കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

സ്ഥാപനങ്ങളും സംഘടനകളും മതിയായ രേഖകളില്ലാതെ കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി വ്യവസ്ഥകൾക്കു വിധേയമായി പതിച്ചു നൽകുന്നതിന് തത്വത്തിൽ അംഗീകാരം നൽകി പൊതു മാനദണ്ഡം നിശ്ചയിച്ച് - ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

==

റവന്യൂ (എ) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(കൈ)നം.40/2020/റവ. തീയതി,തിരുവനന്തപുരം, 29/01/2020

==

പരാമർശം:- ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ 23/11/17-ലെ എൽ.ആർ.ജെ4-12990/17 നമ്പർ കത്ത്.

<u>ഉത്തരവ്</u>

ആരാധനാലയങ്ങളും, ശ്മശാനങ്ങളും, വിവിധ കലാ സാംസ്കാരിക സംഘടനകളും, വായനശാലകളും, ചാരിറ്റബിൾ സ്ഥാപനങ്ങളും കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി പതിച്ചു നൽകണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് നിരവധി അപേക്ഷകൾ സർക്കാരിൽ സമർപ്പിക്കുകയുണ്ടായി. ഇത്തരം സ്ഥാപനങ്ങൾ മതിയായ രേഖകൾ ഇല്ലാതെ കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി പതിച്ചു നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച് പരാമർശം പ്രകാരം ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ ശുപാർശ സമർപ്പിച്ചിരുന്നു.

2. സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. സ്ഥാപനങ്ങളും, സംഘടനകളും മതിയായ രേഖകളില്ലാതെ കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി ചുവടെ ചേർക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി പതിച്ചു നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച് തത്വത്തിൽ അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

1. ആരാധനാലയങ്ങളും, ശ്മശാനങ്ങളും കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നതും മതിയായ രേഖകൾ ഇല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിയിൽ ഓരോന്നിന്റെയും ആവശ്യം നിറവേറ്റുന്നതിനുവേണ്ടുന്ന ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വിസ്തീർണ്ണം ഭൂമി, വാണിജ്യാവശ്യത്തിനുപയോഗിക്കുന്ന ഭൂമിയുണ്ടെങ്കിൽ, ആയത് ഒഴിവാക്കി, പരമാവധി ഒരേക്കർ ഭൂമി, ചുവടെ പരാമർശിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്കു വിധേയമായി ചുവടെ (a), (b), (c), (d) എന്നിവയിലെ നിർദ്ദേശ പ്രകാരം പതിച്ചു നൽകാവുന്നതാണ്.

<u>നിബന്ധനകൾ</u>

i. പ്രസ്തുത ആരാധനാലയങ്ങളും ശ്മശാനങ്ങളും ഇപ്പോഴും നിലവിലുള്ളതായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

ii. കൃത്യമായ വരവു ചെലവുകണക്കുകൾ സൂക്ഷിച്ചിട്ടുള്ളവ ആയിരിക്കണം.

iii. പതിച്ച നൽകാവുന്ന പരമാവധി ഭൂമി ഒരേക്കർ ആയിരിക്കും.

a) പ്രസ്തുത ഭൂമി ഇന്ത്യക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യം ലഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് മുതൽ കൈവശം വച്ചുവരുന്നതാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിനുതകുന്ന രേഖകൾ ഹാജരാക്കുന്ന പക്ഷം, നിലവിലെ ഫെയർ വാല്യുവിന്റെ 10% ഈടാക്കി പതിച്ച നൽകാവുന്നതാണ്.

b) പ്രസ്തുത ഭൂമി ഇന്ത്യയ്ക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യം ലഭിച്ചതിന് ശേഷവും കേരളപ്പിറവിക്ക് മുമ്പും ഉള്ള കൈവശ ഭൂമിയാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിന് ഉതകുന്ന രേഖകൾ ഹാജരാക്കുന്ന പക്ഷം ഫെയർവാല്യുവിന്റെ 25% ഈടാക്കി പതിച്ച നൽകാവുന്നതാണ്.

c) പ്രസ്തുത ഭൂമി കേരളപ്പിറവിക്ക് ശേഷവും 1990 ജനുവരി 1-ന് മുമ്പും കൈവശം വച്ചുവരുന്ന ഭൂമിയാണെന്ന് തെളിയിക്കാനുതകുന്ന രേഖകൾ ഹാജരാക്കുകയാണെങ്കിൽ ഫെയർ വാല്യു ഈടാക്കി പതിച്ച നൽകാവുന്നതാണ്.

d) പ്രസ്തുത ഭൂമി 1990 ജനുവരി 2-ാം തീയതിക്ക് ശേഷവും 25/8/2008-ന് മുമ്പും കൈവശം വച്ച വരുന്ന എന്ന് തെളിയിക്കാനുതകുന്ന രേഖകൾ ഹാജരാക്കുകയാണെങ്കിൽ കമ്പോളവില ഈടാക്കിപതിച്ച നൽകാവുന്നതാണ്.

2. ക്ലബ്ബുകൾ ഒഴികെയുള്ള വിവിധ കലാകായിക, സാംസ്കാരിക സംഘടനകളും, വായനശാലകളും, ചാരിറ്റബിൾ സ്ഥാപനങ്ങളും കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നതും ശരിയായ രേഖകൾ ഇല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിയിൽ ഓരോന്നിന്റെയും ആവശ്യം നിറവേറ്റുന്നതിനു വേണ്ടുന്ന ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വിസ്തീർണ്ണം ഭൂമി, പ്രസ്തുത ഭൂമി വാണിജ്യാവശ്യത്തിനുപയോഗിക്കുകയാണെങ്കിൽ ആയത് ഒഴിവാക്കി, ചുവടെ പരാമർശിക്കുന്ന നിബന്ധനകൾ പാലിച്ചിട്ടുള്ളവയാണെങ്കിൽ ചുവടെ (a), (b), (c) യിലെ നിർദ്ദേശ പ്രകാരം പതിച്ച നൽകാവുന്നതാണ്.

<u>നിബന്ധനകൾ</u>

i. ഇത്തരം സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് ഭൂമി കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന തീയതി മുതൽ തന്നെ രജിസ്ട്രേഷൻ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്. രജിസ്ട്രേഷൻ കൃത്യമായി പുതുക്കിയിട്ടുള്ളവയും ആയിരിക്കണം.

ii. വർഷാവർഷം വരവുചെലവു കണക്കുകൾ കൃത്യമായി പാസാക്കിയിട്ടുള്ളവ ആയിരിക്കണം.

iii. പ്രസ്തുത സ്ഥാപനമോ, സംഘടനയോ പ്രവർത്തിക്കുന്നതിനാവശ്യമായ കെട്ടിടം ഉൾപ്പെടെയുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ ഉള്ളവയായിരിക്കണം.

iv. പ്രസ്തുത സ്ഥാപനം / സംഘടന സാമൂഹിക / സാംസ്കാരിക / കലാകായിക / വിദ്യാഭ്യാസ സേവന രംഗങ്ങളിൽ സേവനം നൽകുന്നവയായിരിക്കണം.

v. മേൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള നിബന്ധനകൾ പാലിക്കുന്ന ചാരിറ്റബിൾ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കു പതിച്ച നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ പരമാവധി വിസ്തീർണ്ണം ഭൂമി 50 സെന്റ് മാത്രമായിരിക്കും.

vi. കലാകായിക, സാംസ്കാരിക, സംഘടനകൾക്കും, വായനശാലകൾക്കും പതിച്ച

രംഗങ്ങളിൽ സേവനം നൽകുന്നവയായിരിക്കണം.

v. അപ്രകാരം പതിച്ച് നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ പരമാവധി വിസ്തീർണ്ണം 15 സെന്റും, ആയതിലെ വാണിജ്യാവശ്യത്തിനുള്ള നിർമ്മിതിയുടെ പ്ലിന്ത് ഏരിയ 1500 സ്ക്വ:ഫീറ്റിൽ താഴെയും ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്.

vi. നഗരപരിധിക്കുള്ളിലെ പ്രധാനമായ സ്ഥലങ്ങൾ പതിച്ച് നൽകുന്നതല്ല.

vii. ചാരിറ്റബിൾ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കു ഭൂമി പതിച്ച് നൽകുന്നതിന് ഈ ഉത്തരവിന്റെ തീയതിക്കു തൊട്ടു മുമ്പ് തുടർച്ചയായി പത്തു വർഷമെങ്കിലും ചാരിറ്റബിൾ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നവയായിരിക്കണം.

viii. കലാ കായിക, സാംസ്കാരിക സംഘടകളും, വായനശാലകളും ഈ ഉത്തരവിന്റെ തീയതിക്കു തൊട്ടു മുൻപുള്ള പത്തു വർഷമെങ്കിലും തുടർച്ചയായി സേവനം നൽകുന്നവയായിരിക്കണം.

4. മുൻ പരാമർശിച്ച 1,2,3, ലെ തീരുമാനങ്ങൾ പ്രകാരം ഭൂമി കൈവശം ഉണ്ടായിരുന്നുവെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിനായി ആധാരങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ അതിന്റെ പകർപ്പോ, കൈവശ രേഖയുടെ പകർപ്പോ, രജിസ്ട്രേഷൻ സംബന്ധിച്ച വിശദാംശങ്ങളോ, നിയമാനുസൃത ഉടമ്പടികളോ, കെട്ടിടങ്ങൾ ഉള്ള ഭൂമിയാണെങ്കിൽ കെട്ടിട നികുതി അടച്ചതിന്റെ രസീതോ, സർക്കാരോ, സർക്കാർ ഏജൻസികളോ നൽകിയ ലൈസൻസോ, മറ്റ് ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകളോ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്.

5. മുൻ പരാമർശിച്ച 1,2,3, ലെ തീരുമാനങ്ങൾ പ്രകാരം പ്രത്യേക കേസായി പതിച്ച് നൽകുന്ന ഭൂമിയിൽ പിന്നീട് വാണിജ്യാവശ്യത്തിനുള്ള നിർമ്മിതികൾ നടത്താൻ പാടില്ല.

6. മേൽ പരാമർശിച്ച 1,2,3 ലെ തീരുമാനങ്ങൾ പ്രകാരം പ്രത്യേക കേസായി പതിച്ച് നൽകുന്ന ഭൂമി പിന്നീട് മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്കായി കൈമാറാൻ പാടില്ല.

7. മേൽ പരാമർശിച്ച പ്രകാരം പ്രത്യേക കേസായി പതിച്ച് നൽകപ്പെട്ട വസ്തുക്കൾ പതിച്ച് നൽകിയ ആവശ്യത്തിനല്ലാതെ വിനിയോഗിക്കുകയോ, സ്ഥാപനം പ്രവർത്തനം നിറുത്തുകയോ, വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുകയോ, ഭൂമി പതിച്ച് വാങ്ങിയത് വസ്തുതകൾക്ക് വിരുദ്ധമായിട്ടോ, തെറ്റായ വിവരങ്ങൾ നൽകിയിട്ടോ ആണെന്ന് കണ്ടെത്തിയാലോ ടി ഭൂമി ഉടനടി സർക്കാരിലേക്ക് തിരികെ എടുക്കേണ്ടതാണ്.

8) കുത്തകപ്പാട്ടമായോ പാട്ടമായോ കൈവശംവച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി മേൽ പരാമർശിച്ച പ്രകാരം പതിച്ച് നൽകുന്നതിന് നടപടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതില്ല ആയതിന് പാട്ടം പുതുക്കി നൽകുന്നതിനുള്ള സത്വര നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

9) മുൻ പരാമർശിച്ച പ്രകാരം ഫെയർ വാല്യു അടച്ച് ഭൂമി പതിവിന് അർഹതയുള്ളതും എന്നാൽ ആയതിന് കഴിയാത്തതുമായ കേസുകളിൽ അപ്രകാരമുള്ള ഭൂമി പാട്ടത്തിന് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

10) പതിച്ച് നൽകുന്ന ഭൂമി ഏതാണെന്ന് വ്യക്തത വരുത്തുന്നതിനായി പതിച്ച്

നൽകാവുന്ന പരമാവധി വിസ്തീർണ്ണം ഭൂമി 10 സെന്റ് മാത്രമായിരിക്കും.

vii. ചാരിറ്റബിൾ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കു ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നതിന് ഈ ഉത്തരവിന്റെ തീയതിക്കു തൊട്ടു മുമ്പ് തുടർച്ചയായി പത്തു വർഷമെങ്കിലും ചാരിറ്റബിൾ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നവയായിരിക്കണം.

viii. കലാ കായിക, സാംസ്കാരിക സംഘടകളും, വായനശാലകളും ഈ ഉത്തരവിന്റെ തീയതിക്കു തൊട്ടു മുൻപുള്ള പത്തു വർഷമെങ്കിലും തുടർച്ചയായി സേവനം നൽകുന്നവയായിരിക്കണം.

ix. നഗരപരിധിക്കുള്ളിലെ പ്രധാനമായ സ്ഥലങ്ങൾ പതിച്ചു നൽകുന്നതല്ല.

(a) പ്രസ്തുത ഭൂമി ഇന്ത്യയ്ക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യം ലഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പു മുതൽ കൈവശം വച്ചു വരുന്നതാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിനുതകുന്ന രേഖകൾ ഹാജരാക്കുന്ന പക്ഷം നിലവിലെ ഫെയർ വാല്യുവിന്റെ 25% ഈടാക്കി പതിച്ചു നൽകാവുന്നതാണ്.

(b) പ്രസ്തുത ഭൂമി ഇന്ത്യയ്ക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യം ലഭിച്ചതിന് ശേഷവും കേരളപ്പിറവിക്ക് മുമ്പുമുള്ള കൈവശ ഭൂമിയാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിനുതകുന്ന രേഖകൾ ഹാജരാക്കുന്ന പക്ഷം ഫെയർ വാല്യുവിന്റെ 50% ഈടാക്കി പതിച്ചു നൽകാവുന്നതാണ്.

(c) പ്രസ്തുത ഭൂമി കേരളപ്പിറവിക്ക് ശേഷവും 1990 ജനുവരി 1-ന് മുമ്പുമുള്ള കൈവശ ഭൂമിയാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിനുതകുന്ന രേഖകൾ ഹാജരാക്കുന്ന പക്ഷം നിലവിലെ ഫെയർ വാല്യു ഈടാക്കി പതിച്ചു നൽകാവുന്നതാണ്.

3. മേൽ പരാമർശിച്ച കലാകായിക, സാംസ്കാരിക സംഘടനകളോ, വായനശാലകളോ, ചാരിറ്റബിൾ സ്ഥാപനങ്ങളോ, ഭൂമി വാണിജ്യാവശ്യങ്ങൾക്കുപയോഗിക്കുന്ന സംഗതിയിൽ 1.1.1990 ന് മുമ്പു കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നുവെന്ന് തെളിയിക്കാനുതകുന്ന രേഖകൾ ഹാജരാക്കുകയാണെങ്കിൽ, ടി സ്ഥാപനത്തിന്റെ / സംഘടനയുടെ ആവശ്യം നിറവേറ്റുന്നതിന് വേണ്ടുന്ന ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വിസ്തീർണ്ണം ഭൂമി ചുവടെ പരാമർശിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി കമ്പോളവില ഈടാക്കി പതിച്ചു നൽകാവുന്നതാണ്.

നിബന്ധനകൾ

i. ഇത്തരം സ്ഥാപനങ്ങളിൽ രജിസ്ട്രേഷൻ ആവശ്യമുള്ളവ ഭൂമി കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന തീയതി മുതൽതന്നെ രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തിയിട്ടുള്ളവയും ടി രജിസ്ട്രേഷൻ കൃത്യമായി പുതുക്കിയിട്ടുള്ളവയും ആയിരിക്കണം.

ii. വർഷാവർഷം വരവു ചെലവു കണക്കുകൾ കൃത്യമായി പാസാക്കിയിട്ടുള്ളവ ആയിരിക്കണം.

iii. ടി ഭൂമിയിൽ ടി ആവശ്യത്തിനായി കെട്ടിടം പണിതിട്ടുണ്ടായിരിക്കുകയും ആയതിന്റെ ആകെ പ്ലിന്ത് ഏരിയ 1500 ചതുരശ്രയടിയിൽ കുറവുമായിരിക്കണം.

iv. പ്രസ്തുത സ്ഥാപനം / സംഘടന സാമൂഹിക/ സാംസ്കാരിക/വിദ്യാഭ്യാസ സേവന

നൽകുന്ന ഭൂമിയുടെ സർവ്വെ സ്കെച്ച് പ്രത്യേകം തയ്യാറാക്കേണ്ടതും പതിച്ച നൽകുന്ന ഭൂമിയ്ക്ക് പ്രത്യേകം സബ്ഡിവിഷൻ നമ്പർ നൽകേണ്ടതുമാണ്.

11) ആരാധനാലയങ്ങളും ശ്മശാനങ്ങളും വിവിധ മത സ്ഥാപനങ്ങളും കലാ സാംസ്കാരിക സംഘടനകളും വായനശാലകളും ചാരിറ്റബിൾ സ്ഥാപനങ്ങളും കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമി പതിച്ച നൽകണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് അപേക്ഷകൾ സമർപ്പിക്കുകയാണെങ്കിൽ, ആയവ മേൽ പരാമർശിച്ച പ്രകാരമുള്ള നിബന്ധനകൾ പാലിക്കുന്ന പക്ഷം അപ്രകാരമുള്ള കേസുകൾ സംബന്ധിച്ച് അനുബന്ധ രേഖകൾ സഹിതം വിശദമായ പ്രൊപ്പോസൽ സർക്കാരിൽ ലഭ്യമാക്കേണ്ടതും, ഓരോ കേസിലും സർക്കാരിന്റെ വിവേചനാധികാരമുപയോഗിച്ച് തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളുന്നതുമാണ്.

ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം,
ഡോ. വേണു.വി.
പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി

1. ലാൻറ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ, തിരുവനന്തപുരം
2. എല്ലാ ജില്ലാ കളക്ടർമാർക്കും.
3. അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (എ&ഇ / ആഡിറ്റ്)
4. പൊതുഭരണ (എസ്.സി) വകുപ്പ്. (ഇനം നമ്പർ 3575 തീയതി 26/12/2019)
5. ധനകാര്യ വകുപ്പ് (E-820098 നം. എക്സ്.എ 2/185/18-ഫിൻ)
6. റവന്യൂ (എ, എൽ, യു) വകുപ്പുകൾ
7. ഇൻഫർമേഷൻ ആന്റ് പബ്ലിക് റിലേഷൻസ് (വെബ് ആന്റ് ന്യൂ മീഡിയ) വകുപ്പ്
8. കരുതൽ ഫയൽ / ഓഫീസ് കോപ്പി (A2/132/18/RD)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ