

## अध्याय III पीएसी को आश्वासन

सीएजी द्वारा एलएंडडीओ के कामकाज की समीक्षा की गई तथा लेखापरीक्षा निष्कर्षों को 2009-10 की रिपोर्ट सं. 6 में शामिल किया गया। रिपोर्ट पर पीएसी द्वारा चर्चा की गई तथा 'भूमि तथा विकास कार्यालय के कामकाज' पर अपने 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन (15<sup>वीं</sup> लोक सभा) में इसकी टिप्पणियों तथा अनुशंसाओं को (27 अप्रैल 2012) को प्रकाशित किया गया। पीएसी ने अपने 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में निहित टिप्पणियों/ अनुशंसाओं पर सरकार द्वारा की गई कार्रवाई पर आगे (21 मार्च 2013) 78<sup>वां</sup> प्रतिवेदन (15<sup>वीं</sup> लोकसभा) प्रकाशित किया। इस संबंध में मंत्रालय/ एलएंडडीओ द्वारा की गई अनुवर्ती कार्रवाई की चर्चा नीचे की गई है। इस अध्याय में 29 नमूना संपत्तियों से संबंधित दस्तावेजों की जाँच पर लेखापरीक्षा निष्कर्ष दिए गए हैं। व्यक्तिगत संपत्तियों पर लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर अतिरिक्त विवरण **अनुलग्नक-I** में दिए गए हैं। पीएसी द्वारा की गई अनुशंसाओं और मंत्रालय/ एलएंडडीओ द्वारा इस पर की गई कार्रवाई का विवरण **अनुलग्नक-II** में दिया गया है।

### 3.1 मंत्रालय द्वारा दृढ़ प्रतिबद्धता के बावजूद दस्तावेजों को प्रस्तुत नहीं किया जाना

सीएजी (डीपीसी) अधिनियम, 1971, की धारा 18 में यह प्रावधान है कि सीएजी को प्राधिकार होगा कि कोई लेखे, बहियाँ, कागजपत्र या अन्य दस्तावेज, जो ऐसे संव्यवहारों के बारे में हों या उनका आधार हों या उनसे अन्यथा सुसंगत हों जिन तक लेखापरीक्षा से संबंधित उसके कर्तव्यों का विस्तार है, ऐसे स्थान पर भेज दिए जाएँ जिसे वह अपने निरीक्षण के लिए नियत करें।

पूर्ववर्ती लेखापरीक्षा (2009-10) के दौरान, एलएंडडीओ ने लेखापरीक्षा जाँच के लिए महत्वपूर्ण रिकॉर्ड जैसे भूमि किराया रजिस्टर, अवैध निवासी रजिस्टर तथा क्षति रजिस्टर उपलब्ध नहीं करवाए।

पीएसी की 59<sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर की गई कार्रवाई के नोट में, मंत्रालय ने प्रस्तुत किया था कि पहले इन रजिस्ट्रों को अद्यतन नहीं किया गया था तथा यह भी कहा कि अब इनका रखरखाव किया जा रहा है और कंप्यूटरीकृत प्रारूप में लगातार अद्यतन किया जा रहा है। मंत्रालय ने यह भी कहा कि वह लेखापरीक्षा को कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए तैयार है। पीएसी ने अपनी 78<sup>वीं</sup> रिपोर्ट में मंत्रालय को सावधान किया कि

लेखापरीक्षा के लिए अभिलेखों, दस्तावेजों तथा सूचना को प्रस्तुत करने से इनकार करना, आधार चाहे जो भी हो, से परिहार्य अविश्वास होता है और अनुमान लगाया जाता है कि विभाग के कामकाज में कुछ गलत है। समिति ने मंत्रालय से एक दृढ़ वचनबद्धता की भी इच्छा की कि भविष्य में किसी भी परिस्थिति में लेखापरीक्षा को किसी भी रिकॉर्ड/ सूचना से वंचित नहीं रखा जाएगा। मंत्रालय ने, पीएसी को अपने उत्तर (जुलाई 2013) में कहा कि उसने समिति के अवलोकन को ध्यान में रख लिया था तथा मंत्रालय एक दृढ़ वचनबद्धता प्रस्तुत करता है कि, भविष्य में लेखापरीक्षा को रिकॉर्ड प्रस्तुत करने में इनकार का कोई अवसर नहीं दिया जाएगा।

वर्तमान अनुवर्ती लेखापरीक्षा में, अक्टूबर 2019 से मई 2020 तक, विशिष्ट 29 नमूना संपत्तियों से संबंधित विभिन्न अभिलेखों/ दस्तावेजों/ सूचनाओं की मांग करते हुए, 70 लेखापरीक्षा मांग पत्र जारी किए गए थे। लेखापरीक्षा की अवधि को आगे बढ़ाकर 2020-21 कर दिया गया था तथा तदनुसार अतिरिक्त जानकारी माँगी गई। हालांकि, नीचे सूचीबद्ध कई रिकॉर्ड लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किए गए:

- i. वर्ष 2016-17 से 2020-21 के लिए भूमि किराया रजिस्टर, पट्टा विलेख रजिस्टर, निरीक्षण रजिस्टर, क्षति रजिस्टर इत्यादि।
- ii. ई-धरती सॉफ्टवेयर का सिस्टम रिक्वायरमेंट स्पेसिफिकेशन (एसआरएस), यूजर रिक्वायरमेंट स्पेसिफिकेशन (यूआरएस) तथा डेटा शब्दकोष तथा इसमें विश्लेषण के लिए कैप्चर किया गया डेटा।
- iii. पट्टे की विभिन्न श्रेणियों के अंतर्गत संपत्तियों के निरीक्षण और सर्वेक्षण के लिए बनाई गई नीति/ दिशानिर्देश। निरीक्षण रिपोर्ट की प्रतियाँ, संबंधित दस्तावेजों सहित निरीक्षण के दौरान जात की गई कमियों पर की गई कार्रवाई तथा एलएंडडीओ द्वारा संपत्तियों के निरीक्षण के लिए निर्धारित लक्ष्य तथा उनके प्रति प्राप्त उपलब्धि।
- iv. पेट्रोल पंपों, होटलों, स्कूलों/ शैक्षणिक संस्थानों, अस्पतालों इत्यादि को भूमि आबंटन पर नीतिगत फाइलें।
- v. श्रेणीवार तथा वर्षवार (2016-17 से 2018-19) भूमि किराया, जुर्माना, अनर्जित वृद्धि, ब्याज आदि से देय, माँग की गई, अर्जित और बकाया तथा पट्टादारी अधिकारों से पूर्ण स्वामित्व अधिकारों में संपरिवर्तन तथा प्रतिस्थापन आदि से प्राप्तियाँ।

- vi. सरकारी भूमि पर अतिक्रमण और प्रवेश का आकलन करने के लिए वर्ष-वार (2016-17 से 2020-21) सर्वेक्षण, सार्वजनिक परिसर (अनाधिकृत अधिभोगियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 के अंतर्गत अनाधिकृत लोगों को बेदखल करने के लिए की गई कार्रवाई तथा 31 मार्च 2021 की स्थिति के अनुसार जब से लंबन है वह वर्ष दर्शाते हुए संपदा अधिकारी के पास लंबित अवैध कब्जा मामले।
- vii. आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के मुफ्त इलाज और उनके बच्चों के प्रवेश के लिए अस्पतालों तथा शैक्षणिक संस्थानों (जिन्हें एलएंडडीओ द्वारा भूमि आबंटित की गई थी) के अदालत द्वारा अधिरोपित सामाजिक दायित्व की निगरानी के लिए तंत्र।

इस प्रकार, पीएसी को मंत्रालय द्वारा एक दृढ़ वचनबद्धता कि लेखापरीक्षा को अभिलेख प्रस्तुत करने में इन्कार का कोई अवसर नहीं दिया जाएगा के बावजूद, एलएंडडीओ की अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान माँगे गए अधिकांश अभिलेख उपलब्ध नहीं करवाए गए।

एलएंडडीओ ने कहा (अप्रैल 2021) कि कोविड-19 महामारी के कारण, क्योंकि पूरे देश में लॉकडाउन था, तथा कार्मिक एवं प्रशिक्षण विभाग द्वारा लगाए गए प्रतिबंधों<sup>4</sup> के कारण, रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं करवाए जा सके। इन्हें भविष्य में आवश्यकता/ मांग के अनुसार उपलब्ध करवाया जाएगा।

जवाब मान्य नहीं है क्योंकि प्रस्तुत नहीं किए गए रिकॉर्ड पूर्व-कोविड अवधि के दौरान माँगे गए थे। हालांकि लेखापरीक्षा को ई-धरती का एक्सेस प्रदान किया गया था, सिस्टम रिकवायरमेंट स्पेसिफिकेशन, यूजर रिकवायरमेंट स्पेसिफिकेशन तथा डेटा शब्दकोष के अभाव में, लेखापरीक्षा वांछित सीमा तक डेटाबेस का विश्लेषण करने में सक्षम नहीं थी। इसलिए, तथ्य यह है कि मंत्रालय/ एलएंडडीओ ने पीएसी को दी गई प्रतिबद्धता को पूरा नहीं किया क्योंकि लेखापरीक्षा द्वारा मांगी गई अधिकांश जानकारी/ रिकॉर्ड एलएंडडीओ द्वारा प्रदान नहीं किए गए थे।

### **अनुशंसा संख्या 1**

*मंत्रालय यह सुनिश्चित करे कि लोक लेखा समिति को प्रदान की गई सभी प्रतिबद्धताओं और आश्वासनों की बारीकी से निगरानी व उसका कार्यान्वयन किया जाए जिसकी सूचना लेखापरीक्षा को दी जाए।*

<sup>4</sup> प्रतिबंध जैसे लॉकडाउन के दौरान तथा लॉकडाउन हटने के बाद लगाए गए नियन्त्रणों के कारण कार्यालय सीमित कर्मचारियों के साथ काम कर रहे थे।

### 3.2 पट्टे पर दी गई संपत्तियों के आंकड़ों की प्रामाणिकता

एलएंडडीओ की कार्यालय नियमावली में विहित है कि पट्टादारी संपत्तियों से संबंधित अभिलेख पट्टा प्रशासन के विभिन्न पहलुओं पर नियंत्रण करने के लिए उनके क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के आधार पर व्यक्तिगत पट्टा तथा संपत्ति अनुभागों द्वारा अनुरक्षित किए जाने चाहिए। सीएजी के पूर्ववर्ती प्रतिवेदन लेखापरीक्षा (2009-10) में यह प्रतिवेदित किया गया कि एलएंडडीओ द्वारा प्रशासित 60,526 पट्टों में से 28,924 पट्टों को पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित किया जा चुका था। इसके अतिरिक्त, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के वर्ष 2020-21 के वार्षिक प्रतिवेदन के अनुसार 34,905 संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित किया गया है। हालांकि, वर्तमान पट्टों (पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तित पट्टों के अतिरिक्त) का कॉलोनी-वार विस्तृत विवरण एलएंडडीओ के पास उपलब्ध नहीं था। अपर्याप्त दस्तावेजीकरण के कारण एलएंडडीओ द्वारा अनुरक्षित किए गए इन आंकड़ों की प्रामाणिकता के लिए लेखापरीक्षा कोई आश्वासन निकाल नहीं पाया।

मंत्रालय ने, अपनी की गई कार्रवाई के नोट में (पीएसी के 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन पर) कहा था कि एलएंडडीओ के पास 3,373 नजूल संपत्तियाँ थी जिनमें से 901 संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित कर दिया गया था तथा 51 नजूल संपत्तियों की फाइलों का पता नहीं चल सका। पुनर्वास संपत्तियों के संदर्भ में, यह सूचित किया गया था कि 49,523 आवासीय संपत्तियाँ थी।

पीएसी ने अपने 78<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में उल्लेख किया कि उनकी अनुशंसाओं के अनुवर्तन में, मंत्रालय/ एलएंडडीओ ने पट्टे पर दी गई सभी संपत्तियों के प्रामाणिक आंकड़े प्राप्त करने के लिए सभी अभिलेखों का सत्यापन/ दोतरफा पड़ताल करनी शुरू कर दी थी परंतु यह पाया गया कि स्थिति अभी संतोषजनक नहीं थी। छियालिस नजूल संपत्तियों से संबंधित फाइलों को अभी तक भी प्राप्त नहीं किया गया था। समिति ने मंत्रालय/ एलएंडडीओ पर प्रारम्भ किए गए उपायों को विस्तारित करने और खोई हुई फाइलों को ढूँढने के लिए अधिक तीव्र और संगठित प्रयत्न करने और सभी पट्टा संपत्तियों के डेटा इनपुट को एक सीमित समय सीमा में पूरा करने के लिए दबाव डाला ताकि दिल्ली में मुख्य सरकारी संपत्तियों के समग्र पट्टा प्रशासन की जिम्मेदारी को सुचारु तथा निर्बाध तरीके से पूरा किया जा सके।

अनुवर्ती लेखापरीक्षा में पाया गया कि एलएंडडीओ के पास अभी भी अपनी सभी पट्टा संपत्तियों के प्रामाणिक आंकड़े नहीं हैं। मंत्रालय के वार्षिक प्रतिवेदन (2020-21 तक) में यह उल्लेख किया गया था कि एलएंडडीओ दिल्ली में केन्द्रीय सरकार के लगभग 60,526 पट्टों के प्रशासन के लिए जिम्मेदार था। हालांकि, प्रेस सूचना ब्यूरो की दिनांक 07 मार्च 2019 की विज्ञप्ति के अनुसार, एलएंडडीओ ने अपनी लगभग 65,000 संपत्तियों की जीआईएस आधारित मैपिंग पर काम करना शुरू कर दिया था। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा के दौरान, एलएंडडीओ ने 46,696 पट्टा संपत्तियों की एक सूची प्रदान की, परंतु 46 लापता फाइलों की वर्तमान स्थिति प्रदान नहीं की।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसंबर 2020) कि डिजीटलाइजेशन में संपत्ति के बारे में हर विवरण की प्रविष्टि शामिल है। नज़ूल संपत्तियों को डिजीटलाइजेशन अभियान के अंतर्गत शामिल किया जा चुका था तथा इसे मार्च 2021 तक समाप्त किया जाना था। एलएंडडीओ ने आगे बताया (अप्रैल 2021) कि एलएंडडीओ में संपत्तियों का भूसंपत्ति<sup>5</sup> मानचित्रण प्रारंभ किया जा चुका है, इसके अंतिम आंकड़े मानचित्रण पूरा होने पर उपलब्ध करवा दिए जाएंगे।

यह उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान 29 नमूना संपत्तियों से संबंधित रिकॉर्डों की जाँच में पता चला कि ई-धरती पोर्टल पर संपत्ति प्रोफार्मा सभी मामलों में अपूर्ण था। इसके अतिरिक्त, अगस्त 2020 के अनुसार ई-धरती पर भूमि किराया रजिस्टर 60,526 संपत्तियों में से केवल 21,260 संपत्तियों के लिए अनुरक्षित किया जा रहा था तथा यह अधूरा था। मंत्रालय/ एलएंडडीओ ने अक्टूबर 2013 में पीएसी को सूचित किया कि अगस्त 2013 तक 2,943 संपत्तियों के लिए डेटा इनपुट लंबित था, तथापि, यह प्रक्रिया सात वर्षों से अधिक समय बीत जाने के बाद भी अब तक पूरी नहीं हुई है। इस प्रकार, एलएंडडीओ के पास अपने नियंत्रण के अंतर्गत संपत्तियों की संख्या पर प्रामाणिक जानकारी नहीं थी।

<sup>5</sup> भूसंपत्ति मानचित्रण एक क्षेत्र की संपत्ति से संबंधित विवरणों का एक व्यापक रजिस्टर है। इन विवरणों में सम्पत्तियों या विशिष्ट भूमि पार्सेल के सटीक स्थान, आयाम तथा अन्य भौगोलिक वर्गीकरण शामिल हैं।

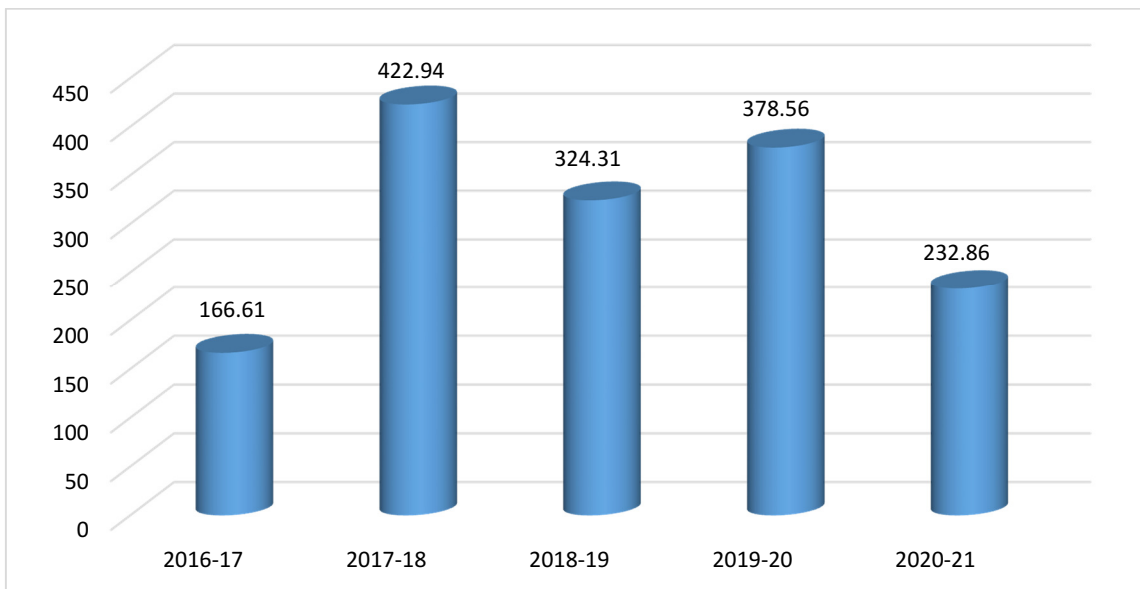
### अनुशंसा संख्या 2

एलएंडडीओ को अपने नियंत्रण में आने वाली सभी संपत्तियों का संज्ञान लेने और ई-धरती प्रणाली में प्रत्येक संपत्ति से संबंधित सभी प्रासंगिक सूचनाओं को अद्यतन करने की आवश्यकता है ताकि अनधिकृत निर्माण और संपत्तियों के दुरुपयोग/अनधिकृत बिक्री की किसी भी संभावना से बचा जा सके।

### 3.3 प्राप्तियाँ

एलएंडडीओ विभिन्न प्रकार की प्राप्तियाँ जैसे, अधिमूल्य (भूमि की कीमत के लिए एकमुश्त भुगतान), भूमि किराया, अतिरिक्त भूमि किराया (अतिरिक्त विनिर्माण पर), दुरुपयोग शुल्क (गैर-अनुमेय गतिविधियों के लिए), क्षति शुल्क (अनधिकृत निर्माण के लिए), अनर्जित वृद्धि (संपत्ति की बिक्री पर), जुर्माना (दुरुपयोग शुल्क पर), संपरिवर्तन शुल्क (संपत्ति को पट्टादारी से पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित करने के लिए) तथा ब्याज (विलंबित भुगतान पर) इत्यादि प्राप्त करता है। 2016-17 से 2020-21 तक की अवधि के लिए एलएंडडीओ की प्राप्तियाँ नीचे चार्ट में दर्शाई गई हैं:

चार्ट 3.1: एलएंडडीओ की वर्ष-वार प्राप्तियाँ (₹ करोड़ में)



उपरोक्त चार्ट से यह देखा जा सकता है कि जहाँ 2017-18 में 2016-17 की तुलना में प्राप्तियाँ में ₹256.33 करोड़ (154 प्रतिशत) की वृद्धि हुई, 2020-21 में प्राप्तियाँ में पिछले वर्ष से ₹145.70 करोड़ (38 प्रतिशत) की कमी हुई।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि प्राप्तियों की वसूली विभिन्न कारकों पर निर्भर करती है तथा यह माँग को प्राप्त करने का प्रयास करती है तथा माँग में वार्षिक विभिन्नता को शामिल नहीं किया जा सकता है।

यद्यपि एलएंडडीओ ने राजस्व की प्राप्तियों में विभिन्नता के लिए कोई विशेष कारण नहीं बताया, यह दृश्यमान है कि एलएंडडीओ ने पट्टे पर दी गई अपनी सभी संपत्तियों के विवरणों का समेकन नहीं किया है। यदि ऐसा किया गया होता तो वार्षिक संग्रहणीय किराया मामूली परिवर्तनों के अधीन एक मानक आंकड़ा होता।

### **अनुशंसा संख्या 3**

*वार्षिक बजट को वर्ष के दौरान सभी मूल्यांकित एवं संग्रहण योग्य किरायों के वास्तविक मूल्यांकन के आधार पर निर्मित किया जाना चाहिए।*

**3.3.1 नज़ूल संपत्तियों की प्राप्तियों से संबंधित अभिलेखों को उपलब्ध नहीं किया जाना**  
ई-धरती प्रणाली पर सूचना के अनुसार 2016-17 से 2018-19 (अक्टूबर 2018 तक) की अवधि के दौरान नज़ूल संपत्तियों से भूमि किराए<sup>6</sup> लेखा पर प्राप्त के रूप में एलएंडडीओ को ₹187.22 करोड़ प्राप्त हुए। अक्टूबर 2018 के बाद से नज़ूल संपत्तियों से भूमि किराया प्राप्तियों का विवरण ई-धरती पर उपलब्ध नहीं था। एलएंडडीओ द्वारा प्राप्तियों से संबंधित अभिलेखों/ सूचना उपलब्ध न कराए जाने के कारण ई-धरती के आंकड़ों की जाँच व उसे सुमेलित नहीं किया जा सका। अतः ई-धरती में आंकड़ों की सत्यता व पूर्णता को सत्यापित नहीं किया जा सका।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि प्रत्येक नज़ूल एवं संस्थागत संपत्तियों के संबंध में माँग को अद्यतन किया जा रहा था तथा एलएंडडीओ निर्धारित समय-सीमा में माँग की गई राशि की वसूली करने का प्रयत्न करेगा।

इस प्रकार, पिछले लेखापरीक्षा प्रतिवेदन को संसद के पटल पर रखे जाने के एक दशक बाद तथा कंप्यूटरीकरण के बावजूद भी एलएंडडीओ सरकारी देयों की माँगों को अद्यतन करने में अभी भी लगा हुआ था।

<sup>6</sup> भूमि किराए में अतिरिक्त व संशोधित भूमि किराया भी सम्मिलित है

### 3.3.2 भूमि किराए की प्राप्ति व संशोधन न किया जाना

#### 3.3.2.1 भूमि किराए की प्राप्ति न किया जाना

एलएंडडीओ का एक मुख्य कार्य अपने नियंत्रण में आने वाली भूमि से संबंधित सभी सरकारी देयों की वसूली करना है। भूमि किराया एक वार्षिक प्रभार है जोकि आबंटन के समय अधिमूल्य अथवा एक बार के भुगतान पर निर्धारित दर के रूप में लगाया जाता है। भूमि किराया दो अर्धवार्षिक किश्तों में अथवा 1 अप्रैल को वार्षिक आधार पर अग्रिम रूप में देय होता है। इसके अतिरिक्त, जीएफआर 2017 के नियम 9 में वर्णित है कि यह संबंधित विभाग का दायित्व है कि वह सुनिश्चित करे कि सरकार की प्राप्तियाँ एवं देय राशि सही तरीके से एवं समय से जमा की जाती है।

2009-10 में पूर्ववर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, चूंकि भूमि किराया रजिस्टर लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराए गए थे अतः यह माना गया कि वह निर्मित नहीं किए गए थे। एलएंडडीओ ने अक्टूबर 2011 में उत्तर दिया था कि पहले इन रजिस्ट्रों को हाथ से निर्मित किया गया था और कार्यप्रणाली में सुधार लाने के लिए एलएंडडीओ ने इन रजिस्ट्रों को कंप्यूटरीकृत करने का प्रस्ताव दिया था। पीएसी के 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन पर की गई कार्रवाई के नोट में मंत्रालय ने कहा था कि भूमि किराए के संग्रहण को सुचारु एवं कारगर बनाने के लिए संबंधित रजिस्ट्रों को एलएंडडीओ की समग्र कंप्यूटरीकरण योजना के अंतर्गत कंप्यूटरीकृत किया जा रहा था। पीएसी ने अपने 78<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में कहा कि समिति नज़ूल संपत्तियों के भूमि किरायों की सटीक देय राशि तथा निश्चित समय-सीमा में सभी बकाया देय भूमि किरायों की वसूली करने में किए गए विशिष्ट एवं अतिरिक्त प्रयासों के बारे में जानना चाहेगी। उत्तर में, मंत्रालय ने कहा (जुलाई 2013) कि जब भी कोई आवेदक नामांतरण, प्रतिस्थापन, संपरिवर्तन आदि के लिए निवेदन करता है तभी भूमि किराए सहित सभी बकाया देयों की वसूली कर ली जाती है।

अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, नमूने के रूप में ली गई 29 संपत्तियों के भूमि किराया रजिस्ट्रों की संवीक्षा में पाया गया कि 15 प्रकरणों<sup>7</sup> (52 प्रतिशत) में भूमि किराए के

<sup>7</sup> केंद्रीय विद्यालय, एंड्रस गंज; बाल भारती विद्यालय, पूसा मार्ग; 7, गैरेज, गोल मार्केट; सुखदीप कोल डिपो, राऊज़ एवेन्यू; विद्या भवन बालिका उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, न्यू राजिन्दर नगर; मेसर्स किशन भाग चंद (कैपिटल कोल कंपनी), पृथ्वी राज लेन; 3, कौटिल्य मार्ग; प्रेम सर्विस स्टेशन, जे. बी. टी.टी. मार्ग; एफ-2, कनाट प्लेस; इंडियन नेशनल ट्रेड यूनियन कॉंग्रेस, भाई वीर सिंह मार्ग; गुलाब सिंह एंड संस; सेन नर्सिंग होम; होटल ली मेरिडियन; अलंकार सिनेमा; और डेली तेज



भुगतान का विवरण रिक्त था। शेष 14 प्रकरणों में यद्यपि भूमि किरायों का विवरण भरा गया था किन्तु उसे अद्यतन<sup>8</sup> नहीं किया गया था। इस प्रकार देय, मांग किए गए, भुगतान किये गए तथा बकाया भूमि किरायों की पूर्ण जानकारी नमूना-जाँच की गई किसी भी सम्पत्ति के भूमि किराया रजिस्टर में दर्ज नहीं की गई थी।

एलएंडडीओ ने बकाया भूमि किराए की जानकारी प्रदान नहीं की। नमूने के रूप में लिए गए 29 प्रकरणों में से 21 (72 प्रतिशत) में लेखापरीक्षा द्वारा 31 मार्च 2021 को ₹8.67 करोड़ के बकाया भूमि किराए और उस पर ₹8.92 करोड़ के ब्याज की गणना की गई, जिसका विवरण **अनुलग्नक III** में दिया गया है। शेष आठ संपत्तियों में से सात संपत्तियों<sup>9</sup> में भूमि किराया देय नहीं था और आवश्यक जानकारी की अनुपलब्धता के कारण एक संपत्ति नामतः सेन नर्सिंग होम, बीएसजेड मार्ग के प्रकरण में इसकी गणना नहीं की जा सकी।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि उसके द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया के अनुसार प्रतिस्थापन, नामांतरण तथा भूमि को पट्टे से पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तित करते समय पट्टेदार से अद्यतन मांग की जाती है जिसमें अद्यतन भूमि किराया सम्मिलित होता है। सामान्यतः पट्टेदार एकमुश्त मांग का भुगतान करता है जिसमें विभिन्न घटक नामतः हर्जाना, दुरुपयोग प्रभार आदि सम्मिलित हैं तथा इससे भूमि किराए को अलग नहीं किया जा सकता है। एलएंडडीओ द्वारा व्यवस्थित किए जा रहे कुल पट्टों में से 60-65 प्रतिशत के बीच संपत्तियाँ 100 वर्ग गज या उससे कम हैं जहाँ भूमि किराया बहुत कम है। अतः आवासीय, वाणिज्यिक तथा संस्थागत संपत्तियों के प्रकरणों में प्रतिस्थापन, नामांतरण तथा संपरिवर्तन के समय भूमि किराए की वसूली कर ली जाती है। एलएंडडीओ ने आगे बताया (अप्रैल 2021) कि वे प्राप्तियों को डीजिटाइज करने की प्रक्रिया में हैं तथा उन्होंने ऑनलाइन माध्यम से भूमि किराया लेना प्रारम्भ कर

<sup>8</sup> सबसे पुरानी अगस्त 2012 (सेंट स्टीफेन्स अस्पताल, तीस हजारी) तथा नवीनतम अप्रैल 2018 (विमहंस अस्पताल, नेहरु नगर)

<sup>9</sup> 12, गोल्फ लिंक्स; 3, कौटिल्य मार्ग; और सुखदीप कोल डिपो (पूर्ण स्वामित्व होने के कारण भूमि किराया देय नहीं था); अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस (अतिक्रमण के परिणामस्वरूप एलएंडडीओ द्वारा कब्जा हस्तांतरित न हो सकने के कारण भूमि किराया देय नहीं था); मेसर्स किशन भाग चंद (संपत्ति के अनधिकृत कब्जे के कारण भूमि किराए का दावा नहीं किया गया); 19, पृथ्वी राज मार्ग (न्यायालय के निर्णय के कारण भूमि किराया देय नहीं था); और बाल भारती विद्यालय, पूसा मार्ग (भूमि किराए का भुगतान कर दिया गया था, इसलिए देय नहीं था)

दिया है। एलएंडडीओ के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति को एक संपत्ति आईडी संख्या आबंटित की जाती है। अतः इसमें कुछ समय लग सकता है किन्तु एलएंडडीओ बकाया भूमि किराए की वसूली कर लेगा।

एलएंडडीओ का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीएफआर 2017 के नियम 9 में वर्णित है कि यह संबंधित विभाग का दायित्व है कि वह सुनिश्चित करे कि सरकार की प्राप्तियाँ एवं देय राशि सही तरीके से व समय से जमा हों। इसके अतिरिक्त, पीएसी ने अपने 78<sup>वें</sup> प्रतिवेदन (2012-13) में मंत्रालय/ एलएंडडीओ को निश्चित समय-सीमा में सम्पूर्ण बकाया भूमि किराए की वसूली करने के लिए कहा था। हालांकि, यह स्पष्ट है कि एलएंडडीओ ने न तो भूमि किराए का उचित अभिलेख बनाया और न ही समय से उनकी वसूली करने का कोई प्रयास किया। एलएंडडीओ का उत्तर भूमि किराए के रजिस्ट्रों को नहीं बनाए जाने पर मौन है, न ही उत्तर में संपत्ति आईडी का आबंटन पूर्ण करने की कोई समय-सीमा व भूमि किराए की वसूली का वर्णन है।

### **केस स्टडी 1**

एफ-2 कनॉट प्लेस के प्रकरण में, मार्च 1925 में स्थायी पट्टा निष्पादित किया गया। भूमि किराया ₹330 प्रति वर्ष की दर पर निर्धारित किया गया, किन्तु जनवरी 1981 के बाद से उसकी वसूली नहीं की जा सकी है। जनवरी 1981 के बाद भूमि किराए के भुगतान के लिए पट्टेदार को कोई भी मांग पत्र जारी नहीं किया गया। एलएंडडीओ ने कहा (दिसम्बर 2020 एवं अप्रैल 2021) की निरीक्षण करवाने के लिए फाइल तकनीकी अनुभाग को भेजी गई है और उसके बाद संशोधित भूमि किराए, अतिरिक्त भूमि किराए आदि को अद्यतन किया जाएगा।

उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि फाइल पहले भी (जून 2004 में) तकनीकी अनुभाग को भेजी गई थी किन्तु उसकी स्थिति की बिल्कुल भी जानकारी नहीं ली गई। तथ्य है कि पिछले 40 वर्षों से न तो भूमि किराए की वसूली की गई और न ही कोई मांग पत्र जारी किया गया।

### **3.3.2.2 भूमि किराए का संशोधन**

प्रत्येक 30 वर्षों में एक बार पट्टाकर्ता (एलएंडडीओ) के विकल्प पर भूमि किराया संशोधित किया जा सकता है। जनवरी 1984 में एक कार्यालय आदेश जारी किया गया, जिसके

द्वारा पूर्ववर्ती भूमि किराए में एक निर्धारित गुणांक से वृद्धि की जानी थी जोकि संशोधन में देरी की अवधि पर निर्भर थी।

पिछली निष्पादन लेखापरीक्षा (2009-10) के दौरान, नज़ूल पट्टों के भूमि किराए, जोकि उस समय तक संशोधन हेतु देय थे, के संशोधन का पूर्ण विवरण लेखापरीक्षा में ज्ञात नहीं किया जा सका था। पीएसी के 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन पर की गई कार्रवाई पर नोट में मंत्रालय ने कहा था कि बकाया भूमि किराए की शीघ्र वसूली को ध्यान में रखते हुए नज़ूल पट्टों के संबंध में भूमि किरायों के संशोधन की प्रक्रिया पूर्ण की जा चुकी थी।

पीएसी ने अपने 78<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में कहा कि इस तथ्य में कोई संदेह नहीं है कि लम्बित प्रकरणों के भूमि किराया संशोधन से संबंधित कार्य 'भूमि किराया संशोधन प्रकोष्ठ' के क्रियाशील न होने के कारण बुरी तरह से प्रभावित हुआ था। समिति ने मंत्रालय/ एलएंडडीओ से कहा कि वे शेष भूमि किराया प्रकरणों के संशोधन को समयबद्ध तरीके से पूर्ण करें।

अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, यह देखा गया कि 29 संपत्तियों में से 21 संपत्तियों में भूमि किराया संशोधन हेतु देय था। हालांकि, भूमि किराया संशोधित नहीं किया गया/ विलम्ब से/ गलत संशोधित किया गया जैसा कि निम्न तालिका में दर्शाया गया है:

**तालिका 3.1: भूमि किराए का गैरसंशोधन/ विलंबित संशोधन/ गलत संशोधन**

विवरण	संपत्तियों की संख्या	संपत्तियों का नाम
भूमि किराया आबंटन के बाद से संशोधित नहीं किया गया	10	i) 29, औरंगज़ेब रोड ii) बाल भारती विद्यालय, पूसा रोड iii) केंद्रीय विद्यालय, एंडर्यूज गंज iv) इंडियन नेशनल ट्रेड यूनियन कांग्रेस, भाई वीर सिंह मार्ग v) एफ-2, कनाट प्लेस vi) विमहंस अस्पताल, नेहरु नगर vii) होटल ताज मान सिंह, मान सिंह मार्ग viii) सेन नर्सिंग होम, बहादुर शाह ज़फर मार्ग ix) होटल ली मेरीडियन, जनपथ x) सेंट स्टीफेंस अस्पताल, तीस हजारी (सेंट स्टीफेंस अस्पताल को आबंटित किये गए तीन भूखंडों में से

विवरण	संपत्तियों की संख्या	संपत्तियों का नाम
		दो में भूमि किराये को संशोधित नहीं किया गया)
भूमि किराए को विलम्ब से संशोधित किया गया	7	i) डेली मिलाप, बहादुर शाह ज़फर मार्ग ii) डेली तेज, बहादुर शाह ज़फर मार्ग iii) गुलाब सिंह एंड संस, बहादुर शाह ज़फर मार्ग iv) केसन इंटरप्राइजेज, सरदार पटेल मार्ग v) 17, जोर बाग vi) विद्या भवन बालिका उच्च माध्यमिक विद्यालय, न्यू राजिंदर नगर vii) सेंट स्टीफेंस अस्पताल, तीस हजारी (सेंट स्टीफेंस अस्पताल को आबंटित किये गए तीन भूखंडों में से एक में भूमि किराये को विलम्ब से संशोधित किया गया)
भूमि किराए का द्वितीय संशोधन नहीं किया गया	1	अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर (द्वितीय संशोधन नहीं किया गया जबकि यह वर्ष 2017 में नियत था)
भूमि किराया 10 गुणा के स्थान पर 4 गुणा ही संशोधित किया गया	1	7, गैरेज, गोल मार्केट
भूमि किराया अनंतिम रूप से निर्धारित किया गया, किंतु भूमि की दरों में संशोधन के बावजूद, इसे संशोधित नहीं किया गया	2	i) सेंटर ऑफ इंडियन ट्रेड यूनियंस, राउज़ एवेन्यु, व ii) ऑल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस, दीन दयाल उपाध्याय मार्ग

एलएंडडीओ ने कहा (अप्रैल 2021) कि भूमि किराए में संशोधन पट्टे से पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तन, नामांतरण तथा मांग पत्र जारी करते समय किया जाता है। कुछ प्रकरणों में दस्तावेज प्रस्तुत न किए जाने के कारण संशोधन नहीं हो पाता है। इसके अतिरिक्त, कोविड वैश्विक महामारी/ कार्यालय में अन्य तात्कालिक आवश्यकताओं के कारण, भूमि

किराए में संशोधन नहीं किया जा सका किन्तु इसे 31 मार्च 2022 तक पूर्ण कर लिया जाएगा।

एलएंडडीओ का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीएफआर 2017 के नियम 9 में वर्णित है कि यह संबंधित विभाग का दायित्व है कि वह सुनिश्चित करे कि सरकार की प्राप्तियाँ एवं देय राशि सही तरीके से व समय से जमा हो। आगे, कोविड वैश्विक महामारी तथा अन्य तात्कालिक आवश्यकताओं का तर्क भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा में जाँचे गए 29 प्रकरणों में से 10 में भूमि किराए का संशोधन संपत्ति आबंटित किए जाने के समय से ही नहीं किया गया।

### केस स्टडी 2

सेंटर ऑफ इंडियन ट्रेड यूनियंस (सीआईटीयू) तथा ऑल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस (एआईटीयूसी) को ₹88 लाख प्रति एकड़ के अधिमूल्य (भूमि की कीमत) तथा अधिमूल्य के 2.5 प्रतिशत की दर से वार्षिक भूमि किराए पर पुष्प विहार में 504 वर्ग मीटर भूमि तथा डीडीयू मार्ग पर दो भूखंड, जिसमें प्रत्येक का क्षेत्रफल 476 वर्ग मीटर था, आबंटित किए गए (क्रमशः फरवरी 2009 तथा मई 2005 में)। सीआईटीयू आबंटन के समय निर्धारित किए गए भूमि किराए का भुगतान कर रहा था (2015-18 तथा 2019-21 की अवधि के भूमि किराए का भुगतान नहीं किया गया) जबकि एआईटीयूसी ने आबंटन के समय से ही भूमि किराए का भुगतान नहीं किया। अधिमूल्य तथा भूमि किराए को अनंतिम आधार पर निर्धारित किया गया क्योंकि भूमि की दरें 1 अप्रैल 2000 से संशोधित की जानी थीं। जून 2017 में किए गए भूमि दरों में संशोधन के बाद सीआईटीयू के लिए दरें ₹929.70 लाख प्रति एकड़ तथा एआईटीयूसी के लिए दरें ₹447.30 लाख प्रति एकड़ संशोधित की गईं किन्तु संशोधित अधिमूल्य एवं भूमि किराए के बारे में पट्टेदार को सूचित नहीं किया गया जिसके परिणामस्वरूप मार्च 2021 तक ₹2.63 करोड़<sup>10</sup> की देय राशि (लेखापरीक्षा द्वारा परिकल्पित) बकाया थी।

### 3.4 संपत्तियों का निरीक्षण

एलएंडडीओ ने मार्च 2008 में एक कार्यालय आदेश जारी किया जिसमें वर्णित था कि एलएंडडीओ नियमावली में संशोधन का विस्तार करते हुए अनिवार्य निरीक्षण को प्रत्येक

<sup>10</sup> ₹2.63 करोड़ = ₹84.52 लाख (अधिमूल्य) + ₹41.32 लाख (भूमि किराया) एआईटीयूसी के मामले में + ₹104.83 लाख (अधिमूल्य) + ₹32.82 लाख (भूमि किराया) सीआईटीयू के मामले में

वर्ष के स्थान पर तीन वर्ष में एक बार किया जाएगा। इस प्रकार एलएंडडीओ को प्रत्येक वर्ष कम से कम 33 प्रतिशत संपत्तियों का निरीक्षण करना था। वर्ष 2020-21 हेतु आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के वार्षिक प्रतिवेदन के अनुसार एलएंडडीओ को लगभग 60,526 पट्टों का प्रबन्धन करना था जिसमें से 34,905 संपत्तियाँ पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तित की जा चुकी थीं। यह दर्शाता है कि 25,621 संपत्तियाँ शेष हैं जिनका निरीक्षण अनिवार्य रूप से तीन वर्षों में कम से कम एक बार किया जाना था।

एलएंडडीओ पर सीएजी के वर्ष 2009-10 के निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन सं. 6 में वर्णित था कि संपत्तियों के नियमित निरीक्षण के लिए कोई एकरूप नीति नहीं अपनाई गई तथा लेखापरीक्षा 2003-08 की अवधि के दौरान किए गए निरीक्षणों की संख्या ज्ञात नहीं कर सकी क्योंकि निरीक्षण रजिस्टर नहीं बनाया गया था। पीएसी के 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन पर की गई कार्रवाई पर नोट में, मंत्रालय ने कहा था कि लेखापरीक्षा के दौरान निरीक्षण रजिस्टर निर्मित नहीं किए गए थे और अब इन्हें कम्प्यूटरीकृत प्रारूप में निर्मित कर लिया गया है और इसे निरंतर अद्यतन किया जा रहा है।

अनुवर्ती लेखापरीक्षा में निम्न पाया गया:

- संपत्तियों के निरीक्षण से संबंधित अभिलेखों को मांगा गया था किन्तु इन्हें लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराया गया। ई-धरती में देखा गया कि वर्ष 2016-17 से 2020-21 की अवधि के दौरान मात्र 2,726 संपत्तियों का निरीक्षण किया गया। वर्ष-वार करवाए गए निरीक्षणों को निम्न तालिका में दर्शाया गया है:

**तालिका 3.2: एलएंडडीओ द्वारा संपत्तियों का वर्ष-वार निरीक्षण**

वर्ष	संपत्तियों की संख्या जिनका निरीक्षण किया जाना था (33%)	निरीक्षण की गई संपत्तियों की संख्या	संपत्तियों के वांछित निरीक्षणों के प्रति किए गए निरीक्षण का प्रतिशत	प्रतिशतता में कमी
2016-17	8,455	495	6	94
2017-18	8,455	663	8	92
2018-19	8,455	600	7	93
2019-20	8,455	525	6	94
2020-21	8,455	443	5	95
<b>कुल</b>		<b>2,726</b>		

उपरोक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि 2016-17 से 2020-21 के दौरान वर्ष-वार निरीक्षण वार्षिक आधार पर अनिवार्य रूप से किए जाने वाले निरीक्षणों के पाँच प्रतिशत और आठ प्रतिशत के बीच थे।

- ई-धरती में निरीक्षणों के अनुभाग-वार विवरणों की जाँच ने दर्शाया कि कुछ अनुभागों द्वारा किए गए संपत्ति निरीक्षणों की संख्या नगण्य थी। उदाहरणस्वरूप, पट्टा अनुभाग 5ए तथा 5बी द्वारा वर्ष 2016-17 के दौरान केवल एक-एक संपत्ति का निरीक्षण किया गया।
- लेखापरीक्षा ने निरीक्षण रजिस्टर मांगा। हालांकि, भरसक प्रयत्न व कई अनुस्मारकों के बावजूद भी एलएंडडीओ ने इसे उपलब्ध नहीं कराया। रजिस्टर उपलब्ध न कराए जाने के कारणों पर किसी तर्कसंगत उत्तर के अभाव में लेखापरीक्षा का यह मानना है कि या तो यह रजिस्टर बनाए नहीं गए थे अथवा सही से अनुरक्षित नहीं किए गए थे।
- यह पाया गया कि नमूने के रूप में ली गई 29 संपत्तियों में से केवल 10 संपत्तियों<sup>11</sup> का निरीक्षण वर्ष 2016-19 के दौरान किया गया। 2019-20 तथा 2020-21 के दौरान 29 संपत्तियों के निरीक्षण का विवरण मांगा गया था किंतु इसे लेखापरीक्षा को प्रदान नहीं किया गया। नौ प्रकरणों में दुरुपयोग/अनाधिकृत निर्माण/अतिक्रमण पाया गया।
- यह पाया गया कि चूंकि अनिवार्य निरीक्षण (तीन वर्षों में एक बार) नहीं किए जा रहे थे, अतः उल्लंघनों के बारे में पट्टेदारों को सूचित करने के लिए सुनिश्चित करने वाला कोई प्रभावशाली तंत्र नहीं था।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि एलएंडडीओ के पास तीन वर्षों के बाद प्रत्येक संपत्ति का निरीक्षण करने का अधिदेश है। नामांतरण व भूमि को पट्टे पर से पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तित करने से पहले निरीक्षण किया जाता है। अत्यधिक कार्य के दबाव व जनशक्ति की कमी के कारण, कभी-कभी समय-सीमा का पालन नहीं हो पाता है। एलएंडडीओ ने विद्यमान आदेश के अनुसार नज़ूल व संस्थागत संपत्तियों का निरीक्षण करने व सरकार को देय अद्यतन राशि की वसूली करने के लिए एक अभियान की शुरुआत की है। एलएंडडीओ ने यह भी कहा (अप्रैल 2021) कि उनके कार्यालय के

<sup>11</sup> डेली मिलाप, बहादुर शाह जफर मार्ग; डेली तेज, बहादुर शाह ज़फर मार्ग; गुलाब सिंह एंड संस, बहादुर शाह ज़फर मार्ग; मैसर्स केसन इंटरप्राइजेज, सरदार पटेल मार्ग; 7, गैरेज, गोल मार्केट; 17, जोर बाग; 29, औरन्ज़ेब मार्ग; बाल भारती विद्यालय, पूसा मार्ग; इंडियन नेशनल ट्रेड यूनियन कांग्रेस, भाई वीर सिंह मार्ग; और 19, पृथ्वी राज मार्ग

तकनीकी कर्मचारियों को सरकारी गाड़ी प्रदान नहीं की गई है और वे सभी मौसम में स्थानीय यातायात का प्रयोग करते हैं। निरीक्षण के बाद उन्हें एक निरीक्षण प्रतिवेदन कंप्यूटर पर फाइल करना होता है व पट्टेदार द्वारा देय प्रभारों का परिकलन करना होता है। कभी-कभी उन्हें मंत्रालय के वरिष्ठ अधिकारियों के साथ साइट दौरे/निरीक्षण जैसे अन्य कार्यों में भी लगाया जाता है। भविष्य में, एलएंडडीओ संपत्तियों के निरीक्षण के लिए लक्ष्य निर्धारित करेगा।

एलएंडडीओ का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि कर्मचारी निरीक्षण इकाई (एसआईयू), व्यय विभाग (वित्त मंत्रालय) ने एलएंडडीओ की विभिन्न तकनीकी श्रेणियों में 13 की वर्तमान जनशक्ति के प्रति 14 तकनीकी कर्मचारियों/ व्यक्तियों की जनशक्ति की अनुशंसा की (मार्च 2018)। यह इंगित करता है कि एलएंडडीओ के पास केवल एक तकनीकी व्यक्ति की कमी थी। समयानुसार निरीक्षण न होने से पता न लग सकने वाले उल्लंघनों में वृद्धि की संभावना होती है जिससे हर्जाने/ दुरुपयोग प्रभारों की वसूली नहीं हो पाती है जिसके परिणामस्वरूप सरकार को राजस्व की हानि होती है।

### **केस स्टडी 3**

जून 2008 में बीपीसीएल (कृष्णा फिलिंग सर्विस स्टेशन) को पेट्रोल पम्प स्थापित करने के लिए मिंटो रोड, नई दिल्ली में अस्थाई रूप से भूमि आबंटित की गई। आबंटन पूर्णतया अस्थाई आधार पर शुरू में दो वर्ष की अवधि के लिए किया गया था। आबंटन के बाद एलएंडडीओ द्वारा साइट का कभी भी निरीक्षण नहीं किया गया।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020 तथा अप्रैल 2021) कि 2008 में आबंटन के बाद भू-उपयोग व अन्य कारणों से पेट्रोल पम्प क्रियाशील नहीं था।

एलएंडडीओ के दावे की जाँच करने के लिए, लेखापरीक्षा ने पेट्रोल पम्प का भौतिक निरीक्षण किया (जनवरी 2021) तथा साइट पर इसे क्रियाशील पाया। बीपीसीएल से केवल आंशिक भुगतान की प्राप्ति के बावजूद, एलएंडडीओ ने साइट की सही स्थिति जानने के लिए संपत्ति का निरीक्षण नहीं किया।

### **केस स्टडी 4**

पिछले लेखापरीक्षा प्रतिवेदन (2009-10) में यह इंगित किया गया था कि केंद्रीय विद्यालय, एंड्रयूज गंज में 2004 में इसके द्वारा भूखंड का उप-विभाजन किया गया तथा भूखंड का एक भाग निजी पार्टी को दे दिया गया था। निजी पार्टी ने एक भवन



का निर्माण किया जिसमें तैराकी, व्यायामशाला, ताइक्वांडो तथा जूडो की सुविधा थी। लेखापरीक्षा द्वारा यह भी नोटिस किया गया एक गहरे आइस हॉकी रिक के निर्माण के लिए की गई खुदाई भी साइट पर पाई गई। एलएंडडीओ इससे अनभिज्ञ था कि अनधिकृत खेल परिसर एक निजी पक्ष द्वारा चलाया जा रहा था क्योंकि परिक्षेत्र का अन्तिम निरीक्षण 1998 में किया गया था।

अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, अभिलेखों में यह देखा गया कि विद्यालय परिक्षेत्र में खेल परिसर अभी भी विद्यमान था। इस प्रकार एक निजी पक्ष ने अनधिकृत तरीके से विद्यालय में खेल परिसर का निर्माण किया और एलएंडडीओ इस निर्माण से अनभिज्ञ रहा जब तक कि 2008 में लेखापरीक्षा इसे एलएंडडीओ के संज्ञान में नहीं लाया। तब से एलएंडडीओ ने केवल एक बार (जुलाई 2011 में) परिक्षेत्र का निरीक्षण किया और स्वीकृत भवन योजना का पूर्ण सेट प्रस्तुत करने के लिए पट्टेदार को दो पत्र (जुलाई 2018 तथा मई 2019) जारी किए। इस प्रकार समयानुसार निरीक्षण न करने के कारण एलएंडडीओ अपने नियंत्रणाधीन संपत्तियों पर प्रभावी नियंत्रण में असफल रहा।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020 तथा अप्रैल 2021) कि विद्यालय के प्राधिकारियों ने अभी तक स्वीकृत भवन योजना प्रस्तुत नहीं की है इसलिए उल्लंघनों की सटीक मात्रा ज्ञात नहीं की जा सकी। विद्यालय के प्राधिकारियों को अंतिम अवसर देते हुए वांछित दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए 9 दिसम्बर 2020 को एक पत्र जारी किया गया था। यदि कोई उत्तर प्राप्त नहीं होता है, तो सम्पूर्ण संरचना को अनधिकृत मानते हुए एलएंडडीओ एक मांग नोट तैयार करेगा।

एलएंडडीओ ने स्थानीय निकाय से स्वीकृत भवन योजना नहीं मांगी। इसकी निष्क्रियता के कारण, एक महत्वपूर्ण जगह पर स्थित विद्यालय संपत्ति का एक निजी पार्टी द्वारा वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए प्रयोग किया गया। पीएसी को दिए गए आश्वासन के बावजूद, एलएंडडीओ ने दुरुपयोग के खिलाफ कोई कार्रवाई नहीं की। पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में अनुमोदित भवन योजना की प्रतियां लेने हेतु स्थायी निकायों के साथ एक कार्यसाधक तंत्र निर्मित करने के स्थान पर, एलएंडडीओ ने अपनी आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए पट्टेदार का अनिश्चित समय के लिए इंतजार किया जिससे पट्टेदार को अपनी इच्छा से भूमि प्रयोग परिवर्तित करने के लिए बढ़ावा मिला।

#### **अनुशंसा संख्या 4**

निरीक्षण रजिस्टर और अनुवर्ती कार्रवाई एक साथ अद्यतन करने में सक्षम बनाने के लिए, एलएंडडीओ निरीक्षण परिणामों को अपलोड करने के लिए एक जीआईएस सक्षम मोबाइल एप्लिकेशन विकसित करने पर विचार करे जिसमें ई-धरती पोर्टल के साथ क्रॉस इंटीग्रेशन की सुविधा हो।

### **3.5 अस्पतालों व विद्यालयों में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ईडब्लूएस) को मुफ्त उपचार/ दाखिले के प्रावधान की अप्रभावी निगरानी**

**3.5.1** भारत सरकार ने अत्यधिक रियायती दरों पर भूमि आबंटित करने के लिए अस्पतालों की सहायता करने का निर्णय लिया, जिससे कि लोगों को स्वास्थ्य सेवा प्रदान करने के बड़े सामाजिक उद्देश्य को प्राप्त करने में उन्हें सम्मिलित किया जा सके। माननीय उच्च न्यायालय, दिल्ली ने दिनांक 22 मार्च 2007 के अपने निर्णय में निर्देश दिया कि निर्णय में वर्णित 20 अस्पताल तथा/ अथवा उनकी तरह के अन्य सभी अस्पताल दिल्ली के दीन-हीन<sup>12</sup>/ निर्धन लोगों को बाह्य रोगी विभाग (ओपीडी) में 25 प्रतिशत तक तथा आन्तरिक रोगी विभाग (आईपीडी) में 10 प्रतिशत तक मुफ्त उपचार प्रदान करेंगे। एलएंडडीओ ने दिल्ली के दीन-हीन/ निर्धन लोगों के मुफ्त उपचार की नीति से संबंधित एक आदेश जारी किया (2 फरवरी 2012) जिसका अनुसरण उन निजी अस्पतालों द्वारा किया जाना था जिन्हें एलएंडडीओ द्वारा रियायती दरों पर भूमि आबंटित की गई थी। माननीय उच्चतम न्यायालय के दिनांक 9 जुलाई 2018 के आदेश के अनुसरण में, एलएंडडीओ ने अस्पतालों को दिनांक 2 फरवरी 2012 के अपने आदेश में वर्णित शर्तों का कड़ाई से पालन करने का निर्देश दिया (अगस्त 2018) तथा किसी तरह के उल्लंघन के मामले में पट्टा निरस्त करने की चेतावनी भी दी।

अपने 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में पीएसी ने अस्पतालों द्वारा ईडब्लूएस रोगियों को निर्धारित मुफ्त उपचार प्रदान करने में स्पष्ट कमी तथा पट्टे की शर्तों के खुले उल्लंघन की निंदा की। पीएसी ने मंत्रालय को कहा कि वे दोषी अस्पतालों को एक निश्चित अवधि के अंदर सही तरह से कार्य करने की चेतावनी दें जिसका अनुसरण न करने पर उनके खिलाफ कड़ी एवं अनुकरणीय कार्रवाई की जाए जिसमें आबंटन निरस्तीकरण भी सम्मिलित हो।

<sup>12</sup> गरीब और ज़रूरतमन्द लोग

पीएसी के 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन का उत्तर देते हुए, एलएंडडीओ ने कहा कि दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेशों के प्रभावी कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए प्रधान सचिव, स्वास्थ्य (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार) की अध्यक्षता में एक विशेष समिति गठित की गई थी। आगे, यह भी कहा गया कि दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा गठित निरीक्षण समिति से प्राप्त मासिक प्रतिवेदनों की भी नियमित रूप से जाँच की जाती थी। स्वास्थ्य सेवा निदेशालय, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार को ईडब्लूएस श्रेणी के रोगियों को मुफ्त उपचार प्रदान करने से संबंधित मासिक प्रतिवेदन एलएंडडीओ को भेजने थे। हालांकि, अनुवर्ती लेखापरीक्षा में दो अस्पतालों (विमहंस अस्पताल, नेहरू नगर तथा सेंट स्टीफेंस अस्पताल, तीस हजारी) से संबंधित अभिलेखों की जाँच के दौरान विमहंस अस्पताल से संबंधित केवल दो रिपोर्ट पाई गई (अगस्त 2018 एवं जनवरी 2019) जिसमें यह कहा गया था कि अस्पताल ने आईपीडी के 10 प्रतिशत तथा कुल ओपीडी के 25 प्रतिशत लक्ष्य को प्राप्त नहीं किया था किन्तु अस्पताल के खिलाफ मुफ्त सेवाओं से इनकार करने के संबंध में कोई शिकायत प्राप्त नहीं हुई थी। सेंट स्टीफेंस अस्पताल से संबंधित ऐसी कोई रिपोर्ट प्राप्त नहीं हुई।

संबंधित अस्पतालों द्वारा ईडब्लूएस श्रेणी के रोगियों को निःशुल्क उपचार सुनिश्चित करने हेतु उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्देशों का अनुपालन करवाने की जिम्मेदारी एलएंडडीओ की थी। हालांकि, यह स्पष्ट है कि एलएंडडीओ ने स्वास्थ्य सेवा निदेशालय से रिपोर्टों की नियमित प्राप्ति सुनिश्चित नहीं की। इस प्रकार एलएंडडीओ ने उच्च न्यायालय व पीएसी के निर्देशों का अनुपालन करने के लिए मामले को प्रभावी ढंग से आगे नहीं बढ़ाया। अतः लेखापरीक्षा यह ज्ञात नहीं कर सकी कि एलएंडडीओ द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि पर स्थित अस्पताल ईडब्लूएस श्रेणी के रोगियों को किस सीमा तक निःशुल्क उपचार प्रदान कर रहे हैं।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021 एवं अप्रैल 2021) कि माननीय उच्चतम न्यायालय के जुलाई 2018 के आदेश के अनुसार स्वास्थ्य सेवा निदेशालय अपने द्वारा गठित एक समिति के माध्यम से ईडब्लूएस श्रेणी को निःशुल्क उपचार सुनिश्चित/निगरानी करेगा। इस संबंध में स्वास्थ्य सेवा निदेशालय से समय-समय पर रिपोर्ट प्राप्त की जाती है। रिपोर्ट के आधार पर पट्टा-शर्तों के अनुसार अस्पतालों के खिलाफ कार्रवाई की जाती है।

इस तथ्य को देखते हुए उत्तर स्वीकार्य नहीं है कि नमूना जाँच में लिए गए दो अस्पतालों में से विमहंस अस्पताल में केवल ऐसी दो रिपोर्टें पाई गईं तथा सेंट स्टीफेन्स में कोई भी रिपोर्ट नहीं पाई गई। लेखापरीक्षा को प्रदान किए गए अभिलेखों में रिपोर्टों को नियमित रूप से प्राप्त करने के लिए एलएंडडीओ द्वारा किए गए प्रयास नहीं पाए गए। एलएंडडीओ ने अपने उत्तर के समर्थन में साक्ष्य के रूप में कोई दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया। इसके अतिरिक्त, पीएसी द्वारा निर्देशित दोषी अस्पतालों के खिलाफ की गई कार्रवाई के बारे में भी सूचित नहीं किया गया।

#### **केस स्टडी 5**

विमहंस अस्पताल के प्रकरण में, एलएंडडीओ ने मई 1984 में नेहरू नगर, नई दिल्ली में 3.5 एकड़ भूमि आबंटित की। एलएंडडीओ ने कहा (दिसम्बर 2020) कि 2003-04 से ईडब्लूएस शर्त का अनुपालन न करने के कारण संपत्ति पुनः प्रवेश की स्थिति में थी (अर्थात् एलएंडडीओ द्वारा संपत्ति का कब्जा वापस ले लिया गया था)। हालांकि, जाँच के दौरान (फरवरी 2021 में) लेखापरीक्षा ने पाया कि अस्पताल संचालन में था तथा ओपीडी के लिए मुलाकात का समय भी स्वीकार कर रहा था। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा को ऐसा कोई भी पुनः प्रवेश आदेश नहीं मिला जो पट्टेदार को जारी किया गया था तथा एलएंडडीओ ने इसका कोई भी साक्ष्य दस्तावेज के रूप में प्रदान नहीं किया।

एलएंडडीओ ने कहा (अप्रैल 2021) कि पुनः प्रवेश की वापसी (अर्थात् अस्पताल को कब्जा वापस देने के लिए) के लिए अस्पताल को एक मांग पत्र दिनांक 7 दिसम्बर 2020 को जारी किया गया था। हालांकि, अस्पताल द्वारा आज तक भुगतान नहीं किया गया है।

हालांकि, एलएंडडीओ ने मांग पत्र दिनांक 7 दिसम्बर 2020 की प्रति लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं की। इसके अतिरिक्त, अस्पताल द्वारा मांगी गई धनराशि का भुगतान न करने के परिणामस्वरूप एलएंडडीओ द्वारा की गई आगे की कार्रवाई पर एलएंडडीओ का उत्तर मौन था।

**3.5.2** विद्यालयों के प्रकरण में, दिल्ली सरकार ने परिपत्र दिनांक 29 दिसम्बर 2015 के द्वारा शैक्षिक सत्र 2016-17 के लिए दिल्ली के निजी गैर सहायता एवं मान्यता प्राप्त विद्यालयों की प्रवेश स्तर की कक्षाओं में ईडब्लूएस/ वंचित समूह श्रेणी के अन्तर्गत दाखिले में 25 प्रतिशत आरक्षण के लिए दिशानिर्देश जारी किए जिसे 2019-20 सत्र के लिए संशोधित करते हुए 20 प्रतिशत कर दिया गया। दो विद्यालयों (केंद्रीय विद्यालय,

एंड्रयूज गंज तथा बाल भारती विद्यालय, पूसा रोड) से संबंधित अभिलेखों की जाँच के दौरान लेखापरीक्षा ने पाया कि एलएंडडीओ के पास यह ज्ञात करने के लिए कोई निगरानी तंत्र नहीं था कि विद्यालय ईडब्ल्यूएस श्रेणी के छात्रों के दाखिलों की शर्तों का अनुपालन कर रहे हैं अथवा नहीं।

एलएंडडीओ ने कहा (अप्रैल 2021) कि ईडब्ल्यूएस शर्त का अनुपालन देखना विद्यालय शिक्षा निदेशालय का कार्य है। विद्यालय के प्राधिकारी ईडब्ल्यूएस संबंधी रिपोर्ट निदेशालय को प्रस्तुत करते हैं और यदि कोई उल्लंघन होता है तो निदेशालय एलएंडडीओ को सूचित करता है।

हालांकि, लेखापरीक्षा के दौरान ईडब्ल्यूएस श्रेणी के बच्चों से संबंधित शर्त के अनुपालन के संबंध में कोई अभिलेख/ रिपोर्ट नहीं पाई गई। चूंकि एलएंडडीओ द्वारा विद्यालयों को भूमि रियायती दरों पर आबंटित की गई थी, इसलिए ईडब्ल्यूएस श्रेणी के बच्चों के दाखिले के लिए दिशानिर्देशों के अनुपालन की जाँच करने के लिए एलएंडडीओ को सक्रिय कदम उठाने चाहिए थे।

इस प्रकार, एलएंडडीओ में एक प्रभावी निगरानी तंत्र के अभाव में, लेखापरीक्षा यह ज्ञात नहीं कर सकी कि जरूरतमंद लोगों को स्वास्थ्य सेवा (अस्पतालों द्वारा) तथा शिक्षा (विद्यालयों द्वारा) प्रदान करने के सामाजिक उद्देश्य की कितनी प्राप्ति हुई।

#### **अनुशंसा संख्या 5**

*अस्पतालों और विद्यालयों द्वारा ईडब्ल्यूएस लाभार्थियों को लाभ प्रदान करने को सुनिश्चित करने के लिए एलएंडडीओ को एक मजबूत निगरानी तंत्र विकसित करना चाहिए तथा ईडब्ल्यूएस श्रेणी के विद्यालयों में दाखिले व निःशुल्क चिकित्सा उपचार की शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली की सरकार से समन्वय करना चाहिए।*

### **3.6 पट्टा आवेदनों के प्रभावी एवं कुशल प्रबंधन का अभाव**

एलएंडडीओ के नागरिक चार्टर में वर्णित है कि एलएंडडीओ पट्टेदार से सूचना एवं दस्तावेज प्राप्त होने की तिथि से तीन माह के भीतर संपरिवर्तन, बिक्री अनुमति, नामांतरण एवं प्रतिस्थापन आदि के आवेदनों का निपटान करते हुए अच्छी गुणवत्ता वाली सेवा सुनिश्चित करेगा।

पिछली लेखापरीक्षा (2009-10) के दौरान यह पाया गया कि 51 प्रतिशत पट्टा आवेदनों के निपटान में 90 दिन से अधिक तथा 5 प्रतिशत प्रकरणों के निपटान में दो वर्षों से

अधिक समय लगा। कुछ आवेदनों पर तीव्र गति से कार्रवाई करते हुए 15 दिनों में निपटा दिया गया तथा अन्य को लम्बित रखते हुए काफी दिनों बाद निपटाया गया। लेखापरीक्षा का मत था कि कुछ आवेदकों को अनुचित लाभ देने की सम्भानवा से इनकार नहीं किया जा सकता।

अपने 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में पीएसी ने कहा था कि एलएंडडीओ के पास पट्टा आवेदनों पर प्रभावी एवं कुशल कार्रवाई व निपटान का अभाव था। समिति ने कहा कि कुछ प्रकरणों के निपटान में दो वर्षों तक का समय लिया गया जबकि 909 संपत्तियों के पट्टा आवेदनों पर 15 दिन या इससे कम समय में त्वरित कार्रवाई की गई। मंत्रालय ने की गई कार्रवाई पर नोट में कहा कि सरकार तथा सही पट्टेदारों के हितों की रक्षा के लिए एलएंडडीओ को सम्यक तत्परता रखनी होगी। इसके लिए, सम्भावित धोखे एवं जालसाजी को रोकने के लिए एलएंडडीओ ने जाँच के लिए एक विस्तृत प्रणाली निर्धारित की थी। एलएंडडीओ के कार्यालय आदेश दिनांक 26 जुलाई 2012 के द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि संपरिवर्तन, बिक्री अनुमति, नामांतरण, प्रतिस्थापन आदि के लिए सभी आवेदनों पर समयबद्ध तरीके से कार्रवाई की जाएगी तथा सभी आवश्यकताओं को पूरा न करने वाले आवेदनों को मूल रूप में 15 दिनों के भीतर आवेदकों को कमी बताते हुए वापस कर दिया जाएगा।

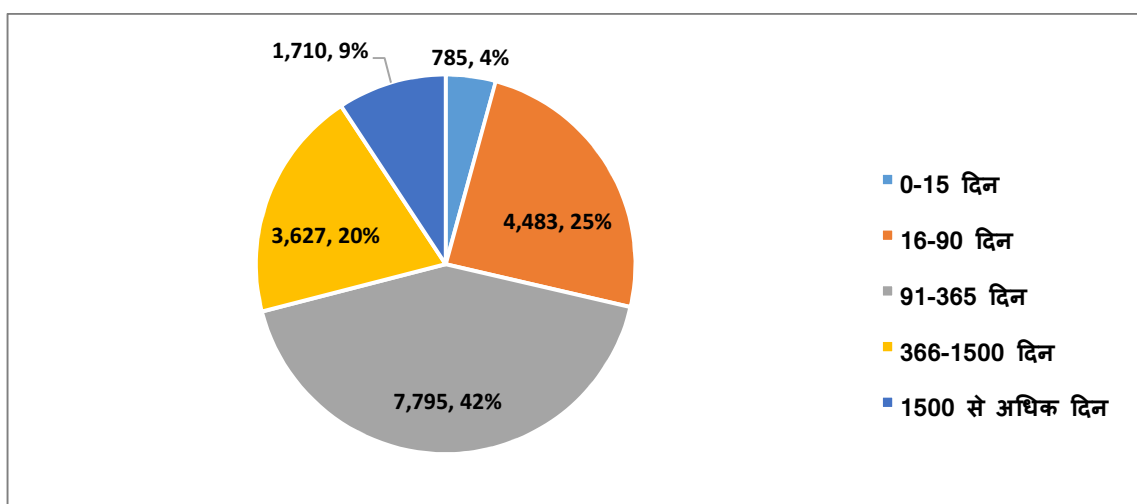
अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, लेखापरीक्षा को पट्टा आवेदनों के निपटान से संबंधित अभिलेख उपलब्ध नहीं कराए गए थे। तथापि ई-धरती से यह देखा गया कि विभिन्न प्रकार के आवेदनों के प्रसंस्करण में अत्यधिक समय लगता था। लेखापरीक्षा टिप्पणियों पर नीचे चर्चा की गई है।

**3.6.1 आवेदनों के निपटान के आयु-वार विश्लेषण से निम्नलिखित स्थिति का पता चला:**

**तालिका 3.3: आवेदनों के निपटान में लगा समय (29 जुलाई 2021 को स्थिति)**

आवेदन का प्रकार	0-15 दिन	16-90 दिन	91-365 दिन	366-1500 दिन	1500 दिनों से ज्यादा	कुल
संपरिवर्तन	225	2,140	5,058	2,310	916	10,649
प्रतिस्थापन	465	2,069	2,256	1,032	580	6,402
नामान्तरण	80	222	394	234	162	1,092
बिक्री की अनुमति	2	19	25	20	5	71
बंधक अनुमति	12	33	57	28	42	172
उपहार अनुमति	1	0	5	3	5	14
<b>कुल</b>	<b>785</b>	<b>4,483</b>	<b>7,795</b>	<b>3,627</b>	<b>1,710</b>	<b>18,400</b>

चार्ट 3.2: आवेदनों के निपटान में लगने वाले समय का आयुवार विश्लेषण (29 जुलाई 2021 तक)



उपरोक्त चार्ट से देखा जा सकता है कि नागरिक चार्टर में दी गई समय-सीमा के निर्धारित 90 दिनों के पश्चात कुल आवेदनों में से केवल 71 प्रतिशत का ही निपटारा किया गया था। इस प्रकार, पट्टा आवेदनों के समय पर निपटान के संदर्भ में निष्पादन पिछली लेखापरीक्षा की तुलना में और खराब हो गया। जहाँ नौ प्रतिशत आवेदनों का निस्तारण 1500 दिनों के बाद किया गया, वहीं चार प्रतिशत आवेदनों का निस्तारण 15 दिनों के अंदर ही कर दिया गया।

**3.6.2** लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि संपरिवर्तन, प्रतिस्थापन और नामांतरण के 61 मामलों का निपटारा एक दिन के अंदर किया गया, जैसा कि नीचे दी गई तालिका में वर्णित है

तालिका 3.4: एक दिन में आवेदनों का निपटान

	संपरिवर्तन	प्रतिस्थापन	नामांतरण	कुल
स्वीकृत	4	14	4	22
अस्वीकृत	29	10	0	39
कुल	33	24	4	61

**3.6.3** यह भी देखा गया कि न केवल आवेदनों के अनुमोदन में लंबा समय लगा, बल्कि आवेदनों की अस्वीकृति भी अत्यधिक देरी के बाद की गई थी जैसा कि नीचे दी गई तालिका में वर्णित है:

तालिका 3.5: 1500 दिनों के पश्चात निपटाए गए आवेदन

आवेदन का प्रकार	आवेदनों की अस्वीकृति		आवेदनों की स्वीकृति	
	1500 दिनों के बाद अस्वीकृत आवेदनों की संख्या	किसी विशेष मामले को अस्वीकृत करने में लिया गया अधिकतम समय (दिनों में)	1500 दिनों के बाद स्वीकृत आवेदनों की संख्या	किसी विशेष मामले को स्वीकृत करने में लिया गया अधिकतम समय (दिनों में)
संपरिवर्तन	662	8,439	254	6,719
प्रतिस्थापन	404	4,793	176	5,228
नामान्तरण	133	4,745	29	4,395
<b>कुल</b>	<b>1,199</b>		<b>459</b>	

उपरोक्त तालिका से देखा जा सकता है कि 1,500 दिनों से अधिक समय लेने के बाद संपरिवर्तन, प्रतिस्थापन और नामांतरण के 1,199 आवेदन अस्वीकृत कर दिए गए थे। संपरिवर्तन, प्रतिस्थापन और नामांतरण के लिए किसी विशेष आवेदन को अस्वीकार करने में लिया गया अधिकतम समय क्रमशः 23 वर्ष से अधिक, 13 वर्ष से अधिक और 13 वर्ष से अधिक था। संपरिवर्तन, प्रतिस्थापन और नामांतरण के लिए किसी विशेष आवेदन को स्वीकृत करने में लिया गया अधिकतम समय क्रमशः 18 वर्ष से अधिक, 14 वर्ष से अधिक और 12 वर्ष से अधिक था। इससे पता चलता है कि आवेदनों की प्रगति का कार्य बहुत धीमा था।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि नागरिक चार्टर में दिया गया समय सांकेतिक प्रकृति का है और एलएंडडीओ प्रतिस्थापन, नामान्तरण और संपत्तियों के संपरिवर्तन से संबंधित मामलों को समय पर संसाधित करने का प्रयास करता है। हालांकि, चूंकि मामला अचल संपत्तियों से संबंधित है, दस्तावेज एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं और यह एलएंडडीओ के लिए आवश्यक हो जाता है कि वह पट्टेदार या खरीदार द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों की पूरी तरह से जांच करे। प्रायः ऐसा होता है कि प्रस्तुत किए गए दस्तावेज अधूरे या दोषपूर्ण होते हैं और पट्टेदार से इन्हें सुधारने का अनुरोध किया जाता है। इसलिए मामलों को अंतिम रूप देने में विलम्ब होता है जिसके लिए एलएंडडीओ के कामकाज को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता। आगे कहा गया (अप्रैल 2021) कि पूर्व की नीति के अनुसार यदि किसी का प्रतिस्थापन/ नामान्तरण आवेदन लंबित होता है; वह साथ ही लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में संपरिवर्तन के लिए आवेदन कर सकता है। प्रतिस्थापन और नामान्तरण के मामले में, यदि दस्तावेज क्रम में नहीं होते हैं, तो पार्टी को इसका जवाब देने में समय लगता है और परिसर के निरीक्षण के दौरान यदि पार्टी स्वीकृत भवन योजना आदि के लिए आवश्यक दस्तावेज जमा करने में सक्षम



नहीं होती है, तो भी इससे मामले के निष्पादन में देरी होती है। कम्प्यूटरीकरण के कारण, यह निर्णय लिया गया है कि केवल वही व्यक्ति जिसके नाम पर संपत्ति एलएंडडीओ के रिकार्ड में दर्ज है, फ्रीहोल्ड संपत्ति में संपरिवर्तन के लिए आवेदन कर सकता है।

एलएंडडीओ का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि इसने तीन महीने की निर्धारित समय सीमा के स्थान पर नामांतरण, प्रतिस्थापन और संपरिवर्तन के लिए 1,199 आवेदनों को अस्वीकार करने में 1500 दिनों (अर्थात् चार वर्ष से अधिक) से अधिक का समय लिया। एलएंडडीओ का यह तर्क कि प्रस्तुत किए गए दस्तावेज अपूर्ण या दोषपूर्ण होते थे, भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जो आवेदन अपूर्ण होते थे, उन्हें प्राप्ति के 15 दिनों के भीतर कमियों को उजागर करते हुए आवेदक को मूल रूप में वापस किया जाना था। इसके अतिरिक्त, विभिन्न श्रेणी के आवेदनों के प्रसंस्करण में अत्यधिक देरी हुई थी और कुल 18,400 आवेदनों में से केवल 29 प्रतिशत का 90 दिनों की समय सीमा के भीतर निपटान किया गया था। तथ्य यह है कि पीएसी की टिप्पणी के बावजूद एलएंडडीओ द्वारा पट्टा आवेदनों के निपटान में प्रभावी और कुशल प्रसंस्करण की कमी थी। एलएंडडीओ द्वारा पट्टा आवेदनों के निपटान में अभी भी सुधार की काफी संभावना थी।

### 3.7 अभिलेखों का कम्प्यूटरीकरण

कम्प्यूटरीकरण से लोगों को पारदर्शी तरीके से सुचारु और तीव्र सेवा प्रदान करने में मदद मिलती है। एलएंडडीओ ने सार्वजनिक सेवाओं के त्वरित निपटान के लिए ई-धरती साफ्टवेयर की शुरुआत की। ई-धरती में संपत्ति की सभी महत्वपूर्ण सूचनाएँ प्रदान करने के लिए संपत्ति प्रोफार्मा था।

मंत्रालय ने पीएसी (59<sup>वाँ</sup> प्रतिवेदन) को आश्वासन दिया था कि नज़ूल संपत्तियों से संबंधित कम्प्यूटरीकरण का कार्य दिसंबर 2011 तक पूरा कर लिया जाएगा और अन्य सभी फाइलों/ रजिस्ट्रों को जून 2012 तक डिजिटल कर दिया जाएगा। आगे, पीएसी (2012-13) के 78<sup>वाँ</sup> प्रतिवेदन पर की गई अपनी कार्रवाई पर उत्तर (एटीआर) के संदर्भ में मंत्रालय ने कहा कि एलएंडडीओ का निरीक्षण रजिस्टर अब बना लिया गया है और कम्प्यूटरीकृत प्रारूप में लगातार अद्यतन किया जाता है।

अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, एलएंडडीओ ने समग्र रूप से ई-धरती के कार्यान्वयन से संबंधित अभिलेख उपलब्ध नहीं कराए। इसके अतिरिक्त, 29 संपत्तियों से संबंधित अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान, यह देखा गया कि निरीक्षण रजिस्टर, हर्जाना

रजिस्टर, अवैध निवासी रजिस्टर आदि जैसे महत्वपूर्ण रजिस्टर भी कम्प्यूटरीकृत प्रारूप में नहीं बनाए गए थे। यह भी देखा गया कि :

- 29 संपत्तियों में से किसी भी संपत्ति का प्रोफार्मा पूर्ण नहीं था।
- 60,526 संपत्तियों में से, अगस्त 2020 तक केवल 21,260 संपत्तियों के लिए ई-धरती में भूमि किराया रजिस्टर का रखरखाव किया गया था।
- भूमि किराया रजिस्टर में 15 मामलों<sup>13</sup> में भूमि किराए के भुगतान का विवरण रिक्त छोड़ दिया गया था। शेष 14 मामलों में, यद्यपि भूमि किराए के भुगतान का विवरण भरा जा चुका था परन्तु इन्हें अद्यतन नहीं किया गया था। इस प्रकार, किसी भी नमूना संपत्ति के लिए देय और भुगतान किए गए भूमि किराए की पूरी जानकारी नहीं दी गई थी।
- भूमि किराया रजिस्टर में दर्ज भूमि किराया विवरण संपत्ति की फाइलों में दी गई जानकारी से मेल नहीं खाता। ऐसी विसंगतियों के दो मामलों का उल्लेख इस प्रकार है:

तालिका 3.6: भूमि किराया रजिस्टर और संपत्ति फाइलों में जानकारी में विसंगति

(राशि ₹ में)

संस्था का नाम	संपत्ति की फाइल के अनुसार भुगतान किया गया भूमि किराया	ई-धरती में भूमि किराया रजिस्टर के अनुसार भुगतान किया गया भूमि किराया
मैसर्स कृष्णा फिलिंग स्टेशन	69,10,176	52,79,689
भारतीय ट्रेड यूनियनों के लिए केंद्र	1,91,793	56,450

इस प्रकार, संपत्ति प्रोफार्मा और भूमि किराया रजिस्टर के कॉलम या तो रिक्त छोड़ दिए गए थे या ई-धरती मॉड्यूल में अद्यतन नहीं किए गए थे, जिस कारण अभिलेखों के कम्प्यूटरीकरण का उद्देश्य विफल हो गया।

<sup>13</sup> केंद्रीय विद्यालय, एंड्रस गंज; बाल भारती विद्यालय, पूसा मार्ग; 7, गैरेज, गोल मार्केट; सुखदीप कोल डिपो, राऊज़ एवेन्यू; विद्या भवन बालिका उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, न्यू राजिन्दर नगर; मेसर्स किशन भाग चंद (कैपिटल कोल कंपनी), पृथ्वी राज लेन; 3, कौटिल्य मार्ग; प्रेम सर्विस स्टेशन, जे. बी. टीटो मार्ग; एफ-2, कनाट प्लेस; इंडियन नेशनल ट्रेड यूनियन काँग्रेंस, भाई वीर सिंह मार्ग; गुलाब सिंह एंड संस, बहादुर शाह ज़फर मार्ग; सेन नर्सिंग होम, बहादुर शाह ज़फर मार्ग; होटल ली मेरिडियन, जनपथ; अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर; और डेली तेज, बहादुर शाह ज़फर मार्ग

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि वे दस्तावेजों के डिजिटलीकरण की प्रक्रिया की ओर तेजी से बढ़ रहे हैं और एक बार प्रतिस्थापन, संपरिवर्तन और नामान्तरण की प्रक्रिया शुरू होने के बाद, उक्त संपत्तियों के रिकॉर्ड स्वचालित रूप से डिजिटल हो जाते हैं।

मंत्रालय/ एलएंडडीओ पीएसी को दी गई अपनी प्रतिबद्धता/ आश्वासन को पूरा करने में विफल रहा कि सभी फाइलों/ रजिस्ट्रों को जून 2012 तक कम्प्यूटरीकृत कर दिया जाएगा और आठ साल से अधिक समय बीत जाने के बाद भी, डिजिटलीकरण की प्रक्रिया को अभी तक पूरा किया जाना बाकी था। लेखापरीक्षा ने यह भी पाया कि एक मामले में (29 नमूना संपत्तियों में से) मूल अभिलेखों और ई-धरती में उपलब्ध विवरण में विसंगति थी जैसा कि नीचे दिया गया है:

<b>केस स्टडी 6</b>		
विद्या भवन कन्या उच्च माध्यमिक विद्यालय के मामले में, ई-धरती की जानकारी और मूल अभिलेखों के बीच विसंगतियां थी जैसा कि नीचे दिया गया है:		
विवरण	ई-धरती में सम्मिलित डेटा	मूल रिकॉर्ड के अनुसार
पट्टेदार का विवरण	विद्या शरण कन्या उच्च माध्यमिक विद्यालय, न्यू राजेंद्र नगर	विद्या भवन कन्या उच्च माध्यमिक विद्यालय न्यू राजेंद्र नगर
भूखंड क्षेत्रफल	1.5 एकड़	1.472 एकड़
क्या अतिरिक्त भूमि आबंटित हुई	डेटा नहीं भरा गया	हाँ
अतिरिक्त भूमि आबंटन की तिथि	09.03.1977	13.07.1971
निरीक्षण विवरण	13.08.2003, 02.11.1983, 30.11.1998	23.04.1982, 08.04.1985, 23.08.1971, 05.05.1974, 20.09.1975, 10.04.1978, 23.04.1982, 02.11.1983, 08.04.1985, 30.11.1998, 13.08.2003, 13.06.2008

### 3.8 सारांश

अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान यह देखा गया कि लोक लेखा समिति को प्रस्तुत की गई कार्रवाई टिप्पणियों में मंत्रालय के आश्वासनों के बावजूद लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में इंगित की गई अधिकांश कमियाँ बनी रहीं। अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान मांगे गए अधिकांश दस्तावेज/ सूचना एलएंडडीओ द्वारा प्रदान नहीं की गई थी। 2009-10 की निष्पादन

लेखापरीक्षा रिपोर्ट संख्या 6 में, यह उल्लेख किया गया था कि एलएडंडीओ द्वारा प्रशासित संपत्तियों की संख्या की प्रामाणिकता सत्यापित नहीं की जा सकती थी। अनुवर्ती लेखापरीक्षा से प्रकाश में आया कि एलएडंडीओ के पास अभी भी पट्टे पर दी गई संपत्तियों के प्रामाणिक आंकड़े नहीं थे।

प्रतिचयनित 29 संपत्तियों के भूमि किराया रजिस्ट्रों की संवीक्षा में पाया गया कि 15 मामलों (52 प्रतिशत) में भूमि किराये के भुगतान का विवरण रिक्त छोड़ दिया गया तथा शेष 14 मामलों में यद्यपि भूमि किराये का विवरण भरा गया था परन्तु इनका अद्यतन नहीं किया गया था। इस प्रकार नमूना जाँच की गई किसी भी सम्पत्ति के भूमि किराया रजिस्टर में देय भूमि किराया, माँग, भुगतान एवं बकाया की सम्पूर्ण सूचना अभिलेखित नहीं की गई। इसके आगे, 29 संपत्तियों में से 21 संपत्तियों में भूमि किराया संशोधन अपेक्षित था। तथापि, भूमि किराया को संशोधित नहीं किया गया/ विलम्ब से संशोधित/ गलत तरीके से संशोधित किया गया था।

एलएडंडीओ द्वारा वर्ष 2016-17 से 2020-21 के दौरान किया गया वर्ष-वार निरीक्षण वार्षिक रूप से आयोजित किए जाने वाले अनिवार्य निरीक्षण के पाँच प्रतिशत से आठ प्रतिशत के मध्य था। इसके अलावा, जहाँ कहीं निरीक्षण किया गया था, उल्लंघन के लिए कारण बताओ नोटिस/ उल्लंघन नोटिस समय पर जारी नहीं किए गए थे और संपत्ति का पुनः आबंटन करने के प्रयासों में कमी पाई गई थी, जिससे निरीक्षण अप्रभावी हो गया था। गरीब और दीन-हीन मरीजों को मुफ्त चिकित्सा देखभाल और आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के बच्चों को मुफ्त शिक्षा देने की शर्त के अनुपालन की निगरानी के लिए कोई व्यवस्था नहीं थी।

एलएडंडीओ के नागरिक चार्टर में कहा गया है कि एलएडंडीओ पट्टेदार से सूचना और दस्तावेजों की प्राप्ति की तिथि से तीन महीने की अवधि के अंतर्गत संपरिवर्तन, बिक्री अनुमति, नामांतरण और प्रतिस्थापन आदि पर आवेदनों के निपटान द्वारा सेवा की अच्छी गुणवत्ता सुनिश्चित करेगा। परन्तु आवेदनों के निपटान में अत्यधिक देरी के कारण एलएडंडीओ का पट्टा आवेदनों पर प्रबन्धन, अप्रभावी और अक्षम पाया गया। साथ ही, अभिलेखों के कम्प्यूटरीकरण का उद्देश्य ई-धरती में अपूर्ण सूचना के कारण विफल हो गया।