പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

പന്ത്രണ്ടാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം നമ്പർ: 4845

18/12/2014 -ൽ മറുപടിക്ക്

ഭൂമിയുടെ ന്യായവില

ചോദ്യം	ഉത്തരം
ശ്രീ. പി. ശ്രീരാമകൃഷ്ണൻ	ശ്രീ. അനൂപ് ജേക്കബ് (ഭക്ഷ്യവും സിവിൽ സപ്ലൈസും ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണവും രജിസ്ട്രേഷനും വകുപ്പ് മന്ത്രി)
എ) ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയിൽ എത്ര ശതമാനം വർദ്ധനയാണ് വരുത്തിയിട്ടുള്ളത്; ഇത് എന്നു മുതൽ നിലവിൽ വന്നു:	എ) ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയിൽ 50% വർദ്ധനവാണ് വരുത്തിയിട്ടുള്ളത്; ആയത് 17/11/2014 മുതൽ നിലവിൽ വന്നു.
ബി) ന്യായവില നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള മാനദണ്ഡങ്ങൾ എന്തൊക്കെയാണ് എന്ന് വിശദമാക്കുമോ;	ബി) ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിശ്ചയിക്കുന്ന മാനദണ്ഡങ്ങൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു: 1959-ലെ കേരള മുദ്രപ്പത്രനിയമം 28-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് ക്ലോസ് (എ) പ്രകാരം ഭൂമി സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന പ്രദേശത്തിന്റെ വികസനാവസ്ഥ, അതായത് വാണിജ്യപരമായ പ്രാമുഖ്യം, ജല വിതരണം, വൈദ്യുതി, ഗതാഗതം, വാർത്താവിനിമയം എന്നിവയ്ക്കുള്ള സൗകര്യം എന്നിവ കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതുണ്ട്. വകുപ്പ് 28എ(2)(ബി) പ്രകാരം കമ്പോളങ്ങൾ, ബസ് സ്റ്റേഷനുകൾ, റെയിൽവെ സ്റ്റേഷനുകൾ, ഫാക്ടറികൾ, വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾ, മറ്റ് സ്ഥാപനങ്ങൾ എന്നിവയുടെ സാമീപ്യം പരിഗണിക്കണം. വകുപ്പ് 28എ(2)(സി) പ്രകാരം ഭൂമിയുടെ ഭൂമിശാസ്ത്രപരമായ കിടപ്പ്, ഭൂമിയുടെ പ്രകൃതി, അതായത് വരണ്ടതോ, തരിശോ, ചതുപ്പോ, തോട്ടമോ എന്നതും ഫലഭൂയിഷ്ഠത, വിളകളുടെ സ്വഭാവം, ഉൽപാദനശേഷി, കൃഷി ചെലവ് എന്നിവയും ന്യായവില നിർണ്ണയത്തിൽ കണക്കിലെടുക്കുന്ന ഘടകങ്ങളാണ്. കൂടാതെ ഓരോ സർവ്വെ നമ്പരിലും സബ് ഡിവിഷ

നിലുമുള്ള ഭൂമിയെ വീണ്ടും 15 വിഭാഗങ്ങളിലായി തരംതിരിച്ചുകൊണ്ട് കേരള മുദ്രപ്പത്രം (ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയം) ചട്ടങ്ങളിലെ ഫോറം എ ഭേദഗതി ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഇപ്പറഞ്ഞ മാനദണ്ഡങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിശ്ചയിക്കുന്നത്.

സി) നിലവിൽ എൻ.എച്ച്.എസ്.എച്ച്. ജില്ലാ റോഡുകൾ എന്നിവയിൽ നിന്ന് അകലെയുള്ളതും വഴിപോലും ഇല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിക്കും പ്രധാന റോഡുകളോട് ചേർന്നുള്ള ഭൂമിയുടെ അതേ വില ന്യായവിലയായി നിശ്ചയിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ളത് ശ്രദ്ധയിൽ പ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ;

സി) ന്യായവില നിർണ്ണയത്തിൽ ചില അപാകതകൾ വന്നിട്ടുള്ളതായി ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്.

ഡി) എങ്കിൽ ഇതു പരിഹരിക്കുന്നതിന് എന്തെല്ലാം നടപടികളാണ് ഇതുവരെ എടുത്തിട്ടുള്ളത്;

ഡി) കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം വകുപ്പ് 28എ(4)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ ഭേദഗതി വരുത്തിക്കൊണ്ട്, അന്തിമ ന്യായവില സംബന്ധിച്ച അപ്പീലുകൾ ജില്ലാ കളക്ടർ മുമ്പാകെ സമർപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള കാലപരിധി ന്യായവില വിജ്ഞാപന തീയതി മുതൽ 30 ദിവസം എന്നത് ഒരു വർഷമായി നീട്ടുകയും മതിയായ കാരണമുണ്ടെന്ന് ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് ബോദ്ധ്യപ്പെടുന്ന സംഗതികളിൽ ഒരു വർഷത്തിനുശേഷം സമർപ്പിക്കപ്പെടുന്ന അപ്പീലുകളും പരിഗണിക്കുവാൻ വ്യവസ്ഥചെയ്യുകയും ചെയ്തു. നാളിതുവരെ ലഭിച്ച അപ്പീലുകളിൽ 1,59,859 അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കിയിട്ടുണ്ട്. അപ്പീൽ സമർപ്പണം തുടർപ്രക്രിയ ആയതിനാൽ ഇപ്പോഴും ലഭിക്കുന്ന അപ്പീലുകളിൽ ജില്ലാ കളക്ടർമാർ നടപടി സ്വീകരിച്ചുവരുന്നുണ്ട്. നിലവിൽ 2000-ൽ താഴെ അപ്പീലുകൾ മാത്രമേ തീർപ്പാക്കാൻ അവശേഷിക്കുന്നുള്ളൂ.

ഇ)	ഇതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ സങ്കീർണ്ണമാണെന്നുള്ള കാര്യങ്ങൾ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ;	ഇ) യും എഫ്) ഉം	നടപടിക്രമങ്ങൾ സങ്കീർണ്ണമല്ല. നിശ്ചിത ഫോറത്തിൽ (ഫോം ബി) ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് അപ്പീൽ നൽകിയാൽ മതിയാകുന്നതാണ്.
എഫ്)	എങ്കിൽ ഇവ ലളിതമാക്കുന്നതിന് നടപടി സ്വീകരിക്കുമോ;		
ജി)	വർദ്ധിപ്പിച്ച ന്യായവില കുറയ്ക്കുന്നതിന് ആലോചിക്കുന്നുണ്ടോ എന്ന് വ്യക്തമാക്കുമോ ?	ജി)	ഇപ്പോൾ പരിഗണനയിലില്ല.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ.