

പതിനാലാം കേരള നിയമസഭ

രണ്ടാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്ര ചിഹ്നമിട്ട ചോദ്യം നമ്പർ : 542

27.10.2016-ന് മറുപടിയ്ക്ക്

ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ നഷ്ടപരിഹാരം നിശ്ചയിച്ചതിലെ അപാകത

ചോദ്യം

ശ്രീ.പാറക്കൽ അബ്ദുല്ല
പ്രൊഫ.ആബിദ് ഹുസൈൻ തങ്ങൾ
ശ്രീ.പി.കെ.ബഷീർ
" പി.കെ.അബ്ദു റബ്ബ് :

ഉത്തരം

ശ്രീ.ഇ.ചന്ദ്രശേഖരൻ
(റവന്യൂവും ഭവന നിർമ്മാണവും വകുപ്പ് മന്ത്രി)

എ) സംസ്ഥാനത്ത് ഭൂമിക്ക് ന്യായവില നിശ്ചയിച്ച് പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുന്നതിന് മുൻപ്, പൊതുആവശ്യത്തിന് ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമിയിലെ നിശ്ചയിക്കുന്നതിനു സ്വീകരിച്ചു വന്ന മാനദണ്ഡമെന്താണെന്ന് വിശദമാക്കുമോ;

എ) സംസ്ഥാനത്ത് ഭൂമിക്ക് ന്യായവില നിശ്ചയിച്ച് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചത് 01.04.2010-ലാണ്. അതിനു മുമ്പ് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടിക്ക് ഭൂമി വില നിശ്ചയിച്ചിരുന്നത് 1894-ലെ കേന്ദ്ര സ്ഥലമെടുപ്പ് ആക്ടും, 1990-ലെ കേരള സ്ഥലമെടുപ്പ് ചട്ടങ്ങളും പ്രകാരമാണ്. പൊന്നുംവില നഷ്ടപരിഹാരം നിശ്ചയിക്കുന്നത് 4(1) വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തിയ തീയതികളിൽ വസ്തുവിനുള്ള കമ്പോളവില അനുസരിച്ചാണ് ചെയ്യുന്നത്. (സെക്ഷൻ 23(1)(1) എൽ.എ.ആക്ട് 1894) അതിനായി കേരള സ്ഥലമെടുപ്പ് ചട്ടം 10 പ്രകാരം സമാനഭൂമികളുടെ വിലയാധാരങ്ങൾ പരിശോധിക്കുന്നതിനു 4(1) വിജ്ഞാപന തീയതിക്കു മുമ്പ് 3 വർഷകാലയളവിൽ നടത്തിയിട്ടുള്ള യോഗ്യമായ വിലയാധാരങ്ങൾ, പൊന്നുംവില ഭൂമിയുടെ 5 കിലോമീറ്റർ ചുറ്റളവിൽപ്പെട്ട വസ്തുക്കളുടെ വിലയാധാരങ്ങൾ എന്നിവ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് ഭൂമി വില നിശ്ചയിക്കുന്നത്.

ബി) നിലവിലെ പാക്കേജ് എന്താണെന്ന് വ്യക്തമാക്കുമോ;

ബി) 01.01.2014-ലെ പുതിയ നിയമപ്രകാരമുള്ള പൊന്നുംവില നടപടികൾക്ക് ആക്ടിലെ രണ്ടാം പട്ടികയിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള പാക്കേജും ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ പ്രത്യേക പ്രോജക്ടുകൾക്കു വേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടികൾക്ക് കൂടുതൽ ആനുകൂല്യം നൽകിക്കൊണ്ട് ഈ പാക്കേജിൽ ഏർപ്പെടാൻ സർക്കാരിന് സാധിക്കും.

സി) ന്യായവില നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് മുൻപ് വില കുറച്ചു കാണിച്ച് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ള ആധാരങ്ങളുടെ

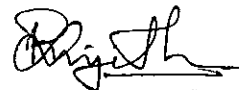
സി) സാധാരണയായി പൊന്നുംവില നടപടികൾക്ക് അടിസ്ഥാനവില നിശ്ചയിക്കുന്നതിനു വില കുറച്ച് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ള വില ആധാരങ്ങൾ സ്വീകരിക്കാറില്ല. സമീപ ഭൂമികളുടെ

അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിശ്ചയിച്ച
 ഉയ്യമായ നഷ്ടപരിഹാരം
 കൂട്ടിക്കിട്ടാൻ നൽകിയ
 ആയിരക്കണക്കായ കേസുകൾ
 തീർപ്പാക്കാതെ കിടപ്പുള്ള കാര്യവും
 ഭൂമി വിട്ടുനൽകിയ പാവപ്പെട്ട
 ഭൂവുടമകൾ കേസു നടത്താൻ
 സഹിക്കുന്ന കഷ്ടനഷ്ടങ്ങളും
 ശ്രദ്ധയിൽ വന്നിട്ടുണ്ടോ;

കമ്പോളവിലയ്ക്ക് യോജിക്കുന്ന വിലയാധാരങ്ങൾ
 മാത്രമേ വില നിശ്ചയിക്കുന്നതിനു പരിഗണിക്കുക
 യുള്ളൂ. എന്നാലും പൊന്നുംവില നിയമപ്രകാരം
 വിലയാധാരങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിശ്ചയി
 ക്കുന്ന വില മാത്രമേ പൊന്നുംവില നഷ്ടപരിഹാര
 ത്തിന് നിയമപ്രകാരം നൽകുവാൻ നിർവ്യാഹമുള്ളൂ.
 ഇതോടൊപ്പം നിയമത്തിൽ അനുശാസിക്കുന്ന
 30% സമാശ്വാസം, 12% അധികഭൂമി വില എന്നിവ
 കൂടി നൽകുന്നു. നഷ്ടപരിഹാരം കുറഞ്ഞുപോയി
 എന്ന് പരാതിയുള്ള പൊന്നുംവില കേസുകൾ
 കോടതിയിൽ റഫർ ചെയ്യുന്നതിന് നിയമം
 നിഷ്കർഷിക്കുന്നു. കോടതി വിധി പ്രകാരം ഭൂമിയിലെ
 വർദ്ധിപ്പിക്കുന്ന കേസുകളിൽ കോടതി വിധിയ്ക്ക്
 അനുസൃതമായി കൂടിയ നഷ്ടപരിഹാരം
 നൽകുന്നുണ്ട്. വിധിപ്രകാരം ലഭിക്കുന്ന ഉയർന്ന
 നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് ആദ്യത്തെ 1 വർഷം 9% ,
 പിന്നീടുള്ള വർഷങ്ങൾക്ക് 15% നിരക്കിൽ
 പലിശയും നൽകുന്നുണ്ട്. പുതിയ പൊന്നുംവില
 നിയമം 2014 ജനുവരി മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ
 വരികയും ആയതിൽ സെക്ഷൻ 25 മുതൽ 30
 വരെ പറയുന്ന രീതിയിൽ നഷ്ടപരിഹാരം 100%
 സൊലേഷ്യം, 12% അധിക വില എന്നിവ
 ഉൾപ്പെടെ ഭൂവുടമകൾക്ക് ലഭിക്കുകയും
 പൊന്നുംവില നടപടികൾ ബാധിക്കപ്പെടുന്ന എല്ലാ
 കടുംബങ്ങൾക്കും / വ്യക്തികൾക്കും നിയമത്തിലെ
 ഷെഡ്യൂൾ II-ൽ പറയുന്ന ആർ & ആർ-ഉം
 നൽകുന്നുണ്ട്.

ഡി) എങ്കിൽ അത്തരം കേസുകൾ ഡി)
 ന്യായമായ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി
 തീർപ്പാക്കാനാവശ്യമായ
 നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുമോ?

നഷ്ടപരിഹാരം നൽകി ഭൂമി ഏറ്റെടുത്തിട്ടുള്ള
 കേസുകളിൽ വില സംബന്ധിച്ച പരാതിയുണ്ടെങ്കിൽ
 ആയത് സബ് കോടതിയിലേക്ക് റഫർ
 ചെയ്യുകയും, കോടതിയിൽ കേസ് പരിഗണിച്ച് വില
 സംബന്ധിച്ച വിധി ലഭിച്ചാൽ അത്തരത്തിലുള്ള
 കോടതി ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രമേ
 ഭൂമിയുടെ അടിസ്ഥാനവില ഉയർത്താൻ
 നിയമത്തിൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ളൂ. അങ്ങനെ
 ലഭിക്കുന്ന കേസുകളിൽ പലിശ സഹിതം
 നഷ്ടപരിഹാരം ഉയർത്തി നൽകുന്നതാണ്.


 സെക്ഷൻ ഓഫീസർ