ക്രമപ്രശ്നം

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയന്ത്രണവും വികസനവും നിയമത്തിലെ അവ്യക്തത

ശ്രീ. എം. ഉമ്മർ: സർ, പാർലമെന്റ് പാസ്സാക്കിയ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയന്ത്രണ നിയമം, 2016-ലെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേഷൻ ആന്റ് ഡെവലപ്പ്മെന്റ് ആക്ട്, സംസ്ഥാനത്ത് 2016 മേയ് 1 മുതൽ പൂർണ്ണമായി നടപ്പിലാക്കേണ്ടതുണ്ട്. എന്നാൽ പ്രസ്തുത നിയമം നടപ്പിലാക്കുന്നതിനായി ആക്ടിലെ 86(2) വകുപ്പ് പ്രകാരം സംസ്ഥാനത്ത് ചട്ടങ്ങൾ രൂപീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. മാത്രമല്ല, 2015-ൽ സംസ്ഥാന നിയമസഭ പാസ്സാക്കിയ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയന്ത്രണവും വികസനവും നിയമം റദ്ദ് ചെയ്തിട്ടുമില്ല. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് സ്ഥാപനങ്ങൾ കേന്ദ്ര-സംസ്ഥാന നിയമങ്ങളിൽ ഏത് നിയമം അനുസരിച്ചാണ് പ്രവർത്തിക്കേണ്ടതെന്നുള്ള അവ്യക്തത നിലനിൽക്കുകയാണ്. 2016 മേയ് 1 മുതൽ ഭാഗികമായി പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന കേന്ദ്ര നിയമം 2017 മേയ് 1-ന് പൂർണ്ണമായി നടപ്പിലാക്കുന്നതിനായി ചട്ടങ്ങൾ രൂപീകരിക്കാത്തത് ഭരണഘടനയുടെ 286 വകുപ്പിന്റെയും കേരള നിയമസഭയുടെ നടപടിക്രമങ്ങളും കാര്യനിർവ്വഹണവും സംബന്ധിച്ച ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 238 (2)-ന്റെ ലംഘനവുമാണ്. അതുമാത്രമല്ല,

രാജ്യത്ത് 13 സംസ്ഥാനങ്ങളിൽ ഈ നിയമം നടപ്പിലാക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഇത് നടപ്പിലാക്കിയാൽ മാത്രമേ റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയെ നിയമിക്കാൻ കഴിയൂ. ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഇപ്പോൾ രണ്ട് നിയമങ്ങൾ നിലനില്ക്കുകയാണ്. അതുകൊണ്ട് സ്വാഭാവികമായും ഈ നിയമവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ആളുകൾ, അതിന്റെ സ്ഥാപനങ്ങൾ, ഉപഭോക്താക്കളുമായി വരുന്നവർ ഇവരൊക്കെ ഏത് നിയമം നടപ്പിലാക്കണമെന്നുള്ളതിൽ അവ്യക്തതയുണ്ട്. ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത ആക്ടിനെ ആധാരമാക്കി ചട്ടങ്ങൾ കഴിയുന്നത്ര വേഗം പൂർത്തീകരിച്ച് നിയമസഭ മുമ്പാകെ സമർപ്പിക്കുന്നതിന് വേണ്ടത്ര സത്വര നടപടികൾ സർക്കാരിന്റെ ഭാഗത്തുനിന്ന് സ്വീകരിക്കണമെന്നും അങ്ങ് റൂളിംഗ് നൽകണമെന്നുമാണ് എനിക്ക് അഭ്യർത്ഥിക്കാനുള്ളത്.

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയന്ത്രണവും വികസനവും നിയമത്തിലെ അപാകത

പട്ടികജാതി പട്ടികവർഗ്ഗ പിന്നോക്കസമുദായക്ഷേമവും നിയമവും സാംസ്കാരികവും പാർലമെന്ററികാര്യവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. എ. കെ. ബാലൻ): സർ, കേന്ദ്ര നിയമമായ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയന്ത്രണ നിയമത്തിലെ (റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റഗുലേഷൻ ആന്റ് ഡെവലപ്മെന്റ് ആക്ട് 2016) ഏതാനും വകുപ്പുകൾ 2006 മെയ് 1-നും ബാക്കിയുള്ളവ 2017 മെയ് 1-നുമാണ് നിലവിൽ വന്നത്. അതിനുമുൻപ്

സംസ്ഥാനത്ത് പ്രാബല്യത്തിൽ ഉണ്ടായിരുന്നത് 2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയന്ത്രണവും വികസനവും ആക്ട് 2015-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ അയിരുന്നു. ഈ നിയമം 2015 മെയ് 4 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നു. എന്നാൽ ഭരണഘടനയുടെ 254-ാം അനുച്ഛേദം 1-ാം ഖണ്ഡപ്രകാരം ഒരു സംസ്ഥാന നിയമം പാർലമെന്റ് പാസാക്കിയ നിയമത്തിന് വിരുദ്ധമാണെങ്കിൽ പ്രസ്തുത സംസ്ഥാനത്തിന് നിയമം അസാധുവാക്കാവുന്നതാണ്. കേന്ദ്ര നിയമത്തിലെയും സംസ്ഥാന നിയമത്തിലെയും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകൾ വ്യത്യസ്തവുമാണ്. ഇതിനെത്തുടർന്ന് 2015-ൽ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയന്ത്രണവും വികസനവും ആക്ട് റദ്ദാക്കാൻ സംസ്ഥാന സർക്കാർ തീരുമാനിക്കുകയുണ്ടായി. 2016-ലെ കേന്ദ്ര റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയമത്തിലെ 86(2) വകുപ്പുപ്രകാരം സംസ്ഥാന സർക്കാരാണ് അനുബന്ധ ചട്ടങ്ങൾ രൂപീകരിക്കേണ്ടത്. സംസ്ഥാന സർക്കാർ ഈ ചട്ടങ്ങൾ രൂപീകരിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ സ്വീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. കേന്ദ്ര ആക്ടിന് അനുസൃതമായി ചട്ടങ്ങൾ തയ്യാറാക്കുന്നത് അന്തിമ ഘട്ടത്തിലുമാണ്. സംസ്ഥാന നിയമം റദ്ദാക്കുന്നതിനുള്ള ബിൽ നിയമസഭയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് സമർപ്പിച്ചിരിക്കുകയുമാണ്. സംസ്ഥാന നിയമത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഇതിനോടകം എടുത്ത നടപടികൾ പുതിയ കേന്ദ്ര നിയമം നടപ്പാക്കുന്ന

സാഹചര്യത്തിൽ സംരക്ഷിക്കപ്പെടേണ്ടതുമുണ്ട്. അതുകൊണ്ട് സംസ്ഥാന നിയമം റദ്ദ് ചെയ്യുന്ന മുറയ്ക്ക് ചട്ടങ്ങൾ അന്തിമമായി വിജ്ഞാപനം ചെയ്യുന്നതാണ്. ഇക്കാര്യത്തിൽ യാതൊരു കാലതാമസവും ചട്ടലംഘനവും നടത്തിയിട്ടില്ല. ഈ ക്രമപ്രശ്നം നിലനിൽക്കുന്നതല്ല.

(മി.സ്പീക്കർ)