വസ്തു വാങ്ങുമ്പോൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട കാര്യങ്ങളെക്കുറിച്ചും വസ്തുസംബന്ധമായ നിയമങ്ങളെക്കുറിച്ചും നീതിനിർവഹണ സമ്പ്രദായങ്ങളെക്കുറിച്ചും വ്യക്തമായും ലളിതമായും പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്നു. വസ്തു വാങ്ങുമ്പോഴുണ്ടാകാവുന്ന പ്രശ്നങ്ങളൊഴിവാക്കാനും അഥവാ എന്തെങ്കിലും പ്രശ്നമുണ്ടായാൽ അതു വേഗത്തിൽ പരിഹരിക്കാനും സഹായകമായ ഗ്രന്ഥമാണിത്.

ആർ. ശിവകുമാർ

എ.ആർ. സ്മിതാശ്രേയസ്സ്

വില : 110 രൂപ

സിൽ : 3672

ISBN 978-93-85313-11-0

കേരള ഭാഷാ ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട്

തിരുവനന്തപുരം

വസ്തു വാങ്ങുമ്പോഴും വിൽക്കുമ്പോഴും • ആർ. ശിവകുമാർ • എ.ആർ. സ്മിതാശ്രേയസ്സ്

147

വസ്തു

വാങ്ങുമ്പോഴും വിൽക്കുമ്പോഴും

ആർ. ശിവകുമാർ

എ.ആർ. സ്മിതാശ്രേയസ്സ്

Of Avian Sciences & Management
LIBRARY
KVASU Thiruvazhamkunnu-678 601

1938

College Of Avian Sciences & Management
LIBRARY
KVASU Thiruvazhamkunnu-678 601

COLLEGE OF AVIAN SCIENCES & MANAGEMENT
KVASU CAMPUS, THIRUVAZHAMKUNNU

Acc. No. 1938 Call No.

This book should be returned on or before the date last given below.

Malayalam
VASTHU VANGUMBOZHUM VILKKUMBOZHUM

by
R. Sivakumar
A.R. Smitha Sreyas

First Published : June 2015

Typeset at
Beyond Publishers, Law College Jn.,
Thiruvananthapuram - 35

Printed at
Mattathil Printers Pvt. Ltd.
Changanassery

Published by
The State Institute of Languages, Kerala,
Thiruvananthapuram - 695 003

© The State Institute of Languages, Kerala 2015

Copies : 1000

SIL/3672 ISBN 978-93-85313-11-0

Published by the State Institute of Languages, Kerala, Thiruvananthapuram, under the centrally sponsored scheme for production of text books and literature in regional languages, at the University level of the Government of India, Ministry of Human Resource Development, New Delhi.

Price : Rs. 110/- FT/2272

വസ്തു

വാങ്ങുമ്പോഴും വിൽക്കുമ്പോഴും

ആർ. ശിവകുമാർ
എ. ആർ. സ്മിതാശ്രേയസ്സ്

കേരള ഭാഷാ ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട്
തിരുവനന്തപുരം

ഉള്ളടക്കം

1.	ഭൂസ്വത്തും കേരളവും	1
2.	ഭരണഘടനയും സ്വത്തവകാശവും	3
3.	വസ്തുവാങ്ങുമ്പോൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടവ	6
4.	അവകാശങ്ങളും ബാധ്യതകളും	18
5.	വസ്തുകൈമാറ്റ ആക്ടും ഭൂമികൈമാറ്റവും	22
6.	കരാറുകളും കരാർ ആക്ടും	27
7.	ഭൂപരിഷ്കരണവും ഭൂപരിധിയും	32
8.	സൗകര്യാവകാശങ്ങൾ	42
9.	അന്യംനിൽപ്പും ഭൂമി പരിത്യജിക്കലും	46
10.	ബാധ്യതകളും റവന്യൂറിക്കവറിയും	48
11.	മുദ്രപ്പത്രത്തെക്കുറിച്ച്	51
12.	സ്ഥാവരവസ്തു രജിസ്ട്രേഷൻ	56
13.	ഭൂമിവാങ്ങലും പോക്കുവരവും	61
14.	ഭൂമി പൊന്നുംവിലയ്ക്കെടുക്കുമ്പോൾ	63
15.	കരാർ നടപ്പാക്കലും പ്രത്യേക നിവൃത്തി ആക്ടും	65
16.	വസ്തു സംരക്ഷണവും നിയാമക ഘടകങ്ങളും	70
17.	വിദേശികൾ/വിദേശ ഇന്ത്യക്കാർ വസ്തു വാങ്ങുമ്പോൾ	73
18.	ചില പ്രത്യേക വിഭാഗം വസ്തുക്കൾ	75
19.	അതിർത്തിത്തർക്കങ്ങളും സർവെക്കല്ലുകൾ പുനസ്ഥാപിക്കലും	79
20.	പുറമ്പോക്ക് ഭൂമിയും കൈവശരേഖയും	81

21. ഭൂസംബന്ധമായ സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ 83
22. ഭൂനികുതി 87
23. ആധാരങ്ങളിലെ തെറ്റുതിരുത്തൽ 88
24. ബിനാമി ഇടപാടുകൾ 89
25. സർവെയും വിസ്തീർണവും 91

അനുബന്ധം

1. പദകോശം 94
2. ആധാരത്തിന്റെ പഴയ മാതൃക 114
3. ആധാരങ്ങളുടെ പുതിയ മാതൃകകൾ 122
4. മറ്റു ചില മാതൃകകൾ 185

1

ഭൂസ്വത്തും കേരളവും

സ്വന്തമായി ഒരു തുണ്ടുഭൂമിയും ഒരു വീടും ഉണ്ടാവുകയെന്നത് ഏതൊരാളുടെയും സ്വപ്നമാണ്. കേരളത്തിലെ ഭൂരിഭാഗം സാധാരണക്കാരും വളരെ കഷ്ടപ്പെട്ടാണ് ഒരു വീടോ, ഒരു തുണ്ടു ഭൂമിയോ വാങ്ങുന്നത്. ദീർഘനാളത്തെ പ്രയത്നം ഇതിനായി വേണ്ടിവരും. വളരെ കഷ്ടപ്പെട്ട് ഇങ്ങനെ നേടിയെടുക്കുന്ന ഭൂമി നമ്മുടെ അറിവില്ലായ്മകൊണ്ട് നഷ്ടപ്പെട്ടുപോയാലോ?

പണ്ട് കേരളജനത ഉപജീവനത്തിനായാണ് പ്രധാനമായും ഭൂമിയെ ആശ്രയിച്ചിരുന്നത്. അക്കാലത്ത് ഭൂനികുതി ദരിദ്രരായ ഒരു വിഭാഗത്തിനെങ്കിലും ഭാരമായിരുന്നു. അതിനാൽ ഭൂനികുതിയിൽ നിന്നൊഴിവാകുന്നതിനായി പലരും ഭൂമിദാനം ചെയ്തു എന്നത് ചരിത്രം. ഇപ്രകാരമുള്ള ഭൂമിയുടെ ദോഷകരമായ കേന്ദ്രീകരണം തടയുന്നതിന് പിൽക്കാലത്ത് ഭാരതത്തിന്റെ ഭരണഘടനയിലും മറ്റുനിയമങ്ങളിലും വ്യവസ്ഥകൾ കൂട്ടിച്ചേർക്കേണ്ടിവന്നു. ഇന്നാകട്ടെ, ഭൂമി സമ്പത്തിന്റെ സ്രോതസ്സാണ്. ജനസംഖ്യ വർധിച്ചതോടെ ഭൂമിയുടെ പ്രാധാന്യം പതിൻമടങ്ങായി. അതോടൊപ്പം, അതേക്കാളുപരിയായി കേരളത്തിൽ ഭൂസംബന്ധമായ തട്ടിപ്പുകളും വർധിക്കാൻ തുടങ്ങി. വസ്തു വാങ്ങുമ്പോൾ ചില കാര്യങ്ങൾ ശ്രദ്ധിച്ചാൽ വാങ്ങുന്ന വസ്തുവിൽ നിയമപരമായ പ്രശ്നങ്ങളില്ല എന്ന് നമുക്കുറപ്പുവരുത്താൻ കഴിയും. ഭൂമിയെ സംബന്ധിച്ചുള്ള അത്യാവശ്യ ജ്ഞാനം ഭൂമി വാങ്ങുന്നതിനും അതിന്റെ സംരക്ഷണത്തിനും സഹായകമാകുമെന്നതിൽ സംശയമില്ല. ഭൂമി നേടിയാൽ മാത്രം പോരാ, കാൾ മാർക്സ് (മൂലധനം) പറഞ്ഞതുപോലെ നമുക്ക് ലഭിച്ചതിനെക്കാൾ മെച്ചപ്പെട്ട രീതിയിൽ വരും തലമുറകൾക്ക് ഭൂമി കൈമാറാൻ ബാധ്യതപ്പെട്ടവരാണ് നമ്മൾ എന്നതിനാൽ ഭൂസംരക്ഷണവും നമ്മുടെ പ്രധാനപ്പെട്ട കടമയാണ്.