

15 -ാം കേരള നിയമസഭ

13 -ാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്ര ചിഹ്നം ഇല്ലാത്ത ചോദ്യം നം. 3383

11-03-2025 - ൽ മറുപടിയ്ക്ക്

ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലിന്റെ നടപടിക്രമങ്ങൾ

ചോദ്യം		ഉത്തരം	
ശ്രീ. പി. ടി. എ. റഹീം		ശ്രീ. കെ. രാജൻ (റവന്യൂ-ഭവനനിർമ്മാണ വകുപ്പ് മന്ത്രി)	
(എ)	2013-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിയമ പ്രകാരം ഭരണ വകുപ്പിൽ നിന്ന് റീകമ്പൈസ് ലഭിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ സ്ഥലം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായി വരുന്ന നടപടിക്രമങ്ങൾ എന്തൊക്കെയാണെന്ന് വിശദമാക്കാമോ;	(എ)	2013-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലിൽ ന്യായമായ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനും സുതാര്യതയ്ക്കും പുനരധിവാസത്തിനും പുനഃസ്ഥാപനത്തിനുമുള്ള അവകാശ (RFCTLARR) നിയമ പ്രകാരം സ്വീകരിക്കേണ്ട നടപടിക്രമങ്ങളും ആയതിനുള്ള സമയപരിധിയും അനുബന്ധമായി ചേർക്കുന്നു.
(ബി)	പ്രസ്തുത നടപടിക്രമങ്ങൾ ഓരോന്നും പൂർത്തീകരിക്കുന്നതിന് സമയപരിധി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ടോ; വിശദമാക്കാമോ;	(ബി)	2013-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലിൽ ന്യായമായ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനും സുതാര്യതയ്ക്കും പുനരധിവാസത്തിനും പുനഃസ്ഥാപനത്തിനുമുള്ള അവകാശ (RFCTLARR) നിയമ പ്രകാരം സ്വീകരിക്കേണ്ട നടപടിക്രമങ്ങളും ആയതിനുള്ള സമയപരിധിയും അനുബന്ധമായി ചേർക്കുന്നു.
(സി)	ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ വൈകുന്നത് വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ തടസ്സപ്പെടുന്നതിന് ഇടയാകുന്നതായ പരാതി ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ; എങ്കിൽ ആയത് പരിഹരിക്കുന്നതിന് സ്വീകരിച്ചുവരുന്ന നടപടികൾ വിശദമാക്കാമോ?	(സി)	<p>2013-ലെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലിൽ ന്യായമായ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനും സുതാര്യതയ്ക്കും പുനരധിവാസത്തിനും പുനഃസ്ഥാപനത്തിനുമുള്ള അവകാശ (RFCTLARR) നിയമത്തിലും 2015-ലെ RFCTLARR ചട്ടങ്ങളിലും പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന എല്ലാ നടപടിക്രമങ്ങളും പാലിച്ചു മാത്രമേ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടികൾ പൂർത്തീകരിക്കുവാൻ കഴിയുകയുള്ളൂ.</p> <p>സമൂഹീത ഗവൺമെന്റിന് ന്യായീകരിക്കത്തക്ക സാഹചര്യം നിലനിൽക്കുന്ന എന്ന അഭിപ്രായം ഉള്ളപ്പോൾ പ്രത്യേക കാലപരിധി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നടപടികൾ ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. യഥാസമയം ഫണ്ട് ലഭിക്കുകയും സാങ്കേതിക തടസ്സങ്ങൾ ഇല്ലാതിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ ഏറ്റെടുക്കൽ നടപടി ആരംഭിച്ച് അവാർഡ് തുക വിതരണം ചെയ്യുന്ന വരെയുള്ള നടപടികൾ സംബന്ധിച്ചും സമയപരിധിയും അനുബന്ധമായി ചേർത്തിട്ടുണ്ട്.</p> <p>കൂടാതെ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനും വിനിയോഗിക്കുന്നതിനുമുള്ള</p>

		നടപടിക്രമങ്ങൾ ലളിതമാക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് 31/12/2024 തീയതിയിലെ REV-B2/183/2023- REV നമ്പരായി സർക്കുലർ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്.
--	--	---

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

അനുബന്ധം

ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലിൽ ന്യായമായ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനും സുതാര്യതയ്ക്കും പുനരധിവാസത്തിനുമുള്ള

അവകാശ (RFCTLARR) നിയമം 2013 പ്രകാരമുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ

ക്രമ നം.	RFCTLARR നിയമം 2013 പ്രകാരമുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ	സമയപരിധി	സമൂഹിത സർക്കാർ
1.	അർത്ഥനാധികാരി (ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനുള്ള അർത്ഥന സമർപ്പിക്കുന്നത്)	ബാധകമല്ല	അർത്ഥനാധികാരി
2	ഫണ്ട് ലഭ്യത ഉറപ്പ് വരുത്തി ഭരണവകുപ്പ് ഭരണാനുമതി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നത്	ബാധകമല്ല	ഭരണ വകുപ്പ്
3	റവന്യൂ അനുമതി ഉത്തരവ്	ബാധകമല്ല	റവന്യൂ വകുപ്പ്, കേരള സർക്കാർ
4	സാമൂഹിക ആഘാത വിലയിരുത്തൽ നടത്തുന്നതിന് സാമൂഹിക ആഘാത പഠന യൂണിറ്റിനെ നിയമിക്കൽ	സമയ പരിധിയില്ല	റവന്യൂ വകുപ്പ്
5	സാമൂഹിക ആഘാത പഠനം - അന്തിമ റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിക്കൽ	6 മാസം	ജില്ലാ കളക്ടർ
6	സാമൂഹിക പ്രത്യാഘാത പഠനറിപ്പോർട്ട് വിലയിരുത്തുന്നതിനായി വിദഗ്ധ സമിതി രൂപീകരണം	സമയ പരിധിയില്ല	ജില്ലാ കളക്ടർ
7	വിദഗ്ധ സമിതി ശുപാർശ അംഗീകരിക്കൽ	വിദഗ്ധ സമിതി രൂപീകരിച്ച് 2 മാസത്തിനുള്ളിൽ	ജില്ലാ കളക്ടർ
8	ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ പ്രക്രിയയിൽ പ്രാഥമിക വിജ്ഞാപനം (11(1) വിജ്ഞാപനം) പ്രസിദ്ധീകരിക്കൽ	വിദഗ്ധ സമിതി റിപ്പോർട്ട് ലഭിച്ച് ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ	200 ആർസ് വരെ - ജില്ലാ കളക്ടർ 200 ആർസിൽ കൂടുതൽ - കേരള സർക്കാർ
9	ഭൂമി സർവ്വേ പ്രക്രിയ	11(1) വിജ്ഞാപനത്തിന് ശേഷം ആരംഭിക്കുകയും 19(1) വിജ്ഞാപനത്തിന് മുമ്പ് പൂർത്തിയാക്കുകയും വേണം.	ജില്ലാ കളക്ടർ

10	11(1) വിജ്ഞാപനത്തോടുള്ള എതിർപ്പ്	11(1) വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച് 60 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ	ലാൻഡ് അക്കിസിഷൻ ഓഫീസർ
11	അപേക്ഷകളിലും പരാതികളിലും വാദം കേൾക്കൽ നടത്തുകയും ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ ഓഫീസർ മുഖേന ഉചിതമായ സർക്കാരിന് റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിക്കുകയും പ്രാരംഭ വിജ്ഞാപനത്തിനെതിരായ അപ്പീലുകളിൽ ഉചിതമായ സർക്കാരിന്റെ തീരുമാനം എടുക്കുകയും ചെയ്യൽ	19(1) വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്	ജില്ലാ കളക്ടർ
12	പുനരധിവാസ പുനഃസ്ഥാപന പദ്ധതി പാക്കേജിന്റെ രൂപീകരണവും പ്രസിദ്ധീകരണവും	11(1) വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചതിന് ശേഷം (പ്രത്യേക സമയപരിധി നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല)	ജില്ലാ കളക്ടർ
13	പബ്ലിക് ഹിയറിംഗ്	കരട് പദ്ധതി പ്രസിദ്ധീകരിച്ച് 15 ദിവസത്തിനുശേഷം	ജില്ലാ കളക്ടർ
14	അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റർ പുനരധിവാസ പുനഃസ്ഥാപന പദ്ധതി ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് സമർപ്പിക്കുന്നത്.	പ്രത്യേക സമയപരിധി നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല.	ജില്ലാ കളക്ടർ
15	ജില്ലാ കളക്ടർ ആർആർ സ്കീം അവലോകനം ചെയ്ത് ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർക്ക് സമർപ്പിക്കുന്നത്	അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്ററുടെ റിപ്പോർട്ട് ലഭിച്ച് 2 മാസത്തിനുള്ളിൽ	ജില്ലാ കളക്ടർ
16	ആർആർ സ്കീമിന് ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ അംഗീകാരം നൽകുന്നത്	പ്രത്യേക സമയപരിധി നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല	ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ
17	19(1) പ്രഖ്യാപനം	പ്രാരംഭ 11(1) വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച് 12 മാസത്തിനുള്ളിൽ	200 ആർസ് വരെ - ജില്ലാ കളക്ടർ 200 ആർസിൽ കൂടുതൽ - കേരള

			സർക്കാർ
18	സർവ്വേ സ്കെച്ച് തയ്യാറാക്കി അംഗീകാരത്തിനായി ജില്ലാ സർവ്വേ സൂപ്രണ്ടിന് സമർപ്പിക്കൽ.	19(1) വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് പൂർത്തിയാക്കിയിരിക്കണം .	ജില്ലാ സർവ്വേ സൂപ്രണ്ട്
19	BVR & DVS തയ്യാറാക്കലും അംഗീകാരവും	19(1) വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചതിന് ശേഷം	ജില്ലാ കളക്ടർ
20	അവാർഡ് തുകയുടെ അംഗീകാരം	19(1) പ്രഖ്യാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച് 12 മാസത്തിനുള്ളിൽ	ജില്ലാ കളക്ടർ

**GOVERNMENT OF KERALA**

No:REV-B2/183/2023-REV

Revenue (B) Department

Thiruvananthapuram, Dated:31-12-2024

CIRCULAR

Sub:- Simplification of procedures for the acquisition and disposal of land for public purpose-Reg.

Ref: G.O. (P) No.470/2015 RD dated 19/09/2015.

1

2 G.O (Ms) No. 485/2015/RD dated 23/09/2015.

3 G.O. (Ms.) No.56/2019/RD dated 14/02/2019.

Section 108 (1) of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 (hereinafter called “Act, 2013”), states as follows:

“Where a State law or policy framed by the Government of a State provides for a higher compensation than calculated under this Act for the acquisition of land, the affected persons or his family or member of his family may at their option opt to avail such higher compensation and rehabilitation and resettlement under such State law or such policy of the State.”

2. As per the Government Order 3rd cited, the Revenue Department has been entrusted to accord Administrative Sanction for acquisition of land for public purpose. In the Government Order it has been clarified that, before submitting the requisition for land acquisition to the District Collector, the Requisitioning Authority shall furnish specific proposal to the Administrative Department for issuance of administrative sanction. The Administrative Department after ascertaining the availability of funds, needs to issue specific orders

according sanction for the project clearly mentioning the availability of funds. Meanwhile, the Requisitioning Authority will forward formal requisition along with alignment sketch to the District Collector concerned. Thereafter, the Administrative Department shall forward proposal for Land Acquisition to the Revenue Department. The sanction order for Land Acquisition (irrespective of the mode of acquisition i.e., by invoking the provisions contained in LARR Act, negotiated purchase by invoking Section 108 of LARR Act or by direct purchase) issued by Revenue Department in this regard should contain the extent of land covered, Village/Taluk included, Survey Numbers, the name of Requisitioning Authority and the mode of acquisition involved in the process after obtaining specific remarks from the District Collectors.

3. The judgment of the Hon'ble High Court in Shanavas V. State of Kerala [WP(C) No.19611/2015] holds that the State Government have to resort to the provisions of Act, 2013 for completing the process of acquisition even if it has entered into agreements, sale deeds etc. with the land owners, paid any purchase price and taken advance possession. But the said judgment of the learned single judge has not considered the provisions of Sec 108. Appeal filed by the State against the said judgment is pending before the Hon'ble High Court.

4. Subsequent to the above judgment, another single bench of the Hon'ble High Court of Kerala in K. Aravindakshan Pillai and others Vs. State of Kerala in WP (C) No. 40332/2017 (N) dated 13th June, 2019 stated that “this matter was carried in Writ Appeal No.2365/2017. A Division Bench of this Court, after adverting to the arguments of the learned Additional Advocate General appeared for the State, considered the question whether the State have power to purchase property through private negotiations, observed that the said question needs no answer and it can be resolved in appropriate cases.” It was also noted that “the Division Bench neither set aside nor upheld the views of the learned Single Judge in regard to the method of acquisition denuding the provisions of Act 30 of 2013”.

5. The order dated 13th June, 2019 above further observed that “*the State's power to compulsorily acquire private land without consent is*

based on the principles of eminent domain power. The eminent domain power reserves the right to the State to acquire land of private party without his consent on payment of fair compensation. On the other hand, contractual obligations are voluntarily incurred based on party autonomy. The Government's power to enter into contract is absolute and is not controlled by any provisions. The agreement entered between the Government and private persons in regard to purchase of property by the former is not a statutorily entered contract. The consent and party autonomy is reflected in such contract. Therefore, terms and conditions of a contract cannot be questioned through public law remedy. The terms and conditions of contract can be only questioned on such grounds as enumerated under the Indian Contract Act. In Puravankara Projects Ltd Vs. Hotel Venus International and others [(2007) 10 SCC 33], the Hon'ble Supreme Court held that the courts do not have the power to import doctrine of fairness to impose, amend or alter express terms of contract between parties. In series of decisions of the Apex Court, New Bihar Biri Leaves Co. Vs. State of Bihar [(1981) 1 SCC 537], Assistant Excise Commissioner. Vs. Issac Peter [(1994) 4 SCC 104], Sterling Computers Ltd. Vs. M.N. Publications Ltd, and others (AIR 1996 SC 51), the Apex Court has consistently taken the view that the court shall not interfere with the terms and conditions of the contract. The Government is free to enter into contract with private individual to acquire the land belonged to the latter. There is no requirement under law that it should be in accordance with the land acquisition enactments. Acquisition and disposition are the characteristics of ownership rights”.

6. Based on the above observations and order of the Hon'ble High Court, it is declared as the policy of Government of Kerala, that
- i. in emergent situations and in public interest, all Departments and subordinate entities of the Government can, where deemed necessary, purchase land through negotiation by entering into a contract as per the Indian Contract Act, 1872, with willing private land owner(s) by providing appropriate compensation as agreed to by the private land owner(s), in accordance with the terms of such contract agreement.
 - ii. The price of land shall be ascertained through the existing process of valuation of land under the District Collector.
 - iii. Negotiated purchase cannot be undertaken in any instance where

the Government is resorting to powers of eminent domain.

7. All procedural guidelines that are specified in this circular shall be strictly adhered to.

SARADA MURALEEDHARAN I A S
CHIEF SECRETARY

To

1. Additional Chief Secretary/Principal Secretary/Secretary/Special Secretary of all Departments.
2. Land Revenue Commissioner, Thiruvananthapuram.
3. All District Collectors and Head of the Departments.
4. All Departments including Finance and Law.
5. Law Department [Vide U O (f) No.ST-I(2)/419/2024/Law dated 17.10.2024]
6. The Information And Public Relations (W&NM) Department.
7. Stock File/ Office Copy (REV-B2/183/2023-REV).

Forwarded / By order,

Section Officer.

Copy to:-

Private Secretary to the Hon'ble Chief Minister.
Private Secretary to the Hon'ble Minister (Revenue).
Private Secretary to All Ministers
Officer On Special Duty to Chief Secretary