved by the Board vide TR No.176 of 2018 and is effective from 01.01.2015 and was subject to the approval of TAMP. Though the users have laid the pipeline and accepted the rate, the approval of TAMP has remained to be sought. The rates are already being billed to the users and being paid by the users.

2.4. Thus, MBPT has sought TAMP's approval for schedule of way leave rates of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 1.10.2017 to 30.9.2022. The details of which are as given below :

SOR for the pipelines laid on Trestle at Pir Pau for the period 01.10.2012 to 30.09.2017

Period to which the rate applies.	Rate per sq m./month for 300 mm dia pipeline laid at Old Pir Pau Jetty & First Chemical Berth ₹	Rate per sq m./month for 300 mm dia pipeline laid at Second Chemical Berth ₹
01.10.2012 to 30.09.2013	182.87	N.A
01.10.2013 to 30.09.2014	190.19	N.A
01.10.2014 to 30.09.2015	197.79	230.64
01.10.2015 to 30.09.2016	205.71	239.87
01.10.2016 to 30.09.2017	213.93	249.60

SOR for the pipelines laid on Trestle at Pir Pau for the period 01.10.2017 to 30.09.2022

	Rate per sq m./month for 300 mm dia pipeline laid at Old Pir Pau Jetty & First Chemical Berth ₹	Rate per sq m./month for 300 mm dia pipeline laid at Second Chemical Berth ₹
01.10.2017 to 30.09.2018	222.49	259.44
01.10.2018 to 30.09.2019	231.39	269.81
01.10.2019 to 30.09.2020	240.65	280.60
01.10.2020 to 30.09.2021	250.27	291.83
01.10.2021 to 30.09.2022	260.28	303.50

Note:

i) The formula for calculation of way leave fee on trestle is as follows:

Way leave fee per sq.m per = Length X (External dia including insulation) X Rate applicable
month for pipeline on trestle 300 mm

- ii) The rate indicated in the table is for 300 mm external dia of pipeline and the rate will increase proportionately for pipelines of higher dia.
- iii) In cases of grant of way leave permission originally or through tender which are at a higher rate than the revised rate, then such higher rate with the annual increase applicable will prevail till such time that the revised rate exceeds the existing rate.
- iv) The rate indicated above will increase by 4% annually every October over the rate/way leave fee for the previous year.
- v) The way leave fee for the loop length of the pipeline on trestle will be charged at 60% of the rate applicable for the way leave fee on trestle.
- vi) The above rates would be the SoR for the pipelines/marine loading arms presently laid on trestle and form the reserve rate for grant of way leave permissions in future.
- vii) Above rates are exclusive of all Taxes (GST, Taxes, etc.), Service Charges, Penalties, and Interest etc. Same are separately payable by lessees, as may be applicable.
- viii) The Special Way Leave fee for Optical Fiber Cable will be applicable as per the above rates but taking the width subject to a minimum of half a meter for computation instead of 1 mtr.
- ix) In the event of failure of achieve Minimum Guarantee Throughput (MGT), the user should compensate the port by paying additional wharf age charges for the shortfall quantity.
- x) Transfer- Right of Way Permission are not transferable. However, any case of specific requirement of the party transfer of the Right of Way may be permitted by the Board in its discretion and subject to payment to all past dues, prevailing SoR and transfer fee equivalent to 12 months' way leave fee as per prevailing SoR and for the unauthorized assignment/transfer of way leave permissions granted in past due to merger, amalgamation, etc.be regularized by levy of 24 months revised way leave fee as per prevailing SoR.
- xi) Other aspects related to Right of Way permission will be dealt with as per Policy approved by the Board.
- xii) Wherever stamp duty RR values are not available, land values obtained by the Valuer will be considered.

- xiii) Way Leave/ Special Way Leave fee, whether demanded or not, shall be paid by the lessees/ tenants/ licensees on or before the 15th day of each month succeeding that for which Way Leave / Special Way Leave fee is due.
- xiv) Earlier for new permission, the return of 15% per annum as per RR value of relevant year was being adopted in accordance with TR 269 of 2014 and these cases will not be reopened. Accordingly, the new permissions granted till TR No. 109 of 2019 will not be reopened.
- xv) Rates for way leave fee on land and trestle (i.e. trestle of OPP, FCB, SCB and TCB) will be applicable for the period from 1.10.2017 to 30.9.2022 as approved by Board TR 109 of 2019 and will be revised every five years or as decided by the Board from time to time.
- xvi) Way leave fees will increase by 4% every October. First such 4% increase will be effected from 1.10.2018.
- xvii) In case, the prevalent way leave fee is higher than the revised rate, the higher prevalent rate will be continued with 4% increase per annum.
- xviii) For the purpose of Right of way leave charges, the area occupied by pipelines other than those on trestle shall be calculated based on the width (subject to minimum of 1 meter) and length of those pipelines.
- xix) The rate of sp. Way leave for the pipelines laid on OPP and FCB was finalized vide TR 540 of 1994 at Rs. 80.25 per sq meter per month upto 30.9.1992 with 4% increase annually and was valid upto 30.9.2012. Accordingly, rate as on 1.10.2012 works out to Rs. 182.87 per sq meter per month. The Board vide TR 176 of 2018 had accorded approval to continue the same rate with 4% increase annual increase every October valid upto 30.9.2017 and accordingly the rate works out to Rs. 213.93 per sq meter per month as on 30.9.2017 which will be continued with 4% increase every October till Sept 2022.
- xx) The rate of sp. Way leave for the pipelines laid on SCB was finalized vide TR 176 of 2018 at Rs. 230.64 per sq meter per month for 300 mm dia pipeline as on 1.1.2015 with 4% increase every October and the same will be continued with 4% increase every October till Sept 2022. The same will be proportionately increased for higher dia pipelines.
- xxi) The rate applicable for loop length of pipeline laid on trestle will be taken at 60% of way leave fee of respective trestle in accordance with TR 257 of 2015.
- xxii) Interest will not be applicable on the differential arrears on account of the revision of the rates till raising of the Demand Notice. However, if party fails to pay as per the Demand Notice or invoice within the time stipulated in the Demand Notice or invoice then interest as approved by the Board from time to time will be applicable

2.5. The MBPT has stated that its Board has approved the above SOR vide BR No. 540 dated 12.10.1994, 257 dated 27.3.2015, 176 dated 09.01.2018 and 177 dated 13.11.2018.

3.1 The MBPT vide its email dated 18 October 2021 has informed that the subject proposal has already been uploaded in the Website of MBPT on 18.10.2021 seeking comments of the relevant users given time limit of week days to respond. The MBPT has also furnished the copy of the email intimation forwarded to the relevant users. Subsequently, relevant users/ user organizations (as furnished by MBPT) were requested to furnish their comments granting additional time of 5 days i.e. 29 October 2021 to respond.

3.2. Some of the users / user organisations have furnished their comments with a copy marked to MBPT. The MBPT vide its letter dated 31 October 2021 has responded to the comments of users / user organisations.

4. A joint hearing on the other proposal received from MBPT seeking approval for fixation of Schedule of Rates (SOR) for way leave / special way leave fees for the pipelines for the period from 01.10.2017 to 30.09.2022 was held on 14 October 2021 at 3.30 p.m. through Video Conferencing. At the joint hearing, the matter of Way Leave charges of MBPT Trestle was also discussed. Hence, this Authority has decided to not to hold further joint hearing on the case in reference.

5. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received from the users / user organisations will be sent separately to them. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

6. With reference to totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (MPT Act) mandates this Authority to frame the Scale of Rates and statement of conditions for use of property belonging to a Board. In other words, Section 49 of the MPT Act empowers this Authority to fix the tariff for the use of the port properties. The way leave charges is a levy for the use of the property of the port. Clarification No.

17 of the clarifications on Policy Guidelines for Land Management, 2015 issued by the MOS vide its letter No.PD-13017/2/2014-PD.IV dated 14 May 2018 read with clause 14 of PGLM 2015 provides that Right of Way permission for laying pipelines / conveyors, etc. for purposes such as telegraph cables, OFC Lines, tank farms, telephone towers, electric cables, etc., can be within and outside port area.

- (ii). The Way Charges in respect of the gas or optical fiber cable, railway tracks, electric cables, transmission lines and pipelines passing through various Ready Reckoner (RR) zones was fixed for the first time by this Authority vide Order No. TAMP/62/2019-MBPT dated 8 September 2020 and for the period the period 01 October 2017 to 30 September 2022 vide Order No. TAMP/49/2021-MBPT dated 25 October 2021. For the period prior to 01 October 2012. Also, as regards the period prior to 01 October 2012, the lease rentals are reported to have been governed by the Supreme Court judgment.
- (iii). The MBPT has proposed a note to the effect that the rates for way leave fee on MBPT land and trestles [i.e. trestle of Old Pir Pau Pier (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second chemical berth (SCB)] will be applicable for the period from 01 October 2012 to 30 September 2017 as approved vide Board's TR no. 109 of 2019 and will be revised every five years or as decided by the Board from time to time in its earlier proposal of seeking approval of Schedule of Rates for Special Way Leave charges of MBPT for the period 01 October 2012 to 30 September 2017 in December 2019. This Authority while disposing the said case vide its Order no. TAMP/62/2019-MBPT dated 8 September 2019 has advised the Port to come up with a well analyzed proposal for levy of way leave charges on the trestle of OPP, FCB and SCB, based on the stipulations contained in the Land Policy Guidelines on the grounds that the proposal of MBPT does not give details of the methodology adopted by MBPT to determine the existing Way leave charges based on return on investment and the proposed SOR also does not categorically bring out the existing way leave fees being levied and the way leave charges proposed to be levied on trestle of OPP, FCB and SCB.
- (iv). In this backdrop, the MBPT has come up with a proposal seeking approval for the Way Leave charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022.
- (v). The MbPT has reported that the Port commissioned the Old Pir Pau Jetty (the Old Pier) in 1923. The approach to the Pier Head was through the Steel Jetty. After the commissioning of the Marine Oil Terminal Complex at Jawahar Dweep in 1955, the Old Pier was earmarked for handling "Special Grades of POL" and "Bulk Liquid Chemicals". The old steel jetty had outlived its service life and utility and therefore a new RCC Jetty was constructed in 1989/90 along a new alignment running almost parallel to the Steel Jetty and connecting the Old Pier. The users had laid pipelines on the trestle for transfer of cargo from the Ships to the storage tanks. Pipeline users of the Steel Jetty were allowed to shift to the RCC Jetty/trestle in 1990. The cargo from the ships/tankers to the pipelines are transferred at the Old Pier through hoses.
- (vi). MbPT constructed the New Pir Pau Jetty (First Chemical Berth) 2.7 kilometers off the shoreline at Trombay with an RCC Approach Jetty/Trestle in 1994-95 and the same was commissioned in 1996. MbPT subsequently constructed the Second Chemical berth in the year 2015. The First and Second Chemical Berth were constructed at considerable expenditure with state of art firefighting facility and round the clock navigation facility. The approach from land to the Old Pir Pau Pier, First Chemical Berth and the Second Chemical Berth is through approach jetty/trestle forming a continuum from land to Old Pir Pau Pier to First Chemical Berth and Second Chemical Berth. The cargoes handed at these Piers/Berths required numerous pipeline and tank farms to ensure smooth transfer and storage. Thus, only users/importers/exporters who had their own tank farm facilities in the vicinity could have been given permission to lay, maintain and operate pipelines from their tank farms to the pier. The transfer of cargo from the ship to the pipeline at First Chemical Berth and Second Chemical Berth is through Marine Loading Arm.
- (vii). The MBPT has filed its proposal in October 2021. The said proposal alongwith the information/clarification furnished by MBPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (viii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The MBPT has, come up with a proposal for revision of Way Leave Charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First

Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.

- (ix). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has constituted a Land Allotment Committee (LAC) under the chairmanship of the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate being the other members of the Committee.
- (x). (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy Guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b). The MBPT has proposed to continue the existing way leave charges as prevailed as on 30.09.2012 in respect of pipelines laid on Old Pir Pau and First Chemical Berth, as approved by its Boards of Trustees vide TR No.540 of 1994 for the period from 01.10.2012, with 4% annual increase beyond the period of 30.09.2012 upto 30.09.2027 for 300 mm dia pipeline. The MBPT has further proposed to continue the rates with 4% annual increase every October over the rate as on 30.9.2017 till 30.09.2022.
- (c). The MBPT has stated the way leave charges of ₹.80.25 per running meter per month for trestle was arrived in the year 1992 is on the basis of actual costing, which was approved by the then Board of Trustees of MBPT. All the users had accepted the said rate and were/are paying the way leave fee at the said rate.
- (d). With regard to the way leave fee for the pipelines laid/extended on the Second Chemical Berth, the MBPT has stated that the Way leave fees of ₹.230.64 per sqm per month has been worked out on the basis of actual costing for 300 mm dia pipeline as on 01.01.2015 with proportionate increase for larger dia pipeline has been recommended by the LAC under its report dated 20.11.2017. The Board vide TR No.176 of 2018 has approved the recommendation of LAC.
- (e). The Land Policy Guidelines does not prescribe any specific methodology for determination of way leave charges. In the absence of any specific methodology for determining way leave charges in the Land Policy Guidelines, this Authority is inclined to rely upon the approach adopted by the MBPT to determine the way leave charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022, based on actual costing and return of Investment.
- (xi). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that the way leave charges shall increase by 4% every October. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Since the annual escalation rate of 4% is seen to be as per the provision of the Land Policy Guidelines, the proposed rate of 4% annual escalation is approved.
- (xii). The MBPT is seen to have proposed a formula for calculation of way fee on the trestle is seen to be in line with the recommendation of LAC and approval of the Board of Trustees. Hence, Authority is inclined to approve the said notes.
- (xiii). The MBPT has proposed a note to the effect that the rate indicated is for 300 mm external dia of pipeline and the rate will increase proportionately for pipelines of higher diameter is seen to be appropriate. Hence, Authority is inclined to approve the said note.

- (xiv). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that in case of grant of way leave permission originally or through tender which are at a higher rate than the revised rate, then such higher rate with the annual increase applicable will prevail till such time that the revised rate exceeds the existing rate.

The Land Policy Guidelines requires the port to prescribe rentals based on the market value of the land. As per the Land Policy Guidelines, the Rent Schedule shall be escalated by minimum of 2% per annum. The Rent Schedule is subject to revision after every five years. These provisions are reflected in the Rent Schedule by way of conditionalities. The provision proposed by the Port is for the purpose of inclusion in the Way Leave Agreement to be entered by the Port. The Scale of Rates framed by this Authority need not contain the clauses to be inserted in the Way Leave agreements to be entered by the port trust with the concerned parties. It is for the Port to enter into Way Leave Agreement ensuing compliance of the Rent Schedule and Land Policy Guidelines of the Government. Even in the case of Kolkata Port Trust, a similar note proposed by the Port was not included in the Rent Schedule approved by this Authority. Even otherwise, it is seen that the proposed rentals based on the land value as per Ready Reckoner, 2017 as furnished by MBPT for all the areas as on 01 October 2017 is higher than the existing rentals as on 30 September 2017. Therefore, prescription of the note proposed by MBPT is seen to be only theoretical and may not be relevant as it will not serve any purpose. Hence, the proposed note is not included in the Way leave schedule of trestle.

- (xv). Further, a note proposed by the port to the effect that the rate applicable for loop length of pipeline laid on trestle will be taken at 60% of Way Leave rate of respective trestle. In this regard, the MBPT has submitted that some of the pipelines laid on the trestle have loops which project either vertically or horizontally beyond the trestle, the Board vide TR No.257 of 2015 had decided that the rate applicable to loop length of the pipeline on trestle will be charged at 60% of the respective way leave. Relying submission made by the MBPT and given the 60% concession of way leave rate on trestle for loop length line has an approval of the Board of Trustees, the proposed is included in the Way leave schedule of Trestle of MBPT.
- (xvi). The MBPT has proposed another note to the effect that the rates are exclusive of Taxes, service charges, penalties, interest rates and are separately payable by the lessees. In this regard, it is to state that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.
- (xvii). A note has been proposed by the port to the effect that the special way leave fee for Optical Fibre Cable will be at applicable rates but taking the width subject to a minimum of half a meter for computation. A minimum area is stated to have been proposed by the port for safety and maintenance/ repairs purposes. The note as proposed by the port is approved.
- (xviii). A note has been proposed by the port to the effect that in the event of failure to achieve Minimum Guaranteed Throughput (MGT), the user should compensate the port by paying additional wharfage charges for the shortfall quantity. As per the General Terms and Conditions for issuance of Right of Way permission for laying pipelines/ conveyors etc., forming part of the Land Policy Guidelines, for the purpose of Right of way leave charges, each Port Trust Board would formulate and approve their own policy for one time supervision charges, MGT and additional compensation charges if any for granting way leave permission. Prescription of MGT is in the domain of the port. However, the note proposed by the Port is only indicating that failure to achieve MGT will attract payment of additional charges for shortfall quantity, and hence is approved to be incorporated in the Way Leave Schedule approved by this Authority.
- (xix). A note has been proposed by the port to the effect that transfer right of Way Permissions are not transferrable. However, any case of specific requirement of the party transfer of Right of Way is permitted by the Board in its discretion and subject to payment of all past dues, prevailing SoR and transfer fee equivalent to 12 months way leave as per the prevailing SoR and for the unauthorized assignment / transfer of way leave permissions granted in the past due to merger, amalgamation, etc. be regularized by levy of 24 months' revised Way Leave fee as per prevailing SoR. The provision relating to transfer of right of Way Permissions is in the domain of the port. Hence, the proposed note need not form part of the Schedule of Way Leave Charges approved by this Authority.
- (xx). The MBPT has proposed a note to the effect that other aspects related to Right of Way Permission will be dealt with as per policy approved by the Board. The said note is modified to read that other aspects related to Right of Way Permission will be dealt with as per extant Land Policy Guidelines.

- (xxi). A note has been proposed by the port to the effect that whenever the Stamp Duty Ready Reckoner values are not available, land value rate obtained by the valuer will be considered. In this regard, it is to state that the Rent Schedule for the Special Way Leave charges during the period from 01 October 2012 to 30 September 2027 and 01 October 2017 to 30 September 2022 has been proposed by the port taking into actual costing of the trestle. In such a scenario, prescription of the proposed note is not found relevant. Further, in this regard, it is to state that this Authority is mandated under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, to frame Scale of Rates [SOR] at which, and the statement of conditions under which any property belonging to, or in possession or occupation of the Board or any place within the limits of the port approaches is used for the purposes specified u/s 49 of the Act. As such, this Authority is required by the Act to fix and notify the lease rentals for the port estates. As a result, a blanket approval cannot be given to MBPT to determine the rentals based on Valuer's Report and adopt the same on its own, without specifically seeking TAMP's approval. The proposed note is, therefore deleted.
- (xxii). The MBPT has also proposed note to the effect that whether demanded or not, rent/ compensation/ license fee for a month would have to be paid by the tenants/ lessees/ licensees/ occupants on or before the 15th day of each succeeding month. Since the proposed note give clarity and would avoid ambiguity and would instill discipline amongst the tenants/ lessees in the payment of way leave charges, the proposed note is approved.
- (xxiii). Interest on differential arrears due to Revision – Interest will not be applicable on differential arrears on account of revision of Spl way leave fee as per the updated SOR 2012-17 and SOR 2017-22, till raising of demand notice. If party fails to pay as per the demand notice/ invoice within the stipulated time mentioned in the demand notice/ invoice, interest as approved by the Board from time to time will be applicable. The proposed note is approved.

7. In the result and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Rent Schedule prescribing Schedule of way leave charges of MBPT Trestle i.e. Old Pir Pau (OPP), First Chemical Berth (FCB) and Second Chemical Berth (SCB) for the period from 01.10.2012 to 30.09.2017 and 01.10.2017 to 30.09.2022, which has been notified separately vide Gazette No. 558 dated 12 November 2021.

T.S. BALASUBRAMANIAN , Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./486/2021-22]