

अध्याय 7

नजूल-I भूमियों का प्रबन्धन

नजूल—I भूमियों का प्रबन्धन

7-1 ifjp;

नजूल—I भूमियों के प्रबन्धन की जिम्मेदारी डी डी ए की भूमि प्रबन्धन एवं भूमि निस्तारण विंग की है। भूमि प्रबन्धन (एल एम) विंग सरकारी भूमि से अवैध निवासियों को निष्कासित करने, नुकसानों की वसूली, भूमि अभिलेखों का रख-रखाव एवं सम्पत्तियों के परिवर्तन से सम्बंधित मामलों का निपटान करती है। भूमि निस्तारण विंग विशिष्ट श्रेणियों⁴⁴ के पट्टों को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में बदलने, पट्टा शुल्कों की वसूली, भूमि किराया आदि से सम्बंधित मामलों का निपटान करता है।

लेखापरीक्षा ने डी डी ए में स्थित नजूल—I भूमियों के प्रबन्धन से सम्बंधित अभिलेखों की जाँच की। लेखापरीक्षा जाँच के परिणामों की आगे के पैरों में चर्चा की गई है।

7-2 uty&I Hkfe; ka ds vk;dMs@vfHkys[k

लेखापरीक्षा ने पाया कि तत्कालीन दिल्ली इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट (डी आई टी), भूमि एवं विकास कार्यालय तथा शहरीकृत गाँवों की ग्रामसभा भूमियों से हस्तान्तरित नजूल—I भूमियों के सन्दर्भ में डी डी ए के पास कोई संकलित सूचना/डाटाबेस नहीं था। डी डी ए ने सूचित किया कि (लगभग) 17,000 पट्टों का प्रबन्धन डी डी ए द्वारा किया जाता है जिनमें से 5970 को 31 जनवरी 2016 तक 1992 से फ्रीहोल्ड में परिवर्तित कर दिया गया था।

57 पट्टा फाइलों (लेखापरीक्षा द्वारा माँगी गई 118⁴⁵ फाइलों में से) तथा करोलबाग, नाईवाला तथा पहाड़गंज सम्पत्तियों के भूमि किराया लेजरों की जाँच ने निम्न बिन्दु दर्शाए:

7-3 uty&I Hkfe; ka dk iVvk iz'kkI u

भूमि प्रबन्धन दिशानिर्देशों के अनुसार, पट्टे दो प्रकार के होते हैं, ड्यूरेटेड पट्टे (20 वर्ष) तथा स्थायी पट्टे (90 वर्ष)। नजूल—I पट्टे की समयावधि पूर्ण होने से पहले पट्टे में वर्णित विनिर्दिष्ट अवधि जैसे पहले, दूसरे तथा तीसरे नवीनीकरण जिनकी अधिकतम अवधि 90 वर्ष है, के बाद पट्टे का नवीनीकरण किया जाना था। 90 वर्षों की समाप्ति पर, भूमि डी डी ए की हो जायेगी या पट्टाधारक द्वारा फ्री होल्ड कर दी जायेगी। अभिलेखों से यह पाया गया कि पुरानी योजना शाखा (ओ एस बी) पट्टों का प्रबन्धन करती है तथा नजूल—I सम्पत्तियों के सम्बन्ध में दो श्रेणियों नामतः आवासीय तथा मिश्रित भूमि प्रयोग⁴⁶ में लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण के मामलों का निपटान करती है। विद्यमान पट्टों के अनुसार पट्टाधारक बिना डी डी ए (पट्टेदार) की पूर्व सहमति के सम्पत्ति का बँटवारा तथा उसका विक्रय नहीं कर सकता है।

⁴⁴ आवासीय पट्टे एवं मिश्रित भूमि प्रयोग।

⁴⁵ पट्टों की 60 फाइले एवं लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण के 58 मामले।

⁴⁶ मिश्रित भूमि प्रयोग का अर्थ दुकान-सह-आवासीय पट्टे से है।

7-3-1 i VVka dk uohuhdj .k

, - 90 वर्षों वाले स्थायी पट्टों का नवीनीकरण विशिष्ट अवधि के बाद किया जाना आवश्यक था। हालाँकि, यह पाया गया कि डी डी ए के पास पट्टों के नवीनीकरण की देखरेख व निगरानी के लिए कोई तंत्र नहीं था क्योंकि कुछ पट्टों को दूसरे नवीनीकरण तक नवीनीकृत किया गया था जबकि अन्य का नवीनीकरण ही नहीं किया गया था। नमूना जाँच के किसी भी मामले में तीसरा नवीनीकरण नहीं किया गया था।

डी डी ए ने अपने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि तत्कालीन डी आई टी द्वारा कार्यान्वित किये गये अवधि पट्टे को दूसरी, तीसरी अवधि अर्थात् 20 वर्षों, 30 वर्षों, 40 वर्षों अथवा 90 वर्षों की समाप्ति के बाद नवीनीकृत किया जाता है। समाप्त अवधि वाले पट्टों के मामलों में रूपांतरण की अनुमति देने की नीति के अनुसार कोई भी नवीनीकरण आवश्यक नहीं है बशर्ते आवेदक ने 31 दिसम्बर 2015 को या उससे पहले आवेदन किया हो। अतः रूपांतरण की अनुमति नीति के अनुसार दी गयी है। नीति में कोई भी विपथन नहीं हुआ है तथा उपरोक्त नीति के अनुसार ही मामलों का निपटान किया गया है।

डी डी ए का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि पट्टों का नवीनीकरण अर्थात् दूसरा/तीसरा नवीनीकरण पट्टे को वैध बनाने के लिए पट्टा विलेख की शर्त थी। तथ्य यह है कि किसी भी मामलों में तीसरा नवीनीकरण पट्टे के नियमों के अनुसार नहीं किया गया था।

Ch- डी डी ए के विद्यमान नियमों/निर्देशों के अनुसार, भूखण्डों/भूमियों का सम्पदावार विस्तृत विवरण, भूमि आवंटित किये गये लोगों का पूरा नाम तथा पूरा पता, कब्जों के लेने-देने का विवरण आदि को दर्शाने वाली सम्पत्ति पंजिकाओं को बनाना आवश्यक है। इसके अतिरिक्त, देय एवं प्राप्त भूमि किरायों की निगरानी लेजरों के माध्यम से की जाती है। अभिलेखों की जाँच ने दर्शाया कि:

- सम्पत्ति पंजिका नहीं बनाई गई थी जिसके अभाव में पट्टों की कुल संख्या व उनका विवरण लेखापरीक्षा में सत्यापित नहीं किया जा सका।
- करोलबाग II के लेजर के मामले में, 144 में से 112 पट्टों की अवधि 2013 तक समाप्त हो चुकी थी। इसके अतिरिक्त, बुरी अवस्था में होने के कारण 53 पट्टों की जाँच नहीं की जा सकी।
- नाईवाला के लेजर के मामले में, कुल 178 पट्टों में से 22 पट्टे अपठनीय थे तथा शेष 156 पट्टों की वैधता 2004 से 2009 की अवधि के दौरान समाप्त हो चुकी थी।
- पहाड़गंज के लेजर के मामले में, कुल 190 पट्टों में से 26 पट्टे अपठनीय थे तथा शेष 164 पट्टों में से 149 पट्टों की अवधि 2010 तक समाप्त हो चुकी थी।

लेखापरीक्षा ने यह भी पाया कि डी डी ए ने उन आवंटियों पर नुकसान शुल्क आरोपित तथा वसूल नहीं किये जो पट्टों की वैधता समाप्त होने के बाद अनधिकृत अधिवासी हो गए थे।

7-3-2 I Ei fUk dk foØ;

जैसा कि पैरा 7.3 में पहले ही बताया गया है, नजूल-I भूमि बिना डी डी ए की पूर्व सहमति के पट्टा धारक द्वारा बेची/विभाजित नहीं की जा सकती है। इसके अतिरिक्त, बिक्री पर अनार्जित वृद्धि को डी डी ए को दिया जाना था। डी डी ए के अभिलेखों की जाँच ने, हालाँकि, दर्शाया कि:

- सम्पत्ति की बिक्री के 16 मामलों में $\frac{1}{2}$ पट्टाधारकों द्वारा डी डी ए की पूर्व सहमति नहीं ली गई थी।

- दो मामलों⁴⁷ में, बिक्री की अनार्जित वृद्धि सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित किये गये बाजार मूल्यों के आधार पर वसूल नहीं की गई।

7.3.3 yhtgkYM l s Yh&gkYM es : i krj.k

लीजहोल्ड से फ्री होल्ड में रूपांतरण की नीति एम ओ यू डी द्वारा 1992 में बनाई गई थी जिसके आधार पर डी डी ए ने लीजहोल्ड से फ्री होल्ड में रूपांतरण करने की योजना बनाई जिसे समय-समय पर संशोधित किया गया। लेखापरीक्षा ने योजना में निर्धारित की गई आवश्यकता/ मानदण्ड से सम्बन्धित मामलों के प्रक्रिया में कमियाँ पायी जिसे अगले पृष्ठ पर नीचे दर्शाया गया है:

rkfydk&12 vkokl h; l Ei fUk; ka ds l Ecl/k es vuq ky u fd, tkus ds ekeys

Øe l a	: i krj.k gsrq fu/kkFjr ekun.M	ys[kki jh{kk es i kbz xbl dfe; k
1.	रूपांतरण की अनुमति तभी दी जायेगी जब आवासीय भवन के लिये कार्यसमाप्ति प्रमाण पत्र/फार्म 'डी' प्राप्त हो जायेगा। फार्म 'डी' के अभाव में, पट्टाधारक को स्वीकृत भवन योजना के उपलब्ध न होने का हलफनामा अथवा भवन उपनियमों के अनुसार एक पंजीकृत वास्तुक से भवन योजना की प्रति प्रस्तुत करना आवश्यक था।	नौ मामलों में (vuyxud XII ,) न तो कार्य समाप्ति प्रमाण पत्र/ फार्म 'डी' की प्रति और न ही वैकल्पिक दस्तावेज प्रस्तुत किए गए।
2.	सम्पत्ति के कब्जे का प्रमाण अर्थात् मकान कर मूल्यांकन आदेश अथवा भवन निर्माण के प्रमाण के रूप में सम्बन्धित बिजली प्राधिकरण से स्थायी कनेक्शन की अनुमति	नौ मामलों में (vuyxud XII ch) रूपांतरित की जा रही सम्पत्ति के कब्जे का प्रमाण या तो नहीं दिया गया था या वह अपर्याप्त था।
3.	यदि मूल पट्टा विलेख खो जाता है तो पट्टाधारक/आवेदक को जिस क्षेत्र में सम्पत्ति स्थित है उस क्षेत्र के मुख्य अखबार में इसकी सूचना देनी होगी तथा प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट के समक्ष हलफनामा दायर करना होगा कि मूल पट्टा विलेख के खोने का क्या कारण था। अखबार में प्रसारित जन-सूचना तथा मूल हलफनामे की प्रति को कन्वेयंस विलेख लागू होने की तारीख से कम से कम 10 दिन पूर्व जमा करनी होगी।	पाँच मामलों ⁴⁸ में मूल पट्टा विलेख के खोने के कारणों को इंगित करने वाला प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट के समक्ष निर्मित हलफनामा प्रस्तुत नहीं किया गया।

⁴⁷ (i) फाइल सं. एस-6(17)1956/ओ एस बी/पी टी 1, सं. एस/6(17)56/ओ एस बी, एस/4(42)/48, एस/2(153) 59 पीटी (ii) एस-6 (10) 67/ओ एस बी,एस/6(11)/67

⁴⁸ 49 फाईल संख्याएँ:(i) एस/1(04)2015/ओ एस बी/एन एस के (ii) 17(271)40 (iii) एस 5 (16)76/पी टी (iv) एस-11(41)87 ओ एस बी (v) एस एंड एस फाईल सं. 20 (55)2014/ए एस ओ-I सम्पत्ति सं. 56/6, डब्ल्यू.ई.ए. देशबन्धु गुप्ता रोड, करोलबाग (2) फाईल सं. एस-6(17) 1956/ओ एस बी/पी टी I सं. एस/6(17)56/ओ एस बी, एस/4(12)/48, एस/2(153) 59 पी टी (3) (i) एस/1(191)2012/ओ एस बी (ii)एस/19(238) 44,622 वर्ग गज क्रिसचन, करोलबाग, दिल्ली(4) (i) एस/1(175)2014/ ओ एस बी (ii) एस/20 (753) 62/ओ एस बी/के बी एच खसरा नं. 29, ब्लॉक पी, नाईवाला, करोलबाग (5) फाईल सं. एस/1(149) 2010/ओ एस बी तथा 8/5(482)51, भूखण्ड सं. 34, ब्लॉक पी, नाईवाला, करोलबाग से सम्बन्धित/क्षेत्रफल 222 वर्गगज।

Øe l a	: i krj .k grq fu/kkjr ekun.M	ys[kki jh{kk esa i kbz xbz dfe; k
4.	जहाँ एक के बाद एक पॉवर ऑफ अटॉर्नी होगी, रूपांतरण की अनुमति कब्जे की सत्यता जाँचने के बाद दी जायेगी बशर्ते अन्तिम पॉवर ऑफ अटॉर्नी वाले मूल पट्टा धारक/उप-पट्टाधारक/आवंटी का मिलान हो जाए तथा पॉवर ऑफ अटॉर्नी की प्रमाणित प्रतियाँ प्रस्तुत की जायें। ऐसे मामलों में नियमित पट्टाधारक के लिए लागू सामान्य रूपांतरण शुल्क से अधिक रूपांतरण शुल्क की राशि पर 33.33 प्रतिशत का सरचार्ज देय होगा। (कोई भी अनार्जित वृद्धि वसूली योग्य नहीं होगी)	छ: मामलों ⁴⁹ में अन्तिम पॉवर ऑफ अटॉर्नी वाले मूल पट्टाधारक/उप-पट्टाधारक/आवंटी से कब्जे का तथ्य डी डी ए ने ज्ञात नहीं किया। इन मामलों में, रूपांतरण शुल्कों पर 33.33 प्रतिशत सरचार्ज लगाने के बजाय, रूपांतरण शुल्कों पर 40 प्रतिशत की छूट दे दी गई।
5.	रूपांतरण केवल उन्हीं सम्पत्तियों के लिए लागू होगा जो ऐसी भूमि पर स्थित हैं जिनके लिए पट्टा विलेख/उप-पट्टा विलेख/आवंटन पत्र में भूमि प्रयोग व्यावसायिक/आवासीय अथवा मिश्रित, जैसा मामला हो, निर्धारित है।	एक मामलों ⁵⁰ में, पट्टा विलेख में भूमि प्रयोग 'आवासीय' वर्णित है लेकिन रूपांतरण की अनुमति मिश्रित भूमि प्रयोग के लिए दी गई।
6.	सम्पत्ति के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी विधिक विवाद के मामले में, रूपांतरण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक विधिक विवाद का निपटान न हो जाए।	यद्यपि भूखण्ड सं. 56/6 डब्ल्यू ई ए देशबन्धु गुप्ता रोड, करोलबाग नामक सम्पत्ति विधिक विवाद के अधीन थी तथा मामला दिल्ली उच्च न्यायालय में लम्बित था, रूपांतरण की अनुमति दे दी गई।

एक मामले (झण्डेवालान सम्पदा) में 150 के निर्धारित एफ ए आर का उल्लंघन करते हुए 300 के फ्लोर एरिया रेशियों (एफ ए आर) वाली सम्पत्ति के रूपांतरण की अनुमति दी गई।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण की अनुमति मामले पर बनायी गयी नीति के अनुसार दी गयी थी।

डी डी ए का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त सभी मामलों में प्रक्रिया का उल्लंघन हुआ है।

7-4 utw&I ikflr; k

नजूल-I भूमि से प्राप्तियों में पट्टों पर सम्पत्तियों के लिए भूमि किराया, पट्टा रूपांतरण शुल्क, नुकसान/दुरुपयोग शुल्क तथा अन्य विविध प्राप्तियाँ सम्मिलित हैं। इन प्राप्तियों की लेखापरीक्षा जाँच के परिणाम निम्न हैं:

⁴⁹ फाईल संख्याएँ (1)फाईल सं. एस/1 (149)2010/ओ एस बी भूखण्ड सं. 34 ब्लॉक पी नाईवाला करोलबाग (2) भूखण्ड सं. 62/15 खसरा सं. 687/19 डब्ल्यू ई ए करोलबाग 1302.3 वर्गगज से संबन्धित फाईल सं. एस/1140)2010/ओ एस बी तथा पट्टा फाईल सं. एस/5(433) (3) फाईल सं. एस/1(64) 2011/ओ एस बी तथा फाईल सं. एस/2(176)/62 दरियागंज जनूबी की भूखण्ड सं. 87) 142 वर्ग गज का भूखण्ड, 118.71 वर्ग मीटर (खाता सं. 40, खसरा सं. 176/110 (4) फाईल सं. एस/1(99) 2014/ओ एस/डी डी ए, एस/12(09)46 एवं एस एंड एस-I सं.20(46)/2014/ए एस ओ आई, खसरा सं. 348 ब्लॉक एम, नाईवाला सम्पदा (5) भूखण्ड सं. 60, ब्लॉक सं. 53, डब्ल्यू ई ए, रामजस रोड, करोलबाग भूखण्ड क्षेत्रफल 271.5 वर्ग गज से सम्बन्धित फाईल सं. एस 1(123)2013/ओ एस बी, फाईल सं. 17(592) 42 तथा पट्टा फाईल सं. 17 (592) 42 (6) खसरा सं. 1185/67 भूखण्ड सं. 67/8720, डी बी गुप्ता रोड, पहाड़गंज, नई दिल्ली से सम्बन्धित फाईल सं. एस/1(212)2012/ओ एस बी, एस/7(20)46/ओ एस बी तथा टी एन 4 (187)08

⁵⁰ सम्पत्ति सं. 63, ब्लॉक 'एल' दरियागंज से सम्बन्धित फाईल सं. एस(186)2014/ओ बी एस/एन एस के, एस, एस-16 (21)41 तथा 3(7)76-ओ एस बी 1 क्षेत्रफल 590.1 वर्ग गज.
फाईल सं. एस (186)2014/ओ बी एस/एस एस के एस-16(21)14 और 3 (7)76 ओ एस बी सम्पत्ति सं.63 ब्लॉक एल दरिया गंज से सम्बन्धित क्षेत्र 590.1 वर्ग क्षेत्र

7-4-1 Hkfe fdjk; s dh ekx o ml dh ol yjh djus es foQyrk

पट्टा विलेखों में निर्धारित नियमों एवं शर्तों के अनुसार, भूमि किराये का अग्रिम भुगतान या तो दो छमाही किस्तों में या प्रति वर्ष करना होता है। पट्टा नियमों के अनुसार, नजूल-I सम्पत्तियों के सन्दर्भ में भूमि किराये की वसूली सरकार द्वारा निर्धारित प्रीमियम की 2 से 2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर पर की गई थी। पहाड़गंज, नाइवाला, करोलबाग तथा दरियागंज (दक्षिण) के माँग एवं संग्रहण लेजरों की जाँच ने दर्शाया कि:

- 633 जाँच नमूनों में वार्षिक/छमाही माँग नहीं की गई, 633 मामलों में, 1980 से 2007 तक की संचयी माँग की गई जिसमें से भूमि किराए की वसूली केवल 1987 तक की गई।

इस प्रकार, भूमि किराए की माँग नियमित रूप से नहीं की गई तथा प्रभावी तरीके से इसकी निगरानी भी नहीं की गई।

7-4-2 upl ku 'kYdka dh ekx o l xg.k djus es dfe; k

अगर किसी व्यक्ति ने डी डी ए की सम्पत्ति (लोक परिसर) पर अनधिकृत कब्जा किया हुआ है या पहले कभी किया हो तो लोक परिसर (अनधिकृत अधिवासियों का निष्कासन) अधिनियम, 1971 में निर्धारित नुकसानों के मूल्यांकन के सिद्धान्तों के अनुसार, लोक परिसर के आवासीय एवं व्यावसायिक उपयोग हेतु सम्पदा अधिकारी को अलग से डी डी ए द्वारा समय समय पर तय की गई जोनल दरों पर नुकसानों का आकलन करना होगा। लोक परिसर के अनधिकृत कब्जे के आकलन तथा नुकसान की वसूली के लिए निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार वैधता समाप्त तथा निरस्त पट्टों के मामलों में पूर्व-पट्टाधारकों अथवा अधिवासियों से भी नुकसान वसूला जाना था। नुकसान शुल्कों के संग्रहण के लिए, सुझायी गयी दरों के आधार पर कारण बताओ नोटिसों को नियमित रूप से जारी किया जाना था तथा सभी अतिक्रमण करने वालों को 31 मार्च को समाप्त अवधि की नोटिसों को जारी करने का कार्य 30 सितम्बर तक पूरा कर लिया जाना था। सम्बद्ध अभिलेखों की जाँच ने दर्शाया कि:-

- डी डी ए के द्वारा सम्पत्तियों के अनधिकृत कब्जे से सम्बन्धित कोई भी सर्वे 1959 तक नहीं कराया गया है। 1959 में डी डी ए द्वारा कराए गए सर्वे के आधार पर नजूल सम्पदाओं के अनधिकृत कब्जों के लगभग 20,000 मामले थे जिनमें से 6000 मामलों का मूल्यांकन बाद में किया गया।
- नुकसान अनुभाग द्वारा प्रदान किए गए तथा डी डी ए के वार्षिक लेखों में दर्शाए गए 2010-11 से 2014-15 की अवधि के नुकसान की माँग किए गए, वसूले गए तथा बकाया आँकड़े सम्मिलित नहीं थे। यह भी पाया गया कि नुकसान शाखा के अनुसार मार्च 2015 को ₹ 69.84 करोड़ का नुकसान शुल्क बकाया था जबकि वार्षिक लेखों के अनुसार ₹ 18.49 करोड़ का नुकसान शुल्क बकाया था। बकाया नुकसान शुल्कों के आँकड़ों में विसंगति का मिलान करने के लिये डी डी ए द्वारा कोई प्रयास नहीं किये गये।
- अनधिकृत अधिवासियों से माँगे गये नुकसान शुल्कों के 12 मामलों (लेखापरीक्षा द्वारा माँगे गए 21 मामलों में से) में अनधिकृत (vuyxud XIII) अधिवासियों से नुकसान शुल्कों की माँग करने में 32 वर्षों तक का विलम्ब दर्शाया गया।
- नुकसान शुल्कों के संग्रहण के लिए, 31 मार्च को समाप्त अवधि तक कारण बताओ नोटिसों को जारी किया जाना था तथा सभी अतिक्रमण करने वालों के मामले में इसे 30 सितम्बर तक पूर्ण किया जाना था। हालाँकि, इन बारह मामलों में नुकसान शुल्कों की माँग करने वाले 477 नोटिसों में से केवल 79 नोटिस ही डी डी ए द्वारा जारी किये गये (vuyxud XIII)।

बकाया नुकसान शुल्कों पर अर्जित ब्याज का आकलन नहीं किया जा सका क्योंकि 12 मामलों में से किसी भी मामले में सारी जानकारी उपलब्ध नहीं थी।

लेखापरीक्षा में यह भी पाया गया कि:

- नोटिसों तभी जारी की गयी जब अनधिकृत अधिवासियों ने डी डी ए से अनधिकृत अधिवास का स्थानांतरण/परिवर्तन अपने नाम पर करने अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र के लिये निवेदन किया।
- डी डी ने हलफनामे/सामान्य पॉवर ऑफ अटार्नी बिक्री/अनुबन्ध आदि के आधार पर विधिक उत्तराधिकारियों के अतिरिक्त अनधिकृत अधिवासियों के प्रतिस्थापन की अनुमति भी दे दी।

इस प्रकार, अनधिकृत अधिवासियों की नियमित पहचान, अथवा माँग करने व उसके संग्रहण के लिए कोई प्रणाली नहीं थी।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि नुकसान शुल्कों के संग्रहण के लिए सभी के पास जाने से रोकने तथा माँग की सूचना जारी न करने का एक सुविचारित निर्णय लिया गया तथा और यह कहा गया कि अनधिकृत अधिवासी स्वयं भुगतान करेंगे।

डी डी ए के उत्तर को इस तथ्य के विपरीत देखा जाना चाहिए कि यद्यपि नोटिसों को न भेजने का निर्णय जुलाई 2008 में लिया गया था फिर भी मार्च 2012 में इसे निरस्त कर दिया गया था। इसके अतिरिक्त 2008 के उपरोक्त निर्णय का आधार एल जी का वह निर्देश था जिसमें कहा गया था कि पुरानी नजूल सम्पत्तियों के अनधिकृत अधिवासियों को स्वामित्व अधिकार देने के लिये नीति पत्र को तुरन्त डी डी ए के समक्ष प्रस्तुत किया जाना चाहिये जो कि अब तक (अक्टूबर 2016) नहीं किया गया था।

इसके अतिरिक्त नोटिसों को भेजने में विलम्ब 1952 से हो रहा था जबकि नोटिसों को न भेजने का निर्णय जुलाई 2008 से मार्च 2012 के दौरान लिया गया।

ekeys dk v/; ; u%&fnYyh ds l fu; kftr fodkl ds fy, vko'; d l Ei fUk; ka l s
vuf/kNr vf/kokfl ; ka dks u gV/k; k tkuk

जी टी करनाल रोड, दिल्ली में अवस्थित मलिकपुर छावनी गाँव राजस्व संपदा के खसरा सं. 407 में पड़ने वाले 500 वर्ग गज एवं 1000 वर्ग गज की माप की दो सम्पत्तियों को डी डी ए के द्वारा 1963 में डी डी ए अधिनियम की धारा 22(1) के अंतर्गत अधिग्रहित किया गया था लेकिन उन पर अनधिकृत अधिवासियों ने कब्जा किया हुआ था। इस संबंध में लेखापरीक्षा ने पाया कि:

दिल्ली के मास्टर प्लान 2001 के अनुसार उक्त अंचल-सी की आँचलिक विकास योजना में सुविधा केन्द्र सं. 2 के विकास के लिए भूमि चिन्हित की गई थी। तदनुसार, बेदखली आदेश संपदा अधिकारी द्वारा पारित किये गये एवं जून 2006 में लागू किये गये। 17 जुलाई 2006 को संपदा अधिकारी, डी डी ए ने उप निदेशक, उत्तरी अंचल/भूमि को जो भी आवश्यक हो वैसे बल प्रयोग से उक्त भूमि का भौतिक स्वामित्व लेने के लिए पत्र लिखा। हालाँकि, लेखापरीक्षा को बेदखली के लिए किये गए प्रयासों से संबंधित कोई अभिलेख नहीं मिले। अनधिकृत अधिवासियों ने संपदा अधिकारी के आदेशों के विरुद्ध माननीय जिला न्यायालय, दिल्ली में एक याचिका दायर की।

माननीय जिला न्यायालय ने दोनों पक्षों को विधिवत सुनने तथा अपीलार्थियों के इस दावे को कि उनके मामले सरकार के नियमितीकरण योजना के अंतर्गत थे, से सम्बन्धित दलील पर भी विचार करने के पश्चात दिसम्बर 2006 में दोनों मामलों को संपदा अधिकारी के पास दो महीने के भीतर आदेश पारित करने के निर्देश के साथ भेज दिया। संपदा अधिकारी ने 18 मार्च 2013 को दोनों पक्षों

को सुना एवं नुकसान के निर्धारण हेतु आदेश पारित किया।

लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि 1000 वर्ग गज एवं 500 वर्ग गज की सम्पत्ति के अनधिकृत अधिवासियों के विरुद्ध नुकसान शुल्क क्रमशः ₹ 1.35 करोड़ (31 दिसम्बर 2012) एवं ₹ 0.38 करोड़ (30 नवम्बर 2011) थे। भुगतान का कोई भी साक्ष्य फाइल में उपलब्ध नहीं था।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि न्यायालय के निर्देशों के अनुसरण में पक्षों को सुनने के बाद, संपदा अधिकारी ने 18 मार्च 2013 को आदेश पारित किया है।

डी डी ए का उत्तर स्वीकार्य नहीं था क्योंकि डी डी ए द्वारा सन्दर्भित संपदा अधिकारी के आदेश ने इस तथ्य कि, क्या मामले माननीय जिला न्यायालय, दिल्ली के निर्देशों के अनुसार सरकार की नियमितीकरण योजना के अंतर्गत थे, पर विचार नहीं किया तथा केवल नुकसान प्रभार के निर्धारण का आदेश पारित कर दिया।

7.5 Mh Mh , dh Hkfe; ka dk vuq ; Or mi ; ksx

यह पाया गया कि डी डी ए के क्षेत्रीय अधिकारियों/कर्मचारियों द्वारा भौतिक सत्यापन रिपोर्ट के सापेक्ष पट्टा अभिलेखों में भूमि प्रयोग के उद्देश्य में भिन्नता थी। तथ्यात्मक स्थिति का पता लगाने के लिए लेखापरीक्षा द्वारा डी डी ए के कर्मचारियों के साथ 14 सम्पत्तियों⁵¹ का संयुक्त निरीक्षण (जनवरी/फरवरी 2016) किया गया। यह पाया गया कि एल एण्ड डी ओ की खाली भूमि पर जिसे डी डी ए को देखभाल एवं रखरखाव के लिए हस्तांतरित किया गया था, व्यावसायिक क्रिया-कलाप किये गए थे। इसके अतिरिक्त, व्यावसायिक क्रिया-कलाप डी डी ए की रिक्त भूमि एवं डी डी ए द्वारा आवासीय उद्देश्य हेतु पट्टे पर दी गई भूमि पर भी चलाये जा रहे थे।

I. , y , .M Mh vks ds i kl i Mh Hkfe dh fLFkfr

djky ckx] [kl jk la
&437@31 1/796 oxl xth

(डी डी ए के अभिलेखों के अनुसार, रिक्त भूमि को भूमि एवं विकास कार्यालय (एल एण्ड डी ओ) के अधिकार में दिखाया गया था)



⁵¹ मौजा करोलबाग (6): खसरा सं. (i) 133/33-36-37 (ii) 437/31 (iii) 725/508 (iv) 266/35-36-39 (v) 687/19 (vi) 730/508 नाईवाला (3)-(i) 845 (ii) 5&6 (iii) 2020/1258 पहाड़गंज (5)-(i)759/218 (ii) 885/865 (iii) 863/73 (iv) रंची 718/214-16 (v) 911/714-715

II Mh Mh , ds ikl iMh [kkyh Hkfe dh fLFkfr

igkMxat

[kl jk l a 895@865 ¼Hku[kM
{ks=Qy 333 oxl xt½

(डी डी ए के अभिलेखों के अनुसार, सम्पत्ति डी डी ए के अधिकार में थी)।



III 0; fDr; ka dks vkofVr Hkfe dh fLFkfr

igkMxat@[kl jk l a
&911@714& 715 ¼333 oxl
xt½

(डी डी ए के अभिलेखों के अनुसार, भूमि को आवासीय उद्देश्य हेतु पट्टे पर दिया गया था)।



डी डी ए ने अपने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि भूमि के मिश्रित उपयोग (विशेष अंचल) की अनुमति डी डी ए को हस्तांतरित की गई सन्दर्भित भूमि पर है।

डी डी ए का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि भूमि अभिलेखों के अनुसार, ये भूमि खाली पड़ी थी/आवासीय उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दी गयी थीं जबकि वास्तव में उक्त भूमि का उपयोग व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था जिसके लिए डी डी ए से अनुमति नहीं ली गई थी।

fu"d"kl

- डी डी ए के पास डी डी ए के स्वामित्व में नजूल-I भूमि के कुल क्षेत्रफल, इसके द्वारा दिये गये पट्टों की संख्या, समाप्त अवधि के पट्टों की संख्या, वे पट्टे जिनमें भूमि उपयोग को बदला गया था तथा क्या भूमि मूल पट्टेदारों के नियंत्रण में थी या हस्तान्तरित कर दी गई थी के बारे में पूर्ण सूचना नहीं थी।
- भूमि किराये हेतु माँग करने एवं भूमि किरायों के प्रति प्राप्त होने वाली राशि, पट्टे के हस्तांतरण, भूमि उपयोग में बदलाव, अनार्जित आय आदि को ज्ञात करने के लिए कभी भी कोई उचित व्यवस्था नहीं थी।

vudkd k, j:

- डी डी ए को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि उसके द्वारा संचालित किये जा रहे सभी प्रकार के पट्टों का वृहत डाटाबेस एवं अभिलेख तैयार किए जाये। वर्तमान परिवर्तनों जैसे टाइटिल, आवधिक नवीनीकरण को दर्शाने हेतु इसका नियमित अद्यतनीकरण करना चाहिए। इसके अतिरिक्त, इन अभिलेखों को भूमि डाटाबेस के साथ एकीकृत करना चाहिए।
- डी डी ए को नजूल-I भूमि के समाप्त हो चुके पट्टों के साथ प्रभावशाली रूप से निपटने के लिए वृहत योजना बनानी चाहिए। इस नीति का उद्देश्य सभी हितों जैसे कि इन क्षेत्रों के योजनाबद्ध विकास, डी डी ए के राजस्व हित एवं वर्तमान पट्टाधारकों के हितों का सन्तुलन होना चाहिए।