പതിനാലാം കേരള നിയമസഭ

പതിനാറാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്ര ചിഹ്നമിട്ട ചോദ്യം നമ്പർ : 545	21.11.2019-ന് മറുപടിയ്ക്ക്

ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമമനുസരിച്ചുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം

ചോദ്യം	ഉത്തരം
ശ്രീ മോൻസ് ജോസഫ് " റോഷി അഗസ്റ്റിൻ ഡോ.എൻ. ജയരാജ് ശ്രീ പി ജെ ജോസഫ്	ഇ.ചന്ദ്രശേഖരൻ (റവന്യൂവും ഭവന നിർമ്മാണവും വകുപ്പ് മന്ത്രി)

(എ)	നിലവിലുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമമനുസരിച്ച് വസ്തുവിന്റെ ഉടമസ്ഥർക്കുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കുന്ന രീതി എപ്രകാരമാണ്; വിശദമാക്കാമോ;	(എ) യും (ബി) യും	ഭൂമിയുടെ കമ്പോളവില നിശ്ചയിക്കുന്ന രീതി എൽ.എ.ആർ.ആർ ആക്ട്, 2013 സെക്ഷൻ 26-ൽ താഴെ പറയും പ്രകാരം പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട്. (എ) സ്ഥലം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന പ്രദേശത്ത് അതതു സംഗതികളിൽ തീറാധാരങ്ങൾക്കോ വില്പന കരാറുകൾക്കോ 1899-ലെ ഇന്ത്യൻ സ്റ്റാമ്പ് ആക്ട് 2 പ്രകാരമുള്ള കമ്പോളവില നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്. (ബി) സമീപത്തുള്ള വില്ലേജിലോ സമീപ പ്രദേശങ്ങളിലോ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന അതേ പോലെയുള്ള സമാനരീതിയിലുള്ള സ്ഥലങ്ങൾക്കുള്ള ശരാശരി വില്പനവില കണക്കാക്കാവുന്നതാണ്. (സി)സ്വകാര്യ കമ്പനികൾക്കോ പൊതു സ്വകാര്യ/കൂട്ടുടമസ്ഥ പ്രോജക്ടുകൾക്കോ വേണ്ടി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന സംഗതികളിൽ 2-ാം വകുപ്പിന്റെ 2-ാം ഉപവകുപ്പിൻകീഴിൽ ധാരണാപത്രം സമ്മതിച്ചുറപ്പിച്ചിട്ടുള്ള നഷ്ടപരിഹാര തുക ഇവയിലേതാണോ കൂടുതൽ ആയത് കമ്പോളവിലയായി നിശ്ചയിക്കുന്നു. കമ്പോളവില തീരുമാനിക്കുന്ന തീയതി പ്രാഥമിക വിജ്ഞാപനം 11(1) പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന തീയതിയാണെന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. .എൽ.എ.ആർ.ആർ ആക്ട്, 2013 സെക്ഷൻ 26 (എ) പ്രകാരമുള്ള മാനദണ്ഡം മിക്കവാറും സംഗതികളിൽ 26 (ബി) പ്രകാരമുള്ള മാനദണ്ഡത്തിനെക്കാൾ കുറവായാരിക്കും. 26 (സി) പ്രകാരമുള്ള മാനദണ്ഡമനുസരിച്ചുള്ള ധാരണാപത്രം ലഭ്യമാകുവാനുള്ള സാധ്യതയും വിരളമാണ്. ഭൂവുടമയ്ക്ക് മികച്ച സ്ഥലവില നൽകുന്നതിന് 26(ബി) പ്രകാരമുള്ള മാനദണ്ഡം അതായത് ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത വർഷത്തിന് തൊട്ടു മുന്നിലത്തെ മൂന്ന് വർഷത്തിൽ ഏറ്റെടുക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന സ്ഥലത്തിന്
(ബി)	ഭൂമിയുടെ വിൽപ്പന വില കണ്ടെത്തുന്നതെങ്ങനെയാണ് എന്നറിയിക്കാമോ; ഇത് സംബന്ധിച്ച നിലവിലെ വ്യവസ്ഥകൾ എന്തെല്ലാമാണ്; വിശദമാക്കാമോ;		

			സമീപസ്ഥലങ്ങളായ പ്രദേശങ്ങളിലെ സമാന സ്വഭാവമുള്ള സ്ഥലത്തെ സംബന്ധിച്ച് ഉയർന്ന വിൽപ്പനവില കാണിച്ചിരിക്കുന്ന വിലയാധാരങ്ങളുടെ ആകെ എണ്ണത്തിന്റെ പകുതിയുടെ ശരാശരി വിൽപന വിലയായി കണക്കാക്കി ഭൂമി വില നിശ്ചയിക്കുന്നു. ഈ കമ്പോളവിലയോടൊപ്പം നഗരപ്രദേശങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള ദൂരത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കി 1 മുതൽ 2 വരെയുള്ള ഘടകം (factor) കൊണ്ട് ഗുണിച്ച് കിട്ടുന്ന തുകയും ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന എല്ലാ സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെയും മറ്റ് ആസ്തികളുടെയും വൃക്ഷങ്ങളുടെയും സസ്യങ്ങളുടെയും മൂല്യം ഉൾപ്പെടെ ചേർത്ത് കിട്ടുന്ന തുകയും ആയതിന്റെ 100% നു തുല്യമായ തുക സോലേഷ്യം ആയും കൂട്ടി കിട്ടിയ തുക അവാർഡ് തുകയായി നിശ്ചയിക്കുന്നതും പ്രസ്തുത അവാർഡ് തുക സാമൂഹ്യ ആഘാത പഠനം നടത്തുന്നതിന് വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന തീയതി മുതൽ അവാർഡ് പ്രഖ്യാപിക്കുന്ന തീയതി വരെയോ, ഭൂമി കൈവശത്തിൽ എടുക്കുന്ന തീയതിവരെയോ ഇതിൽ ഏതാണ് ആദ്യം വരുന്നത് എന്ന് നോക്കി ഈ കാലയളവിൽ 12% പലിശയും നൽകുന്നു.
(സി)	2013 ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ പുനരധിവാസ നഷ്ടപരിഹാര നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19(1) അനുസരിച്ചുള്ള വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് മുൻപുതന്നെ നഷ്ടപരിഹാരം സംബന്ധിച്ച് ഭൂവുടമകളുമായി ചർച്ച ചെയ്യണമെന്ന് അവർ ആവശ്യപ്പെടാറുണ്ടോ; അപ്രകാരം ചെയ്യുന്നതിന് നിലവിൽ എന്തെങ്കിലും ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ ഉണ്ടോ;	(സി)	2013-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ പുനരധിവാസ നഷ്ടപരിഹാര നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 19(1) അനുസരിച്ചുള്ള വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് മുമ്പുതന്നെ നഷ്ടപരിഹാരം സംബന്ധിച്ച് ഭൂവുടമകളുമായി ചർച്ച ചെയ്യണമെന്ന് നിലവിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടില്ല. എന്നാൽ സ്ഥലമേറ്റെടുക്കൽ നടപടികളുമായി മുന്നോട്ടുപോകുന്നതിന് ഭൂവുടമകൾ സമ്മതപത്രം നൽകുന്ന കേസുകളിൽ എൽ.എ.ആർ.ആർ ആക്ടിലെ സെക്ഷൻ 108 പ്രകാരം രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള സ്റ്റേറ്റ് പോളിസിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നെഗോഷ്യേറ്റ് പർച്ചേസ് പ്രകാരം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് ഭൂവുടമകളെ വിളിച്ചുകൂട്ടി ഡിസ്ട്രിക്ട് ലെവൽ ഫെയർ കോംപൻസേഷൻ, റീഹാബിലിറ്റേഷൻ ആന്റ് റീസെറ്റിൽമെന്റ് കമ്മിറ്റി (DLFC) കൂടുന്നതും ആയത് ചീഫ് സെക്രട്ടറി അധ്യക്ഷനായ സ്റ്റേറ്റ് ലെവൽ എംപവേർഡ് കമ്മിറ്റിയുടെ അംഗീകാരത്തിനുവിധേയമായി എൽ.എ.ആർ.ആർ ആക്ടിലെ സെക്ഷൻ 26(b) യെക്കാൾ കൂടിയവില അനുവദിച്ചുനൽകാറുണ്ട്. പ്രസ്തുത കേസുകളിൽ സെക്ഷൻ 19(1) അനുസരിച്ചുള്ള വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചതിനുശേഷമാണ് DLFC-ൽ ഭൂവുടമകളുമായി ചർച്ച നടത്തുന്നത്.

(ഡി)	റവന്യൂ റിക്കാർഡുകളിൽ സംസ്ഥാനത്തുള്ള ഭൂമി എത്ര ഇനമായിട്ടാണ് തിരിച്ചിരിക്കുന്നത്; വ്യക്തമാക്കുമോ?	(ഡി)	ഭൂമിയെ ഇനം എന്നും തരം എന്നും രണ്ടായി നിർവചിച്ചിരിക്കുന്നു. പുറമ്പോക്ക്, തരിശ്, പേരിൽ പതിഞ്ഞ ഭൂമി എന്നിവ ഇനത്തിൽ പെട്ടതും നിലം, പുരയിടം, പറമ്പ്, നഞ്ച, നഞ്ചനിലം, പുഞ്ച, സ്ഥിരം പുഞ്ച, അസ്ഥിരം പുഞ്ച, കരിനിലം കൈപ്പാട്ട് നിലങ്ങൾ, കോൾനിലം, ഞാറ്റുപട്ടി, പള്ളിഞായൽ (പള്ളിയാൽ), തോപ്പ്, തോട്ടം എന്നിവ തരത്തിൽപ്പെട്ടതും ആണ്.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ