

S.No-1091

00934



सत्यमेव जयते

भूमि एवं विकास कार्यालय की निष्पादन लेखापरीक्षा



भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक
का प्रतिवेदन
मार्च 2008 को समाप्त वर्ष के लिए

संघ सरकार (सिविल)
2009-10 की संख्या 6
(निष्पादन लेखापरीक्षा)

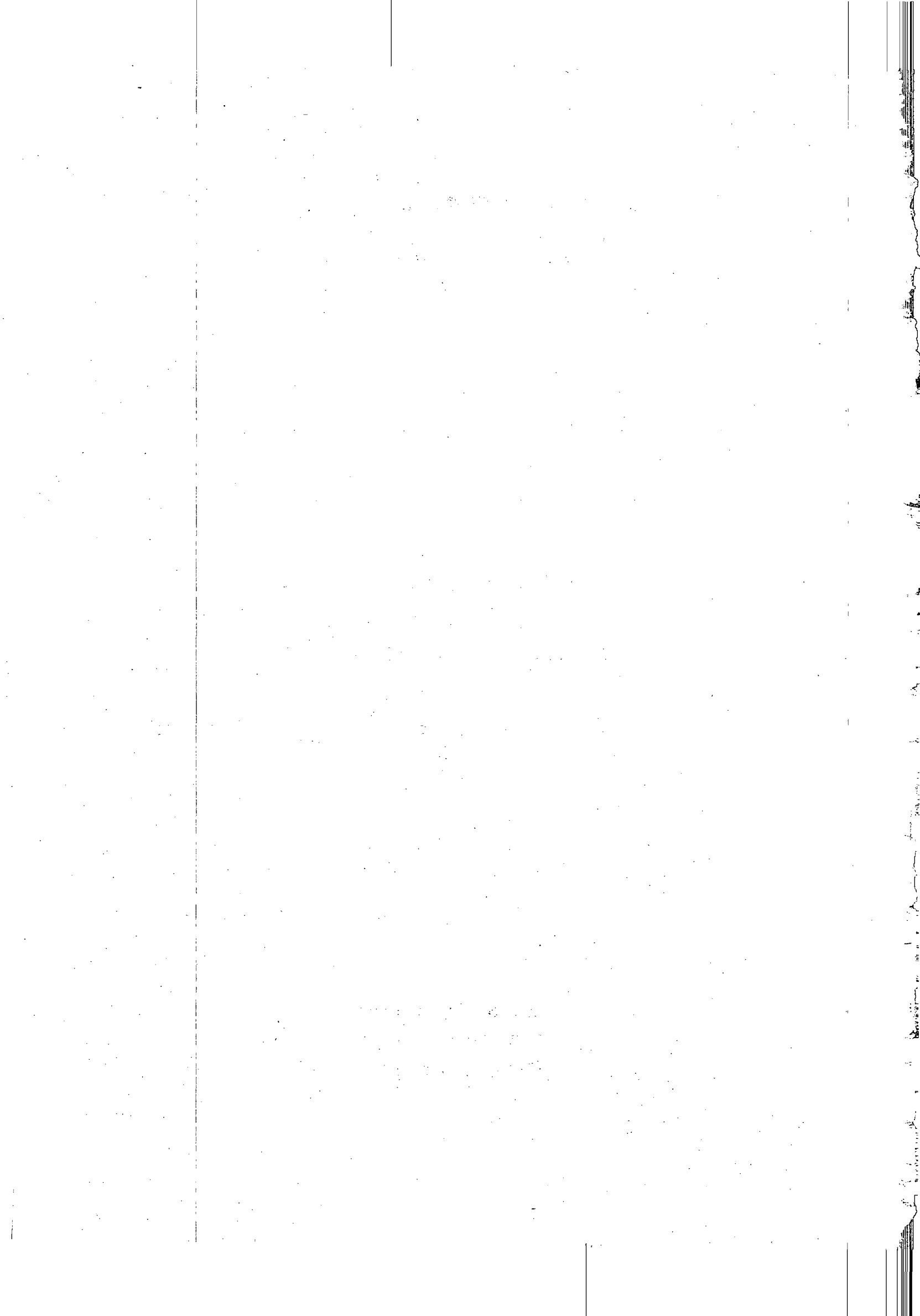


भूमि एवं विकास कार्यालय की
निष्पादन लेखापरीक्षा

भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक
का प्रतिवेदन
मार्च 2008 को समाप्त वर्ष के लिए

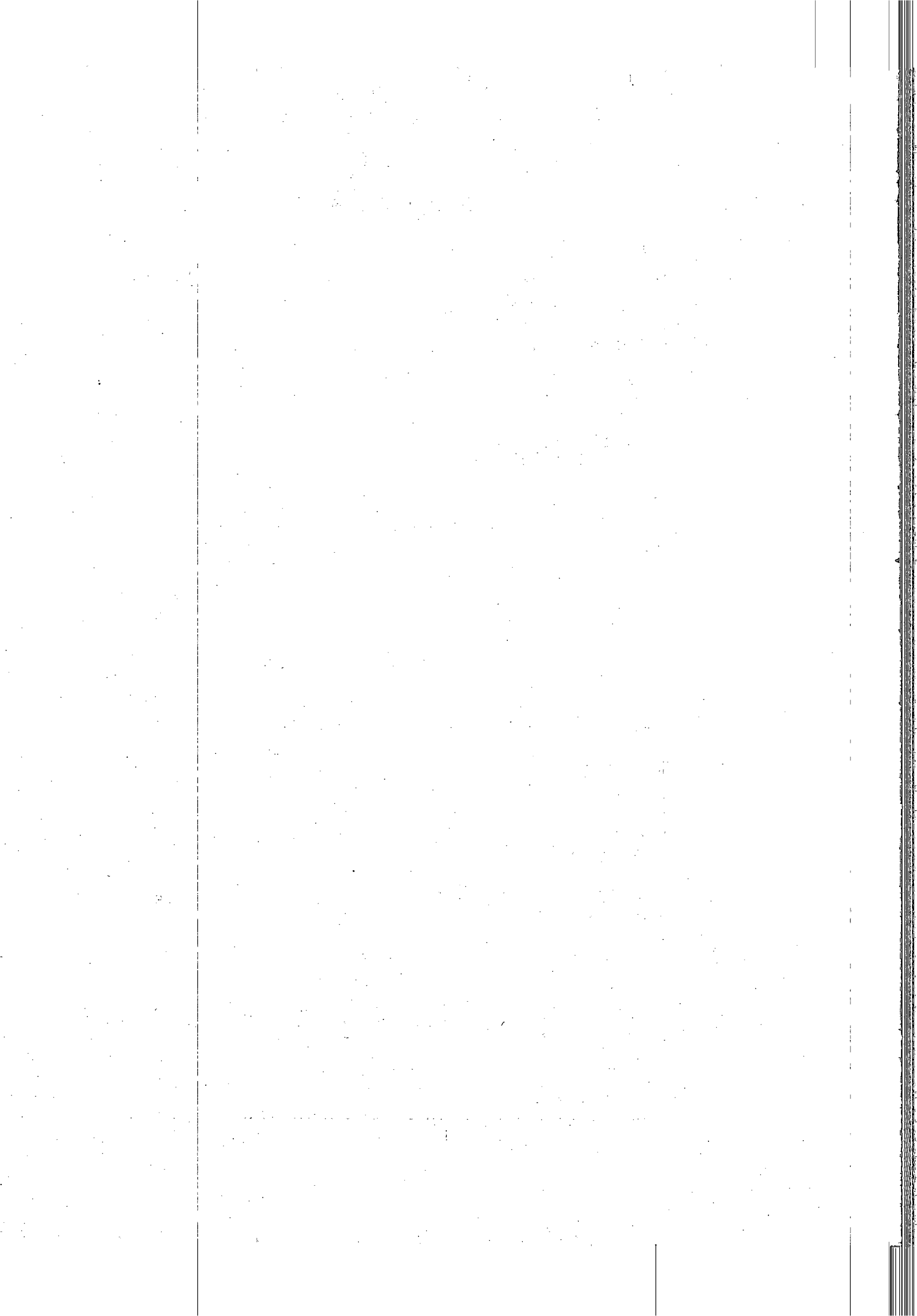
संसद के दोनों सदनों के संयुक्त
पर प्रस्तुत दिनांक 18 दिसम्बर
DEC 2009

संघ सरकार (सिविल)
2009-10 की संख्या 6
(निष्पादन लेखापरीक्षा)



विषय सूची

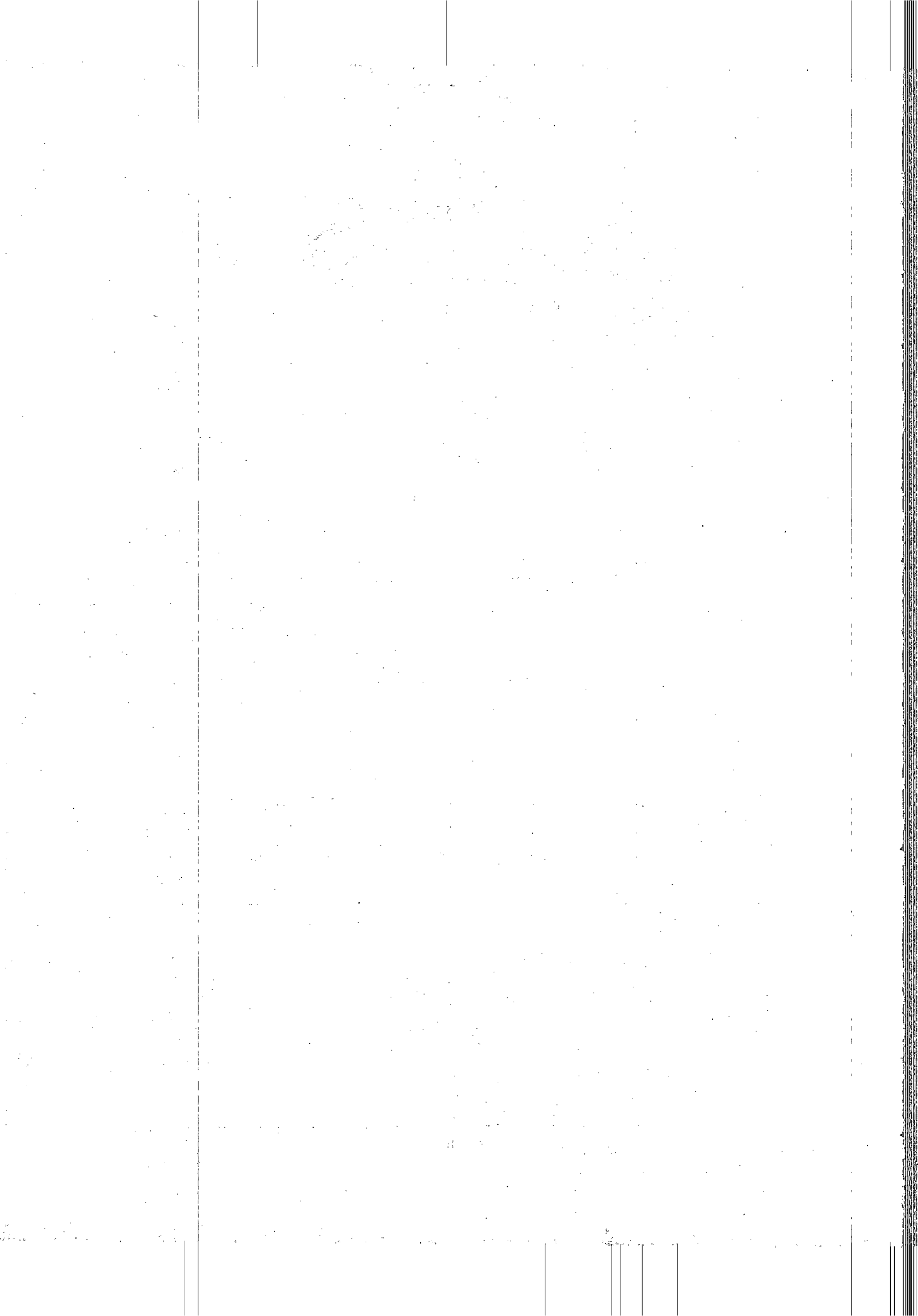
अध्याय	विषय	पृष्ठ संख्या
	प्राक्कथन	iii
	कार्यकारी सार	v
1	भूमि एवं विकास कार्यालय - एक विहंगावलोकन	1
2	लेखापरीक्षा अभिगम	4
3	पूर्व लेखापरीक्षा निष्कर्ष	6
4	एल एण्ड डी ओ की प्राप्तियां	8
5	पट्टा प्रशासन, निरीक्षण तथा सर्वेक्षण	15
6	अभिलेखों का अपर्याप्त दस्तावेजीकरण तथा कम्प्यूटरीकरण	20
7	आबंटन तथा भूमि प्रबन्धन	24
8	न्यायालय, सतर्कता तथा लोक शिकायत मामले	27
9	चयनित मामलों के लेखापरीक्षा निष्कर्ष	29
	अनुबंध	41
	शब्द व्याख्या	49



प्राक्कथन

भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक का यह प्रतिवेदन, जिसमें भूमि एवं विकास कार्यालय (एल एण्ड डी ओ) के कार्यचालन की निष्पादन लेखापरीक्षा के परिणाम शामिल हैं, संविधान के अनुच्छेद 151 के अन्तर्गत भारत के राष्ट्रपति को प्रस्तुत करने के लिए तैयार किया गया है।

एल एण्ड डी ओ के 2003-2004 से 2007-2008 तक की अवधि के अभिलेखों की नमूना जांच के माध्यम से अगस्त और दिसम्बर 2008 के मध्य निष्पादन लेखापरीक्षा की गई थी।



कार्यकारी सार

हमने यह अध्ययन क्यों प्रारम्भ किया ?

भूमि एवं विकास कार्यालय (एल एण्ड डी ओ), जो कि शहरी विकास मंत्रालय (मंत्रालय) का एक सम्बद्ध कार्यालय है, यह दिल्ली में भारत सरकार (जी.ओ.आई) की सम्पत्तियों के प्रशासन के लिए उत्तरदायी है। एल एण्ड डी ओ कथित रूप से 60,526 आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक और संस्थानिक पट्टों, जो कि 19,995 एकड़ के क्षेत्र में स्थापित हैं, की व्यवस्था करता है, जो लुटियंस बंगला क्षेत्र (एल.बी. जेड) के अन्तर्गत एवं अन्यत्र महत्वपूर्ण नजूल क्षेत्रों जैसे चाणक्य पुरी, जोर बाग, गोल्फ लिंक, सुंदर नगर, डिफेंस कालोनी और कनॉट प्लेस तथा पुनर्वास कालोनियाँ जैसे लाजपत नगर, राजेन्द्र नगर और पटेल नगर सम्मिलित हैं जो कि दिल्ली के कुल क्षेत्र का 5.5 प्रतिशत है। इन पट्टों में से, 28,824 पट्टे 1992 से फ्रीहोल्ड में परिवर्तित कर दिए गए हैं।

एल एण्ड डी ओ के कार्यचालन की गत समीक्षा सी.ए.जी. के लेखापरीक्षा प्रतिवेदन 2000 की संख्या 2-संघ सरकार (सिविल) संव्यवहार लेखापरीक्षा आपत्तियां में प्रकाशित की गई थी। तथापि संसद की लोक लेखा समिति को प्रस्तुत की गई कार्रवाई टिप्पणियों में मंत्रालय के विशेष आश्वासनों के बावजूद लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में बताई गई अधिकांश कमियों विशेषकर वे जो सम्पत्तियों के खराब दस्तावेजीकरण, अनियमित संशोधन तथा भूमि किराये का संशोधन न करने और पट्टाधारकों से बकाया प्राप्तियों की वसूली न करने से संबंधित थीं, में सुधार नहीं हुआ। परिणामतः 2003-08 की अवधि के लिए एल एण्ड डी ओ की इस निष्पादन लेखापरीक्षा को अगस्त तथा दिसम्बर 2008 के मध्य में किया गया।

क्या पाया गया ?

निष्पादन लेखापरीक्षा से निम्नलिखित प्रमुख परिणामों का पता चला:

- 1,18,000 करोड़ रु. से 3,44,000 करोड़ रु. तक के बीच संभावित मूल्य वाले मुख्य स्थानों में हजारों एकड़ भूमि पट्टे पर देने के बावजूद इन परिसम्पत्तियों से भूमि किराये की प्राप्तियां सापेक्ष रूप में नगण्य थीं। 2008-09 के दौरान 92.77 करोड़ रु. की भूमि किराया प्राप्तियों के आधार पर एल एण्ड डी ओ औसतन केवल 40.43 रु. प्रति वर्ग मीटर प्राप्त कर रहा था; यह मुख्य रूप से 1984 में विकसित नजूल पट्टों के लिए भूमि किराये की वृद्धि हेतु तदर्थ फार्मूला के जारी रहने के कारण था जिसका इन परिसम्पत्तियों के वर्तमान किराए/ बाजार मूल्य से कोई संबंध नहीं था। गैर-आवासीय पट्टों के 1/30 वें[§] भाग के संबंध में भी भूमि किराये की संभाव्यता, यदि किराएदारी मूल्य पर परिकलित की जाए, तो वह 356 करोड़ रु. की राशि होगी। इस प्रकार, केवल गत तीन वर्ष के दौरान संशोधन के लिए बकाया पट्टों पर वार्षिक रूप से 1,068 करोड़ रु. प्राप्त हो सकता था। हमारी राय में, भूमि किराये की शर्तों के अनुसार एल एण्ड डी ओ के नियंत्रण के अन्तर्गत भूमि का सही मूल्यांकन हेतु पूर्ण प्रयास अपेक्षित हैं।

[§]1/30 वां आंकड़ा प्रत्येक 30 वर्षों के बाद देय भूमि किराये के संशोधन से अपनाया गया है।

- 1984 के तदर्थ फार्मूला के अन्तर्गत भी नजूल पट्टों के लिए भूमि किराए का संशोधन बकाया था और एल एण्ड डी ओ को भूमि किराये के संशोधन हेतु कितने पट्टे बकाया थे, ज्ञात नहीं था। बकाया भूमि किराया और अन्य प्राप्यों की कुल राशि भी ज्ञात नहीं थी।
- भूमि के आबंटन की प्रीमियम दरें, मंत्रालय/ एल एण्ड डी ओ ने 1998 से संशोधित नहीं की थीं।
- पट्टा आवेदनों के निपटान हेतु 90 दिन की समय सीमा उपलब्ध थी। पट्टा आवेदनों के निपटान के समयवार विश्लेषण से प्रभावी और दक्ष प्रशासन के अभाव का पता चला। 11 प्रतिशत आवेदन अत्यधिक जल्दी संसाधित किए गए थे और 90 दिन की उपलब्ध समय सीमा के विपरीत 15 दिन के अन्दर अंतिम रूप से निपटान किया गया, जबकि, 51 प्रतिशत मामले 6 से 24 महीनों अथवा अधिक के बीच काफी विलम्ब के बाद निपटाए गए थे। यह प्रभावी दूरदर्शिता का अभाव, तथा कतिपय आवेदकों को अदेय लाभ दर्शाए जाने की संभावना को परिलक्षित करता है।
- पट्टों और सम्पत्तियों का प्रलेखन और आवश्यक अभिलेखों तथा रजिस्ट्रों का रखरखाव स्तरीय नहीं था जो प्रभावी कार्यचालन के उपयुक्त नहीं था। यद्यपि, कथित रूप से एल एण्ड डी ओ ने 19,995 एकड़ के कुल क्षेत्र को शामिल करके 60,526 पट्टों की व्यवस्था की जिसमें 28,824 पट्टे फ्री होल्ड में परिवर्तित किए गए थे, एल एण्ड डी ओ द्वारा प्रबंधित वर्तमान पट्टों का विस्तृत सार उपलब्ध नहीं था, जिसके अभाव में इन सूचित आंकड़ों की प्रमाणिकता सत्यापित नहीं की जा सकी।
- डाटाबेस से जोड़े जाने वाले सभी भूखण्डों के लिए मैपिंग प्रणाली की स्थापना, सभी सम्पत्तियों हेतु प्रदर्शित करने की योजना का डिजिटाइजेशन और एन.डी.एम.सी/एम.सी.डी को हस्तांतरित बाजारों से संबंधित दस्तावेजों की स्कैनिंग सहित कम्प्यूटरीकरण योजना का मूल संघटक प्रभावी रूप से लागू नहीं किया गया था। कम्प्यूटरीकृत नक्शों/इस पहल द्वारा सृजित डाटा का एल एण्ड डी ओ द्वारा उपयोग सुनिश्चित नहीं था।
- कुल बकाया प्राप्यों के ब्यौरों के अभाव में विशेष श्रेणी के पट्टेदारों-होटलों, प्रैसों और पेट्रोल पम्पों - की लेखापरीक्षा संवीक्षा से 968.47 करोड़ रु. के कुल बकाया प्राप्यों का पता चला, फिर भी ये आंकड़े अपूर्ण हैं, क्योंकि एल एण्ड डी ओ द्वारा केवल कुछ पट्टेदारों के संबंध में आंशिक ब्यौरे दिए गए थे।
- लेखापरीक्षा संवीक्षा से, ओ.पी.डी. बेडों का 25 प्रतिशत और आई.पी.डी. बेडों का 10 प्रतिशत माननीय दिल्ली उच्च-न्यायालय के आदेश द्वारा निर्धारित करने के बावजूद अस्पतालों में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) के रोगियों के उपचार में महत्वपूर्ण कमियां उजागर हुईं। यह कमी अंशतः सरकारी अस्पतालों से रैफर करने के अभाव के कारण थी। ई.डब्ल्यू.एस. रोगियों की उपयुक्त संख्या के उपचार के अभाव में अत्याधिक रियायती दरों पर भूमि आबंटन के माध्यम से सरकार द्वारा उपलब्ध कराई गई लक्षित आर्थिक सहायता अनुचित प्रतीत होती है।
- तीन अस्पतालों, आठ स्कूलों और आठ पेट्रोल पम्पों के संबंध में अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा के साथ-साथ कुछ यूनितों का लेखापरीक्षा दल के संयुक्त क्षेत्रीय दौरे से अनाधिकृत निर्माण, अतिक्रमण और दुस्प्रयोग जैसे पट्टा शर्तों के महत्वपूर्ण उल्लंघनों का पता चला जिस पर एल एण्ड डी ओ द्वारा कोई प्रभावी कार्रवाई नहीं की गई थी। ऐसे उल्लंघनों के अन्वेषण हेतु एल एण्ड डी ओ द्वारा

पट्टेवाली परिसम्पत्तियों का नियमित निरीक्षण करना भी स्तरीय नहीं था। एल एण्ड डी ओ पट्टा शर्तों के उल्लंघनों (अतिक्रमण, अनाधिकृत निर्माण और गैर निर्दिष्ट प्रयोजनों के दुरुपयोग सहित) के लिए प्रभारों की वसूली का प्रभावी रूप से मानीटरिंग नहीं कर रहा था।

सिफारिशें क्या हैं ?

उपर्युक्त निष्कर्षों की दृष्टि से लेखापरीक्षा की सिफारिशें निम्नवत हैं :

- आबंटन के लिए प्रयुक्त भूमि और पट्टे पर दी गई परिसम्पत्तियों के भूमि किराये के निर्धारण की विद्यमान अधिसूचित दरें वर्तमान बाजार दरों से काफी कम हैं तथा भू सम्पदा के मूल्य प्रवृत्ति के अनुरूप उन्मुखी संशोधन किए जाने की आवश्यकता है जैसा कि जी.एन.सी.टी.डी. द्वारा एम.सी.डी. क्षेत्रों में भूमि संव्यवहारों के लिए पहले ही किया जा चुका है।
- 1984 में निर्धारित नजूल पट्टों के संबंध में भूमि किराये के संशोधन के लिए तदर्थ फार्मूला की समीक्षा की जानी चाहिए तथा उसे ऐसे फार्मूला द्वारा प्रतिस्थापित किया जाना चाहिये जो मुख्य स्थानों में एल एण्ड डी ओ की विशाल भूमि धारिता से यथोचित राजस्व सृजित करने के लिए भूमि के वर्तमान किराया मूल्य के काफी अनुक्रम हो। इसके अतिरिक्त, क्षेत्रवार किराये मूल्य की अनुसूची को भी भूमि बाजार में घट बढ़ के अनुसार आवधिक अन्तरालों पर संशोधित किया जाना चाहिए।
- मंत्रालय को यह सुनिश्चित करने के लिए प्रभावी पर्यवेक्षण प्रणाली तैयार करनी चाहिए कि भूमि किराये के संबंध में सभी बकाया प्राप्यों को उचित रूप से निर्धारित किया जा सके और एक निश्चित समय सीमा के अन्दर वसूल किया जाए।
- चूंकि भूमि किराये के संशोधन के लिए सभी मामले आर.जी.आर. सैल द्वारा संसाधित नहीं किए गए थे तथा एल एण्ड डी ओ को भी संशोधन के लिए बकाया मामलों की जानकारी नहीं है, इसलिए मंत्रालय को एक विशिष्ट समय सीमा निर्धारित करनी चाहिए जिसके अन्तर्गत संशोधन के लिए बकाया सभी मामले चिन्हित किए जाएं और उन्हें एल एण्ड डी ओ द्वारा अविलम्ब संशोधित किया जाए।
- विभिन्न पट्टा क्रियाकलापों के लिए आवेदनों के संसाधन में अत्याधिक शीघ्रता के तथा अत्याधिक विलम्ब/लम्बन के मामलों की निरंतर निगरानी की जानी चाहिए तथा ऐसी शीघ्रता/विलम्ब के कारणों को सुनिश्चित किया जाना चाहिए और यदि आवश्यक हो, निर्दिष्ट मामलों में विस्तृत संवीक्षा की जानी चाहिए। पारदर्शिता में सुधार लाने के लिए, स्थिति का विवरण सहित अलग-अलग मामलों में, कारणों सहित लिया गया समय इंटरनेट वेबसाइट के माध्यम से पब्लिक के लिए उपलब्ध किया जाना चाहिए।
- एल एण्ड डी ओ को फ्री होल्ड में परिवर्तित पट्टों को छोड़कर इसके द्वारा वर्तमान में व्यवस्थित पट्टों के बारे में पूर्ण और विस्तृत डाटा प्राप्त करने की आवश्यकता है। इसके अतिरिक्त, सभी पट्टों और परिसम्पत्तियों से संबंधित डाटा, ऐसे डाटा की शुद्धता तथा विश्वसनीयता सुनिश्चित करते हुए, एक अत्यंत निश्चित समय सीमा के अन्तर्गत प्राप्त किया जाना चाहिए। सम्बद्ध रजिस्ट्रों और अभिलेखों के रखरखाव को कम्प्यूटरीकृत एवं पट्टा तथा सम्पत्ति डाटा से पूर्णतः समाकलित करना चाहिए।

- सम्पदा अधिकारी के न्यायालय में लम्बित मामलों की संख्या अधिक है। यह एल एण्ड डी ओ की एक आंतरिक अदालत है जो कि पूर्ण रूप से विलम्ब के लिए उत्तरदायी है। मंत्रालय/एल एण्ड डी ओ को मामलों के त्वरित निपटान को सुनिश्चित करने के लिए यथेष्ट संख्या में सम्पदा अधिकारियों की नियुक्ति करनी चाहिए। एल एण्ड डी ओ को अपने सतर्कता, विधिक तथा लोक शिकायत सैल में मानव संसाधन को भी सुदृढ़ करना चाहिए ताकि न्यायिक मामलों में प्रभावी और त्वरित सुनवाई तथा सतर्कता एवं लोक शिकायत संबंधी मामलों का शीघ्र निपटान सुनिश्चित किया जा सके।

अध्याय 1.

भूमि एवं विकास कार्यालय - एक विहंगावलोकन

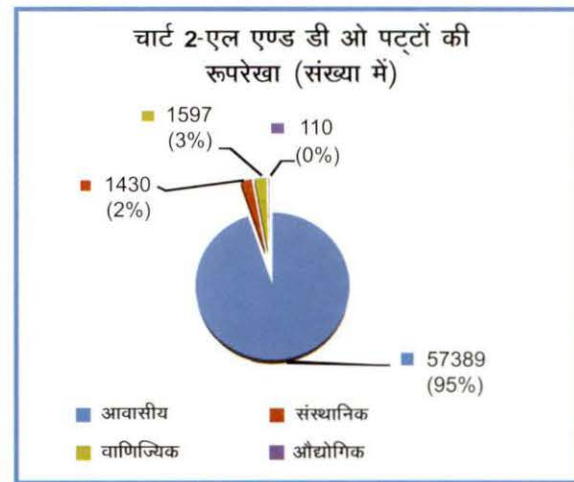
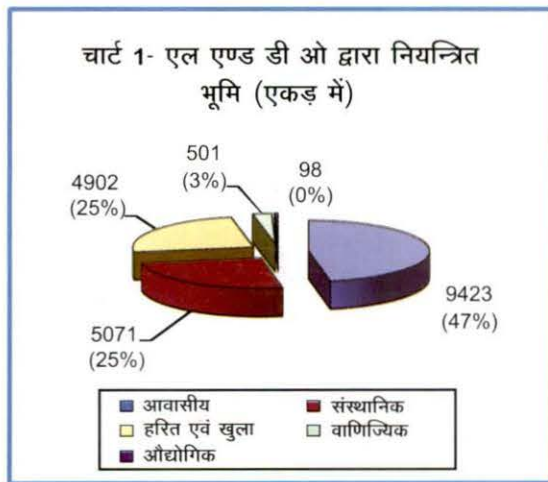
1.1 प्रस्तावना

भूमि एवं विकास कार्यालय (एल एण्ड डी ओ) शहरी विकास मंत्रालय (एम.ओ.यू.डी.) का एक सम्बद्ध कार्यालय है और दिल्ली में भारत सरकार की सम्पत्तियों के प्रशासन के लिए उत्तरदायी है। ये सम्पत्तियाँ दो व्यापक श्रेणियों में आती हैं :

- नजूल भूमि, जो दिल्ली में भारत की राजधानी बनाने के लिए 1911 में अधिगृहीत की गई थी, और
- पुनर्वास भूमि¹, जो पाकिस्तान से विस्थापित व्यक्तियों के तेजी से पुनर्वास के लिए भारत सरकार द्वारा अधिगृहीत की गई थी।

ये सम्पत्तियाँ आवासीय, वाणिज्यिक तथा संस्थानिक प्रयोजनों के लिए पट्टों पर दी गई थीं। पुरानी नजूल भूमियों के पट्टे चिरस्थायी पट्टे हैं और प्रत्येक 30 वर्ष बाद पट्टाकर्ता (एल एण्ड डी ओ) के विकल्प पर भूमि किराया संशोधनीय है। पुनर्वास पट्टे 99 वर्षों के लिए हैं और भूमि किराया का संशोधन 20 वर्षों के बाद नियत है।

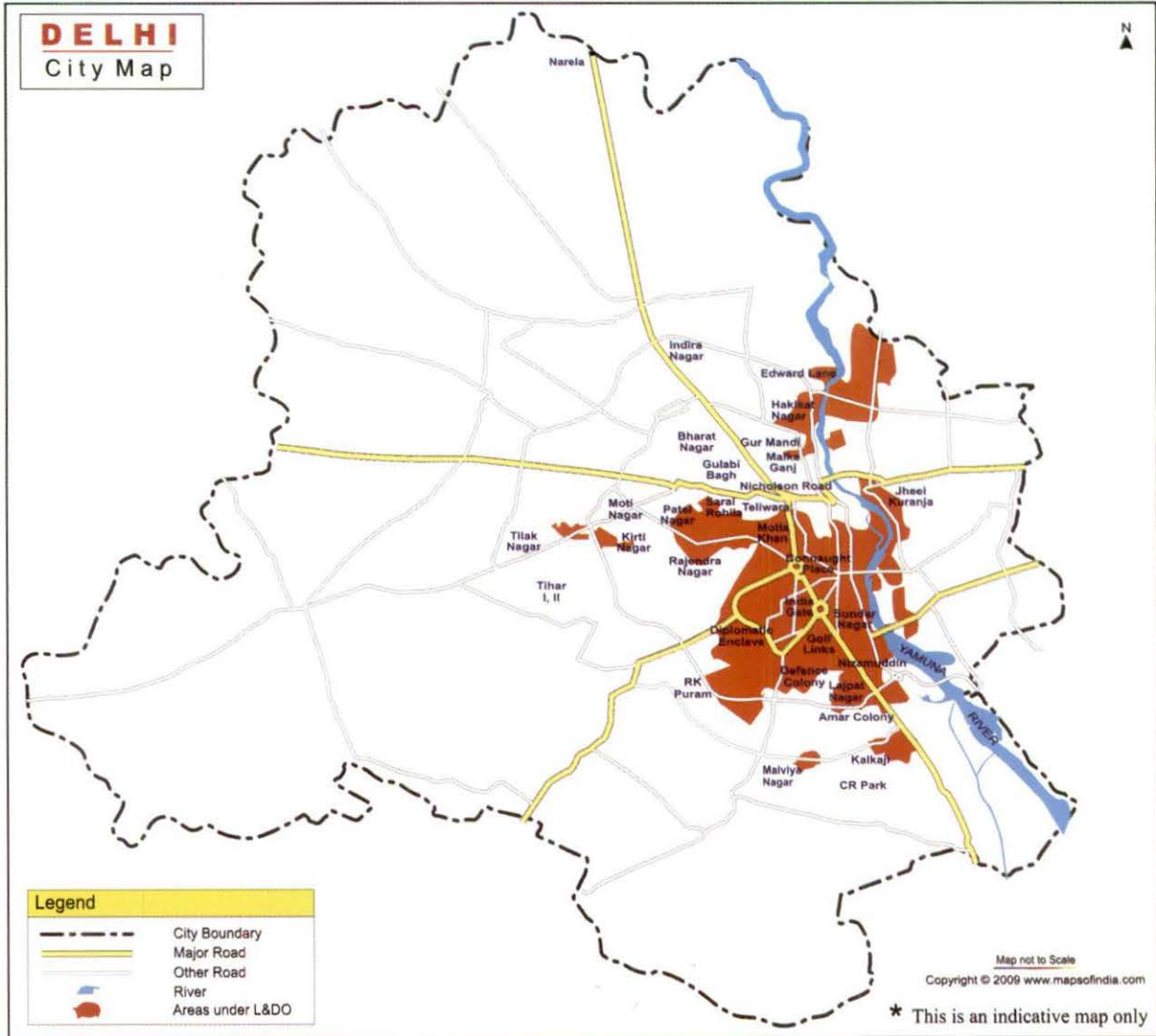
कथित रूप से एल एण्ड डी ओ विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आने वाले 19,995² एकड़ के कुल क्षेत्र में फैले 60,526 पट्टों की व्यवस्था करता है, जो दिल्ली के कुल क्षेत्र का 5.5 प्रतिशत बनता है। इसमें लुटियंस बंगला क्षेत्र (एल.बी.जेड) और अन्यत्र के अन्तर्गत नजूल क्षेत्रों जैसे चाणक्यपुरी, जोर बाग, गोल्फ लिंक, सुन्दर नगर, डिफेंस कॉलोनी और कनॉट प्लेस तथा पुनर्वास कॉलोनियाँ जैसे लाजपत नगर, राजेन्द्र



¹पुनर्वास पट्टे, जो पूर्व में पुनर्वास विभाग द्वारा प्रशासित थे, 1983 में एल एण्ड डी ओ को हस्तांतरित किये गए थे।

²इसमें दिल्ली विकास प्राधिकरण (डी.डी.ए.) की देखरेख एवं अनुरक्षण में रखी गई 9177 एकड़ भूमि शामिल नहीं है।

चित्र 1 - एल एण्ड डी ओ के अधीन क्षेत्र



नगर और पटेल नगर, के मुख्य इलाके शामिल हैं। इन पट्टों में से, 28,824 पट्टे 1992 से पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित किए गए हैं। एल एण्ड डी ओ के नियंत्रण के अन्तर्गत क्षेत्रों के ब्यौरे **अनुबंध-1** में दिए गए हैं।

1.2 एल एण्ड डी ओ के कार्य

एल एण्ड डी ओ का मुख्य कार्य पट्टों का प्रशासन है, जिसमें प्रतिस्थापन, रूमान्तरण और बिक्री तथा गिरवी हेतु अनुमति देना शामिल है। अन्य कार्यों में निम्न शामिल हैं :

- भारत सरकार के निर्देशों के अन्तर्गत सरकारी/अर्ध सरकारी विभागों तथा राजनीतिक, सामाजिक, सांस्कृतिक, चेरिटेबल, शैक्षिक और धार्मिक संस्थाओं को भूमि का आबंटन।
- विशिष्ट प्रकार के पट्टों का पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तन।
- इसके नियंत्रणाधीन भूमि के संबंध में सरकारी प्राप्यों की वसूली।
- सरकारी भूमि से आबादकारों की बेदखली और क्षतिपूर्ति की वसूली।
- पट्टा प्रभारों और भूमि किराया की वसूली और प्राप्तियों के लेखाओं का अनुरक्षण तथा राजस्व का प्रतिदाय।

1.3 संगठनात्मक ढांचा

भूमि एवं विकास अधिकारी एल एण्ड डी ओ का प्रधान है जिसकी निम्न द्वारा सहायता की जाती है :

- छः उपभूमि एवं विकास अधिकारी,
- एक अभियन्ता जो तकनीकी शाखा का प्रधान होता है,
- एक सतर्कता सह विधि अधिकारी जो पट्टों के पुनरीक्षण, विधि दस्तावेजों की जांच तथा सतर्कता कार्य के लिए उत्तरदायी है।
- एक लेखा अधिकारी, जो एल एण्ड डी ओ के आन्तरिक लेखापरीक्षा अधिकारी के रूप में भी कार्य करता है,
- एक सम्पदा अधिकारी (ई.एस.ओ.), जो लोक परिसर (अनधिकृत दखलदारों की बेदखली) अधिनियम, 1971 (पी.पी.ई. अधिनियम) के प्रावधानों के अन्तर्गत अर्ध न्यायिक अधिकारी के रूप में कार्य करता है; और
- एक जन सम्पर्क अधिकारी।

228 कर्मचारियों की संस्वीकृत संख्या के विरुद्ध एल एण्ड डी ओ में सभी संवर्गों में 38 रिक्तियों के साथ 190 व्यक्ति तैनात हैं। पट्टों का प्रशासन छः पट्टा अनुभागों, चार सम्पत्ति अनुभागों और एक पुनर्वास सम्पत्ति सैल के माध्यम से किया जाता है।

2008-09 के दौरान एल एण्ड डी ओ का व्यय 5.60 करोड़ रु. था।

अध्याय 2.

लेखापरीक्षा अभिगम

2.1 लेखापरीक्षा उद्देश्य तथा क्षेत्र

2003-04 से 2007-08 तक की अवधि के लिए एल एण्ड डी ओ के कार्यचालन की निष्पादन लेखापरीक्षा यह निर्धारित करने के लिए की गई थी कि क्या एल एण्ड डी ओ :

- मुख्य स्थानों में भारत सरकार की सम्पत्तियों के पट्टों का प्रभावी तथा दक्ष प्रबन्धन कर रहा था और ऐसी सम्पत्तियों की बढ़ती कीमतों के अनुरूप ऐसे पट्टों से प्रतिफल सुनिश्चित कर रहा था;
- प्रभावी एवं दक्ष तरीके से भूमि किराये का संशोधन तथा पट्टेदारों से भूमि किराये एवं अन्य प्राप्यों की शीघ्र तथा समय से वसूली सुनिश्चित कर रहा था;
- बिक्री और गिरवी अनुमतियों, प्रतिस्थापन, स्मान्तरण तथा फ्री होल्ड में परिवर्तन के लिए एल एण्ड डी ओ हेतु पट्टेदारों से आवेदनों का दक्षता एवं पारदर्शिता से संसाधन कर रहा था और अन्य अनुषंगी कार्यकलापों जैसे निरीक्षण और सर्वेक्षण दक्षता से कर रहा था; और
- अपने नियंत्रण के अन्तर्गत पट्टों और सम्पत्तियों के संबंध में पूर्ण और विश्वसनीय अभिलेख तथा प्रलेख का रखरखाव कर रहा था तथा ऐसे अभिलेखों के कम्प्यूटरीकरण का प्रभावी एवं दक्षता से कार्यान्वयन कर रहा था।

लेखापरीक्षा का क्षेत्र एल एण्ड डी ओ द्वारा विस्तृत अभिलेखों का रख रखाव न करने के कारण व्यक्तिगत मामला अभिलेखों की नमूना जांच तक सीमित था।

2.2 लेखापरीक्षा मानदण्ड

निष्पादन लेखापरीक्षा के लिए लेखापरीक्षा मानदण्ड के मुख्य स्रोत निम्न थे :

- एल एण्ड डी ओ की कार्यालय नियम पुस्तक (मार्च 1995 में यथा संशोधित)
- शहरी विकास मंत्रालय की वार्षिक रिपोर्टें तथा निष्पादन बजट,
- कार्यालय आदेश, संशोधन तथा अन्य परिपत्र
- एल एण्ड डी ओ का पट्टों के लिए सिटीजन चार्टर,
- एल एण्ड डी ओ की सूचना का सार संग्रह (सूचना का अधिकार अधिनियम 2005 की धारा 4 के अन्तर्गत जारी), और
- आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ई.डब्ल्यू.एस.) के रोगियों का इलाज करने और ऐसे वर्गों के छात्रों का प्रवेश तथा उनको निःशुल्कता³ प्रदान करना भी सुनिश्चित करने पर माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के अन्तरिम आदेश।

³निःशुल्कता: आबंटन के निबंधनों के अनुसार प्रतिशतता समय-समय पर शिक्षा निदेशालय, दिल्ली सरकार/शिक्षा तथा संस्कृति मंत्रालय द्वारा निर्धारित नियमों द्वारा शासित होगी। 25 प्रतिशत तक कमजोर वर्गों से संबंधित छात्रों को प्रवेश तथा उनको निःशुल्कता प्रदान करना स्कूल सुनिश्चित करेंगे।

2.3 लेखापरीक्षा कार्यप्रणाली

निष्पादन लेखापरीक्षा के आरम्भ में एल एण्ड डी ओ ने (जुलाई 2008) अपने कार्यकलापों तथा कार्यचालन पर लेखापरीक्षा को प्रस्तुतीकरण किया। इसके बाद अगस्त 2008 में एन्ट्री कान्फ्रेंस आयोजित की गई और निष्पादन लेखापरीक्षा का क्षेत्र तथा उद्देश्य स्पष्ट किए गए तथा चर्चा की गई।

एल एण्ड डी ओ के अभिलेखों की अगस्त तथा दिसम्बर 2008 के बीच संवीक्षा की गई थी। इसके अतिरिक्त पट्टा की शर्तों/आबंटन के निबंधनों का अनुपालन सत्यापित करने के लिए एल एण्ड डी ओ से अधिकारियों के साथ लेखापरीक्षा द्वारा निम्नलिखित मामलों में संयुक्त क्षेत्रीय दौरे भी आयोजित किए गए थे :

- एक अस्पताल (विम्हांस),
- तीन शैक्षिक संस्थान (डी.पी.एस. इंटरनेशनल, पुष्प विहार; बाल भारती पब्लिक स्कूल, गंगाराम अस्तपाल मार्ग; और केन्द्रीय विद्यालय-एन्ड्रयूज गंज);
- चार पेट्रोल पम्प (क्यू पाइंट - शाहजहां रोड, सेन मार्टिन मार्ग, लिक रोड - लाजपत नगर/लोधी कॉलोनी तथा मोती बाग);
- लुटियंस बंगला क्षेत्र तथा अन्य क्षेत्रों में चयनित खाली प्लाट; और
- आई.एन.ए. मार्किट (पुनर्विकास की नीति के कार्यान्वयन का निर्धारण करने के लिए)।

जनवरी 2009 में एल एण्ड डी ओ के साथ एक्जिट कान्फ्रेंस आयोजित की गई जिसमें मुख्य लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर विस्तार से चर्चा की गई। मसौदा लेखापरीक्षा प्रतिवेदन जनवरी 2009 में शहरी विकास मंत्रालय को जारी किया गया। मंत्रालय से उत्तर मार्च 2009 में प्राप्त हुआ जिस पर इस प्रतिवेदन को अंतिम रूप देते समय विचार किया गया है।

इस निष्पादन लेखापरीक्षा के आयोजन के दौरान एल एण्ड डी ओ द्वारा दिए गए सहयोग तथा सहायता का लेखापरीक्षा आभार व्यक्त करता है। पट्टाधारियों, जिनके परिसरों का लेखापरीक्षा दल द्वारा प्रत्यक्ष निरीक्षण किया गया, के सहयोग का भी आभार व्यक्त करता है।

अध्याय 3.

पूर्व लेखापरीक्षा निष्कर्ष

एल एण्ड डी ओ के कार्यचालन की 1998 में गत समीक्षा की गई थी और भारत के नियंत्रक - महालेखापरीक्षक के लेखापरीक्षा प्रतिवेदन 2000 की संख्या 2 संघ सरकार (सिविल) संव्यवहार लेखापरीक्षा टिप्पणियां के पैराग्राफ 5.1 में सूचित की गई थी। लेखापरीक्षा के मुख्य निष्कर्ष संक्षिप्त रूप में निम्नवत थे :

- सम्पत्तियों के दस्तावेजीकरण में गम्भीर कमजोरी थी जिसने एल एण्ड डी ओ के प्रभावी कार्यचालन को निष्प्रभावी कर दिया।
- भूमि किराये के अनियमित संशोधन या संशोधन न करने के परिणामस्वरूप भूमि किराये का संचय हुआ तथा 24.96 करोड़ रु. की हानि हुई।
- एल एण्ड डी ओ द्वारा प्रभावी कार्रवाई की कमी के परिणामस्वरूप 19 मामलों में उल्लंघनों के कारण 74.77 करोड़ रु. की वसूली नहीं हुई। इसके अतिरिक्त, अनुचित निर्धारण तथा दोषपूर्ण दस्तावेजीकरण से उल्लंघन तथा दुरुपयोग के मामलों में प्राप्यों के संग्रहण में बाधा आई तथा 122 मामलों में एल एण्ड डी ओ द्वारा मांगे गए 94.06 करोड़ रु. की वसूली नहीं हुई थी।
- 9.60 करोड़ रु. के प्राप्य शैक्षिक, सामाजिक तथा सांस्कृतिक संस्थाओं से वसूले नहीं गए थे जिन्होंने रियायती पट्टों की शर्तों का उल्लंघन किया था।
- अतिक्रमण को रोकने में एल एण्ड डी ओ की अप्रभावकारिता के परिणामस्वरूप 100 एकड़ तथा 930 करोड़ रु. मूल्य की सरकारी भूमि का अनाधिकृत कब्जा हुआ। इसके अतिरिक्त एल एण्ड डी ओ तथा डी.डी.ए/एम.सी.डी. के परस्परव्यायी नियंत्रण के कारण 1590 एकड़ सरकारी भूमि का अतिक्रमण हुआ।
- 38 मामले सम्पदा अधिकारी के न्यायालय में बेदखली की प्रतीक्षा में थे जबकि 551 विधि मामले विभिन्न न्यायालयों में लम्बित थे।

फरवरी 2002 में प्रस्तुत उपर्युक्त पैराग्राफ पर की गई कार्रवाई टिप्पणी में मंत्रालय ने निम्नलिखित आश्वासन दिए थे :

- मूल अभिलेखों के रखरखाव की समयबद्ध कार्य योजना पहले ही बनाई जा चुकी है और ऐसे अभिलेख/रजिस्टर अगली लेखापरीक्षा के दौरान दिखाए जायेंगे।
- परिवर्तन आवेदनों, उल्लंघनों के लिए उत्पन्न मांग, राजस्व निगरानी, न्यायालय मामले आदि के आनलाइन संसाधन के लिए सॉफ्टवेयर विकसित किया जा चुका है। नजूल सम्पत्तियों से संबंधित सम्पत्ति डाटाबेस सृजित करने का कार्य सितम्बर 2001 में आरम्भ किया गया और तीन महीने के अन्दर इंस्टीच्यूट आफ पब्लिक आडीटर्स आफ इंडिया द्वारा पूरा किया जाना था।
- 10,000 पुनर्वास सम्पत्तियां मांगों की उत्पत्ति के लिए चुनी जाएंगी और यह 2004-05 के दौरान पूरी कर ली जाएंगी।
- नजूल सम्पत्तियों के संबंध में भूमि किराये का संशोधन न करने का मुद्दा विचाराधीन था।

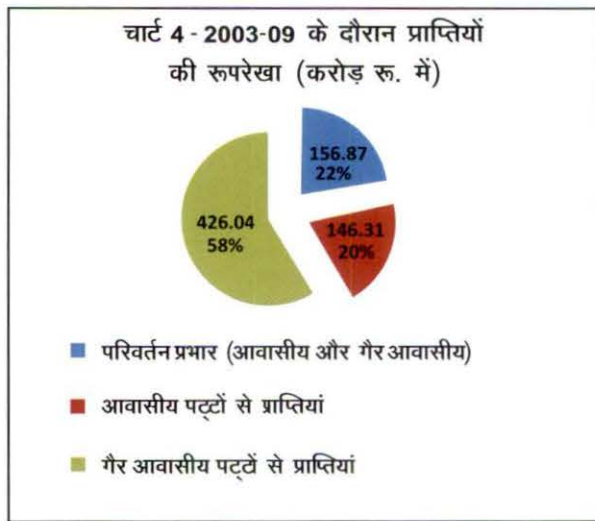
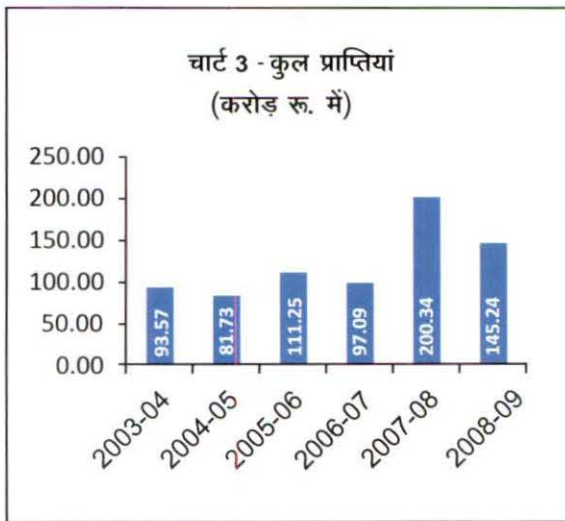
- भूमि किराये के संशोधन और पेट्रोल पम्पों के संबंध में अनुषंगी मामले की उपयुक्त नीति की सिफारिश करने के लिए एक अध्ययन ग्रुप गठित किया गया था।
- सभी सरकारी प्राप्यों की वसूली के लिए कार्रवाई प्रारम्भ की गई थी तथा कुछ मामलों में वसूली हो गई थी।

तथापि, जैसाकि इस प्रतिवेदन के शेष भाग में ब्यौरा दिया गया है, गत लेखापरीक्षा में बताई गई अधिकांश कमियां-निरन्तर जारी हैं, जबकि संसद की लोक लेखा समिति को प्रस्तुत की गई कार्रवाई टिप्पणी में मंत्रालय ने स्पष्ट आश्वासन दिया था।

अध्याय 4. एल एण्ड डी ओ की प्राप्ति

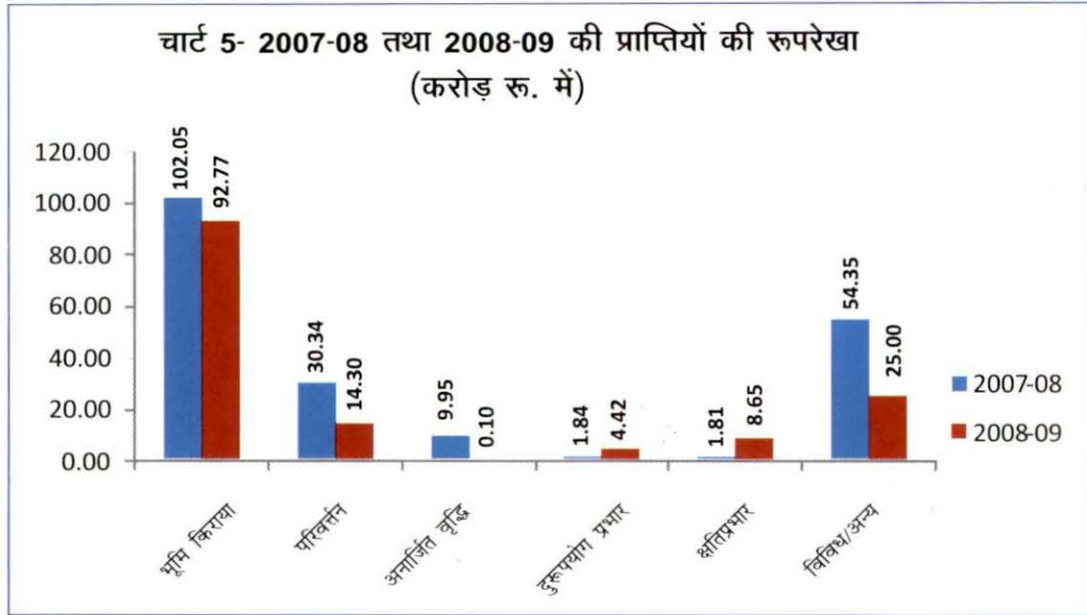
4.1 प्राप्ति की प्रवृत्ति

एल एण्ड डी ओ की प्राप्ति में पट्टा परिसम्पत्तियों का भूमि किराया, पट्टा परिवर्तन प्रभार, क्षति/दुरुस्त्रयोग प्रभार और विविध प्राप्ति शामिल हैं। गत छः वर्षों में प्राप्ति की स्थिति नीचे दी गई है :



एन.सी.टी. में मुख्य इलाकों में हजारों एकड़ भूमि के बावजूद इन पट्टों पर दी गई सम्पत्तियों से इनकी स्थिति के लिहाज से प्राप्ति सापेक्षतः नगण्य हैं। पट्टों पर दी गई सम्पत्तियों से भूमि किराया (जी.आर.)/अतिरिक्त भूमि किराया (ए.जी.आर.) एल एण्ड डी ओ की कुल प्राप्ति का एकल अधिकांश घटक है। 2008-09 के दौरान 145.24 करोड़ रु. की कुल प्राप्ति में से भूमि किराया/अतिरिक्त भूमि किराया 92.77 करोड़ रु. था जो कुल प्राप्ति का 63.87 प्रतिशत बनता था। भूमि किराये के संबंध में अत्याधिक कमी के कारणों की चर्चा पैराग्राफ 4.2 में की गई है।

राजस्व प्राप्ति का शीर्षवार वर्गीकरण केवल 2007-08 के उपरान्त उपलब्ध था और 2007-08 तथा 2008-09 की प्राप्ति की रूपरेखा निम्नवत थी :



उत्तर में (मार्च 2009) मंत्रालय ने बताया कि एन.आई.सी. द्वारा तैयार किए जाने वाले नये मॉड्यूल की सहायता से सूचना एवं सुविधा केन्द्र में भूमि किराया, क्षति प्रभार, शास्तिक ब्याज आदि जैसी विभिन्न श्रेणियों में आरम्भिक चरण में इन प्राप्तियों के वर्गीकरण करने के प्रयास अब जारी थे।

एल एण्ड डी ओ के लेखाओं में आवासीय तथा गैर आवासीय पट्टों से सम्बन्धित प्राप्तियां अलग-अलग हैं। तथापि परिवर्तन से प्राप्तियां साथ-साथ ली जाती हैं। निम्नलिखित तालिका 2006-07 से 2008-09 के दौरान शीर्षवार प्राप्तियां दर्शाती हैं:

तालिका 1: शीर्षवार प्राप्तियां

(करोड़ रु. में)

वर्ष	प्राप्तियां		
	परिवर्तन	अन्य प्राप्तियां	
		आवासीय	गैर आवासीय
2006-07	19.13	29.67	48.29
2007-08	30.34	72.31	97.69
2008-09	14.30	11.67	119.27

2008-09 में परिवर्तन प्राप्तियों के साथ-साथ आवासीय पट्टों से अन्य प्राप्तियों में तीव्र कमी का एक कारण यह था कि मार्च 2008 से फ्रीहोल्ड में परिवर्तन से पूर्व सम्पत्तियों का निरीक्षण अनिवार्य कर दिया गया। स्पष्टतया 2008-09 में परिवर्तन के लिए बहुत कम आवेदन प्राप्त हुए। आवासीय पट्टा प्राप्तियों में कमी भी बहुत कम परिवर्तनों को आरोप्य थी क्योंकि सभी बकाया पट्टे देय परिवर्तन से पूर्व निपटाने होते हैं।

4.2 भूमि किराया

4.2.1 प्रस्तावना

भूमि किराया प्रीमियम के संदर्भ में निर्धारित दरों पर उदग्रहीत एक वार्षिक प्रभार या आबंटन के समय पर उदग्रहीत एक समय भुगतान है। यह किराया अग्रिम में या तो दो छमाही किश्तों में या एक अप्रैल को वार्षिक देय है।

नजूल सम्पत्तियों के संबंध में भूमि किराया सामान्यतया लाभकारी प्रयोजनों हेतु प्रयुक्त परिसरों के लिए पूर्ण बाजार दरों पर संगणित प्रीमियम और अलाभकारी प्रयोजनों हेतु प्रयुक्त परिसरों के लिए सरकार द्वारा नियत प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत वसूली योग्य है। भूमि किराया प्रत्येक 30 वर्षों पर एल एण्ड डी ओ के विकल्प पर संशोधनीय है। तथापि पुराने नजूल पट्टों, जहाँ भूमि किराया एक निर्धारित राशि थी, और बाजार दर/प्रीमियम पर आधारित नहीं था, के लिए फरवरी 1984 में एक कार्यालय आदेश जारी किया गया था जिसके द्वारा पूर्व भूमि किराये में संशोधन के विलम्ब की अवधि पर निर्भर विशिष्ट गुणज द्वारा बढ़ाया जाना था। पुनर्वास पट्टों के संबंध में भूमि किराया नाममात्र है परन्तु द्वितीय बिक्री/आबंटन के मामले में भूमि किराया भूमि के मूल्य के 2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर पर संशोधित किया जा सकता है।

4.2.2 भूमि किराये की वसूली न करना

प्रत्येक पट्टे के संबंध में भूमि किराये की वसूली की भूमि किराया रजिस्ट्रारों के माध्यम से निगरानी की जानी है जो ब्लाक वार तथा प्लॉट वार व्यवस्थित किए जाने थे। तथापि ये रजिस्टर लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किए गए और स्पष्टतया बनाए नहीं गए थे।

पट्टाधारकों द्वारा भूमि किराये के वास्तविक भुगतान लेखा अनुभागों द्वारा अनुरक्षित भूमि किराये खाता बही में दर्ज किए जा रहे थे, तथापि ये पट्टा संख्या पर आधारित थे जबकि रसीद चालानों पर सम्पत्ति संख्या दर्शाई गई जिसके कारण डाटा एन्ट्री तथा मिलान में कठिनाई हुई। एल एण्ड डी ओ बकाया भूमि किराया तथा अन्य प्राप्यों की कुल राशि लेखापरीक्षा को नहीं बता सका। भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक के 1986 से पहले के प्रतिवेदनों में भी इसका उल्लेख किया गया था। तब मंत्रालय ने आश्वासन दिया था कि रजिस्टर अद्यतन किए जाएंगे परन्तु सी.ए.जी. के पूर्व प्रतिवेदनों के 20 साल बीत जाने के बाद भी कोई कार्रवाई नहीं की गई थी।

अन्ततः भूमि किराये की वसूली की निगरानी करने का उद्देश्य, ताकि बकायों की वसूली के लिए उचित कार्रवाई की जा सके, पूरा नहीं हो रहा था।

उत्तर में मंत्रालय ने तथ्यों को स्वीकार कर लिया और बताया कि सम्पत्ति संख्या तथा पट्टा संख्या दोनों दर्शाते हुए कम्प्यूटरीकृत अभिलेख बनाने के प्रयास किए जा रहे थे।

मंत्रालय के उत्तर की प्राप्ति के बाद 174 सम्पत्तियों/पट्टों के चार भूमि किराया खाताबही की जांच के दौरान लेखापरीक्षा में देखा गया कि केवल 8 प्रतिशत मामलों में 2000 के बाद की प्रविष्टियां की गई थीं जबकि 11 प्रतिशत मामलों में प्रविष्टियां "किस्त अदायगी आधार" अर्थात् अन्तिम निपटान की शर्त पर की जा रही थीं।

4.2.3 बाजार दरों/प्रीमियम तथा भूमि किराये का संशोधन न करना

पट्टा सम्पत्तियों का भूमि किराया, भूमि के मूल्य, जो समय-समय पर एल एण्ड डी ओ द्वारा अधिसूचित किया जाता है, के आधार पर नियत किया जाता है। भूमि के आबंटन के लिए प्रीमियम दरें (बाजार दरें तथा अन्य रियायती दरें) 1 अप्रैल 1998 से 31 मार्च 2000 तक अधिसूचित की गई थीं। तथापि उसके बाद दस वर्षों से अधिक अवधि से ये दरें संशोधित नहीं की गई हैं। अतः एल एण्ड डी ओ गत दशक के दौरान अचल सम्पत्ति मूल्यों में पर्याप्त वृद्धि के बावजूद कर्नाट प्लेस में वाणिज्यिक सम्पत्ति के भूमि किराये की गणना 1998 में अधिसूचित दरों, 57,960 रु. प्रति वर्ग मीटर, का प्रयोग करके कर रहा है। श्रेणी ए लोकेलिटी जो कर्नाट प्लेस से कम नहीं है, के लिए एम.सी.डी. द्वारा अधिसूचित दर, व्यापारिक उपयोग के संबंध में, 1.29 लाख रु. प्रति वर्ग मीटर है।

बाजार दरों के संशोधन में विलम्ब के कारण भूमि के बाजार मूल्य और अधिसूचित दरों के बीच बड़ा अन्तर हो गया। इसके परिणामस्वरूप बढ़े हुए भूमि किराये की वसूली में पर्याप्त विलम्ब हुआ और पूर्वप्रभावी वृद्धि की वसूली न करने से सम्भावित हानि हुई जिसे एल एण्ड डी ओ के पास पूर्ण डाटा के अभाव में निर्धारित नहीं किया जा सकता। एल एण्ड डी ओ के अनुसार एक बार संशोधन अधिसूचित होने पर बढ़े हुए भूमि किराये का बकाया पट्टाधारकों से वसूल कर लिया जाएगा। इसके अतिरिक्त मंत्रालय ने अपने उत्तर में बताया कि बाजार दरों के संशोधन का प्रस्ताव काफी समय से वित्त मंत्रालय में लम्बित है। लेखापरीक्षा के विचार में जब कभी यथासमय यह प्रभावी होता है तब वसूली योग्य हुए प्राप्यों की राशियां विशाल हो जाएगीं।

आठ वर्षों से अधिक समय के बाद अलग-अलग पट्टाधारकों से भूमि के बकाया संगणित करने तथा वसूल करने में भारी व्यावहारिक तथा कानूनी कठिनाइयां आनी हैं। इससे प्राप्यों की धीमी वसूली/वसूली न होने की सम्भावना और इन पट्टों के न्यायालय मामलों में उलझने की सम्भावना के अतिरिक्त इससे पट्टाधारकों को अनुचित कठिनाई होगी।

एल एण्ड डी ओ के अनुसार दरों के संशोधन का प्रस्ताव भारत सरकार को प्रस्तुत था, तथापि सुसंगत फाइलें या उनकी प्रतियां लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं की गई थीं।

4.2.4 फरवरी 1984 के कार्यालय आदेश के अनुसार नजूल पट्टों के भूमि किराये का संशोधन

4.2.4.1 संशोधन फार्मुला का औचित्य

फरवरी 1984 का आदेश निर्दिष्ट करता है कि पहले का भूमि किराया संशोधन की देय तारीख से बीते वर्षों की संख्या के आधार पर विशिष्ट गुणज तक निम्नवत बढ़ाया जाना था :

तालिका- 2: संशोधित भूमि किराये का निर्धारण

देय हुए संशोधन से बीते वर्षों की संख्या	कितने गुणा
1 से 10 वर्ष	चार गुणा
11 से 20 वर्ष	छः गुणा
21 से 30 वर्ष	आठ गुणा
31 से 40 वर्ष	दस गुणा

लेखापरीक्षा के विचार में निम्नलिखित कारणों से इस तदर्थ फार्मूला को जारी रखने का कोई औचित्य नहीं है :

- किराया मूल्य के रूप में ऐसे पूंजीकृत मूल्य के 9 प्रतिशत और संशोधित भूमि किराये के रूप में इस किराया मूल्य के एक तिहाई या आधे के साथ 20 वर्षों की अवधि पर व्ययों को घटाकर किराया मूल्यों के पूंजीकरण के आधार पर भूमि किराया संशोधित करने के बजाय कार्यालय आदेश ने केवल वर्तमान भूमि किराये पर आधारित भूमि किराये की प्रथम बार वृद्धि के लिए मल्टीपल स्लेब बेस्ड फार्मूला आरम्भ किया। तथापि सरकारी राजस्व (विशेषकर गैर आवासीय पट्टों के लिए) की हानि को ध्यान में रखकर ऐसे फार्मूला के लिए वित्तीय औचित्य कार्यालय आदेश में इंगित नहीं किया गया था। वस्तुतः कार्यालय आदेश में उदाहरण सहित भूमि किराये की गणना के लिए दस परिकल्पित मामले स्पष्टतया किराया मूल्य पर संशोधित भूमि किराये को आधार बनाने के बजाय मल्टीपल स्लेब बेस्ड फार्मूला का प्रयोग करने से 89 प्रतिशत सरकारी राजस्व की हानि दर्शाते हैं (अनुबन्ध-II)।
- कार्यालय आदेश में उदाहरण सहित दर्शाये दस परिकल्पित मामलों में मासिक किराया 0.14 रु. प्रति वर्ग मीटर से 3.59 रु. प्रति वर्ग मीटर के बीच माना गया। एल एण्ड डी ओ के नियंत्रणाधीन क्षेत्रों के मुख्य स्थानों तथा वर्तमान किराया मूल्यों को ध्यान में रखकर ऐसी अत्याधिक निम्न दरों पर आधारित इस फार्मूला से गणना करने का औचित्य आगे वैध नहीं है (अनुबन्ध-III)।
- भूमि किराया पट्टादाता द्वारा दिए गए वादपत्र या विकल्प के आधार पर संशोधित किया गया था। पट्टादाता द्वारा पहले ही दायर किए जा रहे वादपत्र के मामले में भूमि किराया वादपत्र की तारीख से पूर्व व्यापी प्रभाव से संशोधित किया गया था जबकि अन्य मामलों में संशोधित भूमि किराया फरवरी 1984 के कार्यालय आदेश में निर्दिष्ट फार्मूला का प्रयोग कर, भूमि किराये की वृद्धि के लिए नोटिस जारी करने की तारीख से केवल भावी प्रभाव से उदग्रहीत किया था। इस प्रकार इस फार्मूला ने उन पट्टाधारकों को दण्डित किया जिनके मामले में वादपत्र दायर किए गए थे, जबकि अन्य पट्टाधारकों को भावी संशोधनों के साथ छोड़ दिया गया यद्यपि उन्हें आबंटन पूर्व में किए गए हो सकते हैं। यदि दरें निम्नतम विलम्बों के साथ संशोधित की गई होतीं तो एल एण्ड डी ओ को भूमि किराये का दूसरा संशोधन करने का अवसर मिल गया होता। लेखापरीक्षा द्वारा नमूना जांचित चार मामलों में विलम्बित संशोधन के कारण राजस्व की हानि 44 से 70 प्रतिशत के बीच थी (अनुबन्ध-IV)।

सरकारी राजस्व की अनुमानित सम्भाव्य हानि

2008-09 के दौरान 92.77 करोड़ रु. की प्राप्तियों के आधार पर एल एण्ड डी ओ केवल 40.43 रु. प्रति वर्ग मीटर का औसत वार्षिक भूमि किराया प्राप्त कर रहा था (अनुबन्ध-V)।

एल एण्ड डी ओ के नियंत्रणाधीन सम्पत्तियों के सम्भावित मूल्य में 1,18,000 करोड़ रु. (यदि स्थानों, जो एल एण्ड डी ओ क्षेत्रों की अपेक्षा कम आंके गए हैं, के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार (जी.एन.सी. टी.डी.) द्वारा अधिसूचित "ए" श्रेणी⁴ सर्किल दरों के आधार पर संगणित हो) से 3,44,000 करोड़ रु. (रूढ़िवादी बाजार मूल्य पर आधारित) तक अन्तर है (अनुबन्ध-VI)। कनॉट प्लेस क्षेत्र में लगभग 100 रु. प्रति वर्ग फुट के वर्तमान मासिक किराया मूल्य पर आधारित, अनुस्क्षण तथा गृह कर पर व्यय के रूप में किरायों का 40 प्रतिशत मानकर और केवल गैर आवासीय पट्टों को ध्यान में रखकर पट्टों के 1/30⁵ के संबंध में भी सम्भावित संशोधित भूमि किराया, यदि किराया मूल्य पर परिकलित किया जाये, 356 करोड़ रु. बनेगा (अनुबन्ध-VII)। इस प्रकार मात्र गत तीन वर्षों के दौरान संशोधन के लिए देय होने वाले पट्टे 1068 करोड़ रु. वार्षिक प्राप्त कर सकते थे। हमारे विचार में उन पर भूमि किराये के अनुसार एल एण्ड डी ओ के नियंत्रणाधीन भूमि के वास्तविक मूल्य प्राप्त करने के अवसर का एल एण्ड डी ओ द्वारा पूर्णतया उपयोग नहीं किया।

इसके अलावा फरवरी 1984 के आदेश के अन्तर्गत आवासीय प्रयोजनों हेतु उपयोग किए गए परिसर भूमि किराये के संशोधन के परिक्षेत्र से मुक्त होंगे, ऐसे मामलों की यह निश्चय करने के लिए समीक्षा की जाएगी कि कौन सा भूमि किराया सरकार को लाभप्रद ढंग से संशोधित किया जा सकेगा। तथापि ऐसी वार्षिक समीक्षा/ संशोधन लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किया गया था।

4.2.4.2 भूमि किराया संशोधन सैल (आर.जी.आर.सैल)

नजूल पट्टों के भूमि किराये के संशोधन के लिए एक सैल (आर.जी.आर.सैल), जो 2000 में सृजित किए जाने के लिए निश्चित था, ने 2003 से कार्य करना आरम्भ किया। अगस्त 2003 से जुलाई 2008 तक की अवधि के दौरान पट्टा अनुभागों द्वारा आर.जी.आर.सैल को 1085 फाइलें भेजी गईं जैसा कि सैल द्वारा यथा अनुरक्षित प्राप्त फाइलों की सूची से लेखापरीक्षा द्वारा एकत्रित किया गया।

तथापि लेखापरीक्षा यह सत्यापित नहीं कर सका कि क्या संशोधन हेतु देय सभी मामले आर.जी.आर.सैल को भेजे गए थे। इसके अलावा सैल को भेजी गई फाइलों के संबंध में एल एण्ड डी.ओ उन मामलों की संख्या नहीं बता सका जिनमें पट्टाधारक ने संशोधित दरें स्वीकार की थीं और उसके बाद ऐसी दरों का भुगतान किया था। नजूल पट्टे भूमि किराये के संशोधन के लिए कब देय हुए, के पूर्ण ब्यौरे लेखापरीक्षा में अभिनिश्चित भी नहीं किए जा सके।

1085 मामलों में से लेखापरीक्षा में संशोधन के 29 मामलों का चयन किया गया। लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि:

- केवल 10 मामलों में पट्टा दाता ने वापदपत्र दायर किए जहाँ संशोधित भूमि किराया वापदपत्र दायर करने की तारीख से उदग्राही था और 19 मामलों में संशोधन केवल भावी प्रभावी था।

⁴श्रेणी "ए" : उच्चतम दरें

⁵1/30 की संख्या अपनाई गई है क्योंकि भूमि किराए का संशोधन प्रत्येक 30 वर्ष बाद देय होता है।

- केवल 10 पट्टाधारकों ने संशोधित भूमि किराया स्वीकार किया जिनमें से 9 पट्टाधारियों ने संशोधित दरों पर भूमि किराये का वास्तव में भुगतान किया था।

मंत्रालय ने स्वीकार किया कि पट्टा के भूमि किराये के संशोधन के सभी मामले श्रमबल की कमी के कारण आर.जी.आर.सैल द्वारा संसाधित नहीं किए जा सके। तथापि मंत्रालय ने आगे बताया कि जब कभी बिक्री अनुमति, गिरवी अनुमति या परिवर्तनों के लिए आवेदन एल एण्ड डी ओ में प्राप्त हुआ था तब पूर्ण संशोधित भूमि किराया वसूल किया गया था।

उत्तर निम्नलिखित कारणों से मान्य नहीं है:

- यद्यपि आर.जी.आर.सैल गठित करने के लिए 2000 में निर्णय लिया गया फिर भी यह 2003 में स्थापित किया गया था।
- बिक्री अनुमति, गिरवी अनुमति तथा परिवर्तनों के लिए प्राप्त आवेदनों के समय पर संशोधित भूमि किराये की वसूली संशोधन के व्यापक प्रयोग का स्थानापन्न नहीं है जो आर.जी.आर.सैल के गठन का अभिप्रेत उद्देश्य था। यह भूमि किराये के अविलम्ब संशोधन तथा वसूली के प्रति एल एण्ड डी ओ के शिथिल दृष्टिकोण को दर्शाता है।

सिफारिशें

1. आबंटन हेतु प्रयुक्त भूमि की वर्तमान अधिसूचित दरें और पट्टाकृत सम्पत्तियों के भूमि किराये का निर्धारण वर्तमान बाजार दरों से काफी कम हैं तथा रीयल एस्टेट प्राइस मूवमेंट्स के अनुरूप ऊर्ध्वगामी संशोधित किए जाने के लिए आवश्यक हैं जैसाकि एम.सी.डी. क्षेत्रों में भूमि संव्यवहारों के लिए जी.एन.सी.टी.डी. द्वारा पहले ही किया गया है।
2. नजूल पट्टों के संबंध में 1984 में अधिसूचित भूमि किराये के संशोधन के तदर्थ फार्मूला की समीक्षा की जानी चाहिए और फार्मूला, जो प्रमुख स्थानों पर एल एण्ड डी ओ के विशाल भूमि स्वामित्व से उचित राजस्व उत्पन्न करने के लिए भूमि के वर्तमान किराया मूल्य के पूर्णतया अनुरूप हो, से बदला जाना चाहिए। इसके अलावा क्षेत्रवार किराया मूल्यों की अनुसूची भी भूमि बाजार में उतार चढ़ाव के अनुसार आवधिक अन्तरालों पर संशोधित की जानी चाहिए।
3. मंत्रालय को यह सुनिश्चित करने के लिए एक प्रभावी निरीक्षण प्रणाली स्थापित करनी चाहिए कि भूमि किराये के प्रति सभी बकाया प्राप्य एक निश्चित समय सीमा के अन्दर उचित रूप से निर्धारित तथा वसूल किए जाते हैं।
4. क्योंकि भूमि किराये के संशोधन के लिए देय सभी मामले आर.जी.आर.सैल द्वारा संसाधित नहीं किए गए हैं और एल एण्ड डी ओ को भी यह पता नहीं है कि संशोधन के लिए कितने मामले देय हो गए हैं, इसलिए मंत्रालय को एक विशेष समय सीमा निर्धारित करनी चाहिए जिसमें संशोधन के लिए देय सभी मामलों की पहचान की जाती है और तब बिना विलम्ब एल एण्ड डी ओ द्वारा संशोधित किए जा सकते हैं।
5. उन मामलों में शास्तिक कार्रवाई की जानी चाहिए जहाँ पट्टाधारी संशोधित भूमि किराया या अन्य देयों को स्वीकार या भुगतान नहीं करता है। यह समय-समय पर पट्टे की पुनः प्राप्ति की प्रक्रिया आरम्भ कर सकता है जो वास्तव में भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य को प्रकट कर सकती है।

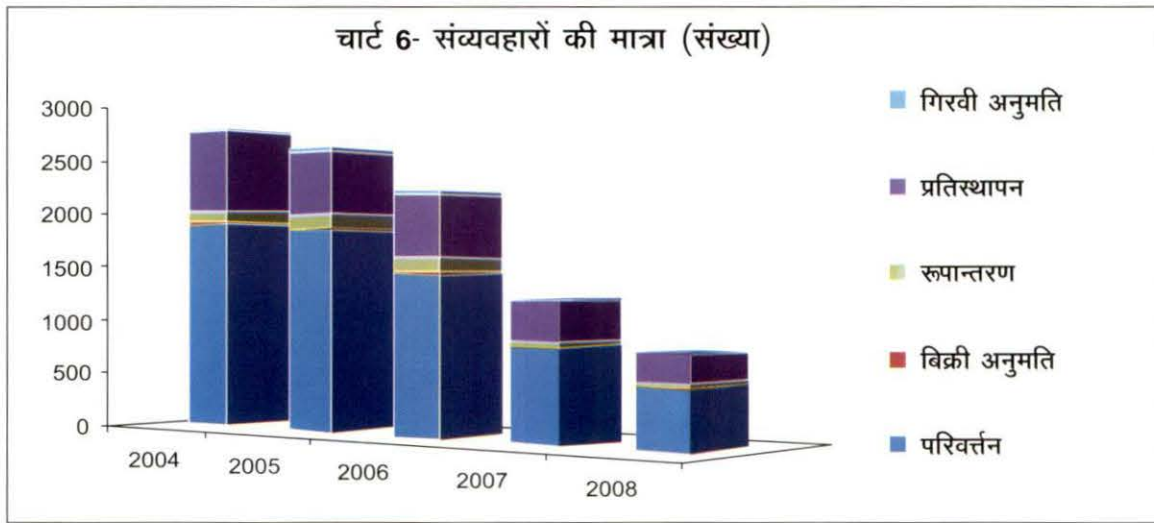
अध्याय 5.

पट्टा प्रशासन, निरीक्षण तथा सर्वेक्षण

5.1 पट्टा प्रशासन

5.1.1 पट्टा संव्यवहारों की मात्रा

2005-06 से 2008-09 के लिए मंत्रालय के निष्पादन बजट/उपलब्धियों के विवरण के अनुसार 2004 से 2008 के दौरान संसाधित पट्टा संव्यवहारों की मात्रा निम्न चार्ट में चित्रित है:



तालिका -3: संव्यवहारों की मात्रा

(पट्टा प्रशासन आवेदनों का वर्षवार निपटान)

वर्ष	2004	2005	2006	2007	2008	योग
गिरवी अनुमति	24	42	34	10	08	118
प्रतिस्थापन	755	556	545	336	220	2412
रूपान्तरण	118	143	139	50	43	493
बिक्री अनुमति	25	14	19	01	02	61
परिवर्तन	1886	1821	1422	824	524	6477
योग	2808	2576	2159	1221	797	9561

प्रवृत्ति दर्शाती है कि एल एण्ड डी ओ द्वारा संसाधित पट्टा संव्यवहारों की मात्रा 2004-2008 की गत पांच वर्ष की अवधि में सुसंगत रूप से कम हुई है।

तथापि लेखापरीक्षा में देखा गया कि मंत्रालय के निष्पादन बजटों में सूचित संव्यवहारों की मात्रा

एल एण्ड डी ओ में अनुरक्षित संव्यवहारों के कम्प्यूटरीकृत डाटा बेस के साथ मेल नहीं खाती है। निष्पादन बजट तथा उपलब्धियों के विवरण में किए गए दावों की यथार्तता पर संदेह प्रकट करती है।

तालिका -4 रिपोर्टों तथा डाटाबेस में डाटा की तुलना

पट्टा प्रशासन कार्यकलाप	2004-08 वर्षों के निष्पादन बजटों के अनुसार मामलों की संख्या	2004-08 वर्षों के लिए आई टी प्रणाली में मामलों की संख्या
गिरवी अनुमति	118	80
प्रतिस्थापन	2412	1891
रूपान्तरण	493	338
बिक्री अनुमति	61	17
परिवर्तन	6477	5030

मंत्रालय ने अपने उत्तर में बताया कि अभिलेखों को पूर्ण करने और संख्याओं के मिलान के लिए प्रयास किए जा रहे थे।

5.1.2 पट्टा प्रशासन की दक्षता

एल एण्ड डी ओ के पट्टाधारकों के सिटीजन चार्टर में यह अनुबंध है कि एल एण्ड डी ओ आवेदनों की प्राप्ति की तारीख से तीन महीनों की अवधि के अन्दर निपटान द्वारा सेवा की गुणवत्ता सुनिश्चित करेगा बशर्ते पट्टाधारक द्वारा प्रस्तुत सूचना और कागजात सही हों।

भूमि प्रबन्धन सूचना प्रणाली (एल.एम.आई.एस.) के इलेक्ट्रॉनिक डाटाबेस, जिसमें अगस्त 2008 तक डाटा शामिल हैं, का लेखापरीक्षा में विश्लेषण किया गया। अवैध डाटा को छोड़कर विभिन्न पट्टा प्रशासन कार्यकलापों के प्रहस्तन हेतु लिए गए समय का समयवार विश्लेषण किया गया, जिसमें स्वीकृत, अस्वीकृत और लम्बित मामले शामिल किए गए। समयवार विश्लेषण से निम्नलिखित पार्श्वचित्र का पता चला:

तालिका -5: पट्टा आवेदनों के संसाधन हेतु लिए गए समय का पार्श्वचित्र

पट्टा कार्यकलाप	जोड़	15 दिन या कम	16 से 90 दिन	91 से 180 दिन	181 दिन से 1 वर्ष	1 से 2 वर्ष	2 वर्ष से अधिक	मामलों की प्रतिशतता जहाँ मामला निपटान में 90 दिन से अधिक समय लिया गया
परिवर्तन	5615	406	1998	1214	874	702	421	57
प्रतिस्थापन	2305	421	1054	342	327	147	14	36
रूपान्तरण	375	56	145	72	63	35	4	46
गिरवी अनुमति	108	21	35	21	18	9	4	48
बिक्री अनुमति	30	5	10	10	5	0	0	50
उपहार अनुमति	2	0	1	0	1	0	0	50
योग	8435	909	3243	1659	1288	893	443	51

उपर्युक्त पार्श्वचित्र से पता चलता है कि औसतन 51 प्रतिशत मामलों में निपटान के लिए 90 दिन से अधिक समय लगा जबकि 5 प्रतिशत मामलों के निपटान में दो वर्ष से अधिक समय लिया गया। इसके अतिरिक्त लगभग 11 प्रतिशत मामलों के निपटान 15 दिनों के अन्दर किए गए।

स्पष्टतया, यह एल एण्ड डी ओ द्वारा पट्टा आवेदन के प्रभावी और दक्ष प्रशासन की कमी दर्शाता है। समयवार विश्लेषण स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि कुछ आवेदन 90 दिन की उपलब्ध समय सीमा के विरुद्ध अत्यधिक तेजी से संसाधित और 15 दिन के अन्दर निपटाये गए थे जबकि अन्यो को लम्बित रखा गया और 6 से 24 मास या अधिक अवधि के बीच पर्याप्त विलम्ब से निपटाये गए।

लेखापरीक्षा के विचार में:

- यह प्रभावी पर्यवेक्षण की कमी प्रदर्शित करता है।
- कुछ आवेदनों के लिए दर्शाए जा रहे अनुचित पक्षपात से इन्कार नहीं किया जा सकता।
- ये विलम्ब सूचना/दस्तावेजों की अपेक्षाओं को सरल करने और वस्तुतः क्या अपेक्षित है, की स्पष्ट तथा साधारण व्याख्याएँ प्रदान करने के लिए एल एण्ड डी ओ द्वारा पर्याप्त प्रयासों की कमी भी प्रदर्शित करते हैं।
- 2004-2005 के बाद से संव्यवहारों की मात्रा में कमी का परिणाम बेहतर दक्षता होना चाहिए था और यह डाटा के विश्लेषण द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया था। स्पष्टतया, ग्राहक सेवा में सुधार नहीं हुआ है।

सिफारिशें

6. विभिन्न पट्टा कार्यकलापों के आवेदनों के संसाधन में अत्याधिक तेजी तथा असाधारण विलम्ब/लम्बन के मामलों की लगातार निगरानी की जानी चाहिए और ऐसी गति/विलम्ब के कारण अभिनिश्चित किए जाने चाहिए और यदि आवश्यक हो, विशिष्ट मामलों में विस्तार से संवीक्षा की जानी चाहिए।
7. पारदर्शिता में सुधार के उद्देश्य से अलग-अलग मामलों की स्थिति तथा कारणों सहित लिए गए समय के ब्यौरे इंटरनेट वेबसाइट के माध्यम से जनता के लिए अभिगम्य बनाए जाने चाहिए।
8. ऐसी निगरानी को समर्थ बनाने हेतु आवेदनों के संसाधन हेतु लिए गए समय से संबंधित विशेष रिपोर्ट भूमि प्रबन्धन सूचना प्रणाली आई.टी.प्रणाली के भाग के रूप में आरम्भ की जानी चाहिए।
9. यह सुनिश्चित करने के लिए सरलीकरण हेतु विशेष प्रयास किए जायें कि आवेदन, जब प्रस्तुत किए जायें, सभी प्रकार पूर्ण हैं। अधिकांश मामलों में आवेदन, जो आरम्भिक अवस्था में पूर्ण पाए जाते हैं, शीघ्रता से संसाधित किए जाने चाहिए और ऐसा शीघ्र संसाधन संसाधनसमय के समयवार पार्श्वचित्र में दर्शाया जाना चाहिए।

5.2 निरीक्षण

5.2.1 सामान्य

एल एण्ड डी ओ नियमपुस्तिका के अनुसार सभी पट्टों का वार्षिक निरीक्षण एल एण्ड डी ओ द्वारा किया जाता है। रूमान्तरण/प्रतिस्थापन/प्रयोजन परिवर्तन आदि के लिये आवेदनों की प्राप्ति पर, और जब कभी

एन.डी.एम.सी./एम.सी.डी. से, अनाधिकृत निर्माण, विशिष्ट लिखित शिकायतें आदि अथवा जहाँ उल्लंघनों को नियमित किया जाना था, नोटिस प्राप्त होने पर भी निरीक्षण किया जाता है। तथापि, व्यवहार में सम्पत्तियों के नेमी निरीक्षण के लिए कोई समान नीति नहीं अपनाई गई थी। 1971 और 1998 के बीच पुनर्वास कालोनियों में सम्पत्तियों के निरीक्षण पर, अनुमानतः, उत्पीड़न के डर के आधार पर रोक थी। 1998-99 के दौरान निरीक्षणों की अनमति दी गई और 1999-2000 से आगे केवल तब निरीक्षण किए जाने थे जब विशिष्ट शिकायतें प्राप्त हुई थीं। तथापि, अनाधिकृत निर्माण आदि जैसे प्रयोजनों के लिए इन सम्पत्तियों के निरीक्षण स्थानीय निकायों जैसे एम.सी.डी./एन.डी.एम.सी. के अधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत भी थे और यह ज्ञात नहीं है कि इन निकायों द्वारा निरीक्षण पर भी समान प्रतिबंध प्रभावी है।

लेखापरीक्षा में 2003-08 की अवधि के दौरान एल एण्ड डी ओ द्वारा किए गए निरीक्षणों की संख्या अभिनिश्चित नहीं की जा सकी क्योंकि निरीक्षणों का रजिस्टर अनुरक्षित नहीं किया गया था। तथापि, अलग-अलग फाइलों के अनुशीलन से पता चला कि वार्षिक निरीक्षण नहीं किए जा रहे थे। यह सुनिश्चित करने के लिए कोई प्रभावी तन्त्र भी नहीं था कि उल्लंघन पट्टाधारकों को सूचित किए गए थे और उल्लंघनों के नियमितीकरण की निगरानी की जा रही थी।

मंत्रालय ने तथ्यों को स्वीकार किया और बताया कि स्टाफ की कमी के कारण निरीक्षण तभी किए जा रहे थे जब पट्टाप्रशासन मामलों से संबंधित आवेदन प्राप्त हुए थे। तथापि, यह स्वीकार्य नहीं है क्योंकि समय से निरीक्षण का अभाव उल्लंघनों, जो खोजे नहीं गए, की संख्या में वृद्धि की सम्भावना को खुला छोड़ता है।

5.2.2 परिवर्तनों का निरीक्षण

पट्टों को पूर्णस्वामित्व में परिवर्तन की योजना अप्रैल 1992 में लागू की गई थी और जून 1996, जून 1999, जून 2003 और जून 2006 में इसके परिक्षेत्र और कवरेज में चार बार संशोधन किया गया। तथापि, परिवर्तन के पूर्व ऐसे पट्टों के अनिवार्य निरीक्षण के लिए कोई प्रावधान, जिससे अनाधिकृत निर्माण, दुरुपयोग, उल्लंघनों, अतिक्रमणों आदि के मामलों का पता चलता, किसी समय नहीं किया गया था। कम्प्यूटरीकृत डाटा बेस, जो सर्वसम्मति से अपूर्ण था, के विश्लेषण से पता चला कि पुनर्वास सम्पत्तियों से संबंधित 90 प्रतिशत परिवर्तन वार्षिक निरीक्षण की शर्त पर नहीं थे।

जैसाकि पैरा 4.1 में बताया गया, परिवर्तन से पूर्व निरीक्षणों को अनिवार्य बनाने के लिए मार्च 2008 में लिये गये निर्णय के परिणामस्वरूप परिवर्तनों से प्राप्तियों में तीव्र गिरावट आई।

मंत्रालय ने अपने उत्तर में बताया कि परिवर्तनों पर सरकारी नीति का अनुपालन करने के लिए वह बाध्य था। तथापि, इस दिशा में सभी मामलों में निरीक्षण अनिवार्य करके नीति निर्धारण करने का दायित्व एल एण्ड डी ओ, जिसे इस मामले में अपने अभिगम में किसी प्रकार की ढिलाई में उपचारी कार्रवाई करने की अच्छी तरह जानकारी थी, का था।

सिफारिश

10. एल एण्ड डी ओ के पास निर्धारित अंतरालों पर सम्पत्तियों के निरीक्षण के लिए सुपरिभाषित नीति होनी चाहिए जो पट्टों की विभिन्न श्रेणियों के लिए विविध प्रकार की हो सकें। इसके अतिरिक्त, ऐसे निरीक्षणों के लिए पर्याप्त समर्पित स्टाफ की आवश्यकता होगी⁶। सम्पत्तियों के चयन, निरीक्षण करने और प्रेरित कार्रवाई की प्रक्रियाओं में पर्याप्त नियंत्रण एवं सुरक्षा निर्मित करने की भी आवश्यकता होगी।

5.3. सर्वेक्षण

एल एण्ड डी ओ की नियमपुस्तिका के अनुसार खाली भूमि का सर्वेक्षण वर्ष में दो बार किया जाना है। एल एण्ड डी ओ में सर्वेक्षण के कोई अभिलेख उपलब्ध नहीं थे तथापि उसने सूचित किया कि उन्होंने एक सर्वेक्षण किया था और इसमें लगभग 80 प्रतिशत क्षेत्र शामिल था जिसके अभिलेख उपलब्ध थे और इसके परिणाम कम्प्यूटरीकृत डाटाबेस में अनुरक्षित थे। सूची के अनुसार एल.बी.जैड में तथा एल.बी.जैड के बाहर के क्षेत्रों में क्रमशः 14 तथा 326 प्लॉट खाली थे और यह डाटा कोई अतिक्रमण नहीं दर्शाता था। तथापि, मानचित्रण प्रणाली के अभाव में इस 80 प्रतिशत डाटा की पूर्णता भी सत्यापित नहीं की जा सकी। उत्तर में मंत्रालय ने मानचित्रण प्रणाली की कमी स्वीकार की।

18 प्लॉटों के क्षेत्र दौरों के दौरान यह देखा गया कि खाली प्लॉटों की स्थिति ऐसी थी जिसमें उन्हें किसी पार्टी को आबंटित नहीं किया जा सकता था और वाहनों की पार्किंग के लिए प्रयुक्त किए जा रहे कालोनियों के अन्दर पार्क/खुले स्थान थे। इन प्लॉटों का कोई सीमांकन नहीं किया गया था जिससे अतिक्रमण का जोखिम बढ़ सकता है। जब यह पुष्टि करने का अनुरोध किया गया कि ये प्लॉट अतिक्रमण से मुक्त थे तब एल एण्ड डी ओ ने बताया कि सभी खाली प्लॉट, इन्हें अतिक्रमण से मुक्त रखने के लिए, सी.पी.डब्ल्यू.डी. की देखभाल तथा अनुरक्षण के अधीन रखा गया था।

⁶ वर्तमान में ऐसे निरीक्षण के लिए 24 संस्वीकृत पद हैं जिसके विरुद्ध 12 कर्मचारी पदासीन हैं।

अध्याय 6. अभिलेखों का अपर्याप्त दस्तावेजीकरण तथा कम्प्यूटरीकरण

6.1 अभिलेखों का अनुरक्षण

सूचना का अधिकार अधिनियम 2005 की धारा 4 के अन्तर्गत अक्टूबर 2005 में एल एण्ड डी ओ द्वारा जारी सूचना का सार संग्रह विभिन्न अभिलेखों का उल्लेख करता है जो पट्टा प्रशासन के पहलुओं पर नियंत्रण रखने के लिए उनके क्षेत्रीय क्षेत्राधिकार पर आधारित अलग-अलग पट्टा तथा सम्पत्ति अनुभागों द्वारा अनुरक्षित किया जाना आवश्यक है। इसी प्रकार एल एण्ड डी ओ की कार्यालय नियम पुस्तिका⁷ भी ऐसे अभिलेखों के अनुरक्षण का प्रावधान करती है।

एल एण्ड डी ओ द्वारा व्यवस्थित 60,526 पट्टों में से 28,824 पट्टे पूर्णस्वामित्व में परिवर्तित किए गए, सूचित किए गए थे। तथापि वर्तमान पट्टों के कालोनी वार विस्तृत ब्यौरा (पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित पट्टों को निकालने के बाद) अपर्याप्त दस्तावेजीकरण के कारण एल एण्ड डी ओ के पास उपलब्ध नहीं है और ये आंकड़े ऐतिहासिक डाटा के आधार पर एल एण्ड डी ओ द्वारा अपनाए गए थे। इस प्रकार इन आंकड़ों की प्रामाणिकता सत्यापित नहीं की जा सकी।

एल एण्ड डी ओ द्वारा व्यवस्थित पट्टों से संबंधित विभिन्न मामलों के पूर्ण ब्यौरों वाले प्रमुख अभिलेख, जो रजिस्ट्रों के रूप में अनुरक्षित किए जाने थे, संक्षिप्त रूप से निम्नवत हैं:

तालिका 6 : प्रमुख रजिस्टर

रजिस्टर	प्रयोजन
भूमि किराया रजिस्टर	प्राप्य भूमि किराये की वसूली और अगले संशोधन की तारीख की निगरानी के लिए प्रत्येक संबंधित व्यक्ति द्वारा अलग-अलग अनुरक्षित किए जाने के लिए
आबादकार रजिस्टर	सरकारी भूमि के सर्वेक्षण के दौरान देखी गई आबादकारी दर्ज करने के लिए प्रत्येक आबादकार के विवरण नोट करने के लिए प्रत्येक ओवरसीयर द्वारा अनुरक्षित किए जाने के लिए
क्षतिपूर्ति रजिस्टर	लोक परिसर (अनाधिकृत दखलकारों की बेदखली) अधिनियम, 1971 के अधीन वसूल क्षतिपूर्तियों का अभिलेख बनाने के लिए। प्रत्येक वर्ष का रजिस्टर अलग-अलग बनाया जाना है।

तथापि, उपर्युक्त रजिस्टर किसी भी पट्टा तथा सम्पत्ति अनुभाग द्वारा लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किए गए थे। कम्प्यूटरीकृत फ़ैशन में डाटा रखने की वैकल्पिक विधि का जहां तक संबंध है यह केवल आंशिक की गई थी। चूंकि ये रजिस्टर लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किए गए थे इसलिए पूर्व लेखापरीक्षा निष्कर्षों के ए.टी.एन. में आश्वासनों के बावजूद स्पष्टतया ये बनाए नहीं गए थे। तथापि, एल एण्ड डी ओ कम्प्यूटरीकृत फारमेट में दोषियों के रजिस्टर तथा बेदखली रजिस्टर का रखरखाव कर रहा था।

⁷ नियम पुस्तिका का काफी पहले मार्च 1995 में संशोधन किया गया था।

एल एण्ड डी ओ के कार्यचालन की पूर्व लेखापरीक्षा समीक्षा, जो 1986-87 के लिए भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक का प्रतिवेदन (सिविल) संघ सरकार में प्रकाशित की गई, पर चर्चा करते समय सितम्बर 1989 में पी.ए.सी. ने भूमि अभिलेखों के अनुचित अनुरक्षण, जिससे राजस्व की पर्याप्त हानि हुई थी, के संबंध में चिन्ता व्यक्त की थी। समिति ने सिफारिश की थी कि मंत्रालय को दस्तावेजीकरण में सुधार के लिए उचित कार्य योजना तैयार करने की आवश्यकता है। ए.टी.एन. में मंत्रालय ने पी.ए.सी. को आश्वासन दिया था कि वे समयबद्ध अवधि में मूल अभिलेखों को अद्यतन करेंगे। फिर नियंत्रक-महालेखापरीक्षक के लेखापरीक्षा प्रतिवेदन 2000 की संख्या 2 के पैरा 5.1 के ए.टी.एन. में मंत्रालय ने आन्तरिक नियंत्रणों सहित प्रणाली तथा कार्यविधियों में सुधार का आश्वासन दिया था। यद्यपि जब पी.ए.सी. ने अपनी सिफारिशें दी थीं तब से बीस वर्ष बीच चुके हैं फिर भी वर्तमान लेखापरीक्षा के दौरान ये नदारद पाए गए थे। पट्टों/खाली भूमि के सुअनुरक्षित रजिस्ट्रों तथा दस्तावेजीकरण के अभाव में एल एण्ड डी ओ अपनी सम्पत्तियों पर प्रभावी नियंत्रण रखने में समर्थ नहीं होगा।

एक उदाहरण के रूप में पट्टाधारक को ओल्ड राजेन्द्र नगर में 9.28 एकड़ भूमि के आबंटन से संबंधित अभिलेखों के लिए लेखापरीक्षा के अनुरोध के उत्तर में एल एण्ड डी ओ ने बताया कि तत्कालीन पुनर्वास विभाग से मूल फाइलें प्राप्त नहीं हुई थीं। यह जानकारी नहीं है कि मूल फाइलों की अनुपस्थिति में ऐसे पट्टों की व्यवस्था कैसे की जा रही है।

उत्तर में (मार्च 2009) मंत्रालय ने स्वीकार किया कि अभिलेख केवल आंशिक रूप से बनाए गए थे और वह भी केवल कुछ अनुभागों द्वारा और आगे बताया कि इस संबंध में अनुभागों को निर्देश जारी किए जा रहे थे।

6.2. कम्प्यूटरीकरण

6.2.1 विहंगावलोकन

मंत्रालय की वार्षिक रिपोर्ट 2003-04 के अनुसार एल एण्ड डी ओ के पूर्ण कार्यालय स्वचलन के कम्प्यूटरीकरण के लिए व्यापक योजना तैयार की गई थी, योजना के मुख्य घटकों में निम्नलिखित शामिल हैं:

- डाटाबेस, जिसमें पते तथा अन्य ब्यौरे हों, से जोड़े जाने के लिए सभी भूखण्डों के आधार मानचित्र की रचना द्वारा मानचित्र प्रणाली स्थापित करना, जिसका किसी सम्पत्ति या पट्टे को आसानी से ढूँढने में उपयोग किया जा सकेगा।
- सभी सम्पत्तियों के लिए अभिन्यास योजनाओं का अंकीकरण,
- नई दिल्ली नगर पालिका (एन.डी.एम.सी.)/दिल्ली नगर निगम (एम.सी.डी.) को हस्तान्तरित बाजारों से संबंधित दस्तावेजों की स्केनिंग, और
- सम्पत्ति डाटाबेस, पट्टा व्यवस्था और अन्य अनुषंगी कार्यकलापों के मॉड्यूलों का विकास।

लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि तत्कालीन शहरी मामले तथा रोजगार मंत्रालय के अनुदानों (1999-2000) की मांगों पर समिति की 24वीं रिपोर्ट (12वीं लोकसभा) में शामिल सिफारिशों पर की गई कार्रवाई रिपोर्ट में मंत्रालय ने बताया था कि एल एण्ड डी ओ के अधीन खाली भूमि का सही डाटा उपलब्ध नहीं

था और यह सूचना प्रौद्योगिकी तथा तकनीकों जैसे हवाई सर्वेक्षण, डिजीटली कम्प्यूटराइज्ड ड्राफ्टिंग तथा मानचित्र भण्डारण सुविधाओं के माध्यम से संग्रहीत किया जाएगा।

6.2.2 मानचित्रण प्रणाली की स्थापना

एल एण्ड डी ओ के कम्प्यूटरीकरण योजना का एक प्रमुख घटक सभी भूखण्डों के लिए 1:1250 की माप पर आधार मानचित्रों की रचना द्वारा मानचित्रण प्रणाली की स्थापना था, इसे पते पर अन्य ब्यौरों वाले डाटाबेस से जोड़ा जाएगा जिसे किसी सम्पत्ति या पट्टे को आसानी से खोजने के लिए प्रयोग किया जाएगा। जबकि परियोजना की कुल लागत 1.82 करोड़ रु. अनुमानित की गई थी, राष्ट्रीय सूचना केन्द्र (एन.आई.सी.) को 80 लाख रु. की लागत पर क्षेत्र के 40 प्रतिशत को शामिल कर चरण-1 का निष्पादन मार्च 2002 तक पूरा करने के लिए अधिकृत किया गया था।

तथापि, लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि सितम्बर 2001 तथा मार्च 2002 के बीच एन.आई.सी. को 80 लाख रु. के भुगतान के बावजूद मानचित्रण प्रणाली मार्च 2009 तक भी आरम्भ नहीं की गई थी। इसमें से 40 लाख रु. की राशि एन.आई.सी. द्वारा उद्धरित उच्च दरों की चिन्ता के बावजूद 31 मार्च 2002 (स्पष्टतया निधियों के व्ययगम का परिहार करने के लिए) को एन.आई.सी. को 40 लाख रु. की राशि जारी की गई थी।

अपने उत्तर (मार्च 2009) में मंत्रालय ने बताया कि परियोजना आरम्भ नहीं हो सकी क्योंकि इसमें दिल्ली के उड़ान रहित क्षेत्रों में उड़ानें शामिल हैं। एन.आई.सी. के अधिकारियों के साथ बैठकों के बाद भी उनको प्रदत्त राशि वापस अदा नहीं की गई थी और अब एन.आई.सी. से नए हार्डवेयर तथा सॉफ्टवेयर खरीदने के लिए इस राशि का उपयोग करने का प्रस्ताव चल रहा था।

स्पष्टतया सम्पत्ति भूखण्डों के मानचित्रण की इस महत्वपूर्ण परियोजना से दूर रहना स्वयं मंत्रालय ने स्वीकार कर लिया है और मानचित्रण के वैकल्पिक विकल्प अर्थात् एन.आर.एस.ए⁸ से सेटलाइट के उपयोग का पता नहीं लगाया है।

6.2.3 अंकीकृत लेआउट योजनाओं का उपयोग न करना

लेआउट योजनाओं के अंकीकरण के घटक में विभिन्न कॉलोनियों/भूमि/पॉकेट/सर्वेक्षण के विभिन्न आकारों के 4200 लेआउट योजनाओं की बारीक जांच शामिल है जो गत 70 वर्षों से एल एण्ड डी ओ के पास उपलब्ध थीं परन्तु टूट-फूट के कारण बुरी तरह क्षतिग्रस्त हो गई थीं। इसके अतिरिक्त अनुमोदित योजनाओं की लगभग 16,800 शीटें तथा बी-1⁹ प्रतियों की 8,600 शीटें थीं। लेआउट योजनाओं का अंकीकरण 31 मार्च 2005 तक पूर्ण किया जाना था जिसे 31 मई 2005 तक बढ़ाया गया था।

उत्तर (मार्च 2009) में मंत्रालय ने बताया कि लेआउट योजनाओं की पाँच सी.डी¹⁰ प्राप्त हुई थीं। तथापि, मंत्रालय ने यह सूचित नहीं किया कि अनेक योजनाएं कैसे अंकीकृत की गई थीं और इनका कैसे उपयोग किया जा रहा था। इसके अलावा लेखापरीक्षा दल तथा एल एण्ड डी ओ स्टॉफ द्वारा किसी भी संयुक्त क्षेत्रीय दौरे में ध्यान में आई इन अंकीकृत योजनाओं या उनकी मुद्रित प्रतियों का उपयोग किया था।

⁸ एन.आर.एस.ए- नेशनल रिमोट सेंसिंग एजेंसी।

⁹ भूमि अभिलेख शब्दावली में बी-1 प्रति को खतौनी कहा जाता है।

¹⁰ एक इंस्टालर सी.डी थी जबकि शेष 4 सी.डी में प्रत्येक डाटा की दो प्रतियां थीं।

स्पष्टतया, कितनी योजनाओं की बारीक जांच की गई, जांचे गए डाटा का कैसे उपयोग किया गया, के ब्यौरों के अभाव में लेऑउट योजनाओं के अंकीकरण की उद्देश्यित पूर्णता का सत्यापन नहीं किया जा सका।

6.2.4 बाजार अभिलेखों की स्केनिंग

एल एण्ड डी ओ के नियंत्रणाधीन बाजारों के एन.डी.एम.सी. तथा एम.सी.डी. को हस्तान्तरण को ध्यान में रखकर एल एण्ड डी ओ ने संबंधित सम्पत्ति फाइलों की स्केनिंग के लिए एक एजेंसी (राष्ट्रीय सूचना केन्द्र सेवाएं इंक के माध्यम से) लगाने के लिए नवम्बर 2005 में एन.आई.सी. से अनुरोध किया। यह कार्य जनवरी 2006 तक पूर्ण किया जाना था। तथापि 0.94 लाख रु. के भुगतान के बाद एन.आई.सी. ने केवल जनवरी 2008 में एल एण्ड डी ओ को डी.वी.डी का एक सैट सौंपा, पूर्व सैट के बाद अगस्त 2006 में सौंपा गया डी.वी.डी सैट अपूर्ण पाया गया था। इसके अलावा यादृक्षिक जांच पर इन डी.वी.डी में भी अनेक खाली पृष्ठ थे और विभिन्न डिस्कों पर कुछ फोल्डर रिक्त थे।

उत्तर (मार्च 2009) में मंत्रालय ने बताया कि हस्तान्तरित बाजारों से संबंधित दस्तावेजों की स्केनिंग पूर्ण हो गई थी। 8500 सम्पत्ति फाइलों की स्केनिंग की गई थी और 32 सी.डी में फ़ैली 117145 इमेज फाइलों से संचित की गई थीं। चूंकि 2398 पृष्ठ रिक्त पाए गए थे इसलिए एजेंसी को 114747 इमेज के लिए भुगतान किया गया था और इस प्रकार 30 प्रतिशत राशि रोक ली गई थी। तथापि मंत्रालय ने यह नहीं बताया कि एल एण्ड डी ओ द्वारा इन सी.डी का उपयोग कैसे किया गया और रिक्त पाए गए पृष्ठों/फोल्डरों की स्केनिंग पर क्या कार्रवाई की गई थी।

सिफारिशें

11. एल एण्ड डी ओ को सुनिश्चित समय सीमा में इसके नियंत्रणाधीन सम्पत्तियों के सभी पट्टों के पूर्ण ब्यौरे आई.टी. प्रणाली में समाहित करने चाहिए। कम्प्यूटरीकृत डाटा तब सभी पट्टा प्रशासन तथा एल एण्ड डी ओ द्वारा सूचित सांख्यिकी के लिए आधार बनने चाहिए। इसमें मानचित्रण प्रणाली की स्थापना तथा लेऑउट योजनाओं का अंकीकरण भी शामिल होना चाहिए।
12. यदि मानचित्रण प्रयोग के आयोजन में कठिनाइयां आती हैं तो एल एण्ड डी ओ वैकल्पिक विकल्प, जैसे एन.आर.एस.ए. आदि से सैटलाइट डाटा के उपयोग पर भी विचार कर सकता है। बहरहाल व्यापक मानचित्रण प्रणाली की स्थापना पट्टा भूमि के प्रशासन के लिए आवश्यक यंत्र है।
13. अनुभागों द्वारा अनुरक्षित किए जाने के लिए अपेक्षित सभी मैनुअल रजिस्टर कम्प्यूटरीकृत होने चाहिए और पट्टों तथा सम्पत्तियों के कम्प्यूटरीकृत डाटाबेस के साथ जोड़े जाने चाहिए। भूमि किराया की वसूली तथा अन्य प्राप्तियां भी समान ढंग में कम्प्यूटरीकृत होनी चाहिए।
14. सभी पट्टों/सम्पत्तियों के डाटा की पूर्ण तथा अद्यतन प्रविष्टि की जबाबदेही सुनिश्चित की जानी चाहिए। डाटा एन्ट्री के उपलब्ध संसाधनों को ध्यान में रखने के बाद आडटसोर्सिंग के विकल्प की गम्भीरता से खोज करने की भी आवश्यकता है।

अध्याय 7.

आबंटन तथा भूमि प्रबन्धन

7.1 भूमि आबंटन

7.1.1 सितम्बर 2004 तक के आबंटन

मंत्रालय ने सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक तथा शैक्षिक संस्थाओं को 1998-99 तथा सितम्बर 2004 के बीच एल एण्ड डी ओ द्वारा आबंटन के मामलों की जांच करने के लिए एक व्यक्ति जांच समिति (योगेश चन्द्र समिति) का गठन किया था जिसने विचलनों के मामलों में उचित कार्रवाई की सिफारिश की और भावी आबंटनों के लिए मार्गनिर्देशों का प्रस्ताव किया।

समिति ने धार्मिक, शैक्षिक, सामाजिक-सांस्कृतिक तथा राजनीतिक संस्थानों को आबंटनों के 100 मामलों की जांच की। समिति ने पाया कि इन मामलों में से 68 मामलों में आबंटन सही थे यद्यपि स्कूलों को आबंटन के तीन मामलों में समिति ने सिफारिश की थी कि स्कूलों को आर्थिक रूप से कमजोर परिवारों के बच्चों के लिए सीटों की एक प्रतिशतता प्रदान करनी चाहिए।

शेष 32 मामलों में समिति ने पाया कि आबंटन निर्धारित प्रक्रियाओं का यथोचित लिहाज किए बिना किए गए थे। 32 मामलों में से,

- 29 मामलों में आबंटन रद्द किए गए थे जिनमें से 23 मामलों में पट्टाधारी रद्दगी के विरुद्ध अपील में चले गए थे और इसलिए मामला निर्णयाधीन था। अन्य छः मामलों में आबंटन अभ्यर्पित किए गए थे।
- धार्मिक संस्थाओं को आबंटन के दो मामलों में आबंटन मंत्री द्वारा सोच विचार के बाद रद्द नहीं किए गए थे जबकि एक अन्य मामले में कोई अन्तिम निर्णय नहीं लिया गया था।

7.1.2 बाद के आबंटन

योगेश चन्द्र समिति की सिफारिशों के बाद आबंटन के आवेदनों की छानबीन के लिए छानबीन समिति पुनःगठित की गई थी और आबंटन के मार्गनिर्देश संशोधित किए गए थे। 2005 से 2007 तक की अवधि के दौरान 27 चिरस्थायी तथा 13 अस्थायी आबंटन किए गए थे। नवम्बर 2006 में समिति ने निर्णय लिया कि निकट भविष्य में गैर सरकारी संगठनों को भूमि की और आबंटन की कोई गुंजाइश नहीं थी।

2005 के बाद से आबंटन की कोई समेकित सूची एल एण्ड डी ओ द्वारा लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराई गई थी। तथापि, दिसम्बर 2005 तथा नवम्बर 2006 के बीच छानबीन समिति के कार्यवृत्तों की लेखापरीक्षा संवीक्षा में पता चला कि 29 आबंटन किए गए थे जिनमें से 24 स्थानीय निकायों/सरकारी/अर्धसरकारी एजेंसियों को और पांच राजनीतिक दलों को किए गए थे।

7.2 भूमि प्रबन्धन

7.2.1 बाजारों का हस्तान्तरण

मार्च 2006 में एल एण्ड डी ओ ने बाजारों के पुनर्विकास की आवश्यकता के आधार पर 106 बाजारों (आई.एन.ए तथा कनॉट प्लेस बाजारों को छोड़कर) को एन.डी.एम.सी (27) और एम.सी.डी. (79) को हस्तान्तरित कर दिया।

निर्णय के अनुसार एन.डी.एम.सी. और एम.सी.डी. को इन बाजारों से उत्पन्न राजस्व के लिए अलग संग्रह निधि सृजित करनी थी जिसका उपयोग बाजार विकास के लिए करना था। इसके अतिरिक्त, उन्हें एल एण्ड डी ओ और मंत्रालय को इस निधि से प्राप्तियों और व्यय की तिमाही रिपोर्ट भेजनी थी।

लेखापरीक्षा संवीक्षा से निम्नवत पता चला :

- एन.डी.एम.सी. ने बाजार विकास के लिए कॉर्पस निधि में अप्रैल 2008 तक 5.46 करोड़ रु. का राजस्व उत्पन्न किया था और तिमाही रिपोर्ट भी नियमित रूप से प्रस्तुत की थी। तथापि, इन रिपोर्टों में हस्तान्तरित बाजारों के पुनर्विकास पर कोई व्यय किया गया नहीं दर्शाया गया।
- सितम्बर 2007 तक एम.सी.डी. ने 21.88 लाख रु. का राजस्व उत्पन्न किया और तिमाही रिपोर्टें प्रस्तुत नहीं कर रहा था। एक्जिट कांफ्रेंस के दौरान एल एण्ड डी ओ ने संकेत किया कि एम.सी.डी. ने तेलीबाड़ा मार्किट, कमला मार्किट, आजाद मार्किट, गम्फार मार्किट, लाजपत नगर मार्किट, तथा सुन्दर नगर मार्किट, जैसे मुख्य बाजारों सहित इन 79 बाजारों में से किसी को भी प्रत्यक्ष रूप से अधिकार में नहीं लिया था।
- जहां तक आई.एन.ए. तथा कनॉट प्लेस बाजारों का संबंध है, जो एल एण्ड डी ओ के अधिकार में थे, कनॉट प्लेस बाजार के पुनर्विकास हेतु कोई प्रस्ताव आरम्भ¹¹ नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा में पुनर्विकास की वास्तविक स्थिति निर्धारित करने के लिए आई.एन.ए. बाजार का क्षेत्रीय दौरा किया, जिससे पता चला कि पुनर्विकास कार्य आरम्भ नहीं किया गया था यद्यपि तकनीकी-आर्थिक व्यवहार्यता रिपोर्ट दिसम्बर 2005 में प्रस्तुत की जा चुकी थी।



आई.एन.ए. बाजार में जीर्ण शीर्ण भवन

मंत्रालय ने तथ्यों को स्वीकार किया और बताया कि कोई पुनर्विकास कार्य नहीं किया गया था क्योंकि एम.सी.डी. के अधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत बाजारों को अभी प्रत्यक्षतः सुपुर्द किया जाना था। इसके अतिरिक्त, आई.एन.ए. मार्किट, के पुनर्विकास का प्रस्ताव विचाराधीन था।

¹¹तथापि एन.डी.एम.सी. ने आगामी राष्ट्रमण्डल खेलों को ध्यान में रखकर कनॉट प्लेस में अग्रभाग जीर्णोद्धार, केन्द्रीयकृत वातानुकूलन प्रणाली, भूस्खलन, स्ट्रीटस्केपिंग तथा संकेत चिन्हों का कार्य आरम्भ कर दिया था।

7.2.2 साल्ट पैन लैंड, मुंबई

मुख्यरूप से देश के तटीय क्षेत्रों में गुजरात, महाराष्ट्र, तमिलनाडु, आंध्रप्रदेश, तथा उड़ीसा में स्थित लगभग 62,000 एकड़ साल्ट लैंड औद्योगिक नीति तथा प्रोत्साहन विभाग (डी.आई.पी.पी.) के अन्तर्गत साल्ट कमिश्नरेट के माध्यम से भारत सरकार में निहित है। इसमें से लगभग 13,000 एकड़ साल्ट पैन लैंड महाराष्ट्र में है। केवल मुंबई तथा इसके उपनगरों में 6000 एकड़ से अधिक साल्ट लैंड में निजी स्वामित्व तथा पट्टा धारक दोनों हैं।

मई 2001 में यूनियन कैबिनेट ने सर्प्लस साल्ट पैन लैंड, जो नमक विनिर्माण हेतु अनुपयुक्त हो गई थी, को डी.आई.पी.पी. से एम.ओ.यू.डी. तथा महाराष्ट्र सरकार को हस्तान्तरित करने के प्रस्ताव का अनुमोदन किया। कोस्टल रेगुलेशन जोन के अन्तर्गत आने वाली भूमि पर विचार करने के बाद यह विचार किया गया था कि 667 हेक्टेयर विकास योग्य भूमि पर संघ सरकार तथा राज्य सरकार के बीच हिस्सेदारी होगी। परियोजनाओं, जिनके लिए साल्ट पैन लैंड उपयोग की जानी प्रस्तावित थी, में केन्द्र सरकार के कर्मचारियों के लिए जनरल पूल आवासीय आवास का निर्माण, मुंबई विमान पत्तन आदि के विस्तार के लिए भूमि शामिल थी।

तथापि यह भूमि डी.आई.पी.पी. द्वारा एल एण्ड डी ओ को अभी हस्तान्तरित नहीं की गई थी और कैबिनेट निर्णय अकार्यान्वित रहा। कैबिनेट निर्णय के कार्यान्वयन में विलम्ब के लिए विभिन्न कारण प्रस्तुत किए गए थे जैसे भूमि अभिलेखों की अयथार्थता, भूमि के स्वामित्व विवाद के अधीन होने और न्यायालयों तथा राजस्व अधिकारियों के समक्ष अनेक मुकदमों का लम्बन। अहस्तान्तरण विशेष रूप से ऐसी भूमि के उच्च बाजार मूल्य और आवास स्टॉक की कमी, जिसके कारण भूमि की उच्च मांग है तथा अप्राधिकृत दलों द्वारा अतिक्रमण के लिए प्रोत्साहन मुहैया करने के दृष्टि से गम्भीर है।

अध्याय 8. न्यायालय, सतर्कता तथा लोक शिकायत मामले

8.1 न्यायालय तथा सम्पदा अधिकारी न्यायालय मामले

2000 के पूर्व लेखापरीक्षा प्रतिवेदन के अनुसार, सम्पदा-अधिकारी जो लोक परिसर (अनाधिकृत दखलकारों की बेदखली) अधिनियम 1971 के अन्तर्गत अर्ध-न्यायिक अधिकारी के रूप में कार्य करता है, के न्यायालय में 186 मामले लम्बित थे। सितम्बर 2008 तक, सम्पदा अधिकारी के पास कुल लम्बित मामले 323 तक बढ़ गए थे।

इसके अलावा, 592 मामले न्यायिक न्यायालयों में लम्बित थे। सम्पदा अधिकारी और न्यायिक न्यायालयों में लम्बित मामलों के ब्यौरे संक्षेप में नीचे दिए गए हैं :

तालिका -7 : समयवार लम्बित मामले

अवधि	न्यायिक न्यायालयों में मामलों की संख्या	सम्पदा अधिकारी न्यायालय में मामलों की संख्या	जोड़
1970-79	शून्य	47	47
1980-89	13	160	173
1990-99	43	26	69
2000-08	380	87	467
वाद प्रस्तुति की तिथियां उपलब्ध नहीं	156	03	159
जोड़	592¹²	323¹³	915

मामलों के लम्बन ने बकाया प्राप्यों की वसूली, उल्लंघनों के सुधार आदि के लिए दण्डात्मक कार्रवाई करने की एल एण्ड डी ओ की समर्थता को प्रतिकूल रूप से प्रभावित किया। मंत्रालय ने बताया कि लम्बन उनके नियंत्रण से बाहर है क्योंकि उनके पास न तो कोई विधि-अनुभाग है और न ही उनका अपना कोई वकीलों का पैनल है और उन्हें विधि मंत्रालय द्वारा नियुक्त सरकारी वकीलों पर निर्भर रहना पड़ता था।

यह निष्कर्ष निकाला गया कि 2001 में एल एण्ड डी ओ में एक विधि सैल कार्य कर रहा था; तथापि सैल की समाप्ति के कारण या इसको फिर चालू करने के लिए किए गए प्रयास लेखापरीक्षा को सूचित नहीं किए गए थे। सतर्कता अधिकारी तथा विधि अधिकारी के पद 1998 में मिला दिए गए थे, पदों को मिलाने से संबंधित कारण या अभिलेख लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराए जा सके।

मंत्रालय ने स्वीकार किया कि काफी दिनों से कोई नियमित संपदा अधिकारी उपलब्ध नहीं था और प्रभार एक अथवा अन्य शाखा अधिकारी द्वारा अस्थाई आधार पर निपटाया जा रहा था।

¹² 156 मामलों की वाद संख्याएं उल्लिखित नहीं थीं।

¹³ 3 मामलों के लिए मामला दायर करने के ब्यौरे नहीं दिये गए थे।

8.2 सतर्कता मामले

एल एण्ड डी ओ के सतर्कता सैल द्वारा देखे गए मामलों की स्थिति नीचे दर्शाई गई है :

तालिका - 8 : मामलों की वर्तमान स्थिति

अप्रैल 2003 तक लम्बित मामले	27
अप्रैल 2003 से मार्च 2008 तक के दौरान आरम्भ किए गए मामले	44
अगस्त 2008 तक लम्बित मामले	23

अगस्त 2008 तक 23 मामले लम्बित थे जिनमें से 4 मामले अप्रैल 2003 से पूर्व की अवधि से संबंधित थे।

उत्तर में मंत्रालय ने बताया कि 10 सतर्कता मामले समाप्त किए जा चुके थे। पाँच वर्षों से अधिक समय से लम्बित चार मामलों में से तीन मामलों में जाँच अधिकारी की रिपोर्टें प्राप्त हो गई थीं।

8.3 लोक शिकायत मामले

31 मार्च 2008 को बकाया 53 लोक शिकायत मामलों में से 14 मामले प्रशासनिक सुधार एवं लोक शिकायत विभाग द्वारा निर्धारित ऐसे मामलों के निपटान हेतु 42 दिनों के प्रतिमान के बावजूद मई 2008 तक अभी लम्बित थे।

सिफारिशें

- सम्पदा अधिकारी की अदालत में लम्बित मामलों की संख्या अधिक है। यह एल एण्ड डी ओ की आंतरिक अदालत है जो विलम्ब के लिए पूर्णतः जिम्मेवार है। एल एण्ड डी ओ तथा मंत्रालय को मामलों के शीघ्र निपटान सुनिश्चित करने के लिए सम्पदा अधिकारियों की पर्याप्त संख्या सुनिश्चित करनी चाहिए।
- न्यायिक मामलों में प्रभावी एवं शीघ्र प्रतिक्रियाएं और सतर्कता तथा लोक शिकायत मामलों के तेजी से निपटान को सुगम बनाने के लिए एल एण्ड डी ओ को सतर्कता, विधि और लोक शिकायत मामलों में मानव संसाधनों को भी सुदृढ़ करना चाहिए।

अध्याय 9. चयनित मामलों के लेखापरीक्षा निष्कर्ष

एल एण्ड डी ओ के पट्टों पर पूर्ण और विश्वनीय समेकित अभिलेख/सांख्यिकी के अभाव में, लेखापरीक्षा चयनित मामलों में अभिलेखों की संवीक्षा और क्षेत्र लेखापरीक्षा दोनों के माध्यम से अलग-अलग मामलों की जांच पर निर्भर रहने के लिए बाध्य था।

9.1 होटल

एल एण्ड डी ओ ने 21 होटलों को भूमि आबंटित की थी। तथापि बकाया भूमि किराया तथा अन्य प्राप्यों से सम्बन्धित सूचना के लिए लेखापरीक्षा के अनुरोध पर एल एण्ड डी ओ ने केवल ग्यारह होटलों से संबंधित आंशिक ब्यौरे प्रस्तुत किए। इनमें से आठ होटलों से वसूली योग्य प्राप्यों के प्रति 516.19 करोड़ रु. की राशि बकाया थी। ग्यारह होटलों के ब्यौरे संक्षिप्त में नीचे दिए गए हैं :



भारत होटल¹⁴

- स्थान : बाराखम्भा एवेन्यू
- प्लॉट का क्षेत्र : 6.485 एकड़
- मूल भूमि किराया : 1977 में निर्धारित 973 रु. प्रतिवर्ष
- भूमि किराया अभी संशोधित नहीं किया गया
- बकाया प्राप्य : 304 करोड़ रु.
- अन्तिम मांग नोटिस: अप्रैल 2006 में जारी



सम्राट होटल

- स्थान : चाणक्य पुरी
- प्लॉट का क्षेत्र : 3.81 एकड़
- भूमि किराया : ज्ञात नहीं
- 1981 में आबंटित परन्तु पट्टा पत्रक अभी तक निष्पादित नहीं।
- बकाया प्राप्य : 97.94 करोड़ रु.
- अन्तिम मांग नोटिस : उपलब्ध नहीं।

¹⁴ पूर्व में इंटर कांटीनेंटल होटल के रूप में ज्ञात, इसका होटल ललित के रूप में अब नाम बदल दिया गया है।



ली-मेरीडियन होटल

- स्थान : कनॉट प्लेस
- प्लॉट का क्षेत्र : 4.290 एकड़
- भूमि किराया : 24.91 लाख रू. प्रतिवर्ष
- बकाया प्राप्य : सितम्बर 2005 तक 60.90 करोड़ रू.
- अन्तिम मांग नोटिस : सितम्बर 2005 में जारी



ताज मानसिंह होटल

- स्थान : मानसिंह रोड
- प्लॉट का क्षेत्र : 3.78 एकड़
- भूमि किराया/अतिरिक्त भूमि किराया : 2.74 लाख रू. प्रतिवर्ष
- बकाया प्राप्य : 29.57 करोड़ रू.
- अन्तिम मांग नोटिस : जनवरी 2006 में जारी



क्लेरिजेज होटल

- स्थान : औरंगजेब रोड
- भूमि उपयोग : आवासीय, परन्तु अतिरिक्त भूमि किराये के भुगतान पर कुछ शर्तों पर होटल चलाने की अनुमति दी गई।
- क्षेत्र : ज्ञात नहीं
- भूमि किराया : 2.13 लाख रू. प्रतिवर्ष
- बकाया प्राप्य : 12.88 करोड़ रू.
- अन्तिम मांग नोटिस : दिसम्बर 2007 में जारी



अशोक होटल

- स्थान : चाणक्य पुरी
- प्लॉट का क्षेत्र : 21.155 एकड़
- भूमि किराया : ज्ञात नहीं
- बकाया प्राप्य : 5.96 करोड़ रू.
- एक शोरूम का परिसर के उप किराए के कारण 18.87 करोड़ रू. का भुगतान अतिरिक्त रूप से प्राप्य था।
- अन्तिम मांग नोटिस:मई 2007 में जारी।



ताज पैलेस होटल

- स्थान : धौला कुआं
- प्लॉट का क्षेत्र : 6 एकड़
- भूमि किराया (पट्टा शर्तों के अनुसार 5 प्रतिशत की दर का उद्ग्रहीत) : 26.14 लाख रू. प्रति वर्ष; 13.07 लाख रू. प्रतिवर्ष की दर पर वास्तव में प्रदत्त
- बकाया प्राप्य : 3.07 करोड़ रू.
- अन्तिम मांग पत्र मई 1998 में जारी।



जनपथ होटल

- स्थान : कनॉट प्लेस
- प्लॉट का क्षेत्र : 4.41 एकड़
- भूमि किराया : प्रस्तुत नहीं किया गया
- बकाया प्राप्य : 1.95 करोड़ रू.
- अन्तिम मांग पत्र पट्टाधारी को अगस्त 2003 में जारी।



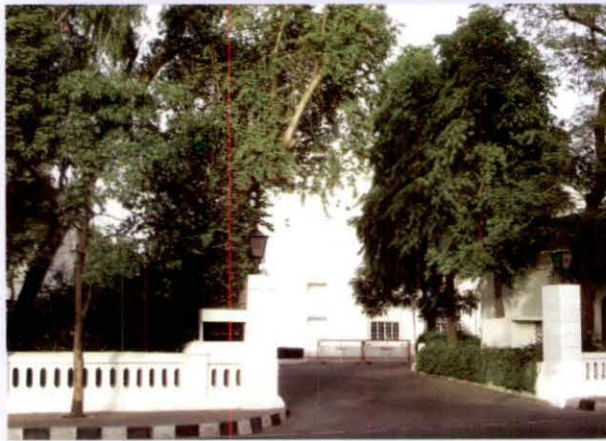
राजदूत होटल

- स्थान : जंगपुरा
- एल एण्ड डी ओ के सतर्कता अनुभाग के पास मामला लम्बित
- वर्तमान स्थिति ज्ञात नहीं।



विक्रम होटल

- स्थान : लाजपत नगर
- पुनर्वास पट्टों की श्रेणी के परिशिष्ट XI¹⁵ के अन्तर्गत आबंटन
- प्लॉट का क्षेत्र : 1920 वर्ग गज
- भूमि किराया/अतिरिक्त भूमि किराया : 48,060 रु. प्रतिवर्ष
- बकाया भूमि किराया : ज्ञात नहीं।



ईस्ट इण्डिया होटल (मैडेन्स) शामनाथ मार्ग

- आबंटन रद्द परन्तु वर्तमान स्थिति ज्ञात नहीं।

¹⁵ परिशिष्ट XI पट्टे 1 रु. प्रति 100 वर्ग गज या उसके भाग के नाम मात्र किराये पर विस्थापित व्यक्ति (मुआवजा एवं पुनर्वास) अधिनियम 1954 के अन्तर्गत दिये गए पट्टों के वर्ग में रखे जाते हैं और द्वितीय बिक्री/आबंटन पूर्ण होने के समय पर और उसके बाद 30 वर्षों से कम नहीं के प्रत्येक अनुवर्ती वर्ष के अन्त में भूमि के मूल्य के 2.5 प्रतिशत की दर पर संशोधनीय हैं।

उत्तर में मंत्रालय ने बताया कि भारत होटल, ली मेरीडियन होटल तथा ताज मानसिंह होटल के स्थल मूलरूप से एन.डी.एम.सी को आबंटित किए गए थे जिसने इन्हें एल एण्ड डी ओ की अनुमति के बिना उप पट्टे पर दे दिया। औपचारिक पट्टा पत्रक भी निष्पादित नहीं किए गए थे। तथापि, सचिव (यू.डी.) एवं अध्यक्ष एन.डी.एम.सी. द्वारा मामले पर की जा रही चर्चा के बावजूद मामला अभी सुलझाया जाना था। जहां तक क्लेरीजेज होटल का संबंध है मंत्रालय ने बताया कि पट्टाधारी ने पुनःप्रवेश की शर्तों को आरम्भ में स्वीकार कर लिया था जिस पर पट्टा बहाल कर दिया गया था। तथापि, जब संशोधित भूमि किराये से संबंधित मांग एल एण्ड डी ओ द्वारा जारी की गई तब पट्टाधारी ने मुकदमा दायर किया जो उसके पक्ष में गया था, तथा एल एण्ड डी ओ की अपील माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय में अभी भी लम्बित थी।

9.2 अस्पताल

9.2.1 सामान्य

एल एण्ड डी ओ ने अब तक पांच अस्पताल नामतः विद्यासागर इंस्टीच्यूट फार मेंटल हेल्थ एवं न्यूरो लॉजिकल साइंसेज (विम्हांस), प्राइमस आर्थो एण्ड स्पाइन हास्पिटल (पोश),¹⁶ सेंट स्टीफेंस हास्पिटल, मूल चन्द हास्पिटल और सर गंगा राम हास्पिटल को रियायती आधार पर भूमि आबंटित की है। आर. बी. सेठ जस्सा राम अस्पताल को एक अतिरिक्त भूमि पट्टी दी गई थी जिसे प्रारम्भ में डी.डी.ए. द्वारा भूमि आबंटित की गई थी। जबकि सभी आबंटन रियायती दर पर किए गए थे, लेकिन बाह्य रोगी विभाग (ओ.पी.डी) और अन्दर रोगी विभाग (आई.पी.डी) में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस) के रोगियों के लिए मुफ्त बेडों की शर्त केवल विम्हांस और पोश में लागू थी।

जबकि विम्हांस और पोश के लिए अलग-अलग पट्टों की शर्त एवं निबन्धन में निर्दिष्ट था कि ई.डब्ल्यू.एस से संबंधित रोगियों के लिए कम से कम 70 प्रतिशत बेड मुफ्त उपलब्ध होने चाहिए, माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय ने यह निर्दिष्ट करते हुए अंतरिम आदेश दिया था कि 25 प्रतिशत ओ.पी.डी बेड, 10 प्रतिशत आई.पी.डी.बेड ई.डब्ल्यू.एस के रोगियों के लिए आरक्षित होने चाहिए; इससे संबंधित मामलों के अंतिम निपटान तक इस आदेश की उच्चतम न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई थी। इस अंतरिम आदेश के संदर्भ में लेखापरीक्षा संवीक्षा की गई थी। एल एण्ड डी ओ इन पांच अस्पतालों में किसी के संबंध में कुल बकाया प्राप्यों से अवगत नहीं था।

लेखापरीक्षा में तीन अस्पतालों - विम्हांस, सेंट स्टीफेंस हास्पिटल और प्राइमस आर्थो एण्ड स्पाइन हास्पिटल (पोश) से संबंधित अभिलेखों की विस्तृत संवीक्षा की; इन अस्पतालों के संबंध में विस्तृत लेखापरीक्षा निष्कर्ष नीचे संक्षेप में दिया गया है:

9.2.2 विम्हांस

मई 1984 में 3.5 एकड़ माप का एक भूखण्ड, प्रीमियम के रूप में 10,000 रु. प्रति एकड़ की दर, पर विद्या सागर कौशल्या देवी मैमोरियल ट्रस्ट को रियायती दर पर आबंटित किया गया



विम्हांस हास्पिटल

¹⁶ तत्कालीन वीरेशवाली इन्टरनेशनल अस्पताल

था और उस पर 5 प्रतिशत भूमि किराया तय किया गया। अस्पताल के पट्टे में निर्दिष्ट था कि कम से कम 70 प्रतिशत बेड ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी से संबंधित रोगियों के लिए मुफ्त उपलब्ध होने चाहिए।

लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि :

- 25 प्रतिशत ओ.पी.डी. और 10 प्रतिशत आई.पी.डी. का लक्ष्य नहीं प्राप्त किया था।
- अस्पताल बी.पी.एल. कार्ड दिए बिना रोगियों द्वारा अंडरटेकिंग के आधार पर ई.डब्ल्यू.एस. रोगियों को स्वीकार कर रहा था।
- लेखापरीक्षा द्वारा किये गये क्षेत्र के दौरे से पता चला कि ई.डब्ल्यू.एस. रोगियों के लिए मुफ्त बेड उद्दिष्ट थे परन्तु काफी खाली थे। इसका एक मुख्य कारण नोडल सरकारी अस्पतालों से ई.डब्ल्यू.एस. रोगियों को संदर्भित करने का अभाव था। ऐसी कुछ अंडरटेकिंग की संवीक्षा से पता चला कि कुछ रोगी हिल अपार्टमेंट और अवन्तिका रोहिणी जैसे स्थानों में रह रहे थे जो अधिक आय ग्रुप द्वारा इन रियायतों के दुरुपयोग की संभावना दर्शाता है।
- 3.5 एकड़ भूमि के भूखण्ड का 1984 में आबंटन होने के बावजूद भूखण्ड का पट्टा अभी तक निष्पादित नहीं किया गया था।

उत्तर में मंत्रालय ने बताया कि चूंकि यह लेखापरीक्षा द्वारा की गई टिप्पणियों की जांच पड़ताल करना स्वास्थ्य सेवा निदेशालय राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली सरकार (जी.एन.सी.टी.डी.) द्वारा गठित निरीक्षण समिति का विषय था, इसलिए, इन्हें प्रधान सचिव स्वास्थ्य को अग्रेषित किया जाएगा। यह भी आश्वासन दिया कि दुरुपयोग/अनाधिकृत निर्माण की पुष्टि करने के लिए नया निरीक्षण किया जाएगा।

9.2.3 सेंट स्टीफेन हास्पिटल

1.37 एकड़, 2331 वर्ग गज और 1.299 एकड़ माप के तीन भूखण्ड प्रीमियम के रूप में 5000 रु. प्रति एकड़ की दर पर तथा 342.50 रु. प्रतिवर्ष की दर पर वार्षिक भूमि किराया के रूप में 5 प्रतिशत पर क्रमशः जून 1970, फरवरी 1972 और नवम्बर 1976 में स्थाई पट्टा आधार पर आबंटित किए गए थे।

लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि :

- जून 1970 में आबंटन से 38 वर्षों में चार निरीक्षण किए गए थे।
- प्रथम निरीक्षण में पता चले दुरुपयोगों और उल्लंघनों को दूर नहीं किया गया/नियमित नहीं किया गया, वास्तव में जनवरी 2008 में गत निरीक्षण के दौरान ये बढ़ गए और अभी भी विद्यमान थे।
- 1979 से, भूमि किराया केवल 2003-05 के दौरान अदा किया गया था।



सेंट स्टीफेन हास्पिटल

मंत्रालय ने बताया कि अस्पताल ने अभी तक संस्वीकृत भवन योजना प्रस्तुत नहीं की थी जिसके अभाव में प्राधिकारियों के विरुद्ध कोई कार्रवाई नहीं की जा सकी। आगे अभिलेखों की संवीक्षा से पता चला कि एल एण्ड डी ओ संस्वीकृत भवन योजना प्रस्तुत करने के लिए अप्रैल 1986 से पट्टेदार से अनुरोध कर रहा था। तथापि, इस संबंध में पट्टेदार के विरुद्ध कोई अनुवर्ती या कठोर कार्रवाई नहीं की गई थी।

9.2.4 प्राइमस आर्थो एवं स्पाइन हास्पिटल (पोश)

लगभग दो एकड़ भूमि एक लाख रू. प्रति एकड़ तथा उस पर 2.5 प्रतिशत वार्षिक भूमि किराये की दर पर 1973 में चाणक्य पुरी में दिल्ली हास्पिटल सोसाइटी को आबंटित की गई थी।

लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि अस्पताल ई.डब्ल्यू.एस. रोगियों के उपचार की शर्तों और निबंधनों का अनुपाल नहीं कर रहा था।

उत्तर में, मंत्रालय ने बताया कि अस्पताल का दिसम्बर 2007 में पुनर्नवीनीकरण किया गया था तथा मुफ्त उपचार के लक्ष्य को बनाए रखने के लिए अनुदेश जारी किए गए थे।



प्राइमस आर्थो एवं स्पाइन हास्पिटल

9.3 विद्यालय

9.3.1 सामान्य

एल एण्ड डी ओ ने 129 विद्यालयों को आबंटन किया था। इनमें से 34 सहायता प्राप्त विद्यालय थे, 35 फ्रीशिप की शर्त सहित निजी मान्यता प्राप्त विद्यालय थे और 60 बिना फ्रीशिप शर्त के निजी मान्यता प्राप्त विद्यालय थे।

लेखापरीक्षा में आठ विद्यालयों से संबंधित अभिलेखों की विस्तृत संवीक्षा की गई जिसमें तीन विद्यालयों- डी.पी.एस. इंटरनेशनल-पुष्पविहार, केन्द्रीय विद्यालय एंड्रयूजगंज और बाल भारती पब्लिक स्कूल-गंगाराम हास्पिटल मार्ग में संयुक्त क्षेत्रीय दौरे आयोजित किए गए थे, इन तीन विद्यालयों के संबंध में विस्तृत लेखापरीक्षा निष्कर्ष संक्षेप में नीचे दिया गया है:

9.3.2 डी.पी.एस. इंटरनेशनल

4.477 एकड़ माप के भूखण्ड का आबंटन प्रीमियम के रूप में 88 लाख रू. प्रति एकड़ और उस पर भूमि किराये के रूप में 2.5 प्रतिशत (क्रमशः 3.91 करोड़ रू. और 9.78 लाख रू.) के भुगतान पर अप्रैल 2001 में किया गया था। 2008 तक विद्यालय का कोई निरीक्षण नहीं किया गया था।

लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि:

- यद्यपि आबंटन इस शर्त पर किया गया था कि विद्यालय 25 प्रतिशत तक ई.डब्ल्यू.एस. से संबंधित विद्यार्थियों को प्रवेश देंगे परन्तु इस स्कूल में अपने बच्चों को प्रवेश दिलाने वाले ई.डब्ल्यू.एस. के लोगों के केवल चार दृष्टांत थे। तथापि, इन विद्यार्थियों में से किसी ने पर्याप्त लम्बे समय तक अध्ययन नहीं किया।
- जबकि सीनियर सैकेंडरी स्कूल के लिए आबंटन किया गया था परन्तु विद्यालय भारतीय नागरिकों, विदेशी राजनायिकों, प्रवासियों और एन.आर.आई. की अन्तर्राष्ट्रीय शिक्षा की मांगों को पूरा करने के लिए आरम्भ किया गया था। ऐसे स्कूल के लिए ई.डब्ल्यू.एस. छात्रों की संगतता आरम्भ से संदिग्ध थी।

उत्तर में मंत्रालय ने बताया कि जनशक्ति के अभाव के कारण निरीक्षण नहीं किया जा सका जबकि अन्य मुद्दे जी.एन.सी.टी.डी. के शिक्षा निदेशालय के साथ उठाए जाएंगे।

9.3.3 केन्द्रीय विद्यालय

प्रीमियम के रूप में 5000 रु. प्रति एकड़ तथा उस पर 5 प्रतिशत प्रतिवर्ष किराये की दर पर एंड्रयूजगंज में सितम्बर 1968 में केन्द्रीय विद्यालय संगठन को 4.304 एकड़ भूमि का आबंटन किया गया था।

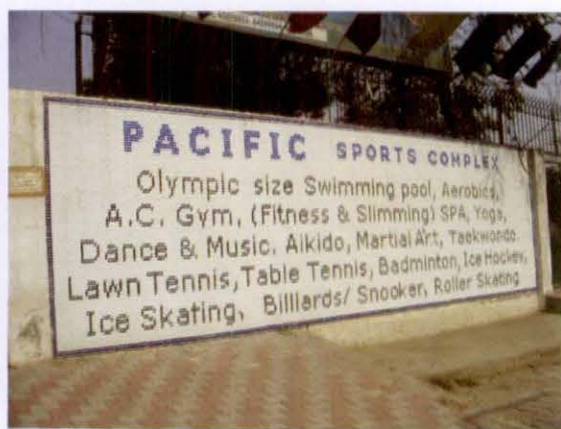
लेखापरीक्षा संवीक्षा में पता चला कि:

- विद्यालय के प्रिंसिपल द्वारा जैसा बताया गया, भूखंड का 2004 में विद्यालय द्वारा उप विभाजन किया गया था, और भूखण्ड का एक भाग प्राइवेट पार्टी को दिया गया था। एल एण्ड डी ओ द्वारा गत निरीक्षण 1998 में किया गया था, स्पष्टतया भूखण्ड का उपखण्ड एल एण्ड डी ओ की जानकारी में नहीं था।
- प्राइवेट पार्टी ने एक भवन का निर्माण किया जिसमें तैराकी, जिमनाजियम, ताइक्वांडो और जूडो की सुविधाएं उपलब्ध कराईं। लेखापरीक्षा ने इस स्थल पर खुदाई भी देखी, सूचनानुसार यह गहरी खुदाई आइस हॉकी रिक के निर्माण के लिए थी जिसे विद्यार्थियों के जीवन की रक्षा सुनिश्चित करने के लिए विद्यालय भवन की दीवार की ओर से सुदृढ़ नहीं किया गया था। तथापि विद्यालय के प्रिंसिपल के साथ चर्चा के अनुसार प्राइवेट पार्टी ने बिल्ड आपरेट ट्रांसफर (बी.ओ.टी) आधार पर सुविधाएं निर्मित करने का निर्णय लिया था, परन्तु प्राइवेट पार्टी एवं ठेकेदार के बीच विवाद के परिणामस्वरूप मामला न्यायाधीन है।

मंत्रालय ने बताया कि नए सिरे से निरीक्षण किया जाएगा।



खुदाई का एक दृश्य जिससे विद्यालय की सम्पत्ति तथा विद्यार्थियों का जीवन खतरे में था



प्राइवेट पार्टी द्वारा निर्मित सुविधाएं

9.3.4 बाल भारती पब्लिक स्कूल

2000 रु. प्रति एकड़ का प्रीमियम तथा उस पर 5 प्रतिशत वार्षिक भूमि किराये की दर पर दिसम्बर 1963 में चाइल्ड एजुकेशन सोसाइटी को गंगाराम हास्पिटल मार्ग पर 1.87 एकड़ भूमि का आबंटन किया गया था।

लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि :

- यद्यपि भूमि किराया 1976 से बकाया था परन्तु एल एण्ड डी ओ ने प्राप्यों की वसूली के लिए या तो कोई कार्रवाई नहीं की, या सम्पत्ति वापसी के लिये कोई दण्डात्मक कार्रवाई नहीं की।
- संयुक्त दौरे से पता चला कि सरकारी भूमि पर बड़े पैमाने पर अतिक्रमण और उल्लंघन थे जैसे : स्कूल के बैकगार्ड में अस्थाई अनाधिकृत निर्माण, अतिक्रमण और लॉन टेनिस तथा बैडमिंटन कोर्ट और पट्टा शर्तों के उल्लंघन में चार मंजिल निर्माण। प्रस्तावित 30 फुट सड़क पर अतिक्रमण का भी एल एण्ड डी ओ को सितम्बर-अक्टूबर 2005 में किये निरीक्षण के माध्यम से पता चला था, फिर भी कोई कार्रवाई नहीं की गई थी।



एल एण्ड डी ओ के निरीक्षण रिपोर्ट में अतिक्रमण का चित्र

अतिक्रमण की गई भूमि पर जिमनाजियम, लॉन टेनिस और बैडमिंटन कोर्ट

मंत्रालय ने बताया कि वसूलीयोग्य भूमि किराये के लिए मांग पत्र जारी किया जायेगा। इसके अतिरिक्त, नए निरीक्षण के बाद भूमि किराये के संशोधन के लिए कार्य भी प्रारम्भ किया जाएगा।

अस्पतालों के मामले में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के रोगियों की उपयुक्त संख्या के इलाज और स्कूलों के संबंध में ऐसे स्तर से विद्यार्थियों के प्रवेश के अभाव में ऐसे स्कूलों और अस्पतालों को बाज़ार दर की तुलना में उच्च रियायती दर पर भूमि के आबंटन के माध्यम से सरकार द्वारा उपलब्ध कराई गई लक्षित आर्थिक सहायता अनुचित प्रतीत होती है।

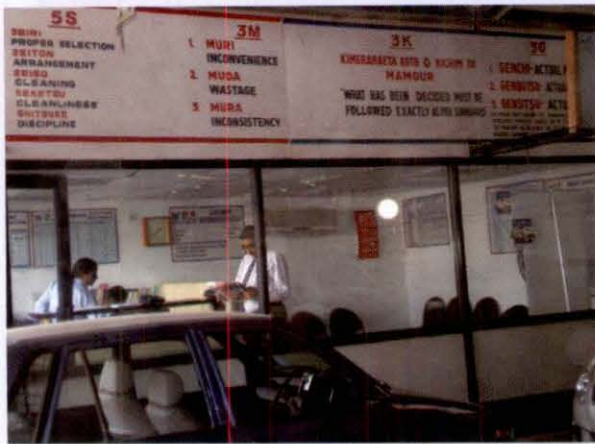
9.4 पेट्रोल पम्प

पेट्रोल पम्पों के संदर्भ में मुख्य मुद्दा भूमि किराये के संशोधन का था जो सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण और पट्टा की शर्तों के अनुसार सामान्यतः प्रत्येक पाँच वर्ष में किया जाना था। भूमि किराया जो 1979 में तय किया गया था, अक्टूबर 1986 में संशोधित किया गया था। तथापि, तेल कम्पनियों ने इस तर्क पर संशोधित

दरें अदा नहीं की थीं कि मामले की पेट्रोलियम और प्राकृतिक गैस (पी.एन.जी) मंत्रालय द्वारा जांच की जा रही थी। चूंकि कोई सर्वसम्मति नहीं हुई, इसलिए सितम्बर 1998 में, सितम्बर 1986 में संशोधित दरों पर भूमि किराया वसूल करने का निर्णय लिया गया था। सितम्बर 1998 में भूमि कर को आगे संशोधन से संबंधित मामले की जांच करने के लिए एक ग्रुप गठित किया गया। आगे, 68 पेट्रोल पम्पों में से 35 में अतिक्रमण का अभिलेखों से पता चला जिसके लिए कम्पनियों को उल्लंघन नोटिस जारी किए गए थे।

68 मामलों में से, बकाया प्राप्यों की सूचना मात्र 19 पेट्रोल पम्पों के संबंध में उपलब्ध कराई गई थी। इन 19 पेट्रोल पम्पों के प्रति कुल बकाया प्राप्य 14.97 करोड़ रु. था।

लेखापरीक्षा में आठ पेट्रोल पम्पों के संबंध में अभिलेखों की विस्तृत संवीक्षा की गई जिनमें चार पेट्रोल पम्पों- हेमकुंट सर्विस स्टेशन, राजनाथ सुपर सर्विस स्टेशन, जीवन सर्विस स्टेशन, और बंसीवाल सर्विस स्टेशन में संयुक्त क्षेत्रीय दौरे किए गए थे; इन चार पेट्रोल पम्पों के संबंध में विस्तृत लेखापरीक्षा निष्कर्ष संक्षेप में नीचे दिए गए हैं :



लाजपत नगर के साथ लोधी रोड को जोड़ने वाले लिंक रोड पर हेमकुंट सर्विस स्टेशन

12,000 वर्ग फुट का एक कार्यस्थल 10,500 रु. प्रतिवर्ष की दर पर जून 1962 में एच.पी. सी.एल. को आबंटित किया गया था जहां से फिलिंग एवं सर्विस स्टेशन चलाया जा रहा था।

पम्प परिसर से एक कार सर्विस स्टेशन अनाधिकृत रूप से चलाया जा रहा था।

बीमा नवीनीकरण की सुविधाओं का प्रस्ताव भी किया जा रहा था।



राजनाथ सुपर सर्विस स्टेशन, मोतीबाग

12,439 वर्ग फुट माप का एक कार्यस्थल 350 रु. के मासिक किराए पर मई 1956 में बी.पी. सी.एल. को आबंटित किया गया था।

“इन एण्ड आउट” आउटलेट शॉपिंग की जानकारी मिली।



जीवन सर्विस स्टेशन, क्यू प्वाइंट, शाहजहां रोड

1240 वर्ग फुट माप का एक कार्य स्थल 14 रू. 10 आने प्रति वर्ष की दर पर अप्रैल 1937 में बी.पी.सी.एल. (बर्मा शैल) को आबंटित किया गया था।

अनाधिकृत निर्माण ज्ञात हुए। ये प्रसाधन, भंडारण और कार्यालय के लिए प्रयोग किए जा रहे थे।

प्लाट पर 'इन एण्ड आउट' आडटलेट का निर्माण किया गया था।



बंसीवाल सर्विस स्टेशन, सैन मार्टिन मार्ग, चाणक्यपुरी

1080 वर्ग फुट माप का कार्यस्थल 1,60,600 रू. प्रतिवर्ष की दर पर मार्च 1999 में एच.पी.सी.एल. को आबंटित किया गया था।

परिसर में "सब वे" के नाम से फास्ट फूड दुकान चलायी जा रही थी।

परिसर का एक भाग आई.सी.आई.सी.आई. बैंक को किराये पर दिया गया था।

अनाधिकृत निर्माण सहित सामने सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण हुआ था। परिसर का उपयोग डेंटिंग और पेंटिंग के लिए भी किया जा रहा था।

उत्तर में मंत्रालय ने निम्नवत बताया :

- संशोधित दर पर भूमि किराया/लाइसेंस फीस भारतीय तेल निगम (आई.ओ.सी) द्वारा अदा किया जा रहा था। एल एण्ड डी ओ ने संशोधित दरों पर भूमि किराये के भुगतान के लिए भारत पेट्रोलियम निगम लि. (बी.पी.सी.एल) और हिन्दुस्तान पेट्रोलियम निगम लि. (एच.पी.सी.एल) को नोटिस जारी किए थे। सम्पत्तियों की पुनःप्रविष्टि के लिए ऐसे मामलों में कार्रवाई प्रारम्भ की जा रही थी जहां नोटिसों के बावजूद बकाया अदा नहीं किए गए थे।
- पट्टे क्षेत्र के बाहर अतिक्रमण की घटना कुल आबंटित क्षेत्र का केवल एक छोटा भाग बनता था। तथापि, लेखापरीक्षा दल द्वारा निरीक्षित एक पेट्रोल पम्प में बड़े पैमाने पर अतिक्रमण था; कम्पनी पर क्षतिपूर्ति प्रभार लगाए जा रहे थे।
- यद्यपि निरीक्षण तकनीकी स्टाफ की उपलब्धता के आधार पर किए जा रहे थे परन्तु अतिक्रमणों के मामले में, निरीक्षण से संबंधित कार्रवाई जब और जैसे अपेक्षित थे, तत्काल की जा रही थी।

- तेल विपणन कम्पनियां कुछ दुरुपयोग प्रभारों, जहाँ परिसर का एक हिस्सा फूड आउटलेट्स के लिए उपयोग किया गया था, के विरुद्ध अभिवेदन कर रही थीं। पेट्रोल पम्प परिसरों में 'सहायक खुदरा कारोबार' अनुमत करने के लिए नीति विचाराधीन थी। तथापि, यह कम्पनियों द्वारा प्रभारों का भुगतान रोकने का कारण नहीं हो सकता। प्रभारों की वसूली के लिए कार्रवाई पहले ही प्रारम्भ कर दी गई थी। आई.ओ.सी. के 19 मामलों में, मामले सम्पदा अधिकारी के न्यायालय में दाखिल किए गए थे और आई.ओ.सी. ने अब प्रभारों को अदा करना स्वीकार कर लिया था।

9.5 प्रैस

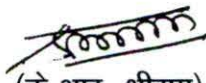
एल एण्ड डी ओ ने बहादुरशाह जफर मार्ग तथा मथुरा रोड पर नौ प्रैसों को भूमि आबंटित की थी। मामले, जहां बकाया प्राप्य एक करोड़ रु. से अधिक थे, का सारांश निम्नानुसार है:

तालिका - 9 : मामलों की वर्तमान स्थिति

नाम	बकाया प्राप्य (करोड़ रु. में)	अभ्युक्तियां
मै. एक्सप्रेस न्यूज़ पेपर्स प्राइवेट लि.	400.00	मामला उच्च न्यायालय में लम्बित (दिनांक 1.8.86 के नोटिस अनुसार जुलाई 1986 से बकाया प्राप्य)
डेली प्रताप	12.72	जुलाई 1984 से बकाया प्राप्य (मांग नोटिस दिनांक मार्च 2007 के अनुसार)
मै. गुलाब सिंह एण्ड सन्स प्रा.लि.	12.00	जुलाई 1973 से बकाया प्राप्य (मांग नोटिस दिनांक अगस्त 2005 के अनुसार)
मै. एसोसिएटेड जर्नल लि. (नेशनल हेराल्ड)	2.89	मामला ई.एस.ओ. कोर्ट में लम्बित है (बकाया प्राप्य निकाला गया और पट्टेदार को अगस्त 2002 में सूचित किया गया)

उत्तर में मंत्रालय ने बताया कि क्षतिपूर्ति और दुरुपयोग प्रभारों की वसूली के लिए कार्रवाई की जा रही थी।

नई दिल्ली
दिनांक 3 अगस्त 2009

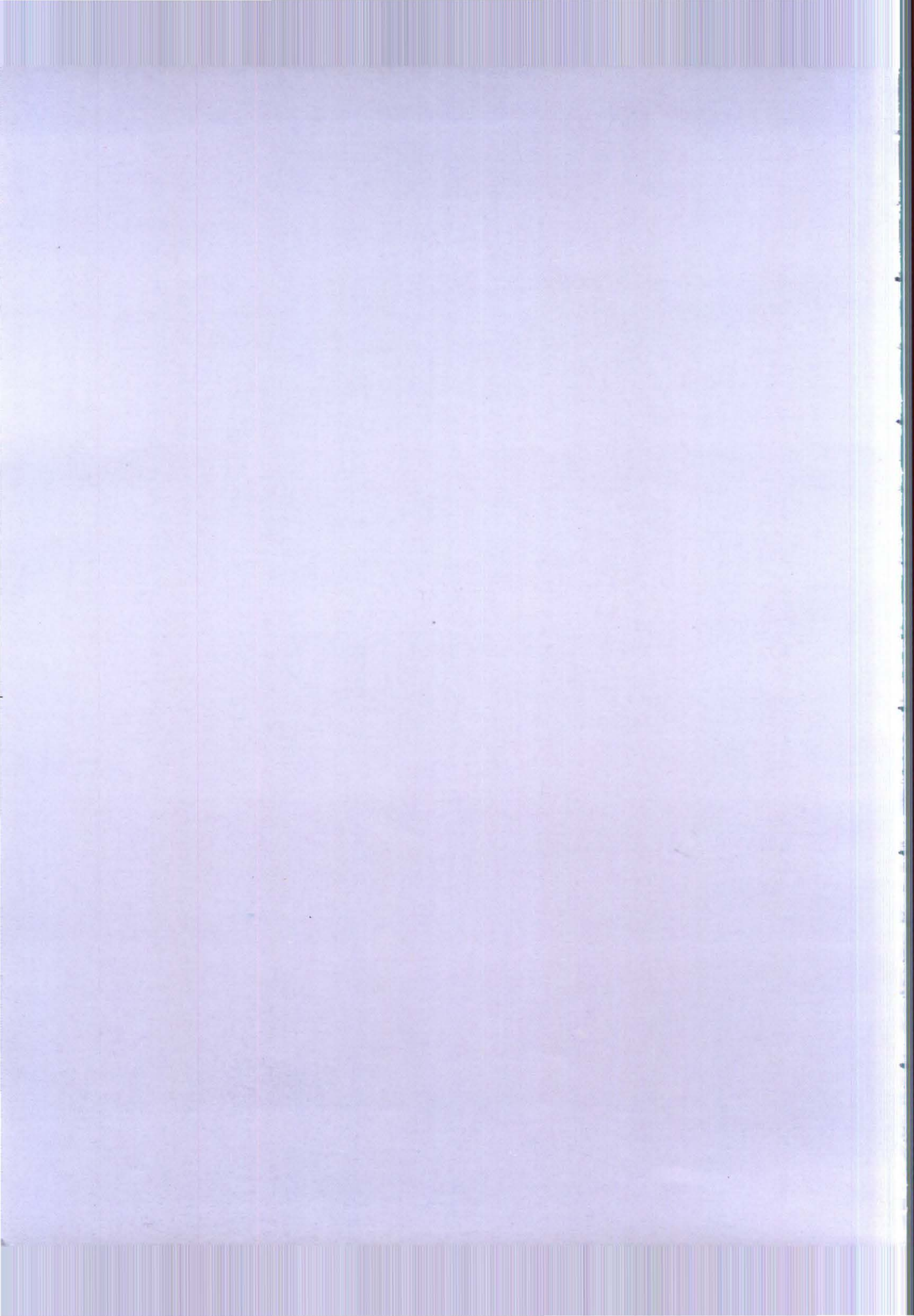

(के.आर. श्रीराम)
प्रधान निदेशक लेखापरीक्षा
आर्थिक एवं सेवा मंत्रालय

प्रतिहस्ताक्षरित

नई दिल्ली
दिनांक 6 अगस्त, 2009


(विनोद राय)
भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक

अनुबंध



अनुबंध-I

(पैरा 1.1 में संदर्भित)

एल एण्ड डी ओ के अन्तर्गत क्षेत्र

<p>अकबर रोड़, औरंगजेब रोड़, बेयर्ड रोड़, भगवान दास रोड़, कनॉट प्लेस, कर्जन रोड़, डाक्टर लेन, फिरोजशाह रोड़, हेली रोड़, हनुमान रोड़, जैन मंदिर रोड़, जनपथ, जंतर मंतर रोड़, मान सिंह रोड़,</p> <p>पार्लियामेंट स्ट्रीट, पंचकुइयां रोड़, पहाड़गंज, पृथ्वीराज रोड़, रेटेन्डन रोड़, सिकन्दरा रोड़, एस एस पार्क, तुगलक रोड़, टॉलस्टॉय मार्ग, तिलक मार्ग</p>	<p>बंगाली मार्केट, बाबर रोड़, बाजार लेन, टोडरमल रोड़, सेन्द्रल लेन, तानसेन मार्ग, डिप्लोमटिक इनक्लेव, गोल्फ लिंक, जोर बाग, सुन्दर नगर, अब्दुल फजल रोड़, फायर ब्रिगेड लेन, स्कूल लेन, माल्वा मार्ग, धर्म मार्ग, राजदूत मार्ग, कौटिल्य मार्ग, पंचशील मार्ग, न्याय मार्ग</p>	<p>अलीगंज, अंधामुगल, भारत नगर, गुलाबी बाग, गुड़-की-मंडी, इंदिरा नगर, जंगपुरा, कालकाजी 'ए' ब्लाक, निजामुद्दीन, लाजपत नगर, निकल्सन रोड़, रमेश नगर, रामेश्वरी नेहरू नगर, सेवा नगर, सराय रोहिल्ला, तिलक नगर मल्कागंज, मोतिया खान, सेवा नगर मार्केट</p>
<p>अमर कालोनी, सी.आर.पार्क, दयानंद कालोनी, एडवर्ड लेन, हकीकत नगर, झील कुरांजा, लाजपत नगर, मोती नगर, नरेला, न्यू कुतुब रोड़, तेलीवाड़ा, तिमार पुर, विनोबा पुरी, ओल्ड और न्यू राजेन्द्र नगर, विक्रम विहार</p>	<p>डिफेंस कालोनी, ईस्ट पटेल नगर, कालका जी, मल्कागंज, मालवीय नगर, ओल्ड रोहतक रोड़, साउथ पटेल नगर, तिहाड़ I,II , विजय नगर, वेस्ट पटेल नगर</p>	<p>आजाद मार्केट, अंसारी मार्केट, अशोक मार्केट, भगत सिंह मार्केट, बाबू मार्केट, सेन्द्रल मार्केट, देशबंधु गुप्ता मार्केट, गफ्फार मार्केट, गोरवले मार्केट, खान मार्केट, कमला मार्केट, कस्तूरबा नगर मार्केट, खन्ना मार्केट, प्लेजर गार्डन मार्केट, आई. एन.ए मार्केट, सी आर पार्क मार्केट, आर के पुरम, रानी झांसी मार्केट, सादिक नगर मार्केट, बेयर्ड रोड़ मार्केट,</p>

अनुबंध-II

(पैरा 4.2.4.1 में संदर्भित)

फरवरी 1984 के कार्यालय आदेश में उद्धृत किए गए मामलों में भूमि किराये की संभावित हानि

मामला	किराया मूल्य के अनुसार परिकलित भूमि किराया	गुणात्मक स्लैबों का उपयोग करके परिकलित भूमि किराया
1	937.00	625.00
2	14475.00	2720.00
3	248.00	382.50
4	91356.00	1440.00
5	6391.00	5182.00
6	3036.00	1920.00
7	14274.00	1900.00
8	27716.00	2644.00
9	7045.00	900.00
10	8278.00	2002.80
जोड़	173756.00	19716.30 19716 (पूर्णांकित)
सरकारी राजस्व की हानि		154040 रुपये 89 प्रतिशत

परिकलन:

- सरकारी राजस्व की हानि = 173756 रुपये – 19716 रुपये = 154040 रुपये
- हानि की प्रतिशतता = $(154040 \div 173756) \times 100 = 88.65$ या 89 प्रतिशत

अनुबंध - III

(पैरा 4.2.4.1 में संदर्भित)

फरवरी 1984 के कार्यालय आदेश के अनुसार मासिक किराया मूल्य

$212504 / (5890.28 \times 0.836 \times 12)$	3.59 रूपये
$22500 / (15558.64 \times 0.836 \times 12)$	0.14 रूपया

परिकलन:

प्लाट क्षेत्र 15558.64 वर्ग गज और 5890.28 वर्ग गज मान कर जिसका किराया योग्य मूल्य क्रमशः 22500 रूपये और 212504 रूपये (प्रति वर्ष) है तथा वर्ग मीटर में बदलने पर (1 वर्ग गज = 0.836 वर्ग मीटर) और प्रति मास देय (1/12)

अनुबंध -- IV

(पैरा 4.2.4.1 में संदर्भित)

भूमि किराये के संशोधन के नमूना जांच किए गए मामले

पट्टा संख्या. 964		पट्टा. 129- बी					
भूमि किराये के संशोधन की नियत तारीख	1 जनवरी 1973	भूमि किराया के संशोधन की नियत तारीख	1 जनवरी 1962				
वादपत्र दारिद्वल करने की तारीख	न तो वादपत्र न विकल्प जारी हुआ	विकल्प देने की तारीख	1 जुलाई 1978				
बीती अवधि	32 साल	बीती अवधि	17 वर्ष				
भूमि किराये की मूल दर	606.19 रु. प्रति वर्ष	भूमि किराया की मूल दर	1981.25 रु. प्रति वर्ष				
भूमि किराये की संशोधित दर	606.19×8 = 4850/- रु. प्रति वर्ष (नवम्बर 2004 से अग्रदर्शी प्रमाण से देय)	भूमि किराया की संशोधित दर	1981.25 × 6 =11888 रु. प्रति वर्ष (जुलाई 1978 से भावी प्रभाव से देय)				
वास्तविक परिदृश्य	समय से संशोधन का परिदृश्य	वास्तविक परिदृश्य	समय से संशोधन का परिदृश्य				
पुरानी दरों पर प्रदत्त भूमि किराया (जनवरी 1973 से नवम्बर 2004 अर्थात् 32 वर्ष)	= 606.19×32 =19398.08 रु.	यदि भूमि किराया जनवरी 1973 में संशोधित किया जाता	= 606.19×4 = 2424.76 रु. प्रति वर्ष	पुरानी दरों पर प्रदत्त भूमि किराया (1.1.1962 से 30.6.1978 अर्थात् 16.5 वर्ष)	1981.25×16.5 =32690 रु.	यदि जनवरी 1962 में भूमि किराया संशोधित होता।	1981.25×4 =7925 रु. प्रति वर्ष
भूमि किराया नवम्बर 2004 से दिसम्बर 2008 अर्थात् 4 वर्ष तक 4850 रु. प्रति वर्ष की दर पर संशोधित	= 4850×4 = 19400 रु.	जनवरी 2003 में पुनः संशोधित भूमि किराया	= 2424.76×4 = 9699.04 रु. प्रति वर्ष	11888 रुपये प्रति वर्ष की दर पर संशोधित भूमि किराया (1.7.78 से 31.12.08 तक अर्थात् 30.5 वर्ष)	11888×30.5 = 362584 रु.	पुनः जनवरी 1992 में संशोधित भूमि किराया	7925×4 =31700 रु. प्रति वर्ष
1973 से 2008 तक प्राप्त कुल भूमि किराया	=38798 रु.	कुल भूमि किराया जो प्राप्त होता	= 2424.76×30 = 72742.80 रु.	1962 से 2008 तक प्राप्त कुल भूमि किराया	395274 रु.	कुल भूमि किराया जो प्राप्त होता	7925×30 = 237750 रु.
		1973 से 2002 तक	= 9699.04×6			1962 से 1991 तक	31700×17
		2003 से 2008 तक	= 58194.24रु.			1992 से 2008 तक	= 538900 रु.
देय कुल भूमि किराया	38798 रु.	कुल देय भूमि किराया	130937रु.	कुल देय भूमि किराया	= 395274 रु.	कुल देय भूमि किराया	= 776650 रु.
सरकार को कुल अनुमानित हानि (130937 - 38798)	=92139 रु.			सरकार को कुल अनुमानित हानि	=(776650-395274)	=381376 रु	
सरकार को हानि प्रतिशतता में: 70 प्रतिशत				सरकार को हानि प्रतिशतता में :	49 प्रतिशत		

पट्टा संख्या. 68- ए		पट्टा संख्या. 871	
भूमि किराया के संशोधन की नियत तारीख	1 जनवरी 1947	भूमि किराया के संशोधन की नियत तारीख	1 जनवरी 1964
वाद पत्र दारिद्वल करने की तारीख	26.12.1974	विकल्प देने की तारीख	13 जुलाई 1977
बीती अवधि	28 साल	बीती अवधि	13 वर्ष
भूमि किराया की मूल दर	244.50 रु. प्रति वर्ष	भूमि किराया की मूल दर	366 रु. प्रति वर्ष
भूमि किराया की संशोधन	244.50×8 = 1956 रु. प्रति वर्ष (1974 से पूर्वव्यापी प्रभाव से देय)	भूमि किराया की संशोधित दर	366×6 = 2196 रु. प्रति वर्ष (जुलाई 1977 से पूर्वव्यापी प्रभाव से देय)
वास्तविक परिदृश्य	समय से संशोधन का परिदृश्य	वास्तविक परिदृश्य	समय से संशोधन का परिदृश्य
पुरानी दर पर प्रदत्त भूमि किराया = 244.50×28 (जनवरी 1947 से दिसम्बर 1974 तक = 6846 रु. अर्थात् 28 वर्ष)	यदि जनवरी 1947 में भूमि किराया संशोधित किया गया = 978 रु. प्रति वर्ष होता	पुरानी दर पर प्रदत्त भूमि किराया 366 = 13.5 (1.1.1964 से 30.6.1977 तक = 4941 रु. अर्थात् 13.5 वर्ष)	यदि 1964 में भूमि किराया संशोधित किया गया होता
	1977 में नियत संशोधित = 978×4 =3912 रु. प्रति वर्ष		
1974 से 2008 तक 1956 रु प्रति वर्ष की दर पर संशोधित भूमि किराया = 66504 रु.	पुनः जनवरी 2007 में संशोधित भूमि किराया = 3912×4 =15648 रु. प्रति वर्ष	प्रतिवर्ष 2196 रु. की दर पर संशोधित भूमि किराया = 69174 रु. (1 जुलाई 1977 से 31.12.08 तक अर्थात् 31.5 वर्ष)	पुनः 1994 में संशोधित भूमि किराया = 5856 रु. प्रति वर्ष
1973 से 2008 तक प्राप्त कुल भूमि किराया =73350 रु.	कुल भूमि किराया जो प्राप्त होता, 1947 से 1976 तक = 29340 रु. 1977 से 2007 तक = 3912×30 = 117360 रु. वर्ष 2008 के लिए = 15648 रु.	1964 से 2008 तक प्राप्त कुल भूमि किराया 74115 रु.	कुल भूमि किराया जो प्राप्त होता 1964 से 1993 तक = 43920 5856×15 1994 से 2008 तक = 87840 रु.
सरकार को कुल अनुमानित हानि (162348 - 73350) = 88998 रु.		सरकार को कुल अनुमानित हानि (131760 - 74115) = 57645 रु.	
सरकार को हानि प्रतिशतता में : 55 प्रतिशत		सरकार को हानि प्रतिशतता में: 44 प्रतिशत	

अनुबंध - V

(पैरा 4.2.4.1 में संदर्भित)

एल एण्ड डी ओ की प्राप्तियां

एल एण्ड डी ओ के अधिकार में कुल क्षेत्र, वर्ग मीटर में	8,09,19,765
पट्टों की कुल संख्या	60,526
एल एण्ड डी ओ के अधिकार में तथा वाणिज्यिक औद्योगिक और संस्थानिक आधार पर दिया गया क्षेत्र	2,29,47,833
2008-09 के दौरान भूमि किराये/अतिरिक्त भूमि किराये से प्राप्तियां	92.77 करोड़ रू
2008-09 के दौरान प्रति वर्ग मीटर प्राप्तियां	$92,77,00,000 \div 22947833$ = 40.43 रू प्रति वर्ग मीटर

अनुबंध - VI
(पैरा 4.2.4.1 में संदर्भित)

एल एण्ड डी ओ भूमि के सम्भाव्य बाजार मूल्य का परिकलन
(जी.एन.सी.टी.डी के अधिसूचित सर्किल दरों पर आधारित)

एल एण्ड डी.ओ के पास कुल क्षेत्र	19995 एकड़ = 8,09,19,765 वर्ग मीटर			
एल एण्ड डी.ओ के पास शेष पट्टे	31702 (60,526 पट्टे घटा फ्रीहोल्ड में परिवर्तित 28,824)			
क्षेत्र विवरण (श्रेणीवार पट्टे)				
	आवासीय	वाणिज्यिक	औद्योगिक	संस्थानिक
क्षेत्र (एकड़ में)	9422.605	501	97.837	5071.495
क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	38133282	2027547	395946	20524340
उपयोग घटक	1	3	2	1 या 2
भूमि का वर्तमान मूल्य परिकलित नहीं (करोड़ रू में)		26155.36	3405.14	88254.66
जी.एन.सी.टी.डी (राजस्व विभाग) द्वारा अधिसूचित विद्यमान सर्किल दरों के अनुसार एल एण्ड डी ओ के अन्तर्गत भूमि का कुल मूल्य			1,17,815.16 करोड़ रू	पूर्णांकित 1,18,000 करोड़ रू

टिप्पणी :

- राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली सरकार (राजस्व विभाग) द्वारा अधिसूचित न्यूनतम दरों (सर्किल दरें) पर दिनांक 18 जुलाई 2007 की अधिसूचना के अनुसार संस्थानिक पट्टों का उपयोग घटक 1 के रूप में लिया गया जबकि कुछ मामलों में उपयोग घटक 2 लागू है। इसके अतिरिक्त, चूंकि अधिकांश एल एण्ड डी ओ क्षेत्र मुख्य इलाके हैं इसलिए 'ए' श्रेणी इलाकों के लिए लागू अर्थात् 43,000 रू प्रति वर्ग मीटर न्यूनतम भूमि दर (आवासीय उपयोग) का प्रयोग किया गया।
- आवासीय क्षेत्रों को ऐसे मामलों में भूमि के खुले बाजार मूल्य में कठिनाइयों की दृष्टि से विचार नहीं किया गया है।

कन्जर्वेटिव बाजार मूल्य

एल एण्ड डी ओ के अधिकार में और वाणिज्यिक, औद्योगिक और संस्थानिक पट्टे पर दिए गए (वर्ग मीटर में)	2,29,47,833
दर/वर्ग मीटर (नीचे टिप्पणी देखें)	1,50,000 रू
सम्पत्ति का बाजार मूल्य (करोड़ रू में)	3,44,217.49
	पूर्णांकित 3,44,000 करोड़ रू

टिप्पणी:

टाइम्स आफ इंडिया सम्पत्ति सूचकांक (13 जून 2009) के अनुसार मुख्य सम्पदा बाजार में स्वतंत्र घर के पूंजीगत मूल्य के लिए निम्नतम दर एन.सी.टी, दिल्ली में ग्रेटर कैलाश -I एवं II की थी जो 2.00 से 2.30 लाख रू प्रति वर्ग गज थीं जो 2.40 से 2.75 लाख रू प्रति वर्ग मीटर बनता है। अत्याधिक कन्जर्वेटिव अनुमान के अनुसार हमने एल एण्ड डी ओ के अन्तर्गत मुख्य इलाकों के लिए एक समान दर के रूप में 1.50 लाख रू प्रति वर्ग मीटर अपनाया है।

अनुबंध - VII
(पैरा 4.2.4.1 में संदर्भित)

वार्षिक किराया मूल्य एवं जमाबंदी मूल्य का परिकलन

किराया मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	7,751 रु.*
सम्भाव्य भूमि किराया (प्रति वर्ग मीटर)	4,651 रु.**
एल एण्ड डी ओ द्वारा पट्टा सम्पत्ति स्वामित्व का क्षेत्र (वर्ग मीटर)	
वाणिज्यिक	20,27,547
औद्योगिक	3,95,946
संस्थानिक	2,05,24,340
योग	2,29,47,833
सम्भावित भूमि किराया (करोड़ रु. में)	
वाणिज्यिक	943.01 रु.
औद्योगिक	184.15 रु.
संस्थानिक	9545.87 रु.
योग	10,673.03 रु.
उपरोक्त का 1/30वाँ (करोड़ रु. में)	355.77 रु. यानि 356 रु.

* बाजार दरों के अनुसार वर्तमान किराया मूल्य के आधार पर परिकलित; निम्नानुसार परिकलित

किराया मूल्य	$(100 \times 12 \times 9 \times 0.6) \div 0.836 = 7751$
	100 रु : जैसा टाइम्स आफ इंडिया (25 अप्रैल 2009) में दिया गया, कर्नाट प्लेस में 150 रु प्रति वर्ग फुट/माह (ग्रेड बी) औसत किराया मानकर; हमने तुलनात्मक रूप से यह मूल्य 100 रु के रूप में अपनाया है,
	12: महीने से वर्ष में परिवर्तन
	9: वर्ग फुट से वर्ग गज में परिवर्तन.
	0.6 : यह मानकर कि सृजित आय का 40% का रख रखाव और उद्ग्रहणों/करों को देने के लिए उपयोग किया गया है।
	1/0.836: वर्ग गज से वर्ग मीटर में परिवर्तन

** फरवरी 1984 के एल एण्ड डी ओ के कार्यालय आदेश के आधार पर निकाला गया जिसकी गणना नीचे की गई है:

संभाव्य भूमि किराया	$(7751 \times 20 \times 0.09) \div 3 = 4651$
	7751: किराया मूल्य
	20: 20 वर्षों की अवधि से अधिक में पूंजीकृत निवल आय अवधारित करने के लिए फरवरी 1984 के कार्यालय आदेश में प्रयुक्त एक घटक
	0.09 : भूमि की लागत के 9 प्रतिशत के घटक का द्योतक
	1/3 : चूंकि किराया मूल्य का एक तिहाई अथवा आधा अवधारित और संशोधित भूमि किराये के रूप में नियत किया जाना था, हमने कंजर्वेटिव आंकड़े को प्राप्त करने के लिए एक तिहाई की निम्नतर सीमा अपनाया।

शब्द व्याख्या

नजूल पट्टे	नजूल पट्टे नजूल भूमि किराये पट्टे है जो दिल्ली में भारत की राजधानी बनाने के लिए 1911 में प्राप्त किए गए थे। ये पट्टे स्थाई पट्टे है और भूमि किराया प्रत्येक 30 वर्ष के बाद एल एण्ड डी ओ के विकल्प पर संशोधनीय है।
पुनर्वास पट्टे	पुनर्वास पट्टे पुनर्वास भूमि पर किए गए पट्टे है जो पाकिस्तान से विस्थापित व्यक्तियों के शीघ्र पुनर्वास के लिए भारत सरकार द्वारा प्राप्त किए गए थे। ये पट्टे 99 वर्ष के लिए है और भूमि किराये का संशोधन 20 वर्षों के बाद नियत है।
भूमि किराया	भूमि किराया पट्टेदार द्वारा पट्टे के अन्तर्गत अदा किए जाने हेतु अपेक्षित नियमित भुगतान है।
अतिरिक्त भूमि किराया	अतिरिक्त निर्माण के संबंध में भूमि किराया वसूल किया जाता है।
गिरवी अनुमति	गिरवी कर्ज प्राप्त करने के लिए अचल सम्पत्ति में हित का अन्तरण है।
रूपान्तरण	पूर्व पट्टेदार के स्थान पर नए पट्टेदार के नाम के प्रतिस्थापन की प्रक्रिया रूपान्तरण है।
प्रतिस्थापन	पट्टेदार/आबंटी की मृत्यु पर कानूनी वारिस के नामों के परिवर्तन की प्रक्रिया प्रतिस्थापन है।
अनार्जित वृद्धि	अनार्जित वृद्धि पट्टे पर दी गई सम्पत्ति की बिक्री के समय पर पट्टे पर दी गई भूमि के मूल्य में वृद्धि का द्योतक है। यह बिक्री अनुमति के लिए आवेदन की प्राप्ति की तारीख, मूल कीमत/गत संव्यवहार मूल्य और अधिसूचित भूमि दर के आधार पर परिकलित की जाती है।

