നം. എൽ.ആർ. കെ2-18287/12

ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ കാര്യാലയം
പബ്ളിക് ആഫീസ് ബിൽഡിംഗ്
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി.. 8. 05.2013

സർക്കുലർ

വിഷയം:- സർക്കാർ സേവന വകുപ്പുകൾ തമ്മിലുള്ള ഭൂമി കൈമാറ്റം - നിലവിലുള്ള നിയമങ്ങളും നടപടിക്രമങ്ങളും പാലിക്കുന്നത് - നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നത് - സംബന്ധിച്ച്

സൂചന:-
1. 4.10.08ലെ 49594/എൽ2/08/റവ. നം. സർക്കുലർ
2. 28.9.1996ലെ 41441/P1/96/RD നം. സർക്കുലർ.
3. 3.7.01ലെ 16579/പി3/2001/റവന്യൂ നം. സർക്കുലർ.
4. G.O(Ms) നം. 280/11/ആർ.ഡി. തീയതി 27.7.11.
5. 3.12.2012ലെ 49269/യു3/2012/റവന്യൂ നമ്പർ സർക്കാർ കത്ത്.

****

സർക്കാർ ഭൂമി വിവിധ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വിനിയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള അനുവാദം നൽകുന്ന നടപടികൾ കേരള സർക്കാർ റവന്യൂ വകുപ്പാണ് സ്വീകരിച്ചു വരുന്നത്. വർദ്ധിച്ചുവരുന്ന വികസനാവശ്യങ്ങളും ഭൂമിയുടെ ലഭ്യതയിലുള്ള കുറവും കണക്കിലെടുത്ത് വളരെ കരുതലോടും കാര്യക്ഷമതയോടും കൂടി ഈ വിഷയം കൈകാര്യം ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്. ഇതിനായി സർക്കാർ നയങ്ങൾ ക്കനുസൃത മായി കാലാകാലങ്ങളിൽ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിക്കപ്പെ ടേണ്ടതാണ്. നിലവിൽ അനുവർത്തിച്ചുവരുന്ന നയങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമായുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ അനുവദനീയമല്ല എന്നും ഇക്കാര്യത്തിൽ ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗ സ്ഥർക്ക് ശക്തമായ നിർദ്ദേശം നൽകേണ്ടതാണെന്നും സൂചന അഞ്ച് പ്രകാരം സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്നു. ആയതിനാൽ ഈ വിഷയത്തിൽ താഴെപറയുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

1) സർക്കാർ പുറമ്പോക്ക് ഭൂമിയുടെ പതിവ്, പാട്ടം, കൈമാറ്റം എന്നിവ സർക്കാരിൽ മാത്രം നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരമാണ്. എല്ലാത്തരം സർക്കാർ പുറമ്പോക്കുഭൂമികളും കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിന് സർക്കാർ റവന്യൂ വകുപ്പിൽ നിന്നുള്ള ഉത്തരവ് നിർബന്ധമാണ്. സേവനവകുപ്പുകൾ തമ്മിലുള്ള ഭൂമി കൈമാറ്റം മൂലം ഭൂമി "പുറമ്പോക്ക് ഭൂമി" അല്ലാതാകുന്നില്ല. ഇതര വകുപ്പുകൾ, സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ, ഉദ്യോഗസ്ഥർ തുടങ്ങിയവർ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകൾ പ്രകാരം റവന്യൂ രേഖകളിൽ മാറ്റം വരുത്തുന്നതിനു മുൻപ് അതിൻമേൽ കേരള സർക്കാർ റവന്യൂ വകുപ്പിൽ നിന്നുള്ള ഉത്തരവ് വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.

2) സർക്കാർ റവന്യൂ വകുപ്പിൽ നിന്നുള്ള ഉത്തരവ് ലഭിക്കാതെ ജില്ലാ കളക്ടർമാർ ഭൂമി കൈമാറ്റം/ഉപയോഗാനുമതി തുടങ്ങിയ വിഷയത്തിൽ സ്വമേധയാ ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കാൻ പാടില്ല. ഇത്തരം നിയമസാധുതയില്ലാത്ത

നടപടികൾ അടങ്ങിയ പ്രൊപ്പോസലുകൾ സാധൂകരണത്തിനായി മേലിൽ സർക്കാരിലേക്ക് ശുപാർശ ചെയ്യരുതെന്ന് ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറോട് സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. ഇത്തരം പ്രപ്പോസലുകൾ ഏതൊരു ആവശ്യത്തിനായാലും ഈ കാര്യാലയത്തിൽ പരിഗണിക്കുന്നതല്ല.

3) ഭൂമി കൈമാറ്റ ശുപാർശകൾ നിലവിലുള്ള മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പ്രകാരം തന്നെ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. ഭൂമി കൈമാറ്റ ശുപാർശകളിൽ പിശകുകൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിന് ഉയർന്ന റവന്യൂ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ സ്ഥലവും രേഖകളും നേരിട്ട് പരിശോധിക്കേണ്ടത് അനിവാര്യമാണ്. ആകയാൽ ബന്ധപ്പെട്ട ആർ.ഡി.ഒ. റവന്യൂ രേഖകളും സ്ഥലവും നേരിട്ട് പരിശോധിച്ചു സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുകയും വ്യക്തമായ അഭിപ്രായക്കുറിപ്പുകൾ രേഖപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്യുന്ന നിലവിൽ അനുവർത്തിച്ചുവരുന്ന രീതി തുടരേണ്ടതാണ്. ജില്ലാ കളക്ടർമാർ ഭൂമി കൈമാറ്റ ശുപാർശകൾ ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ മുഖേന മാത്രമേ സർക്കാരിനു സമർപ്പിക്കാൻ പാടുള്ളൂ.

4) സർക്കാരിന്റെ ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പിൽ നിന്നുള്ള ഭരണാനുമതിയോ (Administrative sanction), പ്രോജക്ട് അംഗീകാരമോ കൂടാതെ ചില വകുപ്പു തലവൻമാർ സർക്കാർ ഭൂമി സൗജന്യമായി കൈമാറി ലഭിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി അപേക്ഷകൾ നേരിട്ട് ജില്ലാ കളക്ടർമാർക്ക് നൽകുന്നതായി ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്. സർക്കാർ ഭൂമി സൗജന്യമായി ലഭ്യമാക്കാനാകുമെന്ന ഉദ്ദേശ്യത്തോടെ തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ അവിടെ വികസന പദ്ധതികൾ സ്വയമേവ ആസൂത്രണം ചെയ്യുന്ന പ്രവണതയും നിരുൽസാഹപ്പെടുത്തേണ്ടതാണെന്ന സർക്കാർ നിർദ്ദേശം പാലിക്കേണ്ടതാണ്. അർഹമായ അപേക്ഷകളിൽ പ്രോജക്ടിനാവശ്യമായ ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വിസ്തീർണ്ണം തിട്ടപ്പെടുത്തി ഭൂമി കൈമാറ്റ ശുപാർശ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. വശ അളവുകൾ രേഖപ്പെടുത്തിയ സ്കെച്ചുകൾ താലൂക്കു സർവ്വേയർ മുഖേന തയ്യാറാക്കേണ്ടതാണ്. മേൽ പരിശോധന നടത്തുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥർ സ്കെച്ചിന്റെ കൃത്യത ഉറപ്പുവരുത്തി കൗണ്ടർസൈൻ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

5) നെൽ വയൽ-തണ്ണീർത്തടങ്ങൾ , ജലസ്രോതസ്സുകൾ, തീരങ്ങൾ, സംരക്ഷിത സ്മാരകങ്ങൾ, വികസന സോണുകൾ, പാരിസ്ഥിതിക-ദുർബല/സംവേദക മേഖലകൾ, വനങ്ങൾ, വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂ വിഭാഗങ്ങൾ തുടങ്ങിയ നിയന്ത്രിത പ്രദേശങ്ങൾ ഉൾപ്പെട്ടുവരുന്ന ഭൂമികൈമാറ്റ ശുപാർശകളിൽ

ബന്ധപ്പെട്ട അതോറിറ്റിയുടെ/സമിതിയുടെ അനുമതി/അഭിപ്രായം കൂടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്. പാറ/ധാതു ഖനനത്തിന് പാട്ടത്തിനു നൽകിയതുമൂലം ഗർത്തങ്ങളും വെള്ളക്കെട്ടും രൂപപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഭൂമി നിയമപ്രകാരം പൂർവ്വ സ്ഥിതിയിലേക്ക് പരിവർത്തനം ചെയ്യുന്നതിനു മുൻപ് സർക്കാർ വകുപ്പുകൾക്ക് കൈമാറുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നത് തികച്ചും അഭിലഷണീയമല്ല.

6) തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ കൈവശമുള്ള സ്വയാർജ്ജിത ഭൂമി റവന്യൂ വകുപ്പിലേക്ക് വിട്ടൊഴിഞ്ഞാൽ മാത്രമേ ഭൂമിവിട്ടൊഴിയൽ നടപടി പ്രകാരം തണ്ടപ്പേരിൽ കുറവ് ചെയ്തു പുറമ്പോക്കിലേക്ക് മാറ്റിയ ശേഷം സേവനവകുപ്പുകൾക്ക് കൈമാറുന്നതിനു നടപടി സ്വീകരിക്കാൻ കഴിയുകയുള്ളൂ. കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റ്, കേരള മുനിസിപാലിറ്റി ആക്റ്റ് എന്നിവ പ്രകാരം തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിക്ഷിപ്തമായതും അവയുടെ നിയന്ത്രണത്തിലുള്ളതുമായ പുറമ്പോക്ക് ഭൂമി ഇതിനായി വിജ്ഞാപനം മുഖേന റവന്യൂ വകുപ്പിലേക്ക് പുനർനിക്ഷിപ്തപ്പെടുത്തേണ്ടതായുണ്ട്.. ഇത്തരം ഭൂമികൾ സംബന്ധിച്ച് കേരളാ പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ടിലെ / കേരള മുനിസിപാലിറ്റി ആക്ടിലെ പ്രസക്തമായ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ച ശേഷം മാത്രമേ ഭൂമി കൈമാറ്റ ശുപാർശ സമർപ്പിക്കാവൂ.

7) ഭൂമി കൈമാറ്റ ശുപാർശ തയ്യാറാക്കുമ്പോൾ കേരള വില്ലേജ് മാന്വൽ ഖണ്ഡിക 215, 216ലെ നിർദ്ദേശങ്ങൾക്കനുസൃതമായി തന്നെ മഹസ്സർ തയ്യാറാക്കേണ്ടതാണ്. മഹസ്സർ വസ്തുനിഷ്ഠവും, പൂർണ്ണവും കൃത്യതയുള്ളതുമായിരിക്കണം. റിപ്പോർട്ട് ചെക്കു ലിസ്റ്റ് പ്രകാരം പരിശോധിച്ചിരിക്കണം. (ചെക്ക് ലിസ്റ്റിന്റെ മാതൃക www.kslb.kerala.gov. in എന്ന വെബ്സൈറ്റിൽ ലഭ്യമാണ്)

8) ഇതര വകുപ്പുകൾക്ക് കൈമാറുന്ന ഭൂമിയിൽ ഭാവിയിലുണ്ടാകുന്ന വിസ്തീർണ്ണക്കുറവിനും അന്യാധീനപ്പെടലിനും, ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത് അധീനതയിൽ വയ്ക്കുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥൻ 1957ലെ കേരളാ ഭൂ സംരക്ഷണ നിയമം (1958-ലെ 8-ാം നിയമം) അനുസരിച്ച് ഉത്തരവാദിയാകുന്നതാണ്. ആകയാൽ ഭൂമി ഏൽപ്പിച്ചുകൊടുക്കുമ്പോൾ വശ അളവുകൾ രേഖപ്പെടുത്തിയ സ്കെച്ചിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള മഹസ്സർ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥന്റെ സാന്നിദ്ധ്യത്തിൽ തയ്യാറാക്കി സ്ഥലം ഏൽപ്പിച്ചു കൊടുക്കേണ്ടതാണ്. ഒരു പൊതു ആവശ്യത്തിന് ഭൂമി കൈമാറുമ്പോൾ ഇതേ ആവശ്യത്തിന് ആ വകുപ്പ് ഭൂമി കൈമാറി ഒരുവർഷത്തിനുള്ളിൽ അനുവദിക്കപ്പെട്ട ആവശ്യത്തിന് വിനിയോഗിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ സൂചന

നാല് പ്രകാരം ഭൂമി റവന്യൂ വകുപ്പിൽ പുനർനിക്ഷിപ്തപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. ഇതിനുള്ള പരിശോധന ബന്ധപ്പെട്ട വില്ലേജ് ആഫീസറും തഹസിൽദാരും യഥാ സമയം നടത്തിയിരിക്കണം. ഭൂമി കൈമാറ്റ ഫയലുകൾ തുടർന്നുള്ള പരിശോധ നകൾക്കനുയോജ്യമായ രീതി യിൽ കൈകാര്യം ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

9) ഏതെങ്കിലും ഭൂമി കൈമാറ്റ ഉത്തരവുകളുടെ ആധികാരികത സംബന്ധിച്ചോ സന്ദർഭവശാൽ ഉണ്ടായ ഏതെങ്കിലും നടപടികൾ സംബന്ധിച്ചോ സംശയം ഉള്ള പക്ഷം ലാന്റ് റവന്യൂ വകുപ്പിലെ ഏതൊരു ഉദ്യോഗസ്ഥനും യഥാസമയം അത് മേലധികാരികളുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുത്തി സ്പഷ്ടത വരുത്തേണ്ടതാണ്.

10) റവന്യൂ വകുപ്പ് മുഖേന സർക്കാർ സേവനവകുപ്പുകൾക്ക് ഭൂമി കൈമാറു മ്പോൾ ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗവും കൈവശാനുഭവവും മാത്രമാണ് കൈമാറ്റം ചെയ്യപ്പെ ടുന്നത്. ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശവും നിയന്ത്രണാധികാരവും റവന്യൂ വകുപ്പിൽ തന്നെ നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കുന്നതാണ്. കൈമാറ്റം ചെയ്യപ്പെടുന്ന എല്ലാ സർക്കാർ ഭൂമികളും കേരളാ ഭൂ സംരക്ഷണ നിയമത്തിന്റെ പരിരക്ഷ ലഭിക്കും വിധം സർക്കാർ വക പുറമ്പോക്കായിതന്നെ റവന്യൂ രേഖകളിൽ നില നിർത്തേ ണ്ടതാണ്. ഭൂമി കൈമാറ്റ ഉത്തരവുകൾ പ്രകാരം കൈമാറപ്പെട്ട ഭൂമികളിൽ 1966ലെ പോക്കുവരവ് ചട്ടങ്ങളിലെ നടപടികൾ യാതൊരു കാരണവശാലും സ്വീകരിക്കാൻ പാടില്ല.

മേൽപ്പറഞ്ഞ നിർദ്ദേശങ്ങൾ കൃത്യമായി പാലിക്കപ്പെടുന്നുവെന്ന് ജില്ലാ കളക്ടർമാർ ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

(ഒപ്പ്)
കമ്മീഷണർ

എല്ലാ ജില്ലാ കളക്ടർമാർക്കും
പകർപ്പ്:- 1) സെക്രട്ടറി, റവന്യൂ (യു)/(എ)/(എൽ) വകുപ്പ്
തിരുവനന്തപുരം (ആമുഖ കത്ത് സഹിതം)
2) വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരണത്തിന്
3) എല്ലാ അസിസ്റ്റന്റ് കമ്മീഷണർമാർക്കും
4) എൽ.ആർ. കെ2 കരുതൽ ഫയൽ

അംഗീകാരത്തോടെ,

സൂപ്രണ്ട്

T7/9/5