

**പതിനാലാം കേരള നിയമസഭ
പത്തൊമ്പതാം സമ്മേളനം**

നക്ഷത്ര ചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം നമ്പർ : 2824

13.03.2020-ലെ മറുപടിയ്ക്ക്

പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് സ്വകാര്യ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ

ചോദ്യം ശ്രീ.മുഹമ്മദ് മുഹസിൻ പി.	ഉത്തരം ഇ.ചന്ദ്രശേഖരൻ (റവന്യൂവും ഭവനനിർമ്മാണവും വകുപ്പ് മന്ത്രി)
---	--

(എ)	പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സ്വകാര്യ വ്യക്തികളുടെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുമ്പോൾ നഷ്ടപരിഹാര തുക കണക്കാക്കുന്നത് എങ്ങനെയാണെന്ന് വിശദീകരിക്കാമോ?	(എ) എൽ.എ.ആർ.ആർ ആക്ട്, 2013 സെക്ഷൻ 26,27,28,29,30 പ്രകാരമാണ് നഷ്ടപരിഹാരം നിശ്ചയിക്കുന്നത്. ഭൂമിയുടെ കമ്പോളവില നിശ്ചയിക്കുന്ന രീതി എൽ.എ.ആർ.ആർ ആക്ട്, 2013 സെക്ഷൻ 26-ൽ താഴെ പറയും പ്രകാരം പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട്.
(ബി)	വിവിധ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുമ്പോൾ നഷ്ടപരിഹാരം കണക്കാക്കുന്നതിന് ഒരേ രീതി തന്നെയാണോ സ്വീകരിച്ചുവരുന്നത്; വ്യത്യാസം ഉണ്ടെങ്കിൽ അത് കണക്കാക്കുന്നത് എങ്ങനെ എന്ന് വ്യക്തമാക്കാമോ?	(എ) സ്ഥലം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന പ്രദേശത്ത് അത്തരം സംഗതികളിൽ തീരാധാരങ്ങൾക്കോ വിലയ്ക്കു കരാറുകൾക്കോ 1899-ലെ ഇന്ത്യൻ സ്റ്റാമ്പ് ആക്ട് 2 പ്രകാരമുള്ള കമ്പോളവില നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്. (ബി) സമീപത്തുള്ള വില്ലേജിലോ സമീപ പ്രദേശങ്ങളിലോ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന അതേ പോലെയുള്ള സമാനരീതിയിലുള്ള സ്ഥലങ്ങൾക്കുള്ള ശരാശരി വിലയ്ക്കു വില കണക്കാക്കാവുന്നതാണ്. (സി) സ്വകാര്യ കമ്പനികൾക്കോ പൊതു സ്വകാര്യ കൂട്ടുമുതൽ പ്രോജക്ടുകൾക്കോ വേണ്ടി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന സംഗതികളിൽ 2-ാം വകുപ്പിന്റെ 2-ാം ഉപവകുപ്പിൻകീഴിൽ ധാരണാപത്രം സമ്മതിച്ചുറപ്പിച്ചിട്ടുള്ള നഷ്ടപരിഹാര തുക ഇവയിലേതാണോ കൂടുതൽ ആയത് കമ്പോളവിലയായി നിശ്ചയിക്കുന്നു. കമ്പോളവില തീരുമാനിക്കുന്ന തീയതി പ്രാഥമിക വിജ്ഞാപനം 11(1) പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന തീയതിയാണെന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. എൽ.എ.ആർ.ആർ ആക്ട്, 2013 സെക്ഷൻ 26 (എ) പ്രകാരമുള്ള മാനദണ്ഡം മിക്കവാറും സംഗതികളിൽ 26 (ബി) പ്രകാരമുള്ള മാനദണ്ഡത്തിനെക്കാൾ കുറവായാരിക്കും. 26 (സി) പ്രകാരമുള്ള മാനദണ്ഡമനുസരിച്ചുള്ള ധാരണാപത്രം ലഭ്യമാകുവാനുള്ള സാധ്യതയും വിരളമാണ്. ഭൂവുടമസ്ഥർ മികച്ച സ്ഥലവില നൽകുന്നതിന് 26(ബി) പ്രകാരമുള്ള മാനദണ്ഡം അതായത് ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത വർഷത്തിന് തൊട്ടു മുന്നിലത്തെ മൂന്ന് വർഷത്തിൽ ഏറ്റെടുക്കാൻ

ഉദ്ദേശിക്കുന്ന സ്ഥലത്തിന് സമീപസ്ഥങ്ങളായ പ്രദേശങ്ങളിലെ സമാന സ്വഭാവമുള്ള സ്ഥലത്തെ സംബന്ധിച്ച് ഉയർന്ന വീൽപ്പനവില കാണിച്ചിരിക്കുന്ന വിലയാധാരങ്ങളുടെ ആകെ എണ്ണത്തിന്റെ പകുതിയുടെ ശരാശരി വീൽപ്പന വിലയായി കണക്കാക്കി ഭൂമി വില നിശ്ചയിക്കുന്നു.

ഈ കമ്പോളവിലയോടൊപ്പം നഗര പ്രദേശങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള ദൂരത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കി 1 മുതൽ 2 വരെയുള്ള ഘടകം (factor) കൊണ്ട് ഗുണിച്ച് കിട്ടുന്ന തുകയും ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന എല്ലാ സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെയും മറ്റ് ആസ്തികളുടെയും വൃക്ഷങ്ങളുടെയും സസ്യങ്ങളുടെയും മൂല്യം ഉൾപ്പെടെ ചേർത്ത് കിട്ടുന്ന തുകയും ആയതിന്റെ 100% നു തുല്യമായ തുക സോലേഷ്യം ആയും കൂട്ടി കിട്ടിയ തുക അവാർഡ് തുകയായി നിശ്ചയിക്കുന്നതും പ്രസ്തുത അവാർഡ് തുക സാമൂഹ്യ ആഘാത പഠനം നടത്തുന്നതിന് വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന തീയതി മുതൽ അവാർഡ് പ്രഖ്യാപിക്കുന്ന തീയതി വരെയോ, ഭൂമി കൈവശത്തിൽ എടുക്കുന്ന തീയതിവരെയോ ഇതിൽ ഏതാണ് ആദ്യം വരുന്നത് എന്ന് നോക്കി ഈ കാലയളവിൽ 12% പലിശയും നൽകുന്നു.

സ്ഥലമേറ്റെടുക്കൽ നടപടികളുമായി മുന്നോട്ടുപോകുന്നതിന് ഭൂവുടമകൾ സമ്മതപത്രം നൽകുന്ന കേസുകളിൽ എൽ.എ.ആർ.ആർ ആക്ടിലെ സെക്ഷൻ 108 പ്രകാരം രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള സ്റ്റേറ്റ് പോളിസിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നെഗോഷ്യേറ്റ് പർച്ചേസ് പ്രകാരം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് ഭൂവുടമകളെ വിളിച്ചുകൂട്ടി ഡിന്യൂട്ടി ലെവൽ ഫെയർ കോംപൻസേഷൻ, റീഹാബിലിറ്റേഷൻ ആന്റ് റീസെറ്റിൽമെന്റ് കമ്മിറ്റി (DLFC) കൂടുന്നതും ആയത് ചീഫ് സെക്രട്ടറി അധ്യക്ഷനായ സ്റ്റേറ്റ് ലെവൽ എംപവേർഡ് കമ്മിറ്റിയുടെ അംഗീകാരത്തിനുവിയേയമായി എൽ.എ.ആർ.ആർ ആക്ടിലെ മാനദണ്ഡം 26(b) യെക്കാൾ കൂടിയവില അനുവദിച്ചുനൽകാറുണ്ട്.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ