



भूमि तथा विकास कार्यालय द्वारा नज़ूल भूमियों के प्रबंधन  
पर  
भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक  
का प्रतिवेदन



लोकहितार्थ सत्यनिष्ठा  
Dedicated to Truth in Public Interest

संघ सरकार  
आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय  
2021 की प्रतिवेदन सं. 17  
(अनुपालन लेखापरीक्षा)



**भूमि तथा विकास कार्यालय द्वारा नज़ूल  
भूमियों के प्रबंधन  
पर  
भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक  
का प्रतिवेदन**

**संघ सरकार  
आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय  
2021 की प्रतिवेदन सं. 17  
(अनुपालन लेखापरीक्षा)**

.....को लोकसभा तथा राज्यसभा के पटल पर रखी गई



## विषय सूची

अध्याय/पैराग्राफ	विषय	पृष्ठ सं.
	प्राक्कथन	iii
	कार्यकारी सार	v
<b>अध्याय-I</b>	<b>प्रस्तावना</b>	
1.1	संगठनात्मक ढांचा	2
1.2	ऑनलाइन प्रणालियाँ	3
1.3	बजट तथा व्यय	4
<b>अध्याय-II</b>	<b>अधिदेश, लेखापरीक्षा कार्यक्षेत्र तथा कार्यपद्धति</b>	
2.1	लेखापरीक्षा कार्यक्षेत्र	5
2.2	लेखापरीक्षा उद्देश्य	5
2.3	लेखापरीक्षा मानदंड के लिए स्रोत	5
2.4	लेखापरीक्षा कार्यपद्धति	6
2.5	लेखापरीक्षा प्रतिचयन	6
2.6	पावती	8
<b>अध्याय-III</b>	<b>पीएसी को आश्वासन</b>	
3.1	मंत्रालय द्वारा दृढ प्रतिबद्धता के बावजूद दस्तावेजों को प्रस्तुत नहीं किया जाना	9
3.2	पट्टे पर दी गई संपत्तियों के आंकड़ों की प्रामाणिकता	12
3.3	प्राप्तियां	14
3.4	संपत्तियों का निरीक्षण	21
3.5	अस्पतालों व विद्यालयों में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ईडब्ल्यूएस) को मुफ्त उपचार/ दाखिले के प्रावधान की अप्रभावी निगरानी	26
3.6	पट्टा आवेदनों के प्रभावी एवं कुशल प्रबंधन का अभाव	29
3.7	अभिलेखों का कंप्यूटरीकरण	33
3.8	सारांश	35

<b>अध्याय-IV</b>	<b>अन्य मामले</b>	
4.1	अन्य देयों की गैर-प्राप्ति	37
4.2	अनर्जित वृद्धि का गैर-उद्ग्रहण	41
4.3	उप-पंजीयक कार्यालयों में एलएंडडीओ की संपत्तियों के सीमांकन/ पहचान के लिए तंत्र का अभाव	42
4.4	संपत्तियों पर अपर्याप्त नियंत्रण	43
4.5	संस्वीकृत भवन योजनाओं की अनुपलब्धता एवं पट्टा विलेखों का क्रियान्वयन न होना	48
4.6	अस्थायी आबंटन का नवीनीकरण न करना	50
4.7	आबंटियों के साथ पत्राचार न करना	51
4.8	पट्टे पर दी गई संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व सम्पत्तियों में बदलने के बाद की जाने वाली कार्रवाई पर कोई अनुवर्ती प्रक्रिया न अपनाना	53
4.9	सारांश	55
<b>अध्याय-V</b>	<b>निष्कर्ष</b>	<b>57</b>
	<b>अनुलग्नक</b>	<b>61-150</b>
	अनुलग्नक-I - 29 नमूना संपत्तियों के संबंध में लेखापरीक्षा निष्कर्ष	61
	अनुलग्नक-II - 'भूमि तथा विकास कार्यालय की कार्यप्रणाली' पर लोक लेखा समिति के 78 <sup>वें</sup> प्रतिवेदन में की गई अनुशंसाओं पर की गई कार्रवाई की स्थिति	133
	अनुलग्नक-III - बकाया भूमि किराया तथा उस पर ब्याज को दर्शाती विवरणी	149

## प्राक्कथन

यह प्रतिवेदन भारत के संविधान के अनुच्छेद 151 के अंतर्गत राष्ट्रपति को प्रस्तुत करने हेतु तैयार किया गया है।

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक के इस प्रतिवेदन में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के संबद्ध कार्यालय, भूमि तथा विकास कार्यालय द्वारा नज़ूल भूमियों के प्रबंधन पर अनुपालन लेखापरीक्षा के परिणाम शामिल हैं। भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक द्वारा पूर्व में भूमि तथा विकास कार्यालय की कार्यप्रणाली की समीक्षा की गई थी तथा लेखापरीक्षा निष्कर्षों को 2009-10 के प्रतिवेदन सं. 6 में शामिल किया गया था। लोक लेखा समिति द्वारा प्रतिवेदन पर चर्चा की गई तथा इसके अवलोकनों तथा अनुशंसाओं को 'भूमि तथा विकास कार्यालय की कार्यप्रणाली' पर उनके 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन (15<sup>वीं</sup> लोकसभा) में लाया गया (27 अप्रैल 2012)। आगे, लोक लेखा समिति द्वारा अपने 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में समाहित अवलोकनों/अनुशंसाओं पर सरकार द्वारा की गई कार्रवाई पर 78<sup>वें</sup> प्रतिवेदन (15<sup>वीं</sup> लोकसभा) लाया गया (21 मार्च 2013)।

यह प्रतिवेदन लोक लेखा समिति के अवलोकनों/अनुशंसाओं पर आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय/भूमि तथा विकास कार्यालय द्वारा की गई अनुवर्ती कार्रवाई पर लेखापरीक्षा निष्कर्ष प्रस्तुत करता है। 01 अप्रैल 2016 से 31 मार्च 2019 तक की अवधि की लेखापरीक्षा की गई है तथा लेखापरीक्षा निष्कर्षों को बाद में 31 मार्च 2021 तक अद्यतन किया गया।

लेखापरीक्षा भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक द्वारा जारी लेखापरीक्षा मानकों के अनुरूप की गई है।



## कार्यकारी सार

भूमि तथा विकास कार्यालय (एलएंडडीओ) आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के अंतर्गत एक संबद्ध कार्यालय है। एलएंडडीओ द्वारा प्रशासित संपत्तियां दो व्यापक श्रेणियों में आती हैं:

- नज़ूल भूमियाँ, जिन्हें दिल्ली में भारत की राजधानी बनाने के लिए वर्ष 1911 में अधिग्रहित किया गया था; तथा
- पुनर्वास भूमियां, जिन्हें पाकिस्तान से विस्थापित व्यक्तियों के शीघ्र पुनर्वास के लिए भारत सरकार द्वारा अधिग्रहित किया गया था।

इन संपत्तियों को आवासीय, वाणिज्यिक तथा संस्थागत उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दिया गया था। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के वर्ष 2020-21 के वार्षिक प्रतिवेदन के अनुसार, एलएंडडीओ दिल्ली में केंद्र सरकार की भूमि के लगभग 60,526 पट्टों के प्रबंधन हेतु उत्तरदायी है जिसमें से 34,905 संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व की संपत्ति में परिवर्तित कर दिया गया है।

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (सीएजी) द्वारा एलएंडडीओ की कार्यप्रणाली की समीक्षा की गई तथा लेखापरीक्षा निष्कर्ष को 2009-10 के प्रतिवेदन संख्या 6 में शामिल किया गया था। प्रतिवेदन पर लोक लेखा समिति (पीएसी) द्वारा चर्चा की गई तथा इनके अवलोकनों तथा अनुशंसाओं को 'भूमि तथा विकास कार्यालय की कार्यप्रणाली' पर उनके 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन (15<sup>वाँ</sup> लोकसभा) में लाया गया (27 अप्रैल 2012)। पीएसी द्वारा आगे अपने 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में समाहित अवलोकनों/ अनुशंसाओं पर सरकार द्वारा की गई कार्रवाई पर 78<sup>वाँ</sup> प्रतिवेदन (15<sup>वाँ</sup> लोकसभा) लाया गया (21 मार्च 2013)। इस संबंध में मंत्रालय/ एलएंडडीओ द्वारा की गई अनुवर्ती कार्रवाई की समीक्षा लेखापरीक्षा द्वारा 29 नज़ूल संपत्तियों के नमूने से संबंधित अभिलेखों की जाँच के आधार पर की गई थी।

## लेखापरीक्षा निष्कर्ष

### पीएसी को आश्वासन

- पूर्व लेखापरीक्षा (2009-10) के दौरान, एलएंडडीओ ने आवश्यक अभिलेख उपलब्ध नहीं कराए। मंत्रालय ने लोक लेखा समिति (पीएसी) से दृढ़ वचनबद्धता व्यक्त की (जुलाई 2013) कि भविष्य में लेखापरीक्षा को अभिलेख प्रदान न करने का कोई अवसर नहीं होगा। अनुवर्ती लेखापरीक्षा में, लेखापरीक्षा को कई अभिलेख उपलब्ध नहीं कराए गए।

(पैरा 3.1)

- पीएसी ने अपने 78<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में नोट किया कि मंत्रालय/ एलएंडडीओ ने पट्टे पर दी गई सभी संपत्तियों के प्रामाणिक आंकड़े तक पहुँचने के लिए सत्यापन/ क्रॉस चैकिंग शुरू कर दी थी लेकिन पाया कि स्थिति अभी भी संतोषजनक नहीं थी। अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान यह देखा गया कि एलएंडडीओ के पास अभी भी अपने प्रशासन के अंतर्गत पट्टे पर दी गई संपत्तियों के प्रामाणिक आंकड़े नहीं थे।

(पैरा 3.2)

- पीएसी ने अपने 78<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में, मंत्रालय/ एलएंडडीओ को देय सभी बकाया भूमि किराये की वसूली एक निश्चित समय सीमा के अंदर करने को कहा। अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, यह पाया गया कि नमूना जांच की गई किसी भी संपत्ति के भूमि किराया रजिस्टर में देय, मांगे गये, भुगतान किये गये तथा बकाया भूमि किराए की पूर्ण जानकारी दर्ज नहीं की गई थी। एलएंडडीओ ने भी समय पर भूमि किराया वसूलने के लिए कोई प्रयास नहीं किया।

(पैरा 3.3.2.1)

- पीएसी ने मंत्रालय/ एलएंडडीओ को समयबद्ध तरीके से भूमि किराए का संशोधन पूरा करने को कहा। अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, यह देखा गया कि 29 संपत्तियों में से 21 संपत्तियों में भूमि किराया संशोधन के लिए योग्य था। फिर भी, भूमि किराया या तो संशोधित नहीं किया गया या देर से/गलत तरीके से संशोधित किया गया था।

(पैरा 3.3.2.2)

- संपत्तियों का तीन वर्षों में एक बार अनिवार्य निरीक्षण अर्थात् वर्ष में कम से कम 33 प्रतिशत संपत्तियों का निरीक्षण किया जाना था। लेखापरीक्षा के दौरान यह पाया गया कि वर्ष 2016-17 से 2020-21 के दौरान एलएंडडीओ द्वारा किए गए निरीक्षण वांछनीय अनिवार्य निरीक्षण के केवल पाँच प्रतिशत से आठ प्रतिशत के बीच थे। आगे, जहाँ भी निरीक्षण किया गया वहाँ उल्लंघन के लिए कारण बताओ नोटिस/ उल्लंघन नोटिस समय पर जारी नहीं किए गए तथा संपत्तियों में पुनःप्रवेश करने के प्रयासों में कमी पाई गई जिससे निरीक्षण अप्रभावी हुए।

(पैरा 3.4)

- एलएंडडीओ को पट्टेदार से सूचना एवं दस्तावेजों की प्राप्ति की तिथि से तीन महीनों की अवधि के अंदर संपरिवर्तन, बिक्री अनुमति, नामांतरण, प्रतिस्थापन आदि के लिए आवेदनों का निपटान करना था। लेखापरीक्षा के दौरान यह पाया गया कि 61 आवेदनों का एक दिन के अंदर निपटान किया गया। जबकि, 1,199 आवेदन 1500 से अधिक दिनों के बाद अस्वीकृत किए गए। किसी आवेदन को अस्वीकृत करने तथा अनुमोदित करने में लिया गया अधिकतम समय क्रमशः 23 वर्ष से अधिक एवं 18 वर्ष से अधिक था। इससे यह पता चलता है कि आवेदनों पर की गई कार्रवाई की गति बेहद धीमी थी।

(पैरा 3.6)

- एलएंडडीओ ने सार्वजनिक सेवाओं के त्वरित निपटान हेतु ई-धरती सॉफ्टवेयर की शुरूआत की। मंत्रालय ने पीएसी (59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन) को आश्वासन दिया था कि नज़ूल संपत्तियों से संबंधित कम्प्यूटरीकरण कार्य दिसंबर 2011 तक पूरा कर लिया जाएगा तथा अन्य सभी फाइलों/ रजिस्ट्रो को जून 2012 तक डिजिटल कर लिया जाएगा। मंत्रालय/ एलएंडडीओ अपनी प्रतिबद्धता/ आश्वासन को पूरा करने में विफल रहा क्योंकि आठ वर्ष से अधिक समय बीत जाने के बाद भी डिजिटलीकरण की प्रक्रिया अभी तक पूरी नहीं हुई थी।

(पैरा 3.7)

पीएसी को दिए गए आश्वासनों पर लेखापरीक्षा निष्कर्षों के संबंध में, लेखापरीक्षा अनुशंसा करती है कि:

1. मंत्रालय यह सुनिश्चित करे कि लोक लेखा समिति को प्रदान की गई सभी प्रतिबद्धताओं और आश्वासनों की बारीकी से निगरानी व उसका कार्यान्वयन किया जाए जिसकी सूचना लेखापरीक्षा को दी जाए।
2. एलएंडडीओ को अपने नियंत्रण में आने वाली सभी संपत्तियों का संज्ञान लेने और ई-धरती प्रणाली में प्रत्येक संपत्ति से संबंधित सभी प्रासंगिक सूचनाओं को अद्यतन करने की आवश्यकता है ताकि अनधिकृत निर्माण और संपत्तियों के दुरुपयोग/ अनधिकृत बिक्री की किसी भी संभावना से बचा जा सके।
3. वार्षिक बजट को वर्ष के दौरान सभी मूल्यांकित एवं संग्रहण योग्य किरायों के वास्तविक मूल्यांकन के आधार पर निर्मित किया जाना चाहिए।
4. निरीक्षण रजिस्टर और अनुवर्ती कार्रवाई एक साथ अद्यतन करने में सक्षम बनाने के लिए, एलएंडडीओ निरीक्षण परिणामों को अपलोड करने के लिए एक जीआईएस सक्षम मोबाइल एप्लिकेशन विकसित करने पर विचार करे जिसमें ई-धरती पोर्टल के साथ क्रॉस इंटीग्रेशन की सुविधा हो।
5. अस्पतालों और विद्यालयों द्वारा ईडब्ल्यूएस लाभार्थियों को लाभ प्रदान करने को सुनिश्चित करने के लिए एलएंडडीओ को एक मजबूत निगरानी तंत्र विकसित करना चाहिए तथा ईडब्ल्यूएस श्रेणी के विद्यालयों में दाखिले व निःशुल्क चिकित्सा उपचार की शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली की सरकार से समन्वय करना चाहिए।

#### अन्य मामले

- 20 संपत्तियों (प्रतिचयन की गई 29 संपत्तियों में से) के मामले में बकाया देयों की प्राप्ति के लिए जून 1977 से दिसंबर 2019 के बीच पट्टेदारों को मांग पत्र जारी किए गए जिनकी कुल राशि ₹326.54 करोड़ थी, जिसमें से एलएंडडीओ ₹325.12 करोड़ (99.57 प्रतिशत) की वसूली नहीं कर सका। लेखापरीक्षा ने पाया कि 19 मामलों में हर्जाने, दुरुपयोग, ब्याज आदि के लिए ₹444.08 करोड़ का देय बकाया था।

(पैरा 4.1)

- अनर्जित वृद्धि को भूमि के वर्तमान मूल्य तथा भूमि के अंतिम संव्यवहार मूल्य के अंतर के 50 प्रतिशत के रूप में निर्धारित किया गया था। लेखापरीक्षा ने पाया कि चार मामलों में (29 में से), पट्टेदार ने संपत्तियों को बेच दिया था। हालांकि, एलएंडडीओ के संज्ञान में आने के बाद अनर्जित वृद्धि का दावा नहीं किया गया।

(पैरा 4.2)

- एलएंडडीओ ने उप-पंजीयक कार्यालयों को अभी तक कोई विशिष्ट अनुदेश जारी नहीं किए हैं कि एलएंडडीओ के नियंत्रण में आने वाली संपत्तियाँ बिना इसकी अनुमति के पंजीकृत नहीं की जानी चाहिए। ऐसे अनुदेशों के अभाव में, उप-पंजीयक कार्यालय पंजीकरण प्रयोजन हेतु एलएंडडीओ से संबंधित संपत्तियों की पहचान करने की स्थिति में नहीं होंगे।

(पैरा 4.3)

- पट्टा करारों के अनुसार, पट्टा अधिकारों के प्रत्येक हस्तांतरण के बाद, पट्टेदार को इसके बारे में पट्टाकर्ता को सूचित करना होता है। लेखापरीक्षा ने पाया कि 29 नमूना संपत्तियों में से पांच में पट्टेदार ने एलएंडडीओ की पूर्व अनुमति के बिना दूसरे व्यक्ति को पट्टा अधिकार बेच/ हस्तांतरित कर दिये थे। एलएंडडीओ ने न तो अनधिकृत अधिभोगियों से संपत्ति खाली करवाने के लिए कोई कार्रवाई की और न ही पुनः प्रवेश के लिए कोई कार्रवाई प्रारम्भ की।

(पैरा 4.4.1)

- एलएंडडीओ विभिन्न इकाईयों को भवन निर्माण करने तथा उनकी गतिविधियों को चलाने के लिए प्लॉट आबंटित कर रहा था। तीन मामलों में यह देखा गया कि अतिक्रमित भूखंड आबंटित करने, छोटा प्लॉट आबंटित करने आदि के कारण एलएंडडीओ को भूखंड का आबंटन निरस्त कर के उसके बदले अन्य भूखंड आबंटित करना पड़ा जिससे पता चलता है कि एलएंडडीओ को अपने नियंत्रण में आने वाली संपत्तियों की वास्तविक स्थिति ज्ञात नहीं थी।

(पैरा 4.4.2)

- नगर प्राधिकारी/ स्थानीय निकाय से संस्वीकृत योजना प्राप्त करना तथा इसे एलएंडडीओ को प्रस्तुत करना पट्टेदार का उत्तरदायित्व है। लेखापरीक्षा ने पाया कि

29 नमूना संपत्तियों में से आठ संपत्तियों में कोई संस्वीकृत भवन योजना नहीं थी तथा एलएंडडीओ पट्टेदार से इसकी मांग करता आ रहा था। यह स्पष्ट नहीं था कि एलएंडडीओ ने कैसे बिना संस्वीकृत भवन योजनाओं के निरीक्षण संचालित किया।

(पैरा 4.5.1)

- 29 संपत्तियों की संवीक्षा में पाया गया कि 11 संपत्तियों के मामले में पट्टा विलेखों/ लाईसेंस विलेखों को निष्पादित नहीं किया गया था। पट्टा विलेख के अभाव में दुरुपयोग/ अप्राधिकृत निर्माण, भूमि किराए में संशोधन, पट्टा अधिकारों के हस्तांतरण तथा संपत्ति में पुनः प्रवेश से संबंधित आवश्यक धाराओं को लागू नहीं किया जा सकता है।

(पैरा 4.5.2)

- पट्टे पर दी गई संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तित करने हेतु, आबंटियों को संपरिवर्तन प्रभार आदि के अंतर का भुगतान करना अपेक्षित था यदि भूमि की दरें संशोधित की गई थी। लेखापरीक्षा ने पांच संपत्तियों की जाँच की जिन्हें पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तित किया गया था। मई 2017 में किए गए भूमि दरों में संशोधन, जो कि 01 अप्रैल 2000 से प्रभावी था, के बावजूद एलएंडडीओ ने इनमें से किसी भी मामले में संपरिवर्तन प्रभार के अंतर की गणना नहीं की जिसके परिणाम स्वरूप देयों की वसूली नहीं हो सकी।

(पैरा 4.8)

*अन्य मुद्दों पर लेखापरीक्षा निष्कर्ष के संबंध में, लेखापरीक्षा अनुशंसा करती है कि:*

6. *एलएंडडीओ को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार के पंजीकरण विभाग के अंतर्गत दिल्ली ऑनलाइन पंजीकरण सूचना प्रणाली (डीओआरआईएस) तथा भू-राजस्व विभाग के साथ अपने सत्यापित भूमि अभिलेखों को साझा करना चाहिए और एक व्यावहारिक समाधान विकसित करना चाहिए जिसके माध्यम से अपनी संपत्तियों की बिक्री/ हस्तांतरण के बारे में पंजीकरण/ नामांतरण के समय वह सतर्क हो सके।*
7. *एक उपयुक्त कार्य तंत्र के माध्यम से, एलएंडडीओ को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि इसकी सभी संपत्तियों के लिए सभी अनुमोदित भवन योजनाएँ संबंधित*

स्थानीय निकायों से एकत्र कर ली जाएँ। इन्हें डिजिटल किया जाना चाहिए और उपयोग के लिए ई-धरती पोर्टल में रखा जाना चाहिए। एलएंडडीओ द्वारा भवन योजना में पाये गए विपथन को संबंधित स्थानीय निकायों को संप्रेषित करने की व्यवस्था होनी चाहिए।

8. एलएंडडीओ को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि पट्टे पर दी गई इसकी प्रत्येक संपत्ति के पट्टा दस्तावेजों का पता, सत्यापन और पंजीकरण किया गया हो। मूल पट्टेदार के नहीं मिलने की स्थिति में, एलएंडडीओ को संपत्ति में पुनः प्रवेश करना चाहिए।
9. एलएंडडीओ को सभी पूर्ण स्वामित्व के संपरिवर्तनों से संग्रहणीय संशोधित किराए की पहचान करनी चाहिए और जाँच करनी चाहिए कि क्या इनके लिए भूमि की दरों में संशोधन किया गया था। यदि भूमि दरों में संशोधन किया गया था, तो इन खरीददारों से वसूल की जाने वाली राशि का आकलन किया जाए और समयबद्ध तरीके से मांग पत्र के साथ अनुवर्ती कार्रवाई की जाए।



## अध्याय I प्रस्तावना

भूमि तथा विकास कार्यालय (एलएंडडीओ) का उदगम दिल्ली के मुख्य आयुक्त कार्यालय से हुआ है, जो 1911 में दिल्ली की नई राजधानी के लिए भूमि अधिग्रहण का जिम्मेदार था। भूमि तथा विकास कार्य तब लोक निर्माण विभाग (पीडब्ल्यूडी) के एक कार्यकारी अभियंता द्वारा किया जाता था जिसे मुख्य अभियंता कार्यालय में, पीडब्ल्यूडी के मुख्य आयुक्त के सचिव के नियंत्रण में भूमि तथा विकास अधिकारी के रूप में जाना जाता था। भूमि तथा विकास अधिकारी को सरकार की ओर से रायसीना संपदा के भूमि रिकॉर्ड कार्य और प्रशासन का औपचारिक रूप से प्रभार दिया गया था। मुख्य आयुक्त, दिल्ली के प्रत्यक्ष प्रशासनिक नियंत्रण के अंतर्गत कार्य हस्तांतरण होने पर भूमि तथा विकास अधिकारी का कार्यालय एक पृथक संगठन के रूप में 1 मार्च 1928 से अस्तित्व में आया। 1958 में, मुख्य आयुक्त ने अधिसूचित क्षेत्र समिति, नागरिक अनुभाग, दिल्ली के प्रबंधन के अंतर्गत नज़ूल<sup>1</sup> भूमि का पुनर्ग्रहण किया तथा इन्हें एलएंडडीओ के प्रशासनिक नियंत्रण में रखा। एलएंडडीओ को 1 अक्टूबर 1959 से तत्कालीन शहरी विकास मंत्रालय, वर्तमान में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के नियंत्रण में लाया गया था और तब से यह इस मंत्रालय के अधीनस्थ कार्यालय के रूप में कार्य कर रहा था जब तक कि इसका उन्नयन दिनांक 04 अप्रैल 2000 की राजपत्र अधिसूचना के अंतर्गत मंत्रालय के एक संलग्न कार्यालय के रूप में नहीं किया गया।

एलएंडडीओ के मुख्य कार्य हैं:

- i) केंद्रीय सरकार की भूमि की पट्टे पर दी गई संपत्तियों का प्रशासन करना,
- ii) विभिन्न सरकारी/ अर्ध-सरकारी विभागों और विभिन्न राजनीतिक, सामाजिक, धर्मार्थ, शैक्षणिक और धार्मिक संस्थाओं को भूमि का आबंटन करना,
- iii) पट्टे पर दी गई आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक और मिश्रित उपयोग वाली संपत्तियों का पूर्ण स्वामित्व में तथा संपरिवर्तन, प्रतिस्थापन, नामांतरण आदि करना तथा हस्तांतरण विलेख का निष्पादन करना तथा,

<sup>1</sup> 'नज़ूल भूमि' शब्द का अर्थ अन्य बातों के साथ साथ गावों या शहरों में या उनके निकट उन भूमि तथा इमारतों से है जो सरकार के पास राजगमित हैं; राज्य को राजगमित या व्यपगत परिसंपत्तियाँ हैं। 'नज़ूल भूमि' शब्द का उपयोग सामान्यतः सरकार से संबंधित किसी भूमि या आवासीय संपत्ति से है चाहे वह राजगमन से हो या पूर्व सरकार से संबंधित हो।

- iv) सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों/निर्देशों तथा पट्टा विलेखों की शर्तों के अनुसार सरकारी राजस्व की प्राप्ति करना।

एलएंडडीओ द्वारा प्रशासित संपत्तियाँ दो व्यापक श्रेणियों में विभाजित हैं:

- नजूल भूमियाँ, जिन्हें वर्ष 1911 में दिल्ली में भारत की राजधानी के गठन के लिए अधिग्रहित किया गया था; तथा
- पुनर्वास<sup>2</sup> भूमियाँ, जिन्हें भारत सरकार द्वारा पाकिस्तान से विस्थापित व्यक्तियों के शीघ्र पुनर्वास के लिए अधिग्रहित किया गया था।

इन संपत्तियों को आवासीय, व्यावसायिक तथा सांस्थानिक उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दिया गया था। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय की वर्ष 2020-21 की वार्षिक रिपोर्ट के अनुसार एलएंडडीओ दिल्ली में केंद्र सरकार भूमि के करीब 60,526 पट्टों के प्रशासन के लिए जम्मेदार है। इनमें 57,389 आवासीय, 1,597 वाणिज्यिक, 1,430 सांस्थानिक तथा 110 औद्योगिक संपत्तियाँ शामिल हैं, जिनमें से 34,905 संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित कर दिया गया है।

### 1.1 संगठनात्मक ढांचा

एलएंडडीओ की अध्यक्षता भूमि तथा विकास अधिकारी द्वारा की जाती है; जिनकी सहायता के लिए छः उप भूमि और विकास अधिकारी, एक अभियंता अधिकारी जोकि तकनीकी शाखा का प्रमुख होता है और एक वरिष्ठ लेखा अधिकारी होता है जो एलएंडडीओ के आंतरिक लेखापरीक्षा अधिकारी के रूप में भी कार्य करता है। पट्टे पर दी गई संपत्तियों का प्रशासन छः पट्टा अनुभागों, तीन संपत्ति अनुभागों (पीएस) और एक अवशिष्ट संपत्ति सेल (आरपी सेल) के माध्यम से किया जाता है।

---

<sup>2</sup> पुनर्वास पट्टे, जो कि पूर्व में पुनर्वास विभाग द्वारा प्रशासित थे, को एलएंडडीओ को 1983 में हस्तांतरित कर दिया गया था।



### 1.3 बजट तथा व्यय

एलएंडडीओ के 2016-17 से 2020-21 के दौरान बजट आकलन, संशोधित आकलन तथा वास्तविक व्यय निम्नानुसार हैं:-

तालिका 1.1: एलएंडडीओ का बजट आकलन, संशोधित आकलन तथा वास्तविक व्यय

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट आकलन	संशोधित आकलन	वास्तविक व्यय
2016-17	9.94	10.50	10.42
2017-18	10.76	11.16	11.03
2018-19	12.04	13.11	12.13
2019-20	11.93	13.86	12.66
2020-21	12.97	12.97	उपलब्ध नहीं

(स्रोत: एमओएचयू की विस्तृत अनुदान के लिए मांग)

## अध्याय II

### अधिदेश, लेखापरीक्षा कार्यक्षेत्र तथा कार्यपद्धति

अनुपालन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (कर्तव्य, शक्तियाँ तथा सेवा की शर्तें) अधिनियम, 1971 की धारा 13 के प्रावधानों के अंतर्गत तैयार किया गया है। लेखापरीक्षा भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक के लेखापरीक्षा तथा लेखा विनियम, 2007 तथा निष्पादन लेखापरीक्षा दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप की गई है।

#### 2.1 लेखापरीक्षा कार्यक्षेत्र

लेखापरीक्षा में 2016-17 से 2018-19 की अवधि के लिए एलएंडडीओ के अंतर्गत नज़ूल भूमि के प्रबंधन से संबंधित अभिलेखों की जाँच को शामिल किया गया है जिसमें सीएजी की 'एलएंडडीओ की कार्यप्रणाली' (2009-10 की सं. 6) पर पूर्ववर्ती रिपोर्ट पर अनुवर्ती कार्रवाई तथा उस पर लोक लेखा समिति (पीएसी) की रिपोर्ट पर विशेष बल दिया गया है। लेखापरीक्षा निष्कर्ष को वर्ष 2020-21 तक अद्यतन किया गया है, जहाँ एलएंडडीओ द्वारा सूचना/ रिकॉर्ड उपलब्ध करवाए गए थे।

#### 2.2 लेखापरीक्षा उद्देश्य

लेखापरीक्षा का उद्देश्य यह निर्धारित करना है कि क्या एलएंडडीओ ने:

- (i) 2009-10 की निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन पर पीएसी की अनुशंसाओं/ टिप्पणियों के संदर्भ में उपचारात्मक कार्रवाई/ उपायों पर पीएसी को दिये आश्वासनों को पूरा किया; और
- (ii) समय समय पर जारी पट्टा करारों के प्रावधानों तथा अनुदेशों के अनुसार पट्टों का प्रभावी ढंग से प्रबंधन किया।

#### 2.3 लेखापरीक्षा मानदंड के लिए स्रोत

- पट्टेदारों के साथ एलएंडडीओ द्वारा हस्ताक्षरित पट्टा विलेख
- एलएंडडीओ का कार्यालय नियमावली
- एलएंडडीओ के कार्यालय आदेश, संशोधन और अन्य परिपत्र
- सामान्य वित्तीय नियम (जीएफआर), 2005 तथा 2017
- शहरी विकास मंत्रालय/ आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय की वार्षिक रिपोर्ट
- सरकारी स्थान (अप्राधिकृत अधिभोगियों की बेदखली) अधिनियम, 1971

- एलएंडडीओ का नागरिक चार्टर

## 2.4 लेखापरीक्षा कार्यपद्धति

30 सितंबर 2019 को एक प्रवेश सम्मेलन आयोजित किया गया था जिसमें आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के सचिव को लेखापरीक्षा उद्देश्य, मानदंड, कार्यक्षेत्र आदि के बारे में बताया गया तथा अनुवर्ती लेखापरीक्षा के संचालन के लिए सहयोग माँगा गया। तत्पश्चात्, एलएंडडीओ के अभिलेखों की जाँच की गई। अभिलेखों की जाँच के अतिरिक्त, नमूना मामलों से चयनित संपत्तियों का संयुक्त निरीक्षण एलएंडडीओ के तकनीकी कर्मचारियों के साथ भी किया गया था।

## 2.5 लेखापरीक्षा प्रतिचयन

एलएंडडीओ को उनके नियंत्रणाधीन संपत्तियों का श्रेणीवार विवरण प्रदान करने का अनुरोध किया गया था। हालांकि, एलएंडडीओ द्वारा पूरी जानकारी प्रदान नहीं की गई थी तथा 2,608 संपत्तियों की एक सूची प्रस्तुत की गई थी। कोविड-19 महामारी के प्रकोप के कारण, सांख्यिकीय<sup>3</sup> रूप से चयनित 29 संपत्तियों के नमूने से संबंधित अभिलेखों की जाँच पर आधारित अनुवर्ती लेखापरीक्षा आयोजित की गई थी। ये संपत्तियाँ इस प्रकार हैं:-

तालिका 2.1: लेखापरीक्षा में शामिल की गई संपत्तियाँ

क्रम सं.	संपत्तियों की श्रेणी	लेखापरीक्षा में शामिल संपत्तियों की संख्या	लेखापरीक्षा में शामिल की गई संपत्तियों का विवरण
1.	विद्यालय	3	i) केंद्रीय विद्यालय, एंड्रयूज गंज ii) विद्या भवन कन्या उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, न्यू राजेन्द्र नगर iii) बाल भारती स्कूल, पूसा मार्ग
2.	मुद्रणालय	3	i) डेली मिलाप, बहादुर शाह जफर (बीएसजेड) मार्ग ii) डेली तेज, बीएसजेड मार्ग iii) गुलाब सिंह एंड सन्स, बीएसजेड मार्ग

<sup>3</sup> इंटरएक्टिव डेटा एक्सट्रैक्शन एंड एनालिसिस (आईडीईए) सॉफ्टवेयर के माध्यम से सांख्यिकीय नमूने का चयन किया गया था।

क्रम सं.	संपत्तियों की श्रेणी	लेखापरीक्षा में शामिल संपत्तियों की संख्या	लेखापरीक्षा में शामिल की गई संपत्तियों का विवरण
3.	होटल	2	i) होटल ली मेरिडियन, जनपथ ii) होटल ताज मान सिंह, मान सिंह मार्ग
4.	अस्पताल	2	i) विद्या सागर मानसिक स्वास्थ्य तथा तंत्रिका विज्ञान संस्थान (विमहन्स), नेहरु नगर ii) सेंट स्टीफंस अस्पताल, तीस हजारी
5.	व्यवसाय परिसर	1	एफ-2, कनाॅट प्लेस
6.	सिनेमा हाल	1	अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर
7.	व्यापार संघ	3	i) सेंटर ऑफ इंडियन ट्रेड यूनियंस, (सीआईटीयू), राउज एवेन्यू ii) ऑल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस (एआईटीयूसी), दीन दयाल उपाध्याय मार्ग iii) इंडियन नेशनल ट्रेड यूनियन कांग्रेस (आईएनटीयूसी), भाई वीर सिंह मार्ग
8.	कोयला डिपो/ गैस गोदाम	3	i) मैसर्स किशन भाग चंद (केपिटल कोल कंपनी), पृथ्वी राज लेन ii) सुखदीप कोयला डिपो, राउज एवेन्यू iii) केयसन इंटरप्राइजेज (गैस गोदाम), सरदार पटेल मार्ग
9.	पैट्रोल पंप	2	i) मैसर्स प्रेम सर्विस स्टेशन, जे.बी. टीटो मार्ग ii) कृष्णा फीलिंग सर्विस स्टेशन, मिंटो मार्ग
10.	राजनीतिक पार्टियाँ	1	अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस, दीन दयाल उपाध्याय मार्ग
11.	अन्य नज़ूल संपत्तियाँ	5	i) 17, जोर बाग ii) सेन नर्सिंग होम, बीएसजेड मार्ग iii) 29, ओरंगजेब मार्ग iv) 3, कौटिल्य मार्ग v) 7, गैरेज, गोल मार्किट

क्रम सं.	संपत्तियों की श्रेणी	लेखापरीक्षा में शामिल संपत्तियों की संख्या	लेखापरीक्षा में शामिल की गई संपत्तियों का विवरण
12.	पूर्ण-स्वामित्व संपत्तियाँ	3	i) 12, गोल्फ लिंक्स, ii) 19, पृथ्वी राज मार्ग iii) 1, हेली मार्ग
	<b>कुल</b>	<b>29</b>	

## 2.6 पावती

लेखापरीक्षा भूमि तथा विकास कार्यालय तथा आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा लेखापरीक्षा को समय पर पूरा करने के लिए किए गए सहयोग के लिए पावती प्रदान करती है।

## अध्याय III पीएसी को आश्वासन

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **अनुशंसा संख्या 1**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

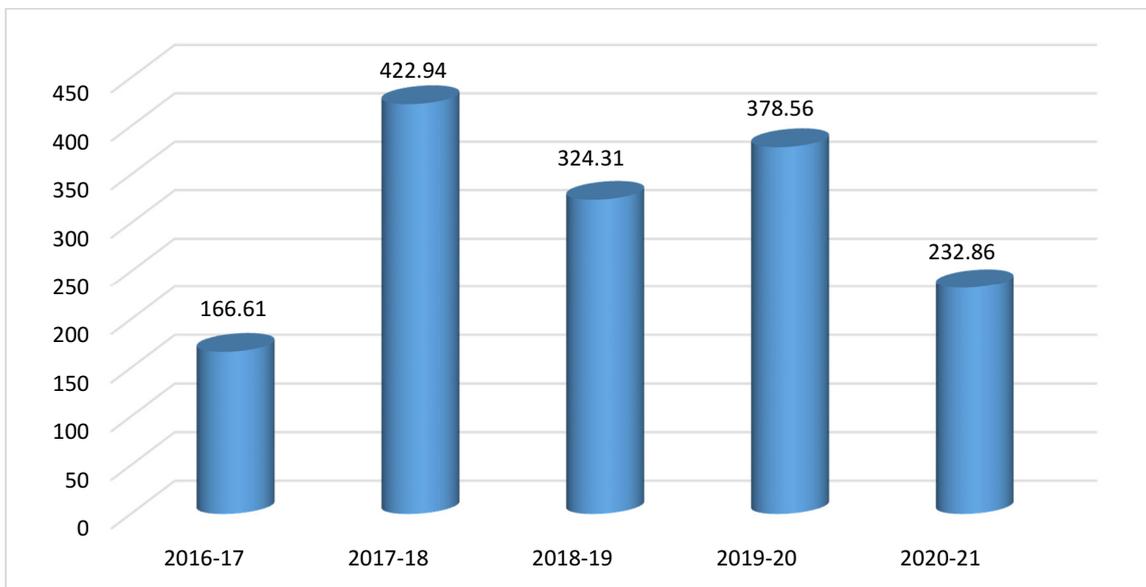
### अनुशंसा संख्या 2

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

### 3.3 प्राप्तियाँ

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

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



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

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

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

### **अनुशंसा संख्या 3**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **केस स्टडी 1**

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

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

#### **3.3.2.2 भूमि किराए का संशोधन**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### केस स्टडी 2

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

### 3.4 संपत्तियों का निरीक्षण

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

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

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

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

अनुवर्ती लेखापरीक्षा में निम्न पाया गया:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **केस स्टडी 3**

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

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

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

### **केस स्टडी 4**

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

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

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

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

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

#### **अनुशंसा संख्या 4**

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

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

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

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

<sup>12</sup> गरीब और ज़रूरतमन्द लोग

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

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

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

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

#### **केस स्टडी 5**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **अनुशंसा संख्या 5**

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

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

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

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

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

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

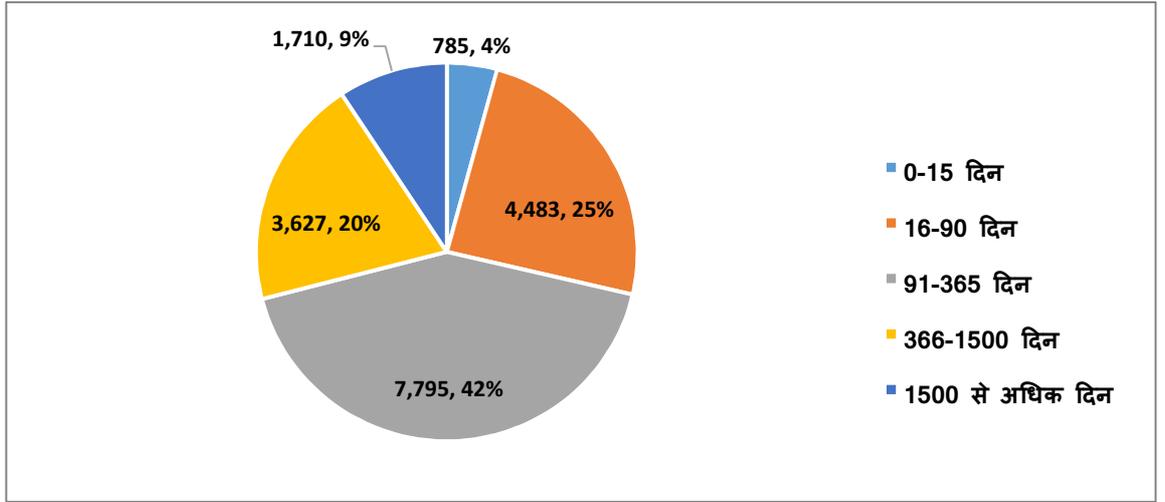
अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, लेखापरीक्षा को पट्टा आवेदनों के निपटान से संबंधित अभिलेख उपलब्ध नहीं कराए गए थे। तथापि ई-धरती से यह देखा गया कि विभिन्न प्रकार के आवेदनों के प्रसंस्करण में अत्यधिक समय लगता था। लेखापरीक्षा टिप्पणियों पर नीचे चर्चा की गई है।

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

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

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

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



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

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

तालिका 3.4: एक दिन में आवेदनों का निपटान

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

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

तालिका 3.5: 1500 दिनों के पश्चात निपटाए गए आवेदन

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

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

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

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

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

### 3.7 अभिलेखों का कम्प्यूटरीकरण

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

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

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

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

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

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

(राशि ₹ में)

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

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

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

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

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

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

### 3.8 सारांश

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

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

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

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

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

## अध्याय IV

### अन्य मामले

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

#### 4.1 अन्य देयों की गैर-प्राप्ति

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

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

**4.1.1** जून 1977 (29, औरंगजेब रोड़) से दिसंबर 2019 (गुलाब सिंह एंड संस, बहादुर शाह जफर मार्ग) के बीच केवल 20 संपत्तियों के संबंध में पट्टेदारों को ₹326.54<sup>14</sup> करोड़ की राशि के मांग पत्र जारी किए गए थे जिसमें से एलएडंडीओ ₹325.12 करोड़ (99.57 प्रतिशत) की वसूली नहीं कर सका, जैसा कि नीचे दी गई तालिका में दिखाया गया है:

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

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

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

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

आधार पर 19 मामलों में क्षति, दुरुपयोग, ब्याज<sup>15</sup> आदि के लिए बकाया राशि ₹444.08 करोड़ लेखापरीक्षा द्वारा निकाली गई थी जैसा कि नीचे दिखाया गया है:

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

(₹ लाख में)

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

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

शेष 10 मामलों में से, तीन<sup>16</sup> मामलों में देयों का भुगतान नहीं होना था, जबकि सात<sup>17</sup> मामलों में इसकी गणना नहीं की जा सकी क्योंकि बकाया की गणना हेतु आवश्यक सूचना अभिलेखों में नहीं पाई गई थी।

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

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

---

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

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

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

## 4.2 अनर्जित वृद्धि का गैर-उद्ग्रहण

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

29 नमूना मामलों की जाँच के दौरान, लेखापरीक्षा ने देखा कि चार मामलों<sup>19</sup> में, पट्टेदार ने संपत्तियाँ बेच दी थी लेकिन एलएडंडीओ के संज्ञान में आने के बाद अनर्जित वृद्धि का दावा नहीं किया गया था। जबकि सभी चार मामलों का विवरण **अनुलग्नक-1** में दिया गया है, एक मामले को नीचे केस स्टडी के रूप में प्रकाश में लाया गया है:

### केस स्टडी 7

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

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

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

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

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

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

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

लेखापरीक्षा ने उप-पंजीयक कार्यालयों में सरकारी संपत्तियों और निजी संपत्तियों के सीमांकन/ पहचान के लिए तंत्र का पता लगाने की मांग की। जबकि तीन उप-पंजीयक कार्यालयों<sup>20</sup> ने कहा कि उनके कार्यालयों में सरकारी संपत्तियों और निजी संपत्तियों के सीमांकन/ पहचान के लिए कोई तंत्र नहीं था, दो कार्यालयों<sup>21</sup> ने कहा कि उन्हें डीडीए द्वारा अधिग्रहित भूमि की एक सूची प्रदान की गई थी और उक्त श्रेणी से संबंधित यदि कोई दस्तावेज पंजीकरण के लिए प्राप्त होता है, उसे पंजीकरण करने से मना कर दिया जाता था।

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

<sup>20</sup> कार्यालय उप-पंजीयक (कालकाजी, विकास सदन तथा सरोजनी नगर)

<sup>21</sup> कार्यालय उप-पंजीयक (सीलमपुर तथा प्रीत विहार)

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

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

#### **अनुशंसा संख्या 6**

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

### **4.4 संपत्तियों पर अपर्याप्त नियंत्रण**

#### **4.4.1 संपत्ति के अनाधिकृत प्रवेश की जानकारी के बावजूद निष्क्रियता**

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

लेखापरीक्षा ने पाया कि 29 में से पाँच<sup>22</sup> नमूना संपत्तियों में, पट्टेदार ने पट्टा विलेख की शर्तों और एलएंडडीओ नियमावली के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए एलएंडडीओ की बिना पूर्व अनुमति के अन्य व्यक्तियों को पट्टा अधिकार बेचे/ हस्तांतरित किए।

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

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

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

### **केस स्टडी 8**

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 आबंटन में बार-बार संपरिवर्तन करना

एलएंडडीओ विभिन्न संस्थाओं को भवन निर्माण और उनकी गतिविधियों को चलाने हेतु भूखंड आबंटित करता है। यह देखा गया कि तीन मामलों<sup>23</sup> में एलएंडडीओ को अतिक्रमित भूखंड आबंटन, छोटे भूखंड आबंटित करने आदि कारणों के चलते भूखंड आबंटन को रद्द करना पड़ा जो दर्शाता है कि एलएंडडीओ को इसके नियंत्रण में आने वाली संपत्तियों की वास्तविक स्थिति की जानकारी नहीं थी।

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

##### **केस स्टडी 9**

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

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

<sup>23</sup> आल इंडिया ट्रेड युनियन कांग्रेस (एआईटीयूसी), सुखदीप कोल डिपो, तथा अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस (एआईटीएमसी)

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

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

### **केस स्टडी 10**

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

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

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

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

### 4.5.1 संस्वीकृत भवन योजना की अनुपलब्धता

लेखापरीक्षा ने पाया कि 29 नमूना संपत्तियों में से आठ<sup>24</sup> संपत्तियों में कोई संस्वीकृत भवन योजना नहीं था और एलएंडडीओ पट्टेदार से इसकी मांग कर रहा था। यह स्पष्ट नहीं हो पाया कि एलएंडडीओ ने संस्वीकृत भवन योजना के बिना निरीक्षण<sup>25</sup> कैसे किया।

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

#### केस स्टडी 11

जुलाई 2010 में एनडीएमसी, एलएंडडीओ और सीपीडब्ल्यूडी द्वारा होटल ली-मेरिडियन, जनपथ का संयुक्त निरीक्षण किया गया और यह पाया<sup>26</sup> गया कि होटल परिसर अनधिकृत निर्माण और दुरुपयोग से मुक्त नहीं था। एनडीएमसी ने स्वीकृत भवन योजना का पूर्ण सेट प्रस्तुत नहीं किया, और इसलिए यह स्पष्ट नहीं हो सका कि

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

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

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

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

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

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

### **अनुशंसा संख्या 7**

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

#### 4.5.2 स्थायी पट्टा विलेख/ लाइसेंस विलेख का कार्यान्वयन न करना

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

29 संपत्तियों की संवीक्षा से पता चला कि 11 संपत्तियों<sup>27</sup> के मामलों में, स्थायी पट्टा विलेख/ लाइसेंस विलेख कार्यान्वित नहीं किया गया था, जो कि अनियमित है। आबंटी बिना किसी पट्टा करार के संपत्ति पर सभी अधिकारों का लाभ ले रहे थे। पट्टा विलेख के अभाव में, दुरुपयोग/ अनधिकृत निर्माण, भूमि किराये में संशोधन, पट्टा अधिकारों के हस्तांतरण और संपत्ति पर पुनः प्रवेश करने से संबंधित आवश्यक खंड लागू नहीं किये जा सकते हैं।

एलएंडडीओ ने लेखापरीक्षा अवलोकन का कोई उत्तर नहीं दिया।

#### **अनुशंसा संख्या 8**

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

#### 4.6 अस्थाई आबंटन का नवीनीकरण न करना

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

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

लेखापरीक्षा ने अस्थायी आबंटन से संबंधित तीन<sup>28</sup> मामलों की जांच की और यह पाया कि प्रारंभिक आबंटन अवधि पूरी होने पर इनमें से किसी भी अस्थायी आबंटन का नवीनीकरण नहीं किया गया।

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

### केस स्टडी 12

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

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

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

## 4.7 आबंटियों के साथ पत्राचार न करना

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

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

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

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

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

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

---

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

**केस स्टडी 13**

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

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

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

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

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

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

इस संबंध में, तीन<sup>30</sup> मामलों में, केवल संपरिवर्तन शुल्क के कारण बकाया राशि का अंतर ₹52.88 लाख निकला, एक<sup>31</sup> मामले में बकाया की गणना नहीं की जा सकी क्योंकि संबंधित दस्तावेज फाइलों में नहीं पाये गए, और एक<sup>32</sup> मामले में संशोधित संपरिवर्तन दर न्यायालय के निर्णय के कारण लागू नहीं थी। मई 2017 में भूमि दरों में संशोधन जो कि 1 अप्रैल 2000 से लागू होना था के बावजूद एलएंडडीओ ने इनमें से किसी भी मामले में संपरिवर्तन शुल्क के अंतर की गणना नहीं की।

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

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

#### **केस स्टडी 14**

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

<sup>30</sup> 12, गोल्फ लिंक्स; 3, काँटिल्य मार्ग; और सुखदीप कोल डिपो, राउज़ एवेन्यु

<sup>31</sup> 1, हेली रोड

<sup>32</sup> 19, पृथ्वी राज रोड

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

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

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

#### **अनुशंसा संख्या 9**

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

#### **4.9 सारांश**

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

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

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

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

## अध्याय V

### निष्कर्ष

एलएंडडीओ, जो आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय का एक संबद्ध कार्यालय है, भारत सरकार की पट्टे पर दी गई संपत्तियों के प्रबंधन के लिए जिम्मेदार है। इन संपत्तियों में नज़ूल भूमियाँ (यानी दिल्ली में भारत की राजधानी के निर्माण के लिए वर्ष 1911 में अधिगृहित भूमियाँ) और पुनर्वास भूमियाँ (यानी पाकिस्तान से विस्थापित व्यक्तियों के त्वरित पुनर्वास के लिए भारत सरकार द्वारा अधिगृहित भूमियाँ) शामिल हैं।

2009-10 के सीएजी के लेखापरीक्षा प्रतिवेदन संख्या 6 में एलएंडडीओ के कामकाज की पिछली बार समीक्षा एवं रिपोर्ट की गई थी। अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान यह देखा गया कि लोक लेखा समिति को प्रस्तुत की गई कार्रवाई टिप्पणियों में मंत्रालय द्वारा दिए गए आश्वासनों के बावजूद, लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में इंगित की गई अधिकतम कमियां अभी भी बनी हुई हैं और कुछ क्षेत्रों में (जैसे पट्टा आवेदनों के निपटान में लगने वाला समय) पिछली लेखापरीक्षा के दौरान देखी गई स्थिति की तुलना में स्थिति और भी खराब हो गई है। अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान मांगे गए अधिकांश दस्तावेज/ जानकारी एलएंडडीओ द्वारा प्रदान नहीं किए गए।

पिछले लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में यह उल्लेख किया गया था कि एलएंडडीओ द्वारा प्रशासित संपत्तियों की संख्या की प्रमाणिकता सत्यापित नहीं की जा सकती। अनुवर्ती लेखापरीक्षा से पता चला कि एलएंडडीओ के पास अभी भी पट्टे पर दी गई संपत्तियों के प्रामाणिक आंकड़े नहीं थे।

एलएंडडीओ ने पट्टों से प्राप्त होने वाली राशि की गणना एवं समीक्षा नहीं की, और न ही इसे समय पर चूककर्ताओं पर लागू किया। आबंटियों द्वारा बकायों को जमा न करने के बावजूद कोई कार्रवाई नहीं की गई। साथ ही, एलएंडडीओ ने पट्टे पर दी गई भूमि को पूर्ण

स्वामित्व में बदलने पर पट्टेदारों से भूमि दर में संशोधन से प्राप्त होने वाली राशि की वसूली नहीं की। भूमि के किराए और दुरुपयोग एवं अनधिकृत निर्माण के प्रभारों के संदर्भ में अपने दायित्वों को पूरा करने में विफल रहते हुए भी आबंटी अपनी संपत्ति के सभी लाभों को प्राप्त कर रहे थे।

वर्ष 2016-17 से 2020-21 के दौरान एलएंडडीओ द्वारा किए गए वर्ष-वार निरीक्षण अनिवार्य रूप से किये जाने वाले सालाना निरीक्षणों के केवल पाँच प्रतिशत से आठ प्रतिशत के बीच में थे। इसके अतिरिक्त, जहां कहीं निरीक्षण किया गया था वहां उल्लंघन हेतु कारण बताओ नोटिस/ उल्लंघन नोटिस समय पर जारी नहीं किये गये थे और संपत्तियों पर पुनः कब्जा करने के प्रयासों में कमी पाई गई थी, जिससे निरीक्षण अप्रभावी हो गया था। गरीब एवं दीन-हीन मरीजों को अस्पताल द्वारा मुफ्त चिकित्सा देखभाल और आर्थिक रूप से कमजोर बच्चों को विद्यालयों द्वारा मुफ्त शिक्षा देने की शर्त के अनुपालन की निगरानी हेतु कोई व्यवस्था नहीं थी।

एलएंडडीओ के नागरिक चार्टर में कहा गया है कि एलएंडडीओ पट्टेदार से सूचना और दस्तावेजों की प्राप्ति की तारीख से तीन महीने की अवधि के अंदर संपरिवर्तन, बिक्री अनुमति, नामांतरण और प्रतिस्थापन आदि पर प्राप्त आवेदनों के निपटान द्वारा सेवा की अच्छी गुणवत्ता सुनिश्चित करेगा। हालांकि, पट्टा आवेदनों के संबंध में एलएंडडीओ का प्रशासन अप्रभावी और अक्षम पाया गया जिससे आवेदनों के निपटान में अत्यधिक देरी हुई।

एलएंडडीओ का पट्टा प्रबंधन अप्रभावी और अक्षम था। पट्टा विलेख वह मौलिक दस्तावेज था जो एलएंडडीओ और संपत्ति के बीच संबंध स्थापित करता है परंतु उसे पूरा नहीं किया गया। अस्थाई पट्टों को आगे नहीं बढ़ाया गया।

अभिलेखों के कम्प्यूटीकरण का उद्देश्य ई-धरती में अपूर्ण जानकारी द्वारा विफल हो गया था। इसके अलावा, एलएंडडीओ की भूमि के सीमांकन/ पहचान करने के लिए उप-पंजीयक कार्यालयों में कोई व्यवस्था नहीं थी, जिसके परिणामस्वरूप एलएंडडीओ की जानकारी के बिना इसकी बिक्री हुई थी। भूमि/ प्लॉटों पर अतिक्रमण होने के बावजूद एलएंडडीओ ने इन्हें पट्टेदारों को आबंटित करना जारी रखा और उन्हें सुरक्षित करने के लिए कम प्रयास किए।

इस प्रकार, खराब प्रबंधन और अनदेखी के कारण एलएंडडीओ के नियंत्रणाधीन मूल्यवान भूमि का कुप्रबंधन किया जा रहा था।

नई दिल्ली  
दिनांक: 07 दिसम्बर 2021



(आर जी विश्वनाथन)  
उप नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक  
एवं अध्यक्ष, लेखापरीक्षा बोर्ड

प्रतिहस्ताक्षरित

नई दिल्ली  
दिनांक: 10 दिसम्बर 2021



(गिरीश चंद्र मुर्मू)  
भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक



अनुलग्नक



**अनुलग्नक-1**  
(अध्याय-III के प्रस्तावनात्मक पैरा में संदर्भित)  
**29 नमूना संपत्तियों के संबंध में लेखापरीक्षा निष्कर्ष**

**1. केन्द्रीय विद्यालय, एन्ड्रयूज गंज**

वर्ग	विद्यालय
संपत्ति आई.डी	24501
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	दक्षिण दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	17,417.67 वर्ग मीटर (4.304 एकड़)
आबंटन की तिथि	सितम्बर 1968
आबंटन के समय जमीन का किराया (प्रति वर्ष)	₹1076

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>निरीक्षण</b></p> <p>1. बिना संस्वीकृत भवन योजना के निरीक्षण किया गया।</p> <p>2. जुलाई 2011 के बाद कोई निरीक्षण नहीं किया गया था।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>3. लेखापरीक्षा ने पिछली प्रतिवेदन (2009-10) में बताया था कि प्लॉट का उप विभाजन 2004 में किया गया और प्लॉट का एक हिस्सा एलएंडडीओ</p>	<p>एलएंडडीओ ने जवाब दिया (दिसम्बर 2020) कि स्कूल प्राधिकारियों ने अभी तक इस कार्यालय को संस्वीकृत भवन योजना प्रस्तुत नहीं की, अतः उल्लंघनों का सही मात्रा में पता नहीं लगाया</p>	<p>उत्तर दर्शाता है कि यद्यपि एलएंडडीओ ने लेखापरीक्षा अवलोकन स्वीकार किया और कार्रवाई शुरू की, लेकिन रवैया उदासीन है क्योंकि स्कूल प्राधिकारियों को</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>को सूचित किए बिना एक निजी पक्ष को दे दिया था। तैराकी, व्यायामशाला, ताइक्वोंडों और जूडो के लिए सुविधा प्रदान करने के लिए इमारत का निर्माण किया गया था। एलएंडडीओ को इसकी जानकारी नहीं थी कि अनाधिकृत खेल परिसर एक निजी पार्टी द्वारा चलाया जा रहा था क्योंकि परिसर का पिछला निरीक्षण 1998 में किया गया था। एलएंडडीओ ने जुलाई 2011 में परिसर का निरीक्षण किया और पट्टा भूमि पर खेल परिसर, स्वीमिंग पूल आदि को पाया था। पट्टेदार को एक पत्र जारी कर संस्वीकृत भवन योजना का पूरा सेट पूर्णता प्रमाण-पत्र के साथ भेजने का अनुरोध किया गया था। पट्टेदार ने एलएंडडीओ के अनुरोध पर कोई प्रत्युत्तर नहीं दिया। एलएंडडीओ ने अप्रैल 2019 तक कोई कार्रवाई नहीं की। हालांकि, जब लेखापरीक्षा ने केन्द्रीय विद्यालय से संबंधित रिकॉर्डों को मांगा (अप्रैल 2019), तो एलएंडडीओ ने एक अनुस्मारक जारी किया (मई 2019)। एलएंडडीओ ने स्थानीय निकाय से संस्वीकृत भवन योजना लेने के लिए कोई प्रयास नहीं किया।</p> <p>4. भूमि किराया की वसूली से संबंधित कोई जानकारी लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराए गए रिकॉर्डों में नहीं पाई गई। वसूली योग्य भूमि किराया, मांग-पत्र को जारी करने की दिनांक, वसूली की गई राशि से संबंधित डेटा को ई-धरती के भूमि किराया रजिस्टर में नहीं भरा गया था।</p> <p>5. ई-धरती के परिसम्पत्ति प्रपत्र में अधिकतर कॉलम रिक्त छोड़ दिए गए थे।</p>	<p>जा सका है। स्कूल प्राधिकारियों को 9 दिसम्बर 2020 को एक पत्र जारी किया गया था, जिसमें उन्हें वांछित दस्तावेजों को प्रस्तुत करने का अंतिम अवसर दिया गया था। यदि कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ, तो एलएंडडीओ सम्पूर्ण संरचना को अनाधिकृत संरचना मानते हुए मांग नोट निर्मित करेगा।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे जवाब दिया (अप्रैल 2021) कि स्कूल प्राधिकारी दस्तावेज उपलब्ध कराने में सक्षम नहीं है। हालांकि, संस्वीकृत भवन योजना प्रस्तुत करने के लिए स्कूल प्राधिकारियों</p>	<p>जवाब देने के लिए कई अवसर दिए जा रहे हैं। तथ्य यह है कि शुरुआत में एलएंडडीओ ने स्थानीय निकाय से संस्वीकृत भवन योजना को प्राप्त करने के लिए कोई प्रयास नहीं किया। एलएंडडीओ की ओर से निष्क्रियता के कारण, मुख्य जगह पर अवस्थित परिसंपत्ति को एक निजी पार्टी द्वारा उपयोग में लिया जा रहा था जो शैक्षिक उद्देश्यों के उपयोग के लिए चिन्हित थी। एलएंडडीओ परिसम्पत्ति के पुनः आबंटन के लिए पट्टा की शर्त को लागू करने में विफल रहा है।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>6. एलएंडडीओ न तो उल्लंघनों को दूर करने के लिए कोई प्रभावी प्रयास किया न ही पट्टेदार से दुरुपयोग और क्षति प्रभारों के लिए कोई माँग पत्र जारी किया।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>7. भूमि किराया और भूमि किराया पर ब्याज के रूप में ₹2.04 लाख की राशि बकाया थी। क्षतियों और दुरुपयोग प्रभारों के कारण अन्य देयों को रिकॉर्डों से नहीं निकाला जा सका है।</p>	<p>को अंतिम अवसर दिया जाएगा। यदि उक्त को प्रस्तुत नहीं किया गया, तब प्रभारों को तैयार करने का निर्णय लिया जाएगा और उन्हें सूचित किया जाएगा।</p>	

2. विद्या भवन बालिका उच्च माध्यमिक विद्यालय, (वीबीजीएचएसएस), करोल बाग

वर्ग	विद्यालय
संपत्ति आई.डी	25181
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	उत्तरी दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	5,956.972 वर्ग मीटर (1.472 एकड़)
आबंटन की तिथि	सितम्बर 1959
आबंटन के समय जमीन का किराया (प्रति वर्ष)	₹368

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. भूमि किराया जुलाई 1982 के बाद प्राप्त नहीं हुआ था। अप्रैल 1984 के बाद भूमि किराया की प्राप्ति के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p> <p>2. जनवरी 1989 में भूमि किराया का संशोधन होना था, हालांकि, इसे नवम्बर 2003 में संशोधित किया गया।</p> <p>3. भूमि किराया और भूमि किराया पर ब्याज के रूप में ₹1.02 लाख बकाया था।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>4. परिक्षेत्र का निरीक्षण जून 2008 के बाद नहीं किया गया था।</p>	<p>एलएंडडीओ के जवाब दिया (दिसम्बर 2020) कि वीबीजीएचएसएस ने स्थानीय निकाय द्वारा विधिवत जारी किए गए अपेक्षित संस्वीकृत भवन योजना को जनवरी 2020 तक प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। वीबीजीएचएसएस ने भूमि किराया एवं अन्य देयों के साथ देरी से भूगतान आदि के प्रेषण और जारी किए गए उल्लंघन नोटिसों पर की गई अनुवर्ती कार्रवाई प्रस्तुत करने के लिए कहा गया था। इसके अलावा, वीबीजीएचएसएस ने विद्यालय से संबंधित दस्तावेजों को दिनांक 20.07.2020 तक प्रस्तुत करने के लिए</p>	<p>जवाब दर्शाते हैं कि यद्यपि एलएंडडीओ ने लेखापरीक्षा अवलोकन को स्वीकार किया और कार्रवाई शुरू की लेकिन रवैया उदासीन है क्योंकि विद्यालय अधिकारियों को जवाब देने के लिए कई अवसर दिए जा रहे हैं। तथ्य यह है कि एलएंडडीओ ने संस्वीकृत भवन योजना प्राप्त करने के लिए कोई प्रयास नहीं किया। इसके</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>अन्य मद्दे</b></p> <p>5. ₹825 के भूमि किराया, ब्याज, शास्ति आदि के लिए मांग अप्रैल 1984 में जारी किया गया था।</p> <p>6. निरीक्षण के दौरान अनाधिकृत निर्माण पाया गया था, तथापि, उल्लंघन नोटिस/ मांग नोटिस वीबीजीएचएसएस को जारी नहीं किया गया था।</p> <p>7. मूल रिकॉर्डों में दी गई सूचना की तुलना में ई-धरती में भरे गए डेटा में विसंगतियां थीं।</p> <p><b>बकाया देय:</b></p> <p>8. क्षतियों और दुरुपयोग प्रभारों के कारण बकाया देयों को रिकॉर्डों से परिकल्पित नहीं किया जा सका।</p>	<p>अनुरोध किया था। वीबीजीएसएस को दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिए दिनांक 11.12.2020 तक अंतिम अवसर दिया गया था। उक्त को उपलब्ध कराने में विफलता की स्थिति में, एलएंडडीओ वीबीजीएचएसएस के लिए मांग पत्र जारी करने के लिये आगे कार्रवाई करेगा। यदि मांग को निर्धारित समय-समय के भीतर सरकारी लेखा में नहीं भेजा जाता है, तो एलएंडडीओ पट्टे के करार के अनुसार दंडात्मक कार्रवाई करेगा।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे जवाब दिया (अप्रैल 2021) कि कोविड-19 महामारी के कारण विद्यालय बंद थे। अतः ऐसा प्रतीत होता है कि विद्यालय प्राधिकारी दस्तावेजों को प्रस्तुत करने में सक्षम नहीं थे। विद्यालय प्राधिकारी को दिनांक 26.02.2021 के पत्र द्वारा प्रासंगिक दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिए अनुस्मारक दिया गया है।</p>	<p>कारण, एलएंडडीओ निरीक्षण नहीं कर रहा था। इसके अलावा, एलएंडडीओ ने पट्टेदार से बकायों की वसूली नहीं की।</p>

### 3. बाल भारती विद्यालय, पूसा रोड

वर्ग	विद्यालय
संपत्ति आईडी	29207
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	उत्तरी दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	4,370.60 वर्ग मीटर (1.08 एकड़)
आबंटन की तिथि	फरवरी 1963
आबंटन के समय जमीन का किराया (प्रति वर्ष)	₹270

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. भूमि किराया का संशोधन जनवरी 1992 में होना था और उसके बाद कम से कम 30 वर्षों की प्रत्येक क्रमिक अवधि के अंत में होना था, हालांकि, भूमि किराया में वृद्धि नहीं की गई।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>2. एलएंडडीओ ने नियमित अन्तराल अर्थात् फरवरी 1999, जुलाई 2003, मई 2005, फरवरी 2012, अक्टूबर 2016 और फरवरी 2019 में निरीक्षण किए तथा नवम्बर 2016 और मार्च 2019 में उल्लंघन नोटिस जारी किए गए थे।</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि विद्यालय को मांग जारी करने के बाद एलएंडडीओ की भूमि दरें 17.05.2017 को संशोधित की गई थी जो अप्रैल 2020 में लागू हुई। तदनुसार, विद्यालय को जारी की गई मांग को संशोधित भूमि दरों पर अद्यतन किया जा रहा है और यह प्रक्रियाधीन है। उसी समय, भूमि किराया के संशोधन संबंधित मुद्दे को उठाया गया था और सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन लिया जा रहा है। सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के बाद, भूमि किराया को संशोधित किया जाएगा और एलएंडडीओ की नीति और प्रथा के अनुसार वसूल किया</p>	<p>एलएंडडीओ के उत्तर को इस तथ्य के प्रकाश में देखना होगा कि सरकारी बकायों की वसूली कोविड के प्रकोप से बहुत पहले से लंबित है और एलएंडडीओ ने प्रकोप से पहले भी बकायों की वसूली के लिए प्रभावी कार्रवाई नहीं की।</p> <p>मई 2017 में भूमि दरों के संशोधन के बाद, संशोधित मांग पत्र चार वर्ष से अधिक समाप्त होने के बाद भी जारी नहीं किया गया था। भूमि</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>3. जून 2015 में पट्टेदार को ₹7.97 करोड़ के भुगतान के लिये मांग पत्र जारी किया गया था, उसके बाद न तो कोई मांग पत्र जारी किया गया और न ही संपत्ति के पुनः प्रवेश के लिए कार्रवाई की गई। एलएंडडीओ ने फरवरी 1999 में पहली बार अनाधिकृत निर्माण देखने के बाद जून 2015 में पट्टेदार को ₹7.97 करोड़ की मांग जारी करने के लिए 16 वर्ष का समय लिया। अगस्त 2018 में एक कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था।</p> <p>4. 1978 में एमसीडी द्वारा भवन योजना संस्वीकृत किए जाने के बाद भी पट्टा विलेख को कार्यान्वित नहीं किया गया था।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>5. क्षति एवं दुरुपयोग प्रभारों के कारण ₹10.89 करोड़ की राशि बकाया थी।</p>	<p>जाएगा। एलएंडडीओ पूरे उत्साह के साथ मामले को देख रहा था लेकिन कोडल औपचारकताओं के कारण कुछ देरी अपरिहार्य थी। एलएंडडीओ यथासंभव कम समय में मामले को अंतिम रूप देगा और मांग को पूरा करने का प्रयास करेगा।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि कोविड-19 महामारी के कारण और डीओपीटी आदेश के अनुसार, देश मार्च 26, 2020 से लॉकडाउन के अधीन था और कार्यालय नियमित रूप से कार्यशील नहीं था। चूंकि कार्यालय ने नियमित रूप से कार्य करना प्रारंभ कर दिया है, जल्द ही आवश्यक कार्रवाई की जाएगी। सरकारी बकायों की वसूली के लिए अद्यतन मांग उठाने की कार्रवाई पहले ही प्रारम्भ कर दी गई है।</p>	<p>किराया के संशोधन, जो पहले ही बहुत देरी से हुआ (जिसे जनवरी 1992 में होना था) अभी भी समीक्षाधीन है। एलएंडडीओ ने देय होने के 29 वर्ष बीत जाने के बाद भी भूमि किराया को संशोधित नहीं किया है। यह दर्शाता है कि एलएंडडीओ ने सरकारी बकायों की वसूली के लिए प्रभावी रूप से मामले को आगे नहीं बढ़ाया।</p>

4. डेली मिलाप, बहादुर शाह जफर मार्ग

वर्ग	प्रेस
संपत्ति आई.डी	20860
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	दक्षिण दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	1019.81 वर्ग मीटर (0.252 एकड़)
आबंटन की तिथि	अगस्त 1964
आबंटन के समय जमीन का किराया (प्रति वर्ष)	₹787.50

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. 01 जनवरी 1994 को या उसके बाद प्रत्येक क्रमिक अवधि, जो 30 वर्ष से कम नहीं होगी, के अंत में पट्टादाता के विकल्प पर भूमि किराये को संशोधित किया जाना था। हालांकि, भूमि किराये को दिसम्बर 2004 में संशोधित कर ₹4725.00 किया गया।</p> <p>2. जून 1980 के बाद भूमि किराया प्राप्त नहीं हुआ (जनवरी 2005 के सिवाये)</p> <p>3. अप्रैल 2016 से मार्च 2019 की अवधि के दौरान भूमि किराये की प्राप्ति के लिये कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि पट्टेदार की ओर से लंबित सरकारी देयों की गणना करने से पहले सक्षम प्राधिकारी ने सम्पत्ति के निरीक्षण का निर्देश दिया, यह सुनिश्चित करने के लिये कि सम्पत्ति का उपयोग प्रेस उद्देश्यों के लिये किया जा रहा है या नहीं। फाइल अनुमोदन के लिये प्रस्तुत की जा रही</p>	<p>एलएंडडीओ ने जून 1986 में पहली बार उल्लंघनों के नियमन के लिये मांग पत्र जारी किया था। 34 वर्षों बाद अर्थात् 2020 में, फाइल को यह पता करने के लिये कि क्या सम्पत्ति का उपयोग प्रेस उद्देश्य के लिये किया जा रहा था या नहीं, अन्य</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>अन्य देय</b></p> <p>4. दिसम्बर 2011 में ₹42.11 करोड़ के लिए पिछला मांग पत्र जारी किया गया। उसके बाद, एलएंडडीओ ने 2017 में भूमि दरों को संशोधित किया जो सन् 2000 से प्रभावी था। एलएंडडीओ ने मांग जारी करने के बाद संशोधित मूल्यों को आकलन नहीं किया।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>5. अक्टूबर 2013 के बाद, जून 2018 में सम्पत्ति का निरीक्षण किया गया तथा उप किराएदारी सहित उल्लंघन/ दुरुपयोग पाया गया था। जुलाई 2018 में उल्लंघन नोटिस जारी किया गया। उसके पश्चात, उल्लंघनों को समाप्त करवाने तथा सम्पत्ति के पुनः आबंटन के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई थी।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>6. अक्टूबर 2011 में, बहादुर शाह जफर मार्ग नई दिल्ली में स्थित प्रेस/ मीडिया प्लॉट के संदर्भ में दुरुपयोग तथा अनाधिकृत निर्माण के निर्धारण के लिए मानदण्डों/ सिद्धांतों को व्यवस्थित/ तर्कसंगत बनाने के लिए एक नीति बनाई गई। इस नीति में उद्देश्य का स्थाई संपरिवर्तन तथा दुरुपयोग को विनियमित करने इत्यादि की स्वीकृति की शर्तों का वर्णन है। तदनुसार, एलएंडडीओ ने दिसम्बर 2011 में उल्लंघनों को अस्थायी रूप से नियमित करने के लिए शर्तें प्रस्तावित की तथा ₹42.11 करोड़ मांग पत्र जारी किया गया। यद्यपि पट्टेदार ने इस मांग का विरोध किया परंतु एलएंडडीओ ने इसे स्वीकार नहीं किया।</p>	<p>थी। एक बार देयों को अंतिम रूप देने के बाद तथा पट्टेदार द्वारा किसी दशा में इसका अनुपालन नहीं किया जाता, तब पट्टा शर्त की शर्तों के अनुसार कार्रवाई की जायेगी।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि कोविड-19 महामारी के कारण तथा डीओपीटी आदेश के अनुसार, 26.03.2020 से देश में लॉकडाउन था तथा कार्यालय नियमित रूप से संचालित नहीं हो रहा था। एलएंडडीओ के कर्मचारी तथा उनके परिवार के सदस्य भी कोविड से प्रभावित थे तथा कोविड प्रोटोकाल के कारण कर्मचारियों को छुट्टी लेनी पड़ी</p>	<p>निरीक्षण कराने के लिये प्रस्तुत की जा रही है। पट्टे की शर्तों के अनुसार बिना उचित कार्रवाई किये सम्पत्ति का बार-बार निरीक्षण करना, निरीक्षण के उद्देश्य को पराजित करता है क्योंकि न तो उल्लंघनों को सुधारा गया और न ही उल्लंघनों के कारण हुए देयों की वसूली की गई। इसके अलावा, देयों की वसूली न होने तथा उल्लंघनों का निवारण न होने के बावजूद, एलएंडडीओ ने पुनः प्रवेश के लिए कार्रवाई प्रारम्भ नहीं की। न्यायालय ने कुछ अन्य मामलों में</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>7. दिसम्बर 2013 में उल्लंघन नोटिस जारी करने के बाद, लगभग चार वर्ष बाद, नवम्बर 2017 तक, जब एलएंडडीओ ने सम्पत्ति का निरीक्षण करने का निर्णय लिया, तब तक कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p> <p>8. पट्टे के करार में यह खण्ड होने के बावजूद कि पट्टाकर्ता की पूर्व अनुमति के बिना पट्टेदार भूमि अथवा परिक्षेत्र में निर्मित किए गए भवन के किसी भाग को उप-किराएदारी अथवा किराए पर नहीं देगा, सम्पत्ति को एलएंडडीओ की बिना अनुमति के वाणिज्यिक उद्देश्य के लिये उप-किराएदारी पर दे दिया गया।</p> <p>9. फाइल में उपलब्ध स्थायी पट्टे की प्रति पर हस्ताक्षर नहीं था।</p> <p>10. डेली मिलाप द्वारा किए गए सम्पूर्ण भुगतान का पूर्ण विवरण उपलब्ध नहीं था। ई-धरती डाटा ने प्रदर्शित किया कि केवल जनवरी 1995 में भूमि किराये का भुगतान किया गया था तथा जुलाई 1980 से जुलाई 1986 की अवधि के लिए केवल ₹20.20 लाख वर्तमान देय दिखाया गया। इसके अलावा, ई-धरती में डाटा पूर्ण नहीं था क्योंकि अधिकतर कॉलम खाली थे।</p> <p>11. फरवरी 2020 में एलएंडडीओ के तकनीकी कर्मचारियों के साथ लेखापरीक्षा द्वारा किए गए संयुक्त निरीक्षण ने सम्पत्ति के नये उल्लंघनों व दुरुपयोग को उजागर किया गया।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>12. भूमि किराया, भूमि किराये पर ब्याज तथा हर्जाने/ दुरुपयोग प्रभारों के ₹56.07 करोड़ की राशि बकाया थी।</p>	<p>थी। चूंकि अब कार्यालय में नियमित रूप से कार्य प्रारम्भ हो चुका है, आवश्यक कार्रवाई शीघ्र की जायेगी। इसके अतिरिक्त, सम्पत्ति में पुनः प्रवेश करने के लिये कार्रवाई हेतु माननीय सर्वोच्च न्यायालय में पहले ही प्रेस प्लॉट प्रकरण लंबित है तथा न्यायालय ने पुनःप्रवेश पर रोक लगाई है।</p>	<p>पुनःप्रवेश के आदेश को रोक दिया, ऐसा कारण उद्धृत करके एलएंडडीओ केवल अपने कर्तव्य के निर्वहन से बच रहा है।</p> <p>सरकारी देयों की वसूली कोविड के प्रारम्भ से बहुत पहले से लंबित है तथा एलएंडडीओ ने कोविड के प्रारम्भ से पहले भी सरकारी देयों की वसूली के लिए प्रभावी कार्रवाई नहीं की।</p>

## 5. डेली तेज

वर्ग	प्रेस
संपत्ति आई.डी	21719
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	दक्षिण दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	1015.76 वर्ग मीटर (0.251 एकड़)
आबंटन की तिथि	अगस्त 1964
आबंटन के समय भूमि का किराया (प्रति वर्ष)	₹784.40

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. भूमि किराये का संशोधन जनवरी 1994 में होना था, हालाँकि यह नवम्बर 2004 में संशोधित हुआ।</p> <p>2. दिसम्बर 1997 के बाद भूमि किराये की प्राप्ति नहीं हुई। जुलाई 2012 से मार्च 2019 की अवधि में भूमि किराये की प्राप्ति के लिये कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>3. मई 2013 के बाद फरवरी 2019 में निरीक्षण किया गया तथा मार्च 2019 में उल्लंघन नोटिस जारी किया गया था। निरीक्षण बिना संस्वीकृत भवन योजना के किया गया।</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि मामले की हाल ही में जांच की गई थी तथा भूमि और विकास अधिकारी ने यह पता लगाने का निर्देश दिया कि परिसर का कितना क्षेत्र प्रैस उद्देश्य के लिये उपयोग किया जा रहा है तथा प्रैस आबंटन नीति का पालन किया गया था या नहीं। तदनुसार, शीघ्र निरीक्षण करने तथा प्रतिवेदन प्रस्तुत करने के लिये मामले को तकनीकी अनुभाग को संदर्भित किया गया।</p>	<p>एलएंडडीओ ने दिसम्बर 1972 से विभिन्न दुरुपयोगों तथा अनाधिकृत निर्माणों को पाया। 48 वर्षों बाद अर्थात् दिसम्बर 2020 में यह ज्ञात करने के लिये कि क्या सम्पत्ति का उपयोग प्रैस उद्देश्य के लिये किया जा रहा था या नहीं, एक अन्य निरीक्षण कराने हेतु फाइल प्रस्तुत की जा रही है। एलएंडडीओ ने न तो देयो की वसूली की और न ही पुनः प्रवेश के लिये कार्रवाई प्रारम्भ की। न्यायालय ने कुछ अन्य</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>4. एलएंडडीओ द्वारा नवम्बर 2011 में ₹1.01 करोड़ के लिये मांग पत्र जारी किया गया। मांग के विरुद्ध केवल ₹10 लाख प्राप्त हुए।</p> <p>5. करार का उल्लंघन करते हुए डेली तेज ने समय-समय पर परिसरों को विभिन्न निजी फर्मों को उप-किराएदारी पर दिया। डेली तेज के विरुद्ध कड़ी कार्रवाई करने के बजाय, एलएंडडीओ ने केवल समय-समय पर मांग नोटिस और कारण बताओ नोटिस जारी किए।</p>	<p>एलएंडडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि कोविड-19 महामारी के कारण और डीओपीटी आदेश के अनुसार 26.03.2020 से देश में लॉकडाउन था और कार्यालय नियमित रूप से संचालित नहीं था। चूंकि अब कार्यालय में नियमित रूप से कार्य प्रारम्भ हो चुका है, आवश्यक कार्रवाई शीघ्र की जायेगी। इसके अतिरिक्त, सम्पत्ति में पुनः प्रवेश करने के लिये कार्रवाई हेतु माननीय सर्वोच्च न्यायालय में पहले ही प्रेस प्लॉट प्रकरण लंबित है तथा न्यायालय ने पुनः प्रवेश पर रोक लगाई है।</p>	<p>मामलों में पुनः प्रवेश के आदेश को रोक दिया, ऐसा कारण उद्धृत करके एलएंडडीओ केवल अपने कर्तव्य के निर्वहन से बच रहा है।</p> <p>सरकारी देयों की वसूली कोविड के प्रारम्भ के बहुत पहले से लंबित है और एलएंडडीओ ने कोविड के प्रारम्भ होने से पहले भी सरकारी देयों की वसूली के लिए प्रभावी कार्रवाई नहीं की।</p>

## 6. गुलाब सिंह एंड संस

वर्ग	प्रेस
संपत्ति आई.डी	21590
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	दक्षिण दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	2,731.68 वर्ग मीटर (0.675 एकड़)
आबंटन की तिथि	23 फरवरी 1953
आबंटन के समय भूमि का किराया (प्रति वर्ष)	₹2109.06

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. भूमि किराया 1 जनवरी 1983 को संशोधित किया जाना था; हालांकि, भूमि किराया को 10.08.2004 यानी 21 साल बाद संशोधित किया गया।</p> <p><b>निरीक्षण:</b></p> <p>2. सितम्बर 2012 के बाद अगस्त 2018 में निरीक्षण किया गया और अक्टूबर 2018 में उल्लंघन नोटिस जारी किया गया,</p> <p>3. विभिन्न उल्लंघन पाए गए और अंतिम माँग-पत्र दिसंबर 2019 में जारी किया गया था। हालांकि, न तो बकाया की वसूली की गई और न ही</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसंबर 2020) कि प्रेस भूखंडों पर दिशानिर्देशों को ध्यान में रखते हुए, पट्टेदार को 20.03.2020 को ₹17.06 करोड़ की माँग जारी की गई थी। इस माँग पत्र के जवाब में पट्टेदार ने उचित निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार संपूर्ण विवरण के साथ वास्तविक</p>	<p>एलएंडडीओ के उत्तर को इस तथ्य के आलोक में देखा गया कि सरकारी बकाये की वसूली कोविड के प्रकोप से बहुत पहले से लंबित है और एलएंडडीओ ने इस प्रकोप से पहले भी वसूली के लिए प्रभावी कारवाई नहीं की थी।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>पुनः प्रवेश के लिए कारवाई शुरू की गई थी।</p> <p>4. मई 1975 और अगस्त 2018 के बीच परिसर का निरीक्षण किया गया और उल्लंघन पाया गया, लेकिन डिमांड नोटिस जारी करने में 30 साल से अधिक (मई 1975 से) समय लग गया।</p> <p>5. सितंबर 1953 में पट्टा करार पर हस्ताक्षर किए गए थे। लेकिन पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया था।</p> <p><b>अन्य मुद्दे:</b></p> <p>6. अक्टूबर 2011 में बहादुर शाह जफर मार्ग नई दिल्ली में स्थित प्रेस/मीडिया भूखंडों के संबंध में दुरुपयोग और अनधिकृत निर्माण के निर्धारण के लिए मापदंड/ सिद्धांतों को सुव्यवस्थित/ तर्कसंगत बनाने के लिए एक नीति तैयार की गई थी। नीति ने उद्देश्यों के स्थाई संपरिवर्तन और दुरुपयोग आदि को विनियमित करने के लिए शर्तों को निर्धारण किया। तदनुसार एलएंडडीओ ने नवंबर 2011 में उल्लंघन के अस्थाई नियमितीकरण के लिए शर्तों की पेशकश की और ₹8.27 करोड़ के लिए एक माँग नोटिस जारी किया गया था। हालांकि पट्टेदार ने इस माँग का विरोध किया, एलएंडडीओ ने उसे स्वीकार नहीं किया।</p> <p>7. संशोधित भूमि दरों के आधार पर 31.12.2019 को क्षति, दुरुपयोग एवं अनाधिकृत निर्माण आदि की राशि ₹8.78 करोड़ का माँग नोटिस जारी</p>	<p>गणना प्रदान करने का अनुरोध किया था। इसे प्राप्त करने के बाद पट्टेदार ने अपना अभ्यावेदन प्रस्तुत किया था जिसकी जाँच की जा रही थी। यदि पट्टाधारक माँग की गई राशि जमा करने में विफल रहता है, तो पट्टे के नियम एवं शर्तों के अनुसार दण्डात्मक कार्रवाई की जाएगी।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि कोविड-19 महामारी के कारण और डीओपीटी के आदेशानुसार देश 26 मार्च 2020 से लॉकडाउन में था और कार्यालय नियमित रूप से काम नहीं कर रहा था। चूंकी कार्यालय ने नियमित</p>	<p>इसके अतिरिक्त उन कारणों का हवाला देते हुए कि न्यायालय ने कुछ अन्य मामलों में पुनः प्रवेश के आदेशों पर रोक लगा दी थी, एलएंडडीओ केवल अपने कर्तव्यों का निर्वहन करने से बच रहा है।</p> <p>तथ्य यह है कि नवंबर 2011 में उठाई गई ₹8.27 करोड़ की माँग जो मार्च 2020 तक बढ़कर ₹17.06 करोड़ हो गई थी, एलएंडडीओ द्वारा अभी तक वसूल नहीं की गई है।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>किया गया था। तथापि नवंबर 2011 से जारी ₹8.27 करोड़ की पूर्व माँग इस नोटिस में नहीं शामिल थी। इन बकाया की वसूली अभी बाकी है।</p> <p>8. एलएंडडीओ के ई-धरती पोर्टल में संपत्ति से संबंधित विभिन्न विवरण भरे नहीं गए थे।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>9. दिनांक 14.01.2020 की स्थिति के अनुसार भू-धारक पर ब्याज तथा हर्जाना/ दुरुपयोग प्रभार आदि के रूप में ₹18.72 करोड़ की राशि बकाया थी।</p>	<p>रूप से काम करना शुरू कर दिया है जल्द से जल्द आवश्यक कार्रवाई की जाएगी। इसके अतिरिक्त संपत्ति में फिर से प्रवेश करने के लिए कार्यवाई करने के लिए, माननीय सर्वोच्च न्यायालय में एक प्रेस प्लॉट मामला पहले से ही लंबित है और न्यायालय ने पुनः प्रवेश पर रोक लगा दी है।</p>	

7. होटल ली मेरिडियन, जनपथ

वर्ग	होटल
संपत्ति आई.डी	21703
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
प्लॉट का आकार	17,361.39 वर्ग मीटर (4.29 एकड़)
आबंटन की तिथि	30 जुलाई 1983
आबंटन के समय भूमि का किराया (प्रति वर्ष)	₹24,91,632

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. लेखा परीक्षा को उपलब्ध कराई गई संबंधित फाइलों में 15.07.2012 से 14.07.2018 की अवधि के लिए भूमि किराया की वसूली से संबंधित अभिलेख नहीं पाए गए।</p> <p>2. आबंटन की तिथि अर्थात जुलाई 1983 से 30 वर्षों पूरे होने के बाद भूमि किराया को जुलाई 2013 में संशोधित किया जाना था, हालांकि इसे अभी तक संशोधित करना बाकी है।</p> <p><b>अन्य बकाया:</b></p> <p>3. समय-समय पर परिसरों का निरीक्षण किया गया और निरीक्षण के दौरान एलएंडडीओ ने देखा कि संपत्ति का हिस्सा उन उद्देश्यों के लिए इस्तेमाल नहीं किया जा रहा है जिनके लिए</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसंबर 2020) कि माँग पत्र जारी करने के बाद एनडीएमसी को सरकारी बकाया राशि की वसूली के लिए कई अनुस्मारक जारी किए गए थे। इस संबंध में दिनांक 08.02.2019 को सचिव एनडीएमसी को एक कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था जिसमें अनुरोध किया गया था कि इस संबंध में स्पष्टीकरण, पत्र जारी होने के तारीख से 30 दिनों के</p>	<p>2009-10 कि सीएजी रिपोर्ट सं. 6 में भी इस मुद्दे को उठाया गया था, इसलिए यह बहुत लंबे समय से लंबित है। पिछली माँग पट्टेदार को जनवरी 2012 में जारी की गई थी, हालांकि नौ साल से अधिक समय बीत जाने के बाद भी अद्यतन मांग पट्टेदार को जारी नहीं की गई है। इस प्रकार एलएंडडीओ का यह</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>आबंटन किया गया था। होटल में स्वीकृत भवन योजना से परे निर्माण किया था। क्षति शुल्क और दुरुपयोग शुल्क आदि के संबंध में अंतिम मांग-पत्र जनवरी 2012 में ₹124.84 करोड़ के लिए जारी किया गया था। जनवरी 2012 के बाद कोई अद्यतन माँग जारी नहीं की गई थी। और वसूली की जाने वाली राशि की गणना वर्ष 2000 से प्रभावी मई/जून 2017 में भूमि दरों के संशोधन के मद्दे नजर नहीं की गई थी। एनडीएमसी से बकाया सरकारी देयों की वसूली के मामले को प्रभावी रूप से अनसरण नहीं करने के कारण, एलएंडडीओ ने मांग जारी करने (जनवरी 2012) के 8 वर्ष से अधिक समाप्त हो जाने के बावजूद ₹124.84 करोड़ की देयों की वसूली के लिए उचित कार्रवाई नहीं की।</p> <p>4. इस मामले को भूमि एवं विकास कार्यालय की कार्य प्रणाली पर वर्ष 2009-10 के सीएजी के प्रतिवेदन सं. 06 में भी उठाया गया था, तथा पीएसी के 59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन (अप्रैल 2012) के अनुसार पीएसी के प्रश्न का उत्तर देते हुए सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने कहा कि यदि माँगे गए प्रभारों का भुगतान करने के लिए एनडीएमसी सहमत नहीं होती है तो देयों की वसूली के लिए मंत्रालय कानूनी कार्यवाई करेगा। हालांकि, बकाया देयों की वसूली में विफल होने के बावजूद एलएंडडीओ द्वारा ऐसी कोई कार्यवाई नहीं की गई।</p>	<p>भीतर भेजा जा सकता है, इसमें विफल होने पर कार्रवाई की जाएगी। लेकिन अभी तक कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ है। संपत्ति का पूरा विवरण एलएंडडीओ के ई-धरती पोर्टल में भरा गया है। आबंटन पत्र की शर्तों को पूरा ना करने के कारण होटल ली मेरिडियन की भूमि के संबंध में पट्टा समझौता या स्थायी पट्टा निष्पादित नहीं किया जा सका।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे कहा (अप्रैल 2021) कि कोविड-19 महामारी के कारण और डीओपीटी आदेश के अनुसार, देश में 26.03.2020 से लॉकडाउन था और कार्यालय नियमित रूप से संचालित नहीं हो रहा था। चूंकि कार्यालय नियमित रूप से संचालित होना प्रारंभ हो गया है, जल्द ही आवश्यक कार्रवाई</p>	<p>तर्क कि कोविड-19 महामारी के कारण कार्रवाई नहीं की जा सकती, स्वीकार्य नहीं है। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के सचिव द्वारा पीएसी को दिए गए आश्वासन के नौ वर्षों बाद भी एलएंडडीओ ने बकाया की वसूली न होने के बावजूद कानूनी उपायों का सहारा नहीं लिया। इसके अलावा, एलएंडडीओ का जवाब कि संपत्ति का सम्पूर्ण विवरण ई-धरती में भर दिया गया है, सही नहीं है। क्योंकि भूमि का किराया, एलएंडडीओ द्वारा माँगे गए बकाया और पट्टेदार द्वारा भुगतान की गई बकायों जैसे विवरण नहीं भरे गए थे।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>निरीक्षण</b></p> <p>5. परिसरों का अंतिम निरीक्षण जुलाई 2010 में किया गया था और उसके बाद कोई निरीक्षण नहीं किया गया।</p> <p><b>अन्य मुद्दे:</b></p> <p>6. कोई भी स्थायी पट्टा निष्पादित नहीं किया गया है।</p> <p>7. एनडीएमसी द्वारा संस्वीकृत भवन योजना प्रस्तुत नहीं की गई थी।</p> <p>8. सम्पत्ति का सम्पूर्ण विवरण एलएंडडीओ के ई-धरती पोर्टल में नहीं भरा गया था।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>9. भूमि किराया, भूमि किराए पर ब्याज और क्षति/ दुरुपयोग प्रभारों के प्रति ₹191.20 करोड़ की राशि बकाया थी।</p>	<p>की जाएगी। इसके अलावा, केन्द्र सरकार अर्थात भूमि स्वामित्व एजेंसी और स्थानीय निकाय अर्थात एनडीएमसी के बीच विवाद है। अतः आबंटन या पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार कार्रवाई की जा सकती है। एलएंडडीओ केवल यही कर सकता है कि आबंटन रद्द कर दिया जाए और भूखंड पर कब्जा कर लिया जाए। अद्यतन मांग तकनीकी स्कंध के परामर्श के प्रक्रियाधीन है।</p>	

## 8. होटल ताज मान सिंह

वर्ग	होटल
संपत्ति आई.डी	24615
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
प्लॉट का आकार	15297.45 वर्ग मीटर (3.78 एकड़)
आबंटन की तिथि	13 जुलाई 1976
आबंटन के समय भूमि का किराया (प्रति वर्ष)	₹2,28,700

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. आबंटन की तिथि अर्थात् जुलाई 1976 से 30 वर्षों के बाद, भूमि किराए को जुलाई 2006 में संशोधित किया जाना था। हालांकि इसे अभी भी संशोधित किया जाना था।</p> <p><b>अन्य बकाया</b></p> <p>2. समय-समय पर परिसर का निरीक्षण किया गया और निरीक्षण के दौरान एलएंडडीओ ने देखा कि संपत्ति के हिस्से का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा अन्य उद्देश्य के लिए किया जा रहा था जिसके लिए आबंटन किया गया था। होटल ने स्वीकृत भवन योजना से परे निर्माण किया था। क्षति शुल्क, दुरुपयोग शुल्क आदि के संबंध में अंतिम मांग-पत्र फरवरी 2018 में ₹132.83 करोड़ के लिए जारी किया गया था। एनडीएमसी से बकाया</p>	<p>अपने उत्तर (दिसंबर 2020) में यह कहा गया था कि एलएंडडीओ मामले को जल्द से जल्द सुलझाने के लिए कड़ी मेहनत कर रहा था और एमडीएमसी को समझा रहा था। अंतिम उपाय में, एलएंडडीओ दंडात्मक कार्रवाई करने और आबंटन को रद्द करने के लिए बाध्य होगा।</p>	<p>2009-10 की सीएजी रिपोर्ट संख्या 06 में भी इस मुद्दे को उठाया गया था इसलिए यह बहुत लंबे समय से लंबित है। इस प्रकार एलएंडडीओ की यह दलील कि कोविड-19 महामारी के कारण कार्रवाई नहीं की जा सकती स्वीकार्य नहीं है। अद्यतन मांग पट्टेदार को जारी नहीं की गई है। इसके</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>सरकारी देय राशि की वसूली के लिए मामलों को प्रभावी ढंग से न मानने के कारण एलएंडडीओ ने फरवरी 2018 में मांग जारी होने के दो साल से अधिक समय बीत जाने के बावजूद ₹132.83 करोड़ की बकाया राशि की उपयुक्त कारवाई/ वसूली नहीं की। यह मुद्दा भूमि और विकास कार्यालय के कार्यप्रणाली पर 2009-10 की सीएजी रिपोर्ट संख्या 06 में भी उठाया गया था और पीएसी की 59<sup>वीं</sup> रिपोर्ट के अनुसार पीएसी के सवाल का जबाब देते हुए, सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने कहा था कि यदि एनडीएमसी उनके द्वारा मांग किए गए प्रभारों का भुगतान करने के लिए सहमत नहीं होती है, तो मंत्रालय बकाया वसूलने के लिए कानूनी उपायों का सहारा लेगा। तथापि, एलएंडडीओ द्वारा बकाया राशि की वसूली में विफल रहने के बावजूद ऐसी कोई कार्रवाई नहीं की गई थी।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>3. जुलाई 2010 के बाद कोई निरीक्षण नहीं किया गया है।</p> <p>5. एनडीएमसी द्वारा भवन योजना प्रस्तुत नहीं की गई थी। स्वीकृत भवन योजना के अभाव में, यह स्पष्ट नहीं है कि एलएंडडीओ कैसे दुरुपयोग और अनाधिकृत निर्माण के मुद्दों को उठा रहा था।</p> <p>6. भूमि किराया/ अतिरिक्त भूमि किराया, देय होने की तिथि तथा भूमि किराया, अतिरिक्त भूमि किराया की दरे/ राशि का विवरण तथा एलएंडडीओ को प्राप्त हुई राशि को भूमि किराया रजिस्टर में दर्ज नहीं पाया गया।</p>	<p>एलएंडडीओ ने आगे कहा (अप्रैल 2021) कि कोविड 19 महामारी के कारण और डीओपीटी के आदेशानुसार देश 26.03.2020 से लॉकडाउन में था और कार्यालय नियमित रूप से काम नहीं कर रहा था। चूंकि कार्यालय ने नियमित रूप से काम करना शुरू कर दिया है, जल्द से जल्द आवश्यक कार्रवाई की जाएगी। इसके अलावा विवाद केन्द्र सरकार यानी भूमि स्वामित्व एजेंसी और स्थानीय निकाय यानी एनडीएमसी के बीच है। अतः आबंटन या पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार कार्रवाई की जा सकती है, एलएंडडीओ केवल यही कर</p>	<p>अलावा आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के सचिव द्वारा पीएसी को दिए गए आश्वासन के नौ साल बाद भी एलएंडडीओ ने बकाया की वसूली न होने के बावजूद कानूनी उपायों का सहारा नहीं लिया है।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>7. एलएंडडीओ के ई-भूमि पोर्टल में संपत्ति का पूरा विवरण नहीं भरा गया था।</p> <p><b>बकाया राशि</b></p> <p>8. ₹159.65 करोड़ की राशि भूमि किराया, भूमि किराया पर ब्याज तथा क्षति/ दुरुपयोग प्रभार के रूप में बकाया था।</p>	<p>सकता है कि आबंटन रद्द कर दिया जाए और भूखण्ड पर कब्जा कर लिया जाए।</p> <p>अद्यतन माँग तकनीकी विंग के परामर्श से प्रक्रियाधीन है।</p>	

9. विद्या सागर मानसिक स्वास्थ्य और तंत्रिका विज्ञान संस्थान, नेहरू नगर

वर्ग	अस्पताल
संपत्ति आई.डी	30284 और 21508
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	दक्षिण दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	14,164 वर्ग मीटर (3.5 एकड़)
आबंटन की तिथि	मई 1984
आबंटन के समय भूमि का किराया (प्रति वर्ष)	₹1,769

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. भूमि किराए के संशोधन की देय तिथि आबंटन की तिथि (मई 2014) से 30 वर्ष में ली गयी थी, क्योंकि पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर नहीं किया गया था। जमीन का किराया संशोधित नहीं किया गया था।</p> <p>2. एलएंडडीओ ने जमीन का किराया वसूल करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की।</p> <p><b>अन्य बकाया</b></p> <p>3. जनवरी 2014 में पट्टेदार को ₹6.14 करोड़ की माँग जारी की गई थी। उसके बाद एलएंडडीओ ने आबंटन से पूर्ण</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि सरकारी बकाया की गणना जुलाई 2016 में ₹9.74 करोड़ की राशि के दुरुपयोग/ क्षति के कारण की गई थी, लेकिन इसे पट्टेदार को सूचित नहीं किया गया था क्योंकि तत्कालीन एलएंडडीओ द्वारा यह देखा गया था कि माँग को पुनः प्रवेश कि गयी संपत्ति को नहीं भेजा जा सकता है। ईडब्ल्यूएस श्रेणी के निःशुल्क उपचार की निगरानी के संबंध में स्वास्थ्य सेवा निदेशालय,</p>	<p>एलएंडडीओ का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा को ऐसा कोई दस्तावेज नहीं मिला जिसमें कहा गया हो कि पट्टेदार के पुनःप्रवेश आदेश जारी किये गए थे। साथ ही एलएंडडीओ ने पुनःप्रवेश आदेशों के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य संलग्न नहीं किया। स्वास्थ्य सेवा</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>बकाया राशि की माँग नहीं की, हालांकि उसने अगस्त 2018 में लेखापरीक्षा को आश्वासन दिया था कि आबंटी के खिलाफ लंबित बकाया की गणना संशोधित दर पर की जाएगी।</p> <p>4. एलएंडडीओ ने (जुलाई 2016) दुरुपयोग/ क्षति (शास्ति के अतिरिक्त) के कारण ₹9.74 करोड़ के बकाया की गणना की लेकिन पट्टेदार को इसकी सूचना नहीं दी।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>5. अगस्त 2011 के बाद कोई निरीक्षण नहीं किया गया था।</p> <p><b>अन्य मामले</b></p> <p>6. पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर नहीं किए गये थे।</p> <p>7. एलएंडडीओ के पास संशोधित स्वीकृत भवन योजना की प्रति नहीं थी।</p> <p>8. आबंटन की शर्तों के अनुसार ईडब्ल्यूएस मरीजों/ रोगियों को 70 प्रतिशत निःशुल्क बिस्तर उपलब्ध नहीं कराने तथा बड़ी संख्या में दुरुपयोग/ अनाधिकृत निर्माणों को देखते हुए भूमि का आबंटन मई 2004 में रद्द कर दिया गया था।</p> <p>9. हालांकि, अध्यक्ष विमहंस के एक अध्यादेश के आधार पर भूमि के आबंटन को रद्द करने के निर्णय को स्वास्थ्य</p>	<p>राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार से समय-समय पर रिपोर्ट प्राप्त हुई है। स्वास्थ्य सेवा निदेशालय, एनसीटी दिल्ली सरकार ने अपने पत्र दिनांक 17.01.2019 के माध्यम से सूचित किया कि अस्पताल ईडब्ल्यूएस को मुफ्त इलाज की शर्तों का उल्लंघन नहीं कर रहा था। मामले की पुनः जाँच की गई और सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से अस्पताल को जारी किए गए पुनः प्रवेश के आदेश को वापस लेने का निर्णय लिया गया। तदनुसार, दिनांक 07.12.2020 को अस्पताल को पुनः प्रवेश आदेश वापस लेने के लिए अद्यतन सरकारी बकाया राशि सहित शर्तें जारी की गई थी। जहाँ तक सरकारी नामितों के नामांकन का संबंध है, यह उल्लेख किया गया है कि उपलब्ध अभिलेखों में यह भी बताया गया है कि 2003 तक किसी भी</p>	<p>निदेशालय, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार से प्राप्त ईडब्ल्यूएस श्रेणी के निःशुल्क उपचार के संबंध में प्रतिवेदन लेखापरीक्षा को नहीं उपलब्ध कराए गए। समझौता जापन में अस्पताल की कार्यकारी समिति में सरकार के नामित व्यक्ति के नामांकन के प्रावधान निर्धारित किए गए थे, जिनका पालन किया जाना चाहिए था।</p> <p>यद्यपि स्वास्थ्य सेवा निदेशालय ने सूचित किया था (जनवरी 2019) कि अस्पताल ईडब्ल्यूएस को</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>विभाग, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार (जीएनसीटीडी) के मुफ्त उपचार प्रदान करने के मुद्दे पर विचार प्राप्त होने तक रोक दिया गया था।</p> <p>10. एलएंडडीओ में कोई तंत्र या इसका कार्यान्वयन नहीं पाया गया जो यह इशारा करे कि ईडब्ल्यूएस रोगियों/ मरीजों को मुफ्त इलाज प्रदान करने की शर्त का पालन हो रहा था।</p> <p>11. एलएंडडीओ ने भूमि प्रबंधन/ उपयोग के संबंध में सरकारी हित की देखभाल के लिए और यह भी सुनिश्चित करने के लिए कि समझौता ज्ञापन के अनुसार यह निर्धारित उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाता है, अस्पताल की कार्यकारी समिति में सरकार के दो नामितों को शामिल करने की शर्त को लागू नहीं किया।</p> <p>12. ई-भूमि में संपत्ति के दो आईडी थे जो दोनों ही अधूरे थे।</p> <p><b>बकाया राशि</b></p> <p>13. भूमि किराया, भूमि किराए पर ब्याज और क्षति/दुरुपयोग के लिए ₹12.34 करोड़ की राशि बकाया थी।</p>	<p>सरकारी नामिती को नामांकित क्यों नहीं किया गया था। इस मामले की पहली बार 2003-04 में जाँच की गई थी। और तब से संपत्ति पुनः प्रवेश की स्थिति में थी। संपत्ति आईडी में विसंगतियों को ठीक कर दिया गया है।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि अस्पताल की आबंटित भूमि को दिनांक 28.05.2004 को पट्टेदार को भूमि कब्जा सौंपने के निर्देश के साथ 18.05.2004 को रद्द कर दिया गया था। तथापि तत्कालीन सचिव (नगरीय विकास) दिनांक 24.05.2004 के निर्णय के अनुसार इसे स्थगित रखा गया था। अस्पताल को पुनःप्रवेश वापसी के लिए माँग पत्र दिनांक 07.12.2020 को जारी किया गया था। लेकिन उनका भुगतान आज तक नहीं किया गया है।</p>	<p>मुफ्त इलाज की शर्तों का उल्लंघन नहीं कर रहा था, एलएंडडीओ द्वारा बकाया राशि के लिए मांग पत्र लगभग दो साल बाद यानी 07.12.2020 को जारी किया गया था। इसके अलावा एलएंडडीओ ने सत्यापन के लिए मांग पत्र दिनांक 07.12.2020 की एक प्रति लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं की और मांग की गई राशि का भुगतान न करने के बाद की गई आगे की कार्रवाई के बारे में भी सूचित नहीं किया।</p>

## 10 सेंट स्टीफेंस अस्पताल, तीस हजारी

श्रेणी	अस्पताल
संपत्ति आई.डी.	21482
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	उत्तरी दिल्ली नगर निगम
भूखंड का आकार	(i) 5,544.19 वर्ग मीटर (1.37 एकड़), (ii) 1,942.49 वर्ग मीटर (0.48 एकड़), (iii) 5,256.87 वर्ग मीटर (1.299 एकड़)
आबंटन की तिथि	(i) जून 1970, (ii) फरवरी 1972, (iii) जनवरी 1976
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रतिवर्ष)	(i) ₹342.50, (ii) ₹120, (iii) ₹325

लेखा परीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. भूमि किराया का संशोधन क्रमशः 01.01.2000, फरवरी 2002 और जनवरी 2006 से दर के चार गुणकों में देय था और उसके बाद प्रत्येक क्रमिक अवधि के अंत में जो कि 30 वर्ष से कम नहीं होगी। 15.12.2003 से ₹1,370 प्रतिवर्ष की दर से 1.37 एकड़ प्लॉट के संबंध में भूमि किराया बढ़ाया गया था।</p> <p>2. 1942.49 वर्ग मीटर और 5286.87 वर्ग मीटर माप वाले भूखण्डों के संबंध में भूमि किराये को संशोधित नहीं किया गया था।</p>	<p>एलएडंडीओ ने जवाब दिया (दिसम्बर 2020) कि जुलाई 2018 में भारत के सुप्रीम कोर्ट ने अस्पताल को निर्देश दिया कि वह ईडब्ल्यूएस रोगियों को 25 प्रतिशत ओ.पी.डी. एवं 10 प्रतिशत आई.पी.डी तक मुफ्त इलाज</p>	<p>यह जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि पट्टे की शर्तों का उल्लंघन करने पर पट्टेदार के खिलाफ कार्रवाई करने पर कोई रोक नहीं थी। इसके अलावा, ईडब्ल्यूएस श्रेणी के मरीजों को मुफ्त इलाज देने के मुद्दे पर एलएडंडीओ मौन</p>

लेखा परीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>3. 1.37 एकड़ के भूखण्ड के संबंध में अगस्त 2010 में ₹6,850 और अगस्त 2012 के केवल ₹5,922 का भुगतान किया गया एवं ई-धरती पर दिखाया गया था। तीनों भूखंडों के लिए भूमि किराया दिसम्बर 2012 तक अस्पताल द्वारा चुकाया गया था।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>4. आबंटन (1970) से 49 साल बीत जाने के बाद भी, सिर्फ पाँच निरीक्षण किए गए। जनवरी 2008 के बाद कोई निरीक्षण नहीं किया गया।</p> <p><b>उल्लंघन एवं दुरुपयोग/ पुनः कब्जा</b></p> <p>5. सेंट स्टीफेंस अस्पताल के निरीक्षण के दौरान दुरुपयोग एवं अनधिकृत निर्माण से जुड़े कई उल्लंघन सामने आए। हालाँकि न तो उल्लंघनों को सुधारा गया और न ही मांग पत्र जारी किया गया। सम्पत्ति पर पुनः कब्जा करने के लिए कोई कारवाई नहीं की गई।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>6. अस्पताल ने ईडब्ल्यूएस मरीजों को मुफ्त इलाज देने की शर्त का पालन नहीं किया।</p> <p>7. सेंट स्टीफन अस्पताल ने समापन योजना को जमा नहीं किया।</p> <p>8. ई-धरती में आकड़े अधूरे थे और भुगतान का ब्यौरा नहीं दिया।</p>	<p>की नीति का कड़ाई से पालन करे। यह मामला 2018 तक अभियोग के अधीन था। इसके बाद, 15.10.2020 को सम्पत्ति का निरीक्षण किया गया और तदनुसार, अस्पताल को उल्लंघन नोटिस जारी किया गया। अस्पताल के जवाब का इंतजार है।</p> <p>एलएडंडीओ ने आगे जवाब दिया (अप्रैल 2021) की 2018 तक इस मामले में अभियोग चल रहा था। अस्पताल के जवाब का इंतजार है। उन्हें जारी उल्लंघन नोटिस पर अस्पताल का जवाब मिलने के बाद सरकारी बकाया की</p>	<p>हैं।</p> <p>एलएडंडीओ ने अक्टूबर 2020 में अर्थात कोर्ट के आदेश के दो साल से अधिक समय बीत जाने के बाद और वह भी लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के बाद परिसर का निरीक्षण किया। हालाँकि, पट्टेदार को कोई मांग पत्र जारी नहीं किया गया।</p>

लेखा परीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>बकाया देय</b></p> <p>9. भूमि किराया एवं भूमि किराये पर ब्याज के लिए ₹0.23 लाख की राशि बकाया थी। क्षति/ दुरुपयोग प्रभारों के कारण अन्य बकाया राशि को नहीं निकाला जा सका।</p>	<p>गणना यथासमय की जाएगी। यदि अस्पताल माँगी गई राशि जमा करने में असफल रहता है, तो पट्टे के समझौते के निबंधन व शर्तों के अनुसार आवश्यक दंडात्मक कार्रवाई की जाएगी।</p>	

11. एफ-2, कनॉट प्लेस

वर्ग	व्यापार परिसर
सम्पत्ति आई.डी.	35711
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
भूखंड का आकार	1,132.67 वर्ग मीटर (12,192.02 वर्ग फुट)
आबंटन की तिथि	28 मार्च 1925
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रतिवर्ष)	₹330

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1.भूमि किराया में संशोधन जनवरी 1947, जनवरी 1977 और जनवरी 2007 में होना था, हालांकि भूमि किराया में संशोधन नहीं किया गया।</p> <p>2. ₹330 प्रति वर्ष की दर पर भूमि किराया का भुगतान जनवरी 1981 के बाद नहीं किया गया और जनवरी 1981 से मार्च 2019 तक भूमि किराए के कारण ₹12,609 और ब्याज के कारण ₹24,402 देय था।</p> <p>3. जनवरी 1984 से मार्च 2019 तक ₹22.27 लाख का अतिरिक्त भूमि किराया (अतिरिक्त निर्माण हेतु) और उस पर ₹40.34 लाख के ब्याज का भुगतान नहीं किया गया और इसका संशोधन जनवरी 2014 अर्थात जनवरी</p>	<p>एलएडंडीओ ने अपने उत्तर में कहा (दिसम्बर 2020) कि निरीक्षण करने की लिए फाईल तकनीकी अनुभाग को भेज दी गई हैं और उसके बाद संशोधित भूमि किराया, अतिरिक्त भूमि किराया आदि के लिए मांग को अद्यतन किया जाएगा।</p>	<p>यह उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि इस मामले पर 2005 से कोई कार्रवाई नहीं की गई है और 2005 के बाद से कोई निरीक्षण नहीं किया गया है। केवल फाइल को तकनीकी अनुभाग में भेजना पर्याप्त नहीं है क्योंकि पहले भी फाइल तकनीकी अनुभाग में भेजी गई थी (जून</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>1984 के 30 वर्ष बाद होना था, हालाँकि, इसका संशोधन नहीं किया गया।</p> <p><b>अन्य देय</b></p> <p>4. ₹45.74 लाख की अतिरिक्त अधिमूल्य (₹9.49 लाख का शेष अधिमूल्य + 8 जनवरी 1981 से 31 मार्च 2019 तक दस प्रतिशत प्रति वर्ष का ब्याज अर्थात ₹36.25 लाख) का भुगतान नहीं किया गया।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>5. अप्रैल 2005 के बाद निरीक्षण नहीं किया गया।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>6. परिसर में समय-समय पर अनाधिकृत निर्माण और दुरुपयोग से संबंधित उल्लंघन देखा गया है। इन उल्लंघनों को नियमित नहीं किया गया और आजतक कोई वसूली नहीं की गई। पट्टेदार के अनुरोध के बावजूद उल्लंघनों के कारण कोई मांग जारी नहीं की गई। मामले को पुनः कब्जा करने के लिए संसाधित किया गया था, लेकिन इसे बिना किसी कारण के छोड़ दिया गया।</p> <p>7. मार्च 1925 में स्थायी पट्टा पर हस्ताक्षर किए गए थे, हालाँकि, जुलाई 1962 (मार्च 1930 में संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित रिकॉर्ड को छोड़कर)</p>	<p>एलएडंडीओ ने आगे कहा (अप्रैल 2021) कि पट्टेदार से सरकारी बकाया की मांग करने से पहले, सभी पहलुओं को कार्यालय के विभिन्न अनुभागों के परामर्श से अंतिम रूप दिया जाएगा। तत्काल मामले में, अतिरिक्त/संशोधित भूमि किराये को अंतिम रूप देने से पहले सम्पत्ति का निरीक्षण आवश्यक है जिसके लिए पट्टेदार से स्वीकृत निर्माण योजना का अनुरोध किया गया है। हालाँकि, अभी इसका इंतजार है। इसकी प्राप्ति के परिणामस्वरूप, सभी बकाया राशि का अद्यतन</p>	<p>2004) लेकिन भूमि किराया एवं अतिरिक्त भूमि किराया की वसूली/संशोधन के लिए कोई कारवाई नहीं की गई और बिना किसी कारण पुनः कब्जा का प्रस्ताव छोड़ दिया गया।</p> <p>इसके अलावा, लेखा परीक्षा द्वारा बताए गए अन्य मुद्दों अर्थात एलएडंडीओ की अनुमति के बिना भूमि की बिक्री, बड़े उल्लंघनों को हटाने की कारवाई और अतिरिक्त अधिमूल्य की वसूली आदि के सम्बंध में कोई उत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया है।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>से पहले संबंधित फाइलों में कोई पत्राचार नहीं पाया गया था। इसके अलावा, उल्लघनों/ दुरुपयोग और बकाया राशि के होने के बावजूद अप्रैल 2005 के बाद फाइल में कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p> <p>8. पट्टेदार की अनुमति के बिना आंशिक सम्पत्ति की बिक्री की।</p> <p>9. ई-धरती के आंकड़ों से यह देखा गया कि सम्पत्ति के प्रपत्र के अधिकांश कॉलम खाली रह गए थे जिसने अभिलेखों के कंप्यूटरीकरण के उद्देश्य को विफल किया।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>10. भूमि किराया, भूमि किराये पर ब्याज और क्षति/ दुरुपयोग प्रभारों के प्रति ₹1.17 करोड़ की राशि बकाया थी।</p>	<p>किया जाएगा।</p>	

## 12. अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर

वर्ग	सिनेमा हॉल
संपत्ति आई.डी.	21520
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	दक्षिण दिल्ली नगर निगम
भूखंड का आकार	4,217.70 वर्ग मीटर (5,044.333 वर्ग गज)
आबंटन की तिथि	नवम्बर 1954
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रतिवर्ष)	₹51

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>1. यद्यपि यह एक सिनेमा भूखंड था, पट्टा विलेख को परिशिष्ट XI पर निष्पादित किया गया था (मई 1961), जो आवासीय उद्देश्य के लिए था।</p> <p>2. मई 1980 में सिनेमा/ सिनेमाघरों में वाणिज्यिक के रूप में उपयोगकर्ता खंड को सही करते हुए अनुपूरक विलेख निष्पादित किया गया था।</p> <p><b>भूमि किराया</b></p> <p>3. मार्च 1987 से भूमि किराया ₹2.02 लाख तय किया गया था (सिनेमा से सिनेमा सह वाणिज्यिक के लिए भूमि और परिसर के उपयोगकर्ता का संपरिवर्तन)।</p> <p>4. अप्रैल 2016 से मार्च 2019 तक की अवधि के दौरान भूमि किराया की प्राप्ति के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p> <p>5. संशोधित भूमि किराया तय किया गया था, लेकिन आगे संशोधन का प्रावधान नहीं किया गया था।</p>	<p>एलएडंडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि अप्रैल 2005 और अगस्त 2007 में परिसर का निरीक्षण किया गया था और तदनुसार, उल्लंघन नोटिस भी जारी किया गया था। सम्पत्ति का हाल ही में 10.09.2020 को निरीक्षण किया गया था और 23.11.2020 को उल्लंघन नोटिस जारी किया गया था।</p>	<p>यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है चूंकि एलएडंडीओ ने सरकारी बकाया की उगाही या सम्पत्ति पर पुनः कब्जा करने के लिए प्रभावी कार्रवाई नहीं की। अक्टूबर 2007 के बाद फाईल में कुछ भी नहीं था,</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>6. दिनांक 02.02.1999 के एलएडंडीओ के पत्र के स्पष्टीकरण के अनुसार दूसरा संशोधन प्रत्येक क्रमिक अवधि जो कि तीस वर्ष से कम नहीं होगी के अंत में देय होगा। मार्च 1987 में भूमि किराया का संशोधन हुए 32 साल से अधिक समय बीत चुका है, लेकिन अभी तक भूमि किराए में संशोधन नहीं किया गया है।</p> <p>7. मार्च 1987 तक, वार्षिक भूमि किराया ₹1 प्रति वर्ष प्रति 100 वर्ग गज की दर से ₹51 ही रहा, जो कि पुनर्वास सम्पत्ति के लिए था।</p> <p><b>निरक्षण</b></p> <p>8. अप्रैल 2005 में सम्पत्ति का निरीक्षण किया गया था और दुरुपयोग एवं अनधिकृत निर्माण पाए गए थे।</p> <p>9. बकाया राशि का भुगतान करने के लिए अक्टूबर 2007 में अंतिम उल्लंघन नोटिस जारी किया गया था। पट्टेदार ने न तो उल्लंघनों के अस्थायी नियमितीकरण के लिए अनुरोध किया और न ही कोई भुगतान किया।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>10. अक्टूबर 2005 में मांगे गए 10 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज के साथ ₹13.41 लाख (₹106.34 लाख - ₹92.93 लाख) का शेष भुगतान अभी तक प्राप्त नहीं हो पाया था।</p> <p>11. एलएडंडीओ ने न तो कॉम्प्यूटेट फिल्मस (अनधिकृत निवासियों) को सम्पत्ति से बेदखल करने की कार्रवाई की और न ही नाहर थियेटर (पट्टेदार) पर एलएडंडीओ को बिना सूचना दिए सम्पत्ति बेचने पर कोई शास्ति लगाई।</p>	<p>पट्टेदार का उत्तर प्रतीक्षित है। एलएडंडीओ ने आगे जवाब दिया (अप्रैल 2021) कि पट्टेदार को कारण बताओ नोटिस जारी किया गया था। कारण बताओ नोटिस के जवाब में, पट्टेदार ने सरकारी बकाया के भुगतान का अनुरोध किया है। तदनुसार, सरकारी बकाया की गणना के लिए मार्च 2021 में फाईल को तकनीकी अनुभाग को भेज दिया गया है।</p>	<p>यद्यपि यह एलएडंडीओ की जानकारी में था कि पट्टेदार से वसूली की बकाया राशि शेष थी और वहां दुरुपयोग और अनधिकृत निर्माण हुआ था।</p> <p>लेखापरिक्षा द्वारा इंगित किए जाने के बाद, एलएडंडीओ ने सितम्बर 2020 में निरीक्षण किया था। हालांकि पट्टेदार से वसूल की जाने वाली बकाया राशि की गणना अब तक</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>12. इस तथ्य के बावजूद कि पट्टेदार से बकाया शेष राशि की वसूली की जानी थी और वहां दुरुपयोग एवं अनधिकृत निर्माण था, एलएडंडीओ ने न तो पट्टेदार के साथ कोई पत्राचार किया, न ही अक्टूबर 2007 के बाद सरकारी बकाया की उगाही या सम्पत्ति में कब्जा करने के लिए कोई कार्रवाई की। अक्टूबर 2007 में पट्टेदार को पुनः कब्जा की शक्तियों का उपयोग करने से पहले उल्लंघनों का सुधार करने के लिए एक नोटिस दिया गया था, उसके बाद फाईल में कुछ भी नहीं है।</p> <p>13. एलएडंडीओ के सर्वेक्षक ने जुलाई 2001 में लाजपत नगर का दौरा किया था और उन्हें इस बात का पता चला था कि अलंकार सिनेमा की इमारत ध्वस्त कर दी गई और नई इमारत का निर्माण किया जा रहा था।</p> <p>14. एलएडंडीओ की सूचना के बिना, पट्टेदार न परिसर को ध्वस्त किया और एक नई इमारत का निर्माण किया। एलएडंडीओ को इस बात की जानकारी थी कि एक नई इमारत का निर्माण किया जा रहा है लेकिन एलएडंडीओ ने न तो पट्टेदार को नई इमारत का निर्माण करने से रोका और न ही सम्पत्ति पर पुनः कब्जा करने की कार्रवाई की। परिशिष्ट XI पर पट्टा विलेख के हस्ताक्षर करने के कारण पट्टेदार से अनर्जित वृद्धि की वसूली नहीं की जा सकी।</p> <p>15. कॉम्प्यूटेंट फिल्मस प्राइवेट लिमिटेड द्वारा सूचित किए जाने के बाद भी कि सम्पत्ति उन्होंने खरीद ली थी, एलएडंडीओ ने सम्पत्ति के वर्तमान अधिभोगी के बारे में पूरी जानकारी प्राप्त करने की कोई कार्रवाई नहीं की और नाहर थियेटर (मूल पट्टेदार) को नोटिस देना जारी रखा।</p>		<p>नहीं की गई है। इसके अलावा, एलएडंडीओ ने अनधिकृत निवासियों से सम्पत्ति को खाली कराने की कोई भी कार्रवाई नहीं की।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>16. नाहर थियटर ने श्री गुरमीत सिंह को 921 वर्ग फुट की एक दुकान बेची (जनवरी 2001), जिसने इसे अप्रैल 2007 में बिक्री के एक करार के द्वारा श्री राज चोपड़ा (कॉम्प्यूटेट फिल्मस प्राइवेट लिमिटेड) को बेच दिया था। बिक्री को ₹1.30 करोड़ के मूल्य पर उप-पंजीयक के कार्यालय में पंजीकृत किया गया था। इस बिक्री पर एलएडंडीओ द्वारा अनर्जित वृद्धि को वसूल किया जाना था।</p> <p>17. पट्टा विलेख के अनुसार, पट्टेदार पहली बिक्री के बाद की बिक्री के मामले में अनर्जित वृद्धि का दावा करने और वसूलने का हकदार है और पट्टेदार को भूमि किराए में संशोधन करने का भी अधिकार है। हालाँकि, एलएडंडीओ को बिना सूचित किए सम्पत्ति के पट्टा अधिकारों की बिक्री के कारण अनर्जित वृद्धि का दावा या भूमि किराए में संशोधन नहीं कर सका।</p> <p>18. ई-धरती में सम्पत्ति प्रपत्र के कॉलम या तो खाली छोड़ दिए गए या अद्यतन नहीं किया गया।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>19. भूमि किराया, भूमि किराये पर ब्याज और क्षति/ दुरुपयोग प्रभारों के प्रति ₹2.66 करोड़ की राशि बकाया थी।</p>		

## 13. 17, जोर बाग

वर्ग	अन्य नज़ूल सम्पत्तियां
संपत्ति आई.डी.	33682
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
भूखंड का आकार	1,073.00 वर्ग मीटर (1,283.3 वर्ग गज)
आबंटन की तिथि	दिसम्बर 1954
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रतिवर्ष)	₹705

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. भूमि किराया का संशोधन 01.01.1982 से और उसके बाद कम से कम 30 वर्षों के प्रत्येक क्रमिक अवधि की समाप्ति पर, ₹5,680 प्रति वर्ष की दर पर प्रभावी होना देय था, हालांकि रिकॉर्ड से यह पता नहीं लगाया जा सका कि किस अवधि तक किराए का भुगतान नहीं किया गया था।</p> <p>2. भूमि किराया का संशोधन, यद्यपि 01.01.1982 से प्रभावी होना देय था, को सितम्बर 2008 में पट्टेदार को सूचित किया गया था।</p> <p><b>अन्य देय</b></p> <p>3. पट्टेदार द्वारा अनार्जित वृद्धि का भुगतान करना भी अपेक्षित था, तथापि, उसे भी नहीं उठाया गया था।</p>	<p>एलएडंडीओ ने जवाब दिया (दिसम्बर 2020) कि नीति के अनुसार अपेक्षित कार्रवाई की जा रही थी।</p> <p>एलएडंडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि संपत्ति अभी भी श्री चुन्नी</p>	<p>जवाब मान्य नहीं है चूंकि एलएडंडीओ को श्री चुन्नी लाल कात्याल के वास्तविक कानूनी उत्तराधिकारी होने की जानकारी नहीं है और उन्होंने परिसर के तथा कथित कब्जाधारी श्री के.पी.साही को पत्र जारी किया था। सरकारी बकायों की वसूली के लिए कार्रवाई</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>निरीक्षण</b></p> <p>4. स्थायी पट्टे को दिसम्बर 1954 में कार्यान्वित किया गया था, और पहला निरीक्षण अक्टूबर 2003, अर्थात् पट्टा कार्यान्वयन के 49 वर्ष समाप्त होने के बाद में, किया गया। अन्तिम निरीक्षण दिसम्बर 2017 में किया गया था और दिसम्बर 2017 में पट्टेदार को उल्लंघन नोटिस जारी किया गया था। हालांकि सरकारी बकायों की मांग को नहीं उठाया गया था।</p> <p>5. न तो कोई मांग-पत्र जारी किया गया और न ही संपत्ति के पुनः प्रवेश के लिए कोई कार्रवाई की गई थी।</p> <p>6. परिसरों का संयुक्त निरीक्षण जनवरी 2020 में लेखापरीक्षा के साथ एलएंडडीओ के कर्मचारियों द्वारा किया गया था। पिछले कुछ अनाधिकृत निर्माण जैसा कि एलएंडडीओ की दिनांक 12.11.2017 की निरीक्षण रिपोर्ट में बताया गया था, अभी भी मौजूद है।</p> <p><b>अन्य निष्कर्ष</b></p> <p>7. एलएंडडीओ ने महारानी दुर्गेश्वरी साही द्वारा उनके पोते श्री के.पी. साही को उपहार विलेख के अनुसार दिए गए पट्टे के अधिकार को हस्तांतरित करने के अनुरोध (फरवरी 2002) पर कोई कार्रवाई नहीं की। बाद में, संपत्ति को श्री के.पी.साही से श्रीमती सुमन कपूर द्वारा पट्टे पर लिया गया (अगस्त 2002) था। श्रीमती सुमन कपूरको दिया गया। श्रीमती सुमन कपूर ने आवसीय से गैर घरेलु में परिवर्तित करने</p>	<p>लाल कात्याल के नाम है। संपत्ति वर्तमान में श्री के.पी.साही के कब्जे में है। तदनुसार, उनसे दिनांक 01.04.2021 के पत्र द्वारा संपत्ति में हिस्सेदारी के संबंध में दस्तावेजी प्रमाण के साथ प्रतिस्थापन का एक ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया है। स्वामित्व दस्तावेजों, की प्राप्ति के फलरूप, पट्टेदार</p>	<p>शुरू करने के बजाय, एलएंडडीओ परिसर के तथाकथित कब्जाधारी के जवाब की प्रतीक्षा कर रहा है।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>का अनुरोध (जून 2003) किया क्योंकि संपत्ति का उपयोग उसके द्वारा निवास-सह शिशु गृह के रूप में किया जा रहा था।</p> <p>8. एलएडंडीओ को संपत्ति के उपयोग को आवासीय से गैर-घरेलू में परिवर्तित होने की जानकारी नहीं थी क्योंकि संपत्ति का उपयोग निवास-सह-शिशु गृह के रूप में किया जा रहा था। संपत्ति एलएडंडीओ के रिकॉर्ड में अभी भी महारानी दुर्गेश्वरी साही के नाम थी।</p> <p>9. ई-धरती में डाटा अपूर्ण थे और यह भुगतान के विवरणों को नहीं दर्शाता है।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>10. भूमि किराया, भूमि किराया पर ब्याज और क्षति/ दुरुपयोग प्रभारों के रूप में ₹1.47 करोड़ की राशि बकाया थी।</p>	<p>के वास्तविक कानूनी उत्तराधिकारी की मांगों को उठाया जा जाएगा।</p>	

14. सेन नर्सिंग होम

वर्ग	अन्य नज़ूल सम्पत्तियाँ
संपत्ति आई.डी.	33981
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	दक्षिण दिल्ली नगर निगम
भूखंड का आकार	5,058.68 वर्ग मीटर (1.25 एकड़)
आबंटन की तिथि	19 जुलाई 1952
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रति वर्ष)	₹4,687.50

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. पट्टा विलेख प्रावधानों की शर्तों के अनुसार भूमि किराये के भुगतान एवं संशोधन का पूर्ण ब्योरा लेखापरीक्षा को दिये गये दस्तावेजों में नहीं था।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>2. अनुमोदित भवन कार्ययोजना के बिना निरीक्षण किये गये।</p> <p>3. फरवरी 2013 के उपरान्त कोई निरीक्षण नहीं किया गया।</p> <p><b>अन्य मामले</b></p> <p>4. एलएंडडीओ की जानकारी के बगैर प्रारम्भिक पट्टेदार के बाद सम्पत्ति कई बार बदली गई। मूल पट्टाधारक ने पट्टा अधिकार का हस्तांतरण (जून 1974) अंसल सहगल प्रोपर्टिज लिमिटेड को किया, जिसने पट्टा स्थान पर फ्लैट बनाये एवं फ्लैटों को लोगों को बेच दिया। यद्यपि एलएंडडीओ की जानकारी में</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि मामले की हाल ही में विस्तार से जाँच की गई थी एवं यह पाया गया कि परिक्षेत्र विभिन्न अनधिकृत प्रवेशदारों/ अतिक्रमणकारियों के कब्जे में था। इस प्रकार, एलएंडडीओ के अनुमोदन से यह निश्चित किया गया कि आबंटन को</p>	<p>एलएंडडीओ ने कारण बताओ नोटिस की प्रति उपलब्ध नहीं कराई। एलएंडडीओ ने सरकारी देय राशि की वसूली के लिये उठाये गये कदमों को भी वर्णित नहीं किया।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>यह जनवरी 2010 में आया, हालाँकि, एलएंडडीओ ने कोई कार्रवाई नहीं प्रारम्भ की। उप-पंजीयक के कार्यालय से लेखापरीक्षा तीन फ्लैट खरीददारों की जानकारी प्राप्त कर सका जिसमें यह देखा गया कि दो फ्लैट को खरीददारों ने किराये पर दे रखा था एवं एक फ्लैट की बिक्री का अनुबन्ध सितम्बर 2011 में किया गया था। इस फ्लैट को ₹1.21 करोड़ की राशि पर पंजीकृत किया गया। अनर्जित वृद्धि भी एलएंडडीओ द्वारा इस बिक्री के लिये वसूली योग्य थी।</p> <p>5. पट्टेदार का उल्लंघन नोटिस मार्च 2012 में जारी किया गया एवं हंस भवन फ्लैट मालिक संघ द्वारा 28.06.2012 को उत्तर प्रस्तुत किया गया जिसमें कहा गया कि 10.02.2010 के पश्चात भवन का रखरखाव हंस भवन के फ्लैट मालिक संघ को सौंप दिया गया।</p> <p>6. मार्च 2012 एवं मार्च 2013 के समय के मध्य उल्लंघन नोटिस के जारी करने के उपरान्त भी पट्टेदार को कोई मांग पत्र नहीं जारी किया गया।</p> <p>7. यद्यपि उल्लंघनों एवं बकाया देयों के मामले थे, फाइल में दिसम्बर 2013 के उपरान्त कुछ अंकित नहीं था।</p> <p>8. पट्टा विलेख के खण्ड 2(18) के अतिक्रमण में एलएंडडीओ द्वारा अनर्जित वृद्धि की वसूली के लिये कोई कदम नहीं उठाया गया।</p> <p>9. एलएंडडीओ द्वारा पुनः प्रवेश के लिए कोई कदम नहीं उठाया गया।</p>	<p>निरस्त किया जाए। तदनुसार, एक कारण बताओ नोटिस 09.12.2020 को जारी किया गया। एलएंडडीओ ने दोहराया (अप्रैल 2021) कि 09.12.2020 तिथि को कारण बताओ नोटिस जारी किया गया जिसकी प्रति तत्काल संदर्भ के लिये अनुलग्न की जाती है।</p>	

15. 29, औरंगजेब मार्ग

श्रेणी	अन्य नज़ूल सम्पत्तियाँ
संपत्ति आई.डी.	24686
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
भूखंड का आकार	9,886.47 वर्ग मीटर (2.443 एकड़)
आबंटन की तिथि	सितम्बर 1930
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रति वर्ष)	₹410

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. भूमि किराये का संशोधन जनवरी 1957, जनवरी 1987 एवं जनवरी 2017 में नियत था, परन्तु कभी संशोधित नहीं किया गया।</p> <p>2. जुलाई 1977 के पश्चात भूमि किराया नहीं दिया गया। एलएंडडीओ ने जुलाई 1977 के पश्चात भूमि किराये के लिये मांग पत्र नहीं जारी किया।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>3. जून 1990, दिसम्बर 1994 एवं दिसम्बर 2017 में परिसम्पत्ति का निरीक्षण किया गया एवं मार्च 2018 में उल्लंघन नोटिस जारी किया गया।</p> <p>4. यद्यपि जून 1990 से लगातार उल्लंघन/ दुरुपयोग था, एलएंडडीओ द्वारा कोई मांग पत्र नहीं उठाया गया।</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि इस मामले के अद्यतन प्रभार को निश्चित करने एवं निरीक्षण करने के लिये तकनीकी विभाग को भेजा गया है।</p> <p>अतः पट्टेदार को मांग पत्र जारी किया जायगा, यदि पट्टेदार इसको जमा कराने में असफल रहता है, तो पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार</p>	<p>एलएंडडीओ ने जुलाई 1977 के उपरान्त भूमि किराये के भुगतान के लिये कोई मांगपत्र जारी नहीं किया। यद्यपि जून 1990 से लगातार उल्लंघन/ दुरुपयोग था, एलएंडडीओ द्वारा माँग पत्र न जारी करने के कारण पट्टेदार द्वारा दुरुपयोग/ क्षति शुल्क का कोई भुगतान नहीं किया गया।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>5. ई-धरती में अधिकतर आंकड़े भरे नहीं थे।</p> <p>6. निरीक्षण के दौरान पाये गये उल्लंघनों के बावजूद एलएंडडीओ ने उल्लंघन को हटाने या परिसम्पत्ति पर पुनः प्रवेश के लिये प्रभावी कदम नहीं उठाये गये।</p> <p><b>बकाया देय राशि</b></p> <p>7. भूमि किराया एवं भूमि किराये पर ब्याज के लिये ₹33.80 लाख का बकाया था। क्षति/ दुरुपयोग राशि का आकलन नहीं किया जा सका।</p>	<p>दण्डात्मक कार्रवाई की जायगी।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे बताया (अप्रैल 2021) कि उल्लंघन नोटिस जारी करने के पश्चात सरकारी देय की वसूली पर विचार किया जायेगा।</p>	<p>एलएंडडीओ ने तीस वर्ष के पश्चात यह किया है कि उन्होंने इस मामले को तकनीकी अनुभाग को भेजा है।</p> <p>मांग पत्र जारी किये बिना बार-बार परिसम्पत्ति के निरीक्षण ने निरीक्षण के उद्देश्य को परास्त कर दिया, क्योंकि न ही उल्लंघन को सही किया जा सका और न ही उल्लंघन के कारण देय राशि की वसूली की जा सकी।</p>

## 16. 3, कौटिल्य मार्ग

वर्ग	अन्य नज़ूल सम्पत्तियाँ
संपत्ति आई.डी.	22509
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
भूखंड का आकार	1,132.62 वर्ग मीटर (1,354.60 वर्ग गज)
आबंटन की तिथि	14 अक्टूबर 1957
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रति वर्ष)	₹415

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>1. हस्तांतरण विलेख की शर्तों के अनुसार, परिसम्पत्ति को पट्टा शर्तों/ मास्टर कार्ययोजना का कठोरता से अनुपालन करते हुए उपयोग किया जाना चाहिए एवं सरकारी भूमि के किसी प्रकार के अतिक्रमण एवं परिसम्पत्ति के पट्टे शर्तों में अनुबंध के अतिरिक्त उपयोग की स्थिति में, हस्तांतरण विलेख को बिना किसी सूचना के प्रतिसंहरण कर दिया जाएगा। लेखापरीक्षा ने हॉलाकि पाया कि परिसम्पत्ति के वर्तमान स्थिति के उपयोग को सुनिश्चित करने के लिये एलएंडडीओ ने पूर्ण स्वामित्व की सम्पत्ति में हस्तांतरण के पश्चात कोई नियंत्रण प्रयोग नहीं किया।</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि इस मामले में आवश्यक कार्रवाई शीघ्र ही की जा रही थी।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि इस मामले में एक माँगपत्र 01.04.2021 को जारी</p>	<p>मई 2017 में भूमि मूल्यों के परिशोधन के लगभग चार वर्षों के पश्चात एलएंडडीओ ने पट्टेदार को माँगपत्र जारी किया, जिसकी प्रति लेखापरीक्षा को नहीं प्रदान की गई।</p>

<p>2. शेष हस्तांतरण फीस जोकि पूर्व प्रभाव से भूमि दरो के परिशोधन (01.04.2000 से प्रभावी) से देय हुए, के कारण देय राशि के दावे के लिये आकलन एवं मांग उठाने के लिये एलएंडडीओ ने कोई कदम नहीं उठाये।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>3. सम्पत्ति के पूर्ण स्वासमित्व में हस्तांतरण के पश्चात प्रभारों में परिशोधन न करने के कारण ₹10.52 लाख की राशि की वसूली नहीं की गई।</p> <p>4. एलएंडडीओ ने जून 2020 में जारी लेखापरीक्षा टिप्पणी का न ही उत्तर दिया और न ही उसमें मांगी गई कोई जानकारी प्रदान की।</p>	<p>किया गया है।</p>	
---	---------------------	--

17. गैराज, भूखंड नं. 7, ब्लॉक-91, गोल मार्केट

वर्ग	अन्य नज़ूल सम्पत्तियाँ
संपत्ति आई.डी.	33338
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद्
भूखंड का आकार	24.30 वर्ग मीटर (261.63 वर्ग फीट)
आबंटन की तिथि	सितम्बर 1941
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रति वर्ष)	₹31

लेखा परीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. जनवरी 1940 से जुलाई 1964 (24 वर्षों से अधिक) के समय के बीच भूमि किराये की वसूली ₹31 प्रति वर्ष की दर से नहीं की गई।</p> <p>2. जुलाई 2001 से मार्च 2019 के बीच ₹124 प्रति वर्ष की दर से भूमि किराया एवं ₹129.85 प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त भूमि किराया भी पट्टेदार से वसूल नहीं किया गया।</p> <p>3. भूमि किराये का परिशोधन 01.01.1969 को नियत था और उसके पश्चात 01.01.1999 को, परन्तु इसको 32 से अधिक वर्षों के अन्तराल के पश्चात (परिशोधन की नियत तिथि से) ₹31 से ₹124, जो कि पूर्व भूमि किराये का 4 गुना था, मई 2001 में एलएंडडीओ द्वारा परिशोधित किया गया, जोकि अनियमित था क्योंकि कार्य एवं आवास मंत्रालय के दिनांक 24.12.1983 के आदेशानुसार यदि भूमि</p>	<p>एलएंडडीओ ने बताया (दिसम्बर 2020) कि निरीक्षण करने के लिये फाइल तकनीकी अनुभाग में भेजी गई है एवं उसके पश्चात परिशोधित भूमि किराया इत्यादि की मांगपत्र को अद्यनिकृत किया</p>	<p>एलएंडडीओ का उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि अब तक भूमि किराये में परिशोधन/ वसूली एवं अतिरिक्त भूमि किराये के मांगपत्र पर कोई कदम नहीं उठाया गया। केवल तकनीकी अनुभाग को फाइल भेजना पर्याप्त नहीं हैं। एलएंडडीओ द्वारा एक निश्चयात्मक कदम उठाना चाहिये। आगे, एलएंडडीओ</p>

<p>किराया परिशोधन नियत होने से 31 से 40 वर्षों तक नहीं परिशोधित हुआ तो भूमि किराये को विद्यमान किराये से 10 गुना अधिक बढ़ाना था। अतः भूमि किराये को ₹310 प्रति वर्ष से लेना चाहिये।</p>	<p>जायगा। एलएंडडीओ ने आगे बताया (अप्रैल 2021) कि प्रत्येक सम्पत्ति के लिये उन्होंने पहले से ही अद्यनिकृत दस्तावेजों/ मांगपत्र के लिए एक मुहिम प्रारम्भ कर दी है। दस्तावेजों के अद्यनिकरण एवं अद्यनिकृत मांग के लिये परिसम्पत्ति का निरीक्षण अति आवश्यक हैं। तकनीकी खण्ड के परामर्श से इस मामले की जांच की जा रही है।</p>	<p>की अनुमति के बगैर भूमि की बिक्री/ हस्तांतरण संबंधी कोई कदम नहीं उठाया गया है।</p>
<p><b>निरीक्षण</b></p> <p>4. परिसम्पत्ति को 1941 में आबंटित किया गया और पहला निरीक्षण अप्रैल 1971 में किया गया, अर्थात् स्थायी पट्टे के होने के 30 वर्षों के पश्चात्। अक्टूबर 1998 के निरीक्षण होने के पश्चात् मई 2018 में एक और निरीक्षण किया गया एवं जून 2018 में उल्लंघन नोटिस जारी किया गया।</p> <p>5. पिछला निरीक्षण नवम्बर 2018 में किया गया एवं निरीक्षण के दौरान पाए गए उल्लंघनों को हटा दिया गया।</p>		
<p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>6. एलएंडडीओ की जानकारी के बगैर परिसम्पत्ति अपने प्रारम्भिक पट्टेदार को पट्टा देने के पश्चात् कई हाथों में गई। हाँलाकि इसकी जानकारी में आने के पश्चात् एलएंडडीओ द्वारा इस पर कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p>		
<p><b>बकाया राशि</b></p> <p>7. ₹0.18 लाख की राशि भूमि किराये एवं भूमि किराये पर ब्याज के तौर पर बकाया थी।</p>		

18. भूखंड नं. 12, ब्लाक 10, गोल्फ लिंक्स

वर्ग	पूर्ण स्वामित्व सम्पत्तियाँ
संपत्ति आई.डी.	22003
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद्
भूखंड का आकार	1,517.24 वर्ग मीटर (1,814.6 वर्ग गज)
आबंटन की तिथि	अप्रैल 1966
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रति वर्ष)	₹927.50

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. जनवरी 1983 से भूमि किराये का संशोधन नियत था। हाँलाकि अक्टूबर 2004 में इसका संशोधन हुआ।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>2. पिछला निरीक्षण फरवरी 2016 में किया गया, मार्च 2016 में उल्लंघन नोटिस जारी किया गया एवं अप्रैल 2016 में मांग पत्र जारी किया गया।</p> <p><b>अन्य देय</b></p> <p>3. मई 2016 में परिसम्पत्ति का पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तन अनुमोदित किया गया। पट्टेदार के द्वारा एक वचनपत्र दिया गया कि यदि 01.04.2000 से प्रभावी भूमि दरें परिशोधित होती हैं तो वह दुरुपयोग, नुकसान एवं संपरिवर्तन</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि मांगपत्र बनने की प्रक्रिया में है एवं शीघ्र ही पट्टेदार को जारी किया जायगा।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे बताया (अप्रैल 2021) कि उन्होंने प्रत्येक सम्पत्ति के अद्यतन दस्तावेज/ मांगपत्र, पूर्ण</p>	<p>मई 2017 में भूमि दरों के संशोधन से लगभग चार वर्ष बीत चुके हैं, किन्तु एलएंडडीओ अभी भी मांगपत्र जारी करने की प्रक्रिया में हैं, जो यह प्रदर्शित करता है कि एलएंडडीओ ने सरकारी देयों की वसूली के लिए आवश्यक प्रयास नहीं किये।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>प्रभार के अन्तर का भुगतान करेगा। हाँलाकि इस प्रकार की देय राशि एलएंडडीओ द्वारा भूमि मूल्य में 2017 में संशोधन के बावजूद भी नहीं मांगी गई।</p> <p><b>अन्य आपत्तियां</b></p> <p>4. पट्टेदार ने एक वचनपत्र दिया कि परिसम्पत्ति को पट्टाशर्तो/ मास्टर कार्य योजना के अनुसार उपयोग में लाया जायगा एवं पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तन होने के पश्चात भी किसी अन्य उपयोग या गैर-अनुरूपता उपयोग में नहीं लाया जाएगा। एलएंडडीओ द्वारा परिसम्पत्ति के वर्तमान उपयोग को सुनिश्चित करने के लिये इस प्रकार के किसी नियंत्रण को लागू नहीं किया गया।</p> <p>5. आबंटी को पंजीकृत हस्तांतरण विलेख की सत्यापित प्रति इसके प्राप्ति के 15 दिनों के अन्दर एलएंडडीओ को जमा करना आवश्यक था। फिर भी, आबंटी के द्वारा ऐसी कोई प्रति प्रस्तुत नहीं की गई थी।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>6. संपत्ति को पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तन के बाद प्रभारों का पुनरीक्षण नहीं होने के कारण अन्य देयताओं के रूप में ₹42.29 लाख की वसूली नहीं की गई थी।</p>	<p>स्वामित्व परिसम्पत्तियों में संपरिवर्तन/ दुरुपयोग/ नुकसान राशि के अन्तर के मांगपत्र सहित, के लिये एक मुहिम शुरू कर दी है। यह क्षेत्र-वार तरीके से किया जा रहा है। अतः, मांग नियत समय में जारी की जाएगी।</p>	

19. 19, पृथ्वीराज रोड़

वर्ग	पूर्ण स्वामित्व सम्पत्तियाँ
संपत्ति आई.डी.	35269
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद्
भूखंड का आकार	6,110.753 वर्ग मीटर (1.51 एकड़)
आबंटन की तिथि	मार्च 1923
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रति वर्ष)	₹358

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. एलएंडडीओ ने 15 जनवरी 2013 से 19 जुलाई 2017 तक प्रभावी भूमि किराया के बकाया का मांग नहीं की।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>2. निरीक्षण अक्टूबर 2012 के बाद सितंबर 2017 में किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि निरीक्षण जुलाई 2014 में भी संपन्न किया गया था, हाँलाकि, एलएंडडीओ ने इसे स्वीकार नहीं किया क्योंकि मुख्य-फाईल लापता थी।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>1. एलएंडडीओ ने अनाधिकृत निर्माण पर 14 जुलाई</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय ने निर्देश दिया कि एलएंडडीओ 14.07.1995 तक अनाधिकृत निर्माण के लिए भुगतान पर दावा कर सकता है। मामला माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष रखा गया था और माननीय न्यायालय ने एलएंडडीओ की याचिका पर विचार करने से मना कर दिया। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने एलएंडडीओ के द्वारा दायर की गई पुनर्विचार याचिका भी खारिज कर दी। इस प्रकार, माननीय उच्च</p>	<p>न्यायालय के निर्णय को ध्यान में रखते हुए, आगे कोई टिप्पणी नहीं की जाती है।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>1995 के बाद क्षति शुल्क का दावा नहीं किया, यद्यपि पट्टेदार ने केवल जुलाई 2014 में सभी अतिक्रमण समाप्त किये। एलएंडडीओ के द्वारा जुलाई 2017 में हस्तांतरण विलेख जारी किया गया था।</p> <p>2. 1923 से फरवरी 1967, नवंबर 1984 से सितंबर 2004 की अवधि से संबंधित पत्राचार फाइलों में उपलब्ध नहीं थे। सितंबर 2012 से जून 2017 की अवधि से संबंधित पत्राचार भी नहीं पाये गए।</p>	<p>न्यायालय के निर्देशों के अनुसरण में एलएंडडीओ केवल 14.07.1995 तक प्रभार का भुगतान आरोपित कर सकता था और उसी का हिसाब लगाया गया था।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे कहा (अप्रैल 2021) कि न्यायालय के आदेश को देखते हुए, जुलाई 1995 के बाद कोई मांग वसूली योग्य नहीं थी। 2017 में संपत्ति के संपरिवर्तन के समय, सभी सरकारी देय पहले ही वसूल किए जा चुके थे।</p>	

20. 1, हेली रोड

वर्ग	पूर्ण स्वामित्व वाली सम्पत्तियाँ
संपत्ति आई.डी.	18254
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद्
भूखंड का आकार	6,839.19 वर्ग मीटर (1.69 एकड़)
आबंटन की तिथि	जुलाई 1932
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रतिवर्ष)	₹200

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. जनवरी 1928 से जून 1984 तक एलएडंडीओ द्वारा माँगे गए भूमि किराये का विवरण न तो ई-धरती पोर्टल पर उपलब्ध था और न ही अभिलेखों में पाया गया।</p> <p>2. जुलाई 2011 से मार्च 2019 तक जमा की गई भूमि किराये की राशि वर्ष दर वर्ष भिन्न थी। 2011 से आगे के भूमि किराये तथा संशोधित भूमि किराये के वर्ष-वार विवरण को सत्यापित नहीं किया जा सका।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>3. अक्टूबर 2015 में अंतिम निरीक्षण किया गया था।</p> <p><b>अन्य देय</b></p> <p>4. मई 2017 में किए गए दरों में संशोधन जोकि वर्ष 2000 से प्रभावी</p>	<p>एलएडंडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि निरीक्षण करने तथा अद्यतन प्रभार परिकलित करने के लिए प्रकरण को तकनीकी अनुभाग को भेजा गया है। इसके पश्चात, पट्टेदार से माँग की जायेगी तथा यदि पट्टेदार इसे जमा नहीं करता तो पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार आवश्यक दण्डात्मक कार्रवाई की जायेगी।</p>	<p>एलएडंडीओ द्वारा की गई कार्रवाई अभी भी पूरी नहीं हुई है। प्रत्येक मामले में जारी माँग के विवरणों की निगरानी लेखापरीक्षा में की जायेगी।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>था, के बाद हर्जाना प्रभार की देय राशि को पुनः परिकल्पित नहीं किया गया तथा संशोधित दरों पर इसकी मांग नहीं की गई।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>5. स्थाई पट्टा विलेख में 'अनर्जित वृद्धि' से संबंधित कोई धारा नहीं थी। यद्यपि सम्पत्ति के पट्टा अधिकार को कई हाथों में स्थानान्तरित किया गया परन्तु एलएडंडीओ द्वारा अनर्जित वृद्धि की माँग नहीं की गई।</p> <p>6. 55 फ्लैटों के साथ एक बहुमंजिल भवन (समूह आवासन) बनवाया गया। 55 में से केवल 08 फ्लैटों को पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित किया गया।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>7. भूमि किराए, भूमि किराये पर ब्याज तथा हर्जाने के लिए ₹40.47 लाख की राशि बकाया थी।</p>	<p>एलएडंडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि सम्पूर्ण परिसर के लिए माँग तैयार करने तथा प्रत्येक फ्लैट के लिए अनुपातिक माँग जारी करने के लिए यह मामला पहले से प्रक्रिया में हैं।</p>	

21. सेंटर ऑफ़ इंडियन ट्रेड यूनियंस (सीआईटीयू)

श्रेणी	व्यापार संघ
सम्पत्ति आई.डी.	21466
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	दक्षिण दिल्ली नगर निगम
भूखंड का आकार	504 वर्ग मीटर
आबंटन की तिथि	फरवरी 2009
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रतिवर्ष)	₹27,399 (अनंतिम)

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. एलएडंडीओ द्वारा भूमि दरों में संशोधन के कारण देय भुगतान की माँग तथा भूमि किराए में संशोधन की सूचना पट्टेदार को देने के लिए कोई पहल नहीं की गई।</p> <p>2. वर्ष 2015-16 से 2017-18 के लिए भूमि किराये का भुगतान पट्टेदार द्वारा नहीं किया गया। हालाँकि, एलएडंडीओ ने, जैसे ही भूमि किराया प्राप्त हुआ उसे केवल स्वीकार कर लिया बिना यह ज्ञात किये कि पूर्व वर्षों के भूमि किराए का भुगतान हुआ है या नहीं।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>3. फरवरी 2009 में भूमि के आबंटन के बाद परिसर का निरीक्षण नहीं किया गया तथा भवन का निर्माण अभी तक पूरा नहीं हुआ।</p>	<p>एलएडंडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020 तथा अप्रैल 2021) कि फाइल को निरीक्षण के लिए 26.12.2017 को तकनीकी अनुभाग में भेजा गया था। निरीक्षण नोटिस की प्रतिक्रिया में, सीआईटीयू ने निरीक्षण को कुछ महीने स्थगित करने का अनुरोध किया क्योंकि उनका भवन निर्माण की अंतिम</p>	<p>सीआईटीयू ने जनवरी 2018 में तीन महीने के लिए निरीक्षण स्थगित करने का अनुरोध किया था परन्तु चार वर्ष बीत जाने के बाद भी एलएडंडीओ ने परिसर का निरीक्षण नहीं किया। इससे यह प्रदर्शित होता है कि सरकारी देय की वसूली के लिए</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>अन्य देय</b></p> <p>4. एलएडंडीओ द्वारा अभी तक निर्माण कार्य पूरा न होने पर पट्टेदार पर ₹26.05 लाख का दण्ड लगाने के लिए कोई कदम नहीं उठाये गये।</p> <p>5. ₹1.05 करोड़ के प्रीमियम के अन्तर के भुगतान के लिए एलएडंडीओ द्वारा कोई मांग नहीं की गई जिसका भुगतान सीआईटीयू द्वारा देय था।</p> <p>6. एलएडंडीओ द्वारा समय पर माँग नहीं की गई जिसके कारण लगभग ₹1.64 करोड़ (₹104.82 लाख प्रीमियम का शेष + ₹32.82 लाख भूमि किराये का शेष + ₹0.49 लाख भूमि किराये पर ब्याज + ₹26.05 लाख देर से किए गए निर्माण के लिये दण्ड) बकाया है।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>7. फाइल तथा ई-धरती पोर्टल में उपलब्ध भूमि किराये की दर तथा भूमि किराये के भुगतान से संबंधित सूचना में विसंगति है।</p>	<p>अवस्था में था। संशोधित प्रीमियम तथा भूमि किराये के प्रभारों को परिकलित करने के लिए फाइल को 31.01.2019 को पुनः तकनीकी अनुभाग को भेजा गया। हालाँकि, इसे कुछ आपत्तियों के साथ वापस कर दिया गया। आगे, अब यह निर्णय लिया गया कि सरकारी देयों को अद्यतन करने से पहले परिसर का निरीक्षण किया जाए ताकि परिसर की नवीतम स्थिति ज्ञात हो सके। तदनुसार, परिसर का निरीक्षण करवाने के लिए फाइल अनुमोदन के लिए प्रस्तुत है।</p>	<p>एलएडंडीओ ने ठोस प्रयास नहीं किये।</p>

22. ऑल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस (एआईटीयूसी)

वर्ग	व्यापार संघ
सम्पत्ति आई.डी.	21368
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	उत्तरी दिल्ली नगर निगम
भूखंड का आकार	952 वर्ग मीटर
आबंटन की तिथि	मई 2005
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रतिवर्ष)	₹51,754 (अनंतिम)

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. आबंटि को भूमि किराया तथा प्रीमियम संशोधित किए जाने के बाद बढ़ी हुई दर से भुगतान करना था। हालाँकि, दरो के संशोधन के बावजूद, प्रीमियम तथा भूमि किराये का संशोधन नहीं किया गया। आबंटि ने एलएडंडीओ को किसी भी भूमि किराये का भुगतान नहीं किया।</p> <p>2. आबंटि ने जून 2019 में स्वयं सूचित किया कि इस ने किसी भूमि किराये का भुगतान नहीं किया तथा भुगतान योग्य देयों को सूचित करने को कहा। एलएडंडीओ ने आबंटि के भुगतान योग्य देयों को सूचित नहीं किया।</p>	<p>एलएडंडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि फाइल को 15.07.2019 में आंतरिक लेखा परीक्षा प्रकोष्ठ (आईएसी) को संशोधित प्रीमियम तथा भूमि किराये को शामिल करते हुए सरकारी देयों को अद्यतन करने के लिए भेजा गया था। हालाँकि, आईएसी ने सलाह दी कि सरकारी देयों का परिकलन करने से पहले निर्माण की स्थिति की जाँच की जाए। तदनुसार, परिसर का निरीक्षण</p>	<p>एआईटीयूसी को मई 2005 में भूमि आबंटित की गई थी। हालाँकि, अक्टूबर 2007 के बाद, एलएडंडीओ ने जुलाई 2019 तक कोई निरीक्षण नहीं किया अथवा भूमि किराये की वसूली के लिए कोई कार्रवाई नहीं की जबकि पट्टेदार ने जून 2019 में स्वयं सूचित</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>निरीक्षण</b></p> <p>3. अक्टूबर 2007 के बाद, मार्च 2019 तक कोई निरीक्षण नहीं किया गया।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>4. भूखंड के लिए पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया। न ही एलएडंडीओ ने पट्टेदार को इसे करने को कहा।</p> <p>5. एलएडंडीओ के पास स्वीकृत भवन योजना की प्रति उपलब्ध नहीं थी।</p> <p>6. एआईटीयूसी को सात बार भूखंड आबंटित किया गया (मई 2005 में अंतिम बार)। तीन अवसरों (मई 2002, जुलाई 2002 तथा अक्टूबर 2002 में) पर भूखंड के आबंटन को रद्द किया गया क्योंकि इन पर कुछ अन्य लोगों द्वारा कब्जा किया गया था जिन्हें निष्कासित नहीं किया जा सका। तीन बार (अगस्त 2001, जनवरी 2002 तथा जुलाई 2003) आबंटनी ने आबंटन स्वीकार करने से मना कर दिया क्योंकि प्लॉट का आकार छोटा था।</p>	<p>26.08.2019 को किया गया तथा तदनुसार उल्लंघन के लिए 20.09.2019 को नोटिस भेजा गया। उपरोक्त की प्रतिक्रिया में, पट्टेदार ने समापन योजना की छाया प्रति प्रस्तुत की तथा उल्लंघन को माफ करने के लिये अनुरोध किया। इसकी जाँच की गई तथा एआईटीयूसी से दिनांक 12.03.2020 के पत्र द्वारा मूल योजनाओं को प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया, जो अभी तक प्रतीक्षित है।</p> <p>एलएडंडीओ ने फिर कहा (अप्रैल 2021) कि एआईटीयूसी के परिसर का पहले ही निरीक्षण किया जा चुका है तथा पट्टेदार द्वारा मूल समापन योजना तथा समापन प्रमाणपत्र प्रस्तुत किये जाने के बाद सरकारी देयों का परिकलन किया</p>	<p>किया था कि इसने किसी भूमि किराये का भुगतान नहीं किया था तथा इसके भुगतान योग्य देयों को सूचित करने को कहा। इसके पश्चात, एलएडंडीओ ने केवल वह फाइल आईएसी के पास देयों को अद्यतन करने के लिये अग्रेषित कर दी। हालाँकि, इसने पट्टेदार को भुगतान योग्य देयों के बारे सूचित नहीं किया। यह प्रदर्शित करता है कि एलएडंडीओ ने देयों के वसूली के लिए ठोस प्रयास नहीं किये।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>बकाया देय</b></p> <p>7. एलएडंडीओ ने एआईटीयूसी से ₹84.52 लाख के प्रीमियम के अंतर के भुगतान की माँग नहीं की जिसका भुगतान एआईटीयूसी द्वारा देय था।</p> <p>8. भूमि किराया, भूमि किराये पर ब्याज तथा प्रीमियम के कुल ₹1.35 करोड़ बकाया थे।</p>	<p>जायेगा।</p>	

## 23. इंडियन नेशनल ट्रेड यूनियन कांग्रेस (आईएनटीयूसी)

वर्ग	व्यापार संघ
सम्पत्ति आई.डी.	20584
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
भूखंड का आकार	370.566 वर्ग मीटर
आबंटन की तिथि	जून 1984
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रति वर्ष)	₹24,319

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. भूमि किराए के संशोधन की नियत तिथि (जून 2014) आबंटन की तिथि से 30 वर्ष बाद की मानी गई क्योंकि पट्टा विलेख को हस्ताक्षरित नहीं किया गया था। भूमि किराये का संशोधन नहीं किया गया था।</p> <p>2. जुलाई 1997 तक भूमि किराये का भुगतान किया गया था।</p> <p>3. देयों को प्राप्त करने के लिए एलएडंडीओ ने कोई कार्रवाई नहीं की।</p>	<p>एलएडंडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि इसने समय-समय पर निरीक्षण किया तथा तदनुसार, पट्टेदारों को उल्लंघन नोटिस जारी किया गया। परिसर की वर्तमान स्थिति जानने के लिये, परिसर का निरीक्षण किया गया तथा तदनुसार, आईएनटीयूसी को 23.04.2018 को उल्लंघन नोटिस जारी किया गया। इसकी प्रतिक्रिया में, आईएनटीयूसी ने उल्लंघनो को ठीक करने के लिये कुछ और समय का</p>	<p>एलएडंडीओ का यह उत्तर कि वे समय समय पर निरीक्षण कर रहे थे, सही नहीं है क्योंकि सितम्बर 2005 के बाद अगला निरीक्षण, लगभग 13 वर्षों बाद, अप्रैल 2018 में किया गया। एलएडंडीओ के उत्तर से यह स्पष्ट नहीं था कि एलएडंडीओ ने बिना स्वीकृत भवन योजना के कैसे निरीक्षण किया तथा उल्लंघन</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>अन्य देय</b></p> <p>4. एलएडंडीओ ने बकाया देयों का न तो परिकलन किया न ही आबंटी से मांग की।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>5. सितम्बर 2005 के बाद सम्पत्ति का निरीक्षण केवल अप्रैल 2018 में किया गया तथा उसी महीने उल्लंघन नोटिस जारी किया गया।</p> <p>6. इसके पश्चात सम्पत्ति पर पुनः अधिकार करने या आबंटी से देय की मांग करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p> <p><b>अन्य आपत्तियां</b></p> <p>7. पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर नहीं किये गये।</p> <p>8. एलएडंडीओ के पास स्वीकृत भवन योजना नहीं थी। फरवरी 2019 में आबंटी द्वारा प्रस्तुत योजना को एलएडंडीओ द्वारा अपूर्ण माना गया। स्वीकृत भवन योजना के बिना निरीक्षण किये गए।</p> <p>9. ई-धरती सम्पत्ति प्रोफार्मा के डाटा केवल जुलाई 2003 तथा सितम्बर 2005 के निरीक्षण को इंगित करते हैं। वर्तमान</p>	<p>अनुरोध किया तथा आश्वासन दिया कि जैसे ही वे वैकल्पिक व्यवस्था कर लेंगे, अस्थायी ढांचे को बहुत जल्दी तोड़ दिया जायेगा। इसके पश्चात, सरकारी देयों के परिकलन के लिए फाइल को तकनीकी अनुभाग को भेजा गया। इसी बीच, आईएनटीयूसी ने योजना प्रस्तुत की। योजना की तकनीकी अनुभाग के परामर्श से जाँच की गई तथा यह पाया गया कि पट्टेदार द्वारा प्रस्तुत की गई योजना अपूर्ण थी। दिनांक 26.04.2019 के पत्र द्वारा पट्टेदार से योजना के पूर्ण सेट को प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया। इस संदर्भ में 08.12.2020 को एक अनुस्मारक भी भेजा गया।</p> <p>एलएडंडीओ ने फिर कहा (अप्रैल 2021) कि स्थानीय निकाय द्वारा</p>	<p>नोटिस जारी किया क्योंकि पट्टेदार से योजना के पूर्ण सेट देने का अनुरोध अप्रैल 2019 में ही किया गया था। योजना के पूर्ण सेट के लिए अनुस्मारक जारी करने में 20 महीने लग गये। एलएडंडीओ ने पट्टेदार से भूमि किराये की वसूली करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की, जिसका जुलाई 1997 से भुगतान नहीं किया गया था।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>देय तथा भुगतान की गई राशि को शून्य दिखाया गया था। प्रोफार्मा के अधिकतर कालम भरे नहीं गये थे।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>10. भूमि किराये तथा भूमि किराये पर ब्याज की ₹11.69 लाख की राशि बकाया थी। हर्जाने/ दुरुपयोग शुल्क के कारण अन्य देयों का परिकलन नहीं किया जा सका।</p>	<p>योजना को अंतिम रूप नहीं दिये जाने के कारण आबंटी समय पर योजना प्रस्तुत नहीं कर सका। पार्टी को योजना प्रस्तुत करने को कहा गया है।</p>	

24. किशन भाग चन्द (कैपिटल कोल कम्पनी), पृथ्वीराज लेन

वर्ग	कोल डिपो/ गैस गोदाम
सम्पत्ति आई.डी.	36100
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद
भूखंड का आकार	161.62 वर्ग मीटर (193.3 वर्ग गज)
आबंटन की तिथि	जुलाई 1967
आबंटन के समय भूमि किराया (प्रतिवर्ष)	₹1,461.60

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. आबंटी, श्री किशन भाग चन्द, को अस्थायी आबंटन का प्रस्ताव दिया गया जोकि इसने स्वीकार नहीं किया तथा एलएडंडीओ को किसी भूमि किराए का भुगतान नहीं किया।</p> <p><b>अन्य देय</b></p> <p>2. एलएडंडीओ ने कोल डिपो के लिये ₹99.47 लाख के बकाया देय का परिकलन किया तथा मार्च 2012 में मांग पत्र जारी किया। आबंटी द्वारा राशि का भुगतान नहीं किया गया।</p> <p><b>अन्य मुद्दे</b></p> <p>3. एलएडंडीओ ने सितम्बर 1969 के बाद मासिक किराये का भुगतान न किये जाने के कारण मूल आबंटी को अनाधिकृत पट्टेदार माना। जून 1981 में, एक श्री</p>	<p>एलएडंडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020) कि सरकारी देयो की वसूली के लिए कार्रवाई की जा रही है।</p> <p>एलएडंडीओ ने फिर उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि सम्पत्ति अधिकारी द्वारा निष्कासन आदेश जारी करने के बाद</p>	<p>उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एलएडंडीओ कैपिटल कोल कम्पनी को पत्र जारी करने पर अब विचार कर रही है जिसका ठिकाना ज्ञात नहीं है क्योंकि 1971 से इसके पास परिसर का कब्जा नहीं है। तथ्य यह रह जाता है कि एलएडंडीओ समय</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएडंडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>जगदीश चन्द्र ने एलएडंडीओ को सूचित किया कि पिछले 10 वर्षों से डिपो का कब्जा उसके पास था तथा उसने पट्टे का स्थानांतरण अपने नाम पर करने का अनुरोध किया। उसने नवम्बर 1984 में यह भी सूचित किया कि कैपिटल कोल कम्पनी के नाम पर चलाया जा रहा व्यापार जिसे अब सी कोल कम्पनी के नाम पर चलाया जा रहा है का स्पष्ट स्वामित्व, मध्यस्थता निर्णय के कारण उसके पास था। यह जानते हुए भी एलएडंडीओ ने सम्पत्ति के अधिभोगी की वास्तविक स्थिति जात करने तथा उसे बाहर निकालने का प्रयास नहीं किया।</p> <p>4. 10.04.2000 से 19.10.2004 तथा 06.02.2006 से मई 2010 के बीच आठ वर्ष से अधिक समय तक इस मामले में कोई कार्रवाई नहीं हुई क्योंकि फाइल प्रस्तुत नहीं की गई।</p> <p>5. एलएडंडीओ ने अप्रैल 2015 में निष्कासन के लिये वाद-पत्र दायर किया। सम्पत्ति अधिकारी ने मई 2018 में अनाधिकृत अधिभोगियों के निष्कासन के लिए आदेश दिया तथा अनाधिकृत रूप से परिसर का उपयोग करने तथा कब्जा करने के लिये ₹99.47 लाख के हर्जाना प्रभार की वसूली का भी आदेश दिया। नवम्बर 2018 में भूमि का कब्जा वापस ले लिया गया परन्तु ₹99.47 लाख की वसूली के लिये कार्रवाई नहीं की गई।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>6. सम्पत्ति के अनाधिकृत प्रवेश के कारण ₹99.47 लाख की राशि के अन्य देय बकाया थे।</p>	<p>15.11.2018 को स्थल का कब्जा सी पी डब्लू डी को सौंप दिया गया था। कैपिटल कोल कम्पनी को बकाया देयों की वसूली के लिये पत्र जारी किया जा रहा है। इस मामले को राजस्व विभाग, जी एन सी टी, दिल्ली के साथ भी लिया जायेगा।</p>	<p>पर उपचारात्मक उपाय करने में विफल रहा जिसके कारण ₹99.47 लाख का सरकारी देय प्राप्त नहीं हुआ।</p>

## 25. सुखदीप कोल डिपो

वर्ग	कोल डिपो/ गैस गोदाम
संपत्ति आई.डी	33811
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	उत्तरी दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	139.63 वर्ग मीटर (167 वर्ग गज)
आबंटन की तिथि	उपलब्ध नहीं
आबंटन के समय जमीन का किराया (प्रति वर्ष)	उपलब्ध नहीं

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>आपत्तियां:</b></p> <p>1. सुखदीप कोल डिपो का राउज एवेन्यू की जमीन पर अनाधिकृत कब्जा था। नीति के अनुसार, उसे जून 2000 में वैकिल्पक स्थल मीर दर्द रोड पर आबंटित किया था। हालांकि, स्थानीय निवासियों के द्वारा इस स्थल के आबंटन का विरोध किया गया था। उसके बाद उसे जून 2002 में मालवीय नगर में प्लॉट आबंटित किया गया था। इस प्लॉट पर सार्वजनिक शौचालय का अतिक्रमण था और जनवरी 2009 में उन्हें भूमि सौंप दी गई थी। पट्टेदार ने अगस्त 2009 में पट्टे पर से पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित करने के लिए आवेदन दिया था। हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के लिए पत्र मई 2010 में पट्टेदार को भेजा गया था। परंतु हस्तांतरण विलेख की प्रति रिकॉर्ड में नहीं पाई गई थी।</p> <p>2. पट्टेदार ने पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तन के लिए आवेदन के समय पर वचन पत्र दिया कि भूमि दरों में संशोधन के बाद, वह अन्तर का भुगतान करेगा। हालांकि, मई 2017 में</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसंबर 2020) कि अंतर की वसूली के लिए कार्य किया जा रहा था।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे (अप्रैल 2021) कहा कि अंतर, यदि कोई वसूली योग्य है, जल्द से जल्द सूचित किया जायेगा।</p>	<p>तथ्य यह है कि भूमि दरों में संशोधन के कारण परिवर्तन शुल्क की अंतर राशि की वसूली के लिए कार्रवाई अभी तक पूरी नहीं हुई है।</p>

<p>भूमि दरों में संशोधन के बाद, एलएंडडीओ के द्वारा पट्टेदार से ₹6,316 रूपये की धनराशि के अंतर की कोई वसूली नहीं गई।</p> <p>3. पट्टेदार के द्वारा दी गई वचनबद्धता के अनुसार, पूर्ण स्वामित्व संपत्ति पट्टा/ मास्टर योजना नियम के शर्त के अनुसार उपयोग किया जाना था, परंतु फाईल में ऐसा कोई पत्राचार नहीं था जो यह दर्शाता हो कि एलएंडडीओ ने यह सुनिश्चित किया था कि पट्टेदार द्वारा पूर्ण स्वामित्व में संपरिवर्तन के बाद पट्टे की शर्तों का पालन किया जा रहा था।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>4. संपरिवर्तन के बाद संशोधित दरों पर शुल्क की वसूली नहीं होने के कारण अन्य देय राशि के रूप में ₹0.06 लाख की राशि बकाया थी।</p>		
--	--	--

26. मेसर्स केयसन इंटरप्राइजेज, बीपीसीएल को आबंटित गैस गोदाम स्थल, साईट सं 2, सरदार पटेल मार्ग

वर्ग	कोल डिपो/ गैस गोदाम
संपत्ति आई.डी.	20990
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	नई दिल्ली नगरपालिका परिषद्
प्लॉट का आकार	524 वर्ग मीटर
आबंटन की तिथि	सितंबर 1983
आबंटन के समय भूमि का किराया (प्रति वर्ष)	₹3,604

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. दिसंबर 2006 तक हर पाँच साल में भूमि किराये को संशोधित किया जाना था, उसके बाद सालाना आठ प्रतिशत की वृद्धि होनी थी। इसे अप्रैल 2013 में पूर्वव्यापी रूप से संशोधित किया गया था। अप्रैल 2013 के बाद भूमि किराये की गणना नहीं की गई और आबंटि को सूचित नहीं किया गया था।</p> <p>2. अप्रैल 2013 में जारी ₹3.52 लाख की मांग के संदर्भ में केवल ₹2 लाख का भुगतान अक्टूबर 2015 में किया गया था। एलएंडडीओ द्वारा फरवरी 2018 में बकाया भुगतान के लिए नोटिस जारी किया गया था, लेकिन इनका भुगतान नहीं किया गया था।</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसंबर 2020) कि निरीक्षण 31.07.2018 को किया गया था और उल्लंघन नोटिस 01.10.2018 को जारी किया गया था। एक बार जाँच खत्म होने के बाद मांग तैयार की जाएगी और पट्टेदार को भेजी जाएगी।</p>	<p>अप्रैल 2021 का उत्तर अपने आप में विरोधाभासी है। क्योंकि, एक तरफ वह कहता है कि कार्य योजना स्वीकृति के प्रस्तुत होने तक पट्टेदार के विरुद्ध मांग के संदर्भ में कोई कार्रवाई नहीं की जा सकती, लेकिन दूसरी तरफ कहता है कि संशोधित मांग का कार्य प्रक्रिया में है। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा ने रिकॉर्ड से पाया कि बीपीसीएल ने ₹3.52 लाख की मांग के</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>अन्य देयताएँ</b></p> <p>3. देय राशि की गणना केवल दिसम्बर 2013 तक की गई थी। अद्यतन मांग जारी नहीं की गई थी।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>4. फरवरी 2012 के बाद निरीक्षण केवल जुलाई 2018 में किया गया था और उल्लंघन नोटिस अक्टूबर 2018 में जारी किया गया था।</p> <p><b>अन्य आपत्तियां</b></p> <p>5. उल्लंघनों का समाधान न होने के बावजूद संपत्ति पर मैं पुनः अधिकार के लिए कोई कार्रवाई नहीं की गई।</p> <p>6. लाइसेंस विलेख हस्ताक्षरित नहीं था।</p> <p>7. एलएंडडीओ के पास स्वीकृत भवन योजना की प्रति उपलब्ध नहीं थी।</p> <p>8. प्लॉट का आबंटन अस्थायी था। हालांकि, अस्थायी आबंटन की अवधि नहीं पाई गई थी। अस्थायी आबंटन का नवीनीकरण कभी हुआ नहीं था।</p> <p>9. ई-धरती के आँकड़े अधूरे थे और भुगतान विवरण के संकेत नहीं थे।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>10. भूमि किराया, भूमि किराए के ब्याज व क्षति/ दुरुपयोग के कारण अन्य देय के रूप में ₹8.73 लाख की राशि बकाया थी।</p>	<p>एलएंडडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि स्वीकृत योजना के प्रस्तुत होने तक, मांग के सन्दर्भ में कोई कार्यवाई नहीं की जा सकती। बीपीसीएल के द्वारा ₹3.52 लाख की मांग के संदर्भ में, ₹3 लाख का भुगतान किया गया था। उल्लंघन नोटिस 2018 में जारी किया गया था। संशोधित मांग के लिए कार्य तकनीकी विभाग से परामर्श के तहत प्रक्रिया में है।</p>	<p>खिलाफ केवल ₹2 लाख का भुगतान किया था जबकि एलएंडडीओ ने कहा कि पट्टेदार के द्वारा ₹3 लाख का भुगतान किया गया है। एलएंडडीओ ने अपने उत्तर के पक्ष में कोई दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया।</p>

27. मेसर्स प्रेम सर्विस स्टेशन, बीपीसीएल, जे.बी. टोटो मार्ग, एंड्रयूज गंज पुलिस स्टेशन के पीछे

वर्ग	पेट्रोल पंप
संपत्ति आईडी	20250
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	दक्षिण दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आधार	1,532.62 वर्ग मीटर (1,833 वर्ग गज)
आबंटन की तिथि	23 मई 1961
आबंटन के समय भूमि का किराया (प्रति वर्ष)	₹5,499

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. 31.03.1974 की अवधि के बाद का भूमि किराया दुरुपयोग और क्षति शुल्क के बावजूद भुगतान नहीं किया गया।</p> <p>2. मेसर्स बर्मा शेल (अब बीपीसीएल) के द्वारा 31.03.1974 के बाद का किया गया भुगतान एलएंडडीओ ने इस तर्क पर स्वीकार नहीं किया कि निरीक्षण के दौरान उल्लंघन पाए गए थे और उन्हें अभी तक नियमित नहीं किया गया था।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>3. 1963 में भूमि का एलएंडडीओ में स्थानांतरण हुआ था। पहला निरीक्षण 11 साल की लंबी अवधि के बाद सितंबर</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसंबर 2020) कि डीडीए के द्वारा बीपीसीएल को 07.03.1977 को वैकल्पिक स्थल के तौर पर जोसेफ ब्राज टोटो मार्ग पर कब्जा दिया था। बीपीसीएल द्वारा निरीक्षण को इस आधार पर अस्वीकार कर दिया गया था कि निरीक्षण नियमित रूप से डीडीए के द्वारा किया जा रहा था और डीडीए को भूमि के किराए का भुगतान नियमित रूप से किया जा रहा था। तदनुसार, बीपीसीएल</p>	<p>43 वर्ष से अधिक समय बीत जाने के बाद भी, एलएंडडीओ यह पुष्टि नहीं कर सका कि भूमि का स्वामित्व एलएंडडीओ के पास है या डीडीए के पास है। इसे इस तथ्य के आलोक में देखा जा सकता है कि एलएंडडीओ और डीडीए दोनों एक ही मंत्रालय के प्रशासनिक नियंत्रण में हैं। अर्थात्, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>1974 में संचालित किया गया था। अंतिम निरीक्षण 1995 में किया गया था। एलएंडडीओ के द्वारा नियमित रूप से उल्लंघन नोटिस जारी नहीं किया गया और निरीक्षण नहीं किया गया।</p> <p><b>अन्य मामले</b></p> <p>4. पट्टे का नवीनीकरण किया गया था या नहीं यह रिकॉर्ड से स्पष्ट नहीं था।</p> <p>5. बीपीसीएल ने निरीक्षण के दौरान पाये गए उल्लंघनों के नियमितिकरण के लिए शुल्कों के भुगतान के लिए बार-बार आग्रह किया था परन्तु, फिर भी एलएंडडीओ ने कोई मांग सूचना जारी नहीं की।</p> <p>6. एलएंडडीओ को मई 2006 में इस आधार पर निरीक्षण करने से मना कर दिया कि डीडीए के द्वारा निरीक्षण किए जा रहे थे। हालांकि, रिकॉर्ड में यह उल्लेख किया गया था कि परिसर के बाहर से अवलोकन करने पर क्षेत्र के हिस्से का दुरुपयोग सुविधा स्टोर, एटीएम, मनी ट्रान्सफर के रूप में किया जा रहा था। जुलाई 2006 में, एलएंडडीओ ने डीडीए से बीपीसीएल से भुगतान की रसीद और आबंटन के रिकॉर्ड के बारे में पूछा। इसके अतिरिक्त कोई पत्राचार रिकॉर्ड में उपलब्ध नहीं था।</p>	<p>को आबंटन का रिकॉर्ड अग्रेषित करने के लिए डीडीए को पत्र संख्या दिनांक 21.07.2006 के माध्यम से अनुरोध किया गया था। हालांकि, उनसे कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ था। डीडीए से आबंटन का रिकॉर्ड प्राप्त करने के लिए कार्रवाई शुरू की गई थी। बकाया देय राशि का प्रश्न ही नहीं उठता क्योंकि भूमि का स्वामित्व डीडीए के पास था और इस तथ्य को डीडीए से सत्यापित किया जाना बाकी था।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि परिसर के निरीक्षण के दौरान पेट्रोल पंप के मालिक ने बताया कि डीडीए के द्वारा निरीक्षण किया गया है और वे भूमि किराये का भुगतान डीडीए को कर रहे हैं इससे यह स्पष्ट है कि भूमि डीडीए के प्रशासनिक</p>	

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>7. ई-धरती पर सूचना अधूरी थी जिसमें रिकॉर्ड के कंप्यूटरीकरण के उद्देश्यों को विफल कर दिया।</p> <p><b>बकाया देय</b></p> <p>8. भूमि किराया और भूमि किराया पर ब्याज के रूप में ₹10.07 लाख की राशि बकाया थी। क्षति/दुरुपयोग प्रभारों से संबंधित अन्य देयताओं की गणना नहीं की जा सकी।</p>	<p>नियंत्रण में है।</p>	

## 28. मेसर्स कृष्णा फिलिंग सर्विस स्टेशन, बीपीसीएल, मिंटो रोड

वर्ग	पेट्रोल पंप
सम्पत्ति आईडी	47832
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	उत्तरी दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	1,080 वर्ग मीटर
आबंटन की तिथि	18 जून 2008
आबंटन के समय भूमि का किराया (प्रति वर्ष)	₹10,00,000 (लाइसेंस शुल्क)

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ के उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>भूमि किराया</b></p> <p>1. लाइसेंस शुल्क और उस पर ब्याज बीपीसीएल से आज तक देय था। बकाया की कोई मांग नहीं की गई।</p> <p><b>निरीक्षण</b></p> <p>2. स्थल के आबंटन के समय से कोई निरीक्षण नहीं किया गया है।</p> <p><b>अन्य आपत्तियां:</b></p> <p>3. आबंटन पूर्ण रूप से अस्थायी आधार पर दो वर्ष की अवधि के लिए किया गया था। 10 वर्ष के बीत जाने के बावजूद, आबंटन का नवीनीकरण नहीं किया गया था।</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (दिसम्बर 2020 और अप्रैल 2021) कि डीडीयू मार्ग पर 18.06.2008 को मेसर्स बीपीसीएल को 2 वर्ष की प्रारंभिक अवधि के लिए भूमि आबंटित की गई थी। बीपीसीएल से एक पत्र दिनांक 06.11.2009 को प्राप्त हुआ जिसमें उन्होंने कहा कि नार्थ डीएमसी के एक दल ने साइट पर निर्माण पर आपत्ति जताई क्योंकि यह राईट ऑफ वे (आरओडब्ल्यू) में आता है और संयुक्त जाँच निरीक्षण का अनुरोध किया। बीपीसीएल ने पत्र दिनांक 21.10.2018 के माध्यम से सूचित किया कि नार्थ एमसीडी ने बीपीसीएल भवन योजना की स्वीकृति पर रोक</p>	<p>एलएंडडीओ का उत्तर कि 2008 में आबंटन के बाद पेट्रोल पंप भूमि उपयोग और अन्य मुद्दों के कारण कार्यरत नहीं था स्वीकार करने योग्य नहीं है क्योंकि एलएंडडीओ ने कभी स्थल का निरीक्षण ही नहीं किया है।</p> <p>रिकॉर्ड की जाँच के दौरान लेखापरीक्षा ने पाया कि एलएंडडीओ समय समय पर बीपीसीएल से आंशिक रूप में भुगतान प्राप्त कर रहा है और अंतिम भुगतान</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ के उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>4. फिलिंग स्टेशन लगाने के लिए मुख्य विस्फोटक सुरक्षा नियंत्रक का लाइसेंस रिकॉर्ड में नहीं पाया गया।</p> <p>5. कोई पट्टा विलेख रिकॉर्ड में नहीं पाया गया।</p> <p>6. इस पेट्रोल पंप से संबंधित कोई सूचना ई-धरती पर अपलोड नहीं की गई है।</p> <p><b>बकाया राशि</b></p> <p>7. भूमि किराया तथा भूमि किराये पर ब्याज के रूप में ₹2.10 करोड़ की राशि बकाया थी। क्षतियों व दुरुपयोग प्रभारों के कारण अन्य देय योग्य राशि की गणना नहीं की जा सकी।</p>	<p>लगा दी है। इस मुद्दे को तकनीकी विभाग के द्वारा डील किया गया। चूंकि परिसर पर विवाद था, इसलिए भूमि किराया का प्रश्न ही नहीं उठता। संपदा अधिकारी की सलाह पर इस मामले को सीपीडब्ल्यूडी की टिप्पणी के लिए भेजा गया। एडीजी (आर्किटेक्ट) सीपीडब्ल्यूडी के अनुसार डीडीए को 29.11.2018 को बीपीसीएल पेट्रोल पंप को अपने रिकॉर्ड अर्थात् एमपीडी-2021 में शामिल करने के लिए पत्र भेजा गया था, 2008 में आबंटन के बाद भूमि उपयोग एवं अन्य कारणों के चलते पेट्रोल पंप कार्यरत नहीं है। अतः सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के बाद ही मेसर्स बीपीसीएल को मांग जारी की जाएगी।</p>	<p>जनवरी 2017 में प्राप्त किया गया था। साथ ही लेखापरीक्षा के स्थल दौरों के दौरान (जनवरी 2021) पर यह पाया गया कि उक्त पेट्रोल पंप कार्यरत है। बीपीसीएल से आंशिक रूप में भुगतान प्राप्त करने के बावजूद एलएंडडीओ ने साइट की सही स्थिति जानने के लिए साइट का निरीक्षण नहीं किया। बिना निरीक्षण किये एलएंडडीओ के पास इस निष्कर्ष पर पहुंचने का कोई आधार नहीं था कि पेट्रोल पंप कार्यरत नहीं है।</p>

## 29. अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस

वर्ग	राजनैतिक पार्टियाँ
संपत्ति आईडी	21483
क्षेत्राधिकारी स्थानीय निकाय	उत्तरी दिल्ली नगर निगम
प्लॉट का आकार	1,008 वर्ग मीटर
आबंटन की तिथि	20 दिसम्बर 2013
आबंटन के समय भूमि का किराया (प्रति वर्ष)	₹54,798

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p><b>आपत्तियां</b></p> <p>1. भूमि 2011 में अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस (एआईटीएमसी) को आबंटित की गई थी लेकिन अतिक्रमण के चलते यह भूमि एआईटीएमसी को सौंपी नहीं जा सकी। एआईटीएमसी को एक अन्य भूमि भी आबंटित की गई लेकिन इस भूमि पर भी अतिक्रमण था।</p> <p>2. एलएंडडीओ के कार्यालय नियमावली के अनुसार क्रेता की उपस्थिति में विचाराधीन भूमि का सीमांकन किया जाना था तथा सीमांकन के संबंध में एक प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया जाना था कि इस भूमि का</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया कि राउज एवेन्यू में 01.03.2011 को अखिल भारतीय तृणमूल कांग्रेस को प्लॉट आबंटित किया गया था। लेकिन इसे एआईटीएमसी को दिल्ली वक्फ बोर्ड के इस दावे के कारण नहीं सौंपा जा सका कि उक्त भूमि दिल्ली वक्फ बोर्ड की है जिसके चलते इसका सीमांकन भी नहीं किया गया। इसलिए 20.12.2013 को डीडीयू मार्ग पर दो प्लॉटों का मिलान करते हुए 'जहां है, जैसा है' के आधार पर एआईटीएमसी को दो प्लॉट आबंटित किए गए। परिसर पर दो मंदिरों के स्थित होने के कारण एआईटीएमसी ने कब्जा लेने से इंकार</p>	<p>उत्तर से स्पष्ट है कि प्लॉटों के आबंटन के पहले एलएंडडीओ को अतिक्रमण की जानकारी नहीं थी। उक्त प्लॉट दिसम्बर 2013 में आबंटित किए गए थे लेकिन एलएंडडीओ सात साल बाद भी ये अतिक्रमण नहीं हटा पाया।</p>

लेखापरीक्षा अवलोकन	एलएंडडीओ का उत्तर	लेखापरीक्षा की पुनः टिप्पणियां
<p>सीमांकन किया गया है तथा खाली स्थिति में सौंप दिया जाना था। लेकिन इस मामले में ऐसा नहीं किया गया तथा अतिक्रमण हटाने के लिए कोई कर्वाई नहीं की गई।</p> <p>3. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि एलएंडडीओ के स्वामित्व वाली खाली भूमि का समय-समय पर सर्वेक्षण नहीं किया गया जिससे पता चल सके कि भूमि अतिक्रमण रहित है।</p> <p>4. वर्तमान आबंटन को ई-धरती पोर्टल पर अपडेट नहीं किया गया था।</p>	<p>कर दिया। एआईटीएमसी ने दिनांक 16.02.2019 के पत्र के माध्यम से उपरोक्त खाली भूखंड के प्रवेश को सौंपने का अनुरोध किया था न कि 'जहाँ है जैसा है' के आधार पर। एआईटीएमसी को आबंटन सामान्य नियमों एवं शर्तों पर अन्य बातों के साथ 'जहाँ है जैसा है' के आधार पर किया गया था। उनके द्वारा आबंटन की शर्तों को स्वीकार कर लिया गया था। आबंटित भूमि से अतिक्रमण हटाने की प्रक्रिया पहले ही शुरू कर दी गई है और भूमि एआईटीएमसी को प्रस्तुत की जाएगी। यदि फिर भी एआईटीएमसी इसे अस्वीकार कर देता है तो आबंटन रद्द कर दिया जाएगा तथा भूमि को वैकल्पिक उपयोग में लिया जाएगा।</p> <p>एलएंडडीओ ने आगे बताया (अप्रैल 2021) कि दिल्ली में मंदिरों को दिल्ली सरकार की धार्मिक समिति हटा सकती है।</p>	

## अनुलग्नक II

(अध्याय-III के प्रस्तावनात्मक पैरा में संदर्भित)

‘भूमि तथा विकास कार्यालय की कार्यप्रणाली’ पर

लोक लेखा समिति के 78<sup>वें</sup> प्रतिवेदन में की गई अनुशंसाओं पर की गई कार्रवाई की स्थिति

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
पैरा 8: पट्टे पर दी गई संपत्तियों के आंकड़ों की प्रमाणिकता और भूमि अभिलेखों का कंप्यूटीरीकरण	समिति ने कहा कि उनकी सिफारिशों के आधार पर मंत्रालय/एलएंडडीओ ने सभी लीज की गई संपत्तियों के एक प्रमाणिक आंकड़ें तक पहुंचने के लिए सर्वेक्षण करना और विरासत में मिले अभिलेखों की जांच करना शुरू कर दिया था लेकिन समिति ने पाया कि स्थिति अभी भी संतोषजनक नहीं थी। उदाहरण कि लिए नज़ूल संपत्तियों से संबंधित 46 फाइलों का पता लगाया जाना अभी बाकी है और 68 इनपुट अभी पूरे किए जाने बाकी है। इसी तरह पुनर्वास संपत्तियों के लिए 12,188 इनपुट भी अभी लंबित थे। इसलिए समिति ने मंत्रालय/ एलएंडडीओ को शुरू किए गए उपायों को तेज करने और लापता फाइलों का पता लगाने और सभी पट्टे पर दी गई संपत्तियों के डेटा इनपुट को एक	<p><b>नज़ूल संपत्तियाँ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>कुल संपत्तियों की संख्या: 3,373</li> <li>कुल संपत्तियों में से पूर्ण स्वामित्व सम्पत्तियों की संख्या: 901</li> <li>पूर्ण किए गए इनपुट की सं: 2,455</li> <li>राष्ट्रीय अभिलेखागारों को भेजी गई फाइले: 17</li> </ol> <p><b>पुनर्वास संपत्तियाँ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>कुल संपत्तियों की संख्या: 49,523</li> <li>कुल संपत्तियों में से पूर्ण स्वामित्व संपत्तियों की संख्या: 26,246</li> <li>पूर्ण किए गए इनपुट की संख्या: 20,004</li> <li>शेष इनपुट: 3,273</li> </ol>	वर्तमान लेखापरीक्षा के दौरान यह देखा गया कि एलएंडडीओ के पास अभी भी पट्टे पर दी गई संपत्तियों के प्रमाणिक आंकड़ें नहीं हैं क्यों विभिन्न दस्तावेजों में अलग-अलग आंकड़ें बताए गए हैं  (पैरा 3.2 में देखें)

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	निश्चित समय सीमा में पूरा करने के लिए कहा ताकि दिल्ली में प्रमुख सरकारी संपत्तियों के अधिकार के प्रतिस्थापन और नामांतरण सहित समस्त पट्टा प्रशासन की सौंपी गई जिम्मेदारी सहज और निर्बाध तरीके से किया जा सके।	<p><b>मंत्रालय का आगे का उत्तर जैसा कि पीएसी को अक्टूबर 2013 में प्रस्तुत किया गया था</b></p> <p>पुनर्वास संपत्तियों के संबंध में पूर्ण किए गए इनपुटों की संख्या 20,334 है। अतः 30 अगस्त 2013 तक शेष इनपुटों की संख्या 2,943 है।</p>	
<p><b>पैरा 12:</b> <b>लेखापरीक्षा को रिकॉर्ड एवं दस्तावेज देने से मना करना</b></p>	<p>समिति ने मंत्रालय के उत्तर का संज्ञान लिया कि लेखापरीक्षा के लिए अभिलेखों की पूर्ति ना करने के लिए किसी भी स्तर पर जानबूझकर प्रयास या निर्णय नहीं लिया गया था। कर्मचारियों की कमी, कार्य की अधिकता और रजिस्ट्रों का रख-रखाव नहीं होने के कारण लेखापरीक्षा को कुछ रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं करवाए जा सके, यह तर्क समिति को स्वीकार्य नहीं था। उन्होंने मंत्रालय को सतर्क किया कि माँगे गए दस्तावेजों अथवा सूचना को उपलब्ध करवाने में असमर्थता का चाहे जो भी कारण हो, लेखापरीक्षा को अभिलेख, दस्तावेज और सूचना देने से इंकार परिहार्य</p>	<p>मंत्रालय ने समिति की अनुशंसाओं पर ध्यान दिया है तथा प्रतिबद्धता दिखाई है कि, भविष्य में, लेखापरीक्षा को रिकॉर्ड उपलब्ध करवाने से इंकार का कोई अवसर नहीं आएगा।</p>	<p>मंत्रालय ने पीएसी को दी गई प्रतिबद्धता नहीं निभाई क्योंकि एलएंडडीओ ने लेखापरीक्षा द्वारा माँगी गई अधिकांश सूचना/ अभिलेख उपलब्ध नहीं करवाए थे।</p> <p><b>(पैरा 3.1 में देखें)</b></p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	<p>अविश्वास और इस अनुमान का कारण बनता है कि विभाग की कार्यपद्धति में अवश्य ही कुछ गलत होगा। समिति ने इस प्रकार मंत्रालय से यह ठोस आश्वासन माँगा कि भविष्य में, किसी भी स्थिति में लेखापरीक्षा को किसी भी अभिलेख/ सूचना से इंकार नहीं किया जाएगा।</p>		
<p><b>पैरा 16:</b> <b>एनआईसी द्वारा संविदात्मक उल्लघन</b></p>	<p>समिति मंत्रालय के जवाब से संतुष्ट नहीं थी क्योंकि उनकी चिन्ताओं पर समुचित ध्यान नहीं दिया गया था। अपने पूर्व प्रतिवेदन में समिति ने जिस बात पर जोर दिया था वह यह थी, कि 2006 के निर्धारित लक्ष्य के अनुसार एनडीएमसी/ एमसीडी को बाजारों के स्थानान्तरण से संबंधित लेआउट योजनाओं और दस्तावेजों की उचित स्कैनिंग के संविदात्मक दायित्वों को एनआईसी पूरा नहीं कर सका, इसलिए शहरी विकास मंत्रालय को एनआईसी के द्वारा अपने संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने में असफलता और पर्याप्त सावधानी एवं उत्तरदायित्व के लिए मामले को सूचना प्रौद्योगिकी विभाग के साथ</p>	<p>यह निवेदन है कि आईएनए, इंदिरा चौक और राजीव चौक (कनॉट प्लेस) के अतिरिक्त सभी बाजार अधिसूचना दिनांक 24 मार्च 2006 के द्वारा संबंधित स्थानीय निकायों को स्थानान्तरित कर दिए गए थे। अब स्थानीय निकाय ही इन बाजारों के लिए पट्टाकर्ता के रूप में कार्य कर रहे थे। समिति के अवलोकनों को संचार और सूचना प्रौद्योगिकी मंत्रालय को सम्प्रेषित कर दिया गया है।</p> <p><b>अक्टूबर 2013 में मंत्रालय द्वारा पीएसी को प्रस्तुत आगे का जवाब</b></p>	<p>संबद्ध रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं करवाए गए अतः कोई टिप्पणी नहीं।</p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	<p>उठाना चाहिए। आश्चर्यजनक रूप से, शहरी विकास मंत्रालय इस मामले पर मौन रहा। ऐसी अनुचित प्रतिक्रिया के विरोध में, समिति ने एमओयूडी को तुरन्त मामले को डीओटी के समक्ष उठाने का निर्देश दिया जिससे कि संविदात्मक दायित्वों को पूरा करने में एनआईसी की असमर्थता को विभागीय प्रमुख के संज्ञान में लाया जा सके और आवश्यक सुधारात्मक कार्रवाई की जाए। समिति ने यह इच्छा भी प्रकट की कि अब जबकि लेआउट योजना को अपलोड करने के लिए एक निर्णय लिया जा चुका है इसके नियमित रूप से अपलोड के अद्यतन एवं निगरानी के लिए आवश्यक कदम उठाए जाएँ जिससे कि पब्लिक डोमेन में संदर्भ के लिए प्रामाणिक जानकारी उपलब्ध हो।</p>	<p>पब्लिक डोमेन में संदर्भ के लिए लेआउट योजना की स्कैनड प्रति एलएंडडीओ की वैबसाइट पर अपलोड कर दी गई है।</p>	
<p><b>पैरा 19:</b> प्रत्येक उद्देश्य के लिए भूमि के आबंटन के लिए संशोधित दिशानिर्देशों का</p>	<p>समिति यह जानकर चिंतित थी कि यद्यपि वर्ष 2000 में एक धार्मिक संस्थान को 400 वर्ग मीटर भूमि आबंटित की गई थी, बाद में संस्थान द्वारा अवैध रूप से कब्जा की गई अतिरिक्त भूमि को भी गैरकानूनी तरीके से</p>	<p>योगेश चन्द्र समिति ने 32 मामलों को रद्द करने की अनुशंसा की। सक्षम प्राधिकारी द्वारा 29 मामलों में आबंटन को रद्द करने का निर्णय लिया गया। सक्षम प्राधिकारी ने निम्नलिखित आवंटनों</p>	<p>संबंधित रिकार्ड उपलब्ध नहीं करवाए गए अतः कोई टिप्पणी नहीं। तथापि, एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि मामले</p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
<p><b>कड़ाई से पालन</b></p>	<p>नियमित कर दिया गया। एक अन्य मामले में लोगों के एक निश्चित वर्ग की आहत धार्मिक भावनाओं को शांत करने के लिए कथित तौर पर एक संगठन को 541.7 वर्ग मीटर भूमि पर ध्वस्त एक अवैध निर्माण को पुनर्निर्मित कर दिया गया। समिति ने आगे पाया कि यद्यपि एक अन्य धार्मिक संस्थान को 1500 वर्ग यार्ड भूमि आबंटित की गई थी, इसके द्वारा 500 वर्ग यार्ड की एक अतिरिक्त भूमि पर अतिक्रमण कर लिया गया जिसका इसे आबंटन भी कर दिया गया और इस अतिरिक्त भूमि को रद्द करने के प्रस्ताव को अभी तक अंतिम रूप नहीं दिया जा सका था। समिति का यह एक सुविचारित मत था कि धर्म की आड़ में कीमती भूमि पर किसी भी तरह का अतिक्रमण और कब्जा स्वीकार्य नहीं था और ऐसे सभी अतिक्रमणों को पूरी दृढ़ता और आवश्यक अनुनय के साथ हटाया जाना चाहिए। इसलिए, समिति ने मंत्रालय पर धार्मिक/ चैरिटेबल गतिविधियों सहित, सभी उद्देश्यों के लिए, भूमि आबंटन के</p>	<p>को रद्द नहीं करने का निर्णय लिया:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. अग्र्यपा सेवा समिति, आर.के.पुरम (400 वर्ग मीटर)</li> <li>2. सार्वदेशिक आर्य प्रतिनिधि सभा (आर्य समाज मन्दिर) (541.7 वर्ग मीटर)</li> </ol> <p>हालांकि जहाँ तक गुरु सिंह सभा को आबंटन रद्द करने का संबंध है सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस पर निर्णय लिया जाना अभी बाकी है। मंत्रालय ने संबंधित नागरिक निकायों के साथ ऐसे अवैध धार्मिक/ चैरिटेबल संस्थानों जिनका दुरुपयोग रिहायशी और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए हो रहा था, के बिजली/पानी के कनेक्शन काटने का मामला उठाया है।</p> <p><b>अक्टूबर 2013 में पीएसी को प्रस्तुत मंत्रालय का आगे का जवाब</b></p> <p>मामले की जाँच की जा रही है।</p>	<p>की जाँच की जा रही थी और सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिए गए निर्णय के अनुसार कार्रवाई की जाएगी। यदि आवश्यक हुआ तो एनसीटी दिल्ली की सरकारी धार्मिक समिति के साथ मामले को उठाया जाएगा। यह दर्शाता है कि एलएंडडीओ ने पीएसी को मंत्रालय के जवाब (अक्टूबर 2013) के सात वर्षों के बाद भी अभी तक आवश्यक सुधारात्मक कार्रवाई नहीं की।</p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	<p>लिए योगेश चन्द्र समिति द्वारा निर्धारित संशोधित दिशा-निर्देशों का कड़ाई से पालन करने और जहाँ कहीं आवश्यक हो, सरकारी भूमि पर अतिक्रमण को रोकने के लिए कड़े उपाय करने का दबाव डाला। समिति यह भी चाहेगी कि मंत्रालय ऐसे धार्मिक/ चैरिटेबल निर्माणों के, जिनका रिहायशी और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए दुरुपयोग हो रहा था, बिजली और पानी के कनेक्शन काटने पर विचार करे।</p>		
<p><b>पैरा 23:</b> <b>भूमि किराया संशोधन (आरजीआर) सैल का अस्थायी रूप से बंद होना</b></p>	<p>मंत्रालय का तर्क कि भूमि किराए के संशोधन से संबंधित कार्य कभी भी बंद नहीं हुआ यद्यपि भूमि किराया संशोधन (आरजीआर) सैल दो वर्ष से अधिक के लिए बन्द था स्वीकार्य नहीं था क्योंकि फरवरी 2010 में आरजीआर सैल के पनरुत्थान के पश्चात जून, 2012 में 1516 मामलों में भूमि किराये को संशोधित किया गया था। अतः इससे इनकार नहीं किया जा सकता की लंबित मामलों में भूमि किराया संशोधन से संबंधित कार्य सैल के कार्यशील न होने के कारण एवं कर्मचारियों की कमी के कारण गंभीर रूप से</p>	<p>बकाया भूमि किराए की वसूली के लिए कदम उठाए गए हैं। 2008-09 से 2012-13 (दिसम्बर 2012 तक) के दौरान नज़ूल संपत्तियों से ₹290.66 करोड़ का भूमि किराया वसूला गया है। संबंधित पट्टेदारों को ब्याज सहित भूमि किराया जमा करवाने के लिए नोटिस जारी किए गए हैं। जब कभी भी कोई भी आवेदक नामांतरण, प्रतिस्थापन, संपरिवर्तन आदि के लिए अनुरोध करता है, तो भूमि किराया सहित सभी बकाया राशि की वसूली की जाती है।</p>	<p>एलएंडडीओ ने उत्तर दिया (अप्रैल 2021) कि भूमि किराया संशोधन सैल के गठन के लिए मानव शक्ति सहित अतिरिक्त आधारभूत ढाँचे की आवश्यकता होगी। तदनुसार, सक्षम प्राधिकारी से संगत अनुमोदन की प्राप्ति आवश्यक होगी जिसमें कुछ समय लग सकता है। अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान, यह देखा गया कि 29 नमूना संपत्तियों में से 10</p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	<p>प्रभावित हुआ। अब जबकि आरजीआर सैल ने कार्य करना प्रारम्भ कर दिया था, समिति ने मंत्रालय/ एलएंडडीओ पर यह दबाव डाला कि भूमि किराया के संशोधन के बकाया मामलों को समयबद्ध तरीके से पूरा किया जाए और यह सुनिश्चित किया जाए कि कार्य के पूर्ण होने तक सैल कार्यरत रहे। समिति नज़ूल संपत्तियों के भूमि किराया के सही बकाए अर्थात् वर्ष 2008-09 से 2012-13 (दिसम्बर 2012 तक) के दौरान ₹341.36 करोड़ के संग्रह के संबंध में और निश्चित समय सीमा में सभी बकाया भूमि किराये की वसूली के लिए उठाए गए विशिष्ट और अतिरिक्त कदमों से भी अवगत होना चाहेगी।</p>	<p><b>अक्टूबर 2013 में पीएसी को प्रस्तुत मंत्रालय का आगे का जवाब</b></p> <p>2008-09 से दिसंबर 2012 तक कुल संग्रहित भूमि किराया ₹341.36 करोड़ था, जिसमें ₹290.66 करोड़ केवल नज़ूल संपत्तियों से संबंधित था।</p>	<p>मामलों में आबंटन के बाद से भूमि किराया संशोधित नहीं किया गया था, और 7 मामलों में भूमि किराया देर से संशोधित किया गया था।</p> <p style="text-align: right;"><b>(पैरा 3.3.2.2)</b></p>
<p><b>पैरा 27:</b> <b>मुद्रणालयों, पेट्रोल पम्पों और विद्यालयों द्वारा पट्टा शर्तों का उल्लंघन</b></p>	<p>समिति यह जानकार संतुष्ट थी कि उनकी अनुशंसाओं के अनुसरण में वर्ष 2011-12 में पेट्रोल पम्पों के 19 निरीक्षण किए गए और उन पेट्रोल पम्पों के विरुद्ध पट्टा आबंटन पत्र की शर्तों के अंतर्गत कार्रवाई की गई जिन्होंने समय-समय पर माँगे गए हर्जाने/ दुरुपयोग शुल्क की शर्तों/ पत्र का अनुपालन नहीं किया।</p>	<p>समिति के परामर्श के अनुपालन में, इस कार्यालय ने पट्टे के नियमों एवं शर्तों के अनुसार कार्रवाई की है। जिसके फलस्वरूप, एलएंडडीओ द्वारा निरीक्षण किए गए पेट्रोल पम्पों की संख्या 2011-12 में 19 से बढ़कर 2012-13 में 26 हो गई जिसके परिणामस्वरूप ₹7.43 करोड़ की राशि की</p>	<p>अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान निम्नलिखित जाँच-परिणाम प्राप्त हुए:</p> <p><b>मुद्रणालय:</b> <b>डेली मिलाप:</b> अक्टूबर 2013 के पश्चात केवल जून 2018 में निरीक्षण किया गया था।</p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	<p>इसके अतिरिक्त ₹5.11 करोड़ (लगभग) की राशि तेल कंपनियों से भूमि किराये के लिए प्राप्त की गई थी। समिति ने यह इच्छा भी प्रकट की कि चूक करने वाले पेट्रोल पम्पों के विरुद्ध शुरू किए गए उपायों को एक निर्णायक अंत तक पहुँचाया जाना चाहिए। उन्होंने यह इच्छा भी प्रकट की कि ऐसे ही आवधिक निरीक्षण मुद्रणालयों और विद्यालयों के विरुद्ध भी किए जाने चाहिए जिससे कि नियमों एवं शर्तों के उल्लंघन का पता लगाया जा सके, यदि कोई हों तो, और चूककर्ताओं के विरुद्ध आवश्यक दण्डात्मक एवं कानूनी कार्रवाई प्रारम्भ की जाए।</p>	<p>वसूली दुरुपयोग/ हर्जाने के रूप में हुई। आगे, 2012-13 में 24 विद्यालयों/ महाविद्यालयों का भी निरीक्षण किया गया। जिसकी अगली कड़ी के रूप में, 12 मांगपत्र जारी किए गए थे और इनमें से 9 ने पहले ही बकाया भुगतान चुका दिया है, जिसके परिणामस्वरूप ₹5.05 करोड़ की वसूली दुरुपयोग/ क्षति शुल्क के रूप में हुई। मुद्रणालय प्लाटों के संबंध में भी पट्टे के नियमों एवं शर्तों के अनुसार कार्रवाई प्रारम्भ की गई।</p> <p><b>अक्टूबर 2013 में पीएसी को प्रस्तुत मंत्रालय का आगे का जवाब</b></p> <p>कुल 9 मुद्रणालय प्लाटों में से 5 मुद्रणालय प्लाटों के संबंध में निरीक्षण प्रारम्भ किए गए हैं।</p>	<p>बकाया अन्तिम अद्यतन राशि की गणना और आबंटी से वसूली नहीं की गई थी।</p> <p><b>गुलाब सिंह एंड संस:</b> सितम्बर 2012 के पश्चात केवल अगस्त 2018 में निरीक्षण किया गया था। जारी किए गए माँग पत्र में पिछले बकाये सम्मिलित नहीं थे, न ही एलएंडडीओ इनमें से कोई बकाया वसूल कर पाया था।</p> <p><b>डेली तेज:</b> मई 2013 के पश्चात् निरीक्षण फरवरी 2019 में किया गया था। निरीक्षण बिना स्वीकृत भवन योजना के किया गया था। बकाया अन्तिम अद्यतन राशि की गणना और आबंटी से वसूली नहीं की गई थी।</p> <p><b>(अनुलग्नक-1 देखें)</b></p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
			<p><b>पेट्रोल पम्प:</b></p> <p><b>मैसर्स प्रेम सर्विस स्टेशन:</b> पिछला निरीक्षण 1995 में किया गया था। बकाया अंतिम अद्यतन देय राशि की गणना और आबंटी से वसूली नहीं की गई थी।</p> <p><b>मैसर्स कृष्णा फिलिंग सर्विस स्टेशन:</b> जून 2008 में आबंटन के पश्चात् कोई निरीक्षण नहीं किया गया। बकाया अन्तिम अद्यतन देय राशि की गणना और आबंटी से वसूली नहीं की गई</p> <p><b>(अनुलग्नक-1 देखें)</b></p> <p><b>विद्यालय:</b></p> <p><b>केन्द्रीय विद्यालय, एन्ड्र्यूज गंज:</b> जुलाई 2011 के पश्चात् कोई निरीक्षण नहीं किया गया। बकाया अन्तिम अद्यतन देय राशि की गणना और आबंटी से</p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
			<p>वसूली नहीं की गई थी।</p> <p><b>विद्या भवन कन्या उच्च माध्यमिक विद्यालय, करोल बाग:</b> जून 2008 के पश्चात् कोई निरीक्षण नहीं किया गया। बकाया अंतिम अद्यतन देय राशि की गणना और आबंटी से वसूली नहीं की गई थी।</p> <p><b>बाल भारती विद्यालय, पूसा रोड़:</b> निरीक्षण फरवरी 1999, जुलाई 2003, मई 2005, फरवरी 2012, अक्टूबर 2016 और फरवरी 2019 में किए गए। बकाया अन्तिम अद्यतन देय राशि की गणना और आबंटी से वसूली नहीं की गई थी।</p> <p><b>(अनुलग्नक-1 देखें)</b></p> <p>इस प्रकार, एलएंडडीओ ने पीएसी के साथ किए गए अपने वादों को पूरा नहीं किया। इसने</p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
			न तो निर्धारित अन्तरालों पर निरीक्षण किए और न ही बकाया अद्यतन राशि की गणना और वसूली इन आबंटियों से की।
59 <sup>वें</sup> प्रतिवेदन की अनुशंसा संख्या 14	समिति अधिक से अधिक सार्वजनिक हित के लिए सार्वजनिक संसाधनों को परिनियोजित करने की इच्छा से सामाजिक, चैरिटेबल, धार्मिक और शैक्षणिक संस्थानों के साथ-साथ अस्पतालों, सार्वजनिक सेवा अभिकरणों को तुलनात्मक रूप से कम प्रीमियम पर भूमि आबंटित करने में सरकार की चिंता और प्रतिबद्धता की सराहना करती है। साथ ही समिति का यह सुविचारित मत है कि यह सम्बंधित मंत्रालयों का कर्तव्य और उत्तरदायित्व है कि वे निरंतर निगरानी के माध्यम से यह सुनिश्चित करें कि ऐसे सभी आबंटी सरकार द्वारा निर्धारित अधिक से अधिक सार्वजनिक हित के लिए आबंटन के नियमों और शर्तों को ईमानदारी से पूरा करते हैं। जहाँ तक वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए भूमि के आबंटन का संबंध है, भूमि का	डीडीए की भूमि दरों के आधार पर भूमि दरों के संशोधन के लिए एक प्रस्ताव सरकार के पास विचाराधीन है।	अप्रैल 2000 से पूर्वव्यापी प्रभाव से मई/ जून 2017 में भूमि दरों को संशोधित किया गया था।  आगे, एलएंडडीओ ने बताया (अप्रैल 2021) कि यह निर्णय लिया गया है कि एलएंडडीओ की दरें डीडीए की दरों के समक्रमिक होंगी। जब भी और जैसे ही डीडीए दरें जारी करता है, एलएंडडीओ में समान दरें लागू करने के प्रस्ताव पर विचार किया जाएगा।

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	<p>वास्तविक मूल्य उस सीमा के अनुरूप हो जिस सीमा तक बाज़ार दर बिना किसी अपवाद के वसूल की जानी चाहिए। कॉमनवैल्थ खेलों के लिए एक होटल के निर्माण के लिए एलएंडडीओ के द्वारा तीन एकड़ भूमि की नीलामी जिससे सरकार को को ₹611 करोड़ कि राशि मिली, भूमि का सही मूल्य दर्शाती है। इसलिए ,समिति मंत्रालय/ एलएंडडीओ से अनुरोध करती है कि वह पारदर्शी तरीके से उच्च राजस्व अर्जित करने के लिए क्षमता का पूरी तरह से पता लगाए और उसका दोहन करे ताकि नवीनीकरण और नए आबंटन के सभी मामलों में भूमि का अधिकतम मूल्य निकाला जा सके विशेष रूप से, वाणिज्यिक पट्टों के मामलों में। समिति आगे चाहती है कि डीडीए द्वारा निर्धारित क्षेत्रीय औसत नीलिअमी दरों के साथ वाणिज्यिक संपत्तियों के लिए प्रीमियम और भूमि किराए को जोड़ने की व्यवहार्यता को ध्यान में रखा जाए जैसा कि समिति को आश्वासन दिया गया है।</p>		

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
59 <sup>वें</sup> प्रतिवेदन की अनुशंसा संख्या 15	समित यह जानकर उद्विग्न है कि भूमि किराया प्राप्तियां जोकि एलएंडडीओ की प्रमुख प्राप्तियों में से एक हैं, अपेक्षाकृत बेहद कम हैं, बावजूद इसके कि हजारों एकड़ भूमि प्राइम लोकेशनों पर लीज पर दी गई है जिसका संभावित मूल्य ₹1,18,000 करोड़ से ₹3,44,000 करोड़ तक है। इसके अतिरिक्त, मंत्रालय ने पिछली बार 1998 में भूमि आबंटन के लिए प्रीमियम दरों को संशोधित किया था जो वर्ष 2000 तक वैध थी। समिति ने पाया कि भूमि के किराए और प्रीमियम के कारण कम प्राप्तियाँ मुख्य रूप से वर्ष 1984 में विकसित नज़ूल पट्टों के लिए भूमि के किराए में वृद्धि के सूत्र को जारी रखने और अपनाने के कारण हैं, जिसका अब इन संपत्तियों के वर्तमान किराए/ बाजार मूल्य से कोई संबंध नहीं है। मंत्रालय का यह तर्क कि वे कैबिनेट द्वारा अनुमोदित 1984 के सूत्र का पालन कर रहे हैं निरर्थक है क्योंकि यह कैबिनेट का कर्तव्य नहीं है कि वह मंत्रालय को अपने विचार के लिए एक नोट रखने के	कार्य आवास मंत्रालय के पत्र संख्या:- जे22011/1/70-एलआई (वाल्सूम-IV) दिनांक 24.12.1983 में भूमि के किराए में वृद्धि के लिए एक अन्तर्निर्मित सूत्र प्रदान किया गया है कि संशोधन 10 वर्ष/ 20 वर्ष / 30 वर्ष/ 40 वर्ष की समाप्ति के बाद किया जाना है। आगे, भूमि किराया भूमि दरों की एक प्रतिशतता है। डीडीए की भूमि दरों के आधार पर भूमि दरों के संशोधन के लिए एक प्रस्ताव सरकार के पास विचाराधीन है।	1 अप्रैल 2000 से पूर्वव्यापी प्रभाव से मई/ जून 2017 में भूमि दरों को संशोधित किया गया था।

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	<p>लिए याद दिलाए, लेकिन यह जिम्मेदारी नोडल मंत्रालय के पास है कि वह समय-समय पर उचित नीतिगत निर्णयों के लिए कैबिनेट से सम्पर्क करे। समिति मंत्रालय से यह स्पष्टीकरण मांगती है कि उन्हें 1984 के पश्चात् भूमि के किराए में वृद्धि के लिए कैबिनेट के पास जाने से किस कारण ने रोका और सरकारी खजाने को होने वाले नुकसान की पूर्ति कैसे की जा सकती है। आगे समिति यह अनुशंसा करती है कि भूमि की दरों/ भूमि के किराये में उचित संशोधन के लिए मामले को अत्यावश्यकता के साथ कैबिनेट के समक्ष ले जाया जाए। समिति यह भी अनुशंसा करती है कि कैबिनेट के अनुमोदन के पश्चात फरवरी 1984 के कार्यालय आदेश में निर्हित संशोधन कि देय तिथि के पश्चात से बीत चुके वर्षों की संख्या के आधार पर भूमि के किराये में वृद्धि के लिए विशिष्ट गुणकों को उपयुक्त रूप से संशोधित किया जाए और बकाया राशि को पूर्वव्यापी रूप से वसूल किया जाए। इस बात पर जोर देने की आवश्यकता</p>		

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	<p>नहीं है कि भूमि बाजार में उतार-चढ़ाव के अनुरूप नियमित अंतराल पर अर्धवर्षावर्षीय संशोधन के लिए क्षेत्रवार किराया मूल्यों की अनुसूची पर भी विचार किया जाए जिससे कि प्राइम लोकेशनों पर एलएंडडीओ की विशाल सम्पतियों से उचित राजस्व प्राप्त हो सके।</p>		
<p><b>59<sup>वें</sup> प्रतिवेदन की अनुशंसा संख्या 26</b></p>	<p>समिति ने पाया है कि दिसम्बर 2010 तक 13 मामले सर्वोच्च न्यायालय में, 323 मामले उच्च न्यायालयों में और 273 मामले निचले न्यायालयों में लंबित हैं। इसी प्रकार, सम्पदा अधिकारी की अदालत में 303 मामले लंबित थे। समिति को सूचित किया जाता है कि इतने सारे अदालती मामलों का लंबित होना एलएंडडीओ के नियंत्रण से बाहर है क्योंकि इसमें न तो कोई कानूनी अनुभाग है और न ही अपना आधिवक्ताओं का कोई पैनल है जिसके लिए इसे कानून मंत्रालय द्वारा नियुक्त सरकारी अधिवक्ताओं पर निर्भर रहना पड़ता है। यह मामले को और खराब करता है कि लंबे समय से एलएंडडीओ में कोई भी नियमित संपदा अधिकारी उपलब्ध</p>	<p>समिति की अनुशंसाओं को ध्यान में रखते हुए एक कानूनी प्रकोष्ठ के गठन के लिए आवश्यक कार्रवाई प्रारम्भ की गई है, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित भी सम्मिलित है:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. कानूनी प्रकोष्ठ के गठन के लिए सक्षम प्राधिकारी का अनुमोदन प्राप्त कर लिया गया है। पदों पर नियुक्ति के लिए चयन प्रक्रिया भी प्रारम्भ कर दी गई है। कानूनी सलाहकार के पद पर नियुक्ति की जा चुकी है</li> <li>ii. शहरी विकास मंत्रालय द्वारा कार्मिक एवं प्रशिक्षण विभाग के साथ संपदा अधिकारी के पद पर एक अवर</li> </ol>	<p>अनुवर्ती लेखापरीक्षा के दौरान एलएंडडीओ में कानूनी प्रकोष्ठ मौजूद नहीं पाया गया। एलएंडडीओ ने बताया (अप्रैल 2021) कि एलएंडडीओ में एक कानूनी प्रकोष्ठ विद्यमान है, यद्यपि वर्तमान में कोई भी कर्मचारी प्रकोष्ठ में काम नहीं कर रहा है क्योंकि कोविड महामारी के कारण कोई भर्ती नहीं की जा सकी है। कानूनी प्रकोष्ठ में कर्मचारियों की नियुक्ति की प्रक्रिया शीघ्र ही प्रारम्भ की जाएगी।</p>

पैरा संख्या एवं विषय	अनुशंसा	जुलाई 2013 में पीएसी की 78 <sup>वीं</sup> रिपोर्ट पर एलएंडडीओ द्वारा दिया गया उत्तर	वर्तमान स्थिति
	<p>नहीं है और इसलिए एक अथवा दूसरे शाखा अधिकारी द्वारा अस्थायी आधार पर कार्यभार को संभाला जा रहा है। समिति ने पाया कि उपरोक्त बाधाओं को दूर करने के लिए अदालती मामलो, आरटीआई आवेदनों आदि से संबंधित मामलों से निपटने के लिए एलएंडडीओ में एक अलग प्रकोष्ठ को गठित करने का प्रस्ताव प्रक्रियाधीन है। तथापि मंत्रालय का यह तर्क कि कानूनी प्रकोष्ठ के गठन के लिए एक निश्चित समय सीमा का संकेत देना संभव नहीं है, स्वीकार्य नहीं है। इसलिए समिति ने मंत्रालय पर कानूनी प्रकोष्ठ के गठन और एलएंडडीओ में एक स्थायी संपदा अधिकारी की नियुक्ति के लिए तत्काल आवश्यक उपाय प्रारम्भ करने के लिए दबाव डाला जिससे कि बड़ी संख्या में लंबित अदालती मामलों को न्यूनतम तक कम किया जा सके और बकाया की वसूली, अतिक्रमण आदि को हटाने के मामलों, जो अदालतों में मुकदमों से बाधित हैं, प्रभावी ढंग से संबोधित किया जा सके।</p>	<p>सचिव स्तर के अधिकारी की नियुक्ति का मामला उठाया गया है।</p>	

**अनुलग्नक -III**  
**(पैरा 3.3.2.1 में संदर्भित)**  
**बकाया भूमि किराया और उस पर ब्याज को दर्शाती विवरणी**

(₹ लाख में)

क्रम सं.	सम्पत्ति की पहचान	भूमि किराया (संशोधित भूमि किराए एवं अतिरिक्त भूमि किराए सहित)	भूमि किराए पर ब्याज
1	केन्द्रीय विद्यालय, एन्ड्रयूज गंज	0.56	1.48
2	विद्या भवन कन्या उच्च माध्यमिक विद्यालय, न्यू राजेन्द्र नगर	0.47	0.55
3	डेली मिलाप, बहादुर शाह जफर मार्ग	164.32	134.93
4	डेली तेज, बहादुर शाह जफर मार्ग	61.03	1.64
5	गुलाब सिंह एंड सन्स, बहादुर शाह जफर मार्ग	45.73	9.16
6	होटल ली मैरीडियन, जनपथ	199.41	488.20
7	होटल तेज मानसिंह, मान सिंह रोड़	15.83	45.06
8	विमहान्स हॉस्पिटल, नेहरू नगर	0.59	0.27
9	सेंट स्टीफन्स हॉस्पिटल, तीस हजारी	0.15	0.08
10	एफ-2, क्वांट प्लेस	23.67	45.25
11	अलंकार सिनेमा, लाजपत नगर	95.29	41.00
12	सेन्टर ऑफ इण्डियन ट्रेड यूनियंस, राउज़ एवेन्यू	32.82	0.49
13	ऑल इण्डिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस, दीन दयाल उपाध्याय मार्ग	41.32	6.59
14	इण्डियन नेशनल ट्रेड यूनियन कांग्रेस, भाई वीर सिंह मार्ग	5.64	6.04
15	मैसर्स केसन एन्टरप्राइजेस (गैस गोदाम), सरदार पटेल मार्ग	2.94	1.10
16	बीपीसीएल, मैसर्स प्रेम सर्विस स्टेशन, जे.बी. टीटो मार्ग	2.96	7.11

2021 की प्रतिवेदन सं. 17

17	बीपीसीएल, कृष्णा फिलिंग सर्विस स्टेशन, मिन्टो रोड़	145.85	64.41
18	17, जोर बाग	0.90	0.97
19	29, औरंगज़ेब रोड़	8.21	18.13
20	7, गैरेज, गोल मार्किट	0.09	0.09
21	1, हैली रोड़	19.70	19.51
	<b>कुल</b>	<b>867.48</b>	<b>892.06</b>



© भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक  
[www.cag.gov.in](http://www.cag.gov.in)