

പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

ഒൻപതാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്ര ചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം
നമ്പർ : 1135

13.06.2013-ൽ മറുപടിക്ക്

പാട്ടവ്യവസ്ഥയിൽ നൽകുന്ന ഭൂമി

ചോദ്യം

മറുപടി

ശ്രീ. വി ശശി

റവന്യൂവും കയറും വകുപ്പ് മന്ത്രി

(എ) പാട്ടവ്യവസ്ഥയിൽ ഭൂമി വിവിധ (എ) ആവശ്യങ്ങൾക്കായി പരമാവധി എത്ര വർഷത്തേക്ക് നൽകാൻ നിയമം നിഷ്കർഷിച്ചിരിക്കുന്നുവെന്ന് വ്യക്തമാക്കാമോ;

27.07.2011-ലെ ജി.ഒ (എം.എസ്) നം.280/2011/ആർ.ഡി എന്ന ഉത്തരവ് പ്രകാരം പാട്ടവ്യവസ്ഥയിൽ വ്യാവസായിക ആവശ്യങ്ങൾക്ക് 10 വർഷത്തേക്കും വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കും ആശുപത്രികൾക്കും പരമാവധി 30 വർഷത്തേക്കുമാണ് അനുവദിക്കുന്നത്.

(ബി) ഇത്തരത്തിൽ പാട്ടത്തിന് ഭൂമി (ബി) നൽകാൻ അധികാരപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥർ ആരെല്ലാമെന്നും ഓരോ ഉദ്യോഗസ്ഥനും നൽകാൻ കഴിയുന്ന ഭൂമിയുടെ അളവ് എത്രയെന്നും വ്യക്തമാക്കാമോ;

കേരള ഭൂമി പതിവ് ചട്ടങ്ങൾ 1964, ചട്ടം 14(3) പ്രകാരം തഹസീൽദാർക്ക് പരമാവധി 5 വർഷത്തേക്ക് 5 ഏക്കർ (2.0234 ഹെക്ടർ) ഭൂമിയും, റവന്യൂ ഡിവിഷണൽ ഓഫീസർക്ക് പരമാവധി 10 വർഷത്തേക്ക് 10 ഏക്കർ (4.0468 ഹെക്ടർ) ഭൂമിയും ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് പരമാവധി 20 വർഷത്തേക്ക് 20 ഏക്കർ (8.0937 ഹെക്ടർ) ഭൂമിയും വ്യക്തികൾക്കായി പാട്ടത്തിന് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

എന്നാൽ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കുള്ള പാട്ടത്തിന് ഭൂമി നൽകുന്നതിനുള്ള അധികാരം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമാണ്.

(സി) ഈ വ്യവസ്ഥ പ്രകാരം കൈമാറുന്ന പാട്ട ഭൂമിയിൽ ഏതു തരത്തിലുള്ള നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്താനാണ് അനുമതി നൽകുന്നതെന്ന് വ്യക്തമാക്കാമോ;

(സി) പാട്ടത്തിന് കൈമാറുന്ന ഭൂമിയിൽ, ഏതു ആവശ്യത്തിനാണോ പാട്ടത്തിന് അപേക്ഷിച്ചിരുന്നത് ആയത് പരിശോധിച്ചു അതനുസരിച്ചുള്ള നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നതിന് അനുവാദം നൽകുന്നു.

(ഡി) പാട്ട ക്ഷിപ്രീക വരുത്തുന്നവർക്കും വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് വിരുദ്ധമായി നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനം നടത്തുന്നവർക്കും എതിരെ സ്വീകരിക്കുന്ന നടപടികൾ എന്തെല്ലാം;


(ഡി) പാട്ട വ്യവസ്ഥാലംഘനം നടത്തിയിട്ടുള്ള കേസുകളിൽ പാട്ടകക്ഷിക്ക് നിയമാനുസൃതമായ നോട്ടീസ് നൽകി പാട്ടം റദ്ദ് ചെയ്ത പാട്ടഭൂമി സർക്കാരിലേക്കു തിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികളാണ് സ്വീകരിക്കുന്നത്.

(ഇ) പാട്ടത്തിനു ഭൂമി ലഭിച്ചയാളുടെ കാലശേഷം ഈ ഭൂമിയിലുള്ള അവകാശം അനന്തരാവകാശികൾക്ക് ലഭിക്കുമോ എന്ന് വ്യക്തമാക്കാമോ; ഇത്തരത്തിൽ കൈമാറാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള നിയമത്തിന്റെ പ്രസക്തഭാഗവും ലഭ്യമാക്കാമോ;

(ഇ) പാട്ടത്തിനു ഭൂമി ലഭിച്ചയാളുടെ കാലശേഷം, അനന്തരാവകാശിടെ പാട്ടം തുടരാവുന്നതാണ്. കേരളാഭൂമി പതിവ് ചട്ടങ്ങൾ 1964 ചട്ടം 15(2) പ്രകാരം " Lease or license granted under these Rules shall be heritable, but not alienable" എന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. അതുപോലെ തന്നെ 1995-ലെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിലെ ഭൂമിപതിവ് ചട്ടം 14-ൽ "The land held on lease under these Rules shall not be alienable under any circumstance." എന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. നിയമത്തിന്റെ പ്രസക്തഭാഗം അനുബന്ധമായി ചേർത്തിരിക്കുന്നു.


നെക്ഷൻ ഓഫീസർ

1964-ലെ ഭരണഭൂമിചരിയ് ചട്ടങ്ങൾ

ചട്ടം 15 (2) ന്റെ  ഭരണസംഗ്രഹം

Divisional Officer upto a maximum extent of ten acres ^{83A}[(4.0468 hectares)] and by the District Collector upto a maximum extent of twenty acres ^{83A}[(8.0937 hectares)]. In other cases sanction of the Government shall be obtained.

(5) Leases or licences, under clauses (e) and (f) of Rule 13, shall be granted for periods not exceeding three years by the authorities competent to do so under the existing rules or orders or by such other authorities as may, from time to time, be specified by the Government:

⁸⁴[Provided that Government shall be the authority competent to give leases or licences for the purpose of conducting cinema.]

⁸⁵[(6) Lease or licence under sub-rule (2) of Rule 13A, shall, subject to the provisions of Rule 16, be granted by the Tahsildar for periods not exceeding two years at a time and upto a maximum extent of three acres (1.2141 hectares) by the Revenue Divisional Officer for periods not exceeding 5 years, at a time and upto a maximum extent to five acres (2.0234 hectares) and by the District Collector for periods not exceeding 10 years at a time and upto a maximum extent of 10 acres (4.0468 hectares). In all other cases the lease shall be granted by the Board of Revenue].

15. Conditions of lease or licence.— (1) Orders granting lease or licence under these rules for agricultural purposes shall be issued in the form in Appendix VI to these rules and those for non-agricultural purposes shall be issued in the form in Appendix VII to these rules. The lease or licence shall also be subject to the terms and the conditions specified in the order of grant.

• (2) Lease or licence granted under these rules shall be heritable, but not alienable; ⁸⁶[x x x x];
⁸⁷Provided that the military personnel may lease for cultivation purposes the land assigned to them, whilst they are away on active service ⁸⁷[x x x x].

(3) The assignee shall not be competent to determine the lease or licence of his own accord during the currency thereof except when otherwise provided for in the order of grant.

(4) It shall be competent for the authority who granted the lease or licence, to terminate the same, after giving sixty days' notice, in writing, to the assignee, if the land or portion thereof is required for Government or public purposes. The grant shall also be liable to termination, ⁸⁷[after giving reasonable notice, not exceeding fifteen days], if the assignee violates any of the conditions of the grant order.

Case Law

Lease of Government land: Cancellation of it without notice and hearing of lessee. Is illegal. Lease granted as a result of proceedings of council of Ministers cancelled without their approval is not proper. *Janathic Tin Factory Ltd. v. State of Kerala — 1987 (2) KLT SN 17.*

MACHINERY AND PROCEDURE FOR GRANTING LEASES OR LICENCES

16. Enquiry to be held.— (1) Applications for lease or licence of land shall be made to the Tahsildar in the form in Appendix IV to these Rules. Each application shall bear court fee stamp of the value of 75p.

⁸⁷[Note.— Applicants belonging to Scheduled Castes or Tribes and serving military personnel shall be exempt from affixing stamp on their applications.]

(2) On receipt of the applications, the Tahsildar shall, after conducting such preliminary enquiry as may be deemed necessary, publish a notice under his signature inviting objections, in writing from interested persons to the lease or licence of the lands to which the applications relate.

(3) The notice shall be in the form in Appendix V to the rules and shall give a minimum of [fifteen days time] from the date of its publication for preferring objections, but the Tahsildar may, in his discretion, admit objections received after the expiry of that period.

⁸⁷[(4) The notice shall be published by affixture in a conspicuous place in the land concerned and also in the Village, Panchayat and Taluk offices and, such publication shall be deemed to be legal and sufficient for purposes of these rules.]

83A. Added by Notification No. G. O. (P) 285/66/Rev. dt. 17/05/1966, published in K. G. No. 22 dt. 31/05/1966.

84. Added by S. R. O. No. 273/69 dt. 26/06/1969, published in K. G. Ext. No. 159 dt. 08/07/1969.

85. Inserted by Notification No. G. O. (P) 88/67/Rev. dt. 27/02/1967, published in K. G. No. 9 dt. 08/03/1967.

86. Omitted by Notification No. G. O. (P) 285/66/Rev. dt. 17/05/1966, published in K. G. No. 22 dt. 31/05/1966.

87. Substituted by Notification No. G. O. (P) 285/66/Rev. dt. 17/05/1966, published in K. G. No. 22 dt. 31/05/1966.

പ്രദേശങ്ങളിലെ ഭൂമി പതിവ് ചട്ടങ്ങളിലെ

ചട്ടം (14) ന്നു (എ) മുൻസിപ്പാലിറ്റി

R.17	ASSIGNMENT OF LAND MUNICIPAL.....RULES, 1995	301
(a)	Land leased out to individuals or institutions purely of commercial nature	10%
(b)	Land involved in existing long term lease for 99 years to individuals and social and charitable institutions at nominal lease rent	5%
(c)	Land lease out to co-operative societies and institutions under the co-operative societies	5%
(d)	Land leased out to educational institutions and hospitals, etc;	
	(i) for minimum extent required for the essential functioning of the institution	2%
	(ii) beyond for the essential functioning and used for commercial purposes	10%
(e)	Land leased out to public sector institutions, institution of Central or State Governments:	
	(i) when used for non commercial purposes	2%
	(ii) when used for commercial purposes	5%
(f)	Land leased out to institutions for promotion of cultural activities or tourism and club of all types	2.5%
	(ii) the lease rent shall be revised at intervals of every three years.	
	(iii) All the lessees who have defaulted in payment of lease rent shall pay such lease rent at such rates as are applicable to them before 1995 and the arrears thereof shall be remitted in full.	
	(iv) The arrears of lease rent for the period from 1995 to the date of coming into force of the revised lease rent shall be settled by remitting twenty-five per cent of such amount.]	

13. Survey and Demarcation.— The land to be assigned shall be surveyed and the boundaries demarcated. The assignee shall be liable to remit survey and demarcation charges at the rates prescribed by Government from time to time:

*[Provided that the assignees belonging to Scheduled Castes/Scheduled Tribes *a[x x x x] shall be exempted from payment of survey and demarcation charges.]

14. Alienation not permitted.— The land held on lease under these rules shall not be alienable under any circumstances.

15. Preservation of trees.— (1) In the case of trees standing on the land assigned as house sites, the assignee shall be permitted to cut and remove the trees on payment of value as estimated by the Assigning Authority:

Provided that, where the assignee proves that the trees were planted by the assignee himself or his predecessor-in-interest, no tree value shall be realised.

(2) If the assignee is not willing to remit the value, the Assigning Authority shall sell the trees in public auction and remit the amount into Government account.

(3) In the case of land assigned on lease, the trees standing thereon shall be the property of Government. The lessee shall cut and remove such trees that are essentially required to be removed for the smooth running of shops, etc. on payment of the value thereof. However, the provisions of the Kerala Preservation of Trees Act, 1986 shall be applicable in the case of valuable trees.

16. Extension of lease or assignment.— Unless the land is required to be used as house site or is indispensably required for the beneficial enjoyment of adjacent pattah land, extension of lease or assignment on registry shall be made only if the assigning authority is satisfied that the land is not required for any public purpose and that extension of lease or assignment on registry of such land is inevitably required in the interest of justice.

17. Contravention of terms and conditions and resumption of land.— Any assignment on registry or lease shall be liable to cancellation for contravention of any of the conditions

9. Added by Notification G. O. (P) No. 764/PV97/RD., published as S. R. O. No. 799/97 in K. G. Ext. No. 1387 dt. 09/10/1997.

9A. Words "and those whose annual family income from all sources does not exceed Rs.24,000" Omitted by Notification G. O. (P) No. 226/2009/RD. dt. 20/06/2009, published as S. R. O. No. 525/2009 in K. G. Ext. No. 1780 dt. 22/06/2009.

Handwritten signature and text at the bottom right corner.