

अध्याय IV

अन्य मामले

मंत्रालय/ एलएडंडीओ द्वारा की गई अनुवर्ती कार्रवाई की समीक्षा के अलावा, लेखापरीक्षा ने 29 नमूना संपत्तियों से संबंधित अभिलेखों की जाँच में नए मुद्दों का भी अवलोकन किया जिनका उल्लेख इस अध्याय में किया गया है। व्यक्तिगत संपत्तियों पर लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर अतिरिक्त विवरण **अनुलग्नक-I** में दिए गए हैं।

4.1 अन्य देयों की गैर-प्राप्ति

एलएडंडीओ मैनुअल के अनुसार, अनधिकृत निर्माण के लिए हर्जाना वसूला जाता है। भूमि/ भवन के दुरुपयोग पर हर्जाना जिस उद्देश्य हेतु आबंटित किए गए थे उसके अतिरिक्त किसी अन्य उद्देश्य हेतु भूमि के प्रयोग/ भवन निर्माण पर, उस तिथि से जिस तिथि को इस प्रकार का दुरुपयोग स्थापित किया गया, से लेकर शर्तों के संप्रेषण की तिथि या भवन योजना को मंजूरी की तिथि, जिसके अनुसार निर्माण कार्य पुनः किया गया है, अथवा निर्माण प्रारंभ करने की तिथि में जो भी सबसे पूर्व में हो, तक किया जाता है।

29 नमूना संपत्तियों से संबंधित संपत्ति फाइलों की जाँच से निम्नलिखित का पता चला:

4.1.1 जून 1977 (29, औरंगजेब रोड़) से दिसंबर 2019 (गुलाब सिंह एंड संस, बहादुर शाह जफर मार्ग) के बीच केवल 20 संपत्तियों के संबंध में पट्टेदारों को ₹326.54¹⁴ करोड़ की राशि के मांग पत्र जारी किए गए थे जिसमें से एलएडंडीओ ₹325.12 करोड़ (99.57 प्रतिशत) की वसूली नहीं कर सका, जैसा कि नीचे दी गई तालिका में दिखाया गया है:

¹⁴ ₹2.59 करोड़ भूमि किराए के रूप में और ₹323.95 करोड़ हर्जाने, दुरुपयोग प्रभार और अन्य देय राशि के रूप में थे।

तलिका 4.1: एलएडंडीओ द्वारा जारी मांग पत्र एवं उनके विरुद्ध वसूली गई राशि
(₹ लाख में)

क्रम संख्या	संपत्ति का नाम	मांगी गई राशि	वसूल की गई राशि
1	विद्या भवन कन्या उच्च माध्यमिक विद्यालय, न्यू राजिन्दर नगर	0.008	शून्य
2	बाल भारती विद्यालय, पूसा रोड़	796.78	0.16
3	डेली मिलाप, बहादुर शाह जफर मार्ग	4,211.00	शून्य
4	डेली तेज, बहादुर शाह जफर मार्ग	100.97	10.00
5	गुलाब सिंह एंड संस, बहादुर शाह जफर मार्ग	878.40	शून्य
6	होटल ली मेरिडियन, जनपथ	12,483.92	शून्य
7	होटल ताज मान सिंह, मान सिंह रोड़	13,282.85	शून्य
8	विमहन्स अस्पताल, नेहरू नगर	612.00	शून्य
9	एफ-2, कनॉट प्लेस	12.65	3.16
10	अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर	106.34	92.93
11	ऑल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस, दीन दयाल उपाध्याय मार्ग	2.27	शून्य
12	मैसर्स किशन भाग चंद (कैपिटल कोल कम्पनी), पृथ्वी राज लेन	99.47	शून्य
13	सुखदीप कोल डिपो, राउज़ एवेन्यू	0.08	0.09
14	मैसर्स केसन इंटरप्राइजेज, सरदार पटेल मार्ग	3.53	2.00
15	कृष्णा फिलिंग सर्विस स्टेशन, मिंटो रोड़	10.00	10.00
16	अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस, दीन दयाल उपाध्याय मार्ग	0.18	0.18
17	29, औरंगजेब रोड़	5.50	3.76
18	12, गोल्फ लिंक्स	2.93	2.93
19	19, पृथ्वीराज रोड़	17.20	17.20
20	1, हैली रोड़	27.85	शून्य
	कुल	32,653.93	142.41

4.1.2 लेखापरीक्षा को फ्लोर एरिया रेशो (एफएआर), ब्याज दरों और विभिन्न शुल्कों की गणना के लिए समय-समय पर अपनाई गई कार्यप्रणाली के संबंध में सूचना प्रदान नहीं की गई थी। तथापि, उपलब्ध जानकारी तथा एलएडंडीओ द्वारा पूर्व में जारी मांग पत्रों के

आधार पर 19 मामलों में क्षति, दुरुपयोग, ब्याज¹⁵ आदि के लिए बकाया राशि ₹444.08 करोड़ लेखापरीक्षा द्वारा निकाली गई थी जैसा कि नीचे दिखाया गया है:

तालिका 4.2: बकाया क्षति प्रभार, दुरुपयोग प्रभार और अन्य देय

(₹ लाख में)

क्र. सं.	संपत्ति की पहचान	दुरुपयोग	क्षति	दुरुपयोग पर शास्ति, देरी से भुगतान पर ब्याज, आदि
1	बाल भारती विद्यालय, पूसा रोड़	957.40	27.85	104.19
2	डेली मिलाप, बहादुर शाह जफर मार्ग	2,911.39	1,359.15	1,037.23
3	डेली तेज, बहादुर शाह जफर मार्ग	0.00	91.02	14.36
4	गुलाब सिंह एंड संस, बहादुर शाह जफर मार्ग	484.68	653.82	678.47
5	होटल ली मेरिडियन, जनपथ	13,625.36	232.98	4,573.68
6	होटल ताज मान सिंह, मान सिंह रोड़	11,889.31	354.14	3,661.03
7	विमहन्स अस्पताल, नेहरू नगर	673.20	354.65	205.74
8	एफ-2, कर्नाट प्लेस	0.00	0.00	47.64
9	अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर	23.19	59.87	46.46
10	सेंटर ऑफ इंडियन ट्रेड यूनियंस, राउज एवेन्यू	0.00	0.00	26.05
11	ऑल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस, दीन दयाल उपाध्याय मार्ग	0.00	0.00	2.27
12	मैसर्स किशन भाग चंद (कैपिटल कोल कंपनी), पृथ्वी राज लेन	0.00	92.05	7.42
13	श्री सुखदीप सिंह, राउज एवेन्यू	0.00	0.00	0.06
14	मैसर्स केसन इंटरप्राइजेज (गैस गोदाम), सरदार पटेल मार्ग	0.00	1.44	3.23
15	17, जोर बाग	141.56	3.37	0.00
16	29, औरंगजेब रोड़	0.00	0.26	9.20
17	3, कौटिल्य मार्ग	0.00	0.00	10.52
18	12/10, गोल्फ लिंक्स	0.00	0.00	42.29
19	1, हैली रोड़	0.00	1.27	0.00
	कुल	30,706.09	3,231.87	10,469.84
	कुल देय		44,407.80	

¹⁵ एलएडंडीओ द्वारा जारी माँग पत्रों में, विलम्बित भुगतानों पर 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज लगाया जाता है और इसे ही लेखापरीक्षा द्वारा अपनाया गया है।

शेष 10 मामलों में से, तीन¹⁶ मामलों में देयों का भुगतान नहीं होना था, जबकि सात¹⁷ मामलों में इसकी गणना नहीं की जा सकी क्योंकि बकाया की गणना हेतु आवश्यक सूचना अभिलेखों में नहीं पाई गई थी।

एलएडंडीओ ने बताया (दिसंबर 2020 तथा अप्रैल 2021) कि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए गए 19 मामलों में से, 18 मामलों¹⁸ में निरीक्षण, अद्यतन/ देयता की गणना/ मांग हेतु कार्रवाई की जा रही थी। शेष एक मामले अर्थात् विमहांस अस्पताल के मामले में यह बताया गया कि संपत्ति पुनः आबंटन के अधीन थी (अर्थात् इसका कब्जा एलएडंडीओ द्वारा ले लिया गया था) तथा अस्पताल को आबंटन वापस देने के लिए (अर्थात् कब्जा वापस अस्पताल को सौंपने के लिए) 07 दिसंबर 2020 को एक मांग पत्र जारी किया गया था, हालांकि, उनके द्वारा आज तक भुगतान नहीं किया गया।

उत्तर से स्पष्ट है कि एलएडंडीओ सरकारी बकाया वसूल करने में विफल रहा। इसके अलावा, विमहांस अस्पताल के मामले में, लेखापरीक्षा को अभिलेखों में संपत्ति पर पुनः कब्जा करने वाला कोई दस्तावेज नहीं मिला। एलएडंडीओ ने न तो पुनः कब्जे के संबंध में कोई सहायक दस्तावेज प्रस्तुत किया, न ही दिसंबर 2020 में जारी मांग पत्र की प्रति प्रस्तुत की, और यह देखा गया कि अस्पताल अभी भी संचालन में था। इसके अलावा, दिसंबर 2020 में मांगे गए बकाया का भुगतान न करने पर एलएडंडीओ द्वारा की गई कार्रवाई पर उत्तर नहीं दिया गया।

¹⁶ 7, गौराज, गोल मार्किट (अन्य देयों का भुगतान नहीं होना था); अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस, दीन दयाल उपाध्याय मार्ग (अतिक्रमित भूखंड के आबंटन के कारण कब्जा नहीं लिया गया); तथा 19, पृथ्वीराज रोड (पूर्ण स्वामित्व वाली संपत्ति)

¹⁷ केन्द्रीय विद्यालय, एंडर्यूज गंज; इंडियन नेशनल ट्रेड यूनियन कांग्रेस, भाई वीर सिंह मार्ग; विद्या भवन कन्या उच्च माध्यमिक विद्यालय, न्यू राजिंदर नगर; प्रेम सर्विस स्टेशन, जे. बी. टीटो मार्ग; कृष्णा फिलिंग सर्विस स्टेशन, मिंटो रोड; सेंट स्टीफेंस अस्पताल, तीस हजारी; और सेन नर्सिंग होम, बहादुर शाह ज़फ़र मार्ग

¹⁸ बाल भारती विद्यालय, पूसा रोड; गुलाब सिंह एंड संस, बहादुर शाह ज़फ़र मार्ग; 29, औरंगजेब रोड; 12, गोल्फ लिंक्स; मैसर्स केसन इंटरप्राइसेस, सरदार पटेल मार्ग; अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर; डेली मिलाप, बहादुर शाह ज़फ़र मार्ग; डेली तेज, बहादुर शाह ज़फ़र मार्ग; एफ-2, कनाट प्लेस; 1, हैली रोड; सेंटर ऑफ़ इंडियन ट्रेड यूनियंस, राउज एवेन्यू; 3, कौटिल्य मार्ग, मैसर्स किशन भाग चंद (कैपिटल कोल कंपनी), पृथ्वीराज लेन; सुखदीप कोल डिपो, राउज एवेन्यू; ऑल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस, दीन दयाल उपाध्याय मार्ग; होटल ली मेरिडियन, जनपथ; होटल ताजमान सिंह, मान सिंह रोड; तथा 17, जोर बाग।

4.2 अनर्जित वृद्धि का गैर-उद्ग्रहण

एलएंडीओ मैनुअल में निर्धारित बिक्री की अनुमति देने की शर्तों में पट्टेदार द्वारा देय अनर्जित वृद्धि शामिल है। अनर्जित वृद्धि भूमि के वर्तमान मूल्य और भूमि के अंतिम लेन-देन मूल्य के बीच के अंतर के 50 प्रतिशत के रूप में निर्धारित की गई थी।

29 नमूना मामलों की जाँच के दौरान, लेखापरीक्षा ने देखा कि चार मामलों¹⁹ में, पट्टेदार ने संपत्तियाँ बेच दी थी लेकिन एलएंडीओ के संज्ञान में आने के बाद अनर्जित वृद्धि का दावा नहीं किया गया था। जबकि सभी चार मामलों का विवरण **अनुलग्नक-1** में दिया गया है, एक मामले को नीचे केस स्टडी के रूप में प्रकाश में लाया गया है:

केस स्टडी 7

सेन नर्सिंग होम के संबंध में, यह देखा गया कि जून 1974 में पट्टे के अधिकार एलएंडीओ की जानकारी के बिना पट्टेदार द्वारा अंसल सहगल प्रापर्टीज लिमिटेड (प्रमोटर) को हस्तांतरित कर दिए गए थे। अंसल ने पट्टे की जगह पर फ्लैट बनाए और लोगों को फ्लैट बेच दिए। यह जनवरी 2010 में एलएंडीओ के संज्ञान में आया था। हालांकि, बिक्री (अंसल सहगल प्रापर्टीज लिमिटेड को और बाद में फ्लैटों की बिक्री) में कोई अनर्जित वृद्धि का दावा नहीं किया गया था। एलएंडीओ के रिकॉर्ड के अनुसार, संपत्ति अभी भी सेन नर्सिंग होम के नाम पर थी। इसके अलावा, लेखापरीक्षा द्वारा उप-पंजीयक कार्यालय (उप-पंजीयक-III) से फ्लैटों के तीन खरीदारों का विवरण प्राप्त किया जा सका जिसमें यह देखा गया था कि दो फ्लैट खरीदारों द्वारा किराए पर दिए गए थे और एक फ्लैट के लिए सितंबर 2011 में ₹1.21 करोड़ में बेचने का समझौता किया गया था। हालांकि, ये दस्तावेज एलएंडीओ के रिकॉर्ड में उपलब्ध नहीं थे।

एलएंडीओ ने उत्तर दिया (दिसंबर 2020) कि मामले की हाल ही में विस्तार से जाँच की गई थी और यह पाया गया था कि परिसर विभिन्न अनधिकृत कब्जाधारियों/ अतिक्रमणकारियों के कब्जे में था। ऐसे में, आबंटन रद्द करने का निर्णय लिया गया। तदनुसार, 9 दिसंबर 2020 को एक कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था।

उत्तर को इस तथ्य के आलोक में देखा जा सकता है कि संपत्ति की बिक्री जनवरी 2010 में एलएंडीओ के संज्ञान में आई थी, तथापि, दिसंबर 2020 तक इस संबंध में

¹⁹ सेन नर्सिंग होम, बहादुरशाह जफ़र मार्ग, 17, जोर बाग; अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर; तथा 1, हेली रोड

एलएंडडीओ द्वारा कोई कार्रवाई शुरू नहीं की गई थी। कवल लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के बाद एलएंडडीओ ने कारण बताओ नोटिस जारी किया। इसके अलावा, एलएंडडीओ ने आबंटन को रद्द करने और कारण बताओ नोटिस की प्रति के दस्तावेजी साक्ष्य प्रदान नहीं किए।

उप-पंजीयक कार्यालय (संपत्ति के पंजीकरण के लिए जिम्मेदार) और एलएंडडीओ अलग-अलग कार्य कर रहे थे, जबकि उनकी कार्यप्रणाली उन संपत्तियों के संबंध में परस्पर निर्भर थी जहाँ एलएंडडीओ पट्टाकर्ता था। एलएंडडीओ की जानकारी के बिना संपत्तियाँ पट्टेदारों से खरीदारों को हस्तांतरित हो रही थी। एलएंडडीओ ने संपत्तियों के पंजीकरण के संबंध में सूचना की उपलब्धता सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र विकसित नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप न केवल अनर्जित वृद्धि के कारण वित्तीय नुकसान हुआ, बल्कि निजी पार्टियों को संपत्ति की अदण्डित बिक्री भी हुई।

4.3 उप-पंजीयक कार्यालयों में एलएंडडीओ की संपत्तियों के सीमांकन/ पहचान के लिए तंत्र का अभाव

लेखापरीक्षा ने उप-पंजीयक कार्यालयों में सरकारी संपत्तियों और निजी संपत्तियों के सीमांकन/ पहचान के लिए तंत्र का पता लगाने की मांग की। जबकि तीन उप-पंजीयक कार्यालयों²⁰ ने कहा कि उनके कार्यालयों में सरकारी संपत्तियों और निजी संपत्तियों के सीमांकन/ पहचान के लिए कोई तंत्र नहीं था, दो कार्यालयों²¹ ने कहा कि उन्हें डीडीए द्वारा अधिग्रहित भूमि की एक सूची प्रदान की गई थी और उक्त श्रेणी से संबंधित यदि कोई दस्तावेज पंजीकरण के लिए प्राप्त होता है, उसे पंजीकरण करने से मना कर दिया जाता था।

डीडीए ने जबकि कुछ सुरक्षा उपाय सुनिश्चित किए थे, स्पष्ट रूप से एलएंडडीओ ने अपनी अतिक्रमित भूमि को भोले-भाले लोगों को बेचने से रोकने के लिए एक बार भी नहीं सोचा था। इसके परिणामस्वरूप एलएंडडीओ की पट्टे पर दी गई संपत्तियों की बिक्री उसकी जानकारी के बिना हुई, जैसा कि निम्नलिखित पैरा में चर्चा की गई है।

²⁰ कार्यालय उप-पंजीयक (कालकाजी, विकास सदन तथा सरोजनी नगर)

²¹ कार्यालय उप-पंजीयक (सीलमपुर तथा प्रीत विहार)

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि अवलोकन का अनुपालन किया गया है, क्योंकि एलएंडडीओ के वेब पोर्टल को दिल्ली ऑनलाइन पंजीकरण सूचना प्रणाली दिल्ली एनसीटी सरकार के साथ जोड़ा गया है।

एलएंडडीओ ने अब तक उप-पंजीयक कार्यालयों को कोई विशेष निर्देश जारी नहीं किया है कि एलएंडडीओ के नियंत्रण में आने वाली संपत्तियों को उसकी अनुमति के बिना पंजीकृत नहीं किया जाना चाहिए। ऐसे निर्देशों के अभाव में उप-पंजीयक कार्यालय पंजीकरण उद्देश्यों हेतु एलएंडडीओ से संबंधित संपत्तियों की पहचान करने की स्थिति में नहीं होंगे।

अनुशंसा संख्या 6

एलएंडडीओ को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार के पंजीकरण विभाग के अंतर्गत दिल्ली ऑनलाइन पंजीकरण सूचना प्रणाली (डीओआरआईएस) तथा भू-राजस्व विभाग के साथ अपने सत्यापित भूमि अभिलेखों को साझा करना चाहिए और एक व्यावहारिक समाधान विकसित करना चाहिए जिसके माध्यम से अपनी संपत्तियों की बिक्री/हस्तांतरण के बारे में पंजीकरण/ नामांतरण के समय वह सतर्क हो सके।

4.4 संपत्तियों पर अपर्याप्त नियंत्रण

4.4.1 संपत्ति के अनाधिकृत प्रवेश की जानकारी के बावजूद निष्क्रियता

पट्टा करार के अनुसार, प्रत्येक पट्टा अधिकारों के हस्तांतरण के बाद, पट्टेदार को इसकी सूचना पट्टादाता को देनी होगी। साथ ही एलएंडडीओ नियमावली के अनुसार, प्रतिबंधित पट्टे के परिसर के मामले में एलएंडडीओ की अनुमति पट्टेदारों द्वारा पट्टे पर अधिकारों को सौंपने या हस्तांतरित करने हेतु एक पूर्व शर्त थी। पट्टेदार की अनुमति के बिना संपत्ति को बेचना पट्टे की शर्तों का उल्लंघन है जिसके लिए पट्टादाता संपत्ति में पुनः प्रवेश कर सकता है और पट्टे के अधिकार समाप्त करके राज्य को स्थानंतरित किये जा सकते हैं।

लेखापरीक्षा ने पाया कि 29 में से पाँच²² नमूना संपत्तियों में, पट्टेदार ने पट्टा विलेख की शर्तों और एलएंडडीओ नियमावली के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए एलएंडडीओ की बिना पूर्व अनुमति के अन्य व्यक्तियों को पट्टा अधिकार बेचे/ हस्तांतरित किए।

²² अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर; सेन नर्सिंग होम, बहादुर शाह ज़फर मार्ग; एफ़-2, कनाट प्लेस; 7, गैरेज, गोल मार्केट; और मेसर्स किशन भाग चंद (कैपिटल कोल कंपनी), पृथ्वी राज लेन

एलएंडडीओ ने न तो अनधिकृत अधिभोगियों से सम्पत्ति को खाली कराने के लिए कोई कार्रवाई की और न ही भूमि पर पुनः प्रवेश के लिए कोई कार्रवाई शुरू की। लंबी कानूनी प्रक्रिया के बाद ही इन जमीनों पर कब्जा करना संभव हो सकता है, जिसमें फिर से भारी मात्रा में समय और पैसा खर्च होगा।

सभी पाँच मामलों का विवरण **अनुलग्नक-1** में दिया गया है, जबकि एक मामले को नीचे केस स्टडी के रूप में दर्शाया गया है:

केस स्टडी 8

अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर के संबंध में, एक कम्पीटेंट फिल्मस प्राइवेट लिमिटेड ने एलएंडडीओ को एक पत्र लिखा (नवम्बर 2006) जिसमें कहा गया था कि परिसर उनके द्वारा पट्टेदार (नाहर थियेटर्स प्राइवेट लिमिटेड) से खरीदा गया था। एलएंडडीओ के रिकार्ड के अनुसार, एलएंडडीओ के एक सर्वेक्षक ने जुलाई 2001 में लाजपत नगर क्षेत्र का दौरा किया, जिसमें पता चला कि अलंकार सिनेमा भवन को ध्वस्त कर दिया गया था और एक नया भवन निर्माणाधीन था।

दिसंबर 2006 में कम्पीटेंट फिल्मस प्राइवेट लिमिटेड ने कहा कि चूंकि वे परिसर के मालिक थे, इसलिए, भविष्य में सभी संचार कनॉट प्लेस में उनके पंजीकृत कार्यालय को भेजे जाने चाहिए। एलएंडडीओ ने वास्तविक स्थिति का पता लगाने के बजाय, कम्पीटेंट फिल्मस प्राइवेट लिमिटेड को उत्तर दिया (अप्रैल 2007) कि वे संपत्ति के पट्टेदार नहीं थे और एलएंडडीओ के रिकार्ड के अनुसार संपत्ति नाहर थिएटर्स प्राइवेट लिमिटेड के नाम पर थी।

एलएंडडीओ के अभिलेखों में परिसर के स्वामित्व बदलाव से सम्बंधित सूचना उपलब्ध नहीं थी। लेखापरीक्षा ने उप-पंजीयक कार्यालय से जानकारी प्राप्त की जिससे यह पुष्टि हो गई कि उक्त भवन नाहर थिएटर्स द्वारा ध्वस्त किया गया था और इसके स्थान पर एक नया शॉपिंग मॉल बनाया गया था। नाहर थिएटर्स ने श्री गुरमीत सिंह को 921 वर्ग फीट की एक दुकान बेची (जनवरी 2001)। श्री गुरमीत सिंह ने बिक्री समझौते के तहत उक्त दुकान को अप्रैल 2007 में श्री राज चोपड़ा (कंपीटेंट फिल्म प्राइवेट लिमिटेड के निदेशक) को ₹1.30 करोड़ में बेच दिया। इस बिक्री पर एलएंडडीओ द्वारा अनर्जित वृद्धि वसूली योग्य थी।

इसके अतिरिक्त, दिल्ली ऑनलाइन पंजीकरण सूचना प्रणाली की वेबसाइट के अनुसार, श्री राज चोपड़ा ने सितम्बर 2011 में कंपीटेंट आटोमोबाइल्स कंपनी लिमिटेड में पूर्णकालिक निदेशक सुश्री कविता आहूजा के साथ बिक्री समझौता किया। आगे यह भी देखा गया कि मार्च 2003 और सितम्बर 2011 के बीच परिसर के कुछ हिस्सों के प्रवेश में 17 बार बदलाव हुआ।

इस प्रकार, इमारत को ध्वस्त कर दिया गया और एक नया शॉपिंग मॉल बनाया गया। हालांकि, एलएंडडीओ एक मूक दर्शक बना रहा और उसने पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार कार्रवाई नहीं की। एलएंडडीओ को सूचित किये बिना संपत्ति का कई बार स्वामित्व बदलाव हुआ। एलएंडडीओ ने संपत्ति के वर्तमान अधिभोगी के बारे में पूरी जानकारी प्राप्त करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की और नाहर थिएटर्स प्राइवेट लिमिटेड को नोटिस देना जारी रखा। एलएंडडीओ ने न तो अनधिकृत कब्जाधारियों से संपत्ति खाली कराने के लिए कोई कार्रवाई की और न ही पुनः प्रवेश हेतु कार्रवाई शुरू की। एलएंडडीओ ने कम्पीटेंट फिल्मस प्राइवेट लिमिटेड से संपत्ति की खरीद के सम्बंध में सूचना मिलने पर भी संपत्ति का निरीक्षण नहीं किया।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि उक्त प्लॉट उसकी अनुमति से नाहर थिएटर्स प्राइवेट लिमिटेड को बेच दिया गया और जिसका नामांतरण 30 मार्च 1972 को हुआ।

एलएंडडीओ का उत्तर मान्य नहीं है। यदि संपत्ति मार्च 1972 में पहले ही नाहर थियेटर्स को बेची जा चुकी थी तो एलएंडडीओ के लिए अप्रैल 2007 में कंपीटेंट फिल्मस प्राइवेट लिमिटेड को जवाब देने का कोई कारण नहीं था कि वे उक्त संपत्ति के पट्टेदार नहीं थे। यदि यह पट्टे के अधिकार थे जो बेचे गए थे और न कि प्लॉट बेचा गया था, तो इसके रिकार्ड्स नाहर थियेटर्स से कंपीटेंट फिल्मस को अधिकार हस्तांतरण के पश्चात् अपडेट किये गए होंगे। इस संबंध में एलएंडडीओ द्वारा कोई टिप्पणी/ उत्तर नहीं दिया गया। इस मुद्दे की और जाँच करने की आवश्यकता है।

4.4.2 आबंटन में बार-बार संपरिवर्तन करना

एलएंडडीओ विभिन्न संस्थाओं को भवन निर्माण और उनकी गतिविधियों को चलाने हेतु भूखंड आबंटित करता है। यह देखा गया कि तीन मामलों²³ में एलएंडडीओ को अतिक्रमित भूखंड आबंटन, छोटे भूखंड आबंटित करने आदि कारणों के चलते भूखंड आबंटन को रद्द करना पड़ा जो दर्शाता है कि एलएंडडीओ को इसके नियंत्रण में आने वाली संपत्तियों की वास्तविक स्थिति की जानकारी नहीं थी।

सभी तीनों मामलों का विवरण **अनुलग्नक-1** में दिया गया है, जबकि दो मामलों को केस स्टडी के रूप में नीचे दर्शाया गया है:

केस स्टडी 9

अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस (एआईटीएमसी) के मामले में मार्च 2011 में भूमि का आबंटन किया गया। अतिक्रमण के कारण भूमि का कब्जा एआईटीएमसी को नहीं सौंपा जा सका। इसके पश्चात्, दिसम्बर 2013 में एआईटीएमसी को डीडीयू मार्ग पर स्थित एक अन्य भूखंड 'जैसा है जहाँ है के आधार पर' आबंटित किया गया। भूखंड को लेने से पहले, एआईटीएमसी ने भूखंड का निरीक्षण किया और पाया कि यह भूखंड भी अतिक्रमण मुक्त नहीं था और जिसके चलते इसने अतिक्रमित भूखंड को लेने से मना कर दिया। इसके बाद, एलएंडडीओ ने अप्रैल 2019 में भूखंड का निरीक्षण किया जिसमें स्थल पर दो मंदिर (अनधिकृत) पाये गए।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि शुरु में राउज एवेन्यू में स्थित प्लॉट एआईटीएमसी को आबंटित किया गया था परन्तु इसे सौंपा नहीं जा सका क्योंकि दिल्ली वक्फ बोर्ड ने यह दावा करते हुए भूमि के सीमांकन की अनुमति नहीं दी कि विचाराधीन भूमि दिल्ली वक्फ बोर्ड की है। इसलिए, डीडीयू मार्ग पर स्थित दो अन्य भूखंडों को 20 दिसम्बर 2013 को "जहाँ है जैसा है के आधार" पर तथा दो भूखंड को मिलाकर एक करने की शर्त पर एआईटीएमसी को आबंटित किये गये। एआईटीएमसी ने कब्जा लेने से मना कर दिया क्योंकि उक्त स्थल पर दो मंदिर थे। आबंटित भूमि से अतिक्रमण हटाने के लिए आवश्यक कार्रवाई पहले ही शुरु की जा चुकी है और भूमि

²³ आल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस (एआईटीयूसी), सुखदीप कोल डिपो, तथा अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस (एआईटीएमसी)

एआईटीएमसी को आबंटन हेतु प्रस्तावित की जायेगी। यदि फिर भी एआईटीएमसी ने प्रस्ताव को अस्वीकृत कर दिया तो आबंटन रद्द कर दिया जाएगा और निर्धारित भूमि को वैकल्पिक उपयोग में लाया जायेगा। एलएंडडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि दिल्ली में मंदिरों को दिल्ली सरकार की धार्मिक समिति द्वारा हटाया जा सकता है।

उत्तर से स्पष्ट है कि एलएंडडीओ को आबंटन से पूर्व अतिक्रमण की जानकारी नहीं थी। इसके अलावा, एलएंडडीओ आबंटन के सात साल बाद भी अतिक्रमण नहीं हटा सका।

केस स्टडी 10

ऑल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस (एआईटीयूसी) को सात बार प्लॉट आबंटित किया गया था। तीन मौकों (मई 2002, जुलाई 2002 और अक्टूबर 2002) पर किये गये भूखंडों के आबंटन को रद्द कर दिया गया क्योंकि इन पर कुछ व्यक्तियों का कब्जा था जिन्हें हटाया नहीं जा सका। एआईटीयूसी ने एक ही आकार के दो भूखंड या कम से कम 750 वर्ग मीटर के एक भूखंड के आबंटन का अनुरोध किया था। हालांकि, एलएंडडीओ ने तीन अवसरों (अगस्त 2001, जनवरी 2002 और जुलाई 2003) पर छोटे भूखंडों का आबंटन किया। भूखंडों का आकार छोटा होने के कारण आबंटनी ने आबंटन स्वीकार करने से मना कर दिया। अंततः मई 2005 में एआईटीयूसी को डीडीयू मार्ग पर भूखंड आबंटित किये गये। इस प्रकार, एलएंडडीओ को इस तथ्य की जानकारी नहीं थी कि भूखंडों पर अतिक्रमण कर लिया गया था और वे अनाधिकृत अधिभोगियों को हटाने में असमर्थ था।

इस प्रकार, वहां पर पट्टा आवेदनों का अकुशल निपटान; पट्टे पर दी गई संपत्तियों का अनियमित निरीक्षण, अपर्याप्त दस्तावेजीकरण, अभिलेखों का खराब रख-रखाव व अद्यतन; कम्प्यूटीकरण प्रक्रिया का अप्रभावी कार्यान्वयन, अतिक्रमित भूमि का आबंटन, भूमि किराये का विलंबित संशोधन न किया जाना, पट्टे की शर्तों का उल्लंघन, सरकारी बकाये की वसूली न करना, अनधिकृत व्यक्तियों द्वारा भूमि पर कब्जा करना आदि थे। अतः यह स्पष्ट है कि एलएंडडीओ का अपनी संपत्तियों पर पर्याप्त नियंत्रण नहीं था और वह पट्टा व्यवस्था का प्रभावी एवं कुशलतापूर्वक ढंग से प्रबंधन करने में असमर्थ था।

4.5 संस्वीकृत भवन योजनाओं की अनुपलब्धता एवं पट्टा विलेखों का क्रियान्वयन न होना

भूमि के आबंटन के पश्चात, आबंटन की शर्तों के संचालन हेतु एलएंडडीओ (भारत के राष्ट्रपति की ओर से) और आबंटी के बीच एक पट्टा करार/ ज्ञापन करार पर हस्ताक्षर किये जाते हैं। करार/ एलएंडडीओ नियमावली के अनुसार, यह पट्टेदार की जिम्मेदारी है कि वह नगरपालिका प्राधिकरण/ स्थानीय निकाय से योजना को स्वीकृत कराये और इसे एलएंडडीओ को प्रस्तुत करें। एलएंडडीओ यह सुनिश्चित करेगा कि स्वीकृत योजना जोनल/ मास्टर योजना का उल्लंघन नहीं करती है और यदि कोई उल्लंघन होता है तो उसे अनधिकृत माना जायेगा। निर्माण पूरा होने के बाद पट्टेदार को संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा जारी समापन प्रमाण पत्र एलएंडडीओ को प्रस्तुत करना होगा।

4.5.1 संस्वीकृत भवन योजना की अनुपलब्धता

लेखापरीक्षा ने पाया कि 29 नमूना संपत्तियों में से आठ²⁴ संपत्तियों में कोई संस्वीकृत भवन योजना नहीं था और एलएंडडीओ पट्टेदार से इसकी मांग कर रहा था। यह स्पष्ट नहीं हो पाया कि एलएंडडीओ ने संस्वीकृत भवन योजना के बिना निरीक्षण²⁵ कैसे किया।

एलएंडडीओ ने आठ संपत्तियों के संबंध में संस्वीकृत भवन योजना की अनुपलब्धता पर कोई टिप्पणी नहीं की।

केस स्टडी 11

जुलाई 2010 में एनडीएमसी, एलएंडडीओ और सीपीडब्ल्यूडी द्वारा होटल ली-मेरिडियन, जनपथ का संयुक्त निरीक्षण किया गया और यह पाया²⁶ गया कि होटल परिसर अनधिकृत निर्माण और दुरुपयोग से मुक्त नहीं था। एनडीएमसी ने स्वीकृत भवन योजना का पूर्ण सेट प्रस्तुत नहीं किया, और इसलिए यह स्पष्ट नहीं हो सका कि

²⁴ केन्द्रीय विद्यालय, एंड्रयूज गंज; डेली तेज, बहादुर शाह जफर मार्ग; होटल ली मेरिडियन; जनपथ; होटल ताज मान सिंह; मान सिंह रोड, आल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस; दीनदयाल उपाध्याय मार्ग; इंडियन नेशनल ट्रेड यूनियन कांग्रेस; भाई वीर सिंह मार्ग; मेसर्स केसन इंटरप्राइजेज, सरदार पटेल मार्ग; और सेन नर्सिंग होम, बहादुर शाह जफर मार्ग

²⁵ एलएंडडीओ द्वारा लेखापरीक्षा को निरीक्षण प्रतिवेदन उपलब्ध नहीं कराए गए। हालांकि, आठ संपत्तियों के सम्बंध में निरीक्षण की तिथियां ई-धरती पोर्टल पर भरी गई थी तथा निरीक्षण करने के तथ्य का उल्लेख संबंधित संपत्ति फाइलों की नोटिंग में भी किया गया था।

²⁶ जैसा कि एलएंडडीओ के दिनांक 27 जून 2014 के कार्यालय नोट में उल्लेख किया गया है।

एलएंडडीओ ने अनुमोदित स्वीकृत भवन योजना के बिना भवन योजना से विचलन का पता लगाने के लिए निरीक्षण कैसे किया। एनडीएमसी और मंत्रालय के बीच इस मुद्दे को सुलझाने के लिए 01 अगस्त 2011, 26 अगस्त 2011 और 14 नवम्बर 2011 को कई बैठकें आयोजित की गईं। इन बैठकों में यह निर्णय लिया गया कि एनडीएमसी संस्वीकृत भवन योजना की प्रतियों को उपलब्ध कराएगी। हालांकि, इसके बावजूद, एनडीएमसी द्वारा होटल ली-मेरिडियन के संबंध में संस्वीकृत भवन योजना एलएंडडीओ को उपलब्ध नहीं कराई गई। 10 नवम्बर 2014 को मंत्रालय के सचिव द्वारा आयोजित बैठक में एनडीएमसी ने होटल ली-मेरिडियन के संबंध में पूर्ण और सुपाठ्य स्वीकृत भवन योजना प्रदान करने पर सहमति व्यक्त की। हालांकि, मंत्रालय/ एलएंडडीओ एनडीएमसी से स्वीकृत भवन योजना प्राप्त नहीं कर सका।

एलएंडडीओ ने कहा (अप्रैल 2021) कि यह विवाद केंद्र सरकार (भूमि स्वामित्व एजेंसी) और स्थानीय निकाय अर्थात् एनडीएमसी के बीच है। एलएंडडीओ केवल यही कर सकता है कि आबंटन रद्द करके भूखंड पर कब्जा कर लिया जाए। अद्यतन मांग तकनीकी विंग से परामर्श के प्रक्रियाधीन है।

यह मुद्दा 2009-10 के सीएजी प्रतिवेदन संख्या 6 में भी उठाया गया था और इस संबंध में पट्टेदार को अन्तिम बार जनवरी 2012 में मांग जारी की गई थी। हालांकि, नौ साल बीत जाने के पश्चात भी पट्टेदार को अद्यतन मांग जारी नहीं की गई है। इसके अतिरिक्त, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के सचिव द्वारा पीएसी को दिये गये आश्वासन के बाद भी, एलएंडडीओ ने बकाया राशि की वसूली न होने के बावजूद कोई कानूनी प्रक्रिया नहीं अपनाई।

अनुशंसा संख्या 7

एक उपयुक्त कार्य तंत्र के माध्यम से, एलएंडडीओ को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि इसकी सभी संपत्तियों के लिए सभी अनुमोदित भवन योजनाएँ संबंधित स्थानीय निकायों से एकत्र कर ली जाएँ। इन्हें डिजिटल किया जाना चाहिए और उपयोग के लिए ई-धरती पोर्टल में रखा जाना चाहिए। एलएंडडीओ द्वारा भवन योजना में पाये गए विपथन को संबंधित स्थानीय निकायों को संप्रेषित करने की व्यवस्था होनी चाहिए।

4.5.2 स्थायी पट्टा विलेख/ लाइसेंस विलेख का कार्यान्वयन न करना

एलएंडडीओ स्थल का निरीक्षण करता है और किये गये निर्माण की तुलना भवन योजना से करता है और यदि कोई कमी नहीं पाई जाती है, तो तदनुसार एलएंडडीओ समापन प्रमाण पत्र जारी करता है और पट्टे/ करार की शर्तों के अनुसार पट्टा विलेख कार्यान्वित किया जाता है।

29 संपत्तियों की संवीक्षा से पता चला कि 11 संपत्तियों²⁷ के मामलों में, स्थायी पट्टा विलेख/ लाइसेंस विलेख कार्यान्वित नहीं किया गया था, जो कि अनियमित है। आबंटी बिना किसी पट्टा करार के संपत्ति पर सभी अधिकारों का लाभ ले रहे थे। पट्टा विलेख के अभाव में, दुरुपयोग/ अनधिकृत निर्माण, भूमि किराये में संशोधन, पट्टा अधिकारों के हस्तांतरण और संपत्ति पर पुनः प्रवेश करने से संबंधित आवश्यक खंड लागू नहीं किये जा सकते हैं।

एलएंडडीओ ने लेखापरीक्षा अवलोकन का कोई उत्तर नहीं दिया।

अनुशंसा संख्या 8

एलएंडडीओ को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि पट्टे पर दी गई इसकी प्रत्येक संपत्ति के पट्टा दस्तावेजों का पता, सत्यापन और पंजीकरण किया गया हो। मूल पट्टेदार के नहीं मिलने की स्थिति में, एलएंडडीओ को संपत्ति में पुनः प्रवेश करना चाहिए।

4.6 अस्थाई आबंटन का नवीनीकरण न करना

पेट्रोल पंपों, इंधन डिपों, दुकानों, अस्थाई दुकानों, कार्यालयों, स्नान घाटों, पार्क और खेल मैदान आदि के मामले में भूमि का अस्थाई आबंटन एक बार में पाँच साल की अवधि तक या उस अवधि तक किया जाता है जिसके लिए निर्धारित दरें उपलब्ध हैं, दोनों में जो भी अवधि कम हो।

²⁷ बाल भारती विद्यालय, पूसा रोड; डेली मिलाप, बहादुर शाह जफर मार्ग; होटल ली-मेरीडियन, जनपथ; होटल ताजमान सिंह, मान सिंह रोड; विमहन्स होस्पिटल, नेहरू नगर; आल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस, दीनदयाल उपाध्याय मार्ग; इंडियन नेशनल ट्रेड यूनियन कांग्रेस, भाई वीर सिंह मार्ग; मेसर्स केसन इंटरप्राइजेज, सरदार पटेल मार्ग; कृष्णा फिलिंग स्टेशन, मिन्टो रोड; प्रेम सर्विस स्टेशन, जे.बी.टी.टी. मार्ग और केन्द्रीय विद्यालय, एन्ड्रयूज गंज

लेखापरीक्षा ने अस्थायी आबंटन से संबंधित तीन²⁸ मामलों की जांच की और यह पाया कि प्रारंभिक आबंटन अवधि पूरी होने पर इनमें से किसी भी अस्थायी आबंटन का नवीनीकरण नहीं किया गया।

अस्थाई आबंटन के नवीनीकरण के अभाव में, आबंटियों द्वारा परिसर पर निवास करना अनधिकृत था। एलएंडडीओ ने प्रारंभिक आबंटन अवधि पूरी होने के बाद आबंटियों से भूमि खाली करने हेतु कोई कार्रवाई नहीं की, और न ही इसे नियमित पट्टे में बदलने का प्रयास किया।

केस स्टडी 12

एलएंडडीओ ने सितम्बर 1983 में भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड (मैसर्स केयसन एन्टरप्राइजेज) के एलपीजी गैस गोदाम के लिए कवर क्षेत्र के लिए ₹10 प्रति वर्ग गज प्रति वर्ष और खुले क्षेत्र के लिए ₹5 प्रति वर्ग गज प्रति वर्ष की दर के लाइसेंस शुल्क के लिए 524 वर्ग मीटर भूमि का एक टुकड़ा आबंटित किया और एक वर्ष के लिए लाइसेंस शुल्क के रूप में ₹3,634 की मांग की। आबंटन अस्थाई आधार पर किया गया था, लेकिन आबंटन पत्र में आबंटन की अवधि का उल्लेख नहीं किया गया। अस्थाई आबंटन का कभी भी नवीनीकरण नहीं किया गया था।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि मामला संस्वीकृत भवन योजना प्रस्तुत न करने के कारण लंबित था। सरकारी बकाया राशि की वसूली के लिए कार्रवाई की जा रही थी।

तथ्य यह है कि 37 वर्ष से अधिक का समय बीत जाने के बाद भी सितंबर 1983 में केयसन एन्टरप्राइजेज को किए गये अस्थायी आबंटन का नवीनीकरण होना अभी बाकी था।

4.7 आबंटियों के साथ पत्राचार न करना

एलएंडडीओ इसके द्वारा दिये गये पट्टों के प्रशासन और प्रबंधन हेतु और इसके नियंत्रण में भूमि से प्राप्त होने वाली सरकार की सभी बकाया राशि की वसूली के लिए जिम्मेदार

²⁸ प्रेम सर्विस स्टेशन, जे.बी. टीटो मार्ग; कृष्णा फिलिंग सर्विस स्टेशन, मिंटो रोड और मैसर्स केयसन एन्टरप्राइजेज, सरदार पटेल मार्ग

था। इसलिए, पट्टेदारों के साथ निरंतर पत्राचार अत्यंत महत्वपूर्ण था और एलएंडडीओ को इसके द्वारा प्रबंधित संपत्तियों की सुरक्षा हेतु कार्रवाई करने की आवश्यकता थी।

अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, यह देखा गया कि 29 मामलों में से पांच²⁹ में एलएंडडीओ ने महत्वपूर्ण मुद्दों की फाइलों पर वर्षों तक (8 से 15 सालों तक) कोई ध्यान नहीं दिया और विभिन्न उल्लंघनों की जानकारी होने के बाद भी पट्टेदारों से कोई पत्राचार नहीं किया। इस प्रकार संस्था के कामकाज करने की प्रभावशीलता संदिग्ध हो जाती है।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि यह निर्णय लिया गया है कि जब अनुभाग एक बार उल्लंघन नोटिस जारी करता है, तो यदि निर्धारित अवधि के अन्दर संबंधित पट्टेदार से कोई उत्तर प्राप्त नहीं होता है तो तुरन्त मांग नोटिस जारी किया जा सकता है। मांग पत्र जारी होने के 30 दिन के बाद भी, यदि मांगी गई राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो संबंधित अनुभाग पट्टेदार को यह कहते हुए कारण बताओ नोटिस जारी कर सकता है कि यदि कारण बताओ नोटिस जारी होने के 15 दिन के अन्दर भुगतान नहीं किया जाता है तो क्यों ना संपत्ति पर पुनः अधिकार कर लिया जाये। इसके पश्चात भी अगर कोई प्रतिक्रिया प्राप्त नहीं होती है, तो पट्टेदार को यह सूचित करते हुए अन्तिम कारण बताओ नोटिस जारी किया जायेगा कि अन्तिम कारण बताओ नोटिस जारी होने के 15 दिन के अन्दर संपत्ति पर पुनः अधिकार करने की प्रक्रिया शुरू कर दी जायेगी।

एलएंडडीओ का उत्तर लेखापरीक्षा अवलोकन के प्रासंगिक नहीं है, क्योंकि लेखापरीक्षा ने कहा है कि उपरोक्त मामलों में लंबे समय तक फाइलों पर ध्यान नहीं दिया गया। इसके संबंध में एलएंडडीओ द्वारा कोई विशिष्ट उत्तर/ कारण नहीं दिया गया। इसके अतिरिक्त, यद्यपि एलएंडडीओ द्वारा जारी किए गए विभिन्न दस्तावेजों जैसे मांग पत्र, कारण बताओ नोटिस आदि में निर्धारित समय सीमा तय की गई है, परंतु एलएंडडीओ द्वारा इनका पालन नहीं किया गया।

²⁹ अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर; प्रेम सर्विस स्टेशन, जे.बी. टीटो मार्ग; सेन नर्सिंग होम, बहादुर शाह जफर मार्ग; मैसर्स किशन भाग चन्द (कैपिटल कोल कंपनी), पृथ्वी राज लेन और एँफ्र-2 कनाँट प्लेस

केस स्टडी 13

प्रेम सर्विस स्टेशन के मामले में मई 2006 को एलएंडडीओ को इस आधार पर निरीक्षण करने से मना कर दिया गया कि डीडीए द्वारा निरीक्षण किया जा रहा था। हालांकि एलएंडडीओ द्वारा रिकॉर्ड में यह उल्लेख किया गया था कि परिसर के बाहर से देखे जाने पर यह पाया गया कि क्षेत्र के कुछ हिस्से का दुरुपयोग सुविधा स्टोर, एटीएम, मनी ट्रांसफर के रूप में किया जा रहा था। जुलाई 2006 में एलएंडडीओ ने डीडीए से मैसर्स बर्मा शेल (अब बीपीसीएल) के आबंटन एवं भुगतान प्राप्ति से संबंधित रिकॉर्ड के बारे में पूछा। इसके आगे रिकॉर्ड में कोई पत्राचार उपलब्ध नहीं था। अतः एलएंडडीओ के संज्ञान में होने के बावजूद कि वहां पर उल्लंघन हुआ है फाइलों पर कोई ध्यान नहीं दिया गया।

एलएंडडीओ ने कहा (अप्रैल 2021) कि पेट्रोल पंप मालिकों द्वारा यह बताया गया था कि डीडीए द्वारा निरीक्षण किया जाता है और वे डीडीए को ही भूमि किराया दे रहे हैं। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि भूमि डीडीए के प्रशासनिक नियंत्रण में है।

उत्तर इंगित करता है कि एलएंडडीओ ने अपने या डीडीए के रिकॉर्ड से भूमि के स्वामित्व का पता नहीं लगाया जबकि डीडीए व एलएंडडीओ एक ही मंत्रालय के नियंत्रण में आते हैं।

4.8 पट्टे पर दी गई संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व संपत्तियों में बदलने के बाद की जाने वाली कार्रवाई पर कोई अनुवर्ती प्रक्रिया न अपनाना

पट्टे पर दी गई संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व भूमि में बदलने हेतु, आबंटियों को संपरिवर्तन के लिए दिए जाने वाले आवेदन के साथ एक अंडरटेकिंग देना आवश्यक था जिसमें कहा गया है कि यदि 1 अप्रैल 2000 से भूमि की दरें संशोधित की जाती हैं तो निष्पादनकर्ताओं को संपरिवर्तन शुल्क इत्यादि के अंतर का भुगतान करना होगा। इसके अलावा, हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के लिए जारी पत्र के अनुसार आबंटिती को उप-पंजीयक कार्यालय से दस्तावेजों की प्राप्ति के 15 दिनों के अंदर पंजीकरण विवरण सहित राजपत्रित अधिकारी/ नोटरी से विधिवत सत्यापित पंजीकृत हस्तांतरण विलेख की छायाप्रति एलएंडडीओ को प्रस्तुत करना आवश्यक था।

लेखा परीक्षा ने एलएंडडीओ द्वारा प्रदान की गई पूर्ण स्वामित्व वाली संपत्तियों की सूची में से तीन संपत्तियों की जांच की। यह देखा गया कि इन तीनों के अलावा, चयनित 29 मामलों में से दो और संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व संपत्तियों में बदल दिया गया था।

इस संबंध में, तीन³⁰ मामलों में, केवल संपरिवर्तन शुल्क के कारण बकाया राशि का अंतर ₹52.88 लाख निकला, एक³¹ मामले में बकाया की गणना नहीं की जा सकी क्योंकि संबंधित दस्तावेज फाइलों में नहीं पाये गए, और एक³² मामले में संशोधित संपरिवर्तन दर न्यायालय के निर्णय के कारण लागू नहीं थी। मई 2017 में भूमि दरों में संशोधन जो कि 1 अप्रैल 2000 से लागू होना था के बावजूद एलएंडडीओ ने इनमें से किसी भी मामले में संपरिवर्तन शुल्क के अंतर की गणना नहीं की।

एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि उन्होंने संपत्ति को पट्टे से पूर्ण स्वामित्व में बदलने के बाद वर्तमान कानूनी उत्तराधिकारियों या खरीदारों के नाम पर प्रतिस्थापन/नामांकन करने की प्रक्रिया शुरू कर दी है। इसके पश्चात, उन संपत्तियों जिन्हें पट्टे से पूर्ण स्वामित्व में बदला गया है के रिकॉर्ड को अद्यतन किया जाएगा।

एलएंडडीओ का उत्तर लेखापरीक्षा अवलोकन के प्रासंगिक नहीं है क्योंकि एलएंडडीओ ने पूर्ण स्वामित्व में बदलने के बाद भूमि दरों में हुए संशोधन के कारण सरकारी बकाया राशि की वसूली न करने और पट्टेदार द्वारा अंडरटेकिंग में कही गई निर्धारित शर्तों के पालन हेतु किसी तंत्र को न बनाने के संबंध में कोई टिप्पणी नहीं की। एलएंडडीओ संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व में बदलने की शर्तों की निगरानी करने में विफल रहा जिससे अंडरटेकिंग देने का उद्देश्य विफल हो गया।

केस स्टडी 14

अप्रैल 1966 में 1,814.6 वर्ग गज के माप के भूखंड, जो कि 12, गोल्फ लिंक्स, नई दिल्ली में स्थित था, हेतु पट्टाकर्ता व पट्टेदार के बीच एक स्थायी विलेख पर हस्ताक्षर किए गए। पट्टेदार ने जनवरी 2016 में संपत्ति को पट्टे पर से पूर्ण स्वामित्व में बदलने हेतु एक वचनबद्धता के साथ आवेदन किया कि यदि भूमि दरों में संशोधन किया गया तो वह संपरिवर्तन शुल्क का भुगतान करेगा। पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तन को मई 2016 में मंजूरी दी गई और हस्तांतरण विलेख जारी की गई थी। भूमि दरों को मई

³⁰ 12, गोल्फ लिंक्स; 3, काँटिल्य मार्ग; और सुखदीप कोल डिपो, राउज़ एवेन्यु

³¹ 1, हेली रोड

³² 19, पृथ्वी राज रोड

2017 में संशोधित किया गया जो 1 अप्रैल 2000 से पूर्वव्यापी तौर पर प्रभावी थी। हालांकि, एलएंडडीओ ने पूर्ववर्ती पट्टेदार से भूमि दर में हुए संशोधन के कारण संपरिवर्तन शुल्क, जो कि ₹42.29 लाख था, की मांग नहीं की।

एलएंडडीओ ने कहा (अप्रैल 2021) कि उन्होंने पूर्ण स्वामित्व संपत्तियों के संबंध में संपरिवर्तन/ दुरुपयोग/ क्षति शुल्क के अंतर की मांग सहित प्रत्येक संपत्ति के रिकॉर्ड/ मांग को अद्यतन करने हेतु एक अभियान चलाया है। यह कार्य क्षेत्रवार किया जा रहा है। ऐसे में मांगे यथा समय जारी की जायेंगी।

उत्तर संतोषजनक नहीं है क्योंकि मई 2017 में हुए भूमि दरों के संशोधन के बाद लगभग चार वर्ष बीत चुके हैं और एलएंडडीओ अभी भी मांग पत्र जारी करने की प्रक्रिया में लगा हुआ था। यह दर्शाता है कि एलएंडडीओ ने सरकारी बकायों की वसूली हेतु ठोस कदम नहीं उठाये।

अनुशंसा संख्या 9

एलएंडडीओ को सभी पूर्ण स्वामित्व के संपरिवर्तनों से संग्रहणीय संशोधित किराए की पहचान करनी चाहिए और जाँच करनी चाहिए कि क्या इनके लिए भूमि की दरों में संशोधन किया गया था। यदि भूमि दरों में संशोधन किया गया था, तो इन खरीददारों से वसूल की जाने वाली राशि का आकलन किया जाए और समयबद्ध तरीके से मांग पत्र के साथ अनुवर्ती कार्रवाई की जाए।

4.9 सारांश

एलएंडडीओ ने पट्टों से प्राप्त बकायों की गणना और समीक्षा नहीं की, और ना ही इसे समय पर चूककर्ताओं पर लागू किया गया। आबंटियों द्वारा बकाया राशि जमा नहीं करने के बावजूद कोई कार्रवाई नहीं की गई। दुरुपयोग और अनधिकृत निर्माण के प्रभारों के संदर्भ में अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहते हुए आबंटी अपनी संपत्ति के लाभों को प्राप्त कर रहे थे।

ऐसे मामलों में, जहां पट्टेदार ने संपत्ति बेची थी, एलएंडडीओ ने इसके संज्ञान में आने के बाद अनर्जित वृद्धि का दावा नहीं किया। इसके अतिरिक्त, ऐसे भी उदाहरण थे जहां पट्टेदार ने पट्टा विलेख की शर्तों एवं एलएंडडीओ नियमावली की शर्तों के विरुद्ध एलएंडडीओ की पूर्व अनुमति के बिना अन्य व्यक्ति को पट्टा अधिकार बेचे/ हस्तांतरित

किए। हालांकि, एलएंडडीओ ने न तो अनधिकृत कब्जाधारियों से संपत्ति खाली कराने के लिए कोई कार्रवाई की और न ही पुनः कब्जा करने हेतु कार्रवाई की।

एलएंडडीओ का प्रबंधन अप्रभावी और असक्षम था। पट्टा विलेख वह मौलिक दस्तावेज था जिसने एलएंडडीओ और संपत्ति आबंटियों के बीच संबंध बनाया हुआ था उसे भी पूरा नहीं किया गया। अस्थाई पट्टों का विस्तार नहीं किया गया। इसके अलावा, उप-पंजीयक कार्यालय में एलएंडडीओ की भूमि का निर्धारण/ पहचान करने के लिए कोई प्रणाली नहीं थी जिसके परिणामस्वरूप एलएंडडीओ की जानकारी के बिना भूमि की बिक्री हुई। भूमि/ भूखंडों पर अतिक्रमण होने के बावजूद एलएंडडीओ ने इन्हें पट्टेदारों को आबंटित करना जारी रखा और उन्हें सुरक्षित रखने के लिए कुछ नहीं किया। साथ ही, एलएंडडीओ ने पट्टे पर दी गई भूमि को पूर्ण स्वामित्व में बदलने पर पट्टेदारों से भूमि दर संशोधन से प्राप्त होने वाली राशि की वसूली नहीं की।