

പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ
പതിനാലാം സമ്മേളനം


റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് രംഗത്തെ തട്ടിപ്പ് തടയാൻ നിയമ നിർമ്മാണം

നക്ഷത്രചിഹ്നമിട്ട ചോദ്യം : *437 21.7.15- ൽ മറുപടി പറയേണ്ടത്.

	<p align="center"><u>ചോദ്യം</u> ശ്രീ.സണ്ണി ജോസഫ്, ശ്രീ.പി.എ.മാധവൻ, ശ്രീ.കെ.മുരളീധരൻ, ശ്രീ.പി.സി.വിഷ്ണുനാഥ്</p>	<p align="center"><u>ഉത്തരം</u> ശ്രീ.മഞ്ഞളാംകുഴി അലി, നഗരകാര്യവുംനൂനപക്ഷക്ഷേമവുംവകുപ്പുമന്ത്രി</p>
(എ)	<p>റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് രംഗത്തെ തട്ടിപ്പ് തടയാൻ നിയമ നിർമ്മാണം നടത്താൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നുണ്ടോ;</p>	<p>എ) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ വികസനത്തിനും നിയന്ത്രണത്തിനും വേണ്ടി ഒരു റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി സ്ഥാപിക്കുന്നതിനും, കുറ്റമറ്റതും സുതാര്യവുമായ രീതിയിൽ വസ്തുക്കളുടെ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ, അതതു സംഗതി പോലെ, കൈമാറ്റം ഉറപ്പാക്കുന്നതിനും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ ഉപഭോക്താക്കളുടെ താല്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും അതോറിറ്റിയുടെ തീരുമാനങ്ങളിൽ നിന്നും നിർദ്ദേശങ്ങളിൽ നിന്നും ഉത്തരവുകളിൽ നിന്നുമുള്ള അപീലുകൾ കേൾക്കുന്നതിന് ഒരു അപ്പേലേറ്റ് ബെഞ്ചുണൽ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതും അതിന് ആനുഷംഗികവുമായ മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കും വേണ്ടി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിലേയ്ക്ക് 2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ഓർഡിനൻസ് (2015-ലെ 7-)ം നമ്പർ ഓർഡിനൻസ്) 2015മേയ് 4-)ം തീയതി ഗവർണ്ണർ വിളംബരപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.</p>
(ബി)	<p>ഈ രംഗത്ത് തട്ടിപ്പ് നടത്തുന്നവർക്ക് പ്രസ്തുത നിയമത്തിൽ എന്തെല്ലാം ശിക്ഷകളാണ് ഉൾപ്പെടുത്താനുദ്ദേശിക്കുന്നത്;</p>	<p>ബി) പ്രസ്തുത ഓർഡിനൻസിന്റെ 51-)ം വകുപ്പിന്റെ (1) മുതൽ (8) വരെ ഉപവകുപ്പുകളിൽ ഈ രംഗത്ത് തട്ടിപ്പ് നടത്തുന്നവർക്കുള്ള ശിക്ഷകളെപ്പറ്റി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നുണ്ട്. 3-)ം വകുപ്പു പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ ഇല്ലാതെ പ്രവർത്തിക്കുന്ന പ്രമോട്ടർക്ക്</p>

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ എസ്റ്റിമേറ്റഡ് കോസ്റ്റിന്റെ 10% വരയാകാവുന്ന പിഴയും 51(1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് പാലിക്കാതിരിക്കുകയോ 3-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള കുറ്റം തുടരുകയോ ചെയ്താൽ 3 വർഷം വരയാകാവുന്ന തടവുശിക്ഷയോ വീണ്ടും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ എസ്റ്റിമേറ്റഡ് കോസ്റ്റിന്റെ 10% വരയാകാവുന്ന പിഴയോ അല്ലെങ്കിൽ രണ്ടും കൂടിയോ നൽകി ശിക്ഷിക്കാവുന്നതാണ് എന്ന വ്യവസ്ഥയും പ്രമോട്ടർ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാതിരുന്നാൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ എസ്റ്റിമേറ്റഡ് കോസ്റ്റിന്റെ 5% വരയാകാവുന്ന പിഴയും ഓർഡിനൻസിലെ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിപരീതമായി പ്രവർത്തിച്ചാൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ എസ്റ്റിമേറ്റഡ് കോസ്റ്റിന്റെ 5% വരയാകാവുന്ന പിഴയും ഓർഡിനൻസിലെ 8, 9 എന്നീ വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാതെ ഏതെങ്കിലും വസ്തുവോ കെട്ടിടമോ വിൽക്കുകയോ വാങ്ങുകയോ ചെയ്യുന്നതിനെ ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജൻ്റ് സ്വന്തം നിലയിലോ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യക്തിക്കുവേണ്ടിയോ സഹായിക്കുകയോ ചെയ്താൽ അങ്ങനെയുള്ള ന്യൂനത തുടരുന്ന ഓരോ ദിവസത്തേയ്ക്കും 10,000/- രൂപ വീതം ആകെ കെട്ടിടത്തിന്റേയോ വസ്തുവിന്റേയോ വിലയുടെ 5% വരെ ആകാവുന്ന പിഴ ശിക്ഷയും ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടർ അതോറിറ്റിയുടെ ഉത്തരവോ നിർദ്ദേശമോ ലംഘിച്ചാൽ അങ്ങനെയുള്ള ന്യൂനത തുടരുന്ന ഓരോ ദിവസവും 5,000/- രൂപ വീതം ആകെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ എസ്റ്റിമേറ്റഡ് കോസ്റ്റിന്റെ 5% വരയാകാവുന്ന പിഴശിക്ഷയും അപ്പലേറ്റ് അതോറിറ്റിയുടെ ഉത്തരവോ തീരുമാനമോ നിർദ്ദേശമോ ലംഘിച്ചാൽ അങ്ങനെയുള്ള ന്യൂനത തുടരുന്ന ഓരോ ദിവസത്തേയ്ക്കും 10,000/- രൂപ വീതം ആകെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് കോസ്റ്റിന്റെ 10% വരയാകാവുന്ന പിഴ ശിക്ഷയും നൽകുന്നതിന് ഓർഡിനൻസിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

<p>(സി) ഏറ്റവും കോംപ്ലക്സുകൾ എന്നിവ അടക്കം കെട്ടിടങ്ങളുടെയും സ്ഥലങ്ങളുടെയും വിൽപ്പനയും നിർമ്മാണവും നിയമവിധേയമാക്കുവാൻ എന്തെല്ലാം കാര്യങ്ങളാണ് നിയമത്തിൽ ഉൾക്കൊള്ളിക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നത്; വ്യക്തമാക്കാമോ;</p>	<p>സി) കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വസ്തുക്കളുടെയും വിൽപ്പനയും നിർമ്മാണവും നിയമവിധേയമാക്കുവാൻ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്ത ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റോ അതിന്റെ ഭാഗമോ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടമോ വസ്തുവോ ഏതെങ്കിലും രീതിയിൽ വാങ്ങുന്നതിന് പ്രമോട്ടർ ആളുകളെ ക്ഷണിക്കുവാനോ വിലനയ്ക്കായി വാശാനം ചെയ്യുവാനോ വിൽക്കുവാനോ പാടുള്ളതല്ല എന്ന് ഓർഡിനൻസിലെ 3-)ം വകുപ്പ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഈ ഓർഡിനൻസിലെ വ്യവസ്ഥകളോ അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങളോ റെഗുലേഷനോ പ്രമോട്ടർ ലംഘിക്കുകയാണെങ്കിൽ 4-)ം വകുപ്പു പ്രകാരം അനുവദിച്ച രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കുമെന്ന് പ്രസ്തുത ഓർഡിനൻസിന്റെ 6-)ം വകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. യാതൊരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജൻ്റുമാരും 3-)ം വകുപ്പു പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്താതെ പ്രോജക്റ്റിലോ അതിന്റെ ഭാഗത്തോ ഉള്ള ഏതെങ്കിലും പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ വിൽപ്പന നടത്തുന്നതിനോ വാങ്ങുന്നതിനോ സൗകര്യമൊരുക്കുവാനോ, വിലനയോ വാങ്ങലോ നടത്തുന്നതിനുവേണ്ടി ഏതെങ്കിലും ആളിന് വേണ്ടി പ്രവർത്തിക്കുവാനോ പാടുള്ളതല്ല എന്ന് ഓർഡിനൻസിന്റെ 8-)ം വകുപ്പ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.</p>
<p>(ഡി) പ്രസ്തുത നിയമനിർമ്മാണം സംബന്ധിച്ച പ്രക്രിയ ഇപ്പോൾ ഏത് ഘട്ടത്തിലാണെന്ന് വ്യക്തമാക്കുമോ?</p>	<p>ഡി) 2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ഓർഡിനൻസ് (2015-ലെ 7-)ം നമ്പർ ഓർഡിനൻസ്) 2015 മേയ് 4-)ം തീയതി ഗവർണ്ണർ വിളംബരപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.</p>


 സെക്ഷൻ ഓഫീസർ