തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ വസ്തു ആർജ്ജിക്കൽ പ്രധാന നിബന്ധനകൾ

1. വസ്തു ആർജ്ജിക്കൽ – 1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് നിയമം, വകുപ്പ്, 178 ലെ വ്യവസ്ഥകൾ

- ചുമതലകളുടെ നിർവ്വഹണത്തോടനുബന്ധിച്ചുള്ള ഒരു പൊതു ഉദ്ദേശത്തിനു വേണ്ടി ഒരു പഞ്ചായത്തിന് ആവശ്യമായേക്കാവുന്ന ഏതെങ്കിലും സ്ഥാവര സ്വത്ത്, **1894–ലെ സ്ഥലമെടുപ്പ് ആക്ടിലെ(കേന്ദ്ര നിയമം)** വ്യവസ്ഥകളനുസരിച്ച് വില യ്ക്കെടുക്കാവുന്നതാണ്.

- നിയമപ്രകാരമുള്ള പ്രതിഫലം നൽകിയതിനുശേഷവും അത് വിലയ്ക്കെടുക്കുന്നതി നുള്ള മറ്റു ചെലവുകൾ വഹിച്ചതിനുശേഷവും പ്രസ്തുത വസ്തു പഞ്ചായത്തി ലേക്ക് കൈമാറ്റം ചെയ്തതായും നിക്ഷിപ്തമായിട്ടും നിലകൊള്ളുന്നതാണ്.

- 178–ാം വകുപ്പിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന യാതൊന്നും തന്നെ സ്വകാര്യ വിലയ്ക്ക് വാങ്ങൽ മുഖാന്തിരമോ അഥവാ സൗജന്യമായി വിട്ടുകൊടുക്കൽ മുഖാന്തിരമോ സ്ഥാവര വസ്തു ആർജ്ജിക്കുന്നതിൽനിന്നും ഏതെങ്കിലും പഞ്ചായത്തിനെ തടയു ന്നതായി കണക്കാക്കാവുന്നതല്ല.

- വകുപ്പ് 178 പ്രകാരമുള്ള അധികാരം വിനയോഗിച്ച് 2005 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് (വസ്തു ആർജ്ജിക്കലും കയ്യൊഴിക്കലും) ചട്ടങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്.

2. വസ്തു ആർജ്ജിക്കൽ – 2005 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ്(വസ്തു ആർജ്ജിക്കലും കയ്യൊഴിക്കലും) ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ

- തൽസമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള ഭൂമി വിലയ്ക്കെടുക്കൽ ആക്റ്റും അതിനുകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളും പ്രകാരമോ അല്ലെങ്കിൽ സ്വകാര്യ വിലയ്ക്കു വാ ങ്ങൽ മുഖാന്തിരമോ അല്ലെങ്കിൽ സൗജന്യമായി വിട്ടുകൊടുക്കൽ മുഖാന്തിരമോ വസ്തു ആർജ്ജിക്കൽ ആകാവുന്നതാണ്. **(ചട്ടം 3(2))**

എ. അനുയോജ്യതാ സാക്ഷ്യപത്രം

- ഏതൊരു വസ്തുവും ആർജ്ജിക്കുന്നതിനു മുമ്പ് പഞ്ചായത്ത് ഡെപ്യൂട്ടി ഡയറ ക്ടറുടെ/അസി.ഡെവലപ്പ്മെന്റ് കമ്മീഷണറുടെ/ജില്ലാ കളക്ടറുടെ അനുയോ ജ്യതാ സാക്ഷ്യപത്രം ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 3(3)(1)(എ))

  - മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾക്ക് ബാധകമായിട്ടുള്ളത് 2000 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാ ലിറ്റി(വസ്തു ആർജ്ജിക്കലും കയ്യൊഴിക്കലും) ചട്ടങ്ങളാണ്.

ബി. അനുമതി

- നിർദ്ദിഷ്ട വസ്തു വിദ്യാഭ്യാസ ആവശ്യത്തിനാണെങ്കിൽ വിദ്യാഭ്യാസ ഡെപ്യൂട്ടി ഡയറക്ടറുടെ അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതാണ്. **(ചട്ടം 3(3)(1)(ബി))**
- ആശുപത്രികൾ, ഡിസ്പെൻസറികൾ തുടങ്ങിയ കാര്യത്തിനാണെങ്കിൽ ജില്ലാ മെഡിക്കൽ ഓഫീസറുടെ അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതാണ്. **(ചട്ടം 3(3)(1)(സി))**

സി. ഭൂമി വിലയ്ക്കെടുക്കൽ ആക്റ്റ് പ്രകാരം വസ്തു ആർജ്ജിക്കൽ (ചട്ടം 4)

- പ്രാബല്യത്തിലുള്ള ഭൂമി വിലയ്ക്കെടുക്കൽ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകളും അതിൻകീഴിലെ ചട്ടങ്ങളിലെ നടപടിക്രമങ്ങളും പാലിക്കേണ്ടതാണ്.
- പൊന്നും വിലയ്ക്കെടുക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ കെട്ടിടങ്ങളും മറ്റും ഉണ്ടെങ്കിൽ ക്ഷമതയുള്ള എഞ്ചിനിയർ വില നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. സെക്രട്ടറി ആയതിന്റെ വില ലാന്റ് അക്വസിഷൻ ഓഫീസറെ ഏൽപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

ഡി. ഉഭയസമ്മതപ്രകാരമുള്ള വസ്തു ആർജ്ജിക്കൽ (ചട്ടം 5)

- സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ നിന്നും വസ്തുവിന്റെ 18 വർഷത്തെ കുടിക്കിട സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (Encumbrance Certificate) വാങ്ങി വസ്തു ബാധ്യതാരഹിതമാണെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
- വസ്തുവിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം ജില്ലാ ഗവൺമെന്റ് പ്ലീഡറെക്കൊണ്ട് പരിശോധിപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.
- വസ്തുവിന്റെ വില സഹസീൽദാർ/ജില്ലാ കളക്ടർ രേഖാമൂലം നിശ്ചയിക്കുന്ന വിലയിൽ കവിയുന്നില്ലെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
- വസ്തുവിന്റെ ആധാരം ചട്ടങ്ങളുടെ അനുബന്ധമായി ചേർത്തിട്ടുള്ള ഫോറം 1 ന് അനുയോജ്യമാകേണ്ടതാണ്.
- ഭൂമിയിൽ കെട്ടിടങ്ങളും മറ്റും ഉണ്ടെങ്കിൽ ക്ഷമതയുള്ള എഞ്ചിനിയർ നിശ്ചയിക്കുന്ന വിലയിൽ കവിയുന്നില്ലെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

ഇ. ഭൂമി, കെട്ടിടം എന്നിവ പാട്ടത്തിന് എടുക്കൽ (ചട്ടം 5)

- ആവശ്യമെങ്കിൽ, പഞ്ചായത്ത് നിശ്ചയിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി ഭൂമിയോ കെട്ടിടമോ പാട്ടത്തിന് എടുക്കാവുന്നതാണ്.
- പാട്ടത്തുക, പാട്ടത്തിന് എടുക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ശരിയായ മൂല്യനിർണ്ണയം നടത്തിയതിനുശേഷം മാത്രം നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്.

ഇ. സൗജന്യമായി വിട്ടു കിട്ടുന്ന ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ

കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് നിയത്തിലെ വകുപ്പ് 178, 2005 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് (വസ്തു ആർജ്ജിക്കലും കയ്യൊഴിക്കലും) ചട്ടങ്ങൾ എന്നിവ പ്രകാരം സൗജന്യമായി വിട്ടു കിട്ടുന്ന ഭൂമി സ്വീകരിക്കുവാൻ അനുമതിയുണ്ട്. ആയതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ നിയമത്തിലും, ചട്ടത്തിലും പ്രത്യേകം വിവരിച്ചിട്ടില്ല. എന്നാൽ, സർക്കുലർ നം. **സർക്കുലർ 22034/95/സി–1/LAD തിയതി 6.3.95** പ്രകാരം സർക്കാർ ഈ വിഷയ ത്തിൽ സ്പഷ്ടീകരണം നൽകിയിട്ടുണ്ട്. 1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 178 അനുസരിച്ച് വസ്തു ഏറ്റെടുക്കാവുന്നതാണെന്നും 1958 ലെ കേരള ലാന്റ് റിലിംഗിഷ്മെന്റ് ആക്റ്റ് പ്രകാരം ആയിരിക്കേണ്ടതില്ല എന്നും വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

സർക്കുലറിന്റെ പൂർണ്ണരൂപം താഴെ ചേർക്കുന്നു.

LOCAL ADMINISTRATION (C) DEPARTMENT

No. 22034/C1/LAD
Thiruvananthapuram,dt. 6-3-95

CIRCULAR

Sub:- Acquisition of immovable property by the Panchayats - Applicability of land Relinquishment Act and Rules - Clarification issued.
Ref: - Lr . No. C1- 15464/94 dt. 24.5.94 from the Director of Panchayat.

....

A question whether the provisions in the Kerala Land Relinquishment Act are applicable to surrender of land free of cost to the Panchayat for any developmental activity, was examined by the Government and the following clarification is issued :

The Kerala Land Relinquishment Act, 1958 as applicable in the case of relinquishment of lands by registered holders in favour of Government. The Said Act is not applicable in the case of relinquishment of lands in favor of Panchayats. Section 178 of the Kerala Panchayat Raj Act, 1994 deals with the acquisition of immovable property required by Panchayats. Provisons to the above section needs as follows.

"എന്നാൽ ഈ വകുപ്പിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന യാതൊന്നും തന്നെ ഏതെങ്കിലും പഞ്ചായത്തിനെ സ്വകാര്യവിലയ്ക്കു വാങ്ങൽ മുഖാന്തിരമോ അഥവാ സൗജന്യമായ വിട്ടുകൊടുക്കൽ മുഖാന്തിരമോ സ്ഥാവരവസ്തു ആർജ്ജിക്കുന്നതിൽനിന്നും തടയുന്നതായി കണക്കാക്കാവുന്നതല്ല.'

From this it can be seen that if a Panchayat requires any property for a public purpose, that Panchayat is not prevented from acquiring it either through private purchase or by free surrender. In brief the Panchayats can acquire lands under section 178 of the Kerala Panchayat Raj Act , 1994 but not under the Kerala Land Relinquishment Act, 1958.

K. C. KAMALABAI
Addl. Secretary to Govt.

കുറിപ്പ്

- തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് സൗജന്യമായി വിട്ടു കിട്ടുന്ന ആസ്തിയുടെ കാര്യത്തിൽ നിലവിലുള്ള കീഴ്‌വഴക്കം തുടരുന്നതായിരിക്കും ഉചിതം എന്ന് അഭിപ്രായപ്പെടുന്നു.
- വിട്ടു കിട്ടുന്ന ആസ്തി ഉചിതമാർഗ്ഗത്തിലൂടെ പഞ്ചായത്തുകൾക്ക് തങ്ങളുടെ ആസ്തിയാക്കി മാറ്റുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്.

3. The Kerala Land Relinguishment Act, 1958 പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ നിബന്ധനകൾ

സൗജന്യമായി വിട്ടു കിട്ടുന്ന ഭൂമി സർക്കാർ ഏറ്റെടുക്കുമ്പോൾ The Kerala Land Relinguishment Act, 1958, The Kerala Land Relinguishment Rules, 1958 എന്നിവയിലെ നടപടിക്രമങ്ങളാണ് പാലിക്കേണ്ടത്. 1966 ൽ The Kerala Land Relinguishment Act, 1958 ന് ഏതാനും ഭേദഗതികളും ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്. ചട്ടപ്രകാരം **ഫോറം എ** യിൽ അപേക്ഷയും **ഫോറം ബി** യിൽ പ്രസ്താവനയും നൽകേണ്ടതാണ്. പ്രസ്താവനയിൽ അപേക്ഷകൻ വില്ലേജ് ഓഫീസറുടെ സാന്നിദ്ധ്യത്തിൽ ഒപ്പുവെക്കേണ്ടതാണ്. വില്ലേജ് ഓഫീസറിൽ നിന്നുള്ള റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആർ.ഡി.ഒ, മറ്റ് അവകാശികളുടെ പരാതികൾ പരിഗണിക്കുന്നതിനായി ഒരു നോട്ടീസ് **ഫോറം സി** യിൽ പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതാണ്. പരാതികൾ പരിഗണിച്ചതിനുശേഷം കൈമാറലിന് ആർ.ഡി.ഒ അംഗീകാരം നൽകുന്നതും വിവരം തഹസിൽദാറെ അറിയിക്കുന്നതുമാണ്. ആയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തഹസീൽദാർക്ക് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാവുന്നതാണ്.

4. അനുബന്ധ ഉത്തരവുകൾ/സർക്കുലറുകൾ

1. സർക്കുലർ 22034/95/സി–1/എൽ.എ.ഡി തിയതി 6.3.95 : ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ

പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വേണ്ടി അക്വിസിഷൻ വഴിയോ സറണ്ടർ വഴിയോ 1994 പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട്, 178–ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം പഞ്ചായത്തിന് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാവുന്നതാണ്. ആയത് 1958 ലെ ലാന്റ് റിലിൻക്വിഷ്മെന്റ് ആക്ട് പ്രകാരം ആകേണ്ടതില്ല.

2. ജി.ഒ.(പി) 221/97/ത.ഭ.വ തിയതി 29.10.97 : ഭൂമി വിലയ്ക്ക വാങ്ങൽ

പൊന്നും വില കൊടുത്തോ അല്ലെങ്കിൽ കലക്ടർ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന വിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലോ ഭൂമി നേരിട്ട് വാങ്ങാവുന്നതാണ്.

3. ജി.ഒ.(പി) 18/98/ത.ഭ.വ തിയതി 12.01.98 : ഭൂമി വാങ്ങൽ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ

വൻ പ്രചാരണം നൽകി ഭൂമി നൽകാൻ തയ്യാറുള്ളവരിൽ നിന്ന് അപേക്ഷ വാങ്ങണം. അനുയോജ്യത ഉറപ്പുവരുത്തണം. ജില്ലാ കളക്ടർ വില നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. കളക്ടർ നിശ്ചയിച്ച വില പാർട്ടി ആവശ്യപ്പെട്ട വിലയേക്കാൾ കുറവായതു മൂലം ഭൂവുടമ ഭൂമി നൽകാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ **30 ശതമാനം വരെ സെലേഷ്യം അനുവദിക്കാം.** ഇതിന് പഞ്ചായത്തിന്റെ ഏകകണ്ഠമായ തീരുമാനം വേണം. 15 ലക്ഷം രൂപ വരെയുള്ള തുകയ്ക്കുള്ള ഭൂമി ഇതു പ്രകാരം വാങ്ങാവുന്നതാണ്.

4. ജി.ഒ.(പി) 169/2002/ത.സ്വ.ഭ.വ തിയതി 10.10.02: ഭൂമി വാങ്ങൽ – തുകയുടെ പരിധി 30 ലക്ഷമാക്കി ഉയർത്തി

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് പൊതു ആവശ്യത്തിന് ഭൂമി വാങ്ങുന്നതിന് അനുവദനീയമായ തുകയുടെ പരിധി 15 ലക്ഷത്തിൽ നിന്ന് 30 ലക്ഷമായി ഉയർത്തി.

5. ജി.ഒ(എം.എസ്)280/2007/ത.സ്വ.ഭ.വ തിയതി 31.12.07: ഭൂമി വാങ്ങൽ – തുകയുടെ പരിധി ഒരു കോടിയാക്കി ഉയർത്തി

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് പൊതു ആവശ്യത്തിന് ഭൂമി വിലക്കു വാങ്ങുന്നതിന് അനുവദനീയമായ തുകയുടെ പരിധി 30 ലക്ഷം രൂപയിൽ നിന്ന് ഒരുകോടിയാക്കി ഉയർത്തി.

6. സർക്കുലർ നം.18955/ആർ.സി.1/2013/തസ്വഭവ തിയതി 30–5–2013: ഫണ്ട്

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനം ഫണ്ടിന്റെ ലഭ്യത ഉറപ്പാക്കിയതിനുശേഷം മാത്രമേ സ്ഥലമെടുപ്പ് നടത്താവൂ.

7. സർക്കുലർ നം. 64608/ആർ.സി 4/2014/തസ്വഭവ തിയതി 30.11.2015 : ഭൂമിയുടെ പരസ്പര കൈമാറ്റം സംബന്ധിച്ച കേസുകൾ

സ്വകാര്യ വ്യക്തികളുടേയും തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിന്റേയും ഭൂമിയുടെ പരസ്പര കൈമാറ്റം സംബന്ധിച്ച കേസുകൾ പെർഫോമൻസ് ഓഡിറ്റ് വിഭാഗം പരിശോധന നടത്തി റിപ്പോർട്ട് സഹിതം സർക്കാരിലേക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

തയ്യാറാക്കിയത്:

സി.എസ്.സന്തോഷ്,
ഓഡിറ്റ് ഓഫീസർ,
കേരള സംസ്ഥാന ഓഡിറ്റ് വകുപ്പ്,
ജില്ലാ ഓഡിറ്റ് കാര്യാലയം, പാലക്കാട്
cscholayilttm@gmail.com