

अध्याय 5

भूमि निस्तारण

भूमि निस्तारण

5-1 ifjp;

डी डी ए के भूमि प्रबंधन पर दिशानिर्देश यह प्रावधान देते हैं कि अधिग्रहित भूमि का विकास अभियांत्रिकी विंग द्वारा तथा निस्तारण डी डी ए के भूमि निस्तारण विंग द्वारा विभिन्न प्रयोजनों के लिए आवंटनों के द्वारा किया जाए। डी डी ए (नजूल भूमि के निपटान) के नियमों 1981 के अनुसार, नजूल भूमि को व्यक्तियों, फर्मों, कम्पनियों, सार्वजनिक या निजी संस्थाओं, सहकारी समितियों और सरकार के विभागों को संस्थागत, आवासीय औद्योगिक और व्यावसायिक उपयोग के लिए आवंटित किया जा सकता है।

5-2 Hkfe ds fuLrkj .k ds l pkyu fu; e

भूमि का आवंटन प्रीमियम के भुगतान पर किया जाता है जिसका निर्णय या तो नीलामी या निविदा के द्वारा किया जाता है। भूमि उन संस्थाओं को भी पूर्वनिर्धारित दरों²³ पर आवंटित की जाती है, जो सीधे तौर पर दिल्ली की जनसंख्या के हित की सेवा करते हैं जैसे स्कूल, कॉलेज, अस्पताल, अन्य सामाजिक या धर्मार्थ संस्थाएँ, कार्मिक, राजनीतिक, संगठन आदि को भूमि का आवंटन संस्थागत आवंटन समिति (आई.ए.सी.)²⁴ की अनुशंसा के बाद किया जाता है। औद्योगिक एवं व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए आवंटनों के सभी मामले भूमि आवंटन सलाहकारी समिति (एल.ए.ए.सी.)²⁵ को भेजे जाते हैं। भूमि के निस्तारण से संबंधित लेखापरीक्षा निष्कर्षों को आगे के पैरों में दिया गया है।

5-3 ; kst uk

दिल्ली के सुनियोजित विकास के लिए, यह जरूरी है कि भूमि का उपयोग संस्थागत, आवासीय औद्योगिक और व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए एम.पी.डी.-2021 के अनुसार हो। लेखापरीक्षा ने तथापि, यह पाया कि:

5-3-1 Hkfe ds foofj .k ea fol æfr; ka

भूमि के समुचित उपयोग के लिए, यह आवश्यक है कि उपलब्ध भूमि का उचित स्टॉक हो ताकि डी डी ए सुनियोजित तरीके से भूमि का निस्तारण कर सके।

²³ पूर्व निर्धारित मूल्य का मतलब वह प्रीमियम है जो विभिन्न वर्गों के व्यक्तियों पर प्रभार्य है, एवं यह केन्द्रीय सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचना के द्वारा निर्धारित किया जाता है जिसमें अधिग्रहण की लागत, विकास प्रभार तथा उपयोग एवं कब्जे के लिए रियायती प्रभार शामिल हैं।

²⁴ आई ए सी का गठन 3 जून 1991 को दिल्ली के उपराज्यपाल के द्वारा किया गया जिसमें (1) आयुक्त (भूमि) डी डी ए के सभापति के रूप में, (2) आयुक्त (योजना)/निदेशक (डीसी एवं पी)/निदेशक (भवन), (3) एल एवं डीओ, सरकार या उसके प्रतिनिधि, (4) अतिरिक्त उपायुक्त (भूमि एवं सम्पदा), एम सी डी या उसके प्रतिनिधि, (5) एल एवं बी के सचिव के प्रतिनिधि, (6) उपायुक्त दिल्ली (निदेशक) शामिल होते हैं।

²⁵ एल ए ए सी का गठन 1964 में किया गया था एवं 1985 में पुनर्गठन किया गया। एल ए ए सी में दिल्ली प्रशासन के मुख्य सचिव सभापति के रूप में, एम सी डी, डी एस आई डी सी, दिल्ली प्रशासन एवं डी डी ए के अन्य सदस्य शामिल होते हैं।

डी डी ए ने अप्रैल 2010 से मार्च 2015 के दौरान निस्तारण के लिए उपलब्ध भूखण्डों और निस्तारित भूखण्डों के निम्नलिखित विवरण उपलब्ध कराये:

rkfydk&5 2010&11 l s 2014&15 ds nk\$ ku fuLrkj.k ds fy, mi yC/k vk\$ fuLrkfjr fd, x, Hkn[k.k.M

Hkfe ds i xdkj	fjDr Hkn[k.k.Mka dh dgy l a; k	2010&11 l s 2014&15 ds nk\$ ku fuLrkfjr Hkn[k.k.M
l dFkkr	166 (जून 2015 में)	141 ²⁶
vk\$ kfxd Hkn[k.k.M	603/1229/610*	2
0; kol kf; d Hkn[k.k.M	डी डी ए द्वारा प्रदान नहीं किया गया	24
vkokl h; Hkn[k.k.M	डी डी ए द्वारा प्रदान नहीं किया गया	125
o&dfyi d vko&u ²⁷	डी डी ए द्वारा प्रदान नहीं किया गया	175

*(मई 2015 फरवरी 2016 तथा जून 2016)

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि:

- डी डी ए सभी रिक्त भूखण्डों का विवरण नहीं दे सका; और
- डी डी ए भूमि के रिक्त संस्थागत और औद्योगिक भू-खण्डों की सूची की पूर्णता की पुष्टि नहीं कर सका।

166 रिक्त संस्थागत भू-खण्डों की सूची की लेखापरीक्षा जाँच में पता चला है कि प्रविष्टियों को व्यक्तिगत भूखण्डों के संबंध में अंकित किया गया था, जैसा कि नीचे दिया गया है:

- 166 में से 17 मामलों में, प्रविष्टियाँ 'संस्थान का नाम' के कॉलम में की गयी थीं जो यह दर्शाता है कि भूमि के भूखण्डों को व्यक्तियों/समितियों को चिन्हित/आवंटित किया गया है।
- 166 में से 19 मामलों में, टिप्पणी कॉलम में 'सत्यापित किया जाना है', 'निर्मित क्षेत्र' जैसी प्रविष्टियाँ दर्शायी गयी थीं।
- 166 में से 7²⁸ मामलों में, भूमि के क्षेत्र की इकाई को दर्शाया नहीं गया था।

खाली औद्योगिक भूखण्डों के संबंध में, डी डी ए ने तीन अलग-अलग आंकड़ों के सेट उपलब्ध कराये (मई 2015, फरवरी 2016 और जून 2016)। डी डी ए ने (जून 2016) में 610 रिक्त औद्योगिक भूखण्डों की सूची प्रस्तुत की) तथापि संबंधित कागजात की लेखापरीक्षा से पता चला कि खाली भूखण्डों की संख्या 612 थी।

²⁶ दिल्ली मेट्रो रेल कारपोरेशन-32, दिल्ली पुलिस-17, अस्पताल एवं डिस्पेंसरियाँ-28, विद्यालय-10, दिल्ली परिवहन निगम-11, विद्युत प्रायोगिकियाँ-22, सामाजिक/धार्मिक/उच्चतर शिक्षा-21

²⁷ वैकल्पिक आवासीय भूखंड उन व्यक्तियों को आवंटित किया जाता है जिनकी भूमि दिल्ली सरकार की अनुशंसा के आधार पर दिल्ली के नियोजित विकास के लिए अधिग्रहित की गई थी।

²⁸ द्वारका में 3 प्लॉट, रोहिणी में दो प्लॉट और एक एक भूखण्ड कड़कड़डूमा और तुगलकाबाद में।

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) अपने उत्तर में कहा कि डी डी ए द्वारा भूखण्डों की अलग-अलग संख्या रिपोर्ट किया जाना अनजाने में की गई गलती थी और सम्पूर्ण औद्योगिक संपदा का सर्वेक्षण अभी तक नहीं किया गया था।

निःसंदेह, डी डी ए के पास रिक्त भूखण्डों की वास्तविक संख्या उपलब्ध नहीं थी जोकि निस्तारण के लिए उपलब्ध थे। इस संबंध में विस्तृत दस्तावेज/रिकार्ड उपलब्ध न होने के कारण, लेखापरीक्षा यह आश्वासन प्राप्त नहीं कर सका कि डी डी ए के पास वास्तविक रूप में कितने रिक्त भूखण्ड हैं।

5.3.2 vks| kfxd Hkko [k.Mka dk xj fuLrkj.k

मास्टर प्लान दिल्ली के सुनियोजित औद्योगिक विकास की परिकल्पना करता है। लेखापरीक्षा ने पाया कि डी डी ए ने पिछले 16 वर्षों में किसी भी औद्योगिक भू-खण्ड का आवंटन नहीं किया था (केवल 2 मामलों²⁹ में वो भी निविदा/नीलामी के द्वारा आवंटित नहीं किये गये थे) और सभी औद्योगिक भूखण्डों का सर्वेक्षण फरवरी 2016 तक नहीं किया गया था।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि औद्योगिक भूखण्डों के गैर निस्तारण का कारण माननीय उच्चतम न्यायालय का वर्ष 2000 का निर्णय था जिसके परिणामस्वरूप यह निर्णय लिया गया कि सभी खाली औद्योगिक भूखण्डों को मास्टर प्लान के अनुरूप क्षेत्रों में उद्योग के पुर्नवास के लिए दिल्ली राज्य औद्योगिक एवं आधारभूत संरचना विकास निगम (डी.एस.आई.आई.डी.सी.) को सौंपा जाए। इसके बाद, डी डी ए ने 2005 में डी.एस.आई.आई.डी.सी. को ₹ 106.75 करोड़ के भुगतान पर 610 भूखण्डों का प्रस्ताव दिया। चूंकि, यह मांग डी.एस.आई.आई.डी.सी. द्वारा पूरी नहीं की गयी, ₹ 558.64 करोड़ की एक संशोधित मांग वर्ष 2010 में की गयी, जिसका भुगतान भी डी.एस.आई.आई.डी.सी. द्वारा नहीं किया गया। तदनुसार, दिल्ली औद्योगिक विकास के संचालन और रखरखाव (डी.आई.डी.ओ.एम.) अधिनियम 2010 के लागू होने के बाद, डी.एस.आई.आई.डी.सी. डी डी ए द्वारा प्रबंधित औद्योगिक संपदा के डी.एस.आई.आई.डी.सी. को हस्तांतरण का दावा कर रहा था। डी डी ए ने दावे का विरोध किया था और मामला शहरी विकास मंत्रालय के विचाराधीन था।

तथ्य यही शेष है कि अभी तक औद्योगिक भूखण्डों को न तो डी.एस.आई.आई.डी.सी. को हस्तांतरित किया गया और न ही आवंटित किया गया।

5-3-3 Hkko fuLrkj.k ds fy, uhr dk vHkko

डी डी ए में भूमि निस्तारण गतिविधियों की प्राथमिकता अनुसूची, योजना एवं निस्तारण तय करने के लिए एक दस्तावेज नीति/दिशानिर्देश दिल्ली के मास्टर प्लान में परिकल्पित ढाँचे को लागू करने के लिए आवश्यक है। ऐसी कोई नीति/दिशानिर्देश लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराई गई। आगे डी डी ए के पास एक लिखित नीति नहीं थी जिससे यह निर्धारित किया जा सके कि भूमि का निस्तारण नीलामी के द्वारा होना था या निविदा के माध्यम से। 2010-11 से 2014-15 के दौरान, डी डी ए ने क्रमशः दो और चार अवसरों पर व्यावसायिक और औद्योगिक भूमियों के लिए निविदा/नीलामी कार्यक्रम आयोजित किया, जोकि पर्याप्त नहीं था।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि भूमि की नीलामी विभिन्न कारकों जैसे बाजार की प्रवृत्ति, आवश्यकता इत्यादि पर निर्भर करती है। लिखित भूमि निस्तारण नीति के निर्धारण के लिए, लेखापरीक्षा के अवलोकन को संज्ञान में ले लिया गया था।

²⁹ कीर्ति नगर में देविन्दर अजमानी/योग्यता अजमानी तथा मंगोलपुरी में एल.एवं डी.ओ. को आवंटन

5-3-4 vkj f{kr eW; ds fu/kkZ .k l s l cf/kr vfHkys[kka dh vuq yC/krk%

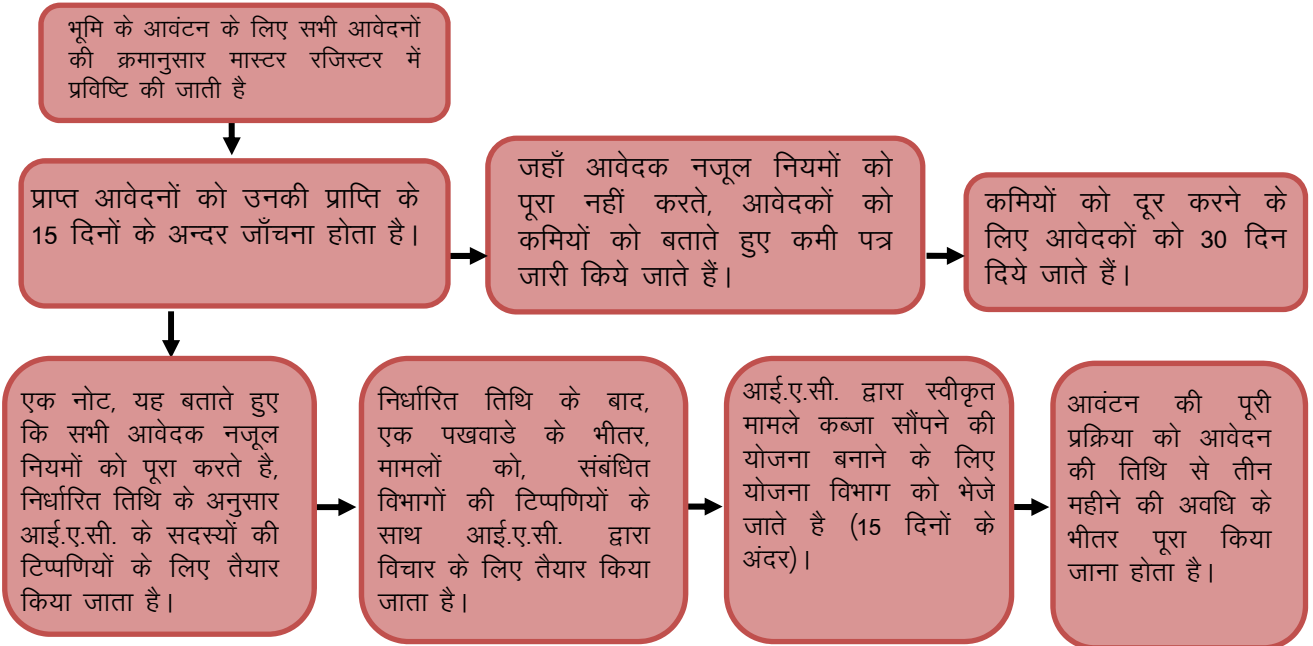
भूमि प्रबन्ध दिशानिर्देशों के अनुसार भू-खण्ड के रिजर्व मूल्य को भू-खण्ड के विकास और अर्जन में आई लागत के मूल्य को प्रतिबिम्बित करना चाहिए। लेखापरीक्षा ने डी डी ए द्वारा आरक्षित मूल्य के निर्धारण, संपूर्ण बाजार मूल्य के निर्धारण, आरक्षित मूल्यों के निर्धारण में अपनाये गये नियमों, नियमनों एवं कार्यालयी आदेशों के विवरण की मांग की। तथापि, विभिन्न प्रकार की भूमि के निस्तारण के लिए आरक्षित मूल्यों के निर्धारण से संबंधित कोई भी रिकार्ड लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराये गये। दस्तावेजों के अभाव में लेखापरीक्षा निश्चित नहीं कर सका कि क्या आरक्षित मूल्य निर्धारण प्रक्रिया डी डी ए के द्वारा तैयार दिशानिर्देशों के अनुसार थी और यह पारदर्शी एवं निष्पक्ष तरीके से की जा रही थी।

आगे, लेखापरीक्षा ने पाया कि अक्टूबर 2010 में आयोजित व्यावसायिक भू-खण्डों के लिए निविदा कार्यक्रम में, आरक्षित मूल्य का निर्धारण डी डी ए के अलावा अन्य एजेंसियों से एकत्रित सत्यापित डेटा द्वारा समर्थित नहीं था ताकि भूमि का उचित मूल्यांकन समझा जा सके (एक मामले में विस्तृत व्याख्या पैरा 5.5.3 में दी गई है)।

5-4 l fFkxr vko&u

डी डी ए संस्थाओं को नजूल भूमि का आवंटन नजूल नियम, 1981 के अनुसार करता है। संस्थागत भूमि का निस्तारण संस्थागत आवंटन समिति (आई.ए.सी.) द्वारा विचार के बाद निविदा/नीलामी के माध्यम से या पूर्व निर्धारित दर पर किया जाता है। भूमि प्रबंधन के दिशानिर्देशों के अनुसार संस्थागत भूमि के आवंटन की प्रक्रिया इस प्रकार है:

pkV4 : l fFkxr Hkfe ds vko&u dh i fØ; k



आई.ए.सी. को प्रस्तुत किये जाने वाले मामलों के लिए निर्धारित शर्तें निम्नलिखित हैं:

- भूमि आवंटन की मांग करने वाले संस्थान लाभ रहित स्वभाव की, सरकार द्वारा प्रायोजित और सोसाईटी रजिस्टर अधिनियम 1860 के अन्तर्गत कम से 5 साल से पंजीकृत सोसाईटी होने चाहिए।
- इसके लक्ष्य और उद्देश्य दिल्ली के हितों में इसके विकास योजना के अनुरूप रहते हुए उपयोगी हों तथा संस्थान के द्वारा कार्यान्वित कार्यों की प्रकृति ऐसी हो कि उसे, उसी दक्षता के साथ दिल्ली के अतिरिक्त और कहीं भी किया नहीं जा सके।

- सोसाईटी के पास भूमि एवं इसके उपयोग हेतु भवन निर्माण की लागत को पूरा करने के लिए पर्याप्त निधि होनी चाहिए एवं इसकी प्रबंधन समिति में पेशेवर और प्रतिनिधि चरित्र के व्यक्ति होने चाहिए।

भूमि आवंटन के मामलों की प्रक्रिया के लिए उपरोक्त के अतिरिक्त, पिछले तीन वर्षों के लेखापरीक्षित लेखों का प्रस्तुतीकरण, बैंक पास बुक, आयकर अधिनियम के तहत 80 जी प्रमाण-पत्र, सोसाईटी की स्थायी खाता संख्या, इसके चरित्र और पूर्ववृत्त का सत्यापन, दिल्ली पुलिस से उपयुक्तता³⁰ रिपोर्ट अन्य आवश्यकताएं हैं।

लेखापरीक्षा ने औद्योगिक आवंटन की 50 मदों को लेखापरीक्षा के लिए चुना जिसमें से डी डी ए ने केवल 40 मदों का रिकार्ड उपलब्ध कराया। लेखापरीक्षा निष्कर्ष निम्न है:—

5-4-1 vkbZ, -l h- dh cBd dk fu; fer rkj ij ugha gkuk

डी डी ए के भूमि प्रबंधन पर दिशानिर्देशों के अनुसार, आई.ए.सी. को, दो महीनों में एक बार या जब भी लंबित आवेदनों के मामले 15 से अधिक हों, बैठक करना आवश्यक था।

2010–11 से 2014–15 के दौरान आई.ए.सी. की कम से कम 30 आवश्यक बैठकों की जगह केवल सात बैठकें ही की गईं। भूमि के आवंटन के लिए प्राप्त आवेदनों का मास्टर रजिस्टर लेखापरीक्षा को नहीं दिया गया।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून 2016) कि 2006 में नजूल नियमों में बदलाव किये जाने के बाद केवल विभिन्न सरकारी/अर्धसरकारी एजेंसियों और सामाजिक सांस्कृतिक श्रेणी से प्राप्त हुए आवेदन पर ही आई ए सी के द्वारा विचार किया जा रहा था।

हालांकि मास्टर रजिस्टर उपलब्ध न होने की वजह से, लेखापरीक्षा आई.ए.सी. बैठकों की पर्याप्तता के बारे में एक आश्वासन नहीं प्राप्त कर सका।

5-4-2 utwy fu; eka dh vko'; drk dks iwkl ugha djus okys ekeyka dks vkbZ, -l h- ds le{k j[kk tkuk

भूमि प्रबंधन के दिशानिर्देश निर्धारित करते हैं कि भूमि के संस्थागत आवंटन के लिए, आवेदनों के संबंध में एक नोट तैयार किया जाता है जो नजूल नियमों की जरूरतों को संतुष्ट करता है एवं उसे आई.ए.सी. के सभी सदस्यों को 15 दिनों के अन्दर उनकी टिप्पणियां आमंत्रित करते हुए प्रेषित किया जाता है। 29 सितम्बर 2006, को हुई बैठक में आई.ए.सी. ने भी इस बात को बार-बार दोहराया कि केवल वही मामले आई.ए.सी. को प्रस्तुत होने चाहिए जो सभी पहलुओं को पूरा करें। लेखापरीक्षा में हालांकि ज्ञात हुआ कि आई.ए.सी. द्वारा 2010–11 से 2014–15 की अवधि के लिए आवंटन के लिए अनुशंसित 36 मामलों से 13 मामले³¹ आवश्यक नजूल नियमों एवं डी डी ए के द्वारा बनाये गये मानदण्डों की

³⁰ धार्मिक प्रयोजनों के लिए भूमि के आवंटन के मामले में

³¹ आई ए सी ने पाँच मामलों में अपनी बैठक में 27.09.2013 को आयोजित सोसायटी द्वारा आवश्यक धन प्रस्तुत करने के लिए विषय को मंजूरी दे दी (1) देलहाइट्स साइरो मलाबार मिशन (2) जैन समाज द्वारका (3) एस एस जैन सभा रोहिणी (4) चम चम वेलफेयर सोसायटी (5) अखिल भारतीय ग्रामीण सेवा संघ/Ng ekeyka को आई ए सी का अनुमोदन 14-10-2014 dks vk; kft r अपनी बैठक में लेखापरीक्षा प्रतिवेदन/बैलेंस शीट प्रस्तुत और पर्याप्त धन होने का सबूत के अधीन था: (1) दिल्ली राधा स्वामी सत्संग एसोसिएशन (2) ओसवाल सेवा मण्डल (3) श्री सनातन धर्म सभा (4) लाला गोपीराम चैरिटेबल ट्रस्ट (5) श्री जगदीश रमेश दिव्य योग भवन और (6) अग्रसेन चैरिटेबल सोसायटी रोहिणी/आई ए सी (14.07.2011) साईंस ऑफ दि साऊल रिसर्च सेंटर के मामले को मंजूरी दी थी सभी कोडल औपचरिकताओं की पूर्ति के अधीन।

आवश्यकताओं को पूरा नहीं करते थे। तत्पश्चात्, उन 13 में से 4³² मामलों में डी डी ए के द्वारा भूमि का आवंटन किया गया।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि सभी प्राप्त निवेदनों का निस्तारण किया जाना होता है, एवं विचार करने हेतु आई.ए.सी. के समक्ष रखा जाना होता है। विचार करने के बाद, आई.ए.सी. ने उन मामलों को अस्वीकार कर दिया जो सैद्धांतिक औपचारिकताओं एवं नजूल नियमों की आवश्यकताओं को पूर्ण नहीं करते थे।

डी डी ए का जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि नियमों के अनुसार आई.ए.सी. के समक्ष केवल वही मामले रखे जाने थे जो नजूल नियमों की आवश्यकताओं को पूरा करते थे तथा इन नियमों की अनुपालना नहीं किये जाने के कारण ही, सभी शर्तों को पूरा नहीं किये जाने के बावजूद 4 मामलों में आवंटन किये गये।

5-4-3 Lkkekftd l kldfrd Jskh ds vrxr Hkfe dk vko/lu

सामाजिक सांस्कृतिक श्रेणी के अंतर्गत 2010–11 से 2014–15 की अवधि के दौरान किए गए भूमि आवंटन के पाँच मामलों की जाँच लेखापरीक्षा के दौरान की गई थी। यद्यपि, यह जरूरी था कि आवेदक भूमि के वास्तविक आवंटन से पहले नजूल नियमों की सभी जरूरतों को पूरा करे और साथ ही साथ डी.डी.ए द्वारा बनाये गये मानदण्ड को पूरा करे, लेखापरीक्षा ने पाया कि किसी भी मामले में डी डी ए द्वारा बनाये गये नजूल नियमों/मानदण्डों को पूरा नहीं किया गया *व्युत्पन्न VI*।

सामाजिक-सांस्कृतिक श्रेणी के अंतर्गत आवंटन के उक्त मामलों की जाँच ने निम्नलिखित बिंदुओं को प्रकट किया:

5-4-3-1 Ekkeyka dh i fØ; k ea foyc

भूमि प्रबंधन पर दिशा निर्देशों के अनुसार आवंटन की सम्पूर्ण प्रक्रिया आवेदन की तारीख से तीन महीने के भीतर पूर्ण की जानी चाहिए। हालांकि फाइलों की समीक्षा के दौरान अनुमोदन प्रक्रिया के पूर्ण होने और आवंटन पत्र जारी किए जाने में सात महीने से ग्यारह महीने से अधिक का महत्वपूर्ण विलंब पाया गया है (लर्निंग मैटर्स एजुकेशनल सोसाईटी और अंतर्राष्ट्रीय चिकित्सीय विज्ञान अकादमी के मामलों में)।

डी डी ए (जून/अक्टूबर 2016) ने उत्तर में कहा कि मामलों की प्रक्रिया में विलंब डी डी ए के बाहर के संगठनों एवं संस्थाओं के विभिन्न विभागों से रिपोर्ट एकत्रण की लम्बी प्रक्रियाओं के कारण हुआ। हालांकि प्रक्रिया के समय को कम करने एवं अनुरोधों को अंतिम रूप देने के लिए सुधारात्मक कार्यवाही की शुरुआत पहले ही की जा चुकी थी एवं संशोधित एस ओ पी पहले से ही संचारित किया जा चुका था।

जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि धर्मार्थ सोसाईटी को भूमि आवंटन में देरी का (जैसेकि पैरा 5.4.3.2 में चर्चा की गयी है) कारण मुख्य रूप से सोसाईटी की धर्मार्थ प्रवृत्ति एवं पात्रता तय करने में डी डी ए के स्तर पर दुविधा एवं अस्पष्टता थी। इसके अतिरिक्त, ये एस.ओ.पी., सोसाईटी को भूमि के आवंटन से संबंधित नहीं थे जैसाकि डी डी ए के जवाब में उल्लिखित था, क्योंकि वे डी डी ए के द्वारा हाथ में ली गई परियोजनाओं के लिए विभिन्न सेवाओं के लिए भूमि के आवंटन से संबंधित थे।

³² देल्हाईट्स सायरो मालाबार मिशन, जैन समाज द्वारका, साईस ऑफ दि साऊल रिसर्च सेंटर एवं लर्निंग मैटर्स एजुकेशनल सोसायटी

5-4-3-2 /kekFKZ Js kh ds varxir ekeyka dh ik=rk dks fu/kkFjr djus ds fy, , d l eku uhfr dk vHkko

नजूल नियमों के नियम-5 अन्य बातों के साथ यह निर्धारित करते हैं कि स्कूलों, कॉलेजों, विश्वविद्यालयों, अस्पतालों या दूसरे सामाजिक या धर्मार्थ संस्थानों धार्मिक, राजनीतिक स्थानीय निकायों को भूमि का आवंटन केन्द्र सरकार द्वारा समय-समय पर तय दरों पर किया जाता है। नजूल नियमों का नियम 20 विभिन्न शर्तों को निर्धारित करता है जिन्हें नजूल नियमों के नियम 5 के अन्तर्गत आवंटन के लिए आवेदन करने वाले संस्थानों के द्वारा पूरा किया जाना होता है। हालांकि दोनों नियम 'धर्मार्थ संस्था' की परिभाषा पर निष्क्रिय हैं।

माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय ने अपने निर्णयों में से एक निर्णय³³ में यह व्याख्या दी कि नियम-5 में विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल एवं दूसरी सामाजिक संस्थाएं सम्मिलित होंगी बशर्ते कि वो धर्मार्थ कार्य हेतु भी संचालित किये जाते हों। यह, हालांकि, देखा गया कि डी डी ए के पास यह तय करने के लिए कोई स्पष्ट दिशानिर्देश या नीति नहीं थी कि सोसाइटी धर्मार्थ संस्था थी या नहीं। डी डी ए के कानूनी विंग ने भी राय दी थी कि मात्र 80-जी टैक्स छूट प्रमाण पत्र का होना किसी भी सोसाइटी के धर्मार्थ प्रवृत्ति तय करने के लिए कोई ठोस सबूत नहीं है। इस प्रकार धर्मार्थ श्रेणी के अंतर्गत पात्रता तय करने के लिए स्पष्ट रूप से दर्ज किये गये दिशानिर्देशों के अभाव में, डी डी ए ने तय नियमों के बिना ही आवंटन मामलों की प्रक्रिया पूरी की जो कि भूमि के संस्थागत आवंटन के मामलों में लक्षित है जैसा कि आगे के पैराग्राफों में विवरण दिया गया है।

सोसाइटियों के द्वारा किये जा रहे धर्मार्थ क्रियाकलापों के दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के संबंध में, लेखापरीक्षा ने यह देखा कि जहाँ डी डी ए के द्वारा एक सोसाइटी को कई दस्तावेज जैसे तुलन-पत्र, किये गये धर्मार्थ क्रियाकलापों और लाभ के उपयोग को दर्शाता लिखित दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए कहा गया था, वहीं अन्य को केवल मूल दस्तावेज जैसे वार्षिक लेखे, 80 जी. टैक्स रियायत प्रमाणपत्र आदि ही जमा करने के लिए कहा गया।

डी डी ए ने अपने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि किसी भी सोसाइटी/संस्था की क्रियाविधि धर्मार्थ प्रवृत्ति की थी, इस निष्कर्ष तक पहुँचने के लिए कोई निश्चित रचनातंत्र नहीं था। 80-जी कर छूट प्रमाण पत्र एवं धर्मार्थ प्रयोजन के लिए की जाने वाली गतिविधियों के दस्तावेज को प्रस्तुत करना ही इस बात का पर्याप्त साक्ष्य था कि सोसाइटी/संस्था के क्रियाकलाप धर्मार्थ प्रयोजन के लिए ही चलाये जा रहे हैं। हालांकि लेखापरीक्षा का अवलोकन धर्मार्थ श्रेणी के अंतर्गत मामलों को अंतिम रूप देने से पहले हर एहतियात लेने के लिए ध्यान में रखा गया था।

तथ्य, हालांकि, यही शेष रहता है कि डी डी ए के पास धर्मार्थ संस्थाओं को भूखण्ड आवंटन के लिए एक समान नीति नहीं थी।

सामाजिक-सांस्कृतिक श्रेणी के अंतर्गत किए गए आवंटनों के इन मामलों की जाँच ने, इस तथ्य के अतिरिक्त कि वे नजूल नियमों/डी डी ए द्वारा निर्धारित मानदण्डों के अंतर्गत सभी आवश्यकताओं को पूरा नहीं करते थे, अन्य कमियों को भी प्रकट किया, जैसाकि नीचे दिया गया है :

• bā/ju'kuy efmDy l kbll , dMeh dks Hkfe dk vkoā/u

इंटरनेशनल मेडिकल साइन्स एकेडमी (आई.एम.एस.ए.) ने कार्यालय भवन निर्माण के उद्देश्य से 500-1000 वर्ग मीटर के माप के एक भूखण्ड के आवंटन के लिए आवेदन किया। आवेदन डी डी ए

³³ भगवान महावीर एजुकेशन सोसायटी बनाम भारत का संघ एवं अन्य के मध्य मामले में (डब्ल्यू.पी.सी. संख्या 2549-60/2005); आदेश तिथि 25 मार्च 2011

के द्वारा अस्वीकार कर दिया गया क्योंकि 'कार्यालय भवन' संस्थागत आवंटन के लिए योग्य श्रेणी के अंतर्गत नहीं आता था तथा सोसाईटी एक गैर-सरकारी संगठन था। एलजी कार्यालय के समक्ष आई.एम.एस.ए. के प्रतिनिधित्व पर, एल.जी. ने भूमि के आवंटन का आदेश दिया क्योंकि आई.एम.एस.ए. एक निकाय था जो सेमिनार, अंतरराष्ट्रीय चिकित्सा विशेषज्ञों के बीच अनुसंधान विनियमों की व्यवस्था करता था इसलिए आई.एम.एस.ए. के लिए भूमि का आवेदन संस्थागत आवंटन के लिए फिट मामला था। सोसाईटी को जून 2010 में नरेला में रुपये 91 लाख की लागत से 873 वर्ग मीटर भूमि आवंटित की गई। हालांकि, आई.एम.एस.ए. ने (दिसम्बर 2010) में रुपये 45.70 लाख जमा करवाए और कहा कि आवंटित क्षेत्र का आधा क्षेत्र उनको दे दिया जाये क्योंकि उनके पास निधि नहीं थी। निस्संदेह संस्था के पास अपेक्षित वित्तीय क्षमता नहीं थी, जोकि नजूल भूमि के आवंटन के लिए आवश्यकताओं/मानदण्डों में से एक थी। मांग सह आवंटन पत्र (डी.ए.एल.) के अनुसार, आंशिक भुगतान के मामले में, सोसाईटी को आवंटन के लिए पुनः आवेदन करने की जरूरत है। हालांकि, वर्तमान मामले में, सोसाईटी ने आवंटन के लिए पुनः आवेदन नहीं किया और फिर भी इसे कार्यालय भवन के निर्माण के लिए 500 वर्ग मीटर माप की भूमि आवंटित की गई (27 सितम्बर 2012)।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि आवंटन माननीय एल.जी. जो सक्षम अधिकारी थे, के आदेश से किया गया था। आगे, वी.सी./माननीय एल.जी. को छोटे भूखण्डों के आवंटन के लिए आदेश प्राप्त था, यदि छोटे भूखण्डों की कीमत को निर्धारित अवधि के भीतर पहले ही जमा करा दिया गया था।

- oklyajh vkrubts'ku bu bvgjlv vkD dā; wej , tps'ku dks Hkfe dk vko/wu

डी डी ए ने रोहिणी में 10 फरवरी 2012 को वॉलंटरी आर्गेनाइजेशन इन इंटेरेस्ट ऑफ कंज्यूमर एजुकेशन (वी ओ आई सी ई) नामक संस्था को उपभोक्ता शिक्षा, प्रशिक्षण एवं तुलनात्मक परीक्षण के लिए 400 वर्गमीटर भूमि आवंटित की। सोसाईटी के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह देखा गया कि उसे अपने कार्यालय के पुनर्स्थापन के लिए भूमि की आवश्यकता थी। हालांकि कार्यालय के लिए जगह भूमि आवंटन के लिए योग्य श्रेणी में नहीं आती थी। परियोजना के प्रस्ताव के अनुसार, सोसाईटी कुछ बुनियादी उपकरणों के साथ सामान्य परीक्षणों के लिए एक इन-हाउस प्रयोगशाला स्थापित करना चाहती थी। हालांकि, सोसाईटी की वार्षिक रिपोर्टों के अनुसार तुलनात्मक जाँचों को राष्ट्रीय परीक्षण और अंशशोधन प्रयोगशाला प्रत्यायन बोर्ड में किया जाना था जो कि यह सुनिश्चित करने के लिए मान्यता प्राप्त प्रयोगशालाएं थीं कि जाँच परिणाम सटीक, प्रामाणिक और विश्वसनीय थे। डी डी ए ने सोसाईटी के आग्रह को यह कहते हुए तीन बार (अक्टूबर 2008, जून 2010 एवं अगस्त 2010) नामंजूर कर दिया था कि संस्थागत भूमि के निस्तारण की नीति आवंटन विधि से नीलामी विधि में परिवर्तित हो गई थी और मामला सामाजिक सांस्कृतिक श्रेणी में नहीं आता था। सोसाईटी के द्वारा एल.जी. कार्यालय में माननीय एल.जी. को डी डी ए को मामले को नये सिरे से पुनः विचार करने एवं सोसाईटी को भूमि जल्द से जल्द आवंटित करने के उपयुक्त निर्देश जारी करने के आग्रह के अभ्यावेदनों (08 जुलाई 2010, 19 जुलाई 2010, 02 अगस्त 2010 और 30 सितम्बर 2011) पर, एल.जी. कार्यालय ने डी डी ए को उपभोक्ता शिक्षा के क्षेत्र में एक एन जी ओ संगठन वी ओ आई सी ई के द्वारा आवेदित किए गये संस्थागत भूमि के आवंटन से संबंधित मामले की यथास्थिति प्रस्तुत करने के लिए कहा। डी डी ए ने तत्पश्चात (फरवरी 2012) मामले को नामंजूर करने के अपने पूर्व के निर्णय को बदलते हुए सोसाईटी को भूमि का आवंटन किया।

डी डी ए ने जवाब दिया कि (जून/अक्टूबर 2016) आवंटन माननीय एल.जी. के द्वारा मुख्य कानूनी सलाहकार के मत से नियमों के अधीन ही किया गया था।

• yfuix e\$VlZ , tps'kuy l kd kbMh dks Hkfe dk vkoM/u

डी डी ए ने लर्निंग एजुकेशनल सोसाईटी को सोसाईटी के द्वारा जमा किये गये आवेदन के जवाब में, सितम्बर 2011 में सामाजिक सांस्कृतिक श्रेणी के अंतर्गत विशेष शिक्षा एवं शिक्षण महाविद्यालय प्रयोगशाला के निर्माण के लिए ₹8.02 करोड़ की कीमत पर 3000 वर्ग मीटर की माप की भूमि का भूखण्ड आवंटित किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि:

- सोसाईटी के दस्तावेजों के अनुसार विद्यालय की स्थापना सीखने में कठिनाई महसूस करने वाले और बिना कठिनाई वाले बच्चों के लिए की जानी थी और वहां बालवाड़ी से 12 वीं तक की कक्षाएँ होती। परियोजना रिपोर्ट में सीखने में असक्षम तथा सक्षम बच्चों के बीच नियोजित अनुपात के साथ प्रवेश प्रक्रिया पर प्रकाश नहीं डाला गया, सोसाईटी के द्वारा प्रस्तुत किये गये वित्तीय अनुमानों एवं व्यवसाय योजना के अनुसार संगठन अपने प्रचालन वाले वर्ष से ही लाभ कमाना शुरू कर देता।
- आरम्भ में डी डी ए के विधिक एवं प्रशासनिक विंग सोसाईटी को भूमि आवंटन के पक्ष में नहीं थे क्योंकि सोसाईटी पात्रता शर्तों को पूरा नहीं करती थी। उपाध्यक्ष, डी डी ए ने सोसाईटी के इस मामले को दिल्ली में समरूप संस्थाओं के मौजूद होने का हवाला देते हुए नामंजूर कर दिया था।
- मामला माननीय एल.जी. के प्रमुख सचिव के पास भेजा गया। माननीय एल.जी. ने इच्छा जताई कि सोसाईटी के प्रतिनिधि डी डी ए के मुख्य विधिक सलाहकार से मिलें और स्थिति को विस्तार से बताएं। सोसाईटी के प्रतिनिधियों की डी डी ए के अधिकारियों के साथ बैठक के बाद, प्रतिनिधि ने पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के पूर्व मुख्य न्यायाधीश का मत एवं माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय की खंडपीठ के द्वारा दिनांक 25 मार्च 2011 को पारित किये गये आदेश की प्रति भी प्रस्तुत की जिसमें यह तय किया गया था कि नजूल नियमों (पूर्व निर्धारित दरों पर भूमि के आवंटन से संबंधित) के नियम 5 में विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल या अन्य सामाजिक संस्थाएं भी शामिल होंगे यदि वे भी धर्मार्थ उद्देश्य से चलाये जा रहे हों।
- सोसाईटी के द्वारा प्रस्तुत किये गये विधिक मत/निर्णय के आधार पर, डी डी ए ने निर्णय लिया कि नजूल नियमों के नियम 5 की व्यवस्था उन विद्यालयों/महाविद्यालयों को शामिल करने के लिए की जा सकती है जो धर्मार्थ हैं एवं नेत्रहीनों, कम सुविधा प्राप्त या विशेष आवश्यकता वाले बच्चों के लिए चलाये जाते हैं तथा सोसाईटी को भूमि के आवंटन का विचार किया, इस तथ्य को सत्यापित करते हुए दस्तावेजों के प्रस्तुत किये जाने की शर्त पर कि सोसाईटी धर्मार्थ थी। जवाब में सोसाईटी ने कहा कि उसने पहले ही सभी आवश्यक दस्तावेज आवेदन पत्र के साथ ही जमा कर दिये हैं डी डी ए ने सोसाईटी के पक्ष में भूमि का आवंटन कर दिया। (सितम्बर 2011)
- यह देखा गया कि यह पता लगाने के लिए कि सोसाईटी पूरी तरह धर्मार्थ थी, डी डी ए ने किसी अतिरिक्त सूचना/दस्तावेजों की माँग नहीं की। दस्तावेज जो लाभ के उपयोग, पूरी तरह धर्मार्थ कार्यों के लिए आय का उपयोग, अंतिम आयकर निर्धारण आदेश इत्यादि जैसा कि

अन्य सोसायटियों जैसे चंद्र भूषण सिंह मेमोरियल महिला, बाल एवं श्रवण विकलांग शिक्षा एवं पुनर्वास संस्थान से इस तथ्य के निर्धारण के लिए मांगे गये थे कि सोसाईटी पूरी तरह धर्मार्थ थी।

- आगे सोसाईटी मांग सह आवंटन पत्र के अनुसार डी डी ए द्वारा मांग पत्र में मांगी गई राशि को 180 दिनों की अवधि के भीतर जमा नहीं कर पाई। निःसंदेह, सोसाईटी के पास आवश्यक वित्तीय क्षमता नहीं थी, जो कि नजूल भूमि के आवंटन के लिए आवश्यकता/मानदंडों में से एक थी। सोसाईटी के आग्रह पर, डी डी ए ने सोसाईटी को शेष राशि जमा करने के लिए तीन महीने का विस्तारित समय मंजूर कर दिया। यह, हालांकि, देखा गया कि बढ़ाया गया समय तीन महीने के लिए था, पर सोसाईटी ने शेष राशि चार महीने से भी अधिक के बाद जमा की।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि माननीय एल.जी. ने सक्षम अधिकारी होने के नाते, सोसाईटी को आवंटन एवं समयावधि के विस्तार (ई ओ टी) की मंजूरी को अनुमोदित किया है।

- प्लानिंग कमीशन के द्वारा जारी किए गए आदेशों के अंतर्गत, सोसाईटी को आवंटन के लिए आवश्यक भूमि के आवंटन के लिए आवेदन किया था (अक्टूबर 2003)। डी डी ए ने सोसाईटी के मामले को आगे बढ़ाने के लिए कई दस्तावेजों को जमा करने के लिए कमी से संबंधित पत्र जारी किया (अगस्त 2006) जिन्हें सोसाईटी द्वारा 31 अगस्त 2006 को जमा किया गया। डी डी ए ने सोसाईटी को 13 मार्च 2007 को सूचित किया कि सोसाईटी के मामले को 29 सितम्बर 2006 को हुई आई.ए.सी. बैठक में रखा गया था। लेखापरीक्षा ने, हालांकि, देखा कि मामले को 06 अगस्त 2008 को ही आई.ए.सी. के समक्ष रखा गया था। तदनुसार, आई.ए.सी. ने 04 सितम्बर 2009 को हुई बैठक में सोसाईटी को भूमि आवंटन किए जाने की अनुशंसा की। हालांकि, बाद में सोसाईटी को पिछले पाँच वर्षों की बैलेंस शीट, दस्तावेज जो ये साबित करें कि सोसाईटी धर्मार्थ थी एवं सरकार से प्राप्त अनुदानों का ब्यौरा प्रस्तुत करने के लिए कहा गया, जिन्हें सितम्बर 2010 में प्रस्तुत किया गया।

उपरोक्त सोसाईटी ने सुनने में असक्षम व्यक्तियों के लिए विद्यालय एवं चिकित्सकीय सेवाओं के निर्माण के लिए डी डी ए के पास 10000 वर्गमीटर के संस्थागत भूमि के आवंटन के लिए आवेदन किया था (अक्टूबर 2003)। डी डी ए ने सोसाईटी के मामले को आगे बढ़ाने के लिए कई दस्तावेजों को जमा करने के लिए कमी से संबंधित पत्र जारी किया (अगस्त 2006) जिन्हें सोसाईटी द्वारा 31 अगस्त 2006 को जमा किया गया। डी डी ए ने सोसाईटी को 13 मार्च 2007 को सूचित किया कि सोसाईटी के मामले को 29 सितम्बर 2006 को हुई आई.ए.सी. बैठक में रखा गया था। लेखापरीक्षा ने, हालांकि, देखा कि मामले को 06 अगस्त 2008 को ही आई.ए.सी. के समक्ष रखा गया था। तदनुसार, आई.ए.सी. ने 04 सितम्बर 2009 को हुई बैठक में सोसाईटी को भूमि आवंटन किए जाने की अनुशंसा की। हालांकि, बाद में सोसाईटी को पिछले पाँच वर्षों की बैलेंस शीट, दस्तावेज जो ये साबित करें कि सोसाईटी धर्मार्थ थी एवं सरकार से प्राप्त अनुदानों का ब्यौरा प्रस्तुत करने के लिए कहा गया, जिन्हें सितम्बर 2010 में प्रस्तुत किया गया।

बाद में डी डी ए के विधिक विंग की सलाह पर सोसाईटियों के रजिस्ट्रार के समक्ष फाइल की गई प्रबंधक निकायों की वार्षिक सूची, अंतिम आयकर निर्धारण आदेश एवं पिछली भरी गई आयकर रिटर्न, सोसाईटी की लोन राशि एवं अन्य आय का विवरण तथा धर्मार्थ कार्यों में कुल राशि के उपयोग एवं लाभ के उपयोग से संबंधित दस्तावेज भी मांगे गये जिन्हें मार्च 2011 में प्रस्तुत कर दिया गया। आगे सोसाईटी को कुछ अतिरिक्त सूचनाएँ भी प्रस्तुत करने को कहा गया (जून 2011) जैसे कि इसके द्वारा किये जा रहे कार्यकलापों को फोटो सहित, सोसाईटी द्वारा प्रभारित शुल्कों का उद्देश्य, सोसाईटी के द्वारा दिल्ली एवं अन्य राज्यों में किये जा रहे सभी क्रिया-कलापों का संक्षिप्त विवरण इत्यादि जिन्हें सितम्बर 2011 में प्रस्तुत किया गया।

आवंटन प्रक्रिया में देरी की वजह से, आवेदक राहत के लिए माननीय उच्च न्यायालय के पास गया। तत्पश्चात माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के संदर्भ में, डी डी ए ने सोसाईटी से,

सोसाईटी के द्वारा पिछले पाँच वर्षों में किये गये सामाजिक एवं धर्मार्थ कार्यों से संबंधित दस्तावेजों को प्रस्तुत करने को कहा (जुलाई 2012)।

तदनुसार, माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के आधार पर एवं मांगे गये दस्तावेजों को सोसाईटी के द्वारा प्रस्तुत किये जाने के बाद, मामले को 15 जनवरी 2013 को सक्षम अधिकारी द्वारा आवंटन के लिए अनुमोदित कर दिया गया एवं सोसाईटी को अंततः 19 फरवरी 2013 को आवंटन कर दिया गया।

स्पष्टतः डी डी ए ने सोसाईटी को भूमि आवंटन को संपन्न करने में कई अवसरों पर रिकार्डों/दस्तावेजों के लिए पत्र लिखकर 10 वर्षों से भी अधिक का समय लगाया, उनमें से कुछ सोसाईटी के द्वारा पहले ही प्रस्तुत किये जा चुके थे।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि भूमि सोसाईटी के द्वारा सभी सैद्धांतिक औपचारिकताओं को पूरा करने के पश्चात माननीय एल.जी. के अनुमोदन पर आवंटित की गई थी।

उपरोक्त उद्धृत मामलों से यह स्पष्ट है कि माननीय न्यायालय के आदेशों के बावजूद, डी डी ए ने यह तय करने के लिए कोई दिशानिर्देश निर्धारित नहीं किये कि सामाजिक-सांस्कृतिक श्रेणी के तहत भूमि आवंटन के लिए आवेदन करने वाली संस्था धर्मार्थ प्रयोजनों के चलाई जा रही थी।

आगे, यह तथ्य कि मंडल आयुक्त से सोसाईटी के कार्यकारी निकाय के चरित्र एवं पूर्ववृत्तों का सत्यापन उपर प्रदर्शित कई मामलों में नहीं किया गया था (जैसा कि vuyxud VI में विवरणित है) इस संबंध में लेखापरीक्षा ने देखा कि एक मामले जैसे पॉपुलर सोसाईटी फॉर ब्लाइंड को भूमि आवंटन में, माननीय उच्च न्यायालय ने (मार्च 2011) डी डी ए को भूमि के आवंटन से पहले सोसाईटी की प्रामाणिकता एवं विद्यमानता तथा इसके प्रयोजनों के बारे में खुद को संतुष्ट कर लेने का निर्देश दिया था। हालांकि³ लेखापरीक्षा उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों से, यह सुनिश्चित नहीं कर सकी कि डी डी ए ने सोसाईटी की प्रामाणिकता सत्यापित करने के लिए कदम उठाये थे। इसके अतिरिक्त डी डी ए के द्वारा सोसाईटी से संबंधित मंत्रालय/विभाग का प्रायोजकता प्रमाणपत्र नहीं मांगा गया।

5-4-4 /kkfed mÍs ; kã ds fy, Hkfe dk vkoà/u

धार्मिक उद्देश्यों हेतु नजूल नियमों के अनुसार डी डी ए द्वारा भूमि आवंटित की जाती है। भूमि आवंटन आई.ए.सी. की संस्तुति के पश्चात ही करना होता है। धार्मिक उद्देश्यों हेतु भूमि आवंटन संस्थागत आवंटन प्रणाली जैसा कि पैरा 5.4 में दर्शाया गया है, के अनुसार होता है। इसके अतिरिक्त दिशानिर्देशों में दिल्ली पुलिस की विशिष्ट शाखा से उपयुक्तता रिपोर्ट की आवश्यकता का भी प्रावधान था।

लेखापरीक्षा ने 2010-11 से 2014-15 के समय के दौरान धार्मिक उद्देश्यों हेतु भूमि आवंटन के 15 मामलों से सम्बन्धित रिकार्ड मांगा था जिसमें से डी डी ए ने लेखापरीक्षा को केवल 12 मामलों का ही रिकार्ड उपलब्ध कराया। लेखापरीक्षा में निम्नलिखित देखा गया कि:

5-4-4-1 vkoà/u ekun. Mka dk vuj kyu u djuk

धार्मिक उद्देश्यों के लिए भूमि आवंटन की मांग कर रही सोसाईटी के द्वारा आवंटन मानदण्डों (डी डी ए के द्वारा मई 2005 एवं मई 2010 में तैयार किये गये) को पूरा नहीं किये जाने के बावजूद, ऐसी सोसाईटियों को डी डी ए के द्वारा भूमि आवंटित की गई। विवरण आगे तालिका में दिया गया है:

rkfydk&6 vko&u ekun.Mka dk vuj kyu u djus okys ekeys

Ø e l a	fu/kk&jr vko&u ekun.M	og ekeys tgk ekun.Mka dh i&rl ugh dh xbA
1.	सोसाईटी कम से कम 5 वर्षों से पंजीकृत हो	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (15 दिनों के लिए पंजीकृत) (ii) डेलहाईट्स सायरो मालाबार मिशन(46 महीने के लिए पंजीकृत)
2.	सोसाईटी को यह शपथ पत्र देना चाहिए कि प्रबन्धक समिति में व्यवसायी और प्रतिनिधिक प्रवृत्ति के लोग हैं और यह परिवार के सदस्यों से नहीं बनी है।	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (ii) साइंस ऑफ द साउल रिसर्च सेन्टर (iii) दिल्ली वक्फ बोर्ड
3.	सोसाईटी को भूमि लागत का भुगतान बिना किसी विशेष छूट सुनिश्चित करने के लिए, भूमि की लागत से 10 प्रतिशत अधिक के समतुल्य पूंजीनिवेश/सावधि जमा अपने पास होने के प्रमाण देने थे।	(i) डेलहाईट्स सायरो मालाबार मिशन (ii) जैन समाज द्वारका (iii) जैनंद्र चैरिटेबल सोसाईटी द्वारका (iv) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (v) साइंस ऑफ द साउल रिसर्च सेन्टर (vi) श्री श्वेताम्बर स्थानकवासी जैन महिला मण्डल (vii) दिल्ली वक्फ बोर्ड (viii) बंगाल वेलफेयर एंड कल्चरल सोसाईटी दिल्ली वक्फ बोर्ड ने किसी तरह का कोई भुगतान नहीं किया और राधा कृष्णा मंदिर सेवा समिति के लिए भुगतान भारत सरकार द्वारा पैरा 5.4.4.2 में उल्लेखित अनुसार किया गया। अन्य संस्थाओं में निधियों की कमी अड़तीस से चौरासी प्रतिशत के बीच थी।
4.	सोसाईटी को यह शपथ पत्र देना चाहिए कि उन्होंने किसी नाम या प्रकार से पहले आवंटन नहीं लिया है और ना ही आवंटन मांगा है और यदि उन्हें संस्थागत भूमि आवंटित हुई है तो उन्होंने इस आवंटन में किसी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है।	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (ii) साइंस ऑफ द साउल रिसर्च सेन्टर (iii) दिल्ली वक्फ बोर्ड
5.	सोसाईटी को पिछले तीन वर्षों के लेखापरीक्षित लेखों, बैंक पास बुक, 80 जी प्रमाण पत्र और स्थायी खाता नम्बर को प्रस्तुत करना चाहिए	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (ii) साइंस ऑफ द साउल रिसर्च सेन्टर (iii) दिल्ली वक्फ बोर्ड
6.	दिल्ली पुलिस की विशिष्ट शाखा से उपयुक्तता रिपोर्ट	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (ii) आर्य समाज (iii) दिल्ली वक्फ बोर्ड

डी डी ए ने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) दिया कि धार्मिक वर्ग को आवंटन माननीय एल.जी. ने, निर्धारित नियमों व प्रणाली के अनुसार किया।

डी डी ए का उत्तर लेखापरीक्षा में विशिष्ट मामलों की गैर अनुपालना को संबोधित नहीं करता है।

5-4-4-2 /kkfeld oxl ds vUrxr Hkfe vkoUu es vU; dfe; ka

लेखापरीक्षा ने देखा कि:

- चार मामलों³⁴ में, हालांकि दिल्ली पुलिस की विशेष शाखा की उपयुक्तता रिपोर्ट ने विद्यमान जनसंख्या और/या संबंधित धार्मिक समुदाय की अल्प जनसंख्या के लिए समान धार्मिक स्थलों की मौजूदगी बताई, धार्मिक श्रेणी के अंतर्गत आवंटन किया गया।
- राधा कृष्णा मंदिर सेवा समिति, के जी मार्ग को किये गये आवंटन के मामले में, भूमि के आवंटन के प्रीमियम ₹1.06 करोड़ का भुगतान वित्त मंत्रालय, राजस्व विभाग, भारत सरकार द्वारा किया गया था और दिल्ली सरकार, आयुक्त कार्यालय (नई दिल्ली जिला) के द्वारा डी डी ए³⁵ को भेजा गया।
- इन्टरनेशनल सोसाईटी फॉर कृष्णा कॉन्शियसनेस, (इसकोन), ईस्ट ऑफ कैलाश, को नियमानुसार 400 वर्ग मी. के आवंटन के बदले द्वारका में 8000 वर्ग मी. भूमि का आवंटन किया गया। आगे, सोसाईटी को पूर्व में नवम्बर 2009 में आवंटित 4012 वर्ग मी. के माप की भूमि पर कोई निर्माण नहीं किया गया था।
- दिल्ली वक्फ बोर्ड, दरियागंज को भूमि के आवंटन के एक मामले में भूमि की कीमत की ₹94.19 लाख की राशि बोर्ड द्वारा जमा नहीं की गई।
- भूमि जो अर्द्धसार्वजनिक भूमि उपयोग के लिए थी को बंगाल वेल्फेयर एंड कल्चरल एसोसिएशन, वसुन्धरा एन्कलेव को धार्मिक उद्देश्य के लिए बिना इसके भूमि उपयोग को परिवर्तित किये आवंटित किया गया।

5-5 0; kol kf; d Hkfe dk vkoUu

भूमि प्रबन्धन पर दिशा निर्देशों के अनुसार, दिल्ली में वृहद् पैमाने पर भूमि की अधिग्रहण, विकास एवं निस्तारण योजना के अंतर्गत अधिग्रहित भूमि या डी डी ए के निस्तारण के लिए रखी गई भूमि के 3 से 4 प्रतिशत तक की भूमि को व्यावसायिक उपयोग के लिए प्रयोग करना है।

डी डी ए व्यावसायिक भूमि का निस्तारण नजूल नियमों के अनुसार निविदाओं या नीलामियों द्वारा विभिन्न व्यावसायिक क्रियाकलापों जैसे कि होटल, बैंकवेत हालों, बहुस्तरीय पार्किंगों व कार्यालय स्थानों इत्यादि हेतु करता है।

2010–11 से 2014–15 की अवधि के दौरान, डी डी ए ने निविदाओं द्वारा 24 व्यावसायिक भूखण्ड आवंटित किये। इन 24 मामलों में से, केवल 18 मामलों से संबंधित रिकार्ड लेखापरीक्षा को दिये गये। लेखापरीक्षा जाँच से पता चला:

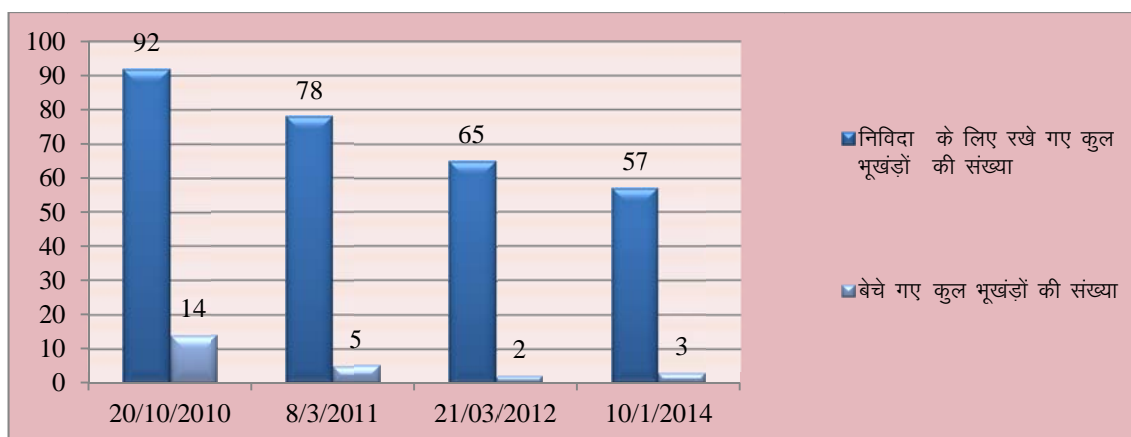
5-5-1 0; kol kf; d Hkfe dk fuLrkj.k u djuk

डी डी ए के द्वारा व्यावसायिक भूमि के निस्तारण हेतु निविदाएं 2010–11 से 2014–15 की अवधि के दौरान आमंत्रित की गईं—2010–11 के दौरान दो; वर्ष 2011–12 एवं 2013–14 के दौरान प्रत्येक वर्ष एक-एक। लेखापरीक्षा ने यह पाया कि व्यावसायिक भूखण्डों के आवंटन में गिरावट का दौर था जैसा कि नीचे के ग्राफ में दिखाया गया है। कुल भूखण्डों की तुलना में निस्तारित किये गये कुल भूखण्डों का प्रतिशत निविदा/नीलामी में रखे गये कुल भूखण्डों का केवल 3 प्रतिशत से 15 प्रतिशत के बीच था।

³⁴ डेल्हाइट सायरो मालाबर मिशन, करोल बाग; जैनेन्द्र चैरिटेबल सोसायटी, सूरज मल विहार; श्री श्वेताम्बर स्थानकवासी जैन महिला मंडल, पश्चिम विहार; गुरुद्वारा श्री गुरु सिंह सभा, शेख सराय।

³⁵ पत्र सं.-10(180)/एडी एम/सी एच पुरी/2011/11/084 दिनांक 27.03.272 के द्वारा

pkV5: fufonk ds fy, j [ks x; s dgy Hku[kMka , oa cps x; s dgy Hku[kMka dh rgyuka



10 जनवरी 2014 को अंतिम निविदा कार्यक्रम आयोजित करने के बाद डी डी ए के पास, गैर-निस्तारित व्यावसायिक भूखंडों की संख्या 59 थी, जो लगभग ₹ 2457.18 करोड़ के आरक्षित मूल्य की थी।

डी डी ए ने व्यावसायिक भूखंडों के निस्तारण की खराब प्रतिक्रिया के कारणों का विश्लेषण नहीं किया था तथा व्यावसायिक भूमि के आवंटन में सुधार के लिए सुधारात्मक कार्यवाही नहीं की थी।

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) कहा कि 2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान चार निविदा कार्यक्रम आयोजित किए गए और सभी उपलब्ध निस्तारण योग्य व्यावसायिक भूखंडों को निविदा के लिए रखा गया था। जैसा कि व्यावसायिक भूखंडों का निस्तारण बाजार के रुझान सहित आरक्षित मूल्य के निर्धारण जैसे कारकों पर निर्भर करता है अतः प्रतिक्रिया थोड़ी कम थी। अतः कम प्रतिक्रिया के लिए विभाग को जिम्मेदार ठहराया नहीं जा सकता, क्योंकि विभाग ने सभी निस्तारण योग्य उपलब्ध व्यावसायिक भूखंडों को निविदा के लिए रख दिया था। इनके अतिरिक्त, डी डी ए ने उत्तर दिया कि बाजार की प्रवृत्ति को देखते हुए आरक्षित मूल्य को 10 प्रतिशत तक कम कर दिया गया जिससे सभी उपलब्ध सम्पत्तियों का निस्तारण चालू वर्ष में ही किया जा सके।

तथ्य यह है कि डी डी ए ने न तो व्यावसायिक सम्पत्तियों के निस्तारण के मामलों की पहचान के लिए कोई आकलन/समीक्षा की, ना इसके लिए कोई सुधारात्मक कदम उठाए/डी डी ए के तर्क के अनुसार, केवल मूल्यों में आवधिक कमी से ही उद्देश्य पूरा नहीं होता क्योंकि गैर निस्तारण के लिए अन्य कारकों जैसे क्षेत्र में अपर्याप्त बुनियादी ढाँचा, खराब आधार-भूत सुविधाएं आदि को भी जिम्मेदार ठहराया जा सकता है।

तथ्य, हालांकि यह रहता है कि डी डी ए ने न तो कोई आकलन/समीक्षा व्यावसायिक सम्पत्तियों के गैर निस्तारण के कारणों की पहचान करने के लिए आयोजित किए हैं और न ही इसके खिलाफ कोई सुधारात्मक कदम उठाए। डी डी ए के तर्क के अनुसार केवल आरक्षित कीमतों को समय-समय पर कम करना उद्देश्य को पूरा नहीं करता क्योंकि निस्तारण अन्य कारकों जैसे अपर्याप्त बुनियादी ढाँचों, क्षेत्र में खराब आधार-भूत सुविधाओं इत्यादि से भी प्रभावित हो सकता है।

5-5-2 I Qy cksyhnrk dks I ipuk nus es njh

नजूल नियमों का नियम 40 प्रावधान करता है कि उपाध्यक्ष या उसके द्वारा नामित एक अधिकारी निविदाएँ खोलने के 15 दिनों के भीतर, निविदाकर्ता जिसकी निविदा को स्वीकृत किया गया है को स्वीकृति से अवगत करायेगा। लेखापरीक्षा ने पाया कि 16 मामलों में, सफल निविदाकर्ता को सूचना 26 से 481 दिनों के विलंब से भेजी गई एवं तदनुसार मांग पत्रों को जारी करने में भी विलंब हुआ।

इस संबंध में डी.डी.ए से कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ (अक्टूबर 2016)।

5-5-3 0; kol kf; d Hkw[k.M dh vkjf{kr dher es yxkrkj deh

भूखण्ड संख्या-6, सैक्टर-14 (उत्तर), सिटी सैक्टर, द्वारका को 8 मार्च 2011 को हुए निविदा कार्यक्रम में 28,260 वर्गमीटर माप की भूमि के लिए ₹329.47 करोड़ (₹64,754 प्रति वर्ग मी. की दर से) के आरक्षित मूल्य पर निविदा के लिए रखा गया था एवं निविदा मेसर्स प्रथम इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड को सबसे अधिक बोली लगाने के लिए ₹363.63 करोड़ के उद्धृत मूल्य पर प्रदान की गई। मामले के परीक्षण ने निम्नांकित बिन्दु दर्शाये:

- भूखण्ड को पहली बार सितंबर 2006 में ₹723.10 करोड़ के आरक्षित मूल्य पर निविदा के लिए रखा गया था। इस मूल्य को हालांकि, मार्च 2011 में क्रमिक रूप से ₹329.47 करोड़ तक इस आधार पर नीचे लाया गया कि भूखण्ड को कई वर्षों तक बेचा नहीं जा सका था।
- केन्द्रीय सतर्कता आयोग के द्वारा एक शिकायत प्राप्त करने के बाद इसने मामले का परीक्षण किया एवं सी.वी.सी ने डी डी ए को (नवम्बर 2011) सलाह दी कि वो कानूनी मुद्दों और वर्तमान/भविष्य के अचल सम्पदा परिदृश्य को ध्यान में रखकर एक उचित निर्णय ले।
- बाद में उपाध्यक्ष, डी डी ए ने यह विचार किया कि आरक्षित कीमतों में कमी की प्रक्रिया डी डी ए के अलावा अन्य एजेंसियों से एकत्रित किये गये कुछ सत्यापित आंकड़ों से समर्थित होनी चाहिए ताकि भूमि के उचित मूल्यांकन को समझा जा सके। हालांकि यह दर्शाने के लिए कोई रिकार्ड डी डी ए में उपलब्ध नहीं था कि डी डी ए के द्वारा वास्तव में ऐसा कोई विश्लेषण किया गया था।
- आगे, यह देखा गया कि अक्टूबर, 2010 में निविदा कार्यक्रम के दौरान डी डी ए ने द्वारका में तीन व्यावसायिक भूखण्डों का निस्तारण किया जिन्हें डी डी ए ने ₹1,26,729 प्रति वर्ग मीटर नीलामी की औसत दर पर बेचा। इसी तरह मार्च 2012 में हुए निविदा कार्यक्रम के दौरान, द्वारका में एक व्यावसायिक भूखंड, जिसका निर्धारित मूल्य 1,19,000 प्रति वर्ग मी. निर्धारित किया गया था, के लिए एक अंतिम बोली ₹1,33,000 प्रति वर्ग मीटर लगाई गई। हालांकि इस मामले में (मार्च 2011 में आयोजित निविदा कार्यक्रम) उक्त भूखण्ड की आरक्षित कीमत ₹64754 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित की गई थी जिसके, अंततः डी डी ए को ₹71000 प्रति वर्ग मीटर मिले।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि बाजार के प्रतिकूल हालात और गत वर्षों के दौरान बोलियों की प्राप्ति न होने के कारण व्यावसायिक भूखण्डों के निस्तारण के लिए आरक्षित मूल्यों की कमी का सहारा लेना पड़ा।

डी डी ए का उत्तर तर्कसंगत नहीं है क्योंकि इसने इस अनुमान का कोई आधार प्रस्तुत नहीं किया कि बाजार की स्थिति प्रतिकूल थी। आगे, डी डी ए ने यह बताने के लिए कोई रिकार्ड भी नहीं दिया कि भूमि के मूल्यांकन से संबंधित कोई विश्लेषण किया गया था। डी.डी.ए ने लेखापरीक्षा अवलोकन में अक्टूबर 2010 एवं मार्च 2012 में निस्तारित किये गये भूखण्डों में पाई गई बाजार की प्रवृत्ति पर विचार नहीं करने के तथ्य का भी कोई विशेष जवाब नहीं दिया। इन सब के अभाव में प्रतिकूल बाजार स्थितियों को सत्यापित नहीं किया जा सका। आरक्षित मूल्यों में कमी के आधार को लेखापरीक्षा में सत्यापित नहीं किया जा सका, चूंकि कीमतों के निर्धारण तथा इसकी कमी के लिए कोई दस्तावेज लेखापरीक्षा के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया।

5.5.4 , e ih Mh ekun. Mka ds l kfk fofHkUurk ea Q'kZ {ks= vuq kr ij 0; kOkI kf; d Hkw[k. Mka ea fuLrkj .k

फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)³⁶ एवं ग्राउंड कवरेज जैसा कि एम.पी.डी.-2021 में निर्धारित था, ऐसी स्थितियां थी जिन्हें व्यावसायिक भूखण्डों के निस्तारण के समय विचार में लिया जाना था। लेखापरीक्षा ने, हालांकि देखा कि चार मामलों में बोलीदाता को मंजूर किये गये एफ.ए.आर. एवं ग्राउंड कवरेज एम.पी.डी.-2021 के मानदण्डों एवं/अथवा सरकारी आदेश द्वारा निर्धारित मानदण्डों से भिन्न थे। ऐसे मामलों का विवरण निम्न तालिका में दिया गया है:

rkydk&7 , Q-, -vkj- vkj xkmM dojst ea ifjorU@fopyu ds ekeys

Ø- I a	0; kol kf; d Hkw[k. Mka dk C; kj k	, e-i h-Mh- ³⁷ ds vuq kj , Q-, -vkj- ds fy, eki n. M	fd, x, vkoà/u ds vuq kj , Q-, -vkj-	, e-i h-Mh ds vuq kj xkmM dojst ds fy, ekun. M %i fr'kr e½	fd, x, vkoà/u ds vuq kj xkmM dojst %i fr'kr e½
1	भूखण्ड सं. 3, सी.सी., सड़क संख्या, 44 पीतमपुरा	125	369	25	54
2	भूखण्ड सं. 4, सिटी सैन्टर, सेक्टर 10, द्वारका	150	180	25	45
3	भूखण्ड सं. ए3ए डिसट्रिक्ट सैन्टर, नेहरू प्लेस, फेस II	225	150	40	30
4	भूखण्ड सं. ए3बी डिसट्रिक्ट सैन्टर, नेहरू प्लेस, फेस II	225	150	40	30

उपर्युक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि दो मामले ऐसे हैं जिसमें बोलीदाताओं को एफ ए आर की अनुमति दी जो कि एम पी डी मानदण्डों से अधिक था। निविदा/बोली के समय एफ.ए.आर./ग्राउंड कवरेज का गलत वर्णन बोलीदाताओं के व्यवहार को प्रभावित करता एवं फलस्वरूप बोली के प्रतिरूप को भी प्रभावित करता। इसके अतिरिक्त, अधिक एफ.ए.आर./ग्राउंड कवरेज नियोजित विकास से विचलन के रूप में परिणामित होता।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि जबकि निस्तारण कार्यक्रम, को तय करते वक्त एम पी डी के नवीनतम मानदण्डों और एफ ए आर मानदण्डों को ध्यान में रखा जाता है। भवन नियंत्रण एवं भवन उपनियमों के अनुसार, हालांकि मौजूदा व्यावसायिक भूखण्ड मालिकों को नवीनतम अधिसूचनाओं के अनुसार बढ़ा हुआ एफ.ए.आर. प्रदान किया जाना था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि तथ्य यही शेष रहता है कि बोलीदाताओं को सही एफ.ए.आर. और ग्राउंड कवरेज की अनुमति नहीं थी।

5-5-5 0; kol kf; d Hkw[e Js kh ds rgr vkoà/u ea vU; dfe; ka

उपरोक्त कमियों के अतिरिक्त, व्यावसायिक भूमि श्रेणी के तहत भूमि आवंटन में अन्य कमियां निम्न दर्शायी गई हैं:

³⁶ एफ.ए.आर., भूखण्ड के कुल फर्श क्षेत्र का भवन के कुल क्षेत्र से अनुपात है, जिस पर भवन निर्मित है।

³⁷ एम.पी.डी. 2021 में निहित एफ.ए.आर. और ग्राउंड कवरेज मानदंड होटलों के संबंध में राजपत्र अधिसूचना संख्या के-20013/10/2007-डी.डी.आई.वी. दिनांक 26.02.2009 के द्वारा संशोधित किए गए। ऊपर क्रम संख्या 3 एवं 4 में उल्लिखित मामलों में भूमि का आवंटन होटल के लिए था।

rkfydk&8 0; kol kf; d Hkfe Js kh ds rgr vkoWu es vll; dfe; k;

deh dh i dfr	Ekkeys	i kbz xbl dfe; ka
परिशोधन विलेख ³⁸ पर हस्ताक्षर नहीं किया जाना	बहुस्तरीय पार्किंग, ब्लॉक-बी, सी.सी. सड़क संख्या-44, पीतमपुरा	निष्पादित, हस्तांतरण विलेख में डी डी ए ने गलती से एम.पी.डी.-2021 में भूखण्डों के व्यावसायिक घटक की जगह पार्किंग का उपयोग उल्लेख किया इसलिए संशोधन पत्र पर हस्ताक्षर होने थे, जिसे नहीं किया गया था।
समय के विस्तार की अनुमति (ई ओ टी) की सूचना अंतिम समय पर प्रेषित किया जाना	होटल भूखण्ड, धीरपुर	<ul style="list-style-type: none"> ➤ माँग सह आवंटन पत्र के अनुसार निविदाकर्ता को शेष प्रीमियम ₹74.32 करोड़ 04 दिसम्बर 2012 को या उससे पहले जमा कराने की आवश्यकता थी। निविदाकर्ता ने सुस्त बाजार की स्थितियों का हवाला देते हुए 26 नवम्बर 2012 को 180 दिनों के लिए समय के विस्तार के लिए आवेदन किया था। ➤ निविदाकर्ता को समय के विस्तार के लिए 30 मई 2013 को सूचित कर अनुमति दे दी गई और भुगतान करने की अंतिम तिथि 02 जून 2013 को या उससे पहले निर्धारित थी।
भूमि का भुगतान करने से पहले सफल बोलीदाता द्वारा भूमि का अतिक्रमण	भूखण्ड न. पी-1 डिस्ट्रिक्ट सेन्टर, वजीरपुर	<ul style="list-style-type: none"> ➤ बोलीदाता को 02/03 दिसम्बर 2010 को प्रीमियम का 75 प्रतिशत भुगतान करने के लिए माँग सह आवंटन पत्र जारी किया गया। हालांकि अंतिम भुगतान करने से पहले निविदाकर्ता ने भूमि का अतिक्रमण कर लिया और उस भूखण्ड पर बुकिंग कार्यालय/अस्थायी ढाँचा खड़ा कर दिया।

इस प्रकार, व्यावसायिक भूखण्डों के निस्तारण की विधि (निविदा/नीलामी) तय करने और इसका आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के लिए किसी स्पष्ट नीति के अभाव में व्यावसायिक भूखण्डों के निस्तारण में पारदर्शिता की कमी के संकेत मिले।

5-6 vKs| kfXd Hkfe dk vkoWu

मास्टर प्लान 1962 की संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए दिल्ली में औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना की गई जहाँ औद्योगिक इकाइयों को स्थानांतरित करना था। मास्टर प्लान 1962 के प्रावधान को ध्यान में रखते हुए, डी डी ए ने 20 औद्योगिक क्षेत्रों की स्थापना की। मास्टर प्लान 2021 औद्योगिक विकास पुनर्विकास योजनाओं को निर्धारित करता है जिसमें विद्यमान नियोजित औद्योगिक क्षेत्रों का आधुनिकीकरण एवं अद्यतनीकरण तथा उन क्षेत्रों का पुनर्विकास शामिल है जो दो मास्टर प्लानों की अवधि में औद्योगिक हो तो गये हैं पर उन्हें इसका दर्जा नहीं मिला है।

2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान डी डी ए ने केवल दो औद्योगिक भूखण्डों को आवंटित किया। दो भूखण्डों में से, एक भूखण्ड एल. एवं डी.ओ. को आवंटित किया गया जो आगे श्री ए.आर. गाँधी/उनके वारिस को, मंगोलपुरी में उनके पहले आवंटन के रद्दीकरण के कारण किया गया। दूसरा भूखण्ड देविन्दर अजमानी/योग्यता अजमानी को (₹69.75 लाख में, कीर्ति नगर, नई दिल्ली में 125.41 वर्ग मीटर के माप का) आवंटित किया गया।

देविन्दर अजमानी/योग्यता अजमानी के मामले में लेखापरीक्षा द्वारा निम्न बिन्दु देखे गये:

- आवेदक ने भूखण्ड के आवंटन के लिए आग्रह किया एवं वर्तमान बाजार मूल्य पर भुगतान के लिए राजी हुए। चूंकि डी डी ए ने कई वर्षों से औद्योगिक भूखण्डों की नीलामी नहीं की थी (अन्तिम नीलामी वर्ष 2000 में रखी गई थी), वर्तमान बाजार दरों पर पहुँचने के लिए पुरानी नीलामी की

³⁸ परिशोधन विलेख अनुपूरक दस्तावेज है जिसे क्रेता एवं विक्रेता के बीच मूल/प्रमुख विलेख में वास्तविक एवं टंकण से संबंधित गलतियों को सुधारने के लिए निष्पादित किया जाता है।

दरों का अद्यतन किया गया। तथापि मूल्य निर्धारण से संबंधित कोई भी रिकार्ड लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किये गये, यह पता नहीं लगाया जा सका कि डी डी ए के द्वारा अपनाई गई विधि और परिकलित की गई कीमत मूल्य निर्धारण के नियमों के अनुसार भूमि के सटीक बाजार मूल्य को व्यक्त करती थी।

- भूखण्ड का निस्तारण निविदा या नीलामी के द्वारा किया जाना चाहिए था, जैसाकि नजूल नियमों में निर्धारित किया हुआ था।
- मामले को नजूल नियमों के अनुसार भूमि आवंटन सलाहकारी समिति को नहीं भेजा गया था।

डी डी ए ने उत्तर दिया (फरवरी 2016) कि भूमि के टुकड़े को नीलाम नहीं किया जा सकता क्योंकि यह किसी संख्या के बिना था एवं उसे पट्टी के रूप में लिया जाना था साथ ही इसे खाली भी नहीं छोड़ा जा सकता था क्योंकि इसका परिणाम बगल के आवंटियों या असामाजिक तत्वों के द्वारा अतिक्रमण या दुरुपयोग के रूप में होता और भूमि की ऐसी पट्टियों का निस्तारण इस उद्देश्य के लिए नीति के अनुसार किया गया।

डी डी ए का जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि केन्द्रीय सरकार द्वारा बनाये गये नजूल नियम स्पष्ट रूप से निविदा या नीलामी को नजूल भूमियों के निस्तारण के माध्यम के रूप में निर्धारित करते हैं और भूमि के प्रकार पर अंतर नहीं करते चाहे वो पट्टी हो या किसी जमीन का टुकड़ा।

5-7 jkfg.kh vkokl h; ; kst uk

डी डी ए ने 'रोहिणी' आवासीय योजना 1981 में घोषित की। योजना की घोषणा करते समय, यह बताया गया था कि आवंटन ड्रॉ के माध्यम से समय-समय पर किया जाएगा। डी डी ए द्वारा लेखापरीक्षा को दी गई जानकारी के अनुसार योजना के लिए 1982 से 2014 तक 16 बार ड्रा किये गये। लेखापरीक्षा की समयावधि के दौरान डी डी ए ने मार्च 2015 तक 125 आवेदकों को अधिग्रहण पत्र जारी कर दिये थे। इनमें से लेखापरीक्षा ने भूमि आवंटन के 25 मामलों से संबंधित रिकॉर्डों को मंगवाया जिसके बदले डी डी ए ने केवल 24 मामलों³⁹ का ही रिकार्ड उपलब्ध कराया। लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित पाया:

5-7-1 Mkwfudkyus ea 30 o"kkā dh nj h

डी डी ए ने योजना 1981 में आरंभ की थी, यद्यपि, लेखापरीक्षा में नमूना जाँच के मामलों से यह देखा गया कि उपरोक्त 24 मामलों के ड्रॉ जून 2012 में निकाले गये और मांग पत्र नवंबर-दिसम्बर 2014 के दौरान जारी किये गये।

डी डी ए ने कहा कि विकास कार्य के बिना आवेदकों को भूखण्ड का आवंटन संभव नहीं था। विलंब का कारण बरवाला गांव के निवासियों के विरोध की वजह से सिविल एवं विद्युत के विकास के कार्य का धीमा निष्पादन और भूमि अधिग्रहण के दौरान भूमि वाद विवादों में लिया गया समय भी था।

³⁹ (i) केस फाइल एफ16(10834)/12/आरएचएन, (ii) एफ16(7663)/12/आरएचएन, (iii) एफ16(7881)/12/आरएचएन, (iv) एफ16 (8117)/12/आरएचएन, (v) एफ16(2449)/12/आरएचएन, (vi) एफ16(1628)/12/आरएचएन, (vii) एफ16 (8756)/12/आरएचएन, (viii) एफ16(11742)/12/आरएचएन, (ix) एफ16(4179)/12/आरएचएन, (x) एफ16 (9687)/12/आरएचएन, (xi) एफ16(10382)/12/आरएचएन, (xii) एफ16(10305)/12/आरएचएन, (xiii) एफ16(7066)/12/आरएचएन, (xiv) एफ16(11689)/12/आरएचएन, (xv) F16(11656)/12/आरएचएन, (xvi) एफ16(3403)/12/आरएचएन, (xvii) एफ16(2644)/12/आरएचएन, (xviii) एफ16(6456)/12/आरएचएन, (xix) एफ16(4278)/12/आरएचएन, (xx) एफ16(456)/12/आरएचएन, (xxi) एफ16(6333)/12/आरएचएन, (xxii) एफ16(3830)/12/आरएचएन, (xxiii) एफ16 (4702)/12/ आरएचएन, (xxiv) जे(647)/647/एलएसबी/आरएचएन,

तथ्य यह है कि झा निकालने में 30 वर्षों की देरी हुई और इसके अतिरिक्त माँग पत्र जारी करने में 2 वर्ष से अधिक की देरी हुई।

5-7-2 t: jh nLrkostka dks i s k djus ea dfe; k;

इस तथ्य के बावजूद कि 11 मामलों⁴⁰ में आवंटियों के द्वारा जरूरी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये थे एवं 5 मामलों⁴¹ में आवंटियों द्वारा प्रस्तुत किये गए कई दस्तावेजों में असंगति थी, डी डी ए ने उनके कब्जा पत्र जारी कर दिये थे।

डी डी ए ने लेखापरीक्षा (जून/अक्टूबर 2016) द्वारा उठाये गये मामलों के संबंध में कोई विशेष उत्तर प्रस्तुत नहीं किया।

5-7-3 vukft r of) ds i xdk ea Mh Mh , dks jktLo dk upl ku

स्थायी पट्टा विलेख के परिच्छेद 5 (बी) में यह प्रावधान था कि गिरवी या प्रभारित सम्पत्ति को बेचने एवं कब्जा करने की स्थिति में उपरोक्त के अनुसार पट्टादाता को आवासीय भूखण्ड के मूल्य में अनार्जित वृद्धि के 50 प्रतिशत का दावा करने व वसूलने का अधिकार होगा एवं उक्त अनार्जित वृद्धि⁴² की राशि बताये गये गिरवी या प्रभार से प्राथमिकता लेते हुए एक प्रथम प्रभार होगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी ने डी डी ए द्वारा उसे ₹ 4.52 लाख की कीमत में आवंटित (नवम्बर 2014) भूखण्ड (सं. 1653, 32 वर्ग मी. ब्लॉक 'ए' एवं पॉकेट-1, सेक्टर रोहिणी में) को दूसरे व्यक्ति को ₹ 22.45 लाख की कीमत पर बेच (जुलाई 2015) दिया था। यद्यपि यह दिखाने के लिए अभिलेखों में कोई दस्तावेज नहीं था कि आवंटी द्वारा विक्रय से प्राप्त अनार्जित वृद्धि को डी डी ए में जमा किया गया हो।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि इस चरण में भूखण्ड को बेचने या गिरवी रखने की अनुमति नहीं है। उन मामलों में कार्यवाही की जा सकती है जहां ऐसे लेन-देन की सूचना मिलती है और भूखण्ड का आवंटन रद्द किया जा सकता है।

डी डी ए ने अब तक (अक्टूबर 2016) कोई सुधारात्मक कार्यवाही नहीं की है।

5-8 odfYi d vkokl h; Hkfe dk vkoWu

दिल्ली में वृहत पैमाने पर भूमि क्षेत्र अधिग्रहण विकास एवं निस्तारण की योजना से दिल्ली में उन व्यक्तियों को वैकल्पिक आवासीय भूखण्ड के आवंटन की परिकल्पना की गई थी जिनकी भूमि का अधिग्रहण दिल्ली के योजनागत विकास के लिए किया गया था। नीति के अनुसार वैकल्पिक भूखण्ड का आवंटन दिल्ली सरकार की अनुशंसा पर किया जाता है। एक बार संस्तुति हो जाने के बाद, डी डी ए एक वरिष्ठता सूची तैयार करता है जोकि अधिग्रहित भूमि के कब्जे की तिथि पर आधारित होती है। वैकल्पिक भूखण्ड का आवंटन समय-समय पर निकाले गये ड्रों के द्वारा किया जाता है।

5-8-1 odfYi d vkoWu ea i kbz xbz dfe; ka

लेखापरीक्षा ने वैकल्पिक आवंटन के 17 मामलों से संबंधित रिकॉर्डों का परीक्षण किया। नमूना जाँच मामलों का विवरण vuyxud VII में दिया गया है। सभी मामलों में (अनुलग्नक में क्रम सं. 14 को

⁴⁰ क्र.सं. (i), (ii), (iv) से (viii), (x) से (xii) एवं (xx) फुटनोट सं. 39 में

⁴¹ क्र.सं. (vi), (ix), (xiii), (xv) वं (xx) फुटनोट सं. 39 में

⁴² अनार्जित वृद्धि से अभिप्राय विक्रय मूल्य एवं पट्टा मूल्य के बीच के अन्तर से है। (जिस दर पर डी डी ए द्वारा भूमि अधिग्रहित की गई थी)

छोड़कर) सरकार के द्वारा भूमि का अधिग्रहण 1980-86 की अवधि के दौरान किया गया एवं वैकल्पिक आवंटन के लिए संस्तुति 1986-1992 के दौरान दी गई (अनुलग्नक के क्र.सं. 10 से 14 को छोड़कर सभी मामलों में); तथापि, वैकल्पिक आवंटन केवल मार्च 2012 में किये गये यानी लगभग 20 वर्षों के विलम्ब के बाद। वैकल्पिक आवंटन में निम्नलिखित कमियाँ पाई गई:

- छह मामलों में (अनुलग्नक में क्रम सं. 2, 4, 6, 7, 8 एवं 13) यद्यपि आवंटियों ने भूमि का पूरा भुगतान नहीं किया, वह रद्द नहीं किया गया।
- दो मामलों में (अनुलग्नक में क्रम सं. 3 एवं 5) यह देखा गया कि यद्यपि संबंधित शाखा ने भूमि को सौंपने के लिए पत्र जारी कर दिया था अभियांत्रिकी विंग ने सूचित किया कि भूखण्डों को सौंपा नहीं जा सकता क्योंकि उस क्षेत्र में सेवाओं को प्रदत्त/बहाल नहीं किया गया था।
- नौ मामलों में (अनुलग्नक में क्रम सं. 1, 3, 5, 9, 10, 11, 12, 14 एवं 17) आवंटियों ने भूमि का पूरा भुगतान कर दिया था, फिर भी उन्हें भूखंड नहीं सौंपा गया।
- एक मामले में (अनुलग्नक का क्रम सं. 12) आवंटन निर्धारित मानदण्डों से अधिक किया गया था।

डी डी ए ने ज़ा निकालने में देरी एवं भूखण्ड को सौंपने में असमर्थता का कारण विकास कार्यों का निष्पादन नहीं किये जाने को बताया, जो कि बरवाला गांव के निवासियों के व्यवधान के कारण था। यद्यपि डी डी ए द्वारा मामलों को सुलझाने हेतु किये गये प्रयासों को लेखापरीक्षा को सूचित नहीं किया गया।

5-9 | jdkjh foHkkxka dks Hkfe dk vko&u

डी डी ए, सरकारी विभागों को विद्यालय, अस्पताल, पुलिस थाना, बस डिपो आदि के निर्माण के लिए संबंधित विभाग के अनुरोध पर भूमि का आवंटन करता है। सरकारी विभागों को भूमि का आवंटन एम ओ यू डी के द्वारा निर्धारित दर से किया जाता है। लेखापरीक्षा में इन मामलों की नमूना जाँच के दौरान कुछ कमियाँ पाई गई जिनका विस्तृत विवरण नीचे दिया गया है।

5-9-1 | jdkjh foHkkxka dks Hkfe vko&u ea i kbz xbz dfe; k;

सरकारी विभागों को भूमि आवंटन में निम्नलिखित कमियाँ पाई गई:

rkydk&9 | jdkjh foHkkxka dks Hkfe vko&u ea dfe; k;

jdkjh foHkkxka dks vko&u	ys[kki jh{kk dks l kfi s x; s ekeys@dy vko&u ekeys	ekeyka dh dk; bkg h ea njh vuqyXud (VIII)	Hku[k. Mka dks l kfi s tkus dh fLFkfr	, ei hMh ekudka l s i dcf/kr vko&u ea vf/kdrk@deh	D; k i êkukek i j gLrk{kj 99
दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन को भूमि का आवंटन	6/32	12 से 41 माह	किया गया	लागू नहीं	नहीं
दिल्ली ट्रांसपोर्ट कार्पोरेशन को भूमि का आवंटन	3/11	51 से 93 माह	नहीं किया गया	लागू नहीं	नहीं

विद्युत जीएनसीटीडी भूमिका का आवंटन	विभाग को	3/22	19 से 40 माह	किया गया	2 मामलों में अधिक (क्रम सं. 11 एवं 12, vuyxud VIII)	नहीं
दिल्ली पुलिस को भूमि का आवंटन		4/17	5 से 51 माह	किया गया	एक मामले में अधिक (vuyxud VIII में क्रम सं. 9) एवं दो मामलों में कम (vuyxud VIII में क्रम सं. 7 एवं 10 में)	नहीं
डिस्पेन्सरियों/अस्पतालों को भूमि का आवंटन		5/20	7 से 21 माह	नहीं किया गया (चार मामलों में)	लागू नहीं	नहीं

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि बहुत कम मामलों में साइट की स्थिति पर निर्भर रहते हुए साइट के आयाम में भिन्नता हो सकती है। हालाँकि डी डी ए ने मामलों की प्रक्रिया में हुई देरी एवं लेखापरीक्षा द्वारा बताए गए भूखण्डों को न सौंपे जाने के मुद्दे पर कोई उत्तर नहीं दिया।

5-9-2 vU; dfe; k;

लेखापरीक्षा के दौरान निम्नलिखित दृष्टांत पाये गये जो कि डी डी ए की विभिन्न शाखाओं के बीच समन्वय की कमी को दर्शाते हैं:

- स्वास्थ्य सेवा निदेशालय, दिल्ली सरकार ने फेज-III, सेक्टर 22 रोहिणी में पाली क्लिनिक के निर्माण हेतु भूमि आवंटन के लिए दिसम्बर 2012 में अनुरोध किया। डी डी ए के अभियांत्रिकी विंग ने ले-आउट प्लॉन पर रिक्त भूमि को चिन्हित किया एवं 2 अप्रैल 2013 को बताया कि स्थल पर भूमि उपलब्ध है जबकि यह पाया गया कि 26 मार्च 2012 को बाँके बिहारी सामाजिक उत्थान सोसाईटी को यह भूमि डी डी ए द्वारा पहले ही आवंटित कर दी गई थी।
- एक अन्य मामले में, पॉकेट 'क्यू' पश्चिम पुरी की भूमि के भूखण्ड जिसमें पहले से ही एक स्कूल चल रहा था, को दिल्ली पुलिस को मार्च 2011 में पुलिस चौकी बनाने के लिए आवंटित किया गया। परिणामस्वरूप डी डी ए ने (सितम्बर 2013) में दिल्ली पुलिस को नांगलोई सैयद गाँव में एक अन्यत्र स्थान आवंटित किया।

5-10 vkoWu ds i'pkr~fuxjkuh ræ

यह आवश्यक है कि पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग की निगरानी के लिए आवंटन पश्चात् तीव्र निगरानी तंत्र होना चाहिए, जिससे पट्टे के संबद्ध में शर्तों का कोई उल्लंघन न हो जैसे भूमि किराया संयोजन शुल्क, अनार्जित वृद्धि इत्यादि की समयबद्ध वसूली। लेखापरीक्षा ने पाया कि:-

- , - (i) डी डी ए में ऐसा कोई तंत्र नहीं था जिससे डी डी ए एवं आवंटियों के बीच पट्टा-विलेखों का पर्यवेक्षण किया जाये एवं विभिन्न देनदारियों जैसे आवंटियों से भूमि किराया, संयोजन शुल्क, अनार्जित वृद्धि इत्यादि की वसूली की निगरानी हो, जिसके परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा भूमि निस्तारण के निगरानी तंत्र की विद्यमानता एवं प्रभावशीलता का आश्वासन नहीं प्राप्त कर सकी।
- (ii) अचल सम्पत्तियों के अभिलेखों जैसे अवार्ड संख्या, खसरा भूखण्ड संख्या, कब्जा लेने की तिथि, पट्टे का समय, वार्षिक किराया, किराया मांग की कुल राशि, बकाया किराये की कुल राशि इत्यादि को रखने वाला कोई सम्पत्ति रजिस्टर डी डी ए द्वारा अनुरक्षित नहीं किया गया।

Ch- पट्टा करारों एवं आवंटन की शर्तों के अनुसार भूमि मूल्य के 2.5 प्रतिशत की दर से वार्षिक भूमि किराया देय है, जिसमें असफल होने पर 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज लगेगा। डी डी ए द्वारा उपलब्ध कराये गये 20 संस्थागत आवंटन मामलों से संबंधित अभिलेखों में लेखापरीक्षा ने पाया कि ₹5.49 करोड़ की धनराशि (vuyxud IX में विवरण दिया गया है) एवं उस पर ब्याज आवंटियों से भूमि किराये पर 31 मार्च 2015 को बकाया था।

डी डी ए ने लेखापरीक्षा अवलोकन स्वीकार करते हुए बताया (जून/अक्टूबर 2016) कि इसने उन बकायादारों से जो लीज होल्ड आधार पर सम्पत्तियों को रखते थे, से बकाया भूमि किराया वसूलने के लिए एक विशेष अभियान चलाया है। इस अभियान के अंतर्गत संस्थागत सम्पत्तियों के 1897 मामलों में देनदारियां निर्धारित की गई है एवं आवंटियों से मांग करने के कदम प्रक्रिया में हैं। लेखापरीक्षा टिप्पणियों को अनुपालना के लिए विचार में ले लिया गया है।

Ih- संस्थागत भूमि शाखा द्वारा अनुरक्षित भूमि बैंक में उल्लिखित स्थलों के संबंध में लेखापरीक्षा ने डी डी ए के अधिकारियों/कर्मचारियों के साथ संयुक्त स्थल दौरे किये। लेखापरीक्षा में ऐसा पाया गया कि भूमि को उस उद्देश्य के लिए प्रयोग में नहीं लाया जा रहा था जिसके लिए वह आवंटित की गई थी एवं भूमि पर अतिक्रमण भी किया गया था। यह इस बात की पुष्टि करता है कि डी डी ए के पास यह सुनिश्चित करने का कोई निगरानी तंत्र नहीं था कि भूमि को दिये गये उद्देश्य के लिए प्रयोग किया गया था एवं पट्टा करार की शर्तों को पूर्ण किया जा रहा था।

16 चयनित स्थलों में से डी डी ए ने केवल 14 स्थलों के संयुक्त दौरों में सहयोग प्रदान किया। संयुक्त दौरों के संबंध में निष्कर्ष निम्न प्रकार हैं:

rkfydk&10 l a Qr fujh{k.k ea mYyf[kr ekeys

Øe l a	Hkfe@Hkq[k. M	l a Qr fujh{k.k fvli . kh
1.	फरवरी 2012 में नेत्रहीनों के लिए पापुलर इंस्टीट्यूट सोसाईटी को आवंटित भूमि (801 वर्ग मीटर; सैक्टर 24, रोहिणी)	<ul style="list-style-type: none"> स्थल का दौरा 17 दिसम्बर 2015 को किया गया एवं पाया गया कि भूमि रिक्त पड़ी थी क्योंकि आवंटियों द्वारा स्थल पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया था। पापुलर इंस्टीट्यूट सोसाईटी फॉर ब्लाइन्ड्स को आवंटित स्थल के पीछे लगे हुए भूखण्ड का कुछ हिस्सा जो कि सामुदायिक केन्द्र के लिए आवंटित था, जगन्नाथ मंदिर को बनाने वाली सोसाईटी द्वारा अतिक्रमणित पाया गया।
2.	फरवरी 2012 में वॉयस सोसाईटी को आवंटित भूमि (400 वर्ग मीटर; सैक्टर 22, रोहिणी)	<ul style="list-style-type: none"> स्थल का 17 दिसंबर 2015 को निरीक्षण किया गया एवं पाया कि सीमांकन न होने की वजह से लंबाई चौड़ाई की पुष्टि नहीं की जा सकी। आवंटियों द्वारा स्थल पर कोई निर्माण कार्य नहीं कराया गया।
3.	सितम्बर 2011 में लर्निंग मैटर्स एजुकेशन सोसाईटी को भूमि आवंटन (3000 वर्ग मीटर सैक्टर 13, द्वारका)	<ul style="list-style-type: none"> स्थल का 30 दिसंबर 2015 को निरीक्षण किया गया एवं पाया गया कि आवंटियों द्वारा कोई निर्माण कार्य न करने की वजह से स्थल रिक्त पड़ा था।
4.	रिक्त भूमि मापन 5.00 हेक्टेयर सैक्टर 22, फेज-III, रोहिणी	<ul style="list-style-type: none"> स्थल का 17 दिसंबर 2015 को निरीक्षण किया गया एवं पाया गया कि स्थल के कुछ हिस्से में खेती-बाड़ी की जा रही थी।



Øe l a; k 3 l s l af/kr LFky dk fp=



Øe l a; k 4 l l af/kr LFky dk fp=

fu"d"ki:

- डी डी ए ने विकसित भूमि के विस्तृत विवरण/सूची तैयार नहीं किये। डी डी ए के पास भूमि निस्तारण गतिविधियों की प्राथमिकता अनुसूची, योजना तय करने के लिए कोई समय-सीमा नहीं थी।
- डी डी ए और डी एस आई आई डी सी के बीच मतभेद होने के कारण 2000 से किसी भी औद्योगिक भूखण्ड की नीलामी नहीं हो सकी।
- नजूल नियमों की पूर्ति के बिना ही औद्योगिक भूमि के आवंटन के मामले विचार करने हेतु आई ए सी के समक्ष प्रस्तुत किये गये और आई ए सी द्वारा उनकी अनुशंसा की गई एवं कुछ मामलों में तो आवंटन भी किया गया। इसके अतिरिक्त, डी डी ए के पास धर्मार्थ श्रेणी के अंतर्गत आवंटन के मामलों की योग्यता के निर्णय हेतु एक समान नीति नहीं थी।
- डी डी ए के पास निस्तारण हेतु बड़ी संख्या में व्यावसायिक भूखण्ड थे, हालाँकि 2010-2015 की अवधि के दौरान बहुत कम भूखण्डों का निस्तारण हो सका।
- सरकारी विभागों को भूमि आवंटन में देरी हुई जिसका सीधा प्रभाव सार्वजनिक हित के लिए उद्देश्यों की समयोचित प्राप्ति पर पड़ा।
- डी डी ए में आवंटित भूमि के प्रभावी रूप से उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए प्रभावी निगरानी तंत्र का अभाव था।

vud kd k, i:

- डी डी ए को एक व्यापक भूमि निस्तारण नीति तैयार करनी एवं अपनानी चाहिए जो भूमि निस्तारण कार्यक्रम के लिए पहचान, प्राथमिकीकरण एवं नियोजन के लिए सिद्धांत एवं मापदण्ड निर्धारित करे। आगे, डी.डी.ए एवं डी.एस.आई.आई.डी.सी. के विवाद के समाधान के लिए शहरी विकास मंत्रालय को आवश्यक कदम उठाने चाहिए जिससे दिल्ली में औद्योगिक विकास सम्भव हो।
- डी डी ए को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि स्वीकार्य नियामक ढाँचे के अनुसार भूमि निस्तारण गतिविधियों को समयबद्ध रीति से किया जाए तथा सभी मामलों में एक समान एवं निरंतर मानदंड लागू किये जाएं। आगे, रियायती शर्तों पर भूमि के आवंटन के लिए संस्थाओं की चैरीटेबल प्रकृति को पहचानने के लिए मानदंड रखे जाने चाहिए।

- डी डी ए को एक प्रभावी उत्तर आवंटन निगरानी ढांचे को कार्यान्वित करना चाहिए ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि भूमि के आवंटन एवं आवंटन के बाद के दायित्वों की सभी शर्तों का आवंटियों द्वारा अनुपालन किया जा रहा है।