15 -ാം കേരള നിയമസഭ

7 -ാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്ര ചിഹ്നം ഇല്ലാത്ത ചോദ്യം നം. 1608 **08-12-2022 - ൽ മറുപടിയ്ക്ക്**

കടപ്ലാമറ്റം ടെക്നിക്കൽ സ്കൂളിനുവേണ്ടി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ

ചോദ്യം		ഉത്തരം	
ശ്രീ. മോൻസ് ജോസഫ്		ശ്രീ. കെ. രാജൻ (റവന്യൂ-ഭവനനിർമ്മാണ വകുപ്പ് മന്ത്രി)	
(എ)	കടുത്തുരുത്തി മണ്ഡലത്തിലെ കടപ്ലാമറ്റം ടെക്നിക്കൽ സ്കൂളിനുവേണ്ടി ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കിയിട്ടുണ്ടോ; വിശദാംശം അറിയിക്കുമോ; ഇല്ലായെങ്കിൽ കാരണം അറിയിക്കുമോ;	(എ)	കടുത്തുരുത്തി നിയോജക മണ്ഡലത്തിലെ കടപ്ലാമറ്റം ടെക്നിക്കൽ ഹൈസ്കൂളിനു വേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് സ്പെഷ്യൽ തഹസിൽദാർ, എൽ.എ (ജനറൽ), പാലാ അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കി അംഗീകാരത്തിനായി ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് സമർപ്പിച്ചിരുന്നതാണ്. അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കിയത് സർക്കാറിന്റെ 18.02.2022 ലെ ബി2/392/2019-റവ നമ്പർ കത്തിലെ മാനദണ്ഡപ്രകാരമാണെന്നും എന്നാൽ പ്രസ്തുത മാനദണ്ഡം എല്ലാ കേസിലും ബാധകമാക്കി കൊണ്ട് സർക്കാർ നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടില്ലാത്തതാണെന്നും ആയതിനാൽ LARR Act 2013, പ്രകാരം വിലനിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കിയിരുന്ന രീതിയിൽ തന്നെ അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കി പുന: സമർപ്പിക്കാൻ കോട്ടയം ജില്ലാ കളക്ടർ എൽ.എ.ഒ യ്ക്ക് 02.12.2022 ലെ ജി1/10036/13 കത്ത് മുഖേന (പകർപ്പ് ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു) നിർദ്ദേശം നൽകുകയുണ്ടായി. കോട്ടയം ജില്ലയിലെ ആർ.വി ജംഗ്ഷൻ മുതൽ പുലിയന്നൂർ ജംഗ്ഷൻ വരെ യുള്ള ശ്രീ. സാജൻ പി എം എന്ന വ്യക്തിയുടെ കൈവശമുള്ള പുലിയന്നൂർ വില്ലേജിലെ 7/33-1, 7/44-1 എന്നീ സർവ്വെ നമ്പറുകളിലുൾപ്പെടുന്ന 5.47 ആർസ് സ്ഥലം പാരലൽ റോഡ് നിർമ്മാണത്തിനായി ഏറ്റെടുത്ത അവസരത്തിൽ അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് LARR Act 2013 ലെ സെക്ഷൻ 26 ലെ മാനദണ്ഡത്തിന് വിരുദ്ധമായി തയ്യാറാക്കിയതെന്ന് ആരോപിച്ച് കൊണ്ട് പരാതിക്കാരൻ കോടതിയെ സമീപിച്ച് അനുകൂല വിധി സമ്പാദിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലും മറ്റു അന്വേഷണ കമ്മീഷൻ

			റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലും LARR Act 2013 ലെ സെക്ഷൻ 26 ലെ മാനദണ്ഡ പ്രകാരം അതായത് 11(1) നോട്ടിഫിക്കേഷൻ തീയതിക്ക് പുറകിലേക്ക് 3 വർഷക്കാലയളവിൽ, ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന വില്ലേജിലോ സമീപ വില്ലേജുകളിലോ നടന്ന സമവും സമാനമായ ഭൂമികളുടെ മുഴുവൻ ആധാരങ്ങളും പരിശോധിച്ച് ഏറ്റവും കൂടിയ വില കാണിച്ച പകുതി ആധാരങ്ങളുടെ ശരാശരി വിലയാണ് BVR (അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട്) ആയി കണക്കാക്കേണ്ടതെന്ന നിർദ്ദേശം 18.02.2022 ലെ ബി2/392/2019-റവ നമ്പർ കത്ത് പ്രകാരം നല്കിയിട്ടുള്ളത്. പ്രസ്തുത കത്തിൽ സർക്കാർ LARR Act 2013 ലെ സെക്ഷൻ 26 ലെ മാനദണ്ഡ പ്രകാരമാണ് അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കേണ്ടതെന്ന നിർദ്ദേശം മാത്രമാണ് നല്കിയിട്ടുള്ളത് (പകർപ്പ് ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു). ആയതിനാൽ അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കി പുന:സമർപ്പിക്കാൻ കോട്ടയം ജില്ലാ കളക്ടർ എൽ.എ.ഒ യ്ക്ക് നല്കിയ നിർദ്ദേശവും എൽ.എ.ഒ തയ്യാറാക്കിയ അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ടും പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.
(ബി)	അർത്ഥനാധികാരിയിൽ നിന്നും ഫണ്ട് ലഭ്യമാക്കി 19(1) പ്രഖ്യാപനം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച് അവാർഡ് പാസാക്കി സ്ഥലം അർത്ഥനാധികാരിക്ക് കൈമാറുന്നതിനുള്ള പ്രധാന തടസ്സം വിശദീകരിക്കുമോ; ആയത് പൂർത്തിയാക്കാൻ എത്ര സമയം വേണ്ടി വരുമെന്ന് വ്യക്തമാക്കുമോ;	(ബി)	അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ അംഗീകരിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് അർത്ഥനാധികാരിയിൽ നിന്നും ഫണ്ട് ലഭ്യമാക്കി 19(1) പ്രഖ്യാപനവും തുടർന്ന് അവാർഡും പാസ്സാക്കി സ്ഥലം അർത്ഥനാധികാരിയ്ക്ക് കൈമാറുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതാണ്.
(സി)	പ്രസ്തുത പദ്ധതിക്കായി സാമൂഹ്യ ആഘാത പഠനം ആവശ്യമുണ്ടോയെന്ന് വ്യക്തമാക്കമോ?	(സി)	LARR Act 2013 ലെ സെക്ഷൻ 4 പ്രകാരം സാമൂഹ്യ ആഘാത പഠനം കേരള വോളന്ററി ഹെൽത്ത് സർവ്വീസസ് എന്ന ഏജൻസി മുഖാന്തിരം നടത്തിയിട്ടുള്ളതാണ്.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

GOVERNMENT OF KERALA

Revenue (B) Department

No.REV-B2/392/2019-REV 18-02-2022,Thiruvananthapuram

From

Additional Chief Secretary to Government

To

The District Collector, Kottayam

Sir,

Sub: Revenue Department - Acquisition of 5.47 Ares of land in Re Sy No 7/33-1, 7/44-1of Puliyanoor Village in possession of Shri Sajan P M for the construction of parallel road from R V Junction to Puliyanoor Jn in Pala, Kottayam - Review Petition u/s 36 of LARR Act, 2013 - Hearing - Further instructions - Reg

Ref: 1. Judgment dated 22.05.18 in WA 425/18 against the judgment dated 02.02.2018 in WP(c) 12962/2017

2. Judgment dated 29.05.19 in WP(c) 7023/19 filed by Shri P M Sajan

3. Letter No No G1-5974/12 dated 05.10.19 from the District Collector, Kottayam

4. Letter No No G1-5974/12 dated 28.02.2021 from the District Collector, Kottayam

5. D.O No 40/2021/PrlSecy(Rev) dated 26.04.2021

6. Proceedings No G1-5974/12 dated 26.11.2021

7. Review Petition dated 14.12.2021

8. Hearing conducted on 17/01/2022

I am to invite your attention to the reference cited and to inform that an extent of 5.47 Ares of land in Re Sy No 7/33-1, 7/44-1 of Puliyanoor Village in possession of Shri Sajan P M has been acquired for the construction of parallel road from R V Junction to Puliyanoor Jn in Pala, Kottayam by invoking the provisions contained in LAAct, 1894. 4(1) Notification issued on 25.06.13 & Declaration passed on 13.02.14. After passing award the land was taken in possession. Dissatisfied with the compensation amount, the petitioner approached the Hon'ble High Court by filing Writ Petition's.

The Hon'ble High Court in the judgment dated 22.05.18 in WA 425/18 against the judgment dated 02.02.2018 in WP(c) 12962/2017 referred 1st above directed the 6th respondent (LAO) to hear the petitioner afresh upon serving on him a notice under Section 26 of the New Act and determine the compensation de novo, applying the principles for determination of compensation as contained in the New Act. Subsequently the petitioner filed WP(c) 7023/19 and the Hon'ble High Court in the judgment dated 29.05.19 in WP(c) 7023/19 referred 2nd above has ordered that the petitioner has efficacious remedy under section 64 to seek reference and dismissed the case.

DC, Kottayam in the letter dated 05.10.2019 referred 3rd above has informed that steps has been initiated by the LAO to hear the petitioner and BVR has been approved as per proceedings No G1-5974/12 dated 01.10.19, fixing the land value @ Rs 9,36,978/- Are. In the said order it has been mentioned that the BVR has been taken by invoking the provisions contained in Section 26 (1) (b) of LARR Act, 2013. Steps has been initiated to pass awards by invoking the provisions contained in LARR Act, 2013. Award enquiry notice has been given to the petitioner and award is expected to be issued shortly.

DC, Kottayam in the letter dated 28.02.2021 referred 4th above has informed that land value @ Rs 9,36,978/- Are determined as per proceedings No G1-5974/12 dated 01.10.19 is strictly based on the provisions contained in Section 26 (b) of LARR Act, 2013 and there is no defect. It has also been informed that an extent of 4.43 Ares of Shri Sajan P M has been left unused after acquisition.

Subsequently an enquiry has been conducted through Shri G Balachandran Pillai, Revenue Inspector & Shri Sreejith Chandrasekharan, Revenue Inspector. The enquiry report from Shri G Balachandran Pillai, Revenue Inspector & Shri Sreejith Chandrasekharan, Revenue Inspector forwarded by CLR revealed that all sale deeds similar to the 'land type' of land acquired and executed within a specific period are not taken into account for valuation purposes. It has also been revealed that there is ambiguity in the assessment of market value under Section 26 of the LARR Act, 2013. Subsequently as per D.O No 40/2021/PrlSecy(Rev) dated 26.04.2021 referred 5th above based on the enquiry report submitted by CLR, the following directions were issued to DC, Kottayam.

1. The valuation has been done under Section 26(1)(b) of the LARR Act, 2013 but the sale deeds of all similar types of land in the nearest village or near vicinity area have not been considered as provided in the said Act.
2. During the period from 25.06.2010 to 25.06.2013, the number of sale deeds was executed in Meenachil SRO in respect of Lalam and Puliyanoor Villages as 638 and 1538 respectively. But only 8 deeds in total are considered for determination of award. No action was taken by the Tahsildar to find the deeds of similar type of lands from the said 2176 sale deeds and to consider all of them for valuation. This, in turn, is contrary to the provisions of the Act.
3. The report stated that the Tahsildar had carried out the valuation of the land following various precedents and certain procedures in the Acquisition act of 1894. Examples include the exclusion of sale deeds that are less than 10 cents, and the exclusion of some sale deeds with the assumption that the consideration recorded in such deeds are very high and are transacted on fancy prices. If the lands involved in all such sale deeds are similar to the land being acquired, then the sale price mentioned therein must be considered for valuation under the LARR Act, 2013.

Hence in this case it has been reported that if the award in this case is approved, it is proposed to rectify it by taking suo mottu action under section 33 of the LARR Act, 2013. If the award has not yet been approved, the Tahsildar should be instructed to rectify the short comings mentioned above and re-determine the land value.

Subsequently the LAO as per Proceedings No G1-5974/12 dated 26.11.2021 referred 6th above has redetermined the BVR as 9,50,694/-. The LAO has taken only 8 documents for determining the BVR.

Dissatisfied with the BVR rate Shri Sajan P M has filed Review Petition u/s 36 of LARR Act, 2013 as per the reference 7th above to stay all further proceedings in furtherance of No G1-5974/12 dated 26.11.2021.

Section 36 of LARR Act, 2013 is reproduced as hereunder:

" The appropriate Government may at any time before the award is made by the Collector under section 30 call for any record of any proceedings (whether by way of inquiry or otherwise) for the purpose of satisfying itself as to the legality or propriety of any findings or order passed or as to the regularity of such proceedings and may pass such order or issue such direction in relation thereto as it may think fit:
Provided that the appropriate Government shall not pass or issue any order or direction prejudicial to any person without affording such person a reasonable opportunity of being heard"

As authorized by the ACS, Revenue, the Deputy Secretary heard the petitioner on 17.01.2022 by invoking the 1st proviso to section 36 of LARR Act, 2013. Adv Kennedy M George appeared for the hearing on behalf of the petitioner. Smt Pushpalatha, Special Tahsildar, LA (General), Pala along with Shri Benny M Jerome, Valuation Asst, LA (General), Pala attended the hearing and submitted all records pertaining to the issuance of Proceedings No G1-5974/12 dated 26.11.2021.

During the hearing the counsel for the petitioner contended that the 5.47 Ares of land in Re Sy No 7/33-1, 7/44-1 of Puliyanoor Village in possession of Shri Sajan P M for the construction of parallel road from R V Junction to Puliyanoor Jn in Pala, Kottayam has high commercial importance and has substantial potential and great scope for development. He contended that the documents taken for determining the BVR are registered on the Fair Value of land which represent minimum land value for the purpose of levy of Stamp duty. He added that he had produced two sale deeds Nos 2118/2010 and 1839/2012 of the SRO, Meenachil. The Sale Deed No 1839/2012 of Meenachil SRO was executed in favour of Meenachil Taulk Co-operative Emplyoees Society in respect of 3.40 Ares of land in Sy No 56/33-4 and 56/33-36A in Lalam Village where the land value is shown as Rs 43,67,647/- per Are (Rs 17,68,000/- per cent). The Sale Deed No 2118/2010 of Meenachil SRO was executed in favour of M/s Sulabha Marketing Company Ltd in respect of 4.05 Ares of land in Sy No 56/72-1 in Lalam Village is also of high land value. However the same has not been taken in to consideration for determining the BVR and hence it has been requested to revise the BVR by taking in to consideration of the above two Sale Deed No 1839/2012, 2118/2010 of Meenachil SRO.

Smt Pushpalatha, Special Tahsildar, LA (General), Pala informed that the the BVR has been taken by invoking the provisions contained in Section 26 (1) (b) of LARR Act, 2013. The average sale price has been determined taking into account of the sale deeds

registered for similar type of area in the near village or near vicinity area during immediately preceding three years of the year in which such acquisition of land is proposed to be made. Since the Sale Deed No 1839/2012, 2118/2010 of Meenachil SRO is not of similar type of and near to the vicinity area the same has not been considered.

After detailed enquiry, the following are revealed:

(i) There are more than 2000 sale deeds registered with the Meenachil SRO during the period from 25.06.2010 to 25.06.2013. From these, the sale deeds of all types of land similar to the type of land to be acquired had to be taken into account. But out of these, the Tahsildar considered only 8 sale deeds in total. Although all types of sale deeds of similar type were to be considered in the adjoining Village and near vicinity area of the land to be acquired, the Tahsildar did not give any explanation for considering only eight of these total deeds and omitting rest of the many sale deeds. It is a serious omission on the part of the
concerned officials not to consider the sale deeds required to be considered under Section 26 (1) (b) of the LARR Act, 2013, even after directed by the Government.
(ii) The Tahsildar did not give any explanation as to why only similarly situated lands were considered for determination of market value while the sale deeds of the same type of land (purayidom or nilam) should have been considered.
(iii) No explanation has been given by the Tahsildar regarding the non-consideration of some sale deeds on the grounds that it is less than 10 cents and that it has a fancy price.
(iv) The Government had directed the District Collector last year to make necessary changes in the award on the basis of the report of CLR. However, the findings of the enquiry report or the Government directive have not been considered by the concerned officials or action taken accordingly.
(v) In this case, out of the 2176 sale deeds executed in the Meenachil SRO during the specified period, the lands within the near vicinity area of the acquired land can be identified with the help of the index kept in the SRO and the FMB which is kept in the Village Office. From the lands thus identified, the next step is to find and list the lands of the same type of land to be acquired. If sorted in this way, only a maximum of one hundred or two hundred sale deeds will have to be taken into account to determine the compensation. However, even after the Government issued such instructions, the concerned officials did not take such steps and did not submit any explanations as to why such steps were not taken.

The Hearing Officer finally came to the following conclusions:

1. It is necessary to seek an explanation from the officials who prepared the BVR and passed the award.
2. To collect details of all sale deeds of the same type executed in the near vicinity area and adjoining village of the land in question during the period from 25.06.2010 to 25.06.2013 and to re-determine the compensation under section 26 (1) (b) of the 2013 Act on that basis.
3. To bring the above facts to the notice of AG, Ekm

In the circumstances, it is directed to seek an explanation from the officials who

prepared the BVR and passed the award. Further it is directed to collect details of all sale deeds of the same type executed in the near vicinity area and adjoining village of the land in question during the period from 25.06.2010 to 25.06.2013 and to re-determine the compensation under section 26 (1) (b) of the LARR Act, 2013.

Yours Faithfully,
K BIJU I A S
SPECIAL SECRETARY
For Additional Chief Secretary to Government

Approved for Issue,

Section Officer

നമ്പർ ബി1-10036/13

കളക്ടറേറ്റ്, കോട്ടയം.
തീയതി

പ്രേഷിതൻ

ജില്ലാ കളക്ടർ
കോട്ടയം

സ്വീകർത്താവ്

സ്പെഷ്യൽ തഹസിൽദാർ
എൽ എ (ജനറൽ), പാലാ

സർ,

വിഷയം : സ്ഥലമെടുപ്പ് - കടപ്ലാമറ്റം ടെക്നിക്കൽ ഹൈസ്കൂൾ – അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് - സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന :- 1.റവന്യൂ വകുപ്പ് അഡീഷണൽ ചീഫ് സെക്രട്ടറിയുടെ 18-02-2022 ലെ REV-B2/392/2019-REV നമ്പർ കത്ത്
2.താങ്കളുടെ 27.09.2022 ലെ ബി2-213/13 നമ്പർ കത്ത്

സൂചനയിലേയ്ക്ക് ശ്രദ്ധ ക്ഷണിക്കുന്നു. താങ്കൾ മേൽ സൂചന പ്രകാരം കടപ്ലാമറ്റം ടെക്നിക്കൽ ഹൈസ്കൂളിനു വേണ്ടിയുള്ള സമർപ്പിച്ച BVR, സർക്കാരിൽ നിന്നും സൂചന നിർദ്ദേശത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തയ്യാറാക്കിയ BVR ന്റെ മാനദണ്ഡ പ്രകാരമാണെന്ന് കാണുന്നു. എന്നാൽ ടി മാനദണ്ഡം എല്ലാ കേസിലും ബാധകമാക്കിക്കൊണ്ട് സർക്കാർ നിർദ്ദേശം ലഭിച്ചിട്ടില്ലാത്തതാണ്. സർക്കാരിൽ നിന്നും സൂചന(1) പ്രകാരം ലഭ്യമായ നിർദ്ദേശം ഒരു പൊതുവായ നിർദ്ദേശം അല്ലാത്തതിനാൽ നാളിതുവരെ LARR Act 2013 പ്രകാരം വിലനിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കിയിരുന്ന രീതിയിൽ, സ്ഥലപരിശോധന നടത്തി അടിസ്ഥാന വില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് പുനഃസമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

വിശ്വസ്തതയോടെ,

ഡെപ്യൂട്ടി കളക്ടർ എൽ.എ
ജില്ലാ കളക്ടർക്കു വേണ്ടി

02/12/22

IBMS
Collectorate
Kottayam

POCO X3 | ABELZ PHOTOGRAPHY