

अध्याय-IV : पट्टों का प्रबन्धन

4.1 पट्टों के प्रबन्धन की निराशाजनक स्थिति

लीज अनुबंध के निबन्धन और शर्तों के अनुसार सामान्यतः खाली या बेकार भूमि को किराया एवं वर्धित किराये के नवीनीकरण के अधीन रहते हुए निश्चित अवधि के लिए प्रीमियम सार्वजनिक या निजी उपभोगताओं को विभिन्न स्थानों पर लीज पर दे दिया जाता है ।

इन पट्टों का प्रबंधन बहुत ही महत्वपूर्ण है क्योंकि इन पट्टों का सही समय पर नवीनीकरण न करने से सरकार को भारी राजस्व हानि हो सकती है और भूमि पर सरकार का दावा संकट में पड़ सकता है । प्रायः भूमि के मामलों में उचित संविदा की कमी से दीर्घकालिक मुकद्दमेबाजी हो सकती है। मंत्रालय के पट्टों के शीघ्र नवीनीकरण से संबंधित मार्च, 1995 के निर्देशों के अनुसरण में डी.ई.ओ. को लीज पट्टे पर लेने वालों को पट्टे की समाप्ति के बारे में अग्रिम बताने के साथ-साथ किराये का अद्यतन भुगतान करने की आवश्यकता और मामले के नवीनीकरण प्रक्रिया के बारे में कार्यवाही शुरू करना था ।

मार्च 2010 तक 11,033 करोड़ रुपये मूल्य की 2500 एकड़ भूमि 2.13 करोड़ रुपये के वार्षिक किराये पर पट्टे पर थी जो कि भूमि की वर्तमान बाजार मूल्य से काफी कम था। 3780 पट्टों के नवीनीकरण के निस्तारण में कोई प्रगति नहीं थी क्योंकि मात्र 899 मामलों में नवीनीकरण के अनुरोध प्राप्त हुए थे। 1800 मामलों में, जिनमें नवीनीकरण के लिए कोई अनुरोध प्राप्त नहीं हुए थे, उनमें पट्टेदार की बेदखली के लिए कार्यवाही नहीं हुई, बाकी 1081 मामलों में स्थिति साफ नहीं थी ।

उपर्युक्त यह दर्शाता है कि इन पट्टों पर निम्न स्तर का प्रबन्धन सुनिश्चित करने में डी.ई.ओ. असफल रहा, डी.जी.डी.ई. ने मार्च 2010 में बताया कि क्षेत्र कार्यालयों द्वारा कैलेंडर अपनाने के लिए दिशा-निर्देश जारी किये गये थे और 220 एकड़ क्षेत्रफल के 464 पट्टों का नवीनीकरण हो गया था। 3.39 करोड़ रुपये की वसूली की जा चुकी थी। कई एजेंसियों की भागीदारी के कारण देरी के लिए उत्तरदायित्व निर्धारित नहीं किया जा सका । मार्च 2010 तक बकाया पट्टे मामलों की स्थिति तालिका 4 में दर्शायी गई है:-

तालिका 4

कमान के अनुसार तथा वर्ष अनुसार पट्टों के नवीनीकरण में देरी

क्रम संख्या	कमान	0 - 1 वर्ष	2- 5 वर्ष	6-10 वर्ष	10 वर्ष से अधिक	कुल	कुल क्षेत्रफल (एकड़ में)
1.	मध्य	37	125	219	1542	1923	} 2500
2.	दक्षिणी	12	87	169	1112	1380	
3.	पश्चिमी	30	50	27	204	311	
4.	पूर्वी	4	5	21	116	146	
5.	उत्तरी	शून्य	शून्य	1	19	20	
6.	दक्षिण-पश्चिमी	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	
	योग	83	267	437	2993	3780	2500

4.2 पट्टों के नवीनीकरण में देरी के मामले

लेखापरीक्षा ने तीन कमानों⁷ में यह पाया कि समाप्त/अवसित पट्टे 1942-2009 तक अनाधिकृत कब्जे में थे। लेखापरीक्षा द्वारा जाँचे गये कुछ समाप्त/अवसित पट्टों के पृथक मामले निम्न हैं:-

- डी.ई.ओ. चैन्नई के अर्न्तगत पल्लावरम में चार मामलों में 3.33 एकड़ पट्टे युक्त भूमि पूर्व-पट्टेदारों के पास 1971 से 1996 तक अनाधिकृत कब्जे में थी। इन पट्टों का नवीनीकरण नहीं हुआ था और पूर्व-पट्टेदारों ने भूमि पर व्यावसायिक गतिविधियाँ शुरू कर दी थी। मंत्रालय के पास बेदखली के लिए ये मामले काफी लम्बे समय से विचाराधीन थे जिसके कारण 3.60 करोड़ रुपये के किराये की वसूली नहीं हुई।
- मध्य कमान में उत्तर प्रदेश राज्य विद्युत बोर्ड के पास कुल 6.20 एकड़ के पट्टे की भूमि 23 से लेकर 43 वर्षों की अवधि में नवीनीकरण नहीं हुआ। बेदखली या किराये की वसूली के लिए कोई कार्यवाही नहीं की गयी। सितम्बर 2010 तक डी.ई.ओ. आगरा से जबाव अपेक्षित था।
- पट्टा सहमति के निष्पादन के बिना हैदराबाद क्रिकेट एसोसिएशन और स्पोर्ट्स अथारिटी आफ आन्ध्र प्रदेश के पास 23.97 एकड़ भूमि लगातार अनाधिकृत कब्जे में थी और किराये के 3.66 करोड़ रुपये बकाया थे। लेखापरीक्षा द्वारा यह मामला उठाने के उपरान्त दिसम्बर 2009 में सम्पूर्ण किराये की राशि की वसूली हुई।
- पट्टे समझौते के विचाराधीन होने के बावजूद महाराष्ट्र राज्य विद्युत बोर्ड के पास सन् 1994 से बिना वार्षिक पट्टा किराये की राशि 18.60 लाख रुपये का भुगतान किये 4.08 एकड़ भूमि थी। लेखा परीक्षा के प्रश्न के जबाव में डी.ई.ओ. पुणे ने अगस्त 2009 में बताया कि प्रारूप पट्टा सहमति 1994 में डी.जी.डी.ई. को भेजा गया था और अनुमोदन लम्बित था।
- दिसम्बर 1994 में, पुणे में 25.58 एकड़ बी-3 भूमि स्वैच्छिक रूप से पुणे क्लब में मिला ली गई और मंत्रालय के मंजूरी के अनुसार ए-1 भूमि में पुनः वर्गीकृत कर दी गई। इस पुनःग्रहण भूमि को राजेन्द्र सिंह जी संस्थान, पुणे, जोकि रक्षा भूमि पर एक गोल्फ कोर्स युक्त क्लब है, के द्वारा अधिकृत किया गया। डी.ई.(नार्थ), पुणे के रिकार्ड के अनुसार अगस्त, 2009 तक किराया और सम्बन्धित प्रभारों के अर्न्तगत इस संस्थान पर 16.11 लाख रुपये बकाया थे।
- मंत्रालय ने मई 2000 में, मई 2001 से पाँच वर्षों की अवधि के लिए 8.43 लाख रुपये वार्षिक किराया व 42.15 लाख रुपये प्रीमियम पर 0.53 एकड़ भूमि इन्द्रप्रस्थ गैस लिमिटेड, नई दिल्ली को पट्टे पर दी। यह पट्टा मई 2006 में समाप्त हो गया। मंत्रालय ने जुलाई 2009 में लीज को पाँच वर्षों के लिए मई 2006 से मई 2011 तक के लिए 24.09 लाख रुपये वार्षिक किराया व 1.20 करोड़ रुपये प्रीमियम पर नवीनीकरण के लिए मंजूरी दी। लेखापरीक्षा ने पाया कि पट्टे के नवीनीकरण में तीन वर्षों से अधिक की देरी के अलावा, आई. जी. एल. से मई 2006 से मई 2008 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया की मात्र 16.86 लाख रुपये प्राप्त किया गया, जिसके परिणामस्वरूप 1.76 करोड़ रुपये पट्टा किराया व प्रीमियम के रूप में आई.जी.एल. से बकाया था (सितम्बर 2009)। डी.ई.ओ., दिल्ली छावनी से कोई जबाव प्राप्त नहीं हुआ।
- मंत्रालय ने 0.16 लाख रुपये वार्षिक की दर से मई 1949 से 30 वर्षों की अवधि के लिए 6.70 एकड़ भूमि यूपी. फूड ग्रेन विभाग के पक्ष में पट्टे के क्रियान्वयन हेतु मंजूरी दी। यह

⁷ मध्य, दक्षिणी और पश्चिमी

पट्टा 90 वर्षों तक नवीनीकरण हो सकता था। इस पट्टे की प्रथम अवधि मई 1978 में और दूसरी अवधि 0.24 लाख रुपये के किराये पर मई 2007 में समाप्त हो गया। यद्यपि रक्षा सम्पदा विभाग 60 वर्षों के बीतने के बाद भी औपचारिक पट्टा डीड क्रियान्वयन के अलावा द्वितीय अवधि में किराये के मद में 7.20 लाख रुपये की वसूली में असफल रहा।

- रानीखेत कैंट में जनवरी 1918 से 155.31 रुपये वार्षिक किराये के भुगतान पर 5.212 एकड़ **बी-3 भूमि** जोकि **वेस्ट व्यू एंड वेस्ट माउंट** के नाम से जानी जाती है, **रिहायशी उद्देश्य** से 66 वर्षों के लिए पट्टे पर निजी पार्टियों⁸ के पास रही थी। वर्ष 1942 में लखनऊ जिला मुख्यालय ने इस भूमि पर स्थित बंगला को **“यूरोपियनों के लिए होटल ”** के रूप में प्रयोग हेतु पाँच वर्षों के अनापत्ति प्रमाण-पत्र स्वीकृत किया जो दिसम्बर, 1948 में समाप्त हुआ। तब से यह भूमि होटल के रूप में प्रयोग की जा रही थी। इस प्रकार किराये के मानक तालिका के अनुसार 4.21 करोड़ रुपये की भूमि जिसे पट्टे पर रिहायशी उद्देश्यों के लिए दिया गया था 1948 से बिना व्यावसायिक किराये के भुगतान के 8 होटल के रूप में प्रयोग किया जा रहा था और इतने लम्बे समय तक निजी लोगों के पास अनाधिकृत कब्जे में रही। भूमि का व्यावसायिक प्रयोग (होटल) के लिए 2004-2009 की अवधि में किराया 2.11 करोड़ रुपये आँकी गई।
- जुलाई 2003 में मंत्रालय ने **उत्तरी दिल्ली पावर लिमिटेड** को किरबी प्लेस में नारायणा ग्रिड उप स्टेशन से ग्रिड उपस्टेशन के बीच रक्षा भूमि में लगभग 4 कि.मी. लम्बी भूमिगत विद्युत केबिल डालने के लिए अनुमति दी। मंत्रालय ने रक्षा भूमि में कार्य करने हेतु अनुमति देने के 6 वर्षों बाद अप्रैल 2009 में 15.09 लाख रुपये वार्षिक दर से पट्टे के किराये की मंजूरी दी। यद्यपि मंजूरी में लाइसेंस फीस के लिए 75.47 लाख रुपये प्रीमियम को नहीं दर्शाया, जिसके फलस्वरूप एन.डी.पी.एल. से पट्टा किराया और प्रीमियम की राशि 1.51 करोड़ रुपये पाँच वर्षों (2003-2008) के लिए वसूली नहीं की जा सकी (सितम्बर 2009)।

लेखापरीक्षा ने निष्कर्ष निकाला कि पट्टों के नवीनीकरण के तीव्र और समयाधीन निर्देशों के बावजूद मामलों को उचित महत्ता नहीं दी जा रही थी। पट्टेदारों को बिना पट्टा अनुबंध पत्र के भूमि देना और पट्टा अनुबंध पत्रों की समाप्ति के उपरान्त भी रक्षा भूमि पर कब्जा रखना डी.ई.ओ. और सेना प्राधिकारी (एल.एम.ए.) का अपनी भूमि को खाली कराने में असमर्थता दर्शाता है। इन सभी मामलों में राजस्व हानि के अलावा एल.एम.एज को सैनिक कार्रवाई सम्बन्धी रणनीतिक एवं क्रियात्मक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु अपनी वैध साधनों से भी वंचित रहना पड़ा।

4.3 पट्टेदारों द्वारा अनियमित उपपट्टे

- अप्रैल 2002 में **इंस्टीट्यूट फार डिफेंस एनालाइसिस (आई.डी.एस.ए.) दिल्ली** को 1 रुपये के वार्षिक सांकेतिक किराये पर 30 वर्षों के लिए 6.5 एकड़ रक्षा भूमि इस शर्त पर दी गयी कि इस भूमि को उपपट्टे पर नहीं दिया जायेगा, लेकिन आई.डी.एस.ए. ने फरवरी, 2008 में 78.00 लाख रुपये वार्षिक किराये पर 0.55 एकड़ भूमि तीन वर्षों के लिए मेसर्स रेजीडेंसी होटल को उपपट्टे पर दे दिया और फरवरी, 2008 से जुलाई, 2009 के बीच उगाहे गये 19.50 लाख रुपये प्रतिभूति जमा सहित 1.17 करोड़ रुपये लोक निधि (भारत की समेकित निधि) में जमा नहीं कराये गये।

⁸ (1)-(i) सुश्री अख्तर जान धर्मपत्नी अब्दुल सलाम (ii) श्री खालिद मसूद सलाम (iii) श्री सईद अनवर सलाम (iv) कुंअर सलाम

(2) श्री अब्दुल रहमान (3) (i) सुश्री मेहर निगार बेगम (ii) सुश्री ताहिरा बेगम (iii) सुश्री नसीमा बेगम

- मार्च 1964 से डिफेंस सर्विस आफिसर इंस्टीट्यूट, नई दिल्ली (डी.एस.ओ.आई.) को क्लब और मनोरंजन ग्राउन्ड के निर्माण के लिए 1000 रुपये वार्षिक मामूली किराये पर 30 वर्षों के लिए 17.5 एकड़ ए-1 भूमि लीज पर दी गयी। संस्थान के साथ यह पट्टा 15 वर्ष पहले समाप्त हो गया था और सितम्बर, 2009 तक आगे नवीनीकरण नहीं हुआ था। इस बीच संस्थान ने भूमि के कुछ भाग बैंक और कुछ दुकानों को उपपट्टे पर दे दिया था। अप्रैल 1994 से मार्च 2009 तक 65.78 करोड़ रुपये क्षति किराए के मद में उत्पन्न हुआ था जिसकी सितम्बर 2009 तक उगाही नहीं हुई थी। मंत्रालय ने अगस्त 2010 में बताया गया कि फरवरी 1994 से पट्टे के नवीनीकरण का प्रस्ताव डी.जी.डी.ई. और सेना मुख्यालय के विचाराधीन था।
- लखनऊ रेस फंड (एल.आर.एफ.), लखनऊ घोड़ा प्रजनन के बारे में निर्देश देने और ज्ञान फैलाने के लिए एक पंजीकृत सोसाइटी है। लखनऊ छावनी में एल.आर.एफ. को निम्नलिखित तालिका 5 में दर्शायी गयी बी-3 भूमि भवन/ भूमि पट्टे पर स्वीकृत की गयी ।

तालिका-5

लखनऊ रेस फंड के साथ भूमि का पट्टा

सर्वे संख्या	क्षेत्रफल (एकड़ में)	विवरण	पट्टे की प्रकृति	पट्टे की अवधि
178	2.62	रेस क्लब ऑफिस	कैंट कोड 1899 पट्टा	23.11.1911 से स्थायित्व
307	56.3	रेस कोर्स		23.11.1911 से स्थायित्व
309	3.35	सहायक रेस कोर्स भवन	कैंट कोड 1912	01.09.1923- 31.12.1978
310	10.84	एप्रोच वे		

सर्वे नम्बर 309 और 310, सितम्बर, 1923 से 49 वर्षों के लिए 220 रुपये वार्षिक किराये पर पट्टे पर थी । पट्टे को मूल पट्टे की निबन्धन एवं शर्तों, सिवाय, नवीनीकरण उपबंध, जिसमें इसके बाद नवीनीकरण किया जा सकेगा, पर सितम्बर, 1972 से दिसम्बर, 1978 तक के लिए पट्टे को आगे नवीनीकरण किया गया। दिसम्बर, 1978 के बाद कोई नवीनीकरण नहीं किया गया। नवम्बर, 1993 से इस भूमि के कुछ भाग को 1650 रुपये मासिक दर पर एल.आर.एफ. ने, एक सोसाइटी जिसे प्रोग्राम सपोर्ट यूनिट फाउंडेशन कहा जाता है, को उपपट्टे पर दिया । इस प्रकार 43.06 करोड़ रुपये की भूमि (वर्ष 1.7.2008 से 30.6.2009 तक के लिए एस.टी.आर. के अनुसार) 31 वर्षों तक बिना किसी किराये/ क्षति किराये के भुगतान किये एल. आर. एफ. के पास अधिकृत रही। वर्ष 2004 -2009 की अवधि के लिए, इस भूमि का व्यावसायिक कार्यों के लिए उपयोग का किराया 10.76 करोड़ रुपये आँका गया (लागू एस.टी.आर. के अनुसार)।

4.4 किराये के निर्धारण में देरी/निजी पार्टियों से किराया वसूली न होने के कारण हानि

देरी या पट्टे पर नहीं देने या कम दर पर पट्टे पर देने के कारण भारत सरकार को जहाँ भारी राजस्व का नुकसान हुआ लेखापरीक्षा की जाँच में कुछ निम्न मामलें सामने आये:-

• होटल क्लार्क शिराज, आगरा

मंत्रालय ने जनवरी, 1961 में 2840 रुपये के वार्षिक व 56,800/- रुपये प्रीमियम की दर से किराये के भुगतान पर आगरा छावनी में 5.68 एकड़ रक्षा भूमि में होटल क्लार्क शिराज बनाने की मंजूरी दी ।

3977 रुपये के वार्षिक किराये के भुगतान पर पट्टेदार को 90 वर्षों तक नवीनीकरण के विकल्प पर अप्रैल, 1961 में 30 वर्षों के लिए एक पट्टा-अनुबंध पत्र निष्पादित हुआ। इस पट्टे के नवीनीकरण के तुरन्त पहले वह सम्पत्ति जिसे किसी पट्टे (नया या नवीनीकृत) के लिए पुनर्ग्रहण किया गया था, दूसरी और तीसरी मियाद के लिए पट्टे का किराया सम्पत्ति के किराये का 50 प्रतिशत तक बढ़ाया जा सका था। छावनी बोर्ड द्वारा 90 कमरों के निर्माण की स्वीकृति के विपरीत 1991 में पट्टेदार द्वारा 100 अतिरिक्त कमरे बनाये गये और इस प्रकार कमरों की संख्या बढ़कर 237 हो गयी। अक्टूबर, 2009 से अगस्त, 2010 की अवधि में होटल द्वारा प्रति कमरे प्रतिदिन का किराया 5800 रुपये और 8500 रुपये के बीच लिया गया।

1991 में 30 वर्षों की प्रथम पट्टा मियाद की समाप्ति पर किराया 11,931/- रुपये प्रति वर्ष संशोधित किया गया जबकि रक्षा मंत्रालय के जनवरी 1968 के आदेश के अनुसार यह आवासीय किराये का 4 गुना निर्धारित होना चाहिए था। सरकारी प्रावधानों के अनुसार किराया संशोधित न होने के कारण वर्ष 2001-2009 की अवधि में 8.08 करोड़ रुपये का नुकसान हुआ।

- **ग्रांड होटल, आगरा**

रक्षा मंत्रालय ने जुलाई, 1968 में 1260.90 रुपये वार्षिक किराया व 25,218 रुपये प्रीमियम की दर से, किराये की दर पर आगरा में 1.40 एकड़ ओल्ड ग्रांट साइट को होटल निर्माण हेतु स्वीकृति दी। फरवरी, 1969 में डी.ई.ओ., आगरा और पट्टेदार (श्री रंजीत राय दंग) के बीच एक अनुबंध हुआ, जिसका जुलाई 1993 में नवीनीकरण हुआ और पट्टे के अनुसार किराया 1891.35 रुपये प्रति वर्ष की दर से संशोधित हुआ।

यद्यपि मंत्रालय के जनवरी, 1968 के आदेश के अनुसार होटल के लिए किराया आवासीय किरायों के चार गुना की दर से वसूला जाना था। इसके अनुसार उपरोक्त किराये की दर को ध्यान में रखते हुए वर्ष 2001-02 से वर्ष 2008-09 के बीच वास्तविक धनराशि 1.03 करोड़ रुपये की वसूली की जानी थी, जिससे सरकारी खजाने को नुकसान हुआ। मई 2008 में डी.ई.ओ., आगरा ने ग्रांड होटल को सूचित किया कि उस स्थान का बाजार भाव 2491 रुपये प्रति वर्गमीटर और एस.टी.आर. के अनुसार 14.12 लाख रुपये प्रति वर्ष की दर से किराया वसूला जाना था।

अन्य मामलें

- मई, 2006 में पश्चिमी कमान स्थित अम्बाला स्टेशन में 25 एकड़ ए-1 भूमि चालू एस.टी.आर. दरों से कम दरों पर **राज्य वन विभाग** को हर्बल पार्क हेतु पाँच वर्षों के लिए पट्टे पर देने से 7.24 लाख रुपये की हानि हुई। डी.ई.ओ.ने कोई जबाव नहीं दिया।
- 1.10.2006 से 30.9.2007 तक कृषि कार्य हेतु 40.35 लाख रुपये प्रति वर्ष की दर से सैन्य फार्म की खाली पड़ी 317.63 एकड़ जमीन होशियारपुर के **श्री मिथिलेश रतन** को पट्टे पर दी गयी। इस भूमि का वास्तविक उपयोग 18 महीनों के लिए किया गया (1.4.2006 से 30.9.2007) जबकि पट्टेदार ने 20.17 लाख रुपये का केवल एक अर्ध-वार्षिकी किस्त जमा किया जिससे 40.35 लाख रुपये का नुकसान हुआ। आगे, सेना प्राधिकारियों द्वारा अनुमति रोक लेने के कारण इस भूमि को अक्टूबर, 2007 व मार्च, 2009 के मध्य पट्टे पर नहीं दिया जा सका, जिससे 60.54 लाख रुपये का नुकसान हुआ। स्टेशन मुख्यालय जालंधर ने अनुमति रोकने के कारण का कोई जबाव नहीं दिया।
- डी.ई.ओ., मेरठ सर्किल ने फरवरी, 1936 में 1.24 एकड़ भूमि में फैले **नटराज सिनेमा हॉल, बरेली** के मालिक के साथ तीस वर्षों के लिए एक पट्टा निष्पन्न किया। यह पट्टा 255

रूपये वार्षिक किराया व 1600 रूपये प्रीमियम के भुगतान पर पट्टेदार के विकल्प पर 90 वर्षों तक के लिए नवीनीकरण किया जा सकता था। पट्टे के अनुसार, इस पट्टे की नवीनीकरण, पूर्व आरम्भिक या नवीनीकृत किये गये किसी पट्टे के किराये के केवल 50 प्रतिशत बढ़ोतरी के भीतर नवीनीकरण दिया जा सकता था।

जनवरी, 1968 में जारी किए गये नीति के प्रावधानों के अनुसार उच्च आकर्षक व्यवसाय हेतु दिये गये स्थानों से आवासीय किराये का चार गुना वसूला जाना था। हांलाकि अक्टूबर, 1998 में पट्टे के नवीनीकरण में यह पाया गया कि किराया केवल 574 रूपये प्रति वर्ष वार्षिक दर से नियत किया गया जबकि एस.टी.आर.के अनुसार यह 26.10 लाख रूपये प्रति वर्ष आँका गया इससे सरकार को राजस्व की भारी क्षति हुई ।

4.5 पूर्व लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में उठाये गये मामलों में अनुवर्ती कार्रवाई

सी.ए.जी. रिपोर्ट संख्या 6, 2003 के पैरा 2.6 में पट्टे अनुबंध पत्रों के निष्पन्न और नवीनीकरण न होने के बारे में जिक्र किया गया था। इन मामलों के प्रगति की इस निष्पादन लेखापरीक्षा में जाँच की गयी । पट्टे से सम्बन्धित 10 मामलों में से यहाँ तक कि एक भी मामलों में अनुवर्ती कार्रवाई पूरी नहीं की गयी जैसा कि नीचे बताया गया है।

- तीन स्टेशनों में 34.66 एकड़ रक्षा भूमि व 12 भवन शिक्षण और ट्रेनिंग उद्देश्यों हेतु सरकार के साथ बिना पट्टा अनुबंध पत्रों के निजी पार्टियों के पास अनाधिकृत रूप से थी । नीचे तालिका-6 में दी गयी विवरणी के अनुसार जुलाई 1994 से जून 2002 की अवधि में किराया का 3.58 करोड़ रूपये बकाया थे ।

तालिका-6

पूर्व पट्टेदारों द्वारा भवनों /भूमि पर अनाधिकृत कब्जा

एजेन्सी का नाम	कब्जे में की गई रक्षा भूमि/ भवन	बकाया किराया/ प्रीमियम (रूपये करोड़ में)	बकाया किराये की अवधि	धनराशि वसूल की गयी (रूपये करोड़ में)
आर्मी वाइफ्स वेलफेयर एसोसिएशन (ए. डब्ल्यू. डब्ल्यू. ए.) कोलकाता	12 भवन	0.45	मार्च, 1996 से मार्च, 2002	0.80
प्राइवेट इंजीनियरिंग कालेज, डिग्गी, पूणे	34.15 एकड़	0.62	जुलाई, 1994 से जून, 2002	-
जवाहर ट्रेनिंग शिप, मुम्बई	0.51 एकड़	2.51	जनवरी, 1995 से जून, 2002	-
कुल	34.66 एकड़ & 12 भवन	3.58		0.80

- एक मामले में नवम्बर, 1997 से अगस्त, 2009 की अवधि के लिए 0.80 करोड़ रूपये की वसूली हो गयी है यद्यपि सितम्बर, 2009 तक ए.डब्ल्यू.डब्ल्यू.ए. द्वारा संचालित राष्ट्रीय प्रबंधन संस्थान का नियमन प्रतीक्षित था। बाकी दो मामलों में किराये के नियमन/वसूली में प्रगति नहीं के बराबर हुई थी। जबकि एक मामले में (डिग्गी-पूणे) किराये की देयता जुलाई,1994 से जून 2009 तक 0.86 करोड़ रूपये बढ़ चुकी थी अन्य मामले की प्रगति के बारे में डी.ई.ओ. मुम्बई ने सूचित नहीं किया ।

- चेन्नई में दो क्लब आई.ओ.सी. के दो यूनिटें अर्थात् एक चेन्नई और एक कोच्चि में, कुछ निजी पार्टियों अम्बाला में और एक निजी चाय इस्टेट जोरहाट में पट्टों के समाप्ति के उपरांत भी 510.2 एकड़ रक्षा भूमि पर कब्जा किये हुए थे जिसके लिए मार्च 1963 से जून 2002 की अवधि के मध्य 63.56 करोड़ रुपये का किराया उनके विरुद्ध बकाया था, जैसाकि तालिका-7 में दर्शाया गया है।

तालिका-7

पट्टों के नवीनीकरण न होने की स्थिति

एजेसी	भूमि एकड़ में	बकाया किराया (करोड़ में)	अवधि	वर्तमान स्थिति
जिमखाना क्लब, चेन्नई	44.13	33.10	दिसम्बर 1991 से जून 2001	मंत्रालय ने नवम्बर 2003 तक पट्टे की अवधि व किराये के संशोधन बढ़ाने की मंजूरी अगस्त 2006 में दी, दिसम्बर 2003 में 33.10 करोड़ रुपये में से 0.16 करोड़ रुपये जमा किये गए। नवम्बर 2003 से आगे की मंजूरी सितम्बर 2010 तक लम्बित थी।
कास्मोपोलिटन क्लब, चेन्नई	2.33	4.00	जुलाई 1970 से जून 2001	मंत्रालय ने जुलाई 1970 से मार्च 2008 तक पट्टे को नियमित करने के लिए मंजूरी जून 2008 में दी। मार्च 2008 तक पट्टे किराया की राशि 4.61 करोड़ रुपये का भुगतान नहीं किया गया था और क्लब ने अनाधिकृत रूप से अप्रैल 1993 तक 3.92 एकड़ अतिरिक्त भूमि पर कब्जा किया। मार्च 2008 से सितम्बर 2010 तक आगे की मंजूरी लम्बित थी।
आई.ओ.सी. चेन्नई	0.36	0.41	1978-79 से जून 2002	मंत्रालय ने सितम्बर 2008 में 2003-04 तक पट्टे का नवीनीकरण किया। इसके लिए संग्रहीत किराया और प्रीमियम के 6.94 करोड़ रुपये बकाया है।
आई.ओ.सी. कोच्चि	0.92		किराये और प्रीमियम के 3.24 करोड़ रुपये का भुगतान करने पर मंत्रालय ने जनवरी 2006 से मई 2007 तक पट्टे का नवीनीकरण किया। आई.ओ.सी. ने 1.27 करोड़ रुपये जमा किया और बाकी 1.97 करोड़ रुपये की राशि लम्बित थी।	
अम्बाला में निजी पार्टियां	162.26	0.29	मई 1975 से मार्च 2002	पट्टा 1975 से बकाया था और अप्रैल 2002 से मार्च 2009 तक 53.79 लाख रुपये की देयता संग्रहित हो चुकी थी।
बागरादिया टी इस्टेट, जोरहाट	300.20	25.76	मार्च 1963 से जनवरी 2001	2007 से मामला न्यायालय में विचाराधीन था।
योग	510.20	63.56		

स्पष्टतया, पट्टों के नवीनीकरण के लिए सरकारी मंजूरीयों का जारी होने के बावजूद, संबंधित पार्टियों ने अपनी किराया देयता नहीं चुकाया था। यद्यपि दोनों क्लब व्यावसायिक रूप पर चल रहे थे, एक क्लब ने नगण्य घनराशि जमा करायी थी और दूसरे क्लब का 1970 से 2008 तक किराये की सम्पूर्ण राशि बकाया थी। यही स्थिति अन्य मामलों में थी। परिणामस्वरूप 2002 के उपरांत बकाया किराया व प्रीमियम में भारी वृद्धि हुई ।

- दो मामलों में क्रिकेट एसोसिएशन आफ बंगाल, कोलकाता और नेवल इंस्टिट्यूट आफ टेक्नोलाजी (एन आई टी) मुंबई जिनके पास क्रमशः 14.99 एकड़ व 2057 वर्ग मी भूमि थी, यहाँ किराया विचारणीय रूप से काफी कम दरों पर नियत किया गया था जिसमें 1996-2002 की अवधि में 7.39 करोड़ रुपये (6.67 करोड़ रुपये ३ 0.72 करोड़ रुपये) की हानि हुई। पहले मामले में मंत्रालय से किराये की मंजूरी एस टी आर और जमीन के कब्जे के क्षेत्रफल के जिसकी गणना 17.99 करोड़ रुपये प्रति वर्ष की गई थी के बजाय क्रिकेट एसोसिएशन की आय के आधार पर 6.5 लाख रुपये के साथ 13 करोड़ रुपये से अधिक पर एक प्रतिशत की थी। बाद के मामले में नेवी एन.आई.टी. से 43.47 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से किराया वसूल रहा था जबकि रेलवे को भुगतान 640 रुपये प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से किया गया था (चूंकि भूमि पश्चिमी रेलवे से पट्टे पर ली गयी थी।)

संस्तुति-11

रक्षा मंत्रालय को पट्टे के नवीनीकरण की निगरानी के लिए एक तंत्र बनाना चाहिए। जो देय किराया न वसूला गया हो उसकी गणना की जानी चाहिए और समयबद्ध तरीके से वसूली की जानी चाहिए। अनाधिकृत कब्जे से बेदखली, निर्माण, उपयोग, किराये का भुगतान न किया जाना इत्यादि की निगरानी करनी चाहिए और समयबद्ध तरीके से एक तार्किक निष्कर्ष तक ले जाना चाहिए। कार्यों एवं जिम्मेदारियों को निर्धारित किया जाना चाहिए एवं संबंधित अधिकारियों की, उनके गलतियों के लिए, जिम्मेदारी निर्धारित की जानी चाहिए।