

വിഷയാധിഷ്ഠിത
അനുവർത്തന ഓഡിറ്റ്

അദ്ധ്യായം II
വിഷയാധിഷ്ഠിത അനുവർത്തന ഓഡിറ്റ്

റവന്യൂ, ദുരന്ത നിവാരണ വകുപ്പ്

2.1. കേരളത്തിലെ സർക്കാർഭൂമിയുടെ പതിച്ചുനൽകൽ

2.1.1. ആമുഖം

38,863 ചതുരശ്ര കിലോമീറ്റർ (1.18 ശതമാനം) വിസ്തൃതിയുള്ള കേരളം, ഇന്ത്യയിലെ ചെറിയ സംസ്ഥാനങ്ങളിലൊന്നാണ്. ഉടമസ്ഥതയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, സംസ്ഥാനത്തെ ഭൂമിയെ സ്വകാര്യഭൂമി³, സർക്കാർഭൂമി⁴ എന്നിങ്ങനെ തരം തിരിച്ചിരിക്കുന്നു. സംസ്ഥാനത്തെ റവന്യൂ ഭൂമിയുടെ പതിച്ചുനൽകലുകൾക്കെല്ലാം 1960-ലെ കേരള ഗവൺമെന്റ് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകൽ ആക്റ്റ് (കെഎൽഎ നിയമം) ബാധകമാണ്. പ്രസ്തുത നിയമത്തിന്റെ 7-ാം വകുപ്പ് മുഖേന നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ച്, കേരള സർക്കാർ, സർക്കാർഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നതിനായി വിവിധ ചട്ടങ്ങൾ⁵ രൂപീകരിച്ചു. 1950-ലെ ട്രാവൻകൂർ കൊച്ചിൻ ഗവൺമെന്റ് അസൈൻമെന്റ് നിയമവും മലബാർ ജില്ലയിൽ⁶ സർക്കാർഭൂമി പതിച്ചു നൽകലുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന എല്ലാ നിയമങ്ങളും ഉത്തരവുകളും കെഎൽഎ നിയമം നിലവിൽ വന്നതോടെ (1960 നവംബർ) പിൻവലിക്കപ്പെട്ടു. ഇടുക്കി ജില്ലയിലുള്ള ദേവികുളം താലൂക്കിലെ, കണ്ണൻ ദേവൻ ഹിൽസ് വില്ലേജിലെ ഭൂമിയുടെ പതിച്ചുനൽകൽ, 1971-ലെ കണ്ണൻ ദേവൻ ഹിൽസ് (റിസംപ്ഷൻ ഓഫ് ലാൻഡ്സ്) നിയമവും അതിനുക്കീഴിൽ രൂപീകരിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളും⁷ പ്രകാരമാണ് നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നത്.

2.1.2. ഘടനാനില

സർക്കാർ തലത്തിൽ, അഡീഷണൽ ചീഫ് സെക്രട്ടറി (എസിഎസ്) ആണ് റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ തലവൻ. വകുപ്പുതലത്തിൽ, ജോയിന്റ് കമ്മീഷണർ, അസിസ്റ്റന്റ് കമ്മീഷണർ എന്നിവരുടെ സഹായത്തോടെ ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ (സിഎൽആർ) ആണ് ഇതിന് നേതൃത്വം നൽകുന്നത്. ഡെപ്യൂട്ടി

³ വ്യക്തികൾ, സ്ഥാപനങ്ങൾ, സംരംഭങ്ങൾ, കമ്പനികൾ മുതലായവയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഭൂമി.
⁴ സർക്കാർഭൂമിയിൽ എല്ലാ പൊതു റോഡുകളും തെരുവുകളും പാതകളും പാലങ്ങളും നദികളും തടാകങ്ങളും ഉൾപ്പെടുന്നു.
⁵ 1964-ലെ കേരള ഭൂമി പതിച്ചു നൽകൽ ചട്ടങ്ങൾ (കെഎൽഎആർ) (പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശങ്ങൾക്കായി), 1995-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി, കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിലെ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നതിലേയ്ക്കുള്ള ചട്ടങ്ങൾ (ആർഎഎൽഎംസിഎ) (മുനിസിപ്പൽ/ കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങൾക്കായി) കേരള ഭൂമി പതിച്ചുനൽകൽ (01.01.1977-ന് മുൻപുള്ള വനഭൂമിയിലെ കുടിയേറ്റങ്ങൾ ക്രമപ്പെടുത്തൽ) പ്രത്യേക ചട്ടങ്ങൾ, 1961-ലെ ഏലം കൃഷിക്ക് സർക്കാർഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള നിയമങ്ങൾ മുതലായവ.
⁶ 1960-ലെ കെഎൽഎ നിയമത്തിന് വിരുദ്ധമായ ചട്ടങ്ങളും ഉത്തരവുകളും, നിയമത്തിന് കീഴിലുള്ള എന്തെങ്കിലും നടപടിയോ അല്ലെങ്കിൽ അസാധുവാക്കുന്നത് വരെയോ പ്രാബല്യത്തിൽ തുടർന്നു.
⁷ 1977-ലെ കണ്ണൻ ദേവൻ ഹിൽസ് (റിസംപ്ഷൻ ആന്റ് അസൈൻമെന്റ് ഓഫ് വെസ്റ്റേൺ ലാൻഡ്സ്) ചട്ടങ്ങൾ

കളക്ടർ, റവന്യൂ ഡിവിഷണൽ ഓഫീസർ (ആർഡിഒ), തഹസീൽദാർ, വില്ലേജ് ഓഫീസർ (വിഒ) എന്നിവരുടെ സഹായത്തോടെ ജില്ലാ കളക്ടർമാരാണ് (ഡിസി) ജില്ലാ തലത്തിലെ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് നേതൃത്വം നൽകുന്നത്.

2.1.3. ഓഡിറ്റ് ലക്ഷ്യങ്ങൾ, വ്യാപ്തി, രീതിശാസ്ത്രം

താഴെ പറയുന്നവയുടെ വിലയിരുത്തലിന് 2017-22 കാലയളവിലെ അനുവർത്തന ഓഡിറ്റ് നടത്തുകയുണ്ടായി:

- നിയമങ്ങൾ, ചട്ടങ്ങൾ, സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ എന്നിവയിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമായാണോ സർക്കാർഭൂമിയുടെ പതിച്ചുനൽകലുകൾ നടത്തിയത്;
- കാലാകാലങ്ങളിൽ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളും സർക്കാർ ഉത്തരവുകളും അനുസരിച്ചാണോ വരവുകൾ പിരിച്ചെടുത്തിട്ടുള്ളത്;
- പതിച്ചുനൽകിയ ഭൂമിയുടെ ശരിയായ വിനിയോഗം ഉറപ്പാക്കുന്നതിന് മതിയായ നിരീക്ഷണ സംവിധാനം വകുപ്പിൽ നിലവിലുണ്ടായിരുന്നോ.

പട്ടയം, പാട്ടം, ലൈസൻസ് എന്നിവ മുഖേന സർക്കാർഭൂമിയിൽ റവന്യൂ വകുപ്പ് നടത്തിയ പതിച്ചുനൽകലുകൾ ഓഡിറ്റിന്റെ പരിധിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. 2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലഘട്ടത്തിൽ വില്ലേജ് ഓഫീസുകൾ, താലൂക്ക് ഓഫീസുകൾ, റവന്യൂ ഡിവിഷണൽ ഓഫീസുകൾ, ജില്ലാ കളക്ടറേറ്റുകൾ എന്നിങ്ങനെ തിരഞ്ഞെടുത്ത ഫീൽഡ് ഓഫീസുകളിലെ പതിച്ചുനൽകലുകൾ, കാലാകാലങ്ങളിൽ സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ച നിയമങ്ങൾ/ ചട്ടങ്ങൾ/ ഉത്തരവുകൾ എന്നിവയ്ക്ക് വിധേയമായാണോ എന്ന് ഓഡിറ്റ് പരിശോധിച്ചു. 2017-18-ന് മുൻപ് നടന്നിട്ടുള്ള പട്ടയം/ പാട്ടം/ ലൈസൻസുകളിൽ, അത്തരം ഭൂമികൾ പതിച്ചുനൽകിയതിൽ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടോയെന്നും പരിശോധിച്ചു. റവന്യൂ വകുപ്പിലെയും സിഎൽആർ ഓഫീസിലെയും രേഖകളും പരിശോധിക്കുകയുണ്ടായി.

എസ്ആർഎസ്ഡബ്ല്യുഒആർ⁸ രീതി ഉപയോഗിച്ച് സംസ്ഥാനത്തെ 14 ജില്ലകളിൽ നിന്ന് നാല് ജില്ലകളും⁹, ഈ നാല് ജില്ലകളിൽ നിന്ന് പതിനൊന്ന് താലൂക്കുകളും¹⁰ ഓഡിറ്റിനായി തിരഞ്ഞെടുത്തു. താലൂക്കുകളിലെ പ്രാഥമിക രേഖകൾ പരിശോധിച്ചതിന് ശേഷം, ഓരോ താലൂക്കിൽ നിന്നും മൂന്ന് വില്ലേജുകൾ വീതവും തിരഞ്ഞെടുത്തു. ഈ താലൂക്ക് ഓഫീസുകൾ നിയന്ത്രിക്കുന്ന റവന്യൂ ഡിവിഷണൽ ഓഫീസുകളും ഓഡിറ്റിനായി തിരഞ്ഞെടുത്തു. മേൽപ്പറഞ്ഞവ കൂടാതെ, ഇടുക്കി ജില്ലയിലെ സ്പെഷ്യൽ ലാന്റ്

⁸ സിംബിൾ റാൻഡം സാംപ്ലിംഗ് വിത്തൗട്ട് റിപ്ലേസ്മെന്റ്
⁹ തിരുവനന്തപുരം, ഇടുക്കി, എറണാകുളം, കോഴിക്കോട്
¹⁰ തിരുവനന്തപുരം, നെടുമങ്ങാട്, ഇടുക്കി, തൊടുപുഴ, ദേവികുളം, ഉടുമ്പൻചോല, ആലുവ, മുവാറ്റുപുഴ, കണയന്നൂർ, കോഴിക്കോട്, വടകര

അസൈൻമെന്റ് ഓഫീസുകളായ കുമിളയിലെ അസിസ്റ്റന്റ് കാർഡമം സെറ്റിൽമെന്റ് ഓഫീസും, ഇടുക്കി ജില്ലയിലെ തിരഞ്ഞെടുത്ത താലൂക്കുകളിലെ എല്ലാ സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അസൈൻമെന്റ് ഓഫീസുകളും ഓഡിറ്റിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി. വിശദാംശങ്ങൾ അനുബന്ധം 2.1-ൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു.

2022 മെയ് 13-ന് റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ എസിഎസ്സുമായി ഒരു പ്രാരംഭ കൂടിക്കാഴ്ച നടത്തുകയും, അതിൽ വ്യാപ്തി, രീതിശാസ്ത്രം, മാനദണ്ഡങ്ങൾ മുതലായവ വിശദമായി ചർച്ച ചെയ്യുകയും ചെയ്തു. ഓഡിറ്റിന്റെ സമാപനത്തിൽ, 2023 ജനുവരി 24-ന് എസിഎസ്സുമായി ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകൾ ചർച്ച ചെയ്യുകയും അതിന്റെ ഫലങ്ങൾ ഉചിതമായി ഉൾപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

2.1.4. ഓഡിറ്റ് മാനദണ്ഡങ്ങൾ

ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണങ്ങൾ, താഴെ പറയുന്ന രേഖകളിൽ നിന്നും ഉരുത്തിരിഞ്ഞ മാനദണ്ഡങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളവയാണ്:

- 1960-ലെ കേരള ഗവൺമെന്റ് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകൽ ആക്റ്റ്
- 1964-ലെ കേരള ഭൂമി പതിച്ചു നൽകൽ ചട്ടങ്ങൾ
- 1995-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി, കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിലെ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നതിലേയ്ക്കായുള്ള ചട്ടങ്ങൾ
- 1993-ലെ കേരള ഭൂമി പതിച്ചുനൽകൽ (01.01.1977 ന് മുമ്പ് വനഭൂമിയിൽ നടത്തിയിട്ടുള്ള കുടിയേറ്റങ്ങൾ ക്രമപ്പെടുത്തൽ) പ്രത്യേക ചട്ടങ്ങൾ
- 1961-ലെ ഏലം കൃഷിയ്ക്ക് സർക്കാർ ഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള ചട്ടങ്ങൾ
- 1971-ലെ കണ്ണൻ ദേവൻ ഹിൽസ് (റിസംപ്ഷൻ ഓഫ് ലാൻഡ്സ്) നിയമം
- 1977-ലെ കണ്ണൻ ദേവൻ ഹിൽസ് (റിസർവേഷൻ ആന്റ് അസൈൻമെന്റ് ഓഫ് വെസ്റ്റേൺ ലാൻഡ്സ്) ചട്ടങ്ങൾ
- കാലാകാലങ്ങളിൽ സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകൾ/സർക്കുലറുകൾ

ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകൾ

"പതിച്ചു കൊടുക്കൽ" എന്നത്¹¹ ഭൂമി പതിവ് മുഖേന¹² ഭൂമി കൈമാറുന്നത് എന്നർത്ഥമാകുന്നതും, അതിൽ ഭൂമി ഉപയോഗിക്കുന്നതിലേക്കായി ഒരു

¹¹ കെഎൽഎആർ, ആർഎഎൽഎംസിഎ എന്നിവയുടെ ചട്ടം 2 (സി)
¹² റവന്യൂ രേഖകളിൽ 'പട്ടയം' അല്ലെങ്കിൽ 'പട്ട' എന്ന് പരാമർശിക്കുന്നു. പട്ടയം നൽകുന്ന ഭൂമിയ്ക്ക് പിന്തുടർച്ച ആകാവുന്നതും അന്യാധിനപ്പെടുത്താവുന്നതും (വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി) ഭൂമി മെച്ചപ്പെടുത്തുന്നതിന് പണയപ്പെടുത്താവുന്നതുമാണ്

പാട്ടമോ¹³ അല്ലെങ്കിൽ ലൈസൻസ്¹⁴ നൽകലോ കൂടി ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു. മുനിസിപ്പൽ/ കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിലെയും പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശങ്ങളിലെയും പട്ടയം, പാട്ടം എന്നിവയ്ക്കുള്ള അസൈനിംഗ് അധികാരി യഥാക്രമം ഡിസിയും തഹസിൽദാറുമാണ്. എന്നാൽ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കുള്ള പതിച്ചുനൽകലുകളുടെ കാര്യത്തിൽ പതിച്ചുനൽകൽ അധികാരി കേരള സർക്കാരാണ്. പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശങ്ങളിൽ, പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവോപകാരത്തിനുള്ള ഭൂമി, പട്ടയം മുഖേന നൽകുവാനുള്ള അധികാരി ആർഡിഒ ആണ്. തിരഞ്ഞെടുത്ത എല്ലാ ഓഫീസുകളിലേയും ഭൂമി പതിവ്, പാട്ടം, ലൈസൻസ് എന്നിവ മുഖേനയുള്ള സർക്കാർഭൂമിയുടെ പതിച്ചുനൽകലുകൾ സൂക്ഷ്മമായി പരിശോധിക്കുന്നതിനു പുറമേ, അവ അതിനായി നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ച് തന്നെയാണോ ചെയ്തിട്ടുള്ളത് എന്ന് വിശകലനം ചെയ്യാനുള്ള ഒരു ഉദ്യമവും ഓഡിറ്റ് നടത്തുകയുണ്ടായി.

1960-ലാണ് കെഎൽഎ നിയമം നിലവിൽ വന്നതെങ്കിലും, പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശങ്ങളിൽ ഭൂമി പതിച്ചുനൽകുന്നതിനുള്ള ചട്ടങ്ങൾ 1964-ലും (കെഎൽഎആർ), മുനിസിപ്പാലിറ്റി, കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിലെ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നതിലേയ്ക്കായുള്ള ചട്ടങ്ങൾ (ആർഎഎൽഎംസിഎ) 1995-ലുമാണ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നത്. ചട്ടങ്ങൾ ഫലപ്രദമായി നടപ്പാക്കുന്നതിന് വേണ്ടി സർക്കാർ വിവിധ ഉത്തരവുകളും പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്. തിരഞ്ഞെടുത്ത ഓഫീസുകളിൽ ഓഡിറ്റ് ചെയ്തപ്പോൾ, പട്ടയം, പാട്ടം, ലൈസൻസ് എന്നിവ വഴിയുള്ള പതിച്ചുനൽകലുകളിലുള്ള അപാകതകൾ, പതിച്ചു നൽകലുകളിൽ നിന്നുള്ള വരുമാനം ഈടാക്കുന്നതിലെ അപാകതകൾ, പതിച്ചുനൽകപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ തെറ്റായ വിനിയോഗം, നിരീക്ഷണത്തിലുള്ള പോരായ്മ മുതലായ ന്യൂനതകൾ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഇതിൽ വിവിധ വ്യവസ്ഥാപരമായ പ്രശ്നങ്ങളും വ്യക്തിഗത പ്രശ്നങ്ങളും ഉൾപ്പെടുന്നു. സുപ്രധാനമായ നിരീക്ഷണങ്ങൾ തുടർന്നുള്ള ഖണ്ഡികകളിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്നു.

പതിച്ചുനൽകലുകളെക്കുറിച്ചുള്ള ഡോറു

2.1.5. പട്ടയം മുഖേനയും പാട്ടമായും നടത്തിയ പതിച്ചുനൽകലുകളുടെ വിശദാംശങ്ങൾ

ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ കേരളത്തിൽ, 6,216.25 ഹെക്ടർ വിസ്തൃതിയുള്ള ഭൂമി 33,057¹⁵ പട്ടയങ്ങളിലൂടെയും, 775.78 ഹെക്ടർ വിസ്തൃതിയുള്ള ഭൂമി 2,920 പാട്ടങ്ങളിലൂടെയും സർക്കാർ പതിച്ചു നൽകുകയുണ്ടായി. വിശദാംശങ്ങൾ **അനുബന്ധം 2.2**-ൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു. തിരഞ്ഞെടുത്ത ജില്ലകളിൽ, 2022 മാർച്ച് 31-ന് പട്ടയം മുഖേനയും, പാട്ടത്തിന് കീഴിലുമായി നടത്തിയ

¹³ റവന്യൂ രേഖകളിൽ 'പാട്ടം' എന്നാണ് പരാമർശിക്കുന്നത്. പാട്ടത്തിനെടുത്ത ഭൂമി പാട്ടം നിലവിലുള്ള സമയത്ത് നിയുക്തമാക്കിയ ആവശ്യത്തിനായി പാട്ടക്കാരന് ഉപയോഗിക്കാം.
¹⁴ കളിസ്ഥലങ്ങൾ, പന്തലുകളോ ഷെഡുകളോ സ്ഥാപിക്കൽ, സിനിമാശാലകളിലെ വിനോദങ്ങൾ തുടങ്ങിയ താൽക്കാലിക അധിവാസങ്ങൾക്ക് ലൈസൻസ് നൽകാം.
¹⁵ ഉറവിടം: സിഎൽആർ നൽകിയ ഡോറു

പതിച്ചുനൽകലുകളുടെ എണ്ണം¹⁶ യഥാക്രമം 91,852-ഉം 1,183-ഉം ആയിരുന്നു. ഭൂമി പതിവ്/ പാട്ടം/ ലൈസൻസ് എന്നിവയിലൂടെ നടത്തിയ പതിച്ചുനൽകലുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു ഏകീകൃത ഡോറയും സിഎൽആറിന്റെ പക്കലില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽ പെട്ടു. ഓഡിറ്റിന്റെ ആവശ്യ പ്രകാരം, അത്തരം ഡോറ ഡിസികളിൽ നിന്ന് ശേഖരിക്കുകയായിരുന്നു. അവ റിപ്പോർട്ടിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. സിഎൽആർ നൽകിയ കണക്കുകളും ഓഡിറ്റിന് തിരഞ്ഞെടുത്ത ഡിസികൾ നൽകിയ കണക്കുകളും തമ്മിൽ പൊരുത്തക്കേട് ഉള്ളതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽ പെട്ടു. അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി), ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ ഡോറയും ഏകീകരിക്കുകയും സമകാലികമാക്കുകയും ചെയ്യുമെന്ന് സിഎൽആർ അറിയിച്ചു.

സർക്കാർഭൂമി, ഇതിനോടകം പതിച്ചു നൽകിയിട്ടുള്ള ഭൂമി, കൈവശക്കാരുടെ വിശദാംശങ്ങൾ, പിരിഞ്ഞുകിട്ടിയിട്ടുള്ളതും കിട്ടാനുള്ളതുമായ വരുമാനം മുതലായവയുടെ ഒരു ഏകീകൃത ഡോറ ഉണ്ടെങ്കിൽ, ഭാവിയിൽ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകലിനുള്ള നയങ്ങൾ രൂപീകരിക്കുമ്പോൾ അവ സർക്കാരിന് സഹായകരമായിരിക്കും. പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമിയിൽ നിന്നും ലഭിക്കേണ്ട വരവുകൾ നിരീക്ഷിക്കുന്നതിനും അത്തരം ഡോറ ഉപയോഗപ്രദമാകും.

2.1.6. സർക്കാർഭൂമിയുടെയും പതിച്ചു നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെയും ഒരു പട്ടിക സൂക്ഷിക്കാത്തത്

പട്ടയം അനുവദിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, ഓരോ വില്ലേജിലും സർക്കാർ ആവശ്യങ്ങൾക്കായോ അല്ലെങ്കിൽ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയോ നീക്കി വയ്ക്കേണ്ട സ്ഥലങ്ങളുടെ പട്ടികയും ഓരോ വില്ലേജിലും പതിച്ചു നൽകലിനായി ലഭ്യമാക്കാവുന്ന സ്ഥലങ്ങളുടെ പട്ടികകളും സർക്കാർ തയ്യാറാക്കണമെന്ന് ചട്ടങ്ങൾ¹⁷ അനുശാസിക്കുന്നു. ഗ്രാമപ്രദേശങ്ങളിലെ¹⁸, സ്ഥലങ്ങളുടെ പട്ടികകൾ അംഗീകാരത്തിനായി സർക്കാരിന് സമർപ്പിക്കണം. അത്തരം പട്ടികകൾക്ക് സർക്കാരോ സർക്കാർ അധികാരപ്പെടുത്തിയ അധികാരസ്ഥനോ അംഗീകാരം നൽകിയതിന് ശേഷം മാത്രമേ അത്തരം ഭൂമി പതിച്ച് നൽകുന്നതിനുള്ള നടപടി സ്വീകരിക്കാവൂ. നഗരപ്രദേശങ്ങളെ¹⁹ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, പതിച്ചു നൽകാവുന്ന സ്ഥലങ്ങളുടെ പട്ടിക തഹസിൽദാർ തയ്യാറാക്കി ഭൂമി പതിച്ചുനൽകൽ സമിതിയുടെ പരിഗണനയ്ക്കായി സമർപ്പിക്കണം. സമിതിയുടെ ശുപാർശ സഹിതം പട്ടിക ഡിസിയുടെ അംഗീകാരത്തിനായി കൈമാറുകയും ചെയ്യണം.

ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ, തിരഞ്ഞെടുത്ത 33 വില്ലേജുകളിലും 11 താലൂക്കുകളിലും നാല് ജില്ലാ കളക്ടറേറ്റുകളിലും സർക്കാരോ ഡിസിയോ അംഗീകരിച്ച ഒരു പട്ടിക സൂക്ഷിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഇക്കാരണത്താൽ, 2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ, തിരഞ്ഞെടുത്ത

¹⁶ ഉറവിടം: ജില്ലാ കളക്ടറേറ്റുകളും താലൂക്ക് ഓഫീസുകളും നൽകിയ വിവരങ്ങൾ
¹⁷ കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 11(1), ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 6(1).
¹⁸ കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 11(6).
¹⁹ ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 6 (5).

ഓഫീസുകളിലൂടെ നൽകിയ 21,207²⁰ പട്ടയങ്ങളും 23²¹ പാട്ടങ്ങളും സർക്കാർ/ഡിസി അംഗീകരിച്ച പട്ടികയിൽ നിന്നുള്ളതല്ല. ഭൂമി പതിച്ചുനൽകുന്നതിനായി കയ്യേറ്റക്കാരിൽ നിന്ന് അപേക്ഷ ലഭിച്ചാൽ, പതിച്ചുനൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ അംഗീകൃത പട്ടികയിൽ നിന്ന് ഭൂമി നൽകുന്നതിന് പകരം, ജില്ലാ കളക്ടറിൽ നിന്ന് അംഗീകാരം നേടിയ ശേഷം അപേക്ഷകൻ കൈയേറിയ ഭൂമി, പതിച്ചുനൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ പട്ടികയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുകയും, പിന്നീട് പതിച്ചുനൽകുകയും ചെയ്യുന്നതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. അംഗീകൃത പട്ടിക സൂക്ഷിക്കാത്തതിനാൽ ഭൂമി പതിച്ചുനൽകുന്നതിനുള്ള നിയമാനുസൃതമായ മുൻഗണനകളും സംവരണവും വിമുക്തഭടന്മാർ, പട്ടികജാതി പട്ടികവർഗ്ഗ വിഭാഗങ്ങൾ മുതലായവർക്ക് നൽകാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ലെന്നും ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. സർക്കാർ അംഗീകരിച്ച പട്ടികയിൽ നിന്ന് ഭൂമി പതിച്ചുനൽകണമെന്നാണ് നിലവിലുള്ള ചട്ടം. അത്തരമൊരു പട്ടികയുടെ അഭാവത്തിൽ, നടത്തിയിട്ടുള്ള പതിച്ചുനൽകലുകൾ നിലവിലുള്ള ചട്ടങ്ങളുമായി പൊരുത്തപ്പെടുന്നില്ല. ആയതിനാൽ അവ ക്രമരഹിതമാണ്.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ, (2023 ജനുവരി) ഓഡിറ്റിന്റെ കണ്ടെത്തലുകൾ സിഎൽആർ അംഗീകരിച്ചു.

2014-ൽ അവസാനിച്ച വർഷത്തേക്കുള്ള കേരള സർക്കാരിന്റെ ലാൻഡ് മാനേജ്മെന്റ് സംബന്ധിച്ച കംപ്ലോളർ ആന്റ് ഓഡിറ്റർ ജനറൽ ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ റിപ്പോർട്ടിൽ (നമ്പർ 6), പതിച്ചുനൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ ഒരു പട്ടിക സൂക്ഷിക്കുന്നില്ല എന്നുള്ള വസ്തുത ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചിരുന്നു (ഖണ്ഡിക 2.7.3). എന്നാൽ, ഒമ്പത് വർഷം കഴിഞ്ഞിട്ടും പതിച്ചു നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ പട്ടിക സൂക്ഷിക്കപ്പെടുന്നില്ല.

ഭൂമി പതിവ് മുഖേനയുള്ള പതിച്ചുനൽകലുകൾ

ചട്ടങ്ങൾ²² അനുസരിച്ച്, താമസ സ്ഥലങ്ങൾക്കോ, കച്ചവട സ്ഥലങ്ങൾക്കോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കോ അല്ലെങ്കിൽ ജീവകാരുണ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കോ, വ്യക്തിഗത കൃഷിക്കോ, സമീപസ്ഥങ്ങളായ രജിസ്റ്റേർഡ് ഭൂമികളിലേയ്ക്കുള്ള പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശത്തിനോ വേണ്ടി വ്യക്തികൾക്കും സ്ഥാപനങ്ങൾക്കും ഭൂമിപതിവ് മുഖേന സർക്കാർഭൂമി പതിവ് നൽകാം. നിലവിലുള്ളതോ കാലഹരണപ്പെട്ടതോ ആയ പാട്ടത്തിന് നൽകിയ ഭൂമി, പാട്ടത്തിന് നൽകിയ സമയത്ത് പ്രാബല്യത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും ചട്ടങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ ഉത്തരവുകൾ പ്രകാരം മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശങ്ങളിൽ അഞ്ച് സെൻറിലും കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ മൂന്ന് സെൻറിലും കവിയാത്തതും ആയ ഭൂമി, ഭൂമിപതിവിന് നൽകുന്നതിന് പരിഗണിക്കാമെന്ന് ചട്ടങ്ങൾ²³ അനുശാസിക്കുന്നു. എന്നാൽ, ആ ഭൂമിയുടെ വില വിപണി വിലയുടെ നിരക്കിൽ അടയ്ക്കുകയും പാട്ടക്കടിശ്ശിക ഉണ്ടെങ്കിൽ പാട്ടത്തിനോ പതിച്ചോ നൽകുന്നതിന് മുൻപ് അത് അടച്ച് തീർപ്പാക്കുകയും

²⁰ തിരുവനന്തപുരം - 429, ഇടുക്കി - 19,549, എറണാകുളം - 841, കോഴിക്കോട് - 388
²¹ തിരുവനന്തപുരം - 13, ഇടുക്കി - 2 എറണാകുളം - 2, കോഴിക്കോട് - 6
²² കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 4, ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 3
²³ ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 5

ചെയ്തിട്ടുണ്ടായിരിക്കണം. പട്ടയത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചാൽ²⁴, ഭൂമിപതിവ് മുഖേനയോ പാട്ടത്തിലോ ഉള്ള പതിച്ചു നൽകൽ റദ്ദാക്കുകയും, അത്തരം സന്ദർഭങ്ങളിൽ ഭൂമി തിരിച്ചെടുക്കുകയും ചെയ്യും. ആവശ്യമെങ്കിൽ പൊതുതാൽപര്യത്തിന് ഭൂമി പതിച്ചുനൽകാൻ നിയമങ്ങൾ²⁵ സർക്കാരിന് അധികാരം നൽകുന്നു. 2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ, തിരഞ്ഞെടുത്ത ജില്ലകളിൽ ഭൂമിപതിവ് മുഖേന 21,207²⁶ പതിച്ചു നൽകലുകൾ നടത്തുകയുണ്ടായി.

ഭൂമി പതിവ് മുഖേന നൽകിയ പതിച്ചുനൽകലുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിവിധ വ്യവസ്ഥാപരമായ പ്രശ്നങ്ങളും വ്യക്തിഗത പ്രശ്നങ്ങളും ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ചട്ടങ്ങളിലെ പാളിച്ചകൾ, ക്രമരഹിതമായ പതിച്ചുനൽകലുകൾ, അനർഹരായ വ്യക്തികൾക്ക് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകൽ, പതിച്ച് നൽകുന്നതിനായി അമിത വിലയ്ക്ക് ഭൂമി വാങ്ങൽ, റവന്യൂ ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുള്ള വീഴ്ചമൂലം ഭൂമി നഷ്ടപ്പെടൽ തുടങ്ങിയവ ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. ഇവ ചുവടെ ചർച്ചചെയ്യുന്നു.

വ്യവസ്ഥാപരമായ പ്രശ്നങ്ങൾ

2.1.7. ഭൂമി പതിവ് മുഖേന പതിച്ച് നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ പരിധി ചട്ടങ്ങളിൽ പരാമർശിക്കാത്തത്

ആർഎഎൽഎംസിഎ പ്രകാരം, താമസ സ്ഥലങ്ങൾ, കച്ചവട സ്ഥലങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് വാണിജ്യ അല്ലെങ്കിൽ ജീവകാരുണ്യ ആവശ്യങ്ങൾ, സമീപസ്ഥങ്ങളായ രജിസ്റ്റേർഡ് ഭൂമികളിലേയ്ക്കുള്ള പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശം എന്നിവയ്ക്ക് വേണ്ടി ഭൂമി പതിച്ചു നൽകാവുന്നതാണ്. മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശങ്ങളിൽ 10 സെന്റും കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ അഞ്ച് സെന്റും വരെ വീടിനായി പതിച്ചു നൽകാമെന്ന് ചട്ടം²⁷ പറയുന്നു. താമസ സ്ഥലങ്ങൾ ഒഴികെയുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഭൂമി നൽകുമ്പോൾ വരുമാനം കണക്കിലെടുക്കാതെ പതിച്ചു നൽകുന്ന സമയത്തെ വിപണി വിലയുടെ നിരക്കിലുള്ള ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ഈടാക്കണമെന്ന് ചട്ടങ്ങൾ വിഭാവനം ചെയ്യുന്നു. എന്നാൽ കച്ചവട സ്ഥലങ്ങൾക്കോ മറ്റ് വാണിജ്യപരമോ ജീവകാരുണ്യപരമോ ആയ ആവശ്യങ്ങൾക്കോ വേണ്ടി പതിച്ചു നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ വ്യാപ്തി ചട്ടങ്ങളിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ, മുനിസിപ്പൽ, കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ അതിനായി നൽകാവുന്ന ഭൂമിക്ക് പരിധിയില്ലെന്ന് ഇത് ധ്വനിപ്പിക്കുന്നു. ആർഎഎൽഎംസിഎ പ്രകാരം, പാട്ടത്തിൻ കീഴിലുള്ളതോ പാട്ടത്തിന്റെ കാലാവധി കഴിഞ്ഞതോ ആയ, അനുവദിക്കപ്പെട്ട സമയത്ത് പ്രാബല്യത്തിലുണ്ടായിരുന്ന ഏതെങ്കിലും ചട്ടത്തിനോ ഉത്തരവിനോ കീഴിൽ അനുവദിച്ച മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശങ്ങളിൽ അഞ്ച് സെന്റും കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ മൂന്ന് സെന്റിലും കവിയാത്ത ഭൂമി, വിപണി വിലയുടെ മൂല്യം

²⁴ ആർഎഎൽഎംസിഎ- യിലെ ചട്ടം 17, കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 8(3).
²⁵ ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 21(ii), കെഎൽഎആർ- ലെ ചട്ടം 24
²⁶ ഉറവിടം: ഡിസിക്ൾ നൽകിയ ഡേറ്റ
²⁷ ചട്ടം 4

ഒടുക്കുന്നപക്ഷം കൈവശക്കാർക്ക് ഭൂമി പതിവ് മുഖേന പതിച്ചു നൽകുന്നത് പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ്.

തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ പരിധിയിൽ, അഞ്ചാമട വില്ലേജിലെ (ഇപ്പോൾ ശാസ്ത്രമംഗലം വില്ലേജ്) 25 സെന്റ് സ്ഥലം ഏക്കറിന് പ്രതിവർഷം ₹3.50 നിരക്കിൽ തിരുവനന്തപുരത്തെ ലയൺസ് ക്ലബ്ബിന് 20 വർഷത്തേക്ക് പാട്ടത്തിന് നൽകി (1967 മാർച്ച്). പാട്ടവാടക പ്രതിവർഷം ₹12,500 ആയി ഉയർത്തുകയും (1986) പാട്ടം 1997 വരെ തുടരുകയും ചെയ്തു. പാട്ടവാടക അടയ്ക്കാത്തതിനാൽ 1997 നവംബറിൽ ഭൂമി തിരിച്ചെടുത്തു. 1999 മെയ് 20-ന്, ഭൂമി അവർക്കായി നൽകണമെന്ന് അപേക്ഷിച്ചുകൊണ്ട് ക്ലബ്ബ് സർക്കാരിന് ഔദ്യോഗികമായി ഒരു അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചു. ₹63.08 ലക്ഷം²⁸ ഈടാക്കി തിരുവനന്തപുരത്തെ ലയൺസ് ക്ലബ്ബിന് ഭൂമി പതിവ് മുഖേന ഭൂമി പതിച്ചുനൽകിക്കൊണ്ട് സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു (2002 ജൂലൈ). ക്ലബ്ബിന് 2003-ൽ ഭൂമിയുടെ കൈവശാവകാശം നൽകുകയും 2018 മെയിൽ, 25 സെന്റ് സ്ഥലത്തിന് പട്ടയം നൽകുകയും ചെയ്തു. അങ്ങനെ, പാട്ടത്തിന് നൽകാവുന്ന പരമാവധി അനുവദനീയമായ മൂന്ന് സെന്റ് ഭൂമിക്ക് പകരം 25 സെന്റ് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയതിലൂടെ തിരുവനന്തപുരത്തെ ലയൺസ് ക്ലബ്ബിന് സർക്കാർ അനർഹമായ ആനുകൂല്യം നൽകി.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ, പതിച്ചു നൽകൽ നിയമവിരുദ്ധമല്ലായിരുന്നു എങ്കിലും അത് അഭികാമ്യമല്ലെന്ന് എസിഎസ് പറഞ്ഞു (2023 ജനുവരി).

താമസ സ്ഥലങ്ങൾ ഒഴികെയുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്കായി പതിച്ചു നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം ചട്ടങ്ങളിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടില്ലെങ്കിലും, ചട്ടത്തിലെ ഈ അപാകത കാരണം, മുനിസിപ്പൽ, കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ സർക്കാരിന് വാണിജ്യപരമോ ജീവകാരുണ്യപരമോ ആയ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് പരിധിയില്ലാതെ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകാമെന്ന് ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തി.

2.1.8. ചട്ടങ്ങളുടെ അഭാവത്തിൽ ഭൂമിയുടെ പതിച്ചു നൽകൽ

1960-ൽ കെഎൽഎ നിയമം നിലവിൽ വന്നെങ്കിലും, കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി, കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിലെ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നതിലേയ്ക്കായുള്ള ചട്ടങ്ങൾ (ആർഎഎൽഎംസിഎ) രൂപീകരിച്ചത് 1995 നവംബറിലാണ്. ഈ നിയമപ്രകാരം, ഭൂമി പതിച്ചു നൽകാവുന്ന രീതി നിർദ്ദേശിച്ച് സർക്കാർ തയ്യാറാക്കുന്ന ചട്ടങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി ഭൂമി പതിച്ചു നൽകാവുന്നതാണ്. 1995 നവംബറിൽ മാത്രമേ ആർഎഎൽഎംസിഎ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നുള്ളൂ എന്നതിനാൽ, 1960-നും നവംബർ 1995-നും ഇടയിൽ മുനിസിപ്പൽ, കോർപ്പറേഷൻ പരിധികളിൽ ഭൂമി പതിവിന് അംഗീകാരം നൽകുന്ന ഒരു നിയമവും നിലവിലില്ലായിരുന്നു. ചട്ടപ്രകാരമല്ലാതെ ക്രമരഹിതമായി ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയ രണ്ട് സന്ദർഭങ്ങൾ ചുവടെ ചർച്ചചെയ്യുന്നു.

²⁸ സെന്റിന് ₹രണ്ട് ലക്ഷം നിരക്കിൽ ₹50 ലക്ഷം ഭൂമിയുടെ വിപണി വിലയും 1967 മാർച്ച് മുതൽ 1997 നവംബർ 10 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ക്ലബ്ബിൽ നിന്ന് ലഭിക്കേണ്ട പാട്ട വാടക കടിശ്ശികയായ ₹13.08 ലക്ഷവും.

- 1938-ൽ രൂപീകൃതമായ ടിവാൻഡ്രം ടെനീസ് ക്ലബ്ബിന് (ടിടിസി)²⁹ തിരുവനന്തപുരത്തെ അഞ്ചാമട പകുതിയിൽ (ഇപ്പോൾ ശാസ്ത്രമംഗലം വില്ലേജ്) 1950 ആഗസ്റ്റ് മുതൽ 25 വർഷത്തേക്ക് നാല് ഏക്കർ 27.20 സെന്റ് സ്ഥലം നൽകിയുണ്ടായി³⁰. ടിടിസിക്ക് ഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകിയതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകളുടെ സൂക്ഷ്മ പരിശോധനയിൽ ടിടിസിക്ക് പാട്ടത്തിന് നൽകിയ 4.27 ഏക്കർ ഭൂമിയിൽ നിന്ന്, ശ്രീപണ്ടാരവക സ്പെഷ്യൽ തഹസിൽദാർ എറണാകുളത്തെ ഹിന്ദുസ്ഥാൻ പെട്രോളിയം കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡിന്റെ (എച്ച്പിസിഎൽ) ഡിവിഷണൽ മാനേജർക്ക് 20 സെന്റ് സ്ഥലം 1979-ൽ പതിച്ച് നൽകിയതായി കണ്ടെത്തി. ഭൂമി ഇപ്പോഴും എച്ച്പിസിഎല്ലിന്റെ കൈവശമാണെന്നും നാളിതുവരെ (2022 ഓഗസ്റ്റ്) ഭൂനികുതിയൊന്നും ഒടുക്കിയിട്ടില്ലെന്നും ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

20 സെന്റ് ഭൂമി എച്ച്പിസിഎല്ലിന് പതിച്ചു നൽകിയതായി സിഎൽആർ അംഗീകരിക്കുകയും (2022 നവംബർ) ഇവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഫയലുകൾ ലഭ്യമല്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കുകയും ചെയ്തു.

- 1975-ലെ ഒരു സർക്കാർ ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, 19.25 സെന്റ് ഭൂമി എറണാകുളത്തെ രാമവർമ്മ ക്ലബ്ബിന് ഭൂമി പതിവ് മുഖേന പതിച്ച് നൽകി (1995 ഒക്ടോബർ). പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമി ഇപ്പോഴും (2022 ജൂലൈ) ക്ലബ്ബിന്റെ കൈവശമുണ്ടെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം പരിശോധിച്ച് ആവശ്യമായ നടപടികൾ കൈക്കൊള്ളുമെന്ന് എസിഎസ് മറുപടി നൽകി.

1960-നും 1995-നും ഇടയിൽ മുനിസിപ്പൽ, കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നതിന് പ്രത്യേക ചട്ടം നിലവിലില്ലായിരുന്നെന്ന് സിഎൽആർ അംഗീകരിച്ചു (2023 മാർച്ച്). 1964-ലെ കെഎൽഎആർ വ്യവസ്ഥകൾ ഉപയോഗിച്ചും പഞ്ചായത്ത്/ മുനിസിപ്പാലിറ്റി/ കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിലാണോ ഭൂമി സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നത് എന്നത് പരിഗണിക്കാതെയുമാണ് 1995 വരെ പതിച്ചുനൽകൽ നടത്തിയിരുന്നത്. കോർപ്പറേഷൻ/ മുനിസിപ്പാലിറ്റി പരിധിയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഭൂമികൾക്ക് ഈ നിയമങ്ങൾ ബാധകമല്ലാത്തതിനാൽ കെഎൽഎആർ വ്യവസ്ഥകൾ ഉപയോഗിച്ച് 1960-നും 1995 നവംബറിനും ഇടയിൽ നടത്തിയ പതിച്ചുനൽകലുകൾ ക്രമരഹിതമാണെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

നിയമം അനുസരിച്ച്, ഭൂമി പതിച്ചു നൽകേണ്ട രീതി, ഗുണഭോക്താക്കളുടെ യോഗ്യതാ വ്യവസ്ഥകൾ, മുൻഗണനാ ക്രമം, ഭൂമി പതിച്ച് നൽകാൻ

²⁹ ടിടിസി അതിന്റെ അംഗങ്ങളുടെ ഇടയിൽ ടെനീസ് കളി പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിലും, മറ്റുള്ളവർക്ക് പരിമിതമായ സൗകര്യങ്ങൾ നൽകുന്നതിലും ഏർപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു കൂടാതെ ബാർ, കഫറ്റീരിയ, പാഴ്സൽ സേവനങ്ങൾ, മുറികൾ വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കൽ തുടങ്ങിയവയും ഈ ക്ലബ്ബ് നടത്തുന്നു.

³⁰ 1957 സെപ്റ്റംബർ 14-ലെ സർക്കാർ ഉത്തരവിനെ, 1950 ഫെബ്രുവരി 18-ലെ ജിപിആർ ചേർത്ത് വായിച്ചത് (പഴയ തിരുവിതാംകൂർ കൊച്ചി സംസ്ഥാനത്തിന്റെ ചീഫ് സെക്രട്ടറി പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ്)

അധികാരമുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥൻ മുതലായവ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ചട്ടങ്ങൾ രൂപീകരിക്കണം. ചട്ടങ്ങളുടെ അഭാവത്തിൽ നിയമനിർമ്മാതാക്കൾ നിയമം വഴി വിഭാവനം ചെയ്ത രീതിയിലാണോ പതിച്ചു നൽകലുകൾ നടത്തിയതെന്ന് ഉറപ്പാക്കാനാവില്ല.

2.1.9. ക്രമരഹിതമായി വാടകയ്ക്ക് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നത്

റവന്യൂ റിക്കവറി നടപടിക്ക് ശേഷം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ ഭൂമിയെ ബോട്ട്-ഇൻ-ലാൻഡ് എന്നാണ് പറയുന്നത്. വിൽപ്പന സ്ഥിരീകരിക്കുകയും വിൽപ്പന സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, വസതു ഒരു ബാധ്യതകളുമില്ലാതെ സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമാകുന്നു. കെഎൽഎ നിയമവും അതിന് കീഴിലുള്ള ചട്ടങ്ങളും അനുസരിച്ച്, സർക്കാർഭൂമി, ഭൂമി പതിവ് മുഖേനയോ പാട്ടത്തിലൂടെയോ ലൈസൻസിലൂടെയോ മാത്രമേ പതിച്ചു നൽകാൻ കഴിയൂ. കൂടാതെ, ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ ഒരു നിശ്ചിത ശതമാനമായി പാട്ടവാടക കണക്കാക്കണമെന്ന് ചട്ടങ്ങളിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകളിൽ പരാമർശിക്കുന്നു. എറണാകുളം വില്ലേജ് ഓഫീസിൽ സൂക്ഷിച്ചിരുന്ന ബോട്ട്-ഇൻ-ലാൻഡ് രജിസ്റ്റർ പരിശോധിച്ചപ്പോൾ, 1988-ൽ സർക്കാരിന്റെ റവന്യൂ റിക്കവറി നടപടിയുടെ ഫലമായി മെസ്സേഴ്സ് മേതർ മെറ്റൽസിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുണ്ടായിരുന്നു അഞ്ച് സെന്റ് സ്ഥലത്തിന്റെ ഒരു ഭാഗവും (സർവ്വേ നമ്പർ 790/1) അവിടെ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന കെട്ടിടവും സർക്കാരിലേക്ക് ബോട്ട്-ഇൻ-ലാൻഡ് ആയി എറ്റെടുത്തിട്ടുണ്ടെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. മെസ്സേഴ്സ് മേതർ മെറ്റൽസിനെ ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിനുപകരം, സ്ഥലവും കെട്ടിടവും അവർക്ക് കണയന്നൂർ തഹസിൽദാർ പ്രതിവർഷം ₹7,200 വാടകയ്ക്ക് നൽകുകയും അത് 2005-ൽ പ്രതിവർഷം ₹9,600 ആക്കി പുതുക്കുകയും ചെയ്തു. നിയമവും ചട്ടവും അനുസരിച്ച്, പാട്ടവാടക പിരിച്ചുകൊണ്ട് പാട്ടത്തിനോ അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയുടെ വിപണി വില ഈടാക്കി ഭൂമി പതിവ് മുഖേനയോ മാത്രമേ സ്ഥലവും കെട്ടിടവും നൽകാൻ കഴിയൂ, അതല്ലാതെ വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ വ്യവസ്ഥയില്ല. ₹9,600 വാടകയ്ക്ക് പകരം വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ (₹443.28 ലക്ഷത്തിന്റെ³¹ അഞ്ച് ശതമാനം, അതായത് പ്രതിവർഷം ₹22.16 ലക്ഷം) പാട്ടവാടക ഈടാക്കുക ആയിരുന്നു ചെയ്യേണ്ടിയിരുന്നത്.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി), സർക്കാർഭൂമി വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്നതിന് ചട്ടങ്ങളിൽ വ്യവസ്ഥയില്ലെന്നത് എസിഎസ് അംഗീകരിച്ചു.

സർക്കാരോ, അല്ലെങ്കിൽ ഇതിനുവേണ്ടി നിയമിക്കപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും അധികാരിയോ, മേൽപരിശോധന നടത്തുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ, ചട്ടങ്ങളിൽ ഇല്ലാത്തത് അത്തരം ക്രമക്കേടുകൾ ഉണ്ടാകുന്നതിനും അവ പരിഹരിക്കപ്പെടാതിരിക്കുന്നതിനും കാരണമായി.

³¹ 2022 മാർച്ച് 30 വരെ

2.1.10. റവന്യൂ അധികൃതരുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുണ്ടായ വീഴ്ചകളും ഭൂമി പതിച്ചു നൽകൽ നടത്താൻ കഴിയാത്തത്

വനങ്ങളുടെ സംരക്ഷണത്തിനും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങൾക്കുമായി 1980-ൽ കേന്ദ്ര സർക്കാർ വനം (സംരക്ഷണ) നിയമം നടപ്പിലാക്കി. ഈ നിയമത്തിന്റെ 2-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം, ഒരു സംസ്ഥാന സർക്കാരോ മറ്റ് അധികാരികളോ ഏതെങ്കിലും വനഭൂമി സ്വകാര്യ വ്യക്തിക്ക് പതിച്ചുനൽകാൻ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവ്, കേന്ദ്ര സർക്കാരിന്റെ മുൻകൂർ അനുമതിയോടെയല്ലാതെ നൽകാൻ പാടില്ല. 1977 ജനുവരി 01-ന് വനഭൂമി കൈവശം വച്ചിരുന്നവരെ കണ്ടെത്തുന്നതിന് റവന്യൂ-വനം വകുപ്പ് ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ ഒരു സംയുക്ത ഭൗതികപരിശോധന നടത്തുവാൻ (ഓഗസ്റ്റ് 1989) കേരള സർക്കാർ ഉത്തരവിടുകയും അങ്ങനെ വനഭൂമി കൈവശം വയ്ക്കാൻ അർഹതയുണ്ടെന്ന് കണ്ടെത്തിയവർക്ക് കൈവശാവകാശ രേഖ നൽകുവാനും നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്തു.

തിരുവനന്തപുരം ജില്ലയിൽ 650 അപേക്ഷകർ 1977 ജനുവരി 01-ന് മുൻപ് വനഭൂമി കൈവശം വച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് ഫയലുകളുടെ സൂക്ഷ്മപരിശോധനയിൽ കണ്ടെത്തി. ഇതിൽ 364 അപേക്ഷകരുടെ കൈവശസ്ഥലം മാത്രമാണ് റവന്യൂ, വനം വകുപ്പുകളിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥർ സംയുക്ത പരിശോധന നടത്തിയത്. എന്നാൽ, ഇവ കേന്ദ്ര സർക്കാരിന്റെ അംഗീകാരത്തിനായി³² അയച്ചില്ല. ഇതിൽ 317 ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് കൈവശാവകാശരേഖ നൽകിയതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

പട്ടികവർഗ്ഗ വിഭാഗത്തിൽപ്പെട്ട കുടിയേറ്റക്കാരിൽ നിന്ന് ലഭിച്ച പരാതികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, അതിനോടകം നൽകിയ കൈവശാവകാശരേഖകൾക്ക് പകരം ഭൂമി പതിച്ച് നൽകുന്നതിന് (2017 ഏപ്രിൽ) സർക്കാർ തീരുമാനിച്ചു. എന്നാൽ, അർഹരായ ഗുണഭോക്താക്കളുടെ പട്ടികയ്ക്ക് കേന്ദ്ര സർക്കാരിന്റെ അംഗീകാരം വാങ്ങിയിട്ടില്ലാത്തതിനാലും നേരത്തേ നടത്തിയ സംയുക്ത പരിശോധനയുടെ അടിസ്ഥാന ഡേറ്റു നഷ്ടമായതിനാലും ഇത് യാഥാർത്ഥ്യമായില്ല. അതുകൊണ്ട്, സർവ്വേ നടത്തി ഗുണഭോക്താക്കളെ കണ്ടെത്താനുള്ള നീക്കമാണ് ഇപ്പോൾ ആവർത്തിക്കുന്നത്.

1989 ഓഗസ്റ്റിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച സർക്കാർ ഉത്തരവും കേന്ദ്ര സർക്കാരിന്റെ മുൻകൂർ അനുമതി വാങ്ങാതെ കൈവശാവകാശരേഖ അനുവദിച്ചതും 1980 ലെ വനം (സംരക്ഷണ) നിയമം 2-ാം വകുപ്പിൽ ഉൾപ്പെട്ട വ്യവസ്ഥകളുടെ ലംഘനമാണെന്നും ചട്ടങ്ങളുടെ പിൻബലമില്ലാതെയെന്നും ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി), റവന്യൂ അധികാരികളുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് കാലതാമസമുണ്ടായി എന്ന് സിഎൽആർ അംഗീകരിച്ചതിനൊപ്പം, ഡേറ്റു മൊത്തമായി അപ്ലോഡ് ചെയ്യാൻ സർക്കാർ ഇതിനകം തന്നെ കേന്ദ്ര സർക്കാരിന്റെ അനുമതി വാങ്ങിയിട്ടുണ്ടെന്നും ആർക്കും ഭൂമി ലഭിക്കാതെ വരില്ലെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു.

³² 1980-ലെ വനസംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ സെക്ഷൻ 2 പ്രകാരം ചെയ്യേണ്ടത്

എന്നിരുന്നാലും, കേന്ദ്ര സർക്കാരിന്റെ അംഗീകാരത്തിനായി സംയുക്ത സർവ്വേയുടെ പട്ടിക അയയ്ക്കുന്നതിൽ റവന്യൂ അധികാരികളുടെ ഭാഗത്തുണ്ടായ അലംഭാവവും സംയുക്ത സർവ്വേയുടെ പട്ടിക സൂക്ഷിക്കാത്തതും ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നത് നിഷേധിക്കപ്പെടാൻ കാരണമായി എന്നതാണ് വസ്തുത. വീഴ്ച വരുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥരെ സർക്കാർ കണ്ടെത്തുകയും അവരിൽ ഉത്തരവാദിത്വം ചുമത്തേണ്ടതുമാണ്.

2.1.11. പുരാതന സ്റ്റാരകങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കാൻ സർവ്വേ നടത്താത്തത്

ഇടുക്കി ജില്ലയിലുള്ള ദേവികുളം താലൂക്കിലെ മറയൂർ, കാന്തല്ലൂർ വില്ലേജുകളിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന മുനിയറകളും³³ അവ ഉൾപ്പെട്ട അഞ്ച്³⁴ സർവ്വേ നമ്പരുകളിലുള്ള സ്ഥലവും സംരക്ഷിത സ്റ്റാരകമായി പ്രഖ്യാപിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതായി സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം ചെയ്തിരുന്നു (2006 മെയ്)³⁵. 2018 ജനുവരിയിലാണ് ഇതുസംബന്ധിച്ച അന്തിമ വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചത്. 2006-ൽ വിജ്ഞാപനം ഇറക്കിയെങ്കിലും റവന്യൂ അധികൃതർ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത സ്ഥലങ്ങൾ അളന്ന് തിട്ടപ്പെടുത്തുകയോ അതിർത്തി നിർണയിക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല. ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ, സർവ്വേ നമ്പർ 277/1³⁶-ൽ ഉൾപ്പെട്ട 73.04 ആർ (1.8 ഏക്കർ) ഭൂമിയിൽ അഞ്ച് പതിച്ചു നൽകലുകൾ നടത്തിയതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽ പെട്ടു. റവന്യൂ അധികാരികൾ സർവ്വേയും അതിർത്തി നിർണയവും നടത്താത്തതിനാൽ സംരക്ഷിത മേഖലകളിൽ പതിച്ചു നൽകൽ നടന്നിട്ടുണ്ടോയെന്ന് ഓഡിറ്റിന് ഉറപ്പാക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല. റവന്യൂ അധികൃതരുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുള്ള അലംഭാവം സ്റ്റാരകങ്ങളുടെ നിലനിൽപ്പ് അപകടത്തിലാക്കിയേക്കാം.

അനുവർത്തനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രശ്നങ്ങൾ

2.1.12. 'കൈവശ' ഭൂമിയ്ക്കായുള്ള ഫോമിന് പകരം 'കൈവശമില്ലാത്ത' ഭൂമിയ്ക്കായുള്ള ഫോമിൽ പട്ടയം നൽകിയത്

പട്ടയം നൽകുമ്പോൾ, 'കൈവശ'³⁷ ഭൂമി ആണെങ്കിൽ അനുബന്ധം II-ലെ ഫോമിലും 'കൈവശമില്ലാത്ത'³⁸ ഭൂമി ആണെങ്കിൽ അനുബന്ധം II എ-ലെ ഫോമിലും ആണ് പട്ടയം നൽകേണ്ടതെന്ന് കെഎൽഎആർ വ്യവസ്ഥ³⁹ ചെയ്യുന്നു. കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 8 അനുസരിച്ച്, കൈവശ ഭൂമിക്ക് പിന്തുടർച്ചയും കൈമാറ്റവും ആകാം. എന്നാൽ, കൈവശമില്ലാത്ത ഭൂമിക്ക്

³³ മുനിയറകൾ (ഡോൾമെൻസ്) മഹാശിലായുഗത്തിലെ ശൂശാന സ്റ്റാരകങ്ങളാണ്.
³⁴ മറയൂർ വില്ലേജ്- 1) 233/2 - 0.66.4 ഹെക്ടർ, 2) 277/1 - 26.51 ഹെക്ടർ, 3) 243/5 - 0.48.6 ഹെക്ടർ; കാന്തല്ലൂർ വില്ലേജ്- 4) 54/28 - 44.55.61 ഹെക്ടർ, 5) 54/25 - 14.66 ഹെക്ടർ
³⁵ സ.ഉ. (ആർ.ടി) നം. 210/2006/സിഎഡി തീയതി 25 മെയ് 2006. 1968-ലെ കേരള പ്രാചീന സ്റ്റാരക പുരാവസ്തു സങ്കേത പുരാവശിഷ്ട ആക്റ്റ് നടത്തിപ്പിനായുള്ള വിജ്ഞാപനം.
³⁶ സർവ്വേ നമ്പർ 277/1-ലെ ആകെ വിസ്തീർണ്ണം - 768.5 ഏക്കർ.
³⁷ 1971 ഓഗസ്റ്റ് 01-ന് മുമ്പ് കൈയേറിയ ഭൂമിയാണ് 'കൈവശ' ഭൂമി. കൈവശ ഭൂമികൾക്ക് പിന്തുടർച്ചയും കൈമാറ്റവും ആകാം
³⁸ 1971 ഓഗസ്റ്റ് 01-ന് ശേഷം ഭൂമി കൈയേറിയവർക്ക് പതിച്ചുനൽകിയവയാണ് 'കൈവശമില്ലാത്ത' ഭൂമി.
³⁹ ചട്ടം 9(2)

പിന്തുടർച്ച ആകാമെങ്കിലും പതിച്ചു നൽകിയ തീയതി മുതൽ 12 വർഷത്തേക്ക് കൈമാറ്റം നടത്തുവാൻ പാടില്ല.

നാല് ജില്ലകളിലെ തിരഞ്ഞെടുത്ത 11 താലൂക്കുകളിൽ ഭൂമി പതിവ് മുഖേന സർക്കാർഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയതിന്റെ രേഖകൾ ഓഡിറ്റ് പരിശോധിച്ചു. മൂന്ന് താലൂക്കുകളിലെ 2018-21 കാലയളവിൽ പട്ടയം നൽകിയ 50 കേസുകളിൽ 16 എണ്ണത്തിൽ (അനുബന്ധം 2.3), 1971 ഓഗസ്റ്റ് 01-ന് ശേഷമായിരുന്നു അധിനിവേശമെങ്കിലും, പട്ടാദാർമാർക്ക് നൽകിയ പട്ടയം അനുബന്ധം II-ലെ ഫോമിൽ ആയിരുന്നുവെന്ന് ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു, അതായത്, ആ ഭൂമിക്ക് പിന്തുടർച്ചയും കൈമാറ്റവും ആകാം.

ക്ലരിക്കൽ പിഴവ് കാരണമാണ് തെറ്റായ ഫോമിൽ പട്ടയം നൽകുവാൻ ഇടയായതെന്ന് നെടുമങ്ങാട് തഹസിൽദാർ മറുപടി നൽകി (2022 ഓഗസ്റ്റ്). എറണാകുളം ജില്ലാ കളക്ടറേറ്റിൽ നിന്നാണ് പട്ടയത്തിനുള്ള ഫോം നൽകിയതെന്ന് ആലുവ, മൂവാറ്റുപുഴ തഹസിൽദാർമാർ മറുപടി നൽകി.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ, ഓഡിറ്റിന്റെ കണ്ടെത്തലുകൾ സിഎൽആർ അംഗീകരിക്കുകയും തിരുത്തൽ നടപടി ഉറപ്പ് നൽകുകയും ചെയ്തു (2023 ജനുവരി).

റവന്യൂ അധികൃതരുടെ അനാസ്ഥ മൂലം തെറ്റായ ഫോമിൽ പട്ടയം നൽകിയതിനാൽ പതിനാറ് കേസുകളിലും നിശ്ചിത കാലയളവിന് മുമ്പ് ഭൂമി അന്യോധീനപ്പെടാൻ സാധ്യതയുണ്ടെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. തെറ്റായ ഫോമിൽ പതിച്ചുനൽകൽ ഉത്തരവ് നൽകിയതിലെ റവന്യൂ അധികാരികളുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുള്ള അലംഭാവം വകുപ്പ് ഗൗരവമായി കാണേണ്ടതുണ്ട്. നിശ്ചിത കാലയളവിന് മുമ്പുള്ള അന്യോധീനപ്പെടൽ തടയുന്നതിന് വകുപ്പ്, സമാനമായ കേസുകൾ പരിശോധിച്ച് ആവശ്യമായ തിരുത്തൽ നടപടികൾ കൈക്കൊള്ളേണ്ടതാണ്.

2.1.13. അർഹതയില്ലാത്ത വ്യക്തികൾക്ക് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയത്

1977-ലെ കണ്ണൻ ദേവൻ ഹിൽസ് (റിസർവേഷൻ ആന്റ് അസൈൻമെന്റ് ഓഫ് വെസ്റ്റേൺ ലാൻഡ്സ്) ചട്ടങ്ങൾ, (കെഡിഎച്ച് ചട്ടങ്ങൾ) പ്രകാരം, 10 സെന്റിൽ കൂടുതൽ ഭൂമി ഉടമസ്ഥാവകാശത്തിലോ കൈവശാവകാശത്തിലോ ഉണ്ടാവുകയും, വാർഷിക കുടുംബ വരുമാനം ₹3,000-ൽ കൂടുതലും ഉള്ള ഒരാൾക്ക് ഈ ചട്ടങ്ങൾക്ക്⁴⁰ കീഴിലുള്ള ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയുടെ പതിച്ചു നൽകലിന് അർഹതയില്ലാത്തതാണ്. ചട്ടങ്ങളിലെ ഏതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചാൽ പതിച്ചു നൽകൽ റദ്ദാക്കാവുന്നതുമാണ്. എന്നാൽ, കെഡിഎച്ച് ചട്ടങ്ങൾക്ക് കീഴിൽ വരുന്ന ഓഡിറ്റ് പരിശോധന നടത്തിയ 26 കേസുകളിലും⁴¹, ₹3,000-ൽ കൂടുതൽ വാർഷിക വരുമാനമുള്ള വ്യക്തികൾക്ക് ഭൂമി പതിച്ചുനൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും

⁴⁰ കെഡിഎച്ചിന്റെ ചട്ടം 6, ചട്ടം 21
⁴¹ 2017-22 കാലയളവിലുള്ള 262 കേസുകളിൽ നിന്ന്

ഇതിൽ ഒരേ വില്ലേജിൽ 10 സെന്റിൽ കൂടുതൽ ഭൂമി കൈവശമുള്ള ഒരാൾ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽ പെട്ടു.

കെഡിഎച്ച് ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 8 പ്രകാരം പതിച്ചുനൽകിയ ഭൂമി പതിച്ചുനൽകിയ തീയതി മുതൽ 12 വർഷത്തേക്ക് കൈമാറ്റം ചെയ്യാൻ പാടില്ല എന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഓഡിറ്റ് പരിശോധന നടത്തിയ 26 കേസുകളിൽ, നാല് എണ്ണത്തിൽ⁴² പതിച്ച് നൽകിയ ഭൂമിയുടെ ഒരു ഭാഗമോ അല്ലെങ്കിൽ പതിച്ചുനൽകിയ ഭൂമി പൂർണ്ണമായോ അന്യായീനപ്പെടുത്തിയതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. എന്നിരുന്നാലും, ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചതിന്റെ പേരിൽ പതിച്ചുനൽകൽ റദ്ദാക്കാൻ പതിച്ചുനൽകൽ അധികാരി ഒരു നടപടിയും സ്വീകരിച്ചില്ല.

2.1.14. വിപണി വില ഈടാക്കാതെ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയത്

താമസ സ്ഥലങ്ങൾ ഒഴികെയുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി പതിച്ച് നൽകുമ്പോൾ, പതിച്ച് നൽകപ്പെടുന്ന ആളുടെ വരുമാനം കണക്കിലെടുക്കാതെ, ഭൂമി പതിച്ച് നൽകുന്ന സമയത്തുള്ള വിപണി വില⁴³ ഈടാക്കേണ്ടതാണ്. ഇത് ലംഘിക്കപ്പെട്ടതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ട സന്ദർഭങ്ങൾ ചുവടെ നൽകിയിരിക്കുന്നു

2.1.14.1. ഒരു ഫൗണ്ടേഷൻ ഭൂമി പതിച്ച് നൽകിയത്

സി. അച്യുതമേനോൻ ഫൗണ്ടേഷൻ⁴⁴ നൽകിയ ഒരു അപേക്ഷയുടെ (2018 ഫെബ്രുവരി) അടിസ്ഥാനത്തിൽ, ₹ 61.62 ലക്ഷം വിപണി മൂല്യം ഈടാക്കിക്കൊണ്ട് 1.21 ആർ ഭൂമി പ്രസ്തുത ഫൗണ്ടേഷൻ ഭൂമി പതിവ് മുഖേന നൽകുവാൻ അനുമതി ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ടുള്ള ഒരു അഭിപ്രായം സിഎൽആർ സർക്കാരിന് കൈമാറി (2019 ഫെബ്രുവരി). എന്നാൽ, തിരുവനന്തപുരം താലൂക്കിലെ തൈക്കാട് വില്ലേജിൽ ശ്രീ.സി.അച്യുതമേനോന്റെ പ്രതിമ സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് സി.അച്യുതമേനോൻ ഫൗണ്ടേഷൻ 1.21 ആർ ഭൂമി, ഭൂമി പതിവ് മുഖേന സൗജന്യമായി അനുവദിക്കാൻ ഡിസിക്ക് സർക്കാർ നിർദ്ദേശം നൽകി (2020 നവംബർ). ഇതനുസരിച്ച് ഭൂമി അവർക്ക് പതിച്ചുനൽകുകയും പതിച്ചുനൽകൽ ഉത്തരവിൽ സ്ഥാപന സംബന്ധമായ ആവശ്യങ്ങൾക്കാണ് ഭൂമി പതിച്ചുനൽകുന്നതെന്ന് പരാമർശിക്കുകയും ചെയ്തു. ₹61.62 ലക്ഷം വിലയുള്ള 1.21 ആർ പുറമ്പോക്ക്⁴⁵ ഭൂമി വിപണി മൂല്യം ഈടാക്കാതെ ഭൂമി പതിവ് മുഖേന പതിച്ച് നൽകിയത് ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനമാണ്. അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയുടെ (2023 ജനുവരി), പ്രത്യേക അധികാരങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ചാണ് സർക്കാർ ഈ പതിച്ചുനൽകൽ നടത്തിയതെന്ന് എസിഎസ് പ്രസ്താവിച്ചു. സംസ്ഥാനത്ത് ഭൂമി ഒരു അപൂർവ

⁴² എൽ എ നമ്പർ 40/2020 (തീയതി ഇല്ല), 23/2019 (തീയതി ഇല്ല), 28/2018 (17.09.2018), 16/2018 (26.04.2019)
⁴³ ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 4 (1)(ബി)(iii).
⁴⁴ ട്രാവൻകൂർ കൊച്ചിൻ ലിറ്റററി, സയന്റിഫിക് ആന്റ് ചാരിറ്റബിൾ സൊസൈറ്റീസ് രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്ട് 1955 പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ഒരു ഫൗണ്ടേഷൻ
⁴⁵ പൊതുആവശ്യങ്ങൾക്കോ അല്ലെങ്കിൽ സാമൂഹിക ആവശ്യങ്ങൾക്കോ വേണ്ടി ഉപയോഗിക്കാനോ മാറ്റിവയ്ക്കാനോ കഴിയുന്ന സർക്കാർഭൂമി

സമ്പത്ത് ആയിരിക്കെ, സർക്കാരിന്റെ പ്രത്യേക അധികാരം ഉപയോഗിച്ച് ഒരു സർക്കാരിതര സൊസൈറ്റിക്ക് പ്രതിമ സ്ഥാപിക്കാൻ, അതും തലസ്ഥാന നഗരത്തിന്റെ ഒരു പ്രധാന സ്ഥലത്ത്, സ്ഥലം നൽകിയതിൽ സർക്കാരിന്റെ ഭാഗത്തുനിന്ന് ഒരു പുനർവിചിന്തനം ആവശ്യമാണ്. മാത്രവുമല്ല, ഇത്തരം കീഴ്വഴക്കങ്ങൾ ഭാവിയിൽ ന്യായീകരിക്കാനാകാത്ത പതിച്ചുനൽകലുകൾക്കായുള്ള ആവശ്യങ്ങളിലേക്ക് നയിച്ചേക്കാം. കൂടാതെ, പതിച്ചുനൽകൽ സ്ഥാപനസംബന്ധിയായ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയാണ് എന്ന് പതിച്ചുനൽകൽ ഉത്തരവിൽ പരാമർശിച്ചതിനാൽ 1.21 ആർ ഭൂമി ഫൗണ്ടേഷൻ മറ്റേതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിനായി വിനിയോഗിക്കാനുള്ള സാധ്യത തള്ളിക്കളയാനാവില്ല. അതിനാൽ, ഭൂമിയുടെ വില ഈടാക്കാതെ താമസ സ്ഥലങ്ങൾക്കല്ലാതെ മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നത് ചട്ട വിരുദ്ധവും ക്രമരഹിതവുമാണ്.

2.1.14.2. ജില്ലാ ഫുട്ബോൾ അസോസിയേഷൻ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയത്

തിരുവനന്തപുരം താലൂക്കിലെ വഞ്ചിയൂർ വില്ലേജിൽ ഉൾപ്പെട്ട പുറമ്പോക്ക് ഭൂമിയിൽ നിന്ന് 20 സെന്റ് സ്ഥലം തിരുവനന്തപുരത്തെ ജില്ലാ ഫുട്ബോൾ അസോസിയേഷൻ (ഡിഎഫ്എ) പാട്ടവാടകയ്ക്ക് 25 വർഷത്തേക്ക് സെന്റോന്നിന് ഒരു രൂപ വാർഷിക പാട്ടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ടായിരുന്നു (1976 ഡിസംബർ). പാട്ടവാടക കുടിശ്ശിക അടയ്ക്കാതിരുന്നതിലൂടെ പാട്ട വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചതിനാൽ, പാട്ടം റദ്ദാക്കാൻ സർക്കാർ ഉത്തരവിട്ടു (1999 നവംബർ). എന്നിരുന്നാലും, ഡിഎഫ്എ തുടർന്നും സ്ഥലം കൈവശം വെച്ചുകൊണ്ടിരുന്നു. ഒരു ഫർണിച്ചർ കടയ്ക്ക് സ്ഥലം കീഴ്വാടകയ്ക്ക് നൽകിയതിനാൽ സ്ഥലം ഒഴിയാൻ തഹസിൽദാർ ഡിഎഫ്എയ്ക്ക് നോട്ടീസ് നൽകി (2003 ഒക്ടോബർ). സ്ഥലം ഒഴിഞ്ഞു നൽകാത്തതിനാൽ, ഡിഎഫ്എയെ 2004 ജൂലൈയിൽ അവിടെ നിന്നും ഒഴിപ്പിച്ചു. കുടിയൊഴിപ്പിക്കലിനെതിരെ ഡിഎഫ്എ സർക്കാരിന് ഒരു അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുകയും (2004 ജൂലൈ), കുടിയിറക്കിയ ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കുകയും ചെയ്തു (2004 ഓഗസ്റ്റ്). ഡിഎഫ്എ ഭൂമി കൈവശം വയ്ക്കുന്നത് തുടർന്നു (2022 ഓഗസ്റ്റ്). ₹51.41 ലക്ഷം ആവശ്യപ്പെട്ട് ഡിസി നോട്ടീസ് നൽകിയെങ്കിലും (2010 മെയ്), ഇത് ഡിഎഫ്എ ഒടുക്കിയില്ല. എന്നാൽ, സർക്കാർ ആർഎഎൽഎംസിഎയുടെ ചട്ടം 21 (ii) ഉപയോഗിച്ച് തിരുവനന്തപുരം ഡിഎഫ്എയ്ക്ക് ഭൂമി പതിവ് മുഖേന 5.46 ആർ (13.49 സെന്റ്) ഭൂമി സൗജന്യമായി നൽകുകയും (2010 നവംബർ), പാട്ട വാടക കുടിശ്ശികയായ ₹51.41 ലക്ഷം മുഴുവനായി എഴുതിത്തള്ളാൻ ഉത്തരവിടുകയും ചെയ്തു. 2011 ജൂലൈയിൽ ഡിഎഫ്എയ്ക്ക് പട്ടയം നൽകി. ഒരു പരാതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വഞ്ചിയൂർ വില്ലേജിലെ വില്ലേജ് ഓഫീസർ അന്വേഷണം നടത്തുകയും, ഫർണിച്ചർ വിൽപ്പനയ്ക്കായി ₹35,000 പ്രതിമാസ നിരക്കിൽ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതായി തഹസിൽദാർക്ക് റിപ്പോർട്ട് നൽകുകയും ചെയ്തു (2020 ജൂലൈ). ആ സ്ഥലത്ത് ഓഡിറ്റ്, റവന്യൂ അധികാരികളുമായി നടത്തിയ സംയുക്ത പരിശോധനയിൽ (2022 സെപ്റ്റംബർ) ഒരു വാണിജ്യ സ്ഥാപനത്തിന്റെ സാന്നിധ്യവും ഫർണിച്ചറുകൾ കൂട്ടിയിട്ടിരിക്കുന്നതും കണ്ടെത്തി. അങ്ങനെ, പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമി വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്നുണ്ടെന്ന് അധികാരികൾക്ക് അറിയാമായിരുന്നിട്ടും, ഭൂമി

തിരിച്ചെടുക്കുന്നതിന് പകരം, അവർ അത് സൗജന്യമായി ഭൂമി പതിവ് മുഖേന പതിച്ചു നൽകി. മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥ പൊതുതാൽപര്യം മുൻനിർത്തി മാത്രം പ്രയോഗിക്കേണ്ടതാണെന്ന് ചട്ടങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കുന്നു. ഒരു പ്രധാന ഭൂമി വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വിനിയോഗിക്കുമ്പോൾ അതിൽ പൊതുതാൽപര്യം പാലിക്കപ്പെടുന്നില്ല.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി), തങ്ങളിൽ നിക്ഷിപ്തമായ പ്രത്യേക അധികാരങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ചാണ് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയതെന്ന് എസിഎസ് പ്രസ്താവിച്ചു. താമസ സ്ഥലങ്ങൾ ഒഴികെയുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഭൂമി സൗജന്യമായി നൽകുന്നത് ചട്ടങ്ങൾ വിലക്കുന്നതിനാൽ മറുപടി സ്വീകാര്യമല്ല. ആയതിനാൽ ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ഈടാക്കാതെ സർക്കാർഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയത് ക്രമരഹിതമാണ്.

2.1.15. പതിച്ചു നൽകിനായി അമിത വിലയ്ക്ക് ഭൂമി വാങ്ങുകയും ഉദ്ദേശ ലക്ഷ്യങ്ങൾ നേടാതിരിക്കുകയും ചെയ്തത്

1964-ലെ കെഎൽഎആർ, ചട്ടം 4-ന്റെ കൂടെ ചട്ടം 6 ചേർത്ത് വായിക്കുമ്പോൾ, വ്യക്തിഗത കൃഷി, താമസ സ്ഥലം, സമീപസ്ഥങ്ങളായ രജിസ്റ്റേർഡ് ഭൂമികളിലേയ്ക്കുള്ള പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശം എന്നിവയ്ക്ക് സർക്കാർഭൂമി പതിച്ചു നൽകാമെന്നും, ഒരു കുടുംബത്തിന് താമസ സ്ഥലത്തിനായി പതിച്ചു നൽകാവുന്ന ഭൂമി 15 സെൻറിൽ കവിയരുതെന്നും മനസ്സിലാക്കും.

ചെങ്ങറ സമരത്തിൽ⁴⁶ പങ്കെടുത്ത 57 കുടുംബങ്ങൾ, അന്യജില്ലകളിൽ (പ്രത്യേകിച്ച് ഇടുക്കിയിലും കാസർഗോലും) തങ്ങൾക്ക് പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമി വാസത്തിനോ കൃഷിക്കോ യോഗ്യമല്ലെന്ന് ആരോപിച്ച് 2013 നവംബറിൽ സമരം തുടങ്ങി. അവരുടെ പേരുകൾ അർഹരായവരുടെ പട്ടികയുമായി ഒത്തു നോക്കുകയും തിരുവനന്തപുരം ജില്ലയിൽ ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നതിനായി 52⁴⁷ കുടുംബങ്ങളെ കണ്ടെത്തുകയും ചെയ്തു. 52 കുടുംബങ്ങളിൽ നിന്ന് 34 പേരെ തിരുവനന്തപുരം ജില്ലയുടെ വിവിധ ഭാഗങ്ങളിലായി പുനരധിവസിപ്പിച്ചു (2014-15). ബാക്കിയുള്ള 18 കുടുംബങ്ങളെ പുനരധിവസിപ്പിക്കുന്നതിനായി പത്രങ്ങളിൽ പരസ്യം നൽകുകയും നെടുമങ്ങാട് താലൂക്കിലെ തെന്കൂർ വില്ലേജിൽ സ്വകാര്യ വ്യക്തിയുടെ നാലേക്കർ⁴⁸ ഭൂമി കണ്ടെത്തുകയും ചെയ്തു. ₹1.56 കോടി (സെന്റിന് ₹39,000) നൽകി ഈ ഭൂമി വാങ്ങുകയും ചെയ്തു (2018 ഫെബ്രുവരി).

നെടുമങ്ങാട് താലൂക്കിലെ തെന്കൂർ വില്ലേജിൽ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകലുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, ഓഡിറ്റ് താഴെ പറയുന്ന കാര്യങ്ങൾ നിരീക്ഷിച്ചു.

⁴⁶ ഭൂമി ആവശ്യപ്പെട്ട് പത്തനംതിട്ട ജില്ലയിലെ ചെങ്ങറയിൽ മെസ്സേഴ്സ് ഹാരിസൺസ് മലയാളം ലിമിറ്റഡിന്റെ എസ്റ്റേറ്റ് ബലമായി കൈയേറി ഭൂരഹിതര നടത്തിയ സമരം.
⁴⁷ തുടക്കത്തിൽ 51 കുടുംബങ്ങളായിരുന്നു. പിന്നീട് ദേവികുളത്ത് അനുവദിച്ച ഭൂമി വാസയോഗ്യമല്ലെന്ന് അവകാശപ്പെട്ട ഒരു കുടുംബത്തെ കൂടി ഉൾപ്പെടുത്തി (2015 ഡിസംബർ), അങ്ങനെ മൊത്തം കുടുംബങ്ങളുടെ എണ്ണം 52 ആയി ഉയർന്നു.
⁴⁸ സർവ്വേ നമ്പർ 3851/3-1, 3852/5-1, 2926/1-2, 3851/3-2, 2926/1-1

- കെഎൽഎ നിയമത്തിലും കെഎൽഎ ചട്ടങ്ങളിലും അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമാണ് പുനരധിവാസ പാക്കേജ് നടപ്പിലാക്കിയത്. പുനരധിവാസ പാക്കേജ് ആയതിനാൽ, ഭൂമി പതിവ് മുഖേന താമസ സ്ഥലങ്ങൾക്കായിട്ടായിരിക്കണം ഭൂമി പതിവ് നൽകേണ്ടത്. 18 കുടുംബങ്ങൾക്കായി നാല് ഏക്കർ ഭൂമി പതിച്ചുനൽകുകയും അതുവഴി ഓരോ കുടുംബത്തിനും 22 സെന്റ് വീതം ഭവനനിർമ്മാണത്തിന് നൽകുകയും ചെയ്തു. ഇത് 1964-ലെ കെഎൽഎആർ, ചട്ടം 6-ൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള 15 സെന്റ് എന്ന പരിധിയുടെ ലംഘനമാണ്.

ഭൂരഹിത കുടുംബങ്ങളുടെ പ്രക്ഷോഭം അവസാനിപ്പിക്കുന്നതിന്റെ ഭാഗമായാണ് ഭൂമി അനുവദിച്ചതെന്നും അതിനാൽ കെഎൽഎആർ പ്രകാരമുള്ള പരിധിയുടെ ലംഘനമായി കാണരുതെന്നും സിഎൽആർ മറുപടി നൽകി (2022 നവംബർ). പുനരധിവാസ പാക്കേജുകൾക്ക് ചട്ടങ്ങളിൽ ഇളവുകളൊന്നും നൽകിയിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ നൽകിയ മറുപടി സ്വീകാര്യമല്ല.

- താമസസ്ഥലം ആയിട്ടാണ് ഭൂമി അനുവദിക്കുന്നതെങ്കിൽ, പട്ടയം ലഭിച്ച ആൾ ആ ഭൂമിയിൽ താമസിക്കണമെന്നും പട്ടയം ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ താമസം ആരംഭിച്ചിരിക്കണമെന്നും ചട്ടങ്ങൾ⁴⁹ പറയുന്നു. നെടുമങ്ങാട് താലൂക്കിലെ തെന്നൂർ വില്ലേജിൽ 18 കുടുംബങ്ങൾക്ക് നൽകിയ സ്ഥലത്ത് (മലമാരിയൽ അംബേട്കർ കോളനി) ഓഡിറ്റ്, റവന്യൂ അധികാരികളുമായി ചേർന്ന് ഒരു സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധന നടത്തി (2022 ഓഗസ്റ്റ്). 2018-ൽ തെന്നൂർ വില്ലേജിൽ 22 സെന്റ് വീതം ഭൂമി പതിച്ചുനൽകിയ 18 കുടുംബങ്ങളിൽ ഏഴു കുടുംബങ്ങൾ മാത്രമേ സ്ഥിരമായി അവിടെ താമസിക്കുന്നുണ്ടായിരുന്നുള്ളൂ എന്നും ബാക്കിയുള്ള 11 കുടുംബങ്ങൾക്ക് മറ്റിടങ്ങളിൽ സ്വന്തമായി ഭൂമി ഉണ്ടായിരുന്നതിനാൽ അവിടെ താമസമില്ലെന്നും നിരീക്ഷിച്ചു. ഇടയ്ക്കിടെ വന്യമൃഗങ്ങളുടെ ആക്രമണം നേരിടേണ്ടി വരുന്നതിനാൽ ഇവിടം കൃഷിയോഗ്യമല്ലെന്നും സ്ഥലവാസികൾ അറിയിച്ചു.

മറ്റിടങ്ങളിൽ ഭൂമി കൈവശം ഉള്ള ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് പുനരധിവാസ പാക്കേജിന് കീഴിൽ, ഭൂമി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടുള്ള തീരുമാനം വിവേകശൂന്യമായിരുന്നു. ഭൂമിപതിവ് അനുവദിക്കുമ്പോൾ പതിവുകാരന് മറ്റെവിടെയെങ്കിലും ഭൂമിയുണ്ടോ എന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ റവന്യൂ വകുപ്പിൽ ഒരു സംവിധാനവും നിലവിലില്ലെന്ന് തഹസിൽദാർ, നെടുമങ്ങാട് മറുപടി നൽകി (2022 സെപ്റ്റംബർ). അധികാരികളുടെ വിശദമായ അന്വേഷണത്തിനും പരിശോധനയ്ക്കും ശേഷമാണ് ഗുണഭോക്താക്കളെ തിരഞ്ഞെടുത്തതെന്ന് സിഎൽആർ മറുപടി നൽകി (2022 നവംബർ). ഭൂമി പതിച്ചു കിട്ടിയവരെല്ലാം അവിടെ താമസിക്കുന്നില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുകയും മറ്റിടങ്ങളിൽ

⁴⁹ കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 8(2).

സ്വന്തമായി ഭൂമി ഉള്ളവരാണ് അവിടെ താമസിക്കാത്തതെന്ന് പറഞ്ഞിരുന്നതിനാലും മറുപടി ന്യായീകരിക്കാനാവില്ല. കൂടാതെ, പതിച്ചുകിട്ടിയ ഭൂമിയിൽ വന്യമൃഗങ്ങളുടെ ആക്രമണം മൂലം സ്ഥലവാസികൾക്ക് കൃഷി ചെയ്യാൻ കഴിഞ്ഞില്ല എന്നതിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാവുന്നത്, പതിച്ച നൽകാവുന്നതാണോ അല്ലെങ്കിൽ സുരക്ഷിതമായി വസിക്കാവുന്നതാണോ എന്ന് ഉറപ്പുവരുത്താതെയാണ് 18 കുടുംബങ്ങളെ പുനരധിവസിപ്പിക്കുന്നതിന് 2018-ൽ സർക്കാർ ₹1.56 കോടി നൽകി ഭൂമി വാങ്ങിയത് എന്നാണ്.

- നെടുമങ്ങാട് താലൂക്കിലെ പതിച്ച നൽകാവുന്ന റവന്യൂ ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ റിപ്പോർട്ട് ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ടുള്ള സിഎൽആർ -ന്റെ നിർദ്ദേശത്തിന് (2014 മെയ്) മറുപടിയായി തെന്കൂർ വില്ലേജിലെ പൊൻമുടിയിൽ 127.26 ഏക്കർ ഭൂമി (സർവ്വേ നമ്പർ 3994/1, 3994/2) 'പുരയിടം'⁵⁰, 'തരിശ്'⁵¹ എന്നിങ്ങനെ വേർതിരിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് തഹസിൽദാർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തു (2014 മെയ്). പതിച്ച നൽകലിനായി 2014-ൽ തന്നെ സർക്കാർഭൂമി ലഭ്യമായിരുന്നിട്ടും, അമിത വില നൽകി നാല് ഏക്കർ സ്വകാര്യ ഭൂമി വാങ്ങുവാൻ സർക്കാർ നടപടിയെടുത്തു (2015). ഭൂമി വാങ്ങിയതിന്റെ രേഖകൾ പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്നും ₹33.26 ലക്ഷത്തിനാണ്⁵² ഭൂമിയുടെ ഉടമ 2015 മെയ്-ജൂൺ മാസങ്ങളിൽ നാല് ഏക്കർ ഭൂമി വാങ്ങിയതെന്ന് കണ്ടെത്തി. ഇത് 2018-ൽ ₹1.56 കോടിയ്ക്ക്⁵³ സർക്കാരിന് വിറ്റു. അതായത്, വെറും മൂന്ന് വർഷത്തിനുള്ളിൽ 468 ശതമാനം വർദ്ധനവ്. ഉടമ സമർപ്പിച്ച സെന്റിന് ₹39,000 എന്ന നിരക്ക് 2015 ഡിസംബർ 28 ന് നടന്ന യോഗത്തിൽ ജില്ലാതല പർച്ചേസ് കമ്മിറ്റി അംഗീകരിച്ചിരുന്നു. അതായത് ഉടമ വാങ്ങി വെറും ഏഴ് മാസങ്ങൾക്ക് ശേഷം.

നെടുമങ്ങാട് താലൂക്കിലെ പാങ്ങോട് വില്ലേജിലെ കുമ്മിൾ റിസർവിലെ 179.87 ഏക്കർ ഭൂമി പതിച്ച നൽകുന്നതിനെതിരെ വനംവകുപ്പ് എതിർപ്പ് ഉന്നയിച്ചതായി സിഎൽആർ മറുപടി നൽകി (2022 നവംബർ). മറ്റ് വാസയോഗ്യമായ ഭൂമി ലഭ്യമല്ലാതിരുന്നതിനാൽ സ്വകാര്യ വ്യക്തിയിൽ നിന്ന് ഭൂമി വാങ്ങാൻ സർക്കാർ തീരുമാനിച്ചതായും സംസ്ഥാനതല എംപവേർഡ് കമ്മിറ്റി വില അംഗീകരിച്ചിരുന്നതായും സിഎൽആർ മറുപടി നൽകി. തെന്കൂർ

⁵⁰ പുരവയ്ക്കുന്നതിന് ഉപയുക്തമായ കരഭൂമി
⁵¹ ഉടമസ്ഥാവകാശം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായിട്ടുള്ളതും കൃഷിക്കുപയുക്തമായിട്ടുള്ളതും പതിവിന് യോഗ്യവുമായ ഭൂമി
⁵² സർവ്വേ നമ്പർ ഡോക്യുമെന്റ് നമ്പർ രജിസ്ട്രേഷൻ തീയതി ഏരിയ (സെന്റ്) അടച്ച തുക (₹ ലക്ഷത്തിൽ)

3851/3852	551	04.05.2015	199.99	15.83
2926/1	741	15.06.2015	183.00	15.83
2926/1	742	15.06.2015	16.99	1.60
ആകെ			399.98	33.26

⁵³ സെന്റിന് ₹39,000 x 4 ഏക്കർ = ₹1.56 കോടി

വില്ലേജിലെ പൊൻമുടിയിൽ കണ്ടെത്തിയ റവന്യൂ രേഖകൾ പ്രകാരം നേരത്തെ തന്നെ പുരയിടം/ തരിശു ഭൂമിയായി അടയാളപ്പെടുത്തിയ, റവന്യൂ വകുപ്പിന് പതിച്ചു നൽകാൻ കഴിയുമായിരുന്ന 127.26 ഏക്കർ ഭൂമിയെ പറ്റിയാണ് ഓഡിറ്റ് പരാമർശം എന്നതിനാൽ മറുപടി സ്വീകാര്യമല്ല. മാത്രവുമല്ല, വിൽപനക്കാരൻ, വാങ്ങിയ ഭൂമി വെറും ഏഴ് മാസത്തിനുള്ളിൽ തന്നെ 468 ശതമാനം മൂല്യവർദ്ധനവോടെ വാങ്ങുന്നതിനുള്ള അനുമതി നൽകിയത് എല്ലാ സാമ്പത്തിക ഔചിത്യങ്ങൾക്കും വിരുദ്ധമാണ്. പുതിയ ഭൂമി വാങ്ങുന്നതിന് ₹1.56 കോടി ചെലവഴിക്കുന്നതിന് പകരം തെന്കൂർ വില്ലേജിലെ 'തരിശ്' ഭൂമി സർക്കാരിന് പതിച്ചു നൽകാമായിരുന്നു.

വാസയോഗ്യത ഉറപ്പാക്കാതെ ഭൂമി വാങ്ങിയതും നിശ്ചിത പരിധിയിൽ കൂടുതൽ ഭൂമി പതിച്ചുനൽകിയതും റവന്യൂ അധികാരികളുടെ ഭാഗത്ത് വേണ്ടത്ര ജാഗ്രതയില്ലായിരുന്നു എന്നാണ് സൂചിപ്പിക്കുന്നത്.

പാട്ടം മുഖേനയുള്ള പതിച്ചുനൽകലുകൾ

പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉടനടി ആവശ്യമില്ലാത്ത സർക്കാർഭൂമികൾ, വ്യക്തികൾക്കും സ്ഥാപനങ്ങൾക്കും വാണിജ്യമോ വാണിജ്യേതരമോ ആയ താൽകാലിക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി പാട്ടത്തിന് നൽകാം. എന്നാൽ, ഈ റിപ്പോർട്ടിലെ ഖണ്ഡിക 2.1.6-ൽ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ, തിരഞ്ഞെടുത്ത ഓഫീസുകളിൽ സർക്കാർ അല്ലെങ്കിൽ പൊതു കാര്യങ്ങൾക്ക് ആവശ്യമായ ഭൂമികളുടെ ലിസ്റ്റ് തയ്യാറാക്കിയിട്ടില്ല, ആയതിനാൽ 2017-18 മുതൽ 2021-22 വരെ പാട്ടം മുഖേനയുള്ള 23 പതിച്ചു നൽകലുകളിൽ ഒന്ന് പോലും അംഗീകരിച്ച ലിസ്റ്റിൽ നിന്നുള്ളവയല്ല. പാട്ടം മുഖേനയുള്ള പതിച്ചുനൽകലുകളിൽ വിവിധ വ്യവസ്ഥാപരമായ പ്രശ്നങ്ങളും വ്യക്തിഗത പ്രശ്നങ്ങളും ഉള്ളതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. മുൻകാല ചട്ടങ്ങൾക്കു കീഴിലുള്ള പാട്ടങ്ങളുടെ തുടർച്ച, പാട്ടത്തുക ഒടുക്കാതിരിക്കുക, സർക്കാർഭൂമി പാട്ടത്തിനെടുക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിവിധ നിയമ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കാതിരിക്കുക തുടങ്ങിയവ ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. ഇവ ചുവടെ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്നു.

വ്യവസ്ഥാപരമായ പ്രശ്നങ്ങൾ

2.1.16. മുൻകാല ചട്ടങ്ങൾക്ക് കീഴിലുള്ള പാട്ടങ്ങൾ ക്രമരഹിതമായി തുടരുന്നത്

പുതിയ ചട്ടങ്ങളും ഉത്തരവുകളും അവതരിപ്പിക്കുമ്പോൾ, നിലവിലുള്ള പാട്ടങ്ങളുടെ ഒരു പുനരവലോകനം നടത്തേണ്ടതും അവ ഇപ്പോഴുള്ള ചട്ടങ്ങളുടെ പരിധിയിൽ വരുന്നുണ്ടോയെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാണ്. 1995 നവംബർ 11 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിൽ, നിലവിലുള്ള പാട്ടങ്ങൾ പുതുക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, നിലവിലുള്ള പാട്ടങ്ങൾ പുതുക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകളൊന്നും 1964 മാർച്ച് മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന കെഎൽഎആറിൽ അടങ്ങിയിട്ടില്ല. എന്നാൽ, കെഎൽഎആർ അനുസരിച്ച്

എല്ലാ പാട്ടങ്ങളും പരിഷ്കരിക്കുവാനും പുതുക്കുവാനും സർക്കാർ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്.

തിരഞ്ഞെടുത്ത ജില്ലകളിലെ കോർപ്പറേഷൻ/ മുനിസിപ്പാലിറ്റി പ്രദേശങ്ങളിൽ ഉണ്ടായിരുന്ന 584 പാട്ടങ്ങളിൽ 445 എണ്ണം പുതുക്കിയ ചട്ടങ്ങൾക്ക് കീഴിൽ (ആർഎഎൽഎംസിഎ) 2022 മാർച്ച് വരെ വന്നിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. ഈ പാട്ടങ്ങൾ പുതുക്കുകയോ പാട്ട വാടക നിശ്ചയിക്കുകയോ ഈടാക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല. അതുപോലെ, 2022 മാർച്ചിലെ കണക്കനുസരിച്ച്, പരിശോധന നടത്തിയ പതിനൊന്ന് താലൂക്കുകളിൽ ഗ്രാമീണ പ്രദേശങ്ങളിൽ നൽകിയ 442 പാട്ടങ്ങളിൽ 356 എണ്ണം പുതുക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ കെഎൽഎആർ പ്രകാരം പാട്ട വാടക നിശ്ചയിക്കുകയോ ഈടാക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല. ഈ പാട്ടക്കാർ തങ്ങൾക്ക് പാട്ടത്തിന് കിട്ടിയ സർക്കാർഭൂമി ഇപ്പോഴും കൈവശം വച്ചിരിക്കുകയാണ് (അനുബന്ധം 2.4).

ഇത് സർക്കാരിനോ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കോ ഉപയോഗിക്കാമായിരുന്ന ഭൂമി നിയമവിരുദ്ധമായി കൈവശം വയ്ക്കുന്നതിലേയ്ക്ക് നയിച്ചു. മാത്രവുമല്ല, ഭൂമി പാട്ടത്തിനെടുക്കുന്നത് താൽക്കാലിക ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉദ്ദേശിച്ചുള്ളതിനാൽ, നിലവിലുള്ള ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കാതെ ദീർഘകാലത്തേക്ക് കൈവശം വയ്ക്കുന്നത് ഇക്കാര്യത്തിൽ ഉണ്ടാക്കിയ നിയമങ്ങളുടെ അന്തഃസത്തയ്ക്ക് എതിരാണ്. ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളുടെ മേൽപ്പറഞ്ഞ അലംഭാവവും പങ്കും കണക്കിലെടുത്ത് അവർക്കെതിരെ സർക്കാർ കർശന നടപടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

2.1.17. സർക്കാർഭൂമി നിയമവിരുദ്ധമായി കൈവശം വയ്ക്കുന്നത്

നിയമത്തിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾ അനുസരിച്ച് മാത്രമേ സർക്കാർഭൂമി പതിച്ചു നൽകാൻ കഴിയൂ. അത്തരത്തിൽ പതിച്ചുനൽകലിനുള്ള ഫോമുകളും അവ അംഗീകരിക്കുന്നതിനുള്ള കരാറുകളും ചട്ടങ്ങളുടെ കൂടെ ചേർത്തിട്ടുണ്ട്. സർക്കാർഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകാൻ സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിച്ചെങ്കിലും, തിരഞ്ഞെടുത്ത ജില്ലകളിൽ, പരിശോധനയ്ക്ക് വിധേയമാക്കിയ 141 പാട്ടങ്ങളിൽ താഴെപ്പറയുന്ന മൂന്നെണ്ണത്തിൽ, കരാർ ഉടമ്പടി നടപ്പാക്കാത്തതിനാൽ, ഭൂമി അനധികൃതമായി കൈവശം വച്ചിരിക്കുകയാണെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

പട്ടിക 2.1: അനധികൃതമായി കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്നതിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ

ക്രമ നമ്പർ	കൈവശക്കാരന്റെ പേര്	താലൂക്ക്	സർവ്വേ/റിസർവ്വേ നമ്പർ	കൈവശമുള്ള ഭൂമി	സർക്കാർ ഉത്തരവിന്റെ മാസവും വർഷവും
1	മുസ്ലിം ജമാഅത്ത്, കാഞ്ഞിരമുട്	നെടുമങ്ങാട്	153/4	68.60 ആർ	2012 ജനുവരി
2	മുനവിറുൽ ഇസ്ലാം മദ്രസ, തൃക്കാക്കര നോർത്ത്	കണയന്നൂർ	ബ്ലോക്ക് നമ്പർ. 6 280/1	80.40 ആർ	2014 സെപ്റ്റംബർ
3	ശ്രീ സുബ്രഹ്മണ്യ സ്വാമി ക്ഷേത്രം, തൃക്കാക്കര നോർത്ത്	കണയന്നൂർ	ബ്ലോക്ക് നമ്പർ. 6 265/1	36.75 ആർ	

(ഉറവിടം: നെടുമങ്ങാട്, കണയന്നൂർ താലൂക്ക് ഓഫീസുകളിലെ രേഖകൾ)

തൃക്കാക്കര നോർത്ത് വില്ലേജിലെ മുനവിറുൽ ഇസ്ലാം മദ്രസയും ശ്രീ സുബ്രഹ്മണ്യ സ്വാമി ക്ഷേത്രവും അനധികൃതമായി കൈവശം വെച്ചിരിക്കുന്ന സർക്കാർഭൂമിയിൽ നിന്ന് മരങ്ങൾ നീക്കം ചെയ്തതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

വില്ലേജ് ഓഫീസർ മുഖേന നടത്തിയ അന്വേഷണത്തിൽ 2011-ന് ശേഷം വസ്തുവിൽ മദ്രസ ഹാൾ നിർമ്മിച്ചതായി കണ്ടെത്തിയെന്നും നിർമ്മാണത്തിനായി മരങ്ങൾ വെട്ടിമാറ്റിയതാകാമെന്നും കണയന്നൂർ തഹസിൽദാർ മറുപടി നൽകി (2022 ഒക്ടോബർ).

ജമാഅത്ത് കരാറിൽ ഒപ്പുവെച്ചിട്ടില്ലെന്നും ഇക്കാര്യത്തിൽ സ്വീകരിക്കേണ്ട നടപടികൾ എന്തെല്ലാമാണെന്ന് അറിയിക്കാൻ സർക്കാരിനോട് ആരാഞ്ഞിട്ടുണ്ടെന്നും, മറ്റുള്ളവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ആവശ്യമായ നടപടി സ്വീകരിക്കാൻ ഡിസിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും സിഎൽആർ മറുപടി നൽകി (2022 നവംബർ).

പതിച്ചു നൽകാൻ അധികാരപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥനുമായി കൈവശക്കാരൻ കരാറിൽ ഏർപ്പെടാതെ സർക്കാർഭൂമി കൈവശം വെക്കുന്നത് അനധികൃത കയ്യേറ്റത്തിന് തുല്യമാണ്.

2.1.18. പതിച്ചുനൽകാൻ പാടില്ലാത്ത ഭൂമി ക്രമരഹിതമായി പതിച്ചു നൽകിയത്

പുഴ പുറമ്പോക്ക്⁵⁴ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകാൻ കഴിയില്ലെന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട കേരള ഹൈക്കോടതി വിവിധ വിധികളിലൂടെ⁵⁵ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

- കണയന്നൂർ താലൂക്കിലെ എറണാകുളം വില്ലേജിൽ, 15 സെന്റ് സ്ഥലം (സർവ്വേ നമ്പർ 843) ഹെഡ് ഓഫീസ് നിർമ്മിക്കുന്നതിന് വേണ്ടി ടി.കെ. രാമകൃഷ്ണൻ സാംസ്കാരിക കേന്ദ്രത്തിന് 30 വർഷക്കാലത്തേക്ക്

⁵⁴ നദീതീരങ്ങൾ

⁵⁵ 1996 ലെ 17233, 16077/1996 കോടതിവിധികൾ

പാട്ടത്തിന് നൽകാൻ അനുമതി നൽകി (2010 ഏപ്രിൽ). അതനുസരിച്ച്, 2010 ജൂലായ് 27-ന് പാട്ടക്കാരനുമായി എറണാകുളം ഡിസി ഒരു പാട്ടക്കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടു.

എറണാകുളത്തെ വില്ലേജ് ഓഫീസിലെ രേഖകൾ പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്ന് ടി.കെ.രാമകൃഷ്ണൻ സാംസ്കാരിക കേന്ദ്രത്തിന് പാട്ടത്തിന് നൽകിയ 15 സെന്റ് ഭൂമി പുഴ പുറമ്പോക്കാണ് കണ്ടെത്തി. ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 21 (ii) ലെ പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം സർക്കാർ വിവേചനാധികാരം ഉപയോഗിച്ചാണ് സാംസ്കാരിക നിലയത്തിന്റെ നിർമ്മാണത്തിനായി നാമമാത്ര പാട്ടത്തിന് 30 വർഷത്തേക്ക് സർക്കാർ പാട്ടഭൂമി കൈമാറിയതെന്ന് സിഎൽആർ മറുപടി നൽകി.

പുഴ പുറമ്പോക്ക് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയതിനെക്കുറിച്ച് മറുപടിയിൽ മൗനം പാലിച്ചതിനാൽ സിഎൽആർ നൽകിയ മറുപടി അംഗീകരിക്കാനാവില്ല.

- മുവാറ്റുപുഴ വില്ലേജിലെ 64 സെന്റ് പുഴ പുറമ്പോക്ക് ഭൂമി (സർവ്വേ നമ്പർ 418/1) കുത്തകപാട്ടത്തിന് ഒരു വ്യക്തിക്ക് നൽകി. ഇത് നിയമവിരുദ്ധമായി ഫ്രാൻസിസ്കൻ ക്ലാരിസ്റ്റ് കോൺഗ്രിഗേഷൻ ഓഫ് നൺസിന് കൈമാറ്റം ചെയ്തു (1987). മുവാറ്റുപുഴയിലെ വില്ലേജ് ഓഫീസർ, 1989 മുതൽ യഥാർത്ഥ പാട്ടക്കാരനിൽ നിന്ന് പാട്ട വാടക ഈടാക്കുന്നതിന് പകരം കോൺഗ്രിഗേഷനിൽ നിന്ന് പാട്ടവാടക സ്വീകരിക്കാൻ തുടങ്ങി. പിന്നീട്, വിപണി വിലയുടെ രണ്ട് ശതമാനം പാട്ട വാടക ഈടാക്കി ഈ ഭൂമി അവർക്ക് 10 വർഷത്തേക്ക് പാട്ടത്തിന് നൽകാൻ സർക്കാർ അനുമതി നൽകി (2018).

പുഴ പുറമ്പോക്ക് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകാൻ കഴിയില്ലെന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട കേരള ഹൈക്കോടതി വിവിധ വിധികളിലൂടെ ആവർത്തിച്ചിട്ടുള്ളതിനാൽ, പുഴ പുറമ്പോക്ക് പതിച്ചു നൽകിയത് ക്രമവിരുദ്ധമാണ്. കൂടാതെ, പുഴ പുറമ്പോക്ക് പതിച്ചു നൽകുന്നത് നിരോധിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾ ചട്ടങ്ങളിലോ/ നിയമങ്ങളിലോ ഇല്ലാത്തത് ഇത്തരത്തിലുള്ള കൂടുതൽ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകുന്നതിനും ഇതിലൂടെ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ പരിസ്ഥിതിയെ ദോഷകരമായി ബാധിക്കുന്നതിനും ഇടയാക്കും.

പുഴ പുറമ്പോക്ക് പതിച്ചു നൽകാനാവില്ലെന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതി വ്യക്തമാക്കിയ കേസുകളിൽ സർക്കാർ പുനഃപരിശോധന നടത്തുമെന്ന് അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി) എസിഎസ് പ്രസ്താവിച്ചു. പുഴ പുറമ്പോക്ക് പതിച്ചു നൽകാൻ കഴിയില്ലെന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതി പല വിധികളിലും വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ളതിനാൽ ഈ മറുപടി ന്യായീകരിക്കാനാവില്ല. കൂടാതെ, പുഴ പുറമ്പോക്കിലെ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ജലാശയങ്ങളുടെ ശോഷണം ഉൾപ്പെടെയുള്ള ഗുരുതരമായ പാരിസ്ഥിതിക പ്രശ്നങ്ങൾക്ക് കാരണമാകും.

2.1.19. അധികാരമില്ലാത്ത ഉദ്യോഗസ്ഥൻ ക്രമരഹിതമായി ഭൂമി പതിവ് മുഖേന ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയതും പാട്ടം പുതുക്കിയതും

സ്ഥാപനങ്ങളുടെ പാട്ടം പുതുക്കാൻ അർഹതപ്പെട്ട അധികാരി കേരള സർക്കാരാണെന്ന് 2011 മെയ്, ജൂലൈ മാസങ്ങളിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവുകളിലൂടെ⁵⁶, സർക്കാർ ആവർത്തിച്ചിട്ടുണ്ട്. കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 6(2) കുറിപ്പ് 1 പ്രകാരം, പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശത്തിന് ഭൂമിപതിവ് മുഖേന ഭൂമി പതിച്ചുനൽകുന്നതിന് അധികാരപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥൻ ആർഡിഒ ആയിരിക്കണമെന്നും, ഭൂമി തികച്ചും ആവശ്യമാണെന്ന് വ്യക്തിപരമായി തൃപ്തിപ്പെട്ടതിന് ശേഷം മാത്രമേ പതിച്ചു നൽകൽ ഉത്തരവ് പാസാക്കാവൂ എന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. എന്നാൽ, 2017-22 കാലയളവിൽ, താഴെപ്പറയുന്ന സന്ദർഭങ്ങളിൽ, പാട്ടം/ ഭൂമി പതിവ് മുഖേനയുള്ള പതിച്ചു നൽകലുകൾ അധികാരമില്ലാത്ത ഉദ്യോഗസ്ഥൻ പുതുക്കിയതായോ അനുവദിച്ചതായോ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽ പെട്ടു.

പട്ടിക 2.2: അധികാരമില്ലാത്ത ഉദ്യോഗസ്ഥർ ക്രമരഹിതമായി പതിവ് മുഖേന ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയത്/ പാട്ടം പുതുക്കിയത്

ക്രമ നമ്പർ	താലൂക്ക്	പാട്ടം/ ഭൂമി പതിവ്	പാട്ടം/ ഭൂമി പതിവ് നമ്പർ	പാട്ടക്കാരന്റെ തരം	വിസ്തീർണ്ണം (ആർ-ൽ)	ബാധകമായ ചട്ടം	പാട്ടത്തിന് നൽകാൻ/ പാട്ടം പുതുക്കാൻ/ ഭൂമി പതിവ് മുഖേന പതിച്ചു നൽകാൻ അധികാരപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	പാട്ടം നൽകിയ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ/ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	എന്തിന് വേണ്ടിയാണ് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയത്
1	ആലുവ	പാട്ടം	കെപി-959/73	സ്ഥാപനം	9.90	കെഎൽഎആർ	കേരള സർക്കാർ	അഡീഷണൽ തഹസീൽദാർ	ക്ഷേത്രത്തിന് വേണ്ടി
2	ദേവികുളം	പതിവ്	എൽഎ 02/2021	വ്യക്തി	18.01	കെഎൽഎആർ	ആർഡിഒ	തഹസീൽദാർ	പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശം
3	ദേവികുളം	പതിവ്	എൽഎ 07/2021	വ്യക്തി	5.95	കെഎൽഎആർ	ആർഡിഒ	തഹസീൽദാർ	പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശം
4	ദേവികുളം	പതിവ്	എൽഎ 08/2021	വ്യക്തി	20.40	കെഎൽഎആർ	ആർഡിഒ	തഹസീൽദാർ	പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശം

(ഉറവിടം: ആലുവ, ദേവികുളം താലൂക്ക് ഓഫീസുകളിലെ രേഖകൾ)

വിഷയം പരിശോധിക്കുമെന്ന് അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ സിഎൽആർ (2023 ജനുവരി) പ്രസ്താവിച്ചു.

1999-ൽ ഇടുക്കി ജില്ലയിലെ ദേവികുളം താലൂക്കിലെ ഒരു ഡെപ്യൂട്ടി തഹസീൽദാർ തന്റെ അധികാരം മറികടന്ന് ക്രമരഹിതമായി ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. തുടർന്ന്, സർക്കാരിന് ആ ക്രമരഹിതമായ ഭൂമി പതിവുകൾ⁵⁷ റദ്ദാക്കേണ്ടി വന്നു. ഇത്തരമൊരു മുൻഅനുഭവം ഉണ്ടായിട്ടും, അധികാരപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥൻ മാത്രമേ പട്ടയം അനുവദിക്കുന്നുള്ളൂ എന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ ഫലപ്രദമായ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിൽ സർക്കാർ പരാജയപ്പെട്ടു.

⁵⁶ സ.ഉ. (എംഎസ്) നം. 174/2011/ആർഡി തീയതി 02 മെയ് 2011, സ.ഉ. (എംഎസ്) നം. 280/2011/ആർഡി തീയതി 27 ജൂലൈ 2011

⁵⁷ 530-ലധികം പതിച്ചു നൽകലുകൾ ഡെപ്യൂട്ടി തഹസീൽദാർ ക്രമരഹിതമായി അനുവദിച്ചു. പിഴവുകൾ തിരുത്തുന്ന നടപടി പുരോഗമിക്കുകയാണ്.

2.1.20. സർക്കാർ/ റവന്യൂ അധികാരികൾ നടപടിയെടുക്കുന്നതിലെ ഉപേക്ഷ മൂലം അനധികൃതമായി ഭൂമി കൈവശം വയ്ക്കുന്നത്

നിലവിലുള്ള ഭൂമി പതിച്ചു നൽകൽ ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ച്, ഭൂമി പതിവ് അല്ലെങ്കിൽ പാട്ടം അല്ലെങ്കിൽ ലൈസൻസ് മുഖേന സർക്കാർഭൂമി പതിച്ചു നൽകാവുന്നതും, കാലാകാലങ്ങളിൽ സർക്കാർ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന നിരക്കിൽ ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കി പാട്ടവാടക നിശ്ചയിക്കേണ്ടതുമാണ്. തിരഞ്ഞെടുത്ത നാല് ജില്ലകളിൽ നിന്നും തീരുമാനമെടുക്കാൻ വേണ്ടി സർക്കാരിന് കൈമാറിയ 401 പതിച്ചുനൽകൽ കേസുകൾ 2022 മാർച്ച് വരെ തീർപ്പാകാതെ കിടക്കുന്നതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. സർക്കാർ തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിലെ കാലതാമസം വരുമാന നഷ്ടത്തിനും സർക്കാർഭൂമി അനധികൃതമായി കൈവശം വയ്ക്കുന്നതിനും ഇടയാക്കി. സർക്കാരിന്റെ ഭാഗത്തുനിന്നുണ്ടായ കാലതാമസം കാരണം വരുമാന നഷ്ടത്തിലേക്ക് നയിച്ചു, ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ട, സന്ദർഭങ്ങൾ ചുവടെ വിശദമാക്കുന്നു.

2.1.20.1. മെസ്സേഴ്സ് പോബ്സ് ഗ്രാനൈറ്റ്സ്

മെസ്സേഴ്സ് പോബ്സ് ഗ്രാനൈറ്റ്സിന്റെ കൈവശമുള്ള ഭൂമിയോട് ചേർന്നുള്ള പുറമ്പോക്ക് ഭൂമിയിൽ റോഡ് നിർമ്മിക്കുന്നതിന് വേണ്ടി പേരൂർക്കട വില്ലേജിലെ (വട്ടിയൂർക്കാവ് പഞ്ചായത്ത്) 0.29 ഏക്കർ (11.82 ആർ) വിസ്തീർണമുള്ള സ്ഥലം മെസ്സേഴ്സ് പോബ്സ് ഗ്രാനൈറ്റ്സിന് പാട്ടത്തിന് നൽകി (2003 ഓഗസ്റ്റ്). വാർഷിക പാട്ട വാടക ₹28,677 ആയി നിശ്ചയിക്കുകയും മൂന്നു വർഷത്തേക്ക് പാട്ടക്കാരൻ അത് അടയ്ക്കുകയും ചെയ്തു. മെസ്സേഴ്സ് പോബ്സ് ഗ്രാനൈറ്റ്സ് പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശത്താണ് പ്രവർത്തിക്കുന്നതെന്നും, എന്നാൽ മുനിസിപ്പൽ/ കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങൾക്ക് ബാധകമായ നിയമങ്ങൾക്കനുസൃതമായാണ് പാട്ടവാടക നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നതെന്നും പ്രസ്താവിച്ച് പാട്ടക്കാരൻ തഹസിൽദാർക്ക് നിവേദനം നൽകി (2006 ഫെബ്രുവരി). സ്ഥാപനങ്ങൾക്കുള്ള പാട്ടം അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം സർക്കാരിനായതിനാൽ, മേൽപറഞ്ഞ ആവശ്യത്തിന് ഭൂമി വിനിയോഗിക്കുന്നതിന് ബാധകമായ പാട്ടവാടക സർക്കാർ നിശ്ചയിക്കേണ്ടതുണ്ടെന്ന് തിരുവനന്തപുരം തഹസിൽദാർ ഡിസിയിലെ അറിയിച്ചു (2006 ഒക്ടോബർ). വിഷയം ഡിസി സർക്കാരിന് (2007 ഏപ്രിൽ) കൈമാറി, പിന്നീട് ഓർമക്കത്തുകൾ അയച്ചെങ്കിലും (2007 ഒക്ടോബർ, 2010 ഫെബ്രുവരി), നാളിതുവരെ (2022 സെപ്റ്റംബർ) സർക്കാരിൽ നിന്ന് ഒരു നിർദ്ദേശവും ലഭിച്ചില്ല.

2007 ഏപ്രിൽ മുതൽ വിഷയം സർക്കാരിന്റെ പരിഗണനയിലാണെന്നും ഓർമക്കത്തുകൾ അയച്ചെങ്കിലും പാട്ടവാടക നിശ്ചയിക്കാൻ നടപടിയൊന്നും ഉണ്ടായിട്ടില്ലെന്നും ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. പാട്ടക്കരാർ പുതുക്കാനെയും കാലാകാലങ്ങളിൽ ബാധകമായ പാട്ടവാടക അടയ്ക്കാനെയും ഭൂമി വിനിയോഗിക്കുന്നതായും അങ്ങനെ ഭൂമി അനധികൃതമായി പാട്ടക്കാരൻ കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നതായും ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു (2022 സെപ്റ്റംബർ).

2.1.20.2. റൈഫിൾ ക്ലബ്ബ്, കോഴിക്കോട്

1973 മുതൽ റൈഫിൾ ക്ലബ്ബിന് പാട്ടത്തിന് നൽകിയിരുന്ന നെല്ലിക്കോട് വില്ലേജിലെ 1.03 ഏക്കർ ഭൂമിയുടെ പാട്ടക്കരാർ 1994 ജനുവരിയിൽ ഏക്കറിന് പ്രതിവർഷം ₹1,000 നിരക്കിൽ 1993 ഏപ്രിൽ മുതൽ 10 വർഷത്തേക്ക് കൂടി പുതുക്കുകയുണ്ടായി. ഇതിൽനിന്ന്, 26.61 സെന്റ് ഭൂമി സർക്കാർ തിരിച്ചെടുക്കുകയും (2004 ജൂൺ) റൈഫിൾ ക്ലബ്ബിന് ബാധകമായ പാട്ടവാടക 2004 ജൂൺ മുതൽ പ്രതിവർഷം ₹767 ആയി പുനർനിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്തു. പാട്ടവാടക പുതുക്കാനുള്ള ശുപാർശ കോഴിക്കോട് ഡിസി, സിഎൽആർ-ന് അയച്ചെങ്കിലും (2008 ഡിസംബർ), 2018 ഓഗസ്റ്റ് 09-ന്, അതായത്, 14 വർഷത്തിന് ശേഷം മാത്രമാണ് വാടക പുതുക്കി നിശ്ചയിക്കാൻ സിഎൽആർ അനുമതി നൽകിയത്. അതനുസരിച്ച്, 1994 ഏപ്രിൽ 01 മുതൽ 2019 മാർച്ച് 31 വരെയുള്ള കാലയളവിലേക്കായി ₹72.88 ലക്ഷത്തിന്റെ ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസ് റൈഫിൾ ക്ലബ്ബിന് ഡിസി നൽകി (2018 സെപ്റ്റംബർ). ഈ ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസിന് എതിരായി ക്ലബ്ബ് ഒരു അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യുകയും (2018 ഒക്ടോബർ), ക്ലബ്ബിന്റെ പരാതികൾ സമർപ്പിക്കാൻ മതിയായ അവസരം നൽകാൻ ഡിസിക്ക് സിഎൽആർ നിർദ്ദേശം നൽകുകയും ചെയ്തു (2019 ഫെബ്രുവരി). അതനുസരിച്ച്, ഡിസി, ക്ലബ്ബ് സെക്രട്ടറിയുടെ വാദം കേൾക്കുകയും (2019 ജൂൺ) ക്ലബ്ബിന്റെ മികച്ച പ്രകടനവും മോശം സാമ്പത്തിക സ്ഥിതിയും കണക്കിലെടുത്ത് പാട്ടവാടകയിൽ ഇളവ് അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി തേടുന്നതിന് സിഎൽആർ-ന് ശുപാർശ നൽകുകയും ചെയ്തു (2019 ഓഗസ്റ്റ്). എന്നാൽ, സർക്കാരിൽ നിന്നുള്ള ഉത്തരവുകൾ നാളിതുവരെ ലഭ്യമായിട്ടില്ല (2022 ഓഗസ്റ്റ്). 1994-ൽ നിശ്ചയിച്ച നിരക്കിൽ 2016-17 വരെയുള്ള പാട്ടവാടക (₹0.12 ലക്ഷം) ക്ലബ്ബ് അടച്ചു.

സിഎൽആർ/ സർക്കാർ നടപടിയെടുക്കുന്നതിലുണ്ടായ കാലതാമസം പാട്ടവാടക പുതുക്കാത്തതിനും, അതുവഴി സർക്കാരിന് വരുമാനം നഷ്ടപ്പെടുന്നതിനും ഇടയാക്കിയതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിക്കുന്നു.

2.1.20.3. സ്റ്റീൽ ഇൻഡസ്ട്രിയൽസ് കേരള ലിമിറ്റഡ്, കോഴിക്കോട്

തുറമുഖ വകുപ്പിന്റെ 5.53 ഏക്കർ ഭൂമി റവന്യൂ വകുപ്പിന് കൈമാറുകയും അത് ഷീപ്പ് ബ്രേക്കിംഗ് യൂണിറ്റ് സ്ഥാപിക്കുന്നതിനായി സ്റ്റീൽ ഇൻഡസ്ട്രിയൽസ് കേരള ലിമിറ്റഡിന് (സിൽക്ക്) 10 വർഷത്തേക്ക് പാട്ടത്തിന് നൽകുകയും ചെയ്തു (1979 ഒക്ടോബർ). സിൽക്കിന് കൈമാറിയ ഭൂമി തുറമുഖ വകുപ്പിന് കൂടുതൽ വികസനത്തിനാവശ്യമായതിനാൽ, സിൽക്കിനെ ഒഴിപ്പിക്കാൻ വേണ്ട നടപടികൾ ആരംഭിക്കാൻ തുറമുഖ വകുപ്പ് കോഴിക്കോട് ഡിസിയോട് അഭ്യർത്ഥിച്ചു (1993 ഡിസംബർ). ഡിസി നിർദ്ദേശിച്ച പ്രകാരം, 1979 മുതൽ 1998 വരെയുള്ള കാലയളവിലെ പാട്ടവാടക കുടിശ്ശികയായ ₹99.82 ലക്ഷം ആവശ്യപ്പെട്ട് കോഴിക്കോട് തഹസീൽദാർ സിൽക്കിന് നോട്ടീസ് നൽകിയെങ്കിലും (1999 ഡിസംബർ) സിൽക്ക് തുക ഒടുക്കിയില്ല. ഡിസി സിൽക്കിനെതിരെ റവന്യൂ റിക്കവറി (ആർആർ) നടപടിക്രമങ്ങൾ ആരംഭിക്കുകയും (1999 ഡിസംബർ) ഇതിനെതിരെ സിൽക്ക് കേരള സർക്കാരിന് മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകുകയും ചെയ്തു. സർക്കാർ പാട്ടവാടക

നിശ്ചയിക്കുന്നത് വരെ ആർആർ നടപടിക്രമം സ്റ്റേ ചെയ്യാൻ കേരള സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു (2000 ഫെബ്രുവരി). സ്റ്റേ നീക്കാനും പാട്ടവാടക നിശ്ചയിക്കാനും സർക്കാർ തലത്തിൽ നടപടിയെടുക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് സിഎൽആർ മുഖേന ഡിസി സർക്കാരിന് ഓർമക്കത്തുകൾ⁵⁸ അയച്ചെങ്കിലും സർക്കാരിന്റെ ഭാഗത്തുനിന്ന് ഒരു നടപടിയും ഉണ്ടായില്ല. 1979 ഡിസംബർ 26 മുതൽ 2019 മാർച്ച് 31 വരെയുള്ള കാലയളവിലെ വാടക കുടിശ്ശികയായ ₹5.98 കോടിയുടെ ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസ് ഡിസി സിൽക്കിന് നൽകിയെങ്കിലും (2019 ഫെബ്രുവരി 27), നാളിതുവരെ തുകയൊന്നും ഒടുക്കിയിട്ടില്ല. 2000-ന്റെ തുടക്കത്തിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച സ്ട്രേ ഉത്തരവ് നീക്കുന്നതിൽ സർക്കാരിന്റെ ഭാഗത്തുനിന്നുണ്ടായ നിഷ്ക്രിയത്വം ഖജനാവിലേക്ക് ₹5.98 കോടി (2019-ലെ കണക്കനുസരിച്ച്) ലഭിക്കാതിരിക്കാനും സിൽക്ക് 5.53 ഏക്കർ സർക്കാർഭൂമി അനധികൃതമായി കൈവശം വയ്ക്കുന്നതിനും ഇടയാക്കിയതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി), ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നടപടികൾ പുരോഗമിക്കുകയാണെന്ന് സിഎൽആർ പ്രസ്താവിച്ചു.

2.1.20.4. കൊച്ചിൻ ക്ലബ്ബ്

ഫോർട്ട് കൊച്ചി വില്ലേജിലെ 4.44.22 ഏക്കർ ഭൂമി, സ്ഥലത്തിന്റെ വിലയായ സെൻറ് ഒന്നിന് ₹15,600 അടിസ്ഥാനത്തിൽ പ്രതിവർഷം ഒരു ശതമാനം (₹69,264) എന്ന നിരക്കിൽ അതാത് കാലത്തെ സ്ഥലവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ എല്ലാ അഞ്ചു വർഷത്തിലും പുതുക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ കൊച്ചിയിലുള്ള കൊച്ചിൻ ക്ലബ്ബിന്, സർക്കാർ 20 വർഷത്തേക്ക് പാട്ടം പുതുക്കി (1986 മെയ്) നൽകി. എന്നാൽ, ഈ ഉത്തരവ് പ്രകാരം പാട്ടവാടക പുതുക്കിയത് ഒരു തവണ മാത്രമാണ്, അതായത് 1983 ജൂലൈ മുതൽ 1988 ജൂൺ വരെ.

കൊച്ചിൻ ക്ലബ്ബ് ഒരു വാണിജ്യ സ്ഥാപനമായതിനാൽ⁵⁹, വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ അഞ്ച് ശതമാനവും ജിഎസ്ടിയും ചേർത്ത തുകയിൽ നിന്നും ക്ലബ്ബ് ഇതിനോടകം അടച്ച തുകകൾ കിഴിച്ച് 2020 ഫെബ്രുവരി 03-ലെ വാടക കുടിശ്ശിക ₹56.99 കോടി⁶⁰ ഉണ്ടെന്ന് കൊച്ചി തഹസീൽദാർ കണക്കാക്കി. ഡിസി ഇക്കാര്യം സിഎൽആറിനും സർക്കാരിനും തുടർന്നുള്ള ഉത്തരവുകൾക്കായി റഫർ ചെയ്തു (2020 ഫെബ്രുവരി). എന്നാൽ, രണ്ടര വർഷം കഴിഞ്ഞിട്ടും ഇക്കാര്യത്തിൽ ഉന്നത അധികാരികൾ യാതൊരു നിർദ്ദേശവും നൽകിയിട്ടില്ല. ഇത് അനധികൃതമായി ഭൂമി കൈവശം വയ്ക്കുന്നതിനും പാട്ടവാടക ലഭിക്കാതിരിക്കുന്നതിനും ഇടയാക്കി.

58 09.06.2014, 13.03.2015, 27.11.2017, 26.12.2017, 21.11.2018, 29.07.2019
 59 സ്റ്റാഷ് കോർട്ട്, ബാഡ്മിന്റൺ കോർട്ട് തുടങ്ങിയ സൗകര്യങ്ങൾ ക്ലബ്ബ് അംഗങ്ങൾക്ക് നൽകുന്നതിനൊപ്പം വിവാഹങ്ങൾ, സിനിമാ ഷൂട്ടിംഗ് മുതലായവയ്ക്ക് ക്ലബ്ബ് ഹാളുകൾ വാടകയ്ക്കും നൽകുന്നു
 60 13.11.1995 മുതൽ 31.03.2020 വരെയുള്ള മൊത്തം പാട്ടവാടക കുടിശ്ശിക -₹48,66,40,110
 കൊച്ചിൻ ക്ലബ്ബ് ഇതിനകം അടച്ച പാട്ട വാടക -₹36,88,392
 അടയ്ക്കേണ്ട ബാക്കി തുക -₹48,29,51,718
 ജിഎസ്ടി 18 ശതമാനം -₹8,69,31,309
 03.02.2020 ലെ മൊത്തം പാട്ട വാടക കുടിശ്ശിക -₹56,98,83,027

2.1.21. പാട്ടങ്ങൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്തത്

1908-ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ⁶¹ പ്രകാരം ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതൽ കാലാവധിയുള്ള എല്ലാ സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെയും പാട്ടം നിർവ്വഹണവും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യിരിക്കണം. എന്നാൽ, ഈ നിയമപരമായ വ്യവസ്ഥ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനും അതുവഴി പാട്ടത്തിന് കീഴിലുള്ള സർക്കാർഭൂമിയുടെ അനധികൃത വിൽപന തടയുന്നതിനുമുള്ള ഒരു സംവിധാനം ഏർപ്പെടുത്തുന്നതിന് സർക്കാർ നടപടികളെടുത്തതായി കാണുന്നില്ല. രജിസ്ട്രേഷൻ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം യഥാർത്ഥ (ആദ്യം നൽകിയ) പാട്ടം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യിരുന്നെങ്കിൽ, പാട്ടഭൂമിയുടെ അനധികൃത കൈമാറ്റം ഒഴിവാക്കാനായിരുന്നു. കൂടാതെ, സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയും പാട്ടത്തിന് നൽകേണ്ട ഫീസും ഒടുക്കണമെന്ന് 1959-ലെ കേരള സ്റ്റാമ്പ് ആക്റ്റ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. നേരത്തെ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, തിരഞ്ഞെടുത്ത ജില്ലകളിലെ കോർപ്പറേഷൻ/ മുനിസിപ്പാലിറ്റി പ്രദേശങ്ങളിൽ 584 പാട്ടങ്ങളും പരിശോധന നടത്തിയ പതിനൊന്ന് താലൂക്കുകളിലെ പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശങ്ങളിൽ 442 പാട്ടങ്ങളും നൽകിയിട്ടുണ്ട്. ഇതിൽ 141 പാട്ടങ്ങൾ ഓഡിറ്റ് പരിശോധിച്ചു. പരിശോധിച്ച ഫയലുകളിലൊന്നും തന്നെ, പാട്ടങ്ങൾ നിയമപ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതിന്റെ രേഖകൾ ഓഡിറ്റിന് കണ്ടെത്താൻ കഴിഞ്ഞില്ല. കെഎൽഎആർ-ന് കീഴിൽ വരുന്ന പ്രദേശങ്ങളുടെയും (പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശങ്ങൾ) ആർഎഎൽഎംസിഎ-യുടെ കീഴിൽ വരുന്നവയുടെയും (മുനിസിപ്പൽ/ കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങൾ) വാർഷിക പാട്ടനിരക്കുകൾ കേരള സർക്കാർ കാലാകാലങ്ങളിൽ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന വിവിധ ഉത്തരവുകളിലൂടെ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. പാട്ടത്തുക എന്നത് ഭൂമിയുടെ വിപണി വിലയുടെ ശതമാനത്തെ അടിസ്ഥാനപ്പെടുത്തി ആയതിനാൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയും രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസും പിരിക്കാത്തത് സർക്കാരിന് വൻ നഷ്ടമാണ് വരുത്തുന്നത്. കൂടാതെ, ആർഎഎൽഎംസിഎ അനുസരിച്ച്, മൂന്ന് വർഷത്തേക്കാണ് പാട്ടം നൽകാവുന്നത്. കെഎൽഎആർ പ്രകാരം ഇത് രണ്ട് മുതൽ 10 വർഷം വരെ ആണ്.

അനുവർത്തനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രശ്നങ്ങൾ

2.1.22. പാട്ടത്തുക ഒടുക്കാതിരിക്കുന്നതും അതിനെ തുടർന്ന് പാട്ടത്തിനെടുത്ത ഭൂമി അനധികൃതമായി കൈവശം വയ്ക്കുന്നതും

പാട്ടം അനുവദിക്കാവുന്ന കാലയളവും ഈടാക്കേണ്ട വാടകയും ചട്ടങ്ങളിലും വിവിധ സർക്കാർ ഉത്തരവുകളിലും വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഭീമമായ പാട്ടവാടക കുടിശ്ശിക പിരിച്ചെടുക്കാത്തതും, കാലാകാലങ്ങളിൽ പാട്ടം പുതുക്കാനുമായും പാട്ടവാടക അടയ്ക്കാതെയും അനധികൃതമായി ഭൂമി കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നതും ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഇവ താഴെ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്നു.

- പാട്ടവാടകകൾ വർഷം തോറും പിരിച്ചെടുക്കണം. ഡിസികൾ നൽകിയ കണക്കുകൾ പ്രകാരം, 2022 മാർച്ച് വരെ, തിരഞ്ഞെടുത്ത

⁶¹ ചട്ടം 17 (ഡി)

ജില്ലകളിൽ 635.235 ഹെക്ടർ ഭൂമിക്കായി ₹338.85 കോടി പാട്ടുവാടക കുടിശ്ശികയായി ലഭിക്കാനുണ്ട്. എന്നാൽ, ഡിസികൾ നൽകിയ കണക്കുകളുടെ കൃത്യത സ്ഥിരീകരിക്കാൻ ഓഡിറ്റിന് കഴിഞ്ഞില്ല. തങ്ങളുടെ പക്കലുള്ള പതിച്ചു നൽകലുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഡോക്യൂമെന്റേഷൻ പരിഷ്കരണം ആവശ്യമാണെന്നും അതിനുള്ള നടപടികൾ നടന്നുവരികയാണെന്നും അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ, സിഎൽആർ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ജനുവരി).

- 1995-ലെ ആർഎഎൽഎംസിഎയ്ക്ക് കീഴിലുള്ള ഭൂമിയുടെ പാട്ടുവാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള നിരക്കുകൾ ചട്ടം 12(5) പ്രകാരം നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്. പാട്ടുവാടകന്റെ ആവശ്യകത അനുസരിച്ച് അത് ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ ഒരു നിശ്ചിത ശതമാനമായി നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നു. ഈ ചട്ടത്തിലെ കുറിപ്പ് (iv) പ്രകാരം, ഒരു വർഷത്തെ പാട്ടുവാടക സാമ്പത്തിക വർഷത്തിന്റെ ആദ്യ മൂന്നു മാസത്തിനുള്ളിൽ പാട്ടുവാടക അടയ്ക്കേണ്ടതാണെന്നും കുടിശ്ശിക വരുത്തുന്നവരിൽ നിന്ന് നിശ്ചിതനിരക്കിന്റെ രണ്ട് ശതമാനം പിഴപ്പലിശ ഈടാക്കണമെന്നും പറയുന്നു. അനുവദിച്ചിരിക്കുന്ന പാട്ടുവാടക മൂന്നു വർഷത്തിൽ കവിയാത്ത കാലയളവിലായിരിക്കണമെന്നും നഗരപ്രദേശങ്ങളിൽ പുതുക്കിയ പാട്ടുവാടകവധി മൂന്നു വർഷത്തിൽ കവിയാൻ പാടില്ലെന്നും ചട്ടങ്ങൾ⁶² അനുശാസിക്കുന്നു. എന്നാൽ, തിരഞ്ഞെടുത്ത ജില്ലകളിലെ 584 പാട്ടുവാടകയിൽ, നാലെണ്ണം മാത്രമേ (മുനിസിപ്പൽ/ കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ) മൂന്നു വർഷത്തിലൊരിക്കൽ പുതുക്കുന്നുള്ളൂവെന്ന് ഓഡിറ്റ് ശ്രദ്ധിച്ചു. പുതുക്കാത്തതിനാൽ പാട്ടുവാടകയിലെ ഭൂമി അനധികൃതമായി കൈവശം വെച്ചിരിക്കുകയാണ്. ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽ വന്ന ₹254.14 കോടിയുടെ പാട്ടുവാടക കുടിശ്ശിക വരുത്തിയ പതിനൊന്ന് കേസുകൾ അനുബന്ധം 2.5-ൽ നൽകിയിട്ടുണ്ട്.
- കെഎൽഎആർ-ൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം പാട്ടുവാടകന്റെ കാലാവധി രണ്ട് മുതൽ 10 വർഷം വരെ ആയിരിക്കുമെന്ന് ചട്ടം 14-ലൂടെയും, കൂടാതെ സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള നിരക്കിൽ പാട്ടുവാടക വാടക ഈടാക്കണമെന്ന് ചട്ടം 18-ലൂടെയും വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. കെഎൽഎആർ-ന് കീഴിൽ അനുവദിച്ച പാട്ടുവാടകയിനുള്ള വാടക 1975-ൽ സർക്കാർ നിശ്ചയിക്കുകയും 1985-ലും 2016-ലും ഇത് പുതുക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ, പാട്ടുവാടക അടയ്ക്കലിന്റെ പാട്ടുവാടക കുടിശ്ശിക ഒടുക്കുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ, നിർദ്ദിഷ്ട നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചതിന് ശേഷം ഡിസി അത്തരം വസ്തുവകകൾ വീണ്ടെടുക്കണമെന്ന് ചട്ടങ്ങൾ⁶³ പറയുന്നു. കെഎൽഎആർ-ന് കീഴിലുള്ള പാട്ടുവാടക ഓരോ മൂന്ന് വർഷം

⁶² ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 12(4).
⁶³ കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 18 (3)(ii).

കൂടുമ്പോഴും പുതുക്കണമെന്ന് സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ (2018⁶⁴) പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്.

എന്നാൽ, തിരഞ്ഞെടുത്ത 11 താലൂക്കുകളിലെ 442 പാട്ടങ്ങളിൽ (പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശങ്ങളിൽ) 351 എണ്ണത്തിൽ പാട്ടം നൽകിയ തീയതി, പാട്ടക്കാലാവധി തുടങ്ങിയ വിശദാംശങ്ങൾ ലഭ്യമല്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ബാക്കിയുള്ള 91 പാട്ടങ്ങളിൽ, രണ്ട് മുതൽ 10 വർഷം വരെ എന്ന നിശ്ചിത കാലയളവിന് വിരുദ്ധമായി 12 പാട്ടങ്ങളിൽ 30 വർഷം വരെയുള്ള കാലയളവിലേക്ക് പാട്ടം അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഇതിൽ, 43 കേസുകളിൽ, ചട്ടങ്ങളിൽ ആവശ്യപ്പെടുന്നതും 2018-ൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് അനുസരിച്ചും ഉള്ള നിശ്ചിത കാലയളവിനുശേഷം പാട്ടങ്ങൾ പുതുക്കുകയോ/ നവീകരിക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല.

പാട്ടം പുതുക്കാതെ പാട്ടക്കാർ ഭൂമി കൈവശം വയ്ക്കുന്നത് തുടരുകയും പാട്ടത്തുക ഈടാക്കാത്തതിനാൽ ഭീമമായ കുടിശ്ശിക കുന്നുകൂടുകയും ചെയ്യുന്നതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. എന്നാൽ, ഭൂമി വീണ്ടെടുക്കാനോ റവന്യൂ റിക്കവറി നടപടികൾ ആരംഭിക്കാനോ നടപടിയുണ്ടായിട്ടില്ല. ഇത് അനധികൃതമായി സർക്കാർ ഭൂമി കൈവശം വയ്ക്കുന്നതിലേക്ക് നയിച്ചു. ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുള്ള അലംഭാവത്തെയാണ് ഇത് സൂചിപ്പിക്കുന്നത്. ഇക്കാര്യത്തിൽ അവർക്കെതിരെ നടപടിയെടുക്കേണ്ടതാണ്.

ഇന്ത്യയുടെ കമ്പ്യൂട്ടറൈസ്ഡ് ആന്റ് ഓഡിറ്റർ ജനറലിന്റെ 2014-ലെ റിപ്പോർട്ട് നമ്പർ 6-ൽ ഇക്കാര്യം ചൂണ്ടിക്കാട്ടിയിരുന്നെങ്കിലും പാട്ടവാടക ഒടുക്കുന്നതിലെ വീഴ്ച ഇപ്പോഴും തുടരുകയാണ്⁶⁵.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ, പാട്ടത്തിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ സൂക്ഷിക്കുന്നതിൽ പിഴവുകൾ ഉണ്ടെന്ന് സർക്കാർ സമ്മതിക്കുകയും (2023 ജനുവരി) അവ പരിഹരിക്കുവാനുള്ള ശ്രമം നടന്നുവരികയാണെന്ന് പ്രസ്താവിക്കുകയും ചെയ്തു.

2.1.23. പാട്ടത്തിനെടുത്ത ഭൂമി അന്യാധീനപ്പെടുത്തൽ/ നിയമവിരുദ്ധമായി കൈവശം വയ്ക്കൽ

1947-ലെ കുത്തകപാട്ടം⁶⁶ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 26(ബി)(i) പ്രകാരം, പട്ടയം അനുവദിച്ച അധികാരിയിൽ നിന്ന് മുൻകൂർ അനുമതി വാങ്ങാതെ പാട്ടക്കാരൻ പാട്ടം അന്യാധീനപ്പെടുത്താൻ പാടില്ല. കെഎൽഎആർ നിലവിൽ വന്നതിന് ശേഷം, കെഎൽഎആർ രൂപീകരിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന എല്ലാ കുത്തകപാട്ടങ്ങളും കെഎൽഎആർ അനുസരിച്ച് പരിഷ്കരിക്കാൻ നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ടുള്ള വിവിധ ഉത്തരവുകൾ സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ചു. കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 15(2) പ്രകാരം, ഈ ചട്ടങ്ങൾക്ക്

⁶⁴ സ.ഉ(ആർ.റ്റി) നമ്പർ 276/2018/റവന്യൂ തീയതി 2018 ഓഗസ്റ്റ് 03
⁶⁵ റിപ്പോർട്ട് പിഎസി ചർച്ച ചെയ്തെങ്കിലും ശിപാർശകൾ ലഭ്യമായിട്ടില്ല (ജനുവരി 2023)
⁶⁶ കുത്തക പാട്ടം എന്നാൽ പുറമ്പോക്കും മറ്റ് സർക്കാർഭൂമിയും സർക്കാർഭൂമിയിൽ നിൽക്കുന്ന മരങ്ങളും പാട്ടത്തിനെടുക്കുന്നത് ഉൾപ്പെടുന്നു

കീഴിൽ അനുവദിച്ചിരിക്കുന്ന പാട്ടം അല്ലെങ്കിൽ ലൈസൻസുകൾക്ക് പിന്തുടർച്ച ആകാമെങ്കിലും അന്യാധീനപ്പെടുത്താൻ പാടില്ല, കൂടാതെ ചട്ടം 15(4) പ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുത്ത ആൾ പാട്ടം അനുവദിച്ചതിലെ ഏതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുകയാണെങ്കിൽ പാട്ടം റദ്ദ് ചെയ്യപ്പെടാവുന്നതുമാണ്.

മുവാറ്റുപുഴ താലൂക്കിന് കീഴിലുള്ള ആരക്കുഴ വില്ലേജിൽ, താഴെ പറയുന്ന കേസുകളിൽ, കുത്തകപാട്ടം നിയമങ്ങൾ നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന കാലത്ത് പാട്ടത്തിന് നൽകിയ ഭൂമി യഥാർത്ഥ പാട്ടക്കാരനോ അവരുടെ നിയമപരമായ അവകാശികളോ അല്ലാത്ത വ്യക്തികളുടെ കൈവശമാണെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

പട്ടിക 2.3: പാട്ടഭൂമി കൈമാറ്റം സംബന്ധിച്ച വിശദാംശങ്ങൾ

ക്രമ നമ്പർ	സർവ്വേ നമ്പർ	കുത്തകപാട്ട കരാർ നമ്പർ	ഭൂമിയുടെ വിസ്തൃതി	മൂന്നാം കക്ഷി അനധികൃതമായി കൈവശപ്പെടുത്തിയ പ്രദേശം
1.	131/1എ1	111/63	50 സെന്റ്	50 സെന്റ്
2.	131/1എ	44/124	66 സെന്റ്	50 സെന്റ്
3.	877/1	3/50	61.50 സെന്റ്	50 സെന്റ്
4.	131/1എ	18/124	257 സെന്റ്	47 സെന്റ്

(ഉറവിടം: ആരക്കുഴ വില്ലേജിലെ രേഖകൾ)

ഈ കേസുകളിലെല്ലാം ഭൂമി മൂന്നാമതൊരാളുടെ കൈവശമാണെന്ന വസ്തുത വില്ലേജ് ഓഫീസർ നേരത്തേ തന്നെ (2016-ലും, 2017-ലും) റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

പാട്ടത്തിന് നൽകിയ ഭൂമി യഥാർത്ഥ പാട്ടക്കാരന്റെ കൈവശമില്ലെന്നും നിലവിലെ കൈവശക്കാരൻ/ മൂന്നാം കക്ഷി കുത്തകപാട്ടഭൂമി അനധികൃത മാർഗത്തിലൂടെ കൈവശപ്പെടുത്തിയതാണെന്നും അത് നിയമാനുസൃതമല്ലെന്നും കണ്ടെത്തിയതായി മുവാറ്റുപുഴ തഹസിൽദാർ അറിയിച്ചു (2022 ജൂലൈ).

സിഎൽആർ നിരീക്ഷണം അംഗീകരിക്കുകയും (2022 നവംബർ) ഭൂമി അടിയന്തരമായി തിരിച്ചെടുത്ത് കൈവശം വയ്ക്കാൻ ഡിസിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് അറിയിക്കുകയും ചെയ്തു.

കെഎൽഎആർ പ്രകാരമുള്ള പാട്ടവാടക നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. കൂടാതെ, അനധികൃതമായി കൈവശം വയ്ക്കൽ 2016-ൽ തന്നെ റവന്യൂ അധികൃതർക്ക് അറിയാമായിരുന്നെങ്കിലും ചട്ടപ്രകാരം ഭൂമി തിരിച്ചെടുക്കാൻ നടപടിയുണ്ടായില്ല.

വിഷയം പരിശോധിക്കുമെന്ന് അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി), സിഎൽആർ പ്രസ്താവിച്ചു.

2.1.24. പൊതു ആവശ്യത്തിന് വേണ്ട ഭൂമി തിരിച്ചെടുക്കാത്തത്

സർക്കാർ ആവശ്യങ്ങൾക്കോ അല്ലെങ്കിൽ പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കോ ഭാവിയിൽ ആവശ്യം വരാൻ സാധ്യതയുള്ളതും എന്നാൽ ഉടനടി ആവശ്യമില്ലാത്തതുമായ ഭൂമി ഏതെങ്കിലും താൽക്കാലിക ആവശ്യങ്ങൾക്ക്

പാട്ടത്തിന് നൽകാമെന്നും ഏതെങ്കിലും പൊതു ആവശ്യത്തിന് ഭൂമി ആവശ്യമില്ലെന്ന് പാട്ടം നൽകുന്ന അധികാരിക്ക് ബോധ്യപ്പെട്ടാൽ മാത്രമേ പാട്ടം നീട്ടിക്കൊടുക്കാവൂ എന്നും ചട്ടങ്ങൾ⁶⁷ പറയുന്നു..

ഈ റിപ്പോർട്ടിന്റെ ഖണ്ഡിക 2.1.20.3-ൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്നതുപോലെ, തുറമുഖ വകുപ്പിന്റെ പക്കലുണ്ടായിരുന്ന കോഴിക്കോട് താലൂക്കിലുള്ള ബേപ്പൂർ വില്ലേജിലെ 5.53 ഏക്കർ സ്ഥലം റവന്യൂ വകുപ്പ് 10 വർഷത്തേക്ക് സിൽക്കിന് പാട്ടത്തിന് നൽകി. സിൽക്കിന് നൽകിയ ഭൂമി നിലവിലുള്ള തുറമുഖം വികസിപ്പിക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായതിനാൽ, തുറമുഖ വകുപ്പ് കോഴിക്കോട് ഡി.സി.യോട് ഭൂമി തിരികെ നൽകാൻ അഭ്യർത്ഥിച്ചു (1993 ഡിസംബർ). എന്നാൽ റവന്യൂ വകുപ്പ് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയോ തുറമുഖ വകുപ്പിന് തിരികെ നൽകുകയോ ചെയ്തില്ല. ഓഡിറ്റ്, റവന്യൂ അധികാരികളുമായി ചേർന്ന് നടത്തിയ (2022 ജൂലൈ) സംയുക്ത പരിശോധനയിൽ പാട്ടത്തിനെടുത്ത ഭൂമിയിൽ സിൽക്ക് ഒരു പ്രവർത്തനവും നടത്തുന്നില്ലെന്ന് കണ്ടെത്തി.

പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വേണ്ടി, പാട്ടത്തിന് നൽകിയ ഭൂമി റവന്യൂ അധികാരികൾ തിരിച്ചെടുക്കാത്തത് സംസ്ഥാന താൽപര്യങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധവും നിയമത്തിന്റെയും ചട്ടങ്ങളുടെയും ലംഘനവുമാണ്.

വിഷയം പരിശോധിക്കുമെന്ന് അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ സിഎൽആർ പ്രസ്താവിച്ചു (2023 ജനുവരി).

ലൈസൻസ് മുഖേനയുള്ള പതിച്ചുനൽകൽ

കളിസ്ഥലങ്ങൾ, പന്തലുകളോ ഷെഡുകളോ സ്ഥാപിക്കൽ, സിനിമാ വിനോദങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ലൈസൻസ് നൽകാം. ലൈസൻസ് അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഭൂമി നൽകുന്നതിന് കെഎൽഎആർ-ലും ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലും വ്യവസ്ഥയില്ല. ലൈസൻസ് നിരക്കുകൾ ദിവസ-അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിശ്ചയിച്ച് സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്⁶⁸. സംസ്ഥാനത്തിനകത്തുള്ളതും ആർഎഎൽഎംസിഎ-യുടെ കീഴിൽ വരുന്നതുമായ തറ വാടക, ലൈസൻസ് എന്നിവ സംബന്ധിച്ച എല്ലാ കേസുകളും ഇനി മുതൽ പാട്ട വാടകയായി കണക്കാക്കണമെന്ന് 2016 ജനുവരിയിൽ സർക്കാർ ഒരു വിജ്ഞാപനം⁶⁹ പുറപ്പെടുവിക്കുകയുണ്ടായി.

സഹകരണ സംഘങ്ങൾക്കുള്ള പാട്ടത്തിന്റെ നിരക്ക് വ്യക്തമാക്കുന്ന ചട്ടങ്ങൾ⁷⁰ നിലവിലുണ്ടെങ്കിലും, സഹകരണ സംഘത്തിന് തിരുവനന്തപുരം നഗരത്തിലെ ഒരു പ്രധാന സ്ഥലത്ത് 2008 മുതൽ ലൈസൻസ് മുഖേന ഭൂമി നൽകിയ ഒരു സന്ദർഭം ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഇത് താഴെ വിശദമാക്കിയിരിക്കുന്നു.

⁶⁷ ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 12(1), ചട്ടം 16
⁶⁸ സ.ഉ (എം.എസ്) 1028/85/ആർഡി തീയതി 19.12.1985
⁶⁹ 28.01.2016-ലെ സ.ഉ (പി) നമ്പർ 64/2016/ആർഡി വിജ്ഞാപനം ചട്ടം 12(5)-ന് താഴെ (ii) എന്ന കുറിപ്പായി ചേർത്തു.
⁷⁰ ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 12

2.1.25. ലൈസൻസ് മുഖേനയുള്ള ക്രമരഹിതമായ പതിച്ചുനൽകൽ.

ആസ്ഥാന സമുച്ചയം നിർമ്മിക്കുന്നതിനായി 18.750 സെന്റ് സ്ഥലം⁷¹, മുൻകൂർ കൈവശാവകാശം നൽകിക്കൊണ്ട് കേരാഫെഡിന്⁷² കൈമാറാൻ സർക്കാർ ഉത്തരവായി (2000 മെയ്). 2004 ഡിസംബറിൽ റവന്യൂ വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി, സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം⁷³ ചെയ്ത നിരക്കുകൾക്കനുസൃതമായി കേരാഫെഡിൽ നിന്ന് പാട്ടവാടക ഈടാക്കാൻ ഡിസിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകി. പാട്ടവാടക അടയ്ക്കാനുള്ള സാഹചര്യത്തിലല്ലെന്ന് കേരാഫെഡ് ചെയർമാൻ അറിയിച്ചു (2007 ജൂൺ). തുടർന്ന്, മൂന്ന് വർഷം കൂടുമ്പോൾ ലൈസൻസ് പുതുക്കണമെന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ, കേരാഫെഡിന് അവരുടെ ആസ്ഥാന സമുച്ചയം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് പ്രതിവർഷം സെന്റിന് ₹5,000 എന്ന നിരക്കിൽ ലൈസൻസ് അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഭൂമി നൽകുന്നതിന് സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു (2008 മെയ്).

1995-ലെ ആർഎഎൽഎംസിഎയിൽ, ലൈസൻസ് മുഖേനയുള്ള പതിച്ചുനൽകലുകളുടെ നിരക്കുകളോ കാലാവധിയോ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ, ഒരു പ്രധാന സ്ഥലത്തുള്ള ഭൂമിക്ക് പാട്ടനിരക്കുകളേക്കാൾ വളരെ കുറവായി സെന്റിന് പ്രതിവർഷം ₹5,000 ലൈസൻസ് ഫീസ് നിശ്ചയിച്ച് നൽകുന്നതിന് സർക്കാർ സ്വീകരിച്ച മാനദണ്ഡം സർക്കാർ ഖജനാവിന്റെ താൽപര്യങ്ങൾക്കെതിരായിരുന്നു. കൂടാതെ, 2000 മെയ് 12 മുതൽ 2008 മെയ് 29 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ കേരാഫെഡിൽ നിന്ന് ഒരു വാടകയും വകുപ്പ് ഈടാക്കിയിട്ടില്ല. മാത്രവുമല്ല, 2016 ജനുവരിയിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച വിജ്ഞാപനം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ പ്രതിവർഷം, ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ രണ്ട് ശതമാനം നിരക്കിലുള്ള പാട്ടവാടക, ഒടുക്കുവാൻ കൈവശക്കാരന് ബാധ്യസ്ഥതയുണ്ടായിരുന്നു. ഇത് ഒടുക്കിയിട്ടുമില്ല.

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ, (2023 ജനുവരി) ലൈസൻസ് മുഖേന ഭൂമി നൽകരുതായിരുന്നെന്ന ഓഡിറ്റിന്റെ കണ്ടെത്തലിനോട് എസിഎസ് യോജിക്കുകയും, ഇത് പാട്ടമായി മാറ്റുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുമെന്നും അറിയിച്ചു.

വരുമാനം ഈടാക്കാത്തത്

സർക്കാരിന് ലഭിക്കേണ്ട വരുമാനം കൃത്യമായി വിലയിരുത്തുകയും സമാഹരിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ടോ എന്ന് പരിശോധിക്കാൻ ഓഡിറ്റ് ഒരു ശ്രമം നടത്തി. എന്നാൽ, പാട്ടത്തിന് നൽകിയതിന്റെയോ പാട്ടക്കുടിശ്ശികയുടേയോ പാട്ടത്തുക ഈടാക്കിയതിന്റെയോ വിശ്വസനീയവും സമഗ്രവുമായ ഒരു ഡോക്യുമെന്റേഷൻ ഇല്ലാത്തതിനാൽ, ഇത് പാട്ടമായി മാറ്റുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുമെന്നും അറിയിച്ചു.

⁷¹ തൈക്കാട് വില്ലേജിലെ സർവ്വേ നമ്പർ 90/1 (തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനിലെ ഒരു പ്രധാന സ്ഥലം)
⁷² കേരകർഷക സഹകരണ ഫെഡറേഷൻ - കേരള സർക്കാരിന്റെ കീഴിലുള്ള ഒരു സഹകരണ സംഘം
⁷³ സ.ഉ (പി) 126/04/ആർഡി തീയതി 14 മെയ് 2004

സർക്കാർ സൂക്ഷിക്കുന്നില്ലെന്ന് നിരീക്ഷിച്ചു. ഇക്കാര്യത്തിൽ വീഴ്ചകളുണ്ടെന്നും ഇവ കാര്യക്ഷമമാക്കാനുള്ള ശ്രമത്തിലാണെന്നും ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകളെ കുറിച്ച് ചർച്ച ചെയ്യാൻ നടത്തിയ അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി) വകുപ്പ് സമ്മതിച്ചു. അത്തരം ഡോറയുടെ അഭാവത്തിൽ, ഗുണഭോക്താക്കളിൽ നിന്ന് പാട്ടവാടക ഈടാക്കാത്തതിന്റെ പേരിൽ ഖജനാവിന് സംഭവിച്ച കൃത്യമായ നഷ്ടം കണക്കാക്കുവാൻ ഓഡിറ്റിന് കഴിഞ്ഞില്ല. സെക്യൂരിറ്റി ഡെപ്പോസിറ്റ് വാങ്ങാത്തത്, പാട്ട വാടക എഴുതിത്തള്ളൽ തുടങ്ങിയവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ട കണ്ടെത്തലുകൾ ചുവടെ നൽകുന്നു.

2.1.26. ഒരു വർഷത്തെ വാടക സെക്യൂരിറ്റിയായി നിക്ഷേപിക്കാത്തത്

കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 18(2) പ്രകാരം, സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ച നിരക്കുകളിൽ വാടക നൽകുന്നതിന് പുറമെ ഒരു വർഷത്തെ വാടകയ്ക്ക് തുല്യമായ തുക സെക്യൂരിറ്റിയായി പാട്ടക്കാരൻ സർക്കാരിൽ മുൻകൂറായി നിക്ഷേപിക്കണം. എന്നാൽ, തിരഞ്ഞെടുത്ത 11 താലൂക്കുകളിൽ പത്തിലും⁷⁴ ഒരു വർഷത്തെ വാടക മുൻകൂറായി സർക്കാരിൽ നിക്ഷേപിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. പത്ത് താലൂക്കുകളിൽ, മുവാറ്റുപുഴ താലൂക്കിലും ഉടുമ്പൻചോല താലൂക്കിലും ഏതാനും⁷⁵ കേസുകളിൽ സെക്യൂരിറ്റി ഡെപ്പോസിറ്റ് വാങ്ങിയിട്ടുണ്ട്. എന്നിരുന്നാലും, പാട്ടക്കാരൻ പാട്ടഭൂമി കൈവശം വയ്ക്കുകയായിരുന്നു. തെരഞ്ഞെടുത്ത താലൂക്കുകളിൽ, കെഎൽഎആർ-ന് കീഴിൽ ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ അനുവദിച്ച എഴ് പാട്ടങ്ങളിലുമായി⁷⁶ സെക്യൂരിറ്റി ഡിപ്പോസിറ്റായ ₹4.93 ലക്ഷം ഈടാക്കിയിട്ടില്ലായിരുന്നുവെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

2.1.27. പാട്ടവാടക സർക്കാർ എഴുതിത്തള്ളിയത് - ഖജനാവിന് ₹29 കോടിയുടെ നഷ്ടം

ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിൽ സർക്കാർഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങളും കാലയളവും⁷⁷ വിവരിക്കുകയും ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വാർഷിക പാട്ടവാടക നിശ്ചയിക്കണമെന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. മൂന്ന് വർഷം കൂടുമ്പോൾ പാട്ടം പുതുക്കണം, പാട്ടത്തിനായുള്ള നിരക്കുകൾ കാലാകാലങ്ങളിൽ സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യുന്നു. പാട്ടക്കാരൻ, പാട്ടക്കാരലാവധിയിൽ പാട്ടവാടക നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥനും, സാമ്പത്തിക വർഷത്തിന്റെ ആദ്യ മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ അത് അടയ്ക്കേണ്ടതുമാണ്. കൂടാതെ കുടിശ്ശിക വരുത്തുന്നവരിൽ നിന്നും, നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന നിരക്കുകൾക്ക് പുറമേ രണ്ട് ശതമാനം പിഴപ്പലിശ കൂടി ഈടാക്കും. ആർഎഎൽഎംസിഎ-യിലെ ചട്ടം 20 പ്രകാരം, സർക്കാരിന്

⁷⁴ ഇടുക്കി താലൂക്കിൽ പാട്ടം നൽകിയിട്ടില്ല.
⁷⁵ മുവാറ്റുപുഴ താലൂക്ക് - കെഎൽഎആർ-ന് കീഴിലുള്ള 27 പാട്ടങ്ങളിൽ 25 എണ്ണത്തിലും പിരിച്ചെടുത്തിട്ടില്ല. ഉടുമ്പൻചോല താലൂക്ക് - 21 കേസുകളിൽ 14 എണ്ണത്തിലും പിരിച്ചെടുത്തിട്ടില്ല.
⁷⁶ ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ അനുവദിച്ച ആകെ 23 പാട്ടങ്ങളിൽ 16 എണ്ണം ആർഎഎൽഎംസിഎ പ്രകാരം അനുവദിച്ചവയാണ്.
⁷⁷ മൂന്ന് വർഷത്തിൽ കൂടതൽ

നൽകേണ്ട തുകകൾ ഒടുക്കുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ, ആ തുക നിലവിലുള്ള റവന്യൂ റിക്കവറി നിയമത്തിന് കീഴിൽ ഭൂമിയുടെ റവന്യൂ കുടിശ്ശികയായി കണക്കാക്കി പിരിച്ചെടുക്കാവുന്നതാണ്.

പട്ടിക 2.4-ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് സർക്കാർഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകി അവർ സർക്കാരിന് വാർഷിക പാട്ടവാടക നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥരുമായിരുന്നു. ഈ സ്ഥാപനങ്ങൾ ചട്ടപ്രകാരം പാട്ടം പുതുക്കുകയോ പാട്ടവാടക നൽകുകയോ ചെയ്യാത്തതിനാൽ വൻതുക കുടിശ്ശികയായി കുടിഞ്ഞുകൂടി. എന്നാൽ, ചട്ടങ്ങളനുസരിച്ച് തുക പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനുപകരം, കുടിശ്ശികയുള്ള പാട്ടവാടകയുടെ 0.2 ശതമാനം ഈടാക്കി മൂന്ന് വർഷത്തിലൊരിക്കൽ പാട്ടം പുതുക്കണമെന്ന വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് വിധേയമായി നിലവിലെ വിപണി വിലയുടെ അഞ്ച് ശതമാനം പാട്ടവാടകയിൽ 30 വർഷത്തേക്ക് ഈ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ പാട്ടം പുതുക്കുന്നതിന് സർക്കാർ അനുമതി നൽകി (2016 മാർച്ച്). വിശദാംശങ്ങൾ ചുവടെയുള്ള പട്ടികയിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു.

പട്ടിക 2.4: സർക്കാർ എഴുതിത്തള്ളിയ പാട്ടവാടകയുടെ വിശദാംശങ്ങൾ

പാട്ടക്കാരന്റെ പേര് (സ്ഥാപനം) - ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം (വില്ലേജ്)	03.03.2016 ലെ പാട്ടവാടക കുടിശ്ശിക (₹)	03.03.2016 ലെ ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നൽകേണ്ട പാട്ടവാടക (₹)	സർക്കാരിന് നഷ്ടമായ തുക (₹)	സർക്കാർ ഉത്തരവ് നമ്പർ
തിരുവനന്തപുരം ടെനീസ് ക്ലബ്ബ് - 4 ഏക്കർ 7 സെന്റ് (ശാന്തമംഗലം വില്ലേജ്)	11,09,10,955	2,21,822	11,06,89,133	സ.ഉ. (എം. എസ്) നം. 229/2016/റവന്യൂ, തീയതി 03.03.2016
മന്നം മെമ്മോറിയൽ നാഷണൽ ക്ലബ്ബ് - 1 ഏക്കർ 1 സെന്റ് (വഞ്ചിയൂർ വില്ലേജ്)	18,40,78,001	3,68,156	18,37,09,845	സ.ഉ. (എം. എസ്) നം. 231/2016/റവന്യൂ, തീയതി 03.03.2016
ആകെ	29,49,88,956	5,89,978	29,43,98,978	

(ഉറവിടം: തിരുവനന്തപുരം ജില്ലാ കളക്ടറേറ്റിൽ നിന്ന് ലഭിച്ച വിവരങ്ങൾ)

തിരുവനന്തപുരം ടെനീസ് ക്ലബ്ബ് ₹2.22 ലക്ഷം ഒടുക്കിയെങ്കിലും, ഓരോ മൂന്നു വർഷത്തിലും പാട്ടം പുതുക്കാതെ, ക്ലബ്ബ് ഇപ്പോഴും ഭൂമി കൈവശം വച്ചിരിക്കുകയാണ് (2022 നവംബർ). മന്നം മെമ്മോറിയൽ നാഷണൽ ക്ലബ്ബ്⁷⁸ തുകയൊന്നും ഒടുക്കാതെയും പാട്ടം പുതുക്കാതെയും ഭൂമി കൈവശം വയ്ക്കുന്നത് തുടരുന്നു.

വാടക കുടിശ്ശിക ₹29.50 കോടിയിൽ നിന്ന് ₹0.06 കോടിയായി കുറച്ചതോടെ ഖജനാവിന് ₹29.44 കോടിയുടെ നഷ്ടമുണ്ടായതായി ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തി.

സർക്കാരിന്റെ പ്രത്യേക അധികാരങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ചുകൊണ്ടാണ് പാട്ടവാടക കുറച്ചതെന്ന് അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ എസിഎസ് പ്രസ്താവിച്ചു

⁷⁸ വിനോദ പരിപാടികൾ, ജിനേഷ്യൂ നടത്തിപ്പ്, ഹാളുകൾ വാടകയ്ക്ക് നൽകൽ തുടങ്ങിയവയായിരുന്നു മന്നം മെമ്മോറിയൽ ക്ലബ്ബ് നടത്തിയ പ്രവർത്തനങ്ങൾ.

(2023 ജനുവരി). എന്നിരുന്നാലും, ക്ലബ്ബുകളുടെ വരുമാനം ഉണ്ടാക്കുന്ന വാണിജ്യ പ്രവർത്തനങ്ങളുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ പാട്ടു വാടക കുറച്ചതിനെ കാനോണുണ്ട്.

2.1.28. പാട്ടുവാടക കണക്കുകൂട്ടിയതിലെ പിഴകു

കേരള സർക്കാർ തിരുവനന്തപുരത്തെ വിമൻസ് ക്ലബ്ബിന് 54 സെന്റ്⁷⁹ ഭൂമി പാട്ടത്തിന് (1961 ജനുവരി) നൽകി. 1996 ഏപ്രിൽ മുതൽ 2007 മാർച്ച് വരെയുള്ള കാലയളവിലേയ്ക്കായുള്ള ₹51.30 ലക്ഷത്തിന്റെ ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസ് (2007 ഏപ്രിൽ) ഡിസി ക്ലബ്ബിന് നൽകുകയും, അത് സ്റ്റേ ചെയ്യുന്നതിന് ക്ലബ്ബ് അപ്പീൽ നൽകുകയും ചെയ്തു (2007 ഓഗസ്റ്റ്). സ്റ്റേയ്ക്കുള്ള അപേക്ഷ സിഎൽആർ അനുവദിക്കുകയും (2007 സെപ്റ്റംബർ) പിന്നീട്, 2009 ഡിസംബറിൽ സ്റ്റേ ഒഴിവാക്കുകയും ചെയ്തു. 2010 മാർച്ച് 31 വരെയുള്ളതും (₹73.58 ലക്ഷം) 2014 ഒക്ടോബർ 31 വരെയുള്ള ₹141.24 ലക്ഷത്തിന്റെയും ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസുകൾ യഥാക്രമം 2010 മെയിലും 2014 നവംബറിലും ഡിസി നൽകുകയുണ്ടായി. എന്നാൽ ക്ലബ്ബ്, പാട്ടുവാടക ഒടുക്കിയിട്ടില്ല.

2014 നവംബറിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസിനെതിരെ, ക്ലബ്ബ് ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതിയെ സമീപിക്കുകയും, ഹർജിക്കാരൻ രണ്ടാഴ്ചയ്ക്കുള്ളിൽ ₹ അഞ്ച് ലക്ഷം ഒടുക്കണമെന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ തുടർനടപടികൾക്ക് ഇടക്കാല സ്റ്റേ നൽകി കോടതി ഉത്തരവിടുകയും ചെയ്തു (2015 ഓഗസ്റ്റ്). 2015 സെപ്റ്റംബറിൽ ഹർജിക്കാരൻ തുക ഒടുക്കി. അതിനുശേഷം ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസ് നൽകിയെങ്കിലും (2020 ഫെബ്രുവരി 25, 2022 ജൂൺ 24) ക്ലബ്ബ് ഇതുവരെ തുക ഒടുക്കിയിട്ടില്ല. നാളിതുവരെ (2022 നവംബർ) സ്റ്റേ നീക്കിയിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഇത് ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചപ്പോൾ, സ്റ്റേ ഉത്തരവിന്റെ കാര്യം 2022 ജൂലൈയിൽ മാത്രമാണ് തങ്ങളുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടതെന്ന് ഡിസി മറുപടി നൽകി.

പാട്ടുവാടക കണക്കാക്കിയത് പരിശോധിച്ചപ്പോൾ 2007 ഏപ്രിലിൽ നൽകിയ ₹51.30 ലക്ഷത്തിന്റെ ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസിൽ, 1997 ഏപ്രിൽ മുതൽ 1998 മാർച്ച് വരെയുള്ള കാലയളവിലെ കുടിശ്ശികയായ ₹21.60 ലക്ഷം, കണക്കാക്കിയിട്ടില്ലായിരുന്നെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽ പെട്ടു. 1995 നവംബർ 14 മുതൽ 2004 മാർച്ച് 31 വരെയുള്ള കാലയളവിലെ പാട്ടുവാടക, വാണിജ്യ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് ബാധകമായ 20 ശതമാനത്തിന് പകരം 10 ശതമാനമായാണ് കണക്കാക്കിയതെന്നും ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. തുടർന്നുള്ള ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസുകളിലും ഇതിന്റെ സ്വാധീനം ഉണ്ടായതായി ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തുകയും, ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതി അവരുടെ വിധി 2014 നവംബറിൽ നൽകിയ ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പ്രസ്താവിച്ചതും, 1995 നവംബർ 14 മുതൽ 2014 മാർച്ച് 31 വരെയുള്ള കാലയളവിലെ പാട്ടുവാടക കുടിശ്ശിക ₹174.23 ലക്ഷത്തിന് പകരം ₹141.24

⁷⁹ അഞ്ചാമട വില്ലേജിലെ (ഇപ്പോൾ ശാസ്താംഗലം വില്ലേജ്) സർവ്വേ നമ്പർ 208, 212, 213, 214 എന്നിവയിൽ

ലക്ഷം എന്ന് തെറ്റായി⁸⁰ കണക്കാക്കിയതിന്റെ ഫലമായി, ഡിമാൻഡിൽ ₹32.99 ലക്ഷത്തിന്റെ കുറവുണ്ടാകുകയും ചെയ്തു. വിശദാംശങ്ങൾ അനുബന്ധം 2.6-ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു.

കോടതിവിധി ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടാതിരുന്നതിനാൽ, 2015 ഓഗസ്റ്റിൽ ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഇടക്കാല സ്റ്റേ നീക്കാനുള്ള നടപടികളൊന്നും തങ്ങൾ എടുത്തില്ലായിരുന്നുവെന്ന് സിഎൽആർ മറുപടി നൽകി (2022 സെപ്റ്റംബർ). കൂടാതെ ₹21.60 ലക്ഷം കണക്കുകൂട്ടാൻ വിട്ടുപോയത് ഒരു ക്ലിറിക്കൽ തെറ്റ് ആയിരുന്നെന്നും അംഗീകരിച്ചു. 2004 മാർച്ച് 31 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ, വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ 20 ശതമാനം നിരക്കിൽ പാട്ടുവാടക ബാധകമാക്കേണ്ടതിനെ സംബന്ധിച്ച് സിഎൽആർ മറുപടി നൽകിയത്, ആർഎഎൽഎംസിഎ പ്രകാരമുള്ള വാണിജ്യേതര ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ബാധകമായ 10 ശതമാനം നിരക്കിലാണ് ഇത് കണക്കാക്കിയതെന്നാണ്.

2007 മാർച്ച് വരെയുള്ള കാലയളവിലെ ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസിനെതിരായ അപ്പീലിൽ തഹസിൽദാർ തന്റെ കാര്യവിവരണ പത്രികയിൽ, ഭൂമി വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിച്ചിരുന്നതായി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്, ആയതിനാൽ മറുപടി സ്വീകാര്യമല്ല. റവന്യൂ അധികാരികളുമായുള്ള സംയുക്ത പരിശോധനയിൽ (2022 സെപ്റ്റംബർ), ക്ലബ്ബ് ഇപ്പോഴും വാണിജ്യ പ്രവർത്തനങ്ങൾ തുടരുന്നതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. എന്നാൽ, ചട്ടലംഘനത്തിനെതിരെ യാതൊരു നടപടിയും അധികൃതരുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് ഉണ്ടായിട്ടില്ല.

അങ്ങനെ, പാട്ടുവാടകയുടെ കണക്കുകൂട്ടലിലെ പിഴവുകൾ മൂലം 2014 മാർച്ച് വരെയുള്ള ഡിമാൻഡിൽ ₹32.99 ലക്ഷത്തിന്റെ കുറവ് ഉണ്ടായി. കേസിൽ കക്ഷിയായ അധികാരികൾ കോടതി സ്റ്റേയെക്കുറിച്ച് അറിഞ്ഞിരുന്നില്ലെന്നും അതിനാൽ സ്റ്റേ നീക്കാൻ നടപടിയൊന്നും ഉണ്ടായില്ലെന്നും ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. ഇത് സർക്കാരിന് ലഭിക്കേണ്ട വരുമാനം മുടങ്ങുന്നതിന് കാരണമായി. സർക്കാരിന് സാമ്പത്തിക നഷ്ടം വരുത്തിയതിന് ഉത്തരവാദികളായ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരെ സർക്കാർ നടപടിയെടുക്കേണ്ടതാണ്.

നിരീക്ഷണം

നൽകിക്കഴിഞ്ഞ പതിച്ചുനൽകലുകളുടെ മേൽ, നിരീക്ഷണം നടത്താനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ കെഎൽഎആർ-ലോ ആർഎഎൽഎംസിഎ-ലോ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല. പതിച്ചുനൽകിയ ഭൂമി മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കുന്ന ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ട സംഭവങ്ങൾ, ഫലപ്രദമായ നിരീക്ഷണ സംവിധാനത്തിന്റെ ആവശ്യകത ഉയർത്തിക്കാട്ടുന്നു. കൂടാതെ, പാട്ടുത്തിന് നൽകിയ ഭൂമിയിലെ കുറവ്, പിഎസി ശിപാർശകൾ നടപ്പാക്കാത്തത്, ആനുകാലിക പരിശോധനകൾ നടത്താത്തത്,

⁸⁰ 13.11.1995 മുതൽ 31.03.2004 വരെയുള്ള കാലയളവിലേക്ക് പാട്ടുവാടക നിരക്ക് 20 ശതമാനത്തിന് പകരം 10 ശതമാനമായി കണക്കാക്കി.

രജിസ്റ്ററുകൾ സൂക്ഷിക്കുന്നതിലെ പോരായ്മ, മുതലായ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ട ആന്തരിക നിയന്ത്രണ സംവിധാനത്തിലുള്ള ന്യൂനതകൾ ചുവടെ വിശദമായി പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്നു.

2.1.29. പാട്ടത്തിന് നൽകിയ ഭൂമിയിലെ കുറവ്/ നഷ്ടം

മൂന്ന് കേസുകളിൽ, പാട്ടത്തിന് നൽകിയ സർക്കാർഭൂമിയിൽ കുറവ്/ നഷ്ടം ഉണ്ടായതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. എന്നാൽ, ഇക്കാര്യത്തിൽ സർക്കാരിന്റെ ഭാഗത്തുനിന്ന് ഒരു നടപടിയും ഉണ്ടായിട്ടില്ല. സംഭവങ്ങൾ താഴെ കൊടുക്കുന്നു.

തിരുവനന്തപുരം താലൂക്കിലെ തൈക്കാട് വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 2699, 2704, 2707 എന്നിവിടങ്ങളിലെ 17.092 സെന്റ് സർക്കാർഭൂമി, ശ്രീകുമാർ തീയേറ്ററിന്റെ മുൻവശത്ത് കാർ പാർക്കിങ് ഏരിയയായി ഉപയോഗിക്കുന്നതിന് വേണ്ടി തിരുവനന്തപുരത്തെ സിറ്റി തിയേറ്റേഴ്സിന്റെ പ്രൊഫ്രൈറ്റർക്ക് 1948-ൽ പാട്ടത്തിന് നൽകി. പാട്ടം 1978 വരെ (ഉടമസ്ഥന്റെ മരണം വരെ) മാത്രം പുതുക്കിയിരുന്നു. എന്നാൽ, അദ്ദേഹത്തിന്റെ നിയമപരമായ അവകാശികൾ പാട്ടം പുതുക്കാതെ തന്നെ തുടർന്നും കൈവശം വയ്ക്കുകയും ഉപയോഗിക്കുകയും ചെയ്തു (2023 ജനുവരി).

2006-ൽ, റോഡിന്റെ വീതി കൂട്ടുന്നതിനായി ഒമ്പത് സെന്റ് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയും⁸¹, ബാക്കി 8.092 സെന്റ് ഭൂമി സിറ്റി തിയേറ്റേഴ്സിന്റെ കൈവശം തുടരുകയും ചെയ്തു. 2008-ൽ റീസർവ്വേ നടത്തിയശേഷം (ബ്ലോക്ക് നമ്പർ 113-ൽ റീസർവ്വേ നമ്പർ 49) 8.092 സെന്റ് പാട്ട ഭൂമി റവന്യൂ രേഖകളിൽ യഥാർത്ഥ പാട്ടക്കാരന്റെ മകന്റെ പേരിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഇയാളുടെ പേരിൽ ഈ ഭൂമിക്ക് തണ്ടപ്പേർ നമ്പർ⁸² (ടിപി 8787) അനുവദിക്കുകയും 2008 മുതൽ ഭൂനികുതി അടയ്ക്കുന്നതായും ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

മറ്റ് രണ്ട് ഉദാഹരണങ്ങൾ ചുവടെയുള്ള പട്ടികയിൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു.

⁸¹ 2006 ഏപ്രിൽ 04 ലെ സ.ഉ (ആർ.ടി) 2411/06/ആർഡി

⁸² ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വസ്തുനികുതി വിവരങ്ങൾ അറിയാൻ കേരള റവന്യൂ വകുപ്പ് ഉപയോഗിക്കുന്ന റഫറൻസ് നമ്പർ.

പട്ടിക 2.5: ഭൂമിയുടെ കുറവിന്റെ/ നഷ്ടത്തിന്റെ ഉദാഹരണങ്ങൾ

ക്രമ നമ്പർ	പാട്ടുക്കാരന്റെ പേര്	സർവ്വേ നമ്പർ	യഥാർത്ഥത്തിൽ പാട്ടത്തിന് നൽകിയ ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണം	പാട്ടത്തിനു നൽകിയ വർഷം	മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്കായി സർക്കാർ ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമി	പാട്ടുക്കാരന്റെ കൈവശം ഉണ്ടാകേണ്ട ഭൂമി	ഇപ്പോൾ പാട്ടുക്കാരന്റെ കൈവശമുള്ള ഭൂമി	കുറവ്/ നഷ്ടം
1	കേരള ടൂറിസം ഡവലപ്മെന്റ് കോർപ്പറേഷൻ (ബോൾഗാട്ടി പാലസ്)	404	13.12.250 ഏക്കർ	1972	ഇല്ല	13.12.250 ഏക്കർ	12.9365 ഏക്കർ	0.186 ഏക്കർ
2	ഫോർട്ട് ഫൈസ്കൂൾ, തിരുവനന്തപുരം	560/3	1.48 ഏക്കർ	1904	0.54 ഏക്കർ	0.94 ഏക്കർ	0.699 ഏക്കർ	0.241 ഏക്കർ

(ഉറവിടം: എറണാകുളത്തും തിരുവനന്തപുരത്തും ഉള്ള താലൂക്ക് ഓഫീസുകളിൽ നിന്ന് ലഭിച്ച രേഖകൾ)

ഫോർട്ട് ഫൈസ്കൂളിന്റെ കാര്യത്തിൽ, പട്ടയം റദ്ദാക്കാനും പാട്ടത്തിനെടുത്ത ഭൂമി തിരിച്ചെടുക്കാനും ശുപാർശ ചെയ്യുന്ന റിപ്പോർട്ട് സർക്കാരിന് സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സിഎൽആർ മറുപടി നൽകി (2022 നവംബർ). പട്ടയം റദ്ദാക്കി ഭൂമി തിരിച്ചുപിടിക്കാൻ 2014-ൽ ഡിസി റിപ്പോർട്ട് നൽകിയെങ്കിലും നടപടിയുണ്ടായില്ല. സിറ്റി തീയറ്റേഴ്സിന്റെ കാര്യത്തിൽ, റീസർവ്വേ പ്രക്രിയയിൽ സംഭവിച്ച ഒരു ക്ലിറിക്കൽ പിഴവ് കാരണമാണ് തണ്ടപ്പേർ പാട്ടുക്കാരന് നൽകിയതെന്ന് സിഎൽആർ മറുപടി നൽകി (2023 ജനുവരി). ഭൂമിയുടെ വ്യാപ്തിയിലെ വ്യത്യാസം പരിശോധിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമം നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണെന്ന് അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി) സിഎൽആർ പ്രസ്താവിച്ചു.

2.1.30. പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമി അന്യാധീനപ്പെടുത്തുകയും നിയുക്തമല്ലാത്ത ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വിനിയോഗിക്കുകയും ചെയ്തത്

കേരളത്തിലെ ഭൂമിയുടെ പതിച്ചു നൽകൽ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് വേണ്ടി കേരള സർക്കാർ 1960-ൽ നിയമം കൊണ്ടുവന്നു. അതനുസരിച്ച് ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം, സർക്കാർഭൂമി താമസസ്ഥലങ്ങൾക്കും കൃഷിക്കും പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശത്തിനും വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കും മാത്രമേ നൽകാവൂ എന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. പതിച്ചു നൽകാവുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ വ്യാപ്തിയും വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്, ഇത് താമസ സ്ഥലങ്ങൾക്ക് മൂന്ന് സെന്റ് മുതൽ കൃഷിക്കായി മൂന്ന് ഏക്കർ വരെ എന്ന് വ്യത്യാസപ്പെടുന്നു. 2011⁸³-ൽ സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചത്, ഭൂരഹിതർക്ക് മാത്രമേ വിട് വയ്ക്കുവാനുള്ള ഭൂമി നൽകാവൂ എന്നാണ്. ഖനനം പോലുള്ള മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഇത്തരം പതിച്ചു നൽകപ്പെട്ട ഭൂമി ഉപയോഗിക്കുന്നത് നിയമത്തിന്റെ താൽപര്യത്തിനും ഉദ്ദേശ്യശുദ്ധിക്കും എതിരാണ്.

⁸³ സ.ഉ (എംഎസ്) 280/2011/ആർഡി തീയതി 27 ജൂലൈ 2011

പട്ടയം നൽകിയ 'കൈവശമില്ലാത്ത' ഭൂമി, പിന്തുടർച്ച ആകാവുന്നതും എന്നാൽ പതിച്ചു കിട്ടിയ തീയതി മുതൽ 12/ മൂന്ന്⁸⁴ വർഷത്തേക്ക് അന്യായീനപ്പെടുത്താൻ പാടില്ലാത്തതാണെന്നും അത് കൃഷിക്ക് അനുവദിച്ചതാണെങ്കിൽ ഭൂമി ലഭിച്ച ആൾ സ്വന്തമായി കൃഷി ചെയ്യണമെന്നും ചട്ടങ്ങൾ⁸⁵ അനുശാസിക്കുന്നു. നിയമങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകളുടെ ലംഘനങ്ങൾ കാരണം, പട്ടയം റദ്ദാക്കപ്പെടാവുന്നതാണെന്ന് ഇത് വീണ്ടും വ്യക്തമാക്കുന്നു.

അന്യായീനപ്പെട്ടതിന്റെയും ഭൂമി മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്കായി വിനിയോഗിച്ചതിന്റെയും ഉദാഹരണങ്ങൾ ചുവടെ വിശദമാക്കിയിരിക്കുന്നു:

2.1.30.1. മെസ്സേഴ്സ് പോബ്സ് ഗ്രാനൈറ്റ്സ് അനധികൃത ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി വിനിയോഗിച്ചത്

തിരുവനന്തപുരം തഹസിൽദാർ പേരൂർക്കട വില്ലേജിലെ⁸⁶ ആയിരവല്ലി മലയിൽ, 3.50 ഏക്കർ⁸⁷ ഭൂമി എട്ട് പേർക്കായി⁸⁸ പതിച്ച് നൽകി (1994 മാർച്ച്). പട്ടയം നൽകിയത് കൃഷി/ താമസസ്ഥലം/ പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശം എന്നിവയിൽ ഏതിനുവേണ്ടിയായിരുന്നു എന്ന് പതിച്ചു നൽകൽ ഉത്തരവിൽ നിന്ന് കണ്ടെത്താനായില്ല. പട്ടയം നൽകിയത് 'കൈവശമില്ലാത്ത' ഭൂമിയിലാണോ അതോ 'കൈവശ' ഭൂമിയിലാണോ എന്ന് തെളിയിക്കാൻ റവന്യൂ അധികൃതരുടെ പക്കൽ രേഖകളില്ല. എന്നാൽ, ഒരു വർഷത്തേക്കുള്ള ഭൂനികുതിയേ⁸⁹ ഈടാക്കിയിട്ടുള്ളൂ എന്ന കാരണത്താൽ, ഭൂമി 'കൈവശമില്ലാത്ത' ഭൂമി ആയിരുന്നെന്ന് ഓഡിറ്റ് അനുമാനിച്ചു. പട്ടയം ലഭിച്ച് (1994 മാർച്ച്) രണ്ടര മാസത്തിന് ശേഷം, ഈ 3.50 ഏക്കർ ഭൂമി (1994 ജൂൺ) മെസ്സേഴ്സ് പോബ്സ് ഗ്രാനൈറ്റ്സിന് വിൽക്കുകയും⁹⁰ അത് കൃഷി/ താമസ സ്ഥലം/ പ്രയോജനപ്രദമായ അനുഭവാവകാശം എന്നതിന് പകരം ഖനന⁹¹ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കുകയും ചെയ്തു. ഇത് ഒരു പരാതിയായി റവന്യൂ അധികൃതരുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടെങ്കിലും അഡീഷണൽ തഹസിൽദാരുടെ നേതൃത്വത്തിൽ ഒരു അന്വേഷണം നടത്തിയതല്ലാതെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുകയുണ്ടായില്ല.

⁸⁴ 1971 മുതൽ 2009 വരെ മൂന്ന് വർഷത്തെ നിയന്ത്രണം ബാധകമായിരുന്നു.
⁸⁵ കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 8
⁸⁶ 1994-ൽ പേരൂർക്കട വില്ലേജ്, പഞ്ചായത്ത് പരിധിയിലായിരുന്നു
⁸⁷ സർവ്വേ നമ്പർ 2469/132 (റീ-സർവ്വേ നമ്പറുകൾ 447/1, 447/2, 447/3)
⁸⁸ എൽഎ|| 24/94 മുതൽ എൽഎ|| 31/94 വരെ. 25 സെന്റ് മുതൽ 80 സെന്റ് വരെയുള്ള ഭൂമിയാണ് പതിച്ചു നൽകിയത്.
⁸⁹ കെഎൽഎആർ, 1964-ലെ ചട്ടം 9(3) പ്രകാരം, പതിച്ചുനൽകിയ ഭൂമി, അത് ലഭിച്ച ആൾ കൈവശം വച്ചിരുന്നതാണെങ്കിൽ, സർക്കാരിന് വസൂലാക്കാവുന്ന നികുതിക്കടിശ്ശിക യഥാർത്ഥമായി കൈവശം വച്ചിരുന്ന കാലയളവിന് നൽകേണ്ട അടിസ്ഥാന നികുതിത്തുകയിൽ പരിമിതപ്പെടുത്തണമെന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഏതെങ്കിലും വ്യക്തി സർക്കാർഭൂമി ആക്ഷേപാർഹമല്ലാത്ത രീതിയിൽ കയ്യേറി വച്ചിരിക്കുന്നതാണെങ്കിൽ, ആ ഭൂമി, 1971 ഓഗസ്റ്റ് 01-ന് മുമ്പേ കൈവശപ്പെടുത്തിയതാണെങ്കിൽ, ആ ഭൂമി പതിച്ച് നൽകാം (കൈവശ ഭൂമി). പതിവു മുഖേന നൽകിയ എട്ട് കേസുകളിലും, യഥാർത്ഥമായി കൈവശം വച്ചിരുന്ന കാലയളവിലെ കുടിശ്ശികയ്ക്ക് പകരം ഒരു വർഷത്തേക്ക് മാത്രമാണ് ഭൂനികുതി കണക്കാക്കിയത്.
⁹⁰ ശാസ്ത്രമംഗലം സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിന്റെ 1944/94 നമ്പർ വിൽപന കരാർ പ്രകാരം.
⁹¹ മെസ്സേഴ്സ് പോബ്സ് ഗ്രാനൈറ്റ്സിന് 2018 വരെ ഖനന ലൈസൻസ് ഉണ്ടായിരുന്നു.

2.1.30.2. പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമിയുടെ ദുരുപയോഗം

ചട്ടം⁹² അനുസരിച്ച്, ഏലം കൃഷി ചെയ്യാൻ പാട്ടത്തിനെടുത്ത സർക്കാർഭൂമി മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കാൻ പാടില്ല. ഏലം കൃഷിക്കായി പാട്ടത്തിന് നൽകിയ ഭൂമി മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കുന്നതുകൊണ്ടുണ്ടായ പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമി ദുരുപയോഗം ചെയ്തതിന്റെ ഉദാഹരണങ്ങൾ **അനുബന്ധം 2.7**-ൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു.

അനുബന്ധം 2.7-ലെ ഇനം 3-ൽ സൂചിപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന ഉദാഹരണത്തിൽ, കട്ടപ്പന റോട്ടറി ഗ്രൂപ്പിന്, യഥാർത്ഥ പാട്ടക്കാരന്റെ അവകാശികൾ ഭൂമി (യഥാർത്ഥത്തിൽ ഏലം കൃഷിക്ക് നൽകിയത്) വിൽപ്പന രജിസ്റ്റർ⁹³ ചെയ്തുകൊടുക്കുകയും, ഗ്രൂപ്പ് ആ ഭൂമിയിൽ റിക്രിയേഷൻ ക്ലബ്ബിന്റെയും ബാഡ്മിന്റൺ കോർട്ടിന്റെയും നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുകയും ചെയ്തു. ഒരു പരാതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 2019 ജൂലൈ 23-ന് സ്പെഷ്യൽ വില്ലേജ് ഓഫീസർ സ്റ്റോപ്പ് മെമ്മോ നൽകി. ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുന്നത് 1961-ലെ ഏലം കൃഷിക്ക് സർക്കാർഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള ചട്ടങ്ങളുടെ വ്യക്തമായ ലംഘനമായതിനാൽ, സർക്കാരിന് ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാനുള്ള ബാധ്യതയുണ്ടായിരുന്നെങ്കിലും ഓഡിറ്റ് നടന്ന സമയം വരെയും ഒരു നടപടിയും ഉണ്ടായിട്ടില്ല. ഓഡിറ്റ് അന്വേഷണത്തിന് മറുപടിയായി (2022 ജൂലൈ), ബാധകമായ നിയമവും ചട്ടങ്ങളും അനുസരിച്ച് ആവശ്യമായ നടപടിയെടുക്കാൻ 2022 ജൂലൈയിൽ തഹസീൽദാർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിയതായി ഡിസി അറിയിച്ചു.

ഇടുക്കി ജില്ലയിലെ റിസോർട്ടുകളുടെ നിർമ്മാണം പോലെയുള്ള അനധികൃത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമി ഉപയോഗിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങൾ ബഹുമാനപ്പെട്ട കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ പരിഗണനയ്ക്ക് വന്നിട്ടുണ്ടെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. ഒരു ഇടക്കാല ഹൈക്കോടതി വിധിക്ക് അനുസൃതമായി, കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ ഭേദഗതി ആവശ്യമാണെന്നും, വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗം തടയുന്നതിനായി കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിന് ഭൂമിയുടെ പതിച്ചു നൽകലിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുന്ന വില്ലേജ് ഓഫീസറുടെ നിരാക്ഷേപ സാക്ഷ്യപത്രം (എൻഒസി) നിർബന്ധമാക്കണമെന്നും പ്രസ്താവിക്കുന്ന ഒരു ഉത്തരവ് സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ചു (2019 ഓഗസ്റ്റ്). ഏത് ആവശ്യത്തിനാണ് ഭൂമി അനുവദിച്ചത് എന്ന് കാണിക്കുന്ന എൻഒസി ഹാജരാക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ട് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് 2019 സെപ്റ്റംബർ 25ന് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചെങ്കിലും, ബിൽഡിംഗ് ചട്ടങ്ങളിൽ ഭേദഗതി വരുത്തിയില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. 2019 സെപ്റ്റംബർ 25 ലെ ഉത്തരവ് സംസ്ഥാനം മുഴുവൻ വ്യാപിപ്പിച്ചു കൊണ്ട് മൂന്നാഴ്ചയ്ക്കകം സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാൻ ബഹുമാനപ്പെട്ട കോടതി തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ

⁹² 1961-ലെ ഏലം കൃഷിക്ക് സർക്കാർഭൂമി പാട്ടത്തിന് നൽകുന്നതിനുള്ള നിയമങ്ങളിലെ ചട്ടം 2(സി) അനുബന്ധം II (ചട്ടം 28)-ന് കീഴിലുള്ള വ്യവസ്ഥ നമ്പർ 7-മായി ചേർത്ത് വായിക്കുന്നത്.
⁹³ വിൽപ്പന കരാർ രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിലും ഉടമസ്ഥാവകാശം കൈമാറുന്ന റവന്യൂ രേഖകളിൽ മാറ്റങ്ങളൊന്നും വരുത്തിയിട്ടില്ല

വകുപ്പിനോട് നിർദ്ദേശിച്ചു. സർക്കാരിന്റെ വിവിധ വകുപ്പുകൾ⁹⁴ തമ്മിലുള്ള ഏകോപനമില്ലായ്മയും ഹൈക്കോടതി ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. അതിനാൽ, നിർമ്മാണത്തിന് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിന്റെ അനുമതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, ഏകജാലക അനുമതിയുടെ സാധ്യത പരിശോധിക്കാൻ കോടതി സർക്കാരിനോട് നിർദ്ദേശിച്ചു. നിയുക്തമല്ലാത്ത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഭൂമിയുടെ വിനിയോഗം, പതിച്ചുനൽകൽ വ്യവസ്ഥകളുടെ ലംഘനം മുതലായവയെക്കുറിച്ച് റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിക്കാൻ ഇടുക്കി ഡിസി യോട് നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചെങ്കിലും (2019 ഓഗസ്റ്റ്) ഡിസി റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ല (2022 ഡിസംബർ).

പ്രാരംഭഘട്ടത്തിൽ തന്നെ ഇടപെട്ട്, പതിച്ചുനൽകിയ ഭൂമി മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്ക് ദുരുപയോഗം ചെയ്യുന്നില്ലെന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ നാളിതുവരെയായി ഒരു സംവിധാനവും സർക്കാർ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. ഉദാഹരണത്തിന്, 2021 സെപ്റ്റംബറിൽ പോലും ആവശ്യമായ എൻഒസി ലഭിക്കാതെ നടത്തിയ മൂന്നാറിലെ റിസോർട്ട് നിർമ്മാണം നിർത്തിവയ്ക്കാൻ റവന്യൂ വകുപ്പ് മെമ്മോ നൽകുകയും, അത് ഹൈക്കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുകയും ചെയ്തു. പതിച്ചുനൽകിയ ഭൂമിയിലെ നിർമ്മാണം നിർത്തിവയ്ക്കുന്നതിന് 2021-22, 2022-23 വർഷങ്ങളിൽ ഇടുക്കി ഡിസി 23 സ്റ്റോപ്പ് മെമ്മോകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

ചില കേസുകളിൽ എൻഒസി നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, ഭൂമി പതിച്ചു നൽകൽ നിബന്ധനകളുടെ ലംഘനത്തെപ്പറ്റി (കൃഷിക്കായി പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമിയിൽ റിസോർട്ട് നിർമ്മാണം) കോടതി പരാമർശിച്ചത് ആദ്യത്തെ പട്ടാദാറിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അവകാശം അല്ലാതെ മറ്റൊരു അവകാശവും തുടർന്നുള്ള പട്ടാദാർമാർക്ക് അവകാശപ്പെടാൻ കഴിയില്ല എന്ന് നിരീക്ഷിച്ചിട്ടാണ്. ഇത്തരം കേസുകളിൽ റവന്യൂ ഉദ്യോഗസ്ഥർ എൻഒസി നൽകിയത് നിലവിലുള്ള സംവിധാനത്തിന്റെ അപര്യാപ്തത വ്യക്തമായി വെളിപ്പെടുത്തുന്നതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിക്കുന്നു.

2.1.30.3. റവന്യൂ അധികൃതരുടെ ക്രമവിരുദ്ധമായ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് വിതരണം

2015-ലെ കേരള മൈനർ മിനറൽ കൺസെഷൻ ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ച്, ഖനനം നടത്താനുള്ള അനുമതിക്ക് അപേക്ഷിച്ച ഭൂമി, ലാൻഡ് റവന്യൂ വകുപ്പ് പ്രത്യേക ആവശ്യത്തിന് നൽകിയതല്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്ന വില്ലേജ് ഓഫീസറുടെ സാക്ഷ്യപത്രം ഖനനത്തിനുള്ള അപേക്ഷയോടൊപ്പം ഉണ്ടായിരിക്കണം. **അനുബന്ധം 2.7-ൽ** (ക്രമ നമ്പർ 1ഉം 2ഉം) കാണിച്ചിരിക്കുന്ന രണ്ട് കേസുകളിൽ, പ്രത്യേക ആവശ്യത്തിന് ഭൂമി പതിച്ചുനൽകിയതല്ലെന്ന് കാണിക്കുന്ന ഒരു സർട്ടിഫിക്കറ്റ് വില്ലേജ് ഓഫീസർ ക്രമരഹിതമായി നൽകിയതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

പ്രത്യേക ആവശ്യത്തിന് പതിച്ച് നൽകിയിട്ടുള്ള സർക്കാർഭൂമി മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്കായി വിനിയോഗിച്ചിട്ടും ഭൂമി തിരിച്ചെടുക്കാൻ അധികൃതരുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് നടപടിയുണ്ടായില്ല. പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമി ഉദ്ദിഷ്ട കാര്യങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയാണ് വിനിയോഗിക്കുന്നത് എന്ന് നിരീക്ഷിക്കുന്നതിലും അക്കാര്യം

⁹⁴ റവന്യൂ, തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ, വനം, പോലീസ്

ഉറപ്പാക്കുന്നതിലും വീഴ്ച വരുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരെ സർക്കാർ നടപടിയെടുക്കേണ്ടതും ഉത്തരവാദിത്തം ചുമത്തേണ്ടതുമാണ്.

2.1.31. പബ്ലിക് അക്കൗണ്ട്സ് കമ്മിറ്റിയുടെ ശുപാർശകൾ നടപ്പാക്കാത്തത്

1938-ൽ രൂപീകൃതമായ ടിവാൻഡ്രം ടെനീസ് ക്ലബിന് (ടിടിസി) അവരുടെ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കായി അഞ്ചാമട പകുതി വില്ലേജിൽ (ഇപ്പോഴത്തെ ശാസ്താംഗലം വില്ലേജ്) 4.27.20 ഏക്കർ ഭൂമി അനുവദിച്ചു.

1997-ൽ അവസാനിച്ച വർഷത്തേക്കുള്ള കംപ്ലോളർ ആന്റ് ഓഡിറ്റർ ജനറലിന്റെ റവന്യൂ വിഭാഗത്തിന്റെ റിപ്പോർട്ടിൽ പാട്ടത്തിന് നൽകിയ സർക്കാർഭൂമി വാടകയ്ക്ക് നൽകിയതിലൂടെ, ടിടിസിയ്ക്ക് കിട്ടിയ വാടകയെക്കുറിച്ച് പരാമർശിച്ചിട്ടുണ്ട്. ക്ലബ്ബ് വിട്ടുനൽകിയ ഭൂമി ഒരു എണ്ണക്കമ്പനിക്ക് പതിവ് മുഖേന പതിച്ച് നൽകിയതായും അതിൽ പരാമർശമുണ്ട്. പബ്ലിക് അക്കൗണ്ട്സ് കമ്മിറ്റി (2008-11) അതിന്റെ നൂറ്റി പതിനൊന്നാമത്തെ റിപ്പോർട്ടിൽ (ഖണ്ഡിക 50, 51), പാട്ടക്കുടിശ്ശിക പിരിച്ചെടുക്കുന്നതിലും പാട്ട വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചതിന് ഭൂമി ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള ഉത്തരവുകൾ നടപ്പാക്കുന്നതിലും ഗുരുതരമായ വീഴ്ചകൾ വരുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരെ ശിക്ഷാനടപടി ശുപാർശ ചെയ്തിരുന്നു. ടിടിസിയുടെ ഒരു ഭാഗം എണ്ണക്കമ്പനിക്ക് അനധികൃതമായി കൈമാറിയ സാഹചര്യത്തിൽ, ടിടിസിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഭൂമി തിരിച്ചെടുക്കാൻ ആവശ്യമായ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാനും ശുപാർശ ചെയ്തിരുന്നു. റവന്യൂ വകുപ്പ് നൽകിയ എടുത്ത നടപടികളുടെ വിശദീകരണ പത്രികയിൽ (2015 ജനുവരി), ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ പുരോഗമിക്കുകയാണെന്നും ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരായ ശിക്ഷാനടപടിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട തുടർനടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിന് റവന്യൂ (ഡി) വകുപ്പിനോട് ശുപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും പറഞ്ഞു. എന്നാൽ, പത്ത് വർഷം മുമ്പ് പിഎസി ശുപാർശ ചെയ്തിട്ടും ടിടിസിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഭൂമി തിരിച്ചെടുത്തിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. പകരം, 2016 മാർച്ച് 31 വരെയുള്ള പാട്ടവാടക ₹11.09 കോടിയിൽ നിന്ന് ₹2.22 ലക്ഷമായി കുറയ്ക്കാൻ സർക്കാർ ഉത്തരവിട്ടു (2016 മാർച്ച്).

അന്തിമ കൂടിക്കാഴ്ചയിൽ (2023 ജനുവരി), ഒരു കേന്ദ്രസർക്കാർ പൊതുമേഖലാ സ്ഥാപനത്തിന് നൽകിയ ഭൂമി തിരിച്ചെടുക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും, പതിച്ചു നൽകൽ ക്രമപ്പെടുത്തുന്നതിന് ആവശ്യമായ നടപടി സ്വീകരിക്കുമെന്നും എസിഎസ് മറുപടി നൽകി. എന്നിരുന്നാലും, സർക്കാരിന്റെ പരാമർശങ്ങൾ പിഎസിയുടെ ശുപാർശകൾ പാലിക്കുന്നതല്ലെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

2.1.32. കോടതി കേസുകളുടെ തുടർനടപടികളിലെ അലംഭാവം

തിരഞ്ഞെടുത്ത ജില്ലകളിൽ 2022 മാർച്ച് 31 വരെ 1,183 പാട്ടങ്ങളിൽ, ₹166.71 കോടിയുടെ 49 പാട്ടങ്ങൾ വിവിധ കോടതികളുടെ സ്റ്റേജ് ഉത്തരവിന് കീഴിലാണ്. സ്റ്റേജ് ക്ലാമിന്റെ ഒന്ന് മുതൽ ഇരുപത്തിമൂന്ന് വർഷം വരെയുമാണ്. കെട്ടിക്കിടക്കുന്നതിന്റെ നീണ്ട കാലയളവ്

കണക്കിലെടുത്താൽ, സ്റ്റേ നീക്കുന്നതിൽ റവന്യൂ അധികാരികളുടെ ഭാഗത്ത് നിന്ന് അലംഭാവം ഉണ്ടായതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. ഇത് സർക്കാർഭൂമിയിൽ നിന്നും പാട്ടുവാടക ലഭിക്കാതിരുന്നതിന് കാരണമായി.

2.1.33. ശരിയായ രീതിയിൽ രേഖകൾ സൂക്ഷിക്കാത്തത്

പാട്ടം നിലവിലുള്ള സമയത്ത്, പാട്ടുവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകൾ/ ആധാരങ്ങൾ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതുണ്ട്. വിമൻസ് ക്ലബ്ബിനും ശ്രീമൂലം ക്ലബ്ബിനും പാട്ടത്തിന് നൽകിയ സർക്കാർഭൂമി ഇപ്പോഴും ക്ലബ്ബുകൾ കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നതിനാൽ, ഇവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പാട്ടത്തിന്റെ ഫയലുകൾ സർക്കാരിൽ നിന്ന് സൂക്ഷ്മപരിശോധനയ്ക്കായി ഓഡിറ്റ് ആവശ്യപ്പെട്ടു. എന്നാൽ, വിമൻസ് ക്ലബ്ബുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഫയലുകൾ നശിപ്പിക്കപ്പെട്ടെന്നും ശ്രീമൂലം ക്ലബ്ബുമായി ബന്ധപ്പെട്ടവ കണ്ടെത്താനായില്ലെന്നും മറുപടി ലഭിച്ചു.

ഇടുക്കി ജില്ലയിൽ ആകെയുള്ള 343 പാട്ടങ്ങളിൽ, 95 ശതമാനത്തിന്റെയും, അതായത് 325 പാട്ടങ്ങളുടെ രേഖകൾ/ ഫയലുകൾ ലഭ്യമല്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

സർക്കാർ തലത്തിലും അതിന് താഴെയുള്ള തലങ്ങളിലും ശരിയായ രീതിയിൽ രേഖകൾ സൂക്ഷിക്കാത്തത്, എന്തെങ്കിലും വ്യവഹാരം ഉണ്ടാകുമ്പോഴോ അല്ലെങ്കിൽ പിന്നീടുള്ള ഘട്ടത്തിൽ പാട്ടങ്ങളുടെ കാലാവധി/ പാട്ടുവാടക വിലയിരുത്തുമ്പോഴോ സർക്കാരിന് ദോഷകരമാകും. സുപ്രധാന രേഖകളുടെ വലിയ തോതിലുള്ള നഷ്ടം ഭൂമിയുടെ അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കുന്ന കാര്യത്തിലെ സർക്കാരിന്റെ നിലപാടിനെ ദുർബലപ്പെടുത്താനുള്ള ബോധപൂർവമായ ശ്രമവുമാകാം.

2.1.34. കാലാകാലങ്ങളിൽ പരിശോധന നടത്താത്തത്

ചട്ടങ്ങൾ⁹⁵ അനുസരിച്ച്, പതിച്ചു നൽകൽ സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകളൊന്നും ലംഘിക്കപ്പെടുന്നില്ലെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനായി ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരി കാലാകാലങ്ങളിൽ പരിശോധന നടത്തേണ്ടതുമാണ്.

ഭൂമി പതിവ് മുഖേന പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമിയുടെ കാര്യത്തിൽ, 11 താലൂക്കുകളിൽ ഏഴിലും⁹⁶, പതിച്ചു നൽകിയ അധികാരി കാലാകാലങ്ങളിൽ ഒരു പരിശോധനയും നടത്തിയിട്ടില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. അതുപോലെ, പാട്ടത്തിന് നൽകിയ ഭൂമിയിലും, 11 താലൂക്കുകളിൽ ഏഴിലും⁹⁷, അസൈനിംഗ് അതോറിറ്റി കാലാകാലങ്ങളിൽ ഒരു പരിശോധനയും നടത്തിയിട്ടില്ല.

⁹⁵ കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 22, ആർഎഎൽഎംസിഎ-യുടെ ചട്ടം 19

⁹⁶ തിരുവനന്തപുരം, നെടുമങ്ങാട്, കണ്ടയന്നൂർ, ഇടുക്കി, ഉടുമ്പൻചോല, കോഴിക്കോട്, വടകര

⁹⁷ തിരുവനന്തപുരം, നെടുമങ്ങാട്, ആലുവ, കണ്ടയന്നൂർ, ഇടുക്കി, ഉടുമ്പൻചോല, കോഴിക്കോട്

2.1.35. രജിസ്റ്ററുകളും അക്കൗണ്ടുകളും സൂക്ഷിക്കാത്തത്

ഈ നിയമങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ രജിസ്റ്ററുകളും അക്കൗണ്ടുകളും ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികൾ സൂക്ഷിക്കണമെന്ന് കെഎൽഎആർ-ലെ ചട്ടം 22 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഓരോ താലൂക്കിലും ഭൂമി പതിച്ചു കിട്ടിയ വ്യക്തിയുടെ വിവരങ്ങളടങ്ങിയ ഒരു രജിസ്റ്റർ⁹⁸ സൂക്ഷിക്കുകയും പതിച്ചു നൽകൽ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്താൻ തഹസീൽദാർ കാലാകാലങ്ങളിൽ പരിശോധന നടത്തുകയും വേണം. കൂടാതെ, ആർഎഎൽഎംസിഎ-യുടെ ചട്ടം 19 അനുസരിച്ച്, പതിച്ചു നൽകുന്ന അധികാരി⁹⁹, ഈ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമിയുടെ വിവരങ്ങൾ, ഭൂമി ലഭിച്ച ആൾ, സർവ്വേ നമ്പർ, വില്ലേജ്, താലൂക്ക് മുതലായവയുടെ വിശദാംശങ്ങൾ കാണിക്കുന്ന ഒരു രജിസ്റ്റർ സൂക്ഷിക്കണമെന്നും, ഒരു വ്യവസ്ഥയും ലംഘിച്ചിട്ടില്ലെന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ കാലാകാലങ്ങളിൽ പരിശോധന നടത്തണമെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഇടുക്കി ജില്ലാ കളക്ടറേറ്റിൽ പാട്ടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട രജിസ്റ്റർ സൂക്ഷിക്കുന്നില്ലെന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ബാക്കിയുള്ള ജില്ലകളിൽ പാട്ടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട രജിസ്റ്റർ സൂക്ഷിക്കുന്നുണ്ടെങ്കിലും കാലാനുസൃതമായി പരിഷ്കരിക്കുന്നതായി കണ്ടില്ല. പതിച്ചു നൽകൽ വ്യവസ്ഥകളുടെ ലംഘനം നടന്നിട്ടില്ലെന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ തഹസീൽദാറോ പതിച്ചു നൽകൽ അധികാരിയോ കാലാനുസൃതമായ പരിശോധനകളൊന്നും നടത്തിയിട്ടില്ലെന്നും ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

രേഖകൾ ശരിയായി സൂക്ഷിക്കാത്തതിനാൽ, പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമിയുടെ യഥാർത്ഥ വ്യാപ്തിയെക്കുറിച്ച് സർക്കാരിന് അറിയില്ല. അതുവഴി ലഭിക്കേണ്ട യഥാർത്ഥ തുകയെപ്പറ്റിയും അറിവില്ല. ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ട സ്വാതന്ത്ര്യത്തിനു മുമ്പുള്ള കാലഘട്ടത്തിൽ ഭൂമി നൽകിയ, രണ്ട് സന്ദർഭങ്ങളുടെ വിശദാംശങ്ങൾ താഴെ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

- ഗവൺമെന്റ് സെക്രട്ടേറിയറ്റിൽ നിന്നും 100 മീറ്ററിനുള്ളിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന 33.62 സെന്റ് ഭൂമി 1920-ൽ ഹിന്ദു മിഷൻ പാട്ടത്തിനു നൽകിയിരുന്നു. ഒരു കയ്യേറ്റക്കാരൻ ആ ഭൂമിയ്ക്കുള്ളിലെ ഒരു ഭാഗത്തിന്റെ പാട്ടത്തിന് വേണ്ടി അപേക്ഷിച്ചപ്പോഴാണ് (2017 നവംബർ) ഇത് പാട്ടത്തിന് നൽകിയതായിരുന്നു എന്ന കാര്യം അധികാരികളുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടത്. 2022 ഫെബ്രുവരിയിൽ ഹിന്ദു മിഷനെ ഭൂമിയിൽ നിന്ന് ഒഴിപ്പിച്ചു.
- 5.2 ഏക്കർ സർക്കാർഭൂമി 1902 മുതൽ ടിവാൻഡ്രം ക്ലബ്ബ് (മുൻപ് 'ദി ക്ലബ്ബ്, തിരുവനന്തപുരം) കൈവശം വച്ചിരുന്നു. പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെ അവകാശം തെളിയിക്കാൻ 2022-ൽ സർക്കാർ നിർദ്ദേശിച്ചപ്പോൾ ക്ലബ്ബിന് അത് സ്ഥാപിക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല. സർക്കാർഭൂമി ക്ലബ്ബ്

⁹⁸ ഭൂമി പതിവ് മുഖേനയും പാട്ടം മുഖേനയും ഭൂമി പതിച്ചു നൽകൽ രേഖപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള രജിസ്റ്റർ
⁹⁹ സ്ഥാപനപരമായ പാട്ടം നൽകുന്നതിനുള്ള അധികാരി സർക്കാരാണ്. ആർഎഎൽഎംസിഎ-യുടെ കീഴിൽ പതിച്ചു നൽകൽ അധികാരി ഡിസി ആണെങ്കിൽ, കെഎൽഎആർ-ന് കീഴിൽ അത് തഹസീൽദാർ ആണ്.

കൈവശപ്പെടുത്തിയതിനെതിരെ ഒരു സ്വകാര്യ വ്യക്തി കോടതിയെ സമീപിച്ചപ്പോഴാണ് ഇക്കാര്യം സർക്കാരിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടത്.

2.1.36. ഉപസംഹാരം

സംസ്ഥാനത്ത് ഓഡിറ്റ് പരിശോധന നടത്തിയ ജില്ലകളിലൊന്നും സർക്കാർഭൂമിയുടെയും, പതിച്ചു നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെയും അംഗീകരിച്ച പട്ടിക തയ്യാറാക്കിയിട്ടില്ല. മുനിസിപ്പൽ, കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ, താമസ സ്ഥലങ്ങൾ ഒഴികെയുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്ക് പതിച്ചു നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ പരിധി ആർഎഎൽഎംസിഎ-ൽ പരാമർശിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ, മുനിസിപ്പൽ, കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ, പരിധിയില്ലാതെ സർക്കാർഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയതിന് ഇടയായി. അർഹതയില്ലാത്തവർക്ക് ഭൂമി പതിച്ചുനൽകുകയായിരുന്നു. വിപണിയിലേക്ക് ഈടാക്കാതെ ഭൂമി പതിവ് മുഖേന വിവിധ ഏജൻസികൾക്ക് ഭൂമിപതിച്ച് നൽകുകയും അത്തരം ഭൂമി വാണിജ്യ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് പോലും ഉപയോഗിക്കുകയും ചെയ്തു. പതിച്ചു നൽകരുതാത്ത ഭൂമി ക്രമരഹിതമായി പതിച്ചു നൽകിയ സംഭവങ്ങൾ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. പാട്ടവാടക പുതുക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിൽ സർക്കാർ/ റവന്യൂ അധികാരികൾ പരാജയപ്പെട്ടത് അനധികൃതമായി ഭൂമി കൈവശം വയ്ക്കുന്നതിനൊപ്പം സർക്കാരിലേക്കുള്ള വരുമാനനഷ്ടത്തിനും കാരണമായി. പതിച്ചുനൽകിയ ഭൂമിയുടെ അന്യോധീനപ്പെടുത്തൽ തടയുന്നതിനു വേണ്ടി എല്ലാ പാട്ടങ്ങളും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെടുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ ഒരു സംവിധാനവും (രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പുമായുള്ള ഏകോപനം ഉൾപ്പെടുന്ന) നിലവിലില്ല. നിലവിലുള്ള ചട്ടങ്ങൾ അനുശാസിക്കുന്ന പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള, ഭൂമിയുടെ പാട്ടവാടക കാലാനുസൃതമായി പുതുക്കുകയോ പാട്ടവാടകകൾ പതിവായി പിരിച്ചെടുക്കുകയോ ചെയ്യാത്തത് ഖജനാവിന് നഷ്ടമുണ്ടാക്കി. വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചാൽ ഭൂമി തിരിച്ചെടുക്കുന്നത് പോലുള്ള തിരുത്തൽ നടപടികൾ സർക്കാർ സ്വീകരിച്ചിട്ടില്ല. ക്ലബ്ബുകൾക്കും മറ്റ് ഏജൻസികൾക്കും നൽകിയ ഭൂമിയുടെ പാട്ടവാടക ഒഴിവാക്കിയത് സർക്കാരിന് സാമ്പത്തിക നഷ്ടമുണ്ടാക്കി. അതുപോലെ, പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമി മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വിനിയോഗിക്കുകയും നിയമങ്ങൾ ലംഘിച്ച് അന്യോധീനപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്ത സംഭവങ്ങൾ ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്. ഭൂമി പാട്ടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിരവധി കോടതി കേസുകളിൽ സ്റ്റേ ഉണ്ടായി. സ്റ്റേ കാലയളവ് ഒന്ന് മുതൽ 23 വർഷം വരെയുമായിരുന്നു. ഭൂമി പാട്ടത്തിന് കൊടുത്തതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകളും രജിസ്റ്ററുകളും സൂക്ഷിക്കുന്നതിലെ പോരായ്മ സുപ്രധാന വിവരങ്ങൾ നഷ്ടപ്പെടുന്നതിന് ഇടയാക്കി.

2.1.37. ശിപാർശകൾ

- i) സംസ്ഥാനത്ത് നടത്തുന്ന എല്ലാ ഭൂമി പതിച്ചു നൽകലുകളുടെയും കാലാനുസൃതമായി പുതുക്കിക്കൊണ്ടിരിക്കുന്ന ഒരു ഏകീകൃത ഡോറ്റ സൂക്ഷിക്കുവാൻ സർക്കാർ നടപടികൾ കൈക്കൊള്ളണം, കൂടാതെ

ഭൂമി പതിവ്, ഭൂമി കയ്യേറ്റങ്ങൾ ക്രമപ്പെടുത്തുന്നതിന് വേണ്ടിയുള്ള ഒരു ഉപകരണം മാത്രമാവുകയുമാകട്ടെ.

- ii) മുനിസിപ്പൽ/ കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശങ്ങളിൽ പാട്ടത്തിന് നൽകിയ ഭൂമി പതിച്ച് നൽകുമ്പോൾ, ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണത്തിന് പരിധി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളത് പോലെ, താമസ സ്ഥലങ്ങൾ ഒഴികെയുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഭൂമി പതിവ് മുഖേന പതിച്ച് നൽകാവുന്ന ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണത്തിന് സർക്കാർ ഒരു പരിധി നിശ്ചയിക്കണം.
- iii) അർഹതയില്ലാത്തവർക്ക് ഭൂമി പതിച്ചു നൽകിയത്, ഭൂമി പതിവ് മുഖേന പതിച്ചു നൽകിയ കേസുകളിൽ വിപണിയിലേക്ക് ഇടം നൽകാത്തത്, പതിച്ചു നൽകിയ ഭൂമി ഉദ്ദിഷ്ട ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വിനിയോഗിക്കാത്തത് എന്നിവയിൽ സർക്കാർ ഉത്തരവാദിത്വം ചുമത്തേണ്ടതാണ്.
- iv) രജിസ്ട്രേഷൻ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ സർക്കാർ പാലിക്കുകയും ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതലുള്ള സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ പാട്ടങ്ങളെല്ലാം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പാക്കുകയും വേണം.
- v) സർക്കാർ ഭൂമി പതിച്ചുനൽകുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നിയമലംഘനങ്ങൾ ശക്തമായി നേരിടേണ്ടതും ഈ നിയമലംഘനങ്ങളോട് അലംഭാവം പുലർത്തുകയോ അല്ലെങ്കിൽ കൂട്ടുനിൽക്കുകയോ ചെയ്തതിലൂടെ അതിന് പ്രേരണ നൽകിയ കുറ്റക്കാരായ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരെ നടപടിയെടുക്കേണ്ടതുമാണ്. അപ്രകാരം, പൊതു താൽപ്പര്യങ്ങൾ നിറവേറ്റാനായി നിയമലംഘനങ്ങൾ തിരുത്തുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സർക്കാർ സ്വീകരിക്കേണ്ടതും അത്തരം വീഴ്ചകളുടെ ഉത്തരവാദിത്വം ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥരിൽ ചുമത്തേണ്ടതുമാണ്.
- vi) ഭൂമി പതിച്ചുനൽകുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രവർത്തികളും പതിച്ചുനൽകലിന് ശേഷം ഭൂമി വിനിയോഗിക്കുന്നതും ഫലപ്രദമായി നിരീക്ഷിക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ ചട്ടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുത്താനും ആധാരങ്ങൾ ഡിജിറ്റൈസ് ചെയ്യുന്നത് ഉൾപ്പെടെ രേഖകൾ ശരിയായി സൂക്ഷിക്കാനുള്ള ഒരു സംവിധാനം ഉണ്ടാകുവാനും വേണ്ട നടപടികൾ സർക്കാർ സ്വീകരിക്കണം.
- vii) ഓഡിറ്റ് ചൂണ്ടിക്കാണിച്ച നിയമലംഘനങ്ങൾ ഉദാഹരണങ്ങൾ മാത്രമായതിനാൽ സംസ്ഥാനത്തുടനീളമുള്ള സമാനമായ നിയമലംഘനങ്ങൾ കണ്ടെത്തുന്നതിന് സർക്കാർ നടപടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ, ഭൂമി പതിച്ചു നൽകലുകളിൽ ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനം നടക്കുന്നില്ലെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്താൻ കൃത്യമായ നടപടികൾ കൈക്കൊള്ളേണ്ടതാണ്. സ്ഥിരമായി വീഴ്ച വരുത്തുന്നവരിൽ നിന്ന് ഭൂമി സർക്കാർ തിരിച്ചുപിടിക്കേണ്ടതാണ്.