PREFACE

The **'FOCUS'** *is published by the Kerala Legislature Secretariat for the use of the members of the Kerala Legislative Assembly. It is a digest containing articles and excerpts from books on subjects of current intellectual, political, social and cultural interest, news, reports of the commissions and committees and reviews of books. The views expressed therein are those of the authors and do not necessarily reflect the views of the Kerala Legislature Secretariat.*

Materials reproduced from other sources may not be republished in any form. Inquiries regarding permission for publication may be addressed directly to the sources cited.

`

V.K. BABU PRAKASH,
SECRETARY,
KERALA LEGISLATIVE ASSEMBLY.

CONTENTS

VOL. XLVII **September 2017** **No. 9**

ജനാധിപത്യത്തിലെ വാക്കുകളും പിൻനടത്തങ്ങളും

ആനന്ദ്

ഇന്ത്യൻ സ്വാതന്ത്ര്യത്തിനും ജനാധിപത്യത്തിനും എഴുപത് വയസ്സ്. എഴുപത് എന്ന അക്കത്തിന് വിശേഷിച്ചൊരു പ്രസക്തി ഇല്ല. രണ്ട് തലമുറകളുടെ പ്രായം എന്ന് കരുതുകയായിരിക്കും ഉചിതം. 47-നുശേഷം ജനിച്ചവർക്കും അവരിൽ നിന്നും ജനിച്ചവർക്കും പ്രായമായി എന്നർഥം. അവരുടെ മനസ്സിലാകട്ടെ ഈ രണ്ട് വാക്കുകൾ വിശേഷിച്ച് അനുരണനങ്ങളൊന്നും ഉണ്ടാക്കുകയില്ല. ജന്മസിദ്ധമായിരുന്നുവല്ലോ അവർക്ക് ഇതൊക്കെ. ഈ വിഷയം ചർച്ച ചെയ്യുന്നത് എന്നെപ്പോലെ ചില പ്രസക്തി നഷ്ടപ്പെട്ട പുരാതന ശേഖരങ്ങളാണെന്നർഥം. സുഖകരമായ ഒരു അവസ്ഥയല്ല അത് താത്പര്യമില്ലാത്ത ശ്രോതാക്കൾക്കെന്ന പോലെ താത്പര്യം അടിച്ചേൽപ്പിക്കുന്നവർക്കും. ഏതായാലും ഈ രണ്ട് സങ്കല്പനങ്ങളെക്കുറിച്ച് നമുക്ക്, 70 - ന്റെ ബാധ്യതയില്ലാതെ അല്പം ആലോചിക്കാം.

ഈ രണ്ട് വിഷയങ്ങളും മനുഷ്യൻ സങ്കല്പിച്ചുണ്ടാക്കിയവയാണ് തീർച്ച. നീതി, അവകാശങ്ങൾ, സംസ്കാരം എന്നൊക്കെയുള്ളവപോലെ-സ്വയം സങ്കല്പിച്ചുണ്ടാക്കിയ വസ്തുതകളാൽ വഹിച്ചുകൊണ്ടുപോകപ്പെടുകയാണല്ലോ മനുഷ്യസ്വഭാവം. ദൈവം, സ്വർഗം, നരകം പോലുള്ള നിശ്ചലവും അടിമപ്പെടുത്തുന്നതുമായ സങ്കല്പങ്ങളാണ് ഹാനികരം. ചലനാത്മകവും പരിണമിച്ചു കൊണ്ടിരിക്കുന്നതുമായ സങ്കല്പങ്ങൾ നല്ല കൂട്ടാളികളാണ്.

ആദ്യമായി, സ്വാതന്ത്ര്യം, ജനാധിപത്യം എന്ന ഈ രണ്ട് സങ്കല്പങ്ങളും തമ്മിൽ എന്താണ് ബന്ധം ? ബന്ധമുണ്ടോ ? രണ്ടും സദാ പരിണമിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന വസ്തുതകളായതിനാൽ അവയുടെ ബന്ധങ്ങളെപ്പറ്റി സംസാരിക്കുന്നത് അല്പം പ്രശ്നാത്മകമാകും. എങ്കിലും എല്ലാ മാനുഷിക വിഷയങ്ങളുംപോലെ അവയും ബന്ധപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. പരിണമിക്കുക എന്ന് പറയുന്നതിൽ നാം യുക്തിപൂർവം ചിന്തിക്കുന്ന മനുഷ്യജീവികൾ ആഗ്രഹിക്കുന്നത് പുരോഗമിക്കുക, വികസിക്കുക, മെച്ചപ്പെടുക എന്നതൊക്കെയാണ്. സംസ്കാരം, നീതി, ജീവിതത്തിന്റെ അന്തസ്സ് എന്നൊക്കെയുള്ള സങ്കല്പങ്ങളിലും അതുതന്നെ.

അപ്പോൾ,സ്വാതന്ത്ര്യം ജനാധിപത്യം എന്ന വിഷയങ്ങൾ, വേറെ വേറെയായും കൂടിക്കലർന്നും ഇവിടെ ഈ കഴിഞ്ഞ രണ്ട് തലമുറക്കാലത്ത് എങ്ങനെ പരിണമിച്ചു എന്നുനോക്കാം. ഒപ്പം മൂന്നു തലമുറകളുടെ ദൈർഘ്യത്തിൽ

(എന്നാൽ നൂറുകൊല്ലം) സമാന്തരമായി പുറത്തും യുക്തിയുടെ വെളിച്ചത്തിൽ യുക്തിസങ്കല്പങ്ങളിൽ നിന്ന് വ്യത്യസ്തമായി പ്രകൃതിദത്തമായ ഒരു ശേഷിയാണ് എന്നുകൂടി പറഞ്ഞുവെക്കട്ടെ, ഒരു tool , ഉപകരണം.

സ്വാതന്ത്ര്യം സാമാന്യമായ വിവക്ഷയിൽ, ബാഹ്യമായ രാജ്യങ്ങളുടെ ഭരണത്തിൽ നിന്നുള്ള വിടുതി, അടിമപ്പണിയിൽ നിന്നും വംശീയതയിൽ നിന്നുമുള്ള മോചനം സംഘടിക്കുവാനും സഞ്ചരിക്കുവാനും സ്വന്തം ജീവിതരീതി തിരഞ്ഞെടുക്കുവാനും ചിന്തിക്കുവാനും ചിന്ത പ്രകടിപ്പിക്കുവാനും ഉള്ള വ്യക്തികൾക്ക് അവസരമുണ്ടാകൽ, ഇങ്ങനെയിങ്ങനെ.

ജനാധിപത്യത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ, ജനങ്ങൾക്ക് സ്വയം ഭരണം സാധ്യമാകുക, നീതി എല്ലാവർക്കും ലഭ്യമാക്കുക, ജാതി-മത-ലിംഗ വിവേചനങ്ങൾ ഇല്ലാതാക്കുക, യാതനകളും ചൂഷണവും ഇല്ലാതാക്കുക, ജീവിതനിലവാരം ഉയർത്തുക, ഇതിനെല്ലാംവേണ്ടി നിയമങ്ങൾ നിർമിക്കുക, ഇങ്ങനെപോകുന്നു അതിന്റെ വഴികൾ.

വിശാലമായ ഒരു വിചിന്തനം അസാധ്യമാണ്. ചില ഉദാഹരണങ്ങൾ മാത്രം നമുക്ക് പരിഗണിക്കാം. ഇന്ത്യൻ ജനാധിപത്യത്തിന്റെയും സ്വാതന്ത്ര്യ സങ്കല്പങ്ങളുടെയും ഒരു കടുത്ത പരീക്ഷണമായാണ് നാം 1975-77 ലെ കോൺഗ്രസ് ഗവൺമെന്റ് ഏർപ്പെടുത്തിയ ആഭ്യന്തര അടിയന്തരാവസ്ഥയെ കാണുന്നത്. സ്വാതന്ത്ര്യസമരത്തിന് നേതൃത്വം നൽകിയ പാർട്ടിയായിരുന്നു അത് എന്നത് അതിന് മാറ്റുകൂട്ടുന്നു. ബൗദ്ധികമായും സാമാന്യജീവിതത്തിലും കടുത്ത സ്വാതന്ത്ര്യനിഷേധം, സെൻസർഷിപ്പ്, കരിനിയമങ്ങൾ, ഇങ്ങനെ. ഭരണഘടനയിലെ മൗലികാവകാശങ്ങളെല്ലാം പിൻവലിക്കപ്പെട്ടു. മുഴുവൻ രാജ്യവും ഭീതിയുടെ നിഴലിലായി. എന്നാൽ ഇതിനെതിരേ നടന്ന സംഘർഷം സമ്മാനിച്ചത് ഗുണപരമായ പരിണാമമായിരുന്നില്ല. ജനവികാരത്തെ മുതലെടുത്തുകൊണ്ട്, അതുവരെ പിന്നാമ്പുറങ്ങളിൽ മേഞ്ഞിരുന്ന വർഗീയ സംഘടനകൾ മുമ്പിൽ വരുകയും മാന്യത നേടുകയും ചെയ്തു. അടിയന്തരാവസ്ഥക്കാലത്ത് നിരോധിച്ചിരുന്ന രാഷ്ട്രീയ സ്വയം സേവക് സംഘും ജമാ അത്തെ ഇസ്ലാമിയും ആനന്ദ് മാർഗും മറ്റും. ആർ.എസ്.എസ്സിൽ നിന്ന് പലതരം സേനകളും അകാലികളിൽ നിന്ന് ഖലിസ്താനികളും ജമാ അത്തെ ഇസ്ലാമിയിൽ

നിന്ന് പലതരം ഇസ്ലാമിക തീവ്രവാദികളും ഉയിരെടുത്തു. തേരോട്ടങ്ങളായി, കലാപങ്ങളായി, ബോംബ് സ്ഫോടനങ്ങളായി. സിഖ് വിരുദ്ധകലാപം, മുസ്ലിം വിരുദ്ധ കലാപം, ഭീകരാക്രമണങ്ങൾ. രണ്ട് പ്രധാനമന്ത്രിമാർ കൊല്ലപ്പെട്ടു. പൊതുവേ രാഷ്ട്രീയം മതങ്ങളുടെയും ജാതികളുടെയും റിവൈവലിസത്തിന്റെയും കേളീരംഗമായി. ബഹുസ്വരത എന്നതിന് വേറൊരർഥം കൈവന്നു. വിവിധ സ്വരങ്ങളിൽ, വിവിധ ഭാഷകളിൽ ഒരേ സമയം സംസാരിക്കാനുള്ള കാപട്യത്തിന്റെ മികവ്. സമൂഹത്തിലാകട്ടെ അത് ബഹുവിധ മാരകസംഘർഷങ്ങളായി. യാഥാസ്ഥിതികത ഭരണയന്ത്രത്തിൽ ഇരിപ്പുറപ്പിച്ചു. ആ തരംഗം പിന്നീട് നിലച്ചില്ല. എന്നുതന്നെയല്ല നാല്പതു കൊല്ലങ്ങൾക്കുശേഷം ഇന്ന് അത് ഭരണത്തിന്മേൽ പൂർണ നിയന്ത്രണം കൈപ്പറ്റുകയും ചെയ്തിരിക്കുന്നു. ഇന്ദിരാഗാന്ധിയുടെ അഴിമതിക്കെതിരെ നടന്ന വിമോചനസമരം സമ്മാനിച്ചത് അഴിമതി മാത്രം ഉന്നമായെടുത്ത ആദർശരഹിതമായ ഒരു വൻനിര രാഷ്ട്രീയനേതാക്കന്മാരെയാണ്. യുക്തിപൂർവം ചിന്തിക്കാനുള്ള കഴിവുണ്ടായിരുന്നുവെങ്കിൽ ജനങ്ങൾ ഇന്ദിരാഗാന്ധിക്ക് മാപ്പു കൊടുത്തേനെ. പക്ഷേ, ജനതാപാർട്ടിക്ക് നൽകുമായിരുന്നില്ല.

അടിയന്തരാവസ്ഥയുടെ ഗുണാത്മകമായ സ്വാധീനം ഉണ്ടായത് സിവിൽ സൊസൈറ്റിയിന്മേലാണ്. പൗരാവകാശങ്ങളെയും പത്രസ്വാതന്ത്ര്യത്തെയും കുറിച്ചുള്ള ബോധമുണ്ടാക്കുക മാത്രമല്ല, അവ നിരന്തരമായ പ്രയത്നത്തിലൂടെ സംരക്ഷിക്കപ്പെടേണ്ടതാണെന്ന് മനസ്സിലാക്കിപ്പിക്കുകയും ചെയ്തു അത്. കാലക്രമേണ മനുഷ്യാവകാശകമ്മീഷൻ പോലുള്ള സ്ഥാപനങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുവാനും വിവരാവകാശനിയമം നടപ്പിലാക്കുവാനും ഗവൺമെന്റുകൾ നിർബന്ധിതരായി.

അടിയന്തരാവസ്ഥക്കാലത്ത് കൊണ്ടുവന്ന ഭരണഘടനാ ഭേദഗതികളിൽ രണ്ടെണ്ണമെങ്കിലും പോസിറ്റീവ് ആയിരുന്നു. ഒന്ന് സ്റ്റേറ്റിനെ ഭരണഘടനാപരമായി സെക്യുലർ എന്ന് നിർവചിക്കുക. രണ്ട്, പൗരന്മാരുടെ കടമകളിൽ Development of Scientific Temper and Spirit of Inquiry എന്നത് ഉൾപ്പെടുത്തുക. രണ്ടും പക്ഷേ, ഏട്ടിലെ പശുക്കളായി മാത്രം അവശേഷിച്ചു. ഈയിടെ അന്തരിച്ച ശാസ്ത്രജ്ഞൻ പുഷ്പ ഭാർഗവയാണ് രണ്ടാമത്തെ ഭേദഗതി കൊണ്ടുവരുന്നതിൽ ഒരു നല്ല പങ്ക് വഹിച്ചത്. അദ്ദേഹം രൂപകൽപ്പന ചെയ്ത് ദില്ലിയിൽ നിർമിച്ച Method of Science

Exhibition എന്ന സ്ഥാപനത്തിന് വന്ന ദുർഗതി ഒരു ഉദാഹരണം. മൊറാർജി ദേശായിയുടെ ജനതാ ഗവൺമെന്റ് അത് മുഴുവൻ അർധരാത്രിയിൽ പൊളിച്ച് ഒരു പഴയ ഗോഡൗണിൽ കൂട്ടിയിട്ടു. അത് എവിടെയാണെന്ന വിവരവും രഹസ്യമാക്കിവെച്ചു. അത് പുനഃസ്ഥാപിക്കാനുള്ള ശ്രമങ്ങളെല്ലാം പരാജയപ്പെട്ടു.

സയൻസ് നിരന്തരമായ വെല്ലുവിളികൾ നേരിട്ടുകൊണ്ടിരുന്നു. ശാസ്ത്രീയ ഗവേഷണം സ്വകാര്യ കമ്പനികൾ ഫണ്ട് നൽകുന്ന പദ്ധതികളിലേക്ക് ചുരുക്കുവാനാണ് പുതിയ ഗവൺമെന്റിന്റെ ശ്രമം. ഗവൺമെന്റ് ഫണ്ടിങ് കഠിനമായി വെട്ടിക്കുറച്ചു. ഗവേഷണം പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കപ്പെടുന്നത് അന്ധവിശ്വാസങ്ങളും മന്ത്രവാദവും മതപരമായ പുരാണങ്ങളും തെളിയിക്കാനുള്ള പദ്ധതികളിലാണ്. ഇന്ന് Development of Scientific Temper and Spirit of Inquiry ഭരണഘടനയിൽ ചേർത്തതിന്റെ 40-ാം വാർഷികത്തിൽ, രാജ്യത്തെങ്ങും ശാസ്ത്രജ്ഞൻമാർക്ക് ഒരു Science March നടത്തേണ്ട അവസ്ഥ വന്നു. അതിൽ പങ്കെടുക്കുന്നതിൽ നിന്ന് സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ ശാസ്ത്രജ്ഞന്മാർക്ക് ഗവൺമെന്റ് വിലക്ക് ഏർപ്പെടുത്തി. കുനിയാൻ ആവശ്യപ്പെട്ടപ്പോൾ ഉദ്യോഗസ്ഥർ ഇഴഞ്ഞു എന്ന് പ്രശസ്തമായ ഫെർണാണ്ടസ് വചനം.

ആദ്യത്തെ കുറച്ച് ദശകങ്ങൾക്കു ശേഷം ബൗദ്ധിക സ്വാതന്ത്ര്യം നിരന്തരമായ തിരിച്ചടികൾ നേരിട്ടുകൊണ്ടിരുന്നു. ഉദാഹരണം ക്രിമിനൽ നിയമത്തിലെ 124, 153, 292, 293, 295 വിഭാഗങ്ങൾ. ബ്രട്ടീഷ് ഭരണകാലത്ത് തന്നെ അപൂർവമായി പ്രയോഗിക്കപ്പെട്ടിരുന്ന ഈ സെക്ഷനുകളുടെ പ്രയോഗം വർധിച്ചുകൊണ്ടേയിരിക്കുന്നു. ലഘൂകരിക്കുകയോ എടുത്തുകളയുകയോ ചെയ്യേണ്ടിയിരുന്ന ഇവയുടെ വ്യാപ്തി വലുതാക്കുകയാണുണ്ടായത്. ശിക്ഷ വർധിപ്പിക്കുകയും.

സതി നിർത്തലാക്കിയതിന്റെ രണ്ടാം ശതാബ്ദി അടുക്കുകയാണ്. സമൂഹ്യപരിഷ്കരണം, മതപരിഷ്കരണം എന്ന ദിശകളിൽ അദ്ഭുതകരമെന്ന് പറയാം, കൊളോണിയൽ ഭരണകാലത്ത് കാണപ്പെട്ട ഊർജ്ജം മങ്ങിപ്പോയി. സ്വാതന്ത്ര്യം ലഭിച്ച് ഒരു തലമുറ കടന്നുപോയതിനുശേഷം, ഭർത്താവിനാൽ പരിത്യക്തയായ മുസ്ലിം വനിത ഷാബാനുവിന് ജീവനാംശം നൽകിക്കൊണ്ടുള്ള സുപ്രീംകോടതി വിധിക്കെതിരെ സ്ത്രീകളടക്കം മുസ്ലീമുകൾ നടത്തിയ

പ്രകടനത്തിൽ മൂന്ന് ലക്ഷം പേർ പങ്കെടുത്തു. ഉടനെത്തന്നെ, അതായത് സതി നിരോധിച്ച് നൂറ്റിയമ്പത് വർഷം കഴിഞ്ഞതിനുശേഷം രാജസ്ഥാനിൽ സതി അനുഷ്ഠിച്ച രൂപ്കൻവർ എന്ന വനിതയെ സതീദേവിയായി വാഴിച്ച് നടന്ന ഘോഷയാത്രയിലും മൂന്ന് ലക്ഷം പേർ പങ്കെടുത്തു. അതിൽ വക്കീൽമാരും ഡോക്ടർമാരും അധ്യാപകരും വിദ്യാർഥികളുമുണ്ടായിരുന്നു. ഈ വർഷം ജെല്ലിക്കെട്ട് എന്ന ക്രൂരമൃഗയാവിനോദം നിരോധിച്ചതിനെതിരെ ചെന്നൈയിൽ നടന്ന പ്രകടനത്തിലും മൂന്നു ലക്ഷം പേർ പങ്കെടുത്തു. അതിലുമുണ്ടായിരുന്നു വക്കീൽമാരും ഡോക്ടർമാരും അധ്യാപകരും വിദ്യാർഥികളും. കൂടുതലായി സിനിമാരംഗത്തെ എതാണ്ട് മുഴുവൻ പേരും. രണ്ടു മൂന്നു തലമുറകൾക്കു മുൻപ് റാഡിക്കൽ പ്രസ്ഥാനങ്ങൾ നയിച്ചവരുടെ പിൻഗാമികളും.

രണ്ടു വാക്കുകൾ എടുക്കുക; Reform പിന്നെ Radical. രണ്ട് നൂറ്റാണ്ട് മുൻപു മുതൽ ഏറെക്കാലം നമ്മുടെ സമൂഹത്തെ ആവേശിച്ച ഒരു വാക്കായിരുന്നു റിഫോം, അഥവാ സാമൂഹിക പരിഷ്കരണം. എവിടെയോവെച്ച് അത് വേഷം മാറി. ഇന്നത് ഉപയോഗിക്കപ്പെടുന്നത് ഒരൊറ്റ അർഥത്തിലാണ്; Economic Reform. അതാകട്ടെ തികച്ചും വിരുദ്ധമായി സാമ്പത്തികരംഗത്തെ വിദേശ രാജ്യങ്ങൾക്ക് കൈമാറുന്ന 'ഭരണ പരിഷ്കാരങ്ങൾ'ക്ക്.

ഒരു കാലത്ത് ബൗദ്ധികരംഗത്ത് ഉന്നതസ്ഥാനം അലങ്കരിച്ചിരുന്ന വാക്കായിരുന്നു Radical. മൗലികചിന്ത എന്നായിരുന്നു അതിന് അർഥം. യുക്തി ബോധം. വിശേഷിച്ചും അന്ധമായ വിശ്വാസങ്ങളുടെയും സ്ഥാപിത താത്പര്യങ്ങളുടെയും കെട്ടുകളിൽ നിന്ന് ചിന്തയെ മോചിപ്പിക്കൽ. ആ വാക്ക് ഈ അടുത്ത കാലത്ത് നേരെ എതിർവശത്തേക്ക് യാത്ര ചെയ്തിരിക്കുന്നു. ജനപ്രതിനിധികൾ കാല് മാറുന്നതുപോലെ. പ്രാകൃതവും അന്ധവുമായ വിശ്വാസങ്ങൾക്കടിമകളായി ക്രൂരവും മനുഷ്യത്വരഹിതവുമായ കൃത്യങ്ങൾ ചെയ്യുന്നവരെയാണ് ഇന്ന് റാഡിക്കൽ എന്ന് വിളിക്കുന്നത്.

ഈ പരിണാമങ്ങൾക്ക് ഒരു ആഗോള പരിവേഷമുണ്ട്. രണ്ട് തലമുറകൾക്ക് പകരം മൂന്ന് തലമുറകൾ പിന്നോട്ട് പോകുക. നൂറുകൊല്ലം മുൻപ് രണ്ട് പ്രധാന സ്വാതന്ത്ര്യ പ്രഖ്യാപനങ്ങളുണ്ടായി ലോകത്തിൽ. റഷ്യൻ വിപ്ലവവും ഒട്ടോമൻ ഖിലാഫത്തിന്റെ പിരിച്ചുവിടലും.

ഒരു വലിയ വിമോചനമായാണ് റഷ്യൻ വിപ്ളവത്തെ ഉദ്ബുദ്ധലോകം വീക്ഷിച്ചത്. ഏത്തിപ്പെട്ടതോ ഫയറിങ് സ്കാഡുകളുടെ മുൻപിലും ഗുലാഗിലും. റഷ്യൻ ജനത മുഴുവൻ ഒരു ഗുലാഗിലായി, ഭീതിയുടെ നിശ്ശബ്ദതയുടെയും ഗുലാഗിൽ. പിന്നീട് പുറത്തു വന്നുവെങ്കിലും സ്വാതന്ത്ര്യം, ജനാധിപത്യം എന്ന വാക്കുകളില്ലാത്ത ഭാഷ പഠിച്ചുപോന്ന രണ്ട് തലമുറകൾ ഇന്ന് പെരുവഴിയിൽ തപ്പിത്തടയുന്നു. മാവോവിന്റെ One Child നിയമത്തിലൂടെ കടന്നു പോന്ന ചൈനയിലെ ഒരു തലമുറ സഹോദരൻ, സഹോദരി എന്ന വാക്കുകൾക്ക് മുൻപിൽ മിഴിച്ചു നിൽക്കുന്നതുപോലെ.

ഒട്ടോമൻ ഖിലാഫത്ത് പിരിച്ചുവിട്ടതിനു ശേഷം അതിന്റെ ആസ്ഥാനമായിരുന്ന തുർക്കി ഒരു തീവ്രമതരഹിത റിപ്പബ്ലിക്കായി. നൂറു കൊല്ലത്തിനുശേഷം ഇന്നത് വീണ്ടും ഒരു ഇസ്ലാമിക സൽതനത്തായി മാറിയിരിക്കുന്നു. പുതിയ ഭരണാധികാരി എർഡോഗൻ പൂട്ടിയ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ കണക്ക് ഇങ്ങനെ: 15 യൂണിവേഴ്സിറ്റികൾ, 1000 സ്കൂളുകൾ, 28 ടിവി ചാനലുകൾ, 65 പത്രങ്ങൾ, 19 ആനുകാലികങ്ങൾ, 36 റേഡിയോ സ്റ്റേഷനുകൾ, 28 പുസ്തകപ്രസാധന ശാലകൾ. ജയിലിൽ അടയ്ക്കപ്പെട്ടവരുടെ എണ്ണത്തിന് കണക്കില്ല. തുർക്കിനും സൗദിക്കുമിടയിൽ ഇസ്ലാമിക ലോകത്തിൽ ഒരു പുതിയ ഖിലാഫത്തിന്റെ മോഹവുമായി ഭീകരസംഘടന IS വിഹരിക്കുന്നു

ഈ കാലത്ത് കോളനിഭരണത്തിൽ നിന്ന് മോചിതമായ രാജ്യങ്ങളിൽ എത്രയിടത്ത് ജനാധിപത്യം സ്ഥാപിതമായിട്ടുണ്ട് ? മിക്കവാറും എല്ലായിടത്തും അടിമത്തം ഒരു രൂപത്തിലല്ലെങ്കിൽ മറ്റൊന്നിൽ തുടരുന്നു. പശ്ചിമേഷ്യ-ഉത്തരാഫ്രിക്ക രാജ്യങ്ങളിൽ നടന്ന ജനാധിപത്യ സമരങ്ങൾക്കെല്ലാമുളളിൽ ഒളിഞ്ഞിരുന്നിരുന്നത് വേറെ ചിലതായിരുന്നുവെന്ന് പിന്നീട് മനസ്സിലായി. ജനാധിപത്യത്തിന്റെയും സ്വാതന്ത്ര്യത്തിന്റെയും വികലപരിണാമങ്ങൾ ഏഷ്യയിലും ആഫ്രിക്കയിലും ഒതുങ്ങുന്നില്ല, പശ്ചിമലോകത്തേയും ബാധിച്ചിരിക്കുന്നു. പൊതുവെ മനുഷ്യമനസ്സിനെ തന്നെയും. മധ്യകാലവും അതിനുമപ്പുറമുളള ഗോത്രകാലവും ഒരു വലിയ ആകർഷണമായി ആധുനിക മനുഷ്യമനസ്സിന്റെ മുൻപിൽ വരുന്നു. സിംബോളിസം, നരബലി, മൃഗബലി, യനോവയ്ക്ക്, അല്ലാഹുവിന്, കാളിക്ക്. വെട്ടുകത്തി മുതൽ ബോംബുകൾ വരെ ഉപയോഗിച്ചുളള ബലികൾ.

മനുഷ്യമനസ്സിന്റെ സാധാരണ തെരുവിലെ മനുഷ്യന്റെ മനസ്സിന്റെ പരിണാമത്തെ കാണിക്കുന്ന രണ്ട് ഉദാഹരണങ്ങൾ, രണ്ട് അറ്റത്ത് നിന്ന്:

ലിബിയയിൽ ഗദ്ദാഫിക്കെതിരെ പ്രകടനം നടത്തിയ ജനാധിപത്യവാദികൾ പൊതുവേദിയിൽ ഒരു കാളയെ കുറ്റിയിൽ കെട്ടിയിട്ട്, അതിന്മേൽ ഗദ്ദാഫി എന്ന് എഴുതി, മണിക്കൂറകളോളം കുത്തിയും വെട്ടിയും പൊള്ളിച്ചും അതിനെ പീഡിപ്പിച്ചു. ഗോരക്ഷകരുടെ ആക്രമണത്തിനെതിരെ പ്രതിക്ഷേധിച്ച വീണ്ടും ചില ജനാധിപത്യവാദികൾ തന്നെ കണ്ണൂര് പൊതുവേദിയിൽ വെച്ച് ഒരു കാളയെ അറുത്തു. ക്രൂരത, അഥവാ വെറും സാഡിസമായിത്തീർന്നിരിക്കുന്നു ജനാധിപത്യവാദത്തിന്റെയും മുന.

അറുത്തും മുറിച്ചും ശിരസ്സ് മാറ്റിവെച്ചും പരിവർത്തനം ചെയ്ത രണ്ടു വാക്കുകൾ നാം കണ്ടു. അവയിൽ നിന്ന് വ്യത്യസ്തമായി, അർഥം നിലനിർത്തിക്കൊണ്ട് വിപുലീകരിച്ച വേറൊരു വാക്കുണ്ട് നമ്മുടെ നാട്ടിൽ. നമ്മുടെ ജനാധിപത്യത്തിന്റെ സംഭാവന: തൊഴിലാളി എന്ന വാക്ക്.

കൃഷിയിടങ്ങളിലും ഫാക്ടറികളിലും സ്ഥാപനങ്ങളിലും ഓഫീസുകളിലും തൊഴിൽ ചെയ്ത് വേതനം നേടുന്നവരെയാണ് നാം തൊഴിലാളികൾ എന്ന് വിളിക്കാറ്. പക്ഷേ, ജനാധിപത്യം വേറൊരു വലിയ തൊഴിൽമേഖല തുറന്നിട്ടു: രാഷ്ട്രീയത്തിന്റെ. രാഷ്ട്രീയത്തൊഴിലാളികൾക്ക് GNP യിലേക്ക് ഒന്നും സംഭാവന ചെയ്യാതെ തന്നെ സുഗമമായി ഉപജീവനം കഴിക്കാം. സ്വത്ത് സമാഹരിക്കാം. ലാഭമനുസരിച്ച് കമ്പനികൾ മാറാം. പണിമുടക്കുകൾ സംഘടിപ്പിക്കാം, സ്വയം പണിമുടക്കാതെ. അവശ്യം അക്രമങ്ങൾതന്നെ ചെയ്യാം, നിയമത്തിന്റെ കുരുക്കിൽപെടാതെ. മറ്റേത് മേഖലയിലെക്കാളും കൂടുതൽ തൊഴിലാളികൾ ഇന്ന് ഈ മേഖലയിൽ പ്രവർത്തിക്കുന്നു.

യുക്തി എന്ന ഉപകരണത്തിന് തുരുമ്പ് പിടിക്കുമ്പോൾ സങ്കല്പനങ്ങൾക്ക് മുന്നോട്ട് പോകുവാൻ പ്രയാസമാകുന്നു. അവയുടെ ഇടം യാഥാസ്ഥിതികത കൈയേറുന്നു. വെറുപ്പും ഭയവും അക്രമവും നിസ്സഹായതയുമാണ് യാഥാസ്ഥിതികതയുടെ സംഭാവനകൾ. പ്രശ്നം ആഗോളതലത്തിലാണ് എന്ന തിരിച്ചറിവാണ് കഴിഞ്ഞ ഏപ്രിലിൽ ലോകത്തെങ്ങുമുള്ള ചിന്തിക്കുന്നവരെ തെരുവിലിറങ്ങുവാൻ

പ്രേരിപ്പിച്ചത്. വിവിധ രാജ്യങ്ങളിലെ അറുന്നൂറ് നഗരങ്ങളിൽ കഴിഞ്ഞ ഭൗമദിനത്തിൽ അവർ നടത്തിയ March for Science ആയിരുന്നു അടുത്ത കാലത്തുണ്ടായ സ്വാഗതാർഹമായ ഒരു കൃത്യം. വൈകിയിട്ടാണെങ്കിലും ഈ ഓഗസ്റ്റ് 9-ാം തീയതി ഇന്ത്യയിലെയും വിവിധ നഗരങ്ങളിൽ March for Science നടക്കുകയുണ്ടായി. മാർച്ചിൽ പങ്കെടുക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഗവൺമെന്റ് ശാസ്ത്രജ്ഞരെ തടഞ്ഞുവെന്നത് വേറെ കാര്യം.

മാതൃഭൂമി,

10-16 സെപ്തംബർ, 2017.

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണ പരിപോഷണ നിയമം),2016 : ഒരു വിശകലനം

ഡോ. രഞ്ജിത് മേഹ്ത

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (സ്ഥാവര വസ്തു ക്രയവിക്രയ) മേഖലയെ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനും, സുതാര്യത കൊണ്ടുവരുന്നതിനും, ഉപഭോക്താക്കളുടെ താല്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും രാജ്യസഭ 2016 മാർച്ച് 10 ന് ഒരു ബില്ല് പാസാക്കുകയുണ്ടായി. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണ പരിപോഷണ) നിയമം, 2016 എന്നാണ് ഇത് അറിയപ്പെടുന്നത്. ജമ്മു കാഷ്മീർ ഒഴികെയുള്ള എല്ലാ സംസ്ഥാനങ്ങളിലും നടപ്പിൽ വന്ന ബില്ലിനു 2017 മേയ് 1 മുതൽ നിയമ പ്രാബല്യമായി. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയെ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനും പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിനുമായി നിയന്ത്രണ-നീതിന്യായ അതോറിറ്റി രൂപീകരിച്ചു കൊണ്ട് വസ്തു വാങ്ങുന്നവരുടെ ക്ഷേമവും ഇടപാടിലെ സുതാര്യതയും ഉറപ്പു വരുത്തുക എന്നതാണ് നിയമത്തിന്റെ ലക്ഷ്യം.

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതിനു മുമ്പ് വസ്തുവകകൾ വാങ്ങുന്നവരെ ഉപഭോക്ത്യ സംരക്ഷണനിയമം 1986 നു കീഴിൽ ഉപഭോക്താവു മാത്രമായിട്ടാണ് പരിഗണിച്ചിരുന്നത്. അയാൾക്ക് പരാതിയുണ്ടെങ്കിൽ സിവിൽ കോടതിയിൽ അപേക്ഷ നല്കാം. എന്നാൽ വസ്തു വാങ്ങുന്ന ഉപഭോക്താവിനെ ഉപഭോക്ത്യ സംരക്ഷണ നിയമത്തിനു കീഴിൽ പരിഗണിക്കുന്നത് നീതി ലഭിക്കാൻ കൂടുതൽ കാലതാമസവും തടസങ്ങളും അനുഭവപ്പെടുന്നതിന് ഇടയാക്കും. അതു കൊണ്ടാണ് അനുയോജ്യമായ പുതിയ നിയമം നടപ്പിൽ വന്നത്.

ഇന്ത്യയിലെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയും ആർഇആർഎ നിയമത്തിന്റെ ആവശ്യവും

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിൽ നാല് ഉപമേഖലകളാണ് ഉള്ളത്. 1. ഭവനനിർമ്മാണം 2. വ്യാപാരം 3. ഹോട്ടൽ മാനേജ്മെന്റ് 4. വ്യവസായം. കോർപ്പറേറ്റ് ചുറ്റുപാടുകളുടെ വളർച്ച, ഓഫീസുകൾക്കുള്ള ആവശ്യം, നഗര, നഗരപ്രാന്തങ്ങളിലെ പാർപ്പിടസൗകര്യങ്ങൾ എന്നിവയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഈ മേഖലയുടെ വികസനം.

രാജ്യത്ത് എല്ലാവർക്കും 2022 ഓടെ പാർപ്പിടം എന്നാണ് പ്രധാനമന്ത്രി നരേന്ദ്ര മോദിയുടെ കാഴ്ചപ്പാട്. സാമ്പത്തിക അവസ്ഥ മെച്ചപ്പെട്ടതിനാൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിൽ വലിയ സാധ്യതയാണ് ഉളളത്. എല്ലാവരും ഭവന നിർമ്മാണത്തിൽ മൂലധന നിക്ഷേപം നടത്തുന്നു. 2019 ആകുമ്പോൾ ഇന്ത്യയിലെ നഗരമേഖലയിൽ ഭവനങ്ങളുടെ ആവശ്യം ഏകദേശം 15 ദശലക്ഷം ആകും എന്നാണ് കണക്കു കൂട്ടൽ. ഇതു സംബന്ധിച്ച ഗവേഷണ റിപ്പോർട്ടു പ്രകാരം രാജ്യത്തെ എട്ടു നഗരങ്ങളിൽ മാത്രം 3.4 ദശലക്ഷം ഭവനങ്ങളുടെ ആവശ്യം വരും. ഈ വൻ നഗരങ്ങളിൽ ഡൽഹിയായിരിക്കും മുന്നിൽ. ഡൽഹിയിൽ മാത്രം ഏതാണ്ട് 872,000 വീടുകൾക്ക് ആവശ്യം നേരിടും. ഇത് പ്രധാനമായും ഡൽഹി നാഷണൽ ക്യാപ്പിറ്റൽ ടെറിട്ടറി, ഗുർഗാവൺ, നോയിഡ, ഗാസിയബാദ്, ഫാരിദാബാദ് എന്നിവിടങ്ങളിലായിരിക്കും. എട്ടു വൻ നഗരങ്ങളിൽ ഇടത്തരം വരുമാനക്കാരുടെ വിഭാഗമാണ് 41 ശതമാനം വീടുകൾക്കും ആവശ്യമുളളവർ. ഇവർക്കു പിന്നാലെ ഇതേ നഗരങ്ങളിൽ ഇതേ കാലഘട്ടത്തിൽ തന്നെ 1.3 ദശലക്ഷം വീടുകളുടെ ആവശ്യവുമായി താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാരും ഉണ്ട്.

തൊഴിൽ സാധ്യതകൾ, മൂലധന ആകർഷണം, ഗവൺമെന്റിനുളള ആദായ ലഭ്യത എന്നിവ മൂലം റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഇന്ത്യൻ സമ്പദ് വ്യവസ്ഥയിലെ വളരെ പ്രധാനപ്പെട്ട ഒരു മേഖലയാണ്. ഇന്ത്യയുടെ മൊത്ത ആഭ്യന്തര ഉത്പാദനത്തിൽ 9.5 ശതമാനം സംഭാവന ചെയ്യുന്ന ഈ മേഖലയുടെ വളർച്ച അതിവേഗത്തിലാണ് എന്നു ചൂണ്ടിക്കാണിക്കപ്പെടുന്നു. ഇന്ത്യയിലെ ഏറ്റവുമധികം തൊഴിലാളികൾ ജോലി ചെയ്യുന്ന മേഖല കൂടിയാണ് ഇത്. നാഷണൽ സ്കിൽ ഡവലപ്മെന്റ് കോർപ്പറേഷന്റെ കണക്കുകൾ പ്രകാരം 2013-2022 വരെ ഏറ്റവും കൂടുതൽ മനുഷ്യ വിഭവശേഷി ഈ മേഖലയിലായിരിക്കും വിനിയോഗിക്കപ്പെടുക.

രാജ്യത്തെ സമ്പദ് വ്യവസ്ഥയുടെ പ്രധാന വരുമാന സ്ത്രോതസുകളിൽ ഒന്നായി ഇന്ത്യയിൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖല ഉയർന്നിരിക്കുന്നു. ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട 265 ഉപവ്യവസായങ്ങൾ രാജ്യത്തുണ്ട്. ഇന്ന് ആഗോളതലത്തിൽ ഈ മേഖല വലിയ മാറ്റത്തിനു വിധേയമായിക്കൊണ്ടിരിക്കുന്നു. ചിന്നിച്ചിതറി കിടന്നതും അസംഘടിതവുമായിരുന്ന റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖല ഇന്ന് വികസിത രാജ്യങ്ങളിൽ സംഘടിതവും ഘടനാപരവുമായി മാറിയിരിക്കുന്നു. ആഗോളതലത്തിൽ ഇന്ത്യയുടെ വർധിച്ചു വരുന്ന പ്രാധാന്യം നല്കുന്ന

അനുകൂലമായ സ്വാധീനം ഈ മേഖലയുടെ ഉത്തരവാദിത്വവും പ്രതീക്ഷകളും ഉയർത്താൻ പര്യാപ്തമാണ്.

പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന എന്നറിയപ്പെടുന്ന എല്ലാവർക്കും പാർപ്പിടം പദ്ധതിയിൽ കേന്ദ്ര ഗവൺമെന്റ് 305 നഗരങ്ങളെയും പട്ടണങ്ങളെയും തെരഞ്ഞെടുത്തിട്ടുണ്ട്. 2022 അവസാനിക്കുമ്പോഴേയ്ക്കും ഈ നഗരങ്ങളിലെ പാവപ്പെട്ട കുടുംബങ്ങൾക്ക് രണ്ടു കോടി വീടുകൾ നിർമ്മിച്ചു നല്കുക എന്നതാണ് പദ്ധതി ലക്ഷ്യം. ചെലവു കുറഞ്ഞ ഈ പാർപ്പിട പദ്ധതിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം 30/60 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ആയി നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നു. വീടുകൾ നിർമ്മിക്കുന്നവർക്കും വാങ്ങുവാൻ ആഗ്രഹിക്കുന്നവർക്കും ഈ മാനദണ്ഡം ആകർഷകമായിരിക്കും. 30 ചതുരശ്രമീറ്റർ എന്ന കണക്ക് നാലു മെട്രോപൊളീറ്റൻ നഗരങ്ങളിലെ മുനിസിപ്പൽ പരിധിയിലും 60 ചതുരശ്രമീറ്റർ മറ്റ് മെട്രോ നഗരങ്ങളിലുമാണ് ബാധകമാകുക.

ഇപ്പോൾ തെരഞ്ഞെടുത്തിരിക്കുന്ന നഗരങ്ങളുടേയും പട്ടണങ്ങളുടേയും കണക്കെടുത്താൽ മധ്യപ്രദേശിൽ 74, ഒഡീഷയിൽ 42, രാജസ്ഥാനിൽ 40, ചത്തിസ്ഗഡിൽ 36, ഗുജറാത്തിൽ 30, തെലുങ്കാനയിൽ 34, ജമ്മുകാശ്മീരിൽ 19, കേരളത്തിലും ജാർഖണ്ഡിലും 15 എന്നിങ്ങനെയാണ്. ധാരണാപത്രം ഒപ്പു വച്ചിരിക്കുന്ന മറ്റു സംസ്ഥാനങ്ങൾ ആന്ധ്രാപ്രദേശ്, ബീഹാർ, മണിപ്പൂർ, മിസോറാം, നാഗാലാന്റ്, ഉത്തരാഖണ്ഡ് എന്നിവയാണ്. ഈ പദ്ധതിക്ക് ഏകദേശം 38 ദശലക്ഷം തൊഴിലാളികളെ ആവശ്യമായി വരും.

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (റഗുലേഷൻ ആൻഡ് ഡവലപ്മെന്റ്) നിയമം, 2016 എന്ന ചരിത്ര സംഭവം 2017 മെയ് 1 മുതൽ ഇന്ത്യാ ഗവൺമെന്റ് പ്രാബല്യത്തിൽ വരുത്തി. വീടുവാങ്ങാൻ ആഗ്രഹിക്കുന്നവരുടെ രക്ഷയ്ക്കായിരുന്നു ഇത്. അല്ലെങ്കിൽ മനസാക്ഷിയില്ലാത്ത കച്ചവടക്കാർ ഇവരെ ചൂഷണം ചെയ്യും. നമ്മുടെ രാജ്യത്തെ പരമപ്രധാനമായ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിൽ ആത്മവിശ്വാസം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനു വേണ്ടിയാണ് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (റഗുലേഷൻ ആൻഡ് ഡവലപ്മെന്റ്) നിയമം 2016, നമുക്ക് ആവശ്യമായി വന്നിരിക്കുന്നത്. രാജ്യത്തിന് ഏറ്റവുമധികം വരുമാനം നേടിക്കൊടുക്കുന്ന മേഖലകളിൽ ഒന്നാണ് ഇത്. അതുകൊണ്ടുതന്നെ ഈ മേഖലയിലെ വ്യാപാരികളെ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് ഒരു അതോറിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ സുതാര്യമായ ഗവൺമെന്റ് സംവിധാനം

ആവശ്യമായിരുന്നു. കച്ചവടക്കാർക്കും വീട് വാങ്ങാൻ എത്തുന്നവർക്കും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (റഗുലേഷൻ ആന്റ് ഡവലപ്മെന്റ്) നിയമം, 2016 ഒരുപോലെ ഉപകാരപ്രദമാണ്. ഇത് കച്ചവടത്തിലെ അപകട സാധ്യത ലഘൂകരിക്കുന്നു. നേരത്തെ ആളുകൾ അഭിമുഖീകരിച്ചിരുന്ന ഏറ്റവും വലിയ പ്രശ്നമായിരുന്നു ഇത്. അതിനാൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (റഗുലേഷൻ ആൻഡ് ഡവലപ്മെന്റ്) നിയമം 2016, വീട് വാങ്ങുന്നവർക്ക് പുതിയ പ്രതീക്ഷ നൽകുന്നു. ഇത് ഈ മേഖലയെ സുതാര്യമാക്കുന്നു. ഇന്ത്യൻ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് വിപണിയിൽ മൂലധനനിക്ഷേപം സംരംഭകരിൽ ആത്മവിശ്വാസം വർധിപ്പിക്കുന്നു. ഈ നിയമത്തിന്റെ സവിശേഷതകൾ പരിശോധിക്കാം.

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (റഗുലേഷൻ ആൻഡ് ഡവലപ്മെന്റ്) നിയമത്തിന്റെ സവിശേഷതകൾ

♦ വ്യാപാര വാസസ്ഥല റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പദ്ധതികളുടെ മേൽ നിയമം നിയന്ത്രണം ഏർപ്പെടുത്തുന്നു.

♦ എല്ലാ സംസ്ഥാനങ്ങളിലും കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളിലും ഭൂമി കൈമാറ്റം പരിശോധിക്കാൻ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റികൾ രൂപീകരിക്കും.

♦ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പദ്ധതികൾ, ഇടനിലക്കാർ എന്നിവയ്ക്ക് ഈ അതോറിറ്റിയിൽ രജിസ്ട്രേഷൻ നിർബന്ധമാക്കും

♦ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന പദ്ധതികളുടെ വിശദാംശങ്ങൾ വെളിപ്പെടുത്താനുള്ള ഉത്തരവാദിത്വം നിയമവിധേയമാക്കും. പ്രത്യേകിച്ച് പദ്ധതിയുടെ പ്രമോഷൻ, പദ്ധതി ലേ ഔട്ട്, അനുമതികൾ, കരാറുകൾ എന്നിവയ്ക്ക് ഒപ്പം ഏജന്റുമാർ, കരാറുകാർ, ആർക്കിടെക്റ്റ്, എൻജിനിയർ തുടങ്ങിയവരുടെ പേരുവിവരങ്ങളും വെളിപ്പെടുത്തേണ്ടിവരും.

♦ നിർദ്ദിഷ്ട അധികാരികളിൽ നിന്ന് എല്ലാ അനുമതികളും ലഭിച്ച ശേഷം മാത്രമേ നിർമ്മാണപ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കാൻ പാടുള്ളൂ. പൂർത്തിയാക്കാത്ത എല്ലാ പദ്ധതികളും ചട്ടത്തിനു കീഴിൽ കൊണ്ടുവരണം.

♦ 500 ചതുരശ്ര മീറ്ററിലോ, എട്ട് അപ്പാർട്ടുമെന്റുകളിലോ കൂടുതലുള്ള എല്ലാ പദ്ധതികളും നിയമത്തിനു കീഴിൽ വരും. (സംസ്ഥാനങ്ങൾക്കു വേണമെങ്കിൽ ഇക്കാര്യത്തിൽ ഇളവ് അനുവദിക്കാം)

♦ തെറ്റിദ്ധരിപ്പിക്കപ്പെടുന്ന പരസ്യങ്ങൾ നല്കുന്നവരിൽ നിന്ന് ഉപഭോക്താക്കൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നിർദ്ദേശിക്കാൻ അതോറിറ്റിക്ക് അധികാരമുണ്ട്..

♦ കഴിഞ്ഞ അഞ്ചു വർഷത്തിനിടെ ഏറ്റെടുത്തിട്ടുള്ള പദ്ധതികളുടെ ചുരുങ്ങിയ വിവരങ്ങൾ നിർമ്മാതാക്കൾ സമർപ്പിക്കണം. പൂർത്തിയാക്കിയവയും ഇപ്പോൾ നിർമ്മാണം നടക്കുന്നവയും അവയുടെ തത്സ്ഥിതിയും ഇതിൽപെടും. ഇത് അതോറിറ്റിയുടെ വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കും. തന്മൂലം വാങ്ങാൻ എത്തുന്നവർക്ക് തീരുമാനത്തിലെത്തുക എളുപ്പമാകും.

♦ നിയമപ്രകാരം കാർപ്പറ്റ് ഏരിയ നിർബന്ധമായും വെളിപ്പെടുത്തിയിരിക്കണം.

♦ ഇടപാടുകാരിൽ നിന്നും സ്ഥലമുടമ വാങ്ങുന്ന വിലയുടെ 70 ശതമാനം പദ്ധതി സമയബന്ധിതമായി പൂർത്തിയാക്കുന്നതിന് ഉറപ്പാകുന്ന വിധത്തിൽ ഒരു ഷെഡ്യൂൾഡ് ബാങ്കിൽ നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതാകുന്നു.

♦ തർക്കങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിന് അപ്പീൽ കോടതി ഉൾപ്പെടെയുള്ള തർക്ക പരിഹാര സംവിധാനം ഉണ്ടാക്കണം

♦ സിവിൽ കോടതികൾ ഇതു സംബന്ധിച്ച തർക്കങ്ങൾ കേൾക്കാൻ പാടില്ല. എന്നാൽ ഉപഭോക്തൃ കോടതികൾക്ക് അതാവാം. രാജ്യത്ത് നിലവിൽ 644 ഉപഭോക്തൃ കോടതികൾ ഉണ്ട്. കൂടുതൽ തർക്ക പരിഹാര സംവിധാനം ഉണ്ടെങ്കിൽ ഇടപാടുകാർക്ക് വേഗത്തിൽ നീതി നടത്തിക്കിട്ടും.

♦ പദ്ധതി തുടങ്ങിയശേഷം ഇടപാടുകാരിൽ മൂന്നിൽ രണ്ടു വിഭാഗത്തിന്റെ സമ്മതമില്ലാതെ പ്ലാനുകളിൽ മാറ്റം വരുത്താൻ പാടുള്ളതല്ല.

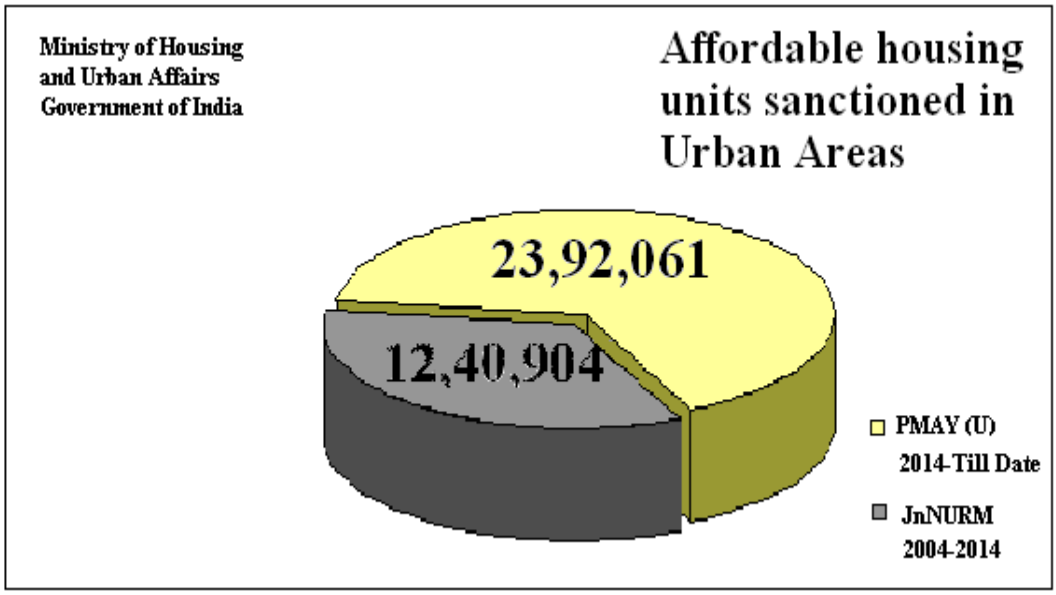
♦ സ്ഥലമുടമ വസ്തു രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാത്ത പക്ഷം പദ്ധതി ചെലവിന്റെ 10 ശതമാനം പിഴയായി ഒടുക്കണം. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയുടെ ഉത്തരവ് അവഗണിക്കുന്ന പക്ഷം സ്ഥലമുടമയ്ക്ക് മൂന്നു വർഷം വരെ കഠിന തടവ് ശിക്ഷ ലഭിക്കാം. കൂടാതെ പദ്ധതി ചെലവിന്റെ 10 ശതമാനം പിഴയും. നിർമ്മാതാവ് നിയമത്തിലെ ഏതെങ്കിലും വകുപ്പ് ലംഘിച്ചാൽ പദ്ധതി അടങ്കലിന്റെ 5 ശതമാനം പിഴ അടയ്ക്കണം. നിയമലംഘനത്തിന് ഏജന്റുമാർ പ്രതിദിനം

10,000 രൂപ വീതം പിഴ അടയ്ക്കണം. അപ്പീൽ കോടതിയുടെ ഉത്തരവു ലംഘിച്ചാൽ ഏജന്റുമാർക്കും ഇടപാടുകാർക്കും ഒരു വർഷം വരെ തടവു ശിക്ഷ ലഭിക്കാം.

♦ ഉപഭോക്തൃ കോടതികളെ സമീപിക്കാനുള്ള വ്യവസ്ഥ ഇടപാടുകാർക്ക് വലിയ ആശ്വാസമാണ്. രാജ്യത്ത് നിലവിൽ 644 ഉപഭോക്തൃ കോടതികൾ ഉണ്ട്. പരാതികൾ പരിഹരിക്കാൻ ഈ കോടതികൾ കൂടുതൽ അവസരങ്ങൾ ഒരുക്കുമ്പോൾ വസ്തു വാങ്ങിയ ഇടപാടുകാരുടെ ചെലവു അത്രകണ്ടു കുറയുന്നു.

♦ നിയമത്തിലെ മറ്റൊരു പ്രധാന പ്രത്യേകത, കാലതാമസത്തിനും കരാർ ലംഘനത്തിനും സ്ഥലം ഉടമയ്ക്കും ഇടപാടുകാരനും തുല്യ പിഴയാണ് ലഭിക്കുക എന്നതാണ്.

♦ ഇടപാടുകാരുടെ സംഘടനകൾ രൂപീകരിക്കാൻ ബില്ല് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. പദ്ധതിയിൽ സ്ഥലം അഥവാ വീടിനുള്ള പ്ലോട്ട് ലഭിച്ച് മൂന്നു മാസത്തിനുള്ളിൽ പൊതു സൗകര്യങ്ങളായ ലൈബ്രറി, ഹാൾ തുടങ്ങിയവ ഇടപാടുകാർക്ക് ഉപയോഗിക്കാവുന്നതാണ്. ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ എന്തെങ്കിലും നിർമ്മാണത്തകരാർ കണ്ടെത്തിയാൽ വീട്ടുടമയ്ക്ക് സൗജന്യ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്ക് അവകാശമുണ്ട്.



നിയമം നടപ്പിലായതോടെ വസ്തുവകകൾ വാങ്ങുന്നവർക്ക് ഓൺലൈനായി പദ്ധതിയുടെ വിശദാംശങ്ങൾ പരിശോധിക്കാൻ സാധിക്കുന്നു. മാത്രവുമല്ല നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നിരീക്ഷിക്കാനും വ്യവസ്ഥപ്രകാരം അത് പൂർത്തിയാകാത്ത പക്ഷം പരാതി നൽകാനും ഇടപാടുകാർക്ക് സാധിക്കും. സംസ്ഥാന തലത്തിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയെ നിയമിക്കാൻ ബില്ല് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ള പദ്ധതികൾ മാത്രമെ പാർപ്പിടാവശ്യങ്ങൾക്കും വ്യാവസായിക ആവശ്യങ്ങൾക്കുമായി ഇനി മേൽ വില്പന നടത്താൻ പാടുള്ളൂ. എന്നാൽ എല്ലാ സംവിധാനങ്ങളും പ്രത്യേകിച്ച് നഗരഭരണ വിഭാഗം യഥാസമയം അനുമതി നൽകിയാൽ മാത്രമെ പദ്ധതികളും അവയ്ക്കു വേണ്ട അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളും നിശ്ചിത സമയത്തിനുള്ളിൽ പൂർത്തിയാക്കാൻ സാധിക്കുകയുള്ളൂ എന്നാണ് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് വ്യാപാരികളുടെ കൂട്ടായ്മ പറയുന്നത്.

ഉപസംഹാരമായി, ബില്ല് ഈ മേഖലയിൽ ആവശ്യമായിട്ടുള്ള സുതാര്യത ഉറപ്പാക്കുന്നു എന്നാണ് എല്ലാ വിദഗ്ധരും വിശ്വസിക്കുന്നത്. പദ്ധതികളിലേയ്ക്ക് മൂലധനം കൂടുതലായി എത്തിക്കുന്നതിന് ഇതു സഹായകമാകും. പദ്ധതി നടപ്പാക്കുന്ന ഉത്തർപ്രദേശ്, ഗുജറാത്ത്, ഒഡീഷ, ആന്ധ്ര പ്രദേശ്, മഹാരാഷ്ട്ര, മധ്യപ്രദേശ്, ബീഹാർ, ഛത്തീസ്ഗഡ്, രാജസ്ഥാൻ, ഉത്തരാഖണ്ഡ്, അസാം, ജാർഖണ്ഡ്, പഞ്ചാബ്, തമിഴ്നാട്, കർണാടക, ഡൽഹി, ആൻഡമാൻ നിക്കോബാർ, ചണ്ഡിഗഡ്, ദാദ്ര നാഗർ ഹവേലി, ഡാമൻ ദിയൂ, ലക്ഷദ്വീപ്, പോണ്ടിച്ചേരി, ഹരിയാന എന്നീ 23 സംസ്ഥാനങ്ങളും നിയമം പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു കഴിഞ്ഞു. ഇന്ത്യയുടെ മൊത്ത ആഭ്യന്തര ഉത്പാദനത്തിൽ ഗണ്യമായ സംഭാവനയും ലക്ഷക്കണക്കിന് ആളുകൾക്ക് തൊഴിലും നല്കുന്ന റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ വ്യവസ്ഥയില്ലായ്മയെ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് പാർലമെന്റ് നടത്തിയിരിക്കുന്ന പരിശ്രമമാണ് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണ പോഷണ) നിയമം, 2016 അഥവാ ആർഇആർഎ. ഈ മേഖലയിൽ തട്ടിപ്പുകളും തെറ്റിദ്ധാരണകളും ഉണ്ടാകാതെ വസ്തുവകകൾ വാങ്ങുന്ന ഇടപാടുകാരുടെ സുരക്ഷിതത്വം ഉറപ്പാക്കുന്നതിന് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ്

കമ്പനികളുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് കൂടുതൽ സുതാര്യതയും ഉത്തരവാദിത്തവും കൊണ്ടുവരാൻ ഈ നിയമം തീർച്ചയായും സഹായകരമാകും.

എല്ലാറ്റിനുമുപരി, ഗവൺമെന്റ് ഉദ്ദേശിക്കുന്ന എല്ലാവർക്കും പാർപ്പിടം എന്ന ദൗത്യം 2022 – ൽ പൂർത്തീകരിക്കാൻ സ്വകാര്യ മേഖലയിൽ നിന്ന് വൻതോതിലുള്ള സാമ്പത്തിക സഹായം ആവശ്യമായി വരും. പക്ഷെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയാകട്ടെ അവരുടെ പദ്ധതികൾക്കുള്ള പണം കണ്ടെത്താൻ സാധിക്കാതെ ഞെരുങ്ങുന്നു. പല കമ്പനികളും വലിയ കടക്കെണിയിലുമാണ്. ഈ പശ്ചാത്തലത്തിൽ ശരിയായ ദിശയിലാണ് നിയമം നടപ്പാക്കിക്കൊണ്ടുള്ള ഗവൺമെന്റിന്റെ നടപടി. ഇത് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് വ്യവസായ മേഖലയ്ക്കും ഉപഭോക്താക്കൾക്കും ഒരു പോലെ സഹായകരമാകും. ഇംഗ്ലണ്ട്, ഓസ്ട്രേലിയ തുടങ്ങി ലോകരാജ്യങ്ങളിലെ വിപണികളിൽ നിന്നു ലഭിക്കുന്ന സൂചന, മേഖലയിലെ സുതാര്യത നിമിത്തം ഭവന പദ്ധതികൾക്കായി അവർക്ക് വൻതോതിൽ വിദേശ നിക്ഷേപം ആകർഷിക്കാൻ സാധിക്കുന്നു എന്നാണ്. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് വ്യവസായവും ഈ ബില്ലിനെ സ്വാഗതം ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ പദ്ധതികൾക്ക് അനുമതി നല്കുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥർ ഈ നിയമത്തിന്റെ അന്തസത്ത ഉൾക്കൊള്ളുന്നില്ല എന്ന് അനുഭവപ്പെടുന്നതായി അവർക്ക് പരാതിയുണ്ട്. അതായത് അംഗീകാര നടപടികൾക്ക് വലിയ കാലതാമസം വരുന്നു എന്ന് അവർ പരാതിപ്പെടാറുണ്ട്. എന്തൊക്കെയായാലും ഉപഭോക്താക്കളുടെ വികാരങ്ങൾ പരമാവധി മാനിച്ച്, ഉയർന്ന സുതാര്യതയും കാര്യക്ഷമതയും, സമ്പദ് വ്യവസ്ഥയിൽ പുത്തൻ ആത്മവിശ്വാസവും, ഭവന വായ്പകളിൽ കുറഞ്ഞ പലിശനിരക്കും ഉറപ്പാക്കിക്കൊണ്ട് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖല പുതിയ കുതിപ്പിനു സാക്ഷ്യം വഹിക്കാൻ പോകുകയാണ്.

യോജന,

സെപ്തംബർ 2017.

നഗരങ്ങളിലെ ചെലവു കുറഞ്ഞ ഭവന നിർമ്മാണം : പ്രശ്നങ്ങളും പരിഹാരമാർഗങ്ങളും

ദുർഗ ശങ്കർ മിശ്ര

സാമ്പത്തിക വളർച്ചയുടെയും നവീകരണത്തിന്റെയും ചാലക ശക്തികളാണ് നഗരങ്ങൾ. രാജ്യത്തെ ജനസംഖ്യയുടെ മൂന്നിലൊന്ന് നഗരങ്ങളിലാണ് അധിവസിക്കുന്നത്. നമ്മുടെ മൊത്ത ആഭ്യന്തര ഉത്പാദനത്തിന്റെ അഞ്ചിൽ മൂന്നും സംഭാവന ചെയ്യുന്നത് നഗരവാസികളാണ്. നിലവിൽ 269 വ്യവസായങ്ങളുമായി നേരിട്ടു ബന്ധമുള്ളതിനാൽ ഇന്ത്യൻ സമ്പദ് ഘടനയിലെ സുപ്രധാന മേഖലയാണ് ഭവന നിർമ്മാണം. സമ്പദ്ഘടനയിലെ തൊഴിലവസര സൃഷ്ടി, മൊത്ത ആഭ്യന്തര ഉത്പാദനം, ഉപഭോഗ രീതി എന്നിവയെ ഈ മേഖലയുടെ വികസനം നേരിട്ട് സ്വാധീനിക്കുന്നു.

ആഗോളതലത്തിൽ സുസ്ഥിര ഭവന നിർമ്മാണത്തിനും നഗരവികസനത്തിനും ജനങ്ങളുടെ ജീവിത നിലവാരം, സാമൂഹിക, സാമ്പത്തിക, ക്ഷേമ വികസനം എന്നിവയുമായി അടുത്ത ബന്ധമുണ്ട് എന്ന് നമുക്കറിയാം. തന്മൂലമാണ് 2016 ലെ ഹബിറ്റാറ്റ് 3 ന്റെ ന്യൂ അർബൻ അജണ്ടയിൽ ഭവന നിർമ്മാണം കേന്ദ്ര വിഷയമായി വച്ചിരിക്കുന്നത്. സെൻദായി ചട്ടക്കൂട്ടിലും (2015) കാലാവസ്ഥാ വ്യതിയാനം സംബന്ധിച്ച പാരീസ് ഉടമ്പടിയിലും (2016) നടന്ന ചർച്ചകളിൽ സുസ്ഥിരവും ദുരന്തങ്ങളെ ചെറുക്കുന്നതുമായ ഭവന നിർമ്മാണം പ്രധാന വിഷയമായി വന്നിരുന്നു. ഐക്യരാഷ്ട്ര സഭയുടെ സുസ്ഥിര വികസന ലക്ഷ്യങ്ങളിൽ പതിനൊന്നാമത്തെ ലക്ഷ്യം നഗരങ്ങളെയും ജനവാസ കേന്ദ്രങ്ങളെയും സുരക്ഷിതവും, സുസ്ഥിരവും, ദുരന്ത അതിജീവന ശേഷിയുള്ളതുമാക്കി മാറ്റണമെന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. ജനങ്ങളുടെ മെച്ചപ്പെടുന്ന സാമൂഹിക-സാമ്പത്തിക സാഹചര്യങ്ങളിൽ ഭവന നിർമ്മാണത്തിന്റെ പ്രാധാന്യം ഇന്ത്യയും മനസിലാക്കുന്നുണ്ട്. ഇതിന്റെ ഭാഗമായിട്ടാണ് 2022 ഓടെ 'എല്ലാവർക്കും പാർപ്പിടം' എന്ന ദൗത്യം ഗവൺമെന്റ് ഏറ്റെടുത്തിരിക്കുന്നത്.

ഭവന നിർമ്മാണ മേഖലയും വെല്ലുവിളികളും

ഭവനനിർമ്മാണ, നഗരദാരിദ്ര്യ നിർമ്മാർജ്ജന മന്ത്രാലയം രൂപീകരിച്ച നഗര പാർപ്പിട ദൗർലഭ്യം സംബന്ധിച്ച സാങ്കേതിക വിഭാഗത്തിന്റെ അഭിപ്രായത്തിൽ ഇന്ത്യയിൽ 18.78 ദശലക്ഷം വീടുകളുടെ കുറവ് അനുഭവപ്പെടുന്നു. ഇതിൽ 10.55 ദശലക്ഷവും, അതായത് മൊത്തം കുറവിന്റെ 56.2 % വും, സാമ്പത്തികമായി ദുർബലരായ വിഭാഗങ്ങളാണ്. താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാർക്ക് വേണ്ടത് 7.41 ദശലക്ഷം വീടുകളാണ്. അതായത് 39.4 %. ഇടത്തരം വരുമാനക്കാർക്ക് 0.82 ദശലക്ഷം വീടുകൾ അതായത് 4.4 % വേണം. സമൂഹത്തിലെ സാമ്പത്തികമായി ദുർബലരായവരും, താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാരുമാണ് സ്വന്തമായി വീടില്ലാതെ ഏറ്റവും ക്ലേശിക്കുന്ന വിഭാഗങ്ങൾ. രാജ്യത്തെ പത്തു സംസ്ഥാനങ്ങളിലായി 76 % നഗരവാസികൾക്കും വീടില്ല. ഉത്തർപ്രദേശ്, പശ്ചിമബംഗാൾ, ആന്ധ്രാപ്രദേശ്, തമിഴ്നാട്, ബീഹാർ, രാജസ്ഥാൻ, മധ്യപ്രദേശ്, കർണാടക, ഗുജറാത്ത് എന്നിവയാണ് ഈ സംസ്ഥാനങ്ങൾ. വൻതോതിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണപ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിച്ചുകൊണ്ട് നമ്മുടെ സമ്പദ്വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് ഉത്തേജനത്തിനുള്ള അവസരം നല്കുകയാണ് മുന്നിലുള്ള വെല്ലുവിളി.

സാങ്കേതിക വിഭാഗം സമർപ്പിച്ച റിപ്പോർട്ടിൽ രാജ്യത്ത് 18.78 ദശലക്ഷം വീടുകളുടെ കമ്മി ചൂണ്ടിക്കാണിക്കുമ്പോഴും ഇന്ത്യൻ നഗരങ്ങളിൽ 11.07 ദശലക്ഷം വീടുകൾ ആൾപാർപ്പ് ഇല്ലാത്തവയാണ് എന്ന് 2011 ലെ സെൻസസ് വ്യക്തമാക്കുന്നു. തന്മൂലം പാർപ്പിട വിപണിയിൽ ആവശ്യകതയും വിതരണവും തമ്മിലുള്ള ഒരു പൊരുത്തക്കേട് നിലനില്ക്കുന്നുണ്ട്. കൂടാതെ ഉയർന്ന വരുമാനക്കാർക്കിടയിൽ വീടുകൾ മിച്ചവുമാണ്. പക്ഷെ സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നില്ക്കുന്ന വിഭാഗങ്ങളുടെയും താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാരുടെയും ഇടയിലാണ് 95% പാർപ്പിട കമ്മി അനുഭവപ്പെടുന്നത്. മാത്രവുമല്ല, ഇന്ത്യയുടെ നഗര ജനസംഖ്യ 2011-ൽ 2.76 ശതമാനം വളർച്ചാ നിരക്ക് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. അങ്ങനെ നോക്കിയാൽ 2050 -ൽ ഇന്ത്യൻ നഗരങ്ങളിലെ ജനസംഖ്യ 814 ദശലക്ഷമായിരിക്കും. പെരുകുന്ന ജനക്കൂട്ടത്തിന്, പ്രത്യേകിച്ച് പാവപ്പെട്ടവർക്ക് വീടുകളും അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളും ലഭ്യമാക്കുക എന്നത് ഉയർത്തുന്ന വെല്ലുവിളി വലുതാണ്. ഭവനരഹിതരുടെ മാത്രമല്ല

കുടിയേറ്റക്കാരുടെയും സംഖ്യ ഉയരുന്നതിനും ഇത് കാരണമാകും. ഭൂമിയുടെ കുതിക്കുന്ന വില പാവങ്ങളെ ചേരികളിലേയ്ക്കു തള്ളിവിടുകയോ നഗര പ്രാന്തങ്ങളിലെ പുറമ്പോക്കുകളിൽ എത്തിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നു. അടുക്കും ചിട്ടയുമില്ലാത്ത നഗര വികസനമായിരിക്കും ഇതിന്റെ ഫലം. വികസനത്തിന്റെ അഭാവം, ബാധ്യതയില്ലാത്ത ഭൂമി, നിർമ്മാണ മേഖലയിലെ ഉയരുന്ന ചെലവുകൾ, സ്വകാര്യ മേഖലയുടെ പങ്കാളിത്ത നിസഹകരണം, വാടകയ്ക്ക് വേണ്ടത്ര വീടുകൾ കിട്ടാനില്ലാത്ത അവസ്ഥ, പാവപ്പെട്ടവർക്ക് ഭവനവായ്പകൾ ലഭിക്കാനുള്ള ബുദ്ധിമുട്ട് തുടങ്ങിയവയാണ് ഈ മേഖല നേരിടുന്ന വെല്ലുവിളികൾ. അതിനാൽ ചെലവു കുറഞ്ഞ പാർപ്പിട മേഖലയുടെ വികസനമാണ് അടിയന്തര പരിഹാരം. ചെലവു കുറഞ്ഞ കെട്ടിട സാമഗ്രികളും, നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളും സംബന്ധിച്ച സാങ്കേതിക കണ്ടുപിടിത്തങ്ങൾക്ക് വിപണിയിൽ ഇനിയും കാര്യമായ സ്വീകാര്യത ലഭിച്ചിട്ടില്ല. വീടു നിർമ്മിക്കാനുള്ള അനുമതി, അതു ലഭിക്കാനുള്ള കാലതാമസം, പരിസ്ഥിതി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്, മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ, കെട്ടിട നിർമ്മാണ നിയമങ്ങൾ എന്നിവയിലെ അവ്യക്തത തുടങ്ങി വേറെയുമുണ്ട് പ്രതിബന്ധങ്ങൾ.

ഗവൺമെന്റ് ഇടപെടലുകൾ

രാജ്യത്തെ പാവപ്പെട്ടവരുടെ പാർപ്പിടാവശ്യങ്ങൾ നിറവേറ്റുന്നതിനായി സ്വാതന്ത്ര്യാനന്തര കാലഘട്ടം മുതൽ ഇന്ത്യാ ഗവൺമെന്റ് നിരവധി നയ പരിപാടികൾ ആവിഷ്കരിച്ച് നടപ്പാക്കിയിട്ടുണ്ട്. തൊഴിലാളികൾക്കും സാമ്പത്തിക ദുർബല വിഭാഗങ്ങൾക്കുമുള്ള സംയോജിത ധനസഹായ പാർപ്പിട പദ്ധതി (1952), താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാർക്കുള്ള പാർപ്പിട പദ്ധതി(1956), ദേശീയ തലത്തിൽ 1956 ൽ ആരംഭിച്ച് 1972 -ൽ മുടങ്ങിയ ചേരി നവീകരണ നിർമ്മാർജ്ജന പദ്ധതി, നഗരചേരികളുടെ പരിസ്ഥിതി നവീകരണ പദ്ധതി (1972), ദേശീയ ചേരി വികസന പദ്ധതി (1996), നെഹ്റു റോസ്ഗർ യോജനയുടെ ഭാഗമായി 1989 ൽ ആരംഭിച്ച് 1997 ൽ മുടങ്ങിയ ഭവന പാർപ്പിട നവീകരണ പദ്ധതി, രാത്രിവീട് പദ്ധതി (1988-89) എന്നിവ ഇവയിൽ ചിലതാണ്. കൂടാതെ വാത്മീകി അംബേദ്ക്കർ ആവാസ് യോജന എന്ന പേരിൽ രണ്ടു ദശലക്ഷം വീടുകൾ നിർമ്മിക്കാനുള്ള പദ്ധതി 2001-02 ൽ ആരംഭിച്ചു. ജവഹർലാൽ നെഹ്റു അർബൻ റിനുവൽ മിഷൻ, രാജീവ് ആവാസ് യോജന, ഏറ്റവും ഒടുവിൽ

ആരംഭിച്ചിട്ടുള്ള പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന - അർബൻ (പിഎംഎവൈ-യു) എന്നിവയാണ് മറ്റു പദ്ധതികൾ. വിവിധ മന്ത്രാലയങ്ങൾ അവരുടെ പ്രവർത്തന മേഖലകളിൽ സ്വന്തം നിലയ്ക്കും ഭവന നിർമ്മാണ പരിപാടികൾ നടപ്പാക്കി വരുന്നുണ്ട്. ഇത്രയെല്ലാമായാലും മുൻകാല സംരംഭങ്ങൾ പരിമിതമായിരുന്നു. കാരണം ചേരികളുടെ എണ്ണം ഇന്നും വർധിച്ചു വരികയാണ്.

സാധാരണക്കാർക്കു താങ്ങാവുന്ന ഭവന നിർമ്മാണം എന്ന വെല്ലുവിളി നേരിടുന്നതിന് ഗവൺമെന്റ് നിരവധി നയപരിപാടികൾ ആവിഷ്കരിക്കുന്നുണ്ട്. രാജ്യത്തെ പ്രഥമ ദേശീയ ഭവന നയം 1988 ലാണ് പ്രഖ്യാപിച്ചത്. കേന്ദ്ര ഗവൺമെന്റിലുണ്ടായ മാറ്റത്തെ തുടർന്ന് ഈ നയം 1994 ൽ പരിഷ്കരിച്ചു നടപ്പിലാക്കി. തുടർന്ന് 1998 ൽ രാജ്യത്തെ പുതിയ ഭവന പാർപ്പിട നയം പ്രഖ്യാപിച്ചു. ഇതിൽ ഭവനത്തിന് അനുബന്ധമായി വാസസ്ഥലം എന്ന സങ്കല്പത്തിനായിരുന്നു കൂടുതൽ ഊന്നൽ. നഗര ഭൂപരിമിതി നിയന്ത്രണ നിയമം റദ്ദാക്കൽ, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിൽ നേരിട്ടുള്ള വിദേശ നിക്ഷേപം തുടങ്ങി ചരിത്ര സംഭവങ്ങളായ ഏതാനും ബൃഹത് സംരംങ്ങൾ നടപ്പാക്കാനാണ് ഈ നയം ലക്ഷ്യമിട്ടത്. ഈ പദ്ധതികളെല്ലാം പൊതുവെ നഗരങ്ങളെയും ഗ്രാമങ്ങളെയും ഉദ്ദേശിച്ചുള്ളവയായിരുന്നു. 2007 ൽ വീണ്ടും പുതിയ നയം പ്രഖ്യാപിച്ചു-ദേശീയ നഗര ഭവന പാർപ്പിട നയം എന്ന പേരിൽ. എല്ലാവർക്കും താങ്ങാനാവുന്ന ചെലവിൽ വീടുകൾ എന്ന ലക്ഷ്യം കൈവരിക്കുന്നതിന് ഭവനനിർമ്മാണ മേഖലയിൽ ആദ്യമായി പൊതു- സ്വകാര്യ പങ്കാളിത്തം തേടിയത് ഈ നയത്തിലാണ്. താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാർക്കും സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നിൽക്കുന്നവർക്കും പുതിയ ഭവന പദ്ധതികളിൽ ഭൂമി നീക്കി വയ്ക്കാൻ ഈ നയത്തിൽ നിർദ്ദേശമായി. ഇതിനായി കേന്ദ്ര-സംസ്ഥാന- പ്രാദേശിക ഭരണകൂടങ്ങൾ, ബാങ്കുകൾ, ഭവന വായ്പാ സംഘങ്ങൾ, പൊതു സ്ഥാപനങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയുടെ പ്രത്യേക പങ്കാളിത്തം ഉറപ്പാക്കി. ഭവന മേഖലയിലെ പുതിയ വെല്ലുവിളികൾ കണക്കിലെടുത്ത് ഈ നയം വീണ്ടും നവീകരിക്കാൻ ഗവൺമെന്റ് ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഭവന നിർമ്മാണത്തിൽ സ്വകാര്യ മേഖലയുടെ വലിയ പങ്കാളിത്തം ആവശ്യമാണെന്നു തിരിച്ചറിഞ്ഞ ഗവൺമെന്റ് ദേശീയതലത്തിൽ ഇതിനായി പൊതു സ്വകാര്യ പങ്കാളിത്ത നയം തയാറാക്കിക്കഴിഞ്ഞു. സ്വകാര്യമേഖല വഴി വിവിധ വിഭാഗങ്ങൾക്കായി കൂടുതൽ പദ്ധതികൾ നടപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള നടപടികളാണ് നയം മുന്നോട്ടുവച്ചിരിക്കുന്നത്. ഗ്രാമീണ ഭവന നിർമ്മാണ ആവശ്യം മനസിലാക്കി പുതിയതായി ഉയർന്നു വരുന്ന വാടക പാർപ്പിട സൗകര്യ വിപണിക്കുവേണ്ടി ദേശീയ നഗര വാടക നയത്തോടൊപ്പം ആധുനിക പാട്ട നയവും ഗവൺമെന്റ് തയ്യാറാക്കിയിട്ടുണ്ട്. താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാർക്കും സാമ്പത്തികമായി ദുർബലരായ വിഭാഗങ്ങൾക്കും പ്രയോജനം ഉറപ്പു വരുത്തുന്നതിനായി പ്രധാൻ മന്ത്രി ആവാസ് യോജന-അർബൻ പദ്ധതിക്കു കീഴിൽ വളരെ ലളിത വ്യവസ്ഥകളിന്മേൽ വായ്പാനുബന്ധ ധനസഹായം ഗവൺമെന്റ് ലഭ്യമാക്കും. ഇതിനായി ഭൂപണയ നിയമവും പരിഷ്കരിക്കുന്നുണ്ട്.

പുതിയ നഗര ഭവന ദൗത്യം :

2022 ൽ എല്ലാവർക്കും വീട് എന്ന ലക്ഷ്യത്തോടെ 2015 ജൂണിൽ പ്രധാനമന്ത്രി ഉദ്ഘാടനം ചെയ്ത പദ്ധതിയാണ് പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന- അർബൻ. നഗര ഭരണകൂടങ്ങൾക്കും ഇതര നിർവഹണ ഏജൻസികൾക്കും സംസ്ഥാന ഗവൺമെന്റുകൾ വഴി ഈ പദ്ധതി പ്രകാരം കേന്ദ്ര ഗവൺമെന്റ് സാമ്പത്തിക സഹായം ലഭ്യമാക്കും. നാലു വിഭാഗങ്ങളാണ് ഇതിനുള്ളത്. വായ്പാനുബന്ധ ധനസഹായം, ചേരി നിവാസികളുടെ പുനരധിവാസം, പങ്കാളിത്ത ഭവന നിർമ്മാണം, വ്യക്തിഗത ഭവന നിർമ്മാണത്തിന് ഗുണഭോക്താവിന് ധനസഹായം എന്നിവയാണ് അവ. ഇതിൽ ആദ്യത്തേത് ഒഴികെയുള്ളയ്ക്ക് കേന്ദ്രഗവൺമെന്റ് എല്ലാ സഹായങ്ങളും നല്കും. സഹകരണ ഫെഡറലിസത്തിന്റെ സത്തയിൽ വീടുകളുടെ ആവശ്യം അനുസരിച്ച് സംസ്ഥാനങ്ങൾക്ക് മേൽപറഞ്ഞ വിഭാഗത്തിൽ അവർക്ക് ഇഷ്ടമുള്ള പദ്ധതികൾ തെരഞ്ഞെടുക്കാം. പദ്ധതികളുടെ വേഗത്തിലുള്ള നടത്തിപ്പിനായി അനുമതി ഉൾപ്പെടെയുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ എല്ലാം സംസ്ഥാനങ്ങൾക്ക് വിട്ടിരിക്കുകയാണ്. മുമ്പ് നടപ്പാക്കിയ പദ്ധതികളുടെ അനുഭവത്തിൽ നിന്ന് പാഠങ്ങൾ ഉൾക്കൊണ്ട് നിർമ്മാണത്തിലും

സമീപനത്തിലും സമഗ്ര പാർപ്പിട ആസൂത്രണത്തിലും വ്യത്യസ്തമായ സമീപനമാണ് പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജനയിൽ സ്വീകരിച്ചിരിക്കുന്നത്.

ചേരി പുനർ വികസനത്തിനു കീഴിൽ ഗവൺമെന്റ് പ്രത്യേകം നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാർക്ക്, പ്രത്യേകിച്ച്, ചേരിനിവാസികൾക്ക് പാർപ്പിട സമുച്ചയങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിന് സ്വകാര്യ നിർമ്മാണ കമ്പനികൾക്ക് സ്ഥലവും പണവും നല്കും. ചേരികളുടെ പുനർവികസനം നടത്തുമ്പോൾ ഈ ഗുണഭോക്താക്കൾക്ക് താല്ക്കാലിക താമസ സൗകര്യങ്ങൾ ഉറപ്പാക്കേണ്ട ഉത്തരവാദിത്വം നിർമ്മാണ ചുമതല വഹിക്കുന്ന സ്വകാര്യ കമ്പനികൾക്കാണ്. നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ പൂർത്തിയാകുന്ന മുറയ്ക്ക് ഗുണഭോക്താക്കളെ അവർക്കായി അനുവദിച്ചിരിക്കുന്ന വീടുകളിൽ പുനരധിവസിപ്പിക്കേണ്ടതും ഈ സ്വകാര്യ കമ്പനികളാണ്. ഇത്തരത്തിൽ ഒരിക്കൽ പുനർ വികസിപ്പിച്ച ചേരികൾ നഗര ഭരണകൂടം വിജ്ഞാപനം ചെയ്യും. ചേരി പുനരധിവാസത്തിനായി ഒരു വീടിന് ശരാശരി ഒരു ലക്ഷം രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ തുക അർഹരായ ചേരിനിവാസികളുടെ പേരിൽ സംസ്ഥാനങ്ങൾക്ക് ലഭിക്കും. എന്നാൽ സ്വകാര്യ ചേരികളിൽ താമസിക്കുന്നവർക്ക് ഈ ആനുകൂല്യത്തിന് അർഹതയില്ല.

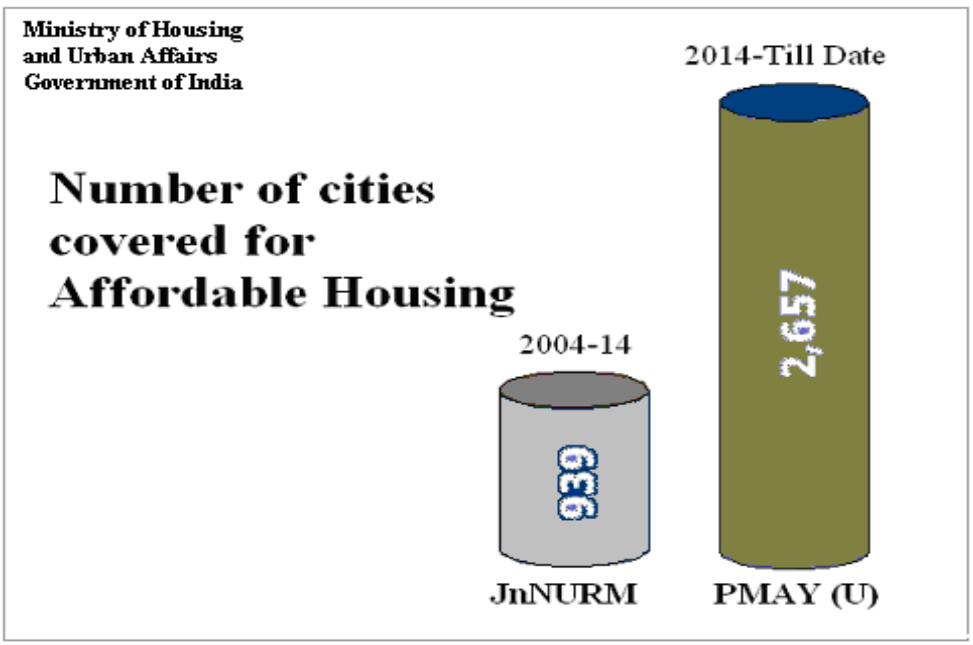
വായ്പാനുബന്ധ സാമ്പത്തിക സഹായ പദ്ധതിയുടെ കീഴിൽ - ദുർബല വിഭാഗങ്ങൾക്ക് ഭവന വായ്പയിൽ സാമ്പത്തിക സഹായം നല്കി വരുന്നുണ്ട്. ഇടത്തരം വരുമാന വിഭാഗത്തെയും കൂടി ഉൾപ്പെടുത്തി 2017 മുതൽ ഈ പദ്ധതി കുറെക്കൂടി ഉദാരമാക്കി. വായ്പാ തുകയിൽ അവരുടെ പലിശ സബ്സിഡി 3 മുതൽ 4 ശതമാനം വരെയാക്കി നിജപ്പെടുത്തി. ഈ വായ്പ പുതിയ വീടുകളുടെ നിർമ്മാണത്തിനു മാത്രമേ ലഭിക്കുകയുള്ളൂ. സാമ്പത്തികമായ ദുർബല വിഭാഗങ്ങൾക്ക് 15 വർഷത്തേയ്ക്കുള്ള ഭവന വായ്പയ്ക്ക് പലിശ സബ്സിഡി 6.5 ശതമാനമാണ്. ആറു ലക്ഷം രൂപ വരെയുള്ള തുകയ്ക്ക് ഈ സബ്സിഡി ലഭ്യമാണ്. കേന്ദ്ര തലത്തിൽ ഹഡ്കോ, നാഷണൽ ഹൗസിങ് ബാങ്ക് എന്നിവരാണ് വായ്പാ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നിരീക്ഷിക്കുന്നത്.

പട്ടിക 1

നമ്പർ	സംസ്ഥാനം	പദ്ധതി നിർദ്ദേശം	നിക്ഷേപം (കോടിയിൽ)	കേന്ദ്ര സഹായം (കോടിയിൽ)	നിർമ്മിക്കാനുള്ള വീടുകൾ
1	ആന്ധ്ര	207	24839.86	6324.29	420386
2	ബീഹാർ	180	3911.18	1454.39	88371
3	ഛത്തീസ്ഗഡ്	69	2964.39	517.05	35357
4	ഗോവ		1.46	0.36	20
5	ഗുജറാത്ത്	174	10377.68	2256.15	156493
6	ഹരിയാന	5	341.22	227.53	4474
7	ഹിമാചൽ	36	221.92	96.58	4897
8	ജമ്മുകാഷ്മീർ	44	292.32	104.23	6250
9	ജാർഖണ്ഡ്	184	3031.89	1264.06	81725
10	കർണാടക	842	9251.19	3342.43	203145
11	കേരളം	106	1082.555	17.52	32642
12	മധ്യപ്രദേശ്	368	19452.61	4411.51	286949
13	മഹാരാഷ്ട്ര	49	14144.68	2069.00	133043
14	ഒറീസ	116	2663.78	976.66	59525
15	പഞ്ചാബ്	329	1214.90	604.41	42905
16	രാജസ്ഥാൻ	65	3190.45	790.19	44763
17	തമിഴ്നാട്	1634	11945.24	5087.18	334801
18	തെലുങ്കാന	146	5003.44	1253.12	83094
19	ഉത്തർപ്രദേശ്	256	3262.07	1339.13	78727
20	ഉത്തരാഖണ്ഡ്	41	516.52	203.52	8072
21	ബംഗാൾ	153	5903.72	2184.70	144862
ആകെ		**5004**	**123613.09**	**35024.02**	**2250501**
വടക്കു കിഴക്കൻ സംസ്ഥാനങ്ങൾ					
22	അരുണാചൽ	5	98.16	78.44	1606
23	അസം	47	1247.78	548.89	36577
24	മണിപ്പൂർ	24	679.52	396.72	26451
25	മേഘാലയ	8	32.23	11.51	764
26	മിസോറാം	9	222.92	165.29	10552
27	നാഗാലാൻഡ്	13	335.03	229.27	13560
28	സിക്കിം	1	1.95	0.65	43
29	ത്രിപുര	24	1267.49	722.57	45972
മൊത്തം		**131**	**3885.09**	**2153.34**	**135525**
കേന്ദ്രഭരണ പ്രദേശങ്ങൾ					
30	ആൻഡമാൻ	3	53.96	9.14	609
31	ചണ്ഡിഗഡ്		1.29	0.21	10
32	ഹവേലി	1	39.32	15.12	946
33	ദമാൻ ദിയു	2	5.06	2.11	136
34	ഡൽഹി		50.18	8.91	468
35	ലക്ഷദ്വീപ്				
36	പുതുച്ചേരി	6	162.81	58.01	3866
മൊത്തം		12	312.63	93.49	6035
ആകെ മൊത്തം		**5147**	**127810.81**	**37270.84**	**2392061**

സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നില്ക്കുന്ന വിഭാഗങ്ങൾക്ക് സ്വകാര്യ പൊതു ഗുണഭോക്താക്കളുമായി ചേർന്ന് പങ്കാളിത്ത വ്യവസ്ഥയിൽ ചെലവു കുറഞ്ഞ ഭവനങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിന് സാമ്പത്തിക സഹായം ലഭ്യമാണ്. സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നിൽക്കുന്നവർക്ക് ഭവന നിർമ്മാണത്തിന് 1.5 ലക്ഷം രൂപ വരെ കേന്ദ്ര സഹായം ലഭിക്കും. സംസ്ഥാന ഗവൺമെന്റാണ് ചെലവ് കണക്കാക്കുന്നത്. ഭൂമി, ആധാര ചെലവ് തുടങ്ങിയവ ലഭ്യമാക്കി സംസ്ഥാന ഗവൺമെന്റും സഹായം ചെയ്യണം. ഇത്തരം പദ്ധതികൾ വിവിധ വിഭാഗങ്ങളുടെ മിശ്രണം ആയിരിക്കണം. എന്നാൽ ഇതിൽ 35 വീടുകളെങ്കിലും സാമ്പത്തികമായി ദുർബലരായവരുടേതാണെങ്കിൽ മാത്രമേ കേന്ദ്ര ഗവൺമെന്റിൽ നിന്നുള്ള സാമ്പത്തിക സഹായം ലഭിക്കുകയുള്ളൂ.

ഗുണഭോക്താവ് നേരിട്ടു നിർമ്മിക്കുന്ന പുതിയ വീടുകൾക്ക് 1.50 ദശലക്ഷം രൂപ വരെ കേന്ദ്ര ഗവൺമെന്റ് ധനസഹായം നല്കും. സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നില്ക്കുന്നവരുടെ പഴയ വീടുകൾ പുതുക്കുന്നതിനും ഈ സഹായം ലഭ്യമാണ്. ഇതിനായി ഗുണഭോക്താക്കൾ രേഖകളുമായി നഗര ഭരണകൂടത്തെ സമീപിക്കണം. അവരാണ് നഗരത്തിലെ സമഗ്ര ഭവന പദ്ധതി തയ്യാറാക്കുന്നത്.



ഇതുവരെ 24 ലക്ഷം വീടുകൾക്ക് അനുമതി നല്കിയിട്ടുണ്ട്. ഇതിൽ 10 ലക്ഷം വീടുകളുടെ നിർമ്മാണം നടക്കുന്നു. പരിഗണിച്ച 1,27,810 കോടി രൂപയുടെ 5,147 പദ്ധതികൾക്കായി ഇതിനോടകം 37,270 കോടി സഹായം കേന്ദ്ര ഗവൺമെന്റ് നല്കി കഴിഞ്ഞു. 2017 ജൂലൈ 31 വരെ വായ്പാനുബന്ധ സബ്സിഡിയായി 48863 പുതിയ വീടുകൾക്ക് 962 കോടി രൂപയും ലഭ്യമാക്കി. ഏറ്റവും കൂടുതൽ പദ്ധതികൾ ആന്ധ്രപ്രദേശിലാണ് നടപ്പാക്കിയിരിക്കുന്നത്. അതുകഴിഞ്ഞ് തമിഴ്നാട്, മധ്യപ്രദേശ്, കർണാടക എന്നിവയും. എല്ലാ ഗുണഭോക്താക്കളെയും ആധാർ വഴി ആനുകൂല്യ ലഭ്യതയ്ക്കായി ബന്ധിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്.

നൂതനവും സുസ്ഥിരവുമായ ആധുനിക കെട്ടിട നിർമ്മാണ സാങ്കേതിക വിദ്യകൾ സ്വായത്തമാക്കാൻ പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജനക്കു കീഴിൽ ടെക്നോളജി സബ്മിഷനുകൾ സ്ഥാപിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഇതുമൂലം ഗുണനിലവാരമുള്ള നിർമ്മാണ പ്രക്രിയകൾ, ഹരിത സാങ്കേതിക വിദ്യകൾ, ഓരോ ഭൂപ്രദേശങ്ങൾക്കും യോജിച്ച പ്ലാനുകൾ, വേഗത്തിലുള്ള നിർമ്മാണം എന്നിവ സാധിക്കുന്നു. കൂടാതെ ദുരന്ത പ്രതിരോധശേഷിയുള്ളതും സുസ്ഥിരവുമായ നിർമ്മാണ തന്ത്രങ്ങളും ഇത് ഏകോപിപ്പിക്കുന്നു. ഓരോ പ്രദേശത്തിനും യോജിച്ച വീടുകളുടെ പ്ലാനുകൾ, ദുരന്തപ്രതിരോധ ശേഷിയുള്ള നിർമ്മാണ വിദ്യകൾ എന്നിവയെ ഈ പദ്ധതി പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നു. വീടുകളുടെ വർധിച്ചുവരുന്ന ആവശ്യകത നിറവേറ്റാൻ പ്രാദേശികമായി ഉത്പാദിപ്പിക്കുന്ന ചുടുകട്ട പോലുള്ള നിർമ്മാണ സാമഗ്രികൾ, ചെലവു കുറഞ്ഞ സാങ്കേതിക വിദ്യകൾ, സിമന്റിനു പകരം ഫ്ളൈ ആഷ് എന്നിവയുടെ ഉപയോഗവും ചൂണ്ടിക്കാണിക്കപ്പെടുന്നു. വീടുകൾ കൂടുതൽ സുസ്ഥിരവും ചെലവു കുറഞ്ഞതുമാക്കാൻ ഊർജ്ജ കാര്യക്ഷമത സമഗ്രമാക്കാനുള്ള മാർഗനിർദ്ദേശങ്ങളും ഈ പദ്ധതി മുന്നോട്ടു വയ്ക്കുന്നുണ്ട്. ജനശ്രദ്ധ ആകർഷിക്കാൻ ആധുനിക സാങ്കേതിക വിദ്യ ഉപയോഗിച്ച് നിർമ്മിക്കാവുന്ന വീടുകളുടെ പ്രദർശനം 13 സംസ്ഥാനങ്ങളിലും നടത്തുകയുണ്ടായി.

ഭവന നിർമ്മാണ ദൗത്യത്തിന്റെയും ഇതര നഗര വികസന ദൗത്യങ്ങളുടെയും കേന്ദ്രീകരണം : സാമൂഹികവും ഭൗതികവുമായ അടിയന്തര അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളോടെയുള്ള വീടുകൾക്കു വേണ്ടിയുള്ള ആവശ്യം വേഗത്തിൽ നിറവേറ്റി സ്വയം മുന്നേറാൻ പദ്ധതികളുടെ ഏകോപനം നഗരങ്ങളെ സഹായിക്കും.

സ്മാർട്ട് സിറ്റി മിഷൻ : നഗര വികസന മന്ത്രാലയത്തിന്റെ സുപ്രധാന പദ്ധതിയാണ് ഇത്. അതിപ്രധാനമായ അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കി നഗരങ്ങളുടെയും മെച്ചപ്പെട്ട പരിഹാരമാർഗ്ഗങ്ങളിലൂടെ നഗരവാസികളുടെ ജീവിതത്തിന്റേയും നിലവാരം ഉയർത്തുകയാണ് ലക്ഷ്യം. സ്മാർട്ട് സിറ്റി നിർദ്ദേശങ്ങളിലെ അതിപ്രധാനമായ ഒരു ഇടപെടലാണ് ഭവന നിർമ്മാണ മേഖലാ വികസനം. ഭൂപ്രദേശങ്ങൾ തിരിച്ചുള്ള വികസനമാണ് സ്മാർട്ട് സിറ്റികളുടെ പ്രധാന ഘടകം. അപ്പോൾ ചതുപ്പുകൾ ഉൾപ്പെടെ നിലവിലുള്ള പ്രദേശങ്ങളിൽ കുറച്ചു കൂടി മെച്ചപ്പെട്ട ആസൂത്രണം കൊണ്ടുവരാനും മുഴുവൻ നഗരത്തിന്റെയും ജീവനം മെച്ചപ്പെടുത്താനും സാധിക്കും. പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജന (അർബൻ) പദ്ധതിയുമായി ചേർത്താണ് നിർദ്ദിഷ്ട സ്മാർട്ട് സിറ്റികളിൽ പ്രാദേശികാടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള ഭവന നിർമ്മാണ പദ്ധതികൾ നടപ്പാക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നത്.

അടൽ മിഷൻ ഫോർ റിജുവനേഷൻ ആൻഡ് അർബൻ ട്രാൻസ്ഫർമേഷൻ (AMRUT) പദ്ധതിയുടെ ലക്ഷ്യം എല്ലാ വീടുകളിലും ശുദ്ധജലം, അഴുക്കു ചാലുകൾ, തുറസായ സ്ഥലങ്ങൾ, മലിനീകരണ നിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനം തുടങ്ങിയ അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കുക എന്നതാണ്. രാജ്യമെമ്പാടുമുള്ള 500 നഗരങ്ങളാണ് ഈ ദൗത്യത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നത്. പദ്ധതിയുടെ ഏകോപനം അടിയന്തിര അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾ വികസിപ്പിക്കാൻ സഹായിക്കും.

വെളിയിട വിസർജ്ജനം അവസാനിപ്പിക്കുക, തോട്ടിവേല നിർമ്മാർജ്ജനം ചെയ്യുക, ആധുനിക രീതിയിലുള്ള ശാസ്ത്രീയ മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജന പദ്ധതി നടപ്പാക്കുക എന്നിവയാണ് സ്വച്ഛ്ഭാരത് മിഷൻ (അർബൻ) ലക്ഷ്യമാക്കുന്നത്. വീടുകളോടനുബന്ധിച്ച് ശുചിമുറികളുടെ നിർമ്മാണവും ഈ ദൗത്യത്തിന്റെ അവിഭാജ്യ ഘടകമാണ്. പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജനയും സ്വച്ഛ് ഭാരത് മിഷനും

തമ്മിലുളള ഏകോപനം ശുചിത്വവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളും ഉറപ്പാക്കുന്നു.

ദീൻദയാൽ ഉപാധ്യായ അന്ത്യോദയ യോജന, ദേശീയ ഉപജീവന ദൗത്യം എന്നിവയുടെ കീഴിൽ നഗരങ്ങളിലെ ഭവന രഹിതർക്ക് സ്ഥിരമായ പാർപ്പിട സൗകര്യവും മറ്റ് അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളും ലഭ്യമാക്കുന്നു. നഗരങ്ങളിലെ ഭവനരഹിതർ, ദുർബല വിഭാഗങ്ങൾ എന്നിവരുടെ ആവശ്യങ്ങൾ നിറവേറ്റാനും ഇതു ലക്ഷ്യമിടുന്നു.

നഗരവാസികളുടെ ആരോഗ്യപരമായ ആവശ്യങ്ങൾ നിറവേറ്റുക എന്നതാണ് ദേശീയ നഗര ആരോഗ്യദൗത്യം കൊണ്ട് ലക്ഷ്യമാക്കുന്നത്. നഗരങ്ങളിലെ പാവപ്പെട്ടവർക്ക് പ്രാഥമിക ആരോഗ്യ സേവനങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കി ചികിത്സക്കായി അവരുടെ കീശയിൽ നിന്ന് ചിലവാകുന്ന പണം കുറയ്ക്കാനുളള ശ്രമമാണ് ഇത്. ഈ പദ്ധതിയുമായി പ്രധാനമന്ത്രി ആവാസ് യോജനയെ ബന്ധിപ്പിച്ചാൽ അത് സമഗ്ര വികസനത്തെ സഹായിക്കും.

ദേശീയ തലത്തിൽ 2022 ൽ എല്ലാവർക്കും പാർപ്പിടം എന്ന ലക്ഷ്യം നേടാൻ ആവശ്യമായ പ്രധാന വ്യവസ്ഥ വിവിധ തലങ്ങളിൽ ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാവർക്കും ശേഷി വികസന പരിശീലനം ലഭ്യമാക്കുകയാണ്. ദൗത്യത്തിന്റെ നല്ല രീതിയിലുളള പ്രവർത്തനങ്ങളും നിർവഹണവും വിവിധ ഗുണഭോക്താക്കളിലേയ്ക്കു വ്യാപിപ്പിക്കണം. 'ഭവന നിർമ്മാണവും നഗര വികസനവും' എന്ന വിഷയത്തിൽ സംസ്ഥാനങ്ങൾക്ക് വളരെ സുപ്രധാന പങ്കാണ് വഹിക്കാനുളളത്. ഭരണഘടനയനുസരിച്ച് ഇതൊരു സംസ്ഥാന വിഷയവുമാണ്. ഈ ഉത്തരവാദിത്വം പൂർത്തിയാക്കുന്നതിന് നയരൂപീകരണം വഴി സംസ്ഥാനങ്ങൾ സമഗ്രമായ കർമ്മ പദ്ധതി തയ്യാറാക്കണം. ഭവന നിർമ്മാണ മേഖലയിലെ പുത്തൻ പ്രവണതകളിൽ കൂടുതൽ ശ്രദ്ധ നല്കണം. നഗരങ്ങളിലെ വീടുകളുടെ ആവശ്യം മുൻനിർത്തി ചെലവു കുറഞ്ഞ പാർപ്പിട പദ്ധതിയും തീവ്രവേഗ നിർമ്മാണ സാങ്കേതിക വിദ്യയും വ്യാപകമായി ഉപയോഗിക്കണം. ഇന്ത്യ സ്വാതന്ത്ര്യത്തിന്റെ 75-ാം വാർഷികം ആഘോഷിക്കുമ്പോൾ, (കേന്ദ്ര-സംസ്ഥാന-പ്രാദേശിക) ഗവൺമെന്റുകളും സ്വകാര്യ മേഖലയും ഉൾപ്പെടെയുളള എല്ലാ

ഗുണഭോക്താക്കളുടെയും ശക്തവും അർപ്പണബോധത്തോടെയുമുള്ള പ്രവർത്തനം വഴി പ്രധാനമന്ത്രിയുടെ എല്ലാവർക്കും പാർപ്പിടം എന്ന കാഴ്ചപ്പാട് സാക്ഷാത്ക്കരിക്കാനാവും.

യോജന,

സെപ്തംബർ, 2017.

A HISTORIC MOMENT

V. Venkatesan

A Fundamental Right to Privacy has always been assumed to exist under the Indian Constitution. The courts too have recognised that such a guarantee is implicit in some of its key provisions under Part III, dealing with fundamental rights. Therefore, when the Supreme Court's nine-judge Constitution Bench made an express declaration that the right to privacy enjoyed state protection under Article 21 of the Constitution, it appeared as if the court was refreshing its nearly seven-decade-old jurisprudence.

The judgment in *Justice K.S. Puttaswamy (Rtd.) vs Union of India*, delivered unanimously by nine judges on August 24, is remarkable for its clarity of vision and elegance throughout its 547 pages.

To many who followed the hearing of the case closely, the outcome is not at all surprise. After 70 years of Independence, it would have been highly unpopular for India's Supreme Court, and any of its judges, to subscribe to a proposition that ran counter to the liberal ethos of the times. Therefore, the nine judges simply had no option but to declare that the right to privacy was a fundamental right. Even the consensus among the judges on the issue could not be just a coincidence. Any judge expressing a dissenting view could have run the risk of being seen on the wrong side of history.

The surprise was, however, over how the union of India and respondents could adopt before the court the extremely regressive view that the right to privacy did not deserve to be a fundamental right. There cannot be a right to be left alone when man is a social animal, said senior counsel Aryama Sundaram, counsel for Maharashtra. The right to privacy was demanded by only those who had something to hide, said Rakesh Dwivedi, senior counsel for Gujarat. The right to privacy had no relevance for the hungry millions, said the Attorney General, K.K. Venugopal. Privacy was just a facet of liberty, and being amorphous, it could not be elevated to the status of a fundamental right, was the refrain of many respondents before the court.

The six separate judgments delivered by the judges provide comprehensive answers to each and every misgiving expressed by the respondents. The lead judgment was delivered by Justice D.Y. Chandrachud on behalf of himself, Chief Justice J.S. Khehar, and Justices R.K. Agrawal and S. Abdul Nazeer. Justices J. Chelameswar, S.A. Bobde, Rohinton Fali Nariman, Abhay Manohar Sapre and Sanjay Kishan Kaul delivered separate judgments expressing their agreement with the main opinion authored by Justice Chandrachud.

A bench of nine judges had to be constituted because a five-judge bench hearing the challenges to the Central government's Aadhaar Act had found that it could not proceed further without clarifying whether the right to privacy was a fundamental right under the Constitution. And the five-judge bench realised that it could not hear and decide the issue because two previous benches of the court, with eight and six judges each in 1954 (in the case of *M,P. Sharma vs Satish Chandra, District Magistrate, Delhi)* and 1962 (in the case of *Kharak Singh vs State of Uttar Pradesh)* respectively, had given rulings that were interpreted by the respondents as having rejected the right to privacy as a fundamental right.

As five judges cannot overrule a decision rendered by six or eight judges because of the norms of judicial discipline, Chief Justice Khehar (who retired after delivering the verdict) constituted the nine-judge bench and completed the hearing of the case in seven days in July. But the significance of the nine-judge bench does not lie in the numbers alone. A layman is sure to ask what difference it makes if privacy is recognised as a fundamental right rather than an ordinary right. Fundamental rights enjoy constitutional protection. As Justice Chandrachud explains, if privacy is to be construed as a protected constitutional value, it would redefine in significant ways our concepts of liberty and the entitlements that flow out of its protection.

But the definition of the right to privacy was elusive during the hearing of the case. The nine-judge bench found merit in the lone dissenting view of Justice Subba Rao in the Kharak Singh case. Justice Subba Rao had held that though the Constitution did not expressly declare the right to privacy as a fundamental right, such a right was essential to personal liberty.

Surveying the case law on the subject, Justice Chandrachud was quick to reach certain conclusions. One is that fundamental rights emanate from basic notions of liberty and dignity, and the enumeration of some facets of liberty as distinctly protected rights under Article 19 does not denude Article 21 of its expansive ambit. Secondly, the validity of a law which infringes the fundarnental rights has to be tested not with reference to the object of state action, but on the basis of its effect on the guarantees of freedom.

Clarifying further, Justice Chandrachud observed that the right to be let alone was a part of the right to enjoy life. The right to enjoy life was, in its turn, a part of the fundamental right to life of the individual, he held.

As Indian society evolved, the assertion of the right to privacy had been considered by the Supreme Court in varying contexts replicating the choices and autonomy of the individual citizen, Justice Chandrachud observed.

The bench overruled both *M.P. Sharma* and *Kharak Singh* to the extent they held that the right to privacy was not protected under the Indian Constitution.

During the hearing, most of the respondents, including the Centre, argued that the Constitution framers did not want privacy to be elevated as a fundamental right, as shown by the Constituent Assembly Debates.

The answer to this was provided by Justice Chandrachud as follows: "Would this court in interpreting the Constitution freeze the content of constitutional guarantees and provisions to what the founding fathers perceived? The Constitution was drafted and adopted in a historical context. The vision of the founding fathers was enriched by the histories of suffering of those who suffered oppression and a violation of dignity both here and elsewhere. Yet, it would be difficult to dispute that many of the problems which contemporary societies face would not have been present to the minds of the most perspicacious draftsmen."

ABERRATIONS CORRECTED

The privacy judgment has enormous significance in correcting certain historical aberrations, which had tarnished the Supreme Court's image in the past. One is the court's judgment in *ADM*

Jabalpur vs Shivakant Shukla, delivered during the Emergency by a five-judge Constitution Bench of which Justice Chandrachud's father, Justice Y.Chandrachud, was a member,.

The issue before the court was whether the President could suspend the right of every person to move any court for the enforcement of the right to personal liberty under Article 21 upon being detained under a preventive detention law. Four of the five judges answered the question in the affirmative. Justice H.R. Khanna dissented and emphatically held that the suspension of the right to move any court for the enforcement of the right under Article 21, upon a proclamation of Emergency, would not affect the enforcement of the basic right to life and liberty. Justice Khanna added that the Constitution was not the sole repository of the right to life and liberty and that even in the absence of Article 21, it would not have been permissible for the state to deprive a person of his life and liberty without the authority of the law.

Justice D.Y. Chandrachud disapproved the judgments of the majority judges in this case. He held in paragraph 119: "The judgments rendered by all the four Judges constituting the majority in *ADM Jabalpur* are seriously flawed. Life and personal liberty are inalienable to human existence. These rights are, as recognised by *Kesavananda Bharati,* primordial rights. They constitute rights under natural law."

The overruling ofthe judgment authored by Justice Y.V. Chandrachud by his son after 40 years is one of the salient aspects of the Supreme Court's privacy judgment. It was as if Justice.D.Y. Chandrachud was waiting for this moment to correct a historical aberration for which his father, who was among the four judges who delivered it, was often criticised during his lifetime and after.

Although the judgment in *ADM Jabalpur* was so unpopular that the court did not rely on it as a precedent in subsequent cases, the court did not have the opportunity to overrule it expressly. This opportunity unfolded before the bench in the Puttaswamy case. The bench did not take long to overrule it accordingly, along with another subsequent decision, *Union of India vs Bhanudas Krishna Gawde,* delivered in 1977.

Justice Sanjay Kishan Kaul, in his judgment, observed that the majority opinion in *ADM Jabalpur* must be buried ten fathom deep, with no chance of resurrection. Justice Nariman, in his separate judgment, endorsed the overruling.

Another aberration in the Supreme Court's history which the *Puttaswamy* bench sought to undo was in *Suresh Kumar Koushal vs Naz Foundation*, delivered in 2014, A two-judge bench of the court had set aside a judgment of the Delhi High Court holding that Section 377 of the Indian Penal Code, insofar as it criminalises consensual sexual acts of adults in private, was violative of Articles 14, 15 and 21 of the Constitution. The Supreme Court, while setting aside the High Court's verdict, held that a minuscule fraction of the country's population constituted lesbians, gays, bisexuals and transgenders (LGBT) and in the last more than 150 years fewer than 200 persons had been prosecuted under Section 377 and this could not be the basis for declaring that it was unconstitutional. The Supreme Court also rejected the Delhi High Court's reliance on judgments in foreign jurisdictions to support its verdict.

In the Puttaswamy judgment, Justice Chandrachud held that neither of the above reasons could be regarded as a valid constitutional basis for disregarding a claim based on privacy under Article 21. He reasoned: "The purpose of elevating certain rights to the stature of guaranteed fundamental rights is to insulate their exercise from the disdain of majorities, whether legislative or popular .... The test of popular acceptance does not furnish a valid basis to disregard rights which are conferred with the sanctity of constitutional protection. Discrete and insular minorities face grave dangers of discrimination for the simple reason that their views, beliefs, or way of life does not accord with the 'mainstream'. Yet in a democratic Constitution founded on the rule of law, their rights are as sacred as those conferred on ather citizens to protect their freedoms and liberties. Sexual orientation is an essential attribute of privacy. Discrimination against an individual on the basis of sexual orientation is deeply offensive to the dignity and self-worth of the individual."

Finding the Supreme Court's 2014 judgment in *Koushal* unsustainable, the *Puttaswamy* bench disagreed with it saying LGBT rights could not be construed to be "so-called rights". Their rights were not "so-called", but were real rights founded on sound constitutional doctrine, Justice Chandrachud wrote.

He explained that the invasion of a fundamental right " was not rendered tolerable when a few, as opposed to a large number of persons, were subjected to hostile treatment. The chilling

effect on the exercise of the right posed a grave danger to the unhindered fulfilment of one's sexual orientation, as an element of privacy and dignity, he further reasoned.

The bench, however, refrained from overruling the *Koushal* decision because a curative petition filed against it was pending before another bench. "We would leave the constitutional validity to be decided in an appropriate proceeding," Justice Chandrachud's judgment reads. Justice Kaul concurred.

CHARGE OF ELITISM ANSWERED

Responding to the contention that the right to privacy is an elitist concept, Justice Chandrachud said: "Our Constitution places the individual at the forefront of its focus, guaranteeing civil and political rights in Part III and embodying an aspiration for achieving socio- economic rights in Part IV. The refrain that the poor need no civil and political rights and are concerned only with economic well-being has been utilised through history to wreak the most egregious violations of human rights. Above all, it must be realised that it is the right to question, the right to scrutinise and the right to dissent which enables an informed citizenry to scrutinise the actions of government. The theory that civil and political rights are subservient to socio-economic rights has been urged in the past and has been categorically rejected in the course of constitutional adjudication by this court."

But there was one aspect of the right to privacy on which there was unanimity among the petitioners and the respondents. It is that the right to privacy is too amorphous to be defined in specific terms and that it should be left to evolve from case to case. But this agreement itself became the reason for divergence between them, with the petitioners seeing no harm in declaring it as a fundamental right and the respondents insisting that a right should be recognisable in order to guarantee its protection.

The petitioners apprehended that a restrictive definition of the right to privacy specifying what it included could hamper its growth in the future. The respondents, on the contrary, suggested that a mere finding that the right to privacy was a fundamental right, without specifying its contours, could limit the state's pursuit of its development agenda.

Agreeing with the petitioners that privacy must be left to evolve case to case, Justice Chandrachud laid down three grounds to justify an invasion of privacy. They are existence of a law, a legitimate state aim suffering from no arbitrariness, and proportionality of the means to the object. The court is expected to apply these grounds to judge invasion of privacy by state and non -state actors in a particular case before it.

The technological development today can enable not only the state but also big corporations and private entities to be the big brother, Justice Kaul cautioned.

It was during the hearing of the case that the Centre disclosed that it proposed to set up an expert committee, headed by former Supreme Court judge B.N. Srikrishna, to draft a robust data protection law.

But data protection, as the petitioners' counsel, Shyam Divan, explained, is only one facet of the right to privacy, that is, the right to informational privacy. But there are other facets too which need protection as a fundamental right: the right to bodily integrity, the right to be forgotten and even the right to be let alone. The sharing of biometric data, which the Aadhaar scheme entails, involves many facets of the right to privacy.

The first reference to the larger bench in the Aadhaar case was in August 2015 by a three-judge bench, which was reiterated by a five-judge bench in October that year. But it took nearly two years for the court to set up a larger bench to hear and decide the limited issue of whether privacy is a fundamental right-raised by as many as 21 petitioners before it.

Petitions challenging the Aadhaar Act will now be heard and decided by regular benches of the Supreme Court in the light of the privacy judgment, even as the petitioners are jubilant that they stand vindicated.

Frontline,
15 September, 2017

Distortions in Land Markets and Their Implications for Credit Generation in India

K.P. Krishnan, Venkatesh Panchapagesan, Madalasa Venkataraman

1. Introduction

Credit markets work imperfectly because lenders do not have all the information that borrowers have on their ability and intent to repay. Lenders address this informational asymmetry through contracting, by using explicit and implicit information to ex ante screen borrowers with an higher ablity to repay, through covenants to restrict the nature and use of funds, and through close monitoring ex post to maximise the likelihood of repayment.

Lenders also protect their investments by explicitly requiring borrowers to post collateral to cover losses in case of a default. Collateral serves two key purposes: one, it acts as a check on borrowers' actions and reduces agency and monitoring costs for lenders, and second, it protects lenders from exogenous shocks that could impact borrowers' ability to repay. Collateral requirements create a high hurdle for borrowers with high default probabilities, leading to higher efficiency in credit allocation: only better quality borrowers come forward to seek credit. These mechanisms allow credit markets to function normally without either undue credit rationing or excessive cost of capital that may cripple investment activity and economic growth.

Assets provided as collateral have certain desirable characteristics. Lenders prefer assets whose ownership and value are easily determinable, while borrowers prefer assets where there is minimal disagreement in valuation with lenders. Moreover, lenders require collateral that are liquid and can also be disposed of quickly in case of default. Binswanger (1986) calls this feature of collateral as "appropriability"-the ability to liquidate collateral with minimal loss to lenders. Only an appropriable collateral can serve as a meaningful deterrent to borrowers. Aside from desirable features, the cost of collateralisation - the cost incurred by borrowers and lenders in the provision and acceptance of a collateral and in its subsequent disposal on default-also matters. High marginal cost of collateralisation increases expected cost of capital and lowers loan-to-value ratio.

In most countries, lenders prefer land as a collateral as it is easy to locate and identify, easy to value, and has reasonable liquidity. It also does not experience depreciation, which impairs most assets that are collateralised. The maturity of the land market, the quality of property rights as well as various environments-legal, information, economic and social-determine the marginal costs of collateralisation for the lender. The Indian land market, though old, is in an early stage of evolution as a modern market. Land assumes a unique position among Indians and is widely sought after as cultural norms favour landownership across all sections of the society. More than 65% of rural and urban Indians own land and property, and a large proportion of loans to individual and corporate entities utilise land as collateral. However, several aspects of the market are structurally weak and inefficient, and inhibit credit development. Issues related to title, multiple strata of markets, record-keeping, and lack of coordination amongst agencies dealing with land markets form the crux of this issue. As a result of this, lenders are unable to "appropriate" the asset after default, or monetise it quickly on recovery. According to a 2001 study by McKinsey, land market distortions cost India around 1.3% in annual gross domestic product (GDP) growth.

Indian lenders (mainly banks) have rationally responded to these structural issues by adopting conservative credit policies to protect profitability at the cost of credit availability. Interestingly, despite this conservative approach, defaults have risen in recent times and are threatening the capital adequacy and survival of several large formal lenders in the country. Clearly, land should not have been one of those collaterals facing these issues given its attractiveness in India.

The paper is structured as follows: We examine the state of the Indian land markets in Section 2 and highlight aspects that limit credit provision and recovery after default. Section 3 describes the issues related to inappropriability of foreclosed land with special emphasis on process issues that make selling land difficult even when it is otherwise liquid. We propose simple opportunistic reforms and deeper structural reforms in Section 4, followed by our conclusions in the last section.

2. Land as a Collateral in India

2.1 Heterogeneous Land Markets

It is important to emphasise that there is nothing called an "Indian land market." Land, under the Constitution of India (Seventh Schedule), is predominantly a state subject. Indian land markets, therefore, are not a homogeneous whole, but a series of state land markets with different levels of rights over landownership, usage, and revenue.

The heterogeneous nature of various states' land markets has important implications on the ability to transact in land freely. Since each state is able to frame policies to manage its own land markets, the rules and regulations that govern agricultural and urban land are different across Indian states. The lack of a standardised market introduces difficulties in the provision of land-based credit, especially across state boundaries, as will be discussed later in the paper.

2.2 Credit against Land in India

Landownership plays an important economic and cultural role in India across both rural and urban households. The National Sample Survey Office (NSSO) (2013) suggests that land constitutes 73% of the total asset base of rural households. (with buildings adding another 21%). Urban households, comparably, own almost 92% of their assets in land and buildings.

With such a high ownership of land, it is not surprising that land forms the largest collateral for Indian households. Aside of landowners, tenants-mostly informal-also seek credit for land usage (for example, crop loans for cultivation), though the underlying land is not used as collateral. We abstract from this type of credit and focus mostly on credit made against land for this study.

Land forms the primary means of credit access for rural cultivator households and for small businesses. Among urban households, the difference in landownership amongst self-employed and others is stark: self-employed households hold about 77% of their assets in land while other urban households hold only 39% in land (NSSO 2013). The higher landownership among self-employed in the urban areas and among cultivator households in

the rural areas brings clearly the importance of land in accessing credit for business and agricultural operations.

Institutional lenders in India accept land as collateral, while non-institutional lenders usually provide more unsecured, short-term loans for immediate and personal credit. Landowners, especially the small and marginal farmers, seek informal source of financing because they do not have proper title deeds to pledge their land. But their land continues to remain as an implicit collateral as they often get pressurised to sell it by aggressive moneylenders upon default.

Formal institutional lenders, such as banks, provide a variety of loans against land and buildings. Farm and non-farm loans are provided against agricultural holdings of rural land. Homestead and operational landholdings may also be collateralised for meeting household expenditure and other non-farm expenditure. Urban households typically borrow against their land for expenditures on housing, health, and education. Personal loans against property-for education, health and marriage-by both rural and urban households form the bulk of retail loans against land and buildings.

Credit is also provided to households for financing the purchase of their homes (mortgage financing), secured against the property so purchased. Loans for direct purchase of land are usually not provided since these are considered speculative in nature. However, loans for purchase of land and subsequent construction of a house on the same land are considered as housing loans and are provided accordingly. The combined gross bank credit to housing sector, including priority housing was around ₹5,400 billion in 2014-15. However, mortgage financing in India is still at a very low level as a percentage of its GDP; and mortgage penetration is still at an abysmal 13% across India (National Housing Bank 2014).

In corporate India, firms routinely collateralise their landholdings to finance projects. Short-term loans such as working capital loans are rarely financed against land, but long-term capital purchase and term loan financing often use land or plant and machinery as a collateral. Real estate and associated firms collateralise their operational holdings in land and buildings. Construction loans are provided against land on which the construction takes place. Loans to the

real estate development sector are classified as "sensitive sector lending" that are capped at levels set by the Reserve Bank of India (RBI); non-banking financial companies (NBFCs) actively fund firms that may not have access to the formal banking sector.

Lending against land and building by banks and non-banking financial institutions is regulated by the RBI. The RBI's guidelines on loans against property define the maximum loan-to- value and debt-to-income ratios. These guidelines also specify, at times, the maximum exposure of scheduled commercial banks to large value home loans, to commercial real estate loans, and to priority sector home loans.

Our estimates, based on the RBI's Basic Statistical Returns for the year 2014, indicate that nearly 50%-60% of all retail loans are indexed to real estate as collateral in one form or the other. About 80% of all corporate debt is secured, of which about 50% of all term loans are collateralised against land and buildings. Among agricultural loans, more than 80% of all loans have land as collateral. The extent of loans against land availed with the informal and unorganised lending sectors is small and is around 10%, though land is often the first asset to be used to repay outstanding debt. In short, land is a heavily-used collateral to obtain credit in Indian markets.

2.3 Collaterlisation of Land

Lenders evaluate several factors before accepting land as collateral. These include: (i) does the land belong to the borrower? (clean land titling); (ii) is the land properly identifiable in the land and property records maintained by the state? (clear land mapping/record-keeping); (iii) has the land been already pledged with other lenders or are there legal dues attached to the land? (full disclosure of liens and encumbrances): (iv) do the. constructions/settlements that are on the land adhere to local laws? (legal constructions); (v) is the value of land sufficient to cover the loan in case of distress? (easy and transparent valuation); (vi) if there is default, can the land be sold to recover dues owed easily? (quick and inexpensive land sale after default).

2.3.1 Land Title

The land titling system in India is based on "presumptive" titles as opposed to "conclusive" titles that validate ownership. Title is presumptive in the sense that the person in possession and paying the tax for the land/property to the revenue authorities is the presumed

owner. This is also the legal position as per the Indian Evidence Act, 1872. While this satisfies the requirements of the governments in raising revenue against landownership in case of land transactions, the onus is on the property owner to establish her indefeasible title if there is a question regarding ownership.

Impairment of title could occur in multiple ways. As per the prevalent laws in many states, tenants who are able to demonstrate long periods of occupancy can claim reversionary rights on the land. In certain cases of Hindu Undivided Family (HUF) lands, all dependents to the head of the family need to sign off in case of a sale to a third party before title can be transferred in full. The onus, therefore, is entirely on the buyer to not only check for clean title but also for unfettered occupancy rights.

Because there is no state guarantee on titles or a private title insurance system, the ability to claim legal recourse from the seller becomes important. Sale contracts typically have a clause where the seller agrees to indemnify the buyer against title defects. Once there is a title dispute, the case filed in the various courts can drag on for years, if not decades. A study by McKinsey suggests that as much as 90% of land parcels in India are subject to legal disputes over ownership."

The lack of guaranteed title leads to inefficient credit markets. When borrowers collateralise property with impaired title, lenders face the risk of not being able to recover their credit exposure in case of default. Costs of due diligence are prohibitive and private markets for title guarantee or insurance do not exist. Indian lenders have, therefore, rationally responded to this uncertainty by protecting themselves ex ante with credit rationing and through off-contract solutions like personal guarantees.

2.3.2 Quality of Land Records

Multiple governmental agencies are responsible for maintaining records related to land. For example, the survey and settlements department, revenue department and the registration department all keep records related to various aspects of land-location, physical characteristics, responsible party for discharging tax liability related to the land, encumbrances, etc. Lenders spend time and effort in obtaining an integrated view of all aspects of the property due to the silo-

based nature of work of these agencies and the lack of standardised, inter-linked information collected by each department.

The quality of land records also varies from state to state. While some states still have manual registration, others maintain computerised records of registrations, and still others have a property identity system for unique enumeration of properties, leading to more efficient title searches. The nature of records may also differ for land that represent personal holdings, for common land (government or village lands), and for lands that have been distributed as part of various land distribution schemes.

Lenders face other issues due to the interstate differences in documentation standards and lexicography. The set of documents required for registration of properties varies from state to state, and each state has its own lexicography, sometimes even in terms of measurements and units. Information asymmetry is compounded by access issues: state land registries can only be accessed from specified nodes within the state. Information on land-related disputes and pending litigations is also accessible only locally. As long as the lender and the borrower operate within a single administrative jurisdiction of a state, the effect of these issues may be marginal. However, the lackof standardised land-related data across jurisdictions can increase the marginal costs of collateralisation substantially for lending across state borders.

Apart from macro-level variations in land records across states, the quality of micro-level information on individual land parcels may also vary within each state. Parcel identification is the process of uniquely identifying the coordinates of land parcel-it maps the physical contours of the parcel to the one described in the records. There are several challenges faced by a lender in determining the exact contours of the land that is being collateralised.

Infrequent updates of cadastral survey maps: Cadastral maps are updated infrequently for most regions in the country because of fiscal reasons or for political exigencies. For instance, the last town planning survey and settlement map for the city of Bengaluru was created in the early 1970s. Subsequent revisions have only been on a piecemeal basis despite the tremendous growth of the city. This does not give an integrated view of the land and built environment to capture planned as well as unplanned, organic development.

Lack of coordination of multiple agencies involved in cadastral surveys: Where partitions of land are created subsequent to the cadastral surveys, these need to be updated in the geo-referenced cadastral maps. However, the sheer volume of transactions and the inability to update these manually without technology means that revenue and cadastral records are at variance. Geographic information system (GIS-based technology for geolocation and geotagging parcel information is only now being taken up in urban areas, and that too, mostly in major cities.

Lack of integrated information related to the land: Apart from cadastral and revenue records, lenders also require information on flooding risk, seismic zone, and ecologically sensitive areas, which is unavailable at present.

2.3.3 Prior Liens and Encumbrances

Due to the complex nature of laws governing land transactions, there are multiple legal entities and laws under which land can be alienated or encumbered, but there is no single nodal agency to track these encumbrances. Mortgages that create a charge on the land are registered. The Central Registry of Securitisation Asset Reconstruction and Security Interest (CERSAI) of India was recently set up to record all mortgages against property. However, CERSAl does not include reconstruction loans outside the provision of the SARFAESI Act, loans given out by entities other than banks, and loans prior to 2011, when it was set up.

Furthermore, not all land-related, contract-based transactions are required to be compulsorily registered; sale agreements on land, which indicate the intent to alienate to a counterparty, need not be registered. Under Section 18 of the Registration Act, 1908, registration of documents such as court decrees, land orders, partitions, leases, mortgages, power of attorney transactions on land is not mandatory, but is left to the discretion of the state. Informal credit market transactions are also, ipso facto, not documented anywhere.

Some examples of transactions that could impair the ability to collateralise land include:

(i) Agricultural land that is bought by non-agriculturists is untenable as collateral since the original transaction is invalid: in most cases, agricultural land can only be alienated to agriculturalists.

(ii) Similar is the case with Scheduled Caste (SC)/Scheduled Tribe (ST) lands that cannot be alienated to non-SC/ST owners, but which may have been sold to third parties with or without their cognisance. In this case, all subsequent transactions are declared null and void.

(iii) The nature of hereditary/HUF land lends itself to a different set of complexities. All co-parceners (in case of HUF) and joint owners/heirs-including, for example, married daughters living elsewhere-who have legal claim on the land have to be identified and need to sign off during a sale to a third party. There are numerous anecdotal cases where heirs-who were not part of the sale transaction-later claim partial ownership and apply for legal recourse.

All this precludes an ability to have a single comprehensive view of all liens over the land due to the large number of formal/ informal credit markets, instruments, and contracts that can alienate land rights in favour of various participants. While ownership may be traced through the record-keeping system of registrations to a certain extent, the presence on non- registered liens makes it impossible to keep track of the multiple parties who may have liens to the land.

2.3.4 Legality of the Developments on Land

Even if the title, encumbrances, liens, leases and other ownership aspects have been verified and found to be in order, the property itself may suffer from impairment as collateral because of the violations of the law regulating the developments and construction on the land.

Most urban areas have master plans that determine the zoning regulations, impacting the type, nature and height of structures that can be built in a certain location.

However, these master plans are rarely followed due to the large informal land economy, creating zoning violations. (where the nature of the zoning regulation may not have been complied with) and development control regulation violations (where the norms for built environment have been violated). It is estimated that at least 80% of structures across Delhi suffer from either zoning violations or Development Control Regulations (DCR) violations. Numbers are not available across different cities in India but are believed to be similar in terms of magnitude.

The violation in development process impacts the collateral value of the property since banks and formal lenders can only provide loans against the "regular" part of the structure and not against areas under violation. This causes two issues: first, there is a difference in perception of valuation between the borrower and the lender, leading to higher transaction costs in resolving the valuation; in some cases, the "irregular" part of the construction may lead to substantial reduction in value for the "regular" part of the structure as well, leading to substantial reduction in the collateral value.

It is difficult to obtain formal sources of funding for irregular structures, fostering a dependence on informal sources of financing. This impacts the loan-to-value ratio (LTV) exposure of informal financiers, and creates a vicious cycle where higher informal sector lending incentivises irregular built-up areas. Of course, periodic but selective regulatory amnesties (like Akrama-Sakrama in Karnataka) also increase moral hazard risk and may pose risk to lenders who have lent prior to the violation.

2.3.5 Land Valuation

Valuation is the process of ascertaining the value of the (collateralised) asset. The value of the collateral decides the quantum of credit that is disbursed and loss given the default.

The valuation report is an exhaustive exercise that considers geographic information, including geotagging of property, actual physical verification of the property contours and verification of legal documents. The end goal of the valuation exercise is to ascertain whether the risk-adjusted value of the land is sufficient to cover the value of the loan in case of default. To achieve this, the valuer obtains market values of similar parcels and extracts heuristic information for each component of the valuation.

Appraisal, unfortunately, is only a best estimate of value in an opaque market. Buyers, sellers, governments, lenders, and appraisers all have different sources of information, with different estimates of value. It is generally believed that the high incidence of black money leads to transactions being registered at values way lower than market prices. Government estimates of market values are substantially lower than the actual market value of transactions as well. The

opacity of land prices, combined with the thinness of the market, make it difficult to extract any kind of meaningful signals on price information.

Valuation is a one-time activity, and appraisals are based on prices at the time of loan origination. There are no forward- looking estimates of valuation based on growth assumptions, and though the RBI guidelines provide for risk-adjustment at the gross level for the lender, this is rarely translated to valuation of the individual properties which stack up in the risk bucket. Mid-term loan valuations are not mandatory, so credit risk exposure is never properly assessed until it may be too late.

The appraisal exercise requires a high level of judgment of a skilled appraiser and by the lender. Differences in opinion between two appraisers lead to significant differences in valuation, and the lender takes the valuation risk. Lenders rationally respond to this price opacity and judgment calls by decreasing LTV ratios, leading to inefficient credit markets.

2.3.6 Land Appropriability after Default

Collateral protects the lenders exposure only when there is quick and costless appropriability (disposal) of the asset in case of default. Upon default (and after exhausting other methods for recovery), the lender must be able to seize the collateral quickly and sell it without significant loss in value. Inability to do either impacts the attractiveness of the collateral in the first place.

The formal process used to recover loan dues depends on the specific mechanism adopted after default. In India, the recovery process can be set in motion by either the borrower or lender using (in addition to using civil courts under the Code for Civil Procedure)" Lok Adalats, or Debt Recovery Tribunals (DRT), or the SARFAESI Act (meant to provide relief to lenders without using courts or tribunals).

Most number of resolutions go through Lok Adalats (as they are meant to ensure speedy settlement) though they represent only a small percentage of value under dispute. The opposite is true for cases under the SARFAESI Act. Recoveries are also the highest under the SARFAESI Act as it favours lenders over borrowers. Section 35 of the SARFAESI Act provides overriding powers for the act over all other mechanisms to recover loans, making it more preferable among formal lenders, especially in recent times. Unfortunately, the act applies only to banks and financial

institutions and not to other creditors such as those holding secured corporate bonds. Similarly, it does not resolve problems of already encumbered collateral or collateral with no clear marketable title.

Despite these alternatives and a clear intent to speed up the recovery of dues, the actual process to seize and sell collateral remains tedious, costly and difficult to enforce for lenders.

Since either of the contracting parties can initiate default proceedings, borrowers use forum shopping to select mechanism that favours them at the expense of the lender. Regulatory loopholes such as filing writs under the high court or under the Appellate Tribunal to stall and buy time are commonly exploited to the detriment of the lender. Most DRT cases take several years to close and the backlog requires extensive staff hiring to clear them. Recent Supreme Court rulings also limit powers of a lender on collateral usage. For example, a bank or a financial institution cannot evict tenants of collateralised property under the SARFAESI Act. Borrowers take advantage of poor record keeping (including lack of geotagging) to claim agricultural land status ex post to void proceedings under the SARFAESI Act as the act does not apply to such lands. Lenders need help from a variety of institutions, including government agencies such as the police and the district magistrate office, to seize collateral without impinging on borrowers' rights or causing grievances. Though lenders seek to complete recovery quickly with minimal time and cost impact, they need to consider borrowers' desire to accurately value the collateral as any residual balances after settling lender's dues accrues to the borrower.

Independent valuers are used to set the reservation price for the seized collateral, which is usually at a discount to market values as the collateral is sold on an "as-is" basis. Lack of scientific valuation methods for distressed properties means that discounts are more heuristic than scientific, and most properties get sold eventually at the reservation price despite having competitive bid auctions. There is also increasing divergence in borrowers' and lenders' valuations as the asset goes into recovery mode that could slow down the recovery process. In addition, the presence of black money in land transactions, especially in high-value land parcels, limits lenders' ability to monetise collateral when their exposure is the greatest.

The inability of collateral to fully compensate lenders on default, or "impaired collateral appropriability," has hidden costs. Since collateral provides the lender a means to reduce information asymmetry, there is a reliance on other mechanisms if collateral is impaired. These mechanisms may include referral- based lending, dependence on heuristics, and lending based on cultural networks that may lead to fuzziness in credit decision-making. Lenders demand higher margins on impaired collateral, leading to lower loan-to-value ratios and under- provision of credit. Marginal costs of collateralisation increase. The lender invests in external expertise such as legal and valuation professionals, increasing processing time at the time of provision and recovery. Such costs add to the cost of credit for borrowers.

The above issues summarise some of the challenges faced by lenders as they assess the ability of land to be used as collateral. Now we turn to potential solutions that would mitigate some of these challenges.

3. Solutions to Current Issues

Improvements in and reform of institutional structures that deal with title, lien and encumbrance information, accurate valuations, and timely and low-impact cost recovery, etc, will lead towards making land a better collateral. Given the high investment in land and property, reforms that target collateralisation of land and property will definitely lead to higher productive efficiency in Indian markets. We discuss both structural reforms which are long-term in nature as well as some short-term opportunistic reforms below.

3.1 Structural Reforms

Clearly, there are many reforms that have already been identified, and are in the process of implementation. Some of these lacunae in title and encumbrances have been a recurring theme amongst state actors and lenders alike, and steps are underway to reform the way title is provided by the state. Land-related disputes account for about 60% to 70% of all civil litigations, while a McKinsey study suggests that as much as 90% of land parcels in India are subject to legal disputes over ownership.

The recommendations from the central government's Title Certification Task Force recognise the need to modify a variety of existing laws before a land titling system can be put in

place. The Draft Land Titling Bill (2011), seeks to provide for the establishment, administration and management of a system of conclusive property titles by the government through registration of immovable properties, and is based on the Torrens system used globally.

The Torrens system embodies three principles: (i) the mirror principle, indicating that the register of titles mirror reality exactly; (ii) the curtain principle, suggesting that there is a curtain over the past and that a register entry in the register of titles is conclusive evidence of the title at present and the past need not be investigated; and (iii) the assurance principle, which guarantees indemnification by the state agencies on errors in the register of title. The land title certificate issued to the land property owner under this system will serve as a certificate of full, indefeasible, and valid ownership in the court of law.

Though this approach seems ideal, it is far from being practical as it is legislation intensive and expensive. The Government of India (GOI) estimates pegged this number to be around ₹ 5,700 crore in 2008. By contrast, digitilisation of textual and cadastral land records, full computerisation of registration and integration of these processes, besides providing easy access, would cost far less and allow for robust private insurance system to step in to mitigate title risks. Interestingly, even in countries that follow Torrens system of state-guaranteed titles, there is an increasing trend for lenders to seek private title insurance.

Other proposed reforms include amending the Registration Act, 1908, to make it imperative to register all transactions that can alienate, or create use, access or ownership rights to land. This will go a long way in providing a single view of all encumbrances with reference to ownership.

Some other structural reforms that have been proposed include:

(i) Digitisation of land records in a single, standardised format across the various departments that handle data related to land and GIS mapping of all land-related data-physical parcel data, revenue data, property tax data, planning permissions, and updates to landownership, etc. Digitisation could lead to dematerialisation of landownership records and lower transaction costs, similar to what happened in India's securities markets in the 1990s.

(ii) Overhauling the litigation in land with reduced timelines and fast-tracked courts and judicial process reforms to handle litigations in property, and investing in alternate dispute resolution mechanisms.

(iii) Rationalising stamp duty owed when there is a transfer of interest in immovable property. Reducing the burden of stamp duty would encourage transactors to register all legitimate rights in transfer of immovable property.

(iv) Streamlining the property registration system and reducing costs (the property registration process in India takes 62 days, and costs-including stamp duties-on average 7.7% of the property value, the highest amongst all BRICS (Brazil, Russia, India, China and South Africa) countries) would reduce burden on land market participants and may, in fact, increase revenues and reduce the use of black money. This would need to go hand in hand with reforms that make all land-related transactions mandatory to be registered.

(v) Recording of ownership of apartments and commercial premises in multi-storeyed buildings should be taken up urgently. When the Transfer of Property Act, 1882 was enacted, there was no concept of ownership of an apartment (flat), commercial or an industrial unit, in a multi-storeyed structure constructed on land. Most of the urban and metropolitan areas now have such structures but there is no uniform law governing ownership rights in such portion of a building. Since land is a state subject, each state is currently adopting different procedures to recognise such rights. Further, there is no registration system to record ownership rights of a person in any flat or apartment with particulars of such specific property. There is a need to introduce such system by making uniform law recognising property rights in such built environment.

(vi) Allowing access to credit security information to the public, similar to encumbrance searches at the revenue department level.

(vii) Streamlining the process to seize collateral under SARFAESI Act. Despite empowering lenders, the SARFAESI Act requires intervention by several governmental agencies that could slow down the seizure of collateral upon default. Shortening the process by explicitly

setting turnaround times and eliminating loopholes such as acknowledgement of the delivery of notices by borrowers may require amendments to the act.

The suggested land-related reforms of the Committee on Financial Sector Reforms of the Planning Commission, GoI, include: full computerisation and integration of land records; full cadastral mapping of land; settlement of land disputes; compulsory registration of all transactions; elimination of restrictions on land markets; remote and easy access to registration procedures and to land records; standardisation of forms and computerisation of land offices; and reduction of stamp duty (Planning Commission 2009).

Apart from these structural reforms that would require time, political capital and financial cost outlay, there are a clutch of smaller, opportunistic reforms that lenders can pursue to decrease information asymmetry in land, mainly with reference to valuations. These are discussed below.

3.2 Opptunistic Reforms.

Much of the opportunistic reforms that lenders can pursue come from the internal processes and from publicly available information that can be collected and analysed in a smarter way. In essence, these opportunistic reforms are low-cost, high-value reforms that lenders can pursue independently while they wait for structural reforms.

Creating a central repository of bank valuation data: Valuers are the eyes and ears of the lenders on the ground, and they provide high-quality micro and macro-level data on each land parcel and property. In the absence of publicly available land and property price data, valuations of land for mortgage provide a rich source of credible data.

One way to use valuers' data efficiently is through the creation of a shared technology portal that captures all valuation data-both current and historical-on transactions solicited by formal lenders. The portal would collect all available documentary and valuation evidence related to a single property across various points in time, across banks and branches.

This allows the banks to capture potential price changes, including the degree of speculation in land prices, in a geo-referenced framework, and perform analytics on credit exposures by administrative jurisdiction or location.

Such a valuation repository serves three main purposes: it provides regular credible price information that lenders can use to implicitly mark to market their collateral values; it allows to create a list of properties that have had prior transactions and documentary evidence, thereby grading risk on properties; and it allows lenders to have benchmark values, especially of land located in areas where the lenders have no prior exposure to.

In addition, it forces standardisation (discussed separately below) of valuation practices across lenders and ensures that dubious valuations can be identified quickly before loans are committed. Along with CERSAI data, this valuation data will reduce marginal costs of collateralisation and hence increase credit availability in the long run.

Standardising data collection through a uniform data dictionary: There are varied state-specific documentary requirements for immovable property, and lenders and valuers spend immense time and effort customising their loan processes for each state. A uniform data structure that has standard nomenclatures and formats of attributes across different states is necessary. The uniform document dictionary will create a common minimum documentary library used across all lenders, which will assist in providing better valuation reports and better analysis of price information.

An important evolution worth mentioning is the Uniform Mortgage Data Program (UMDP) in the United States, which has standardised the inputs into valuation reports through a Uniform Appraisal Dataset (UAD) to provide common requirements for appraisal and loan delivery data. The UAD is a standard format for submission of appraisal reports to the lenders and government- sponsored entities such as “FannieMae” and “FreddieMac.”

This data dictionary allows banks to collate property price information and obtain a single view of all manners of risks surrounding land-related loans. This is an excellent innovation worth following in markets like India where real estate prices are opaque and large welfare losses are associated with lack of price transparency.

Providing easy access to governmental data, including on approvals, surveys, and other land-related information: Electronic provision of governmental data is already under way in several states under the various e-governance initiatives. However, the cost of digitising large amounts of historical data

in a searchable electronic format is not trivial. While fiscal constraints have prevented the provision of such data in public domain, one quick solution could be to scan existing government documents and display them as images. Lenders can use existing software that could convert images to searchable documents thereby tremendously reducing the information asymmetry that prevails today."

Link CERSAI to credit decisions: Another opportunistic reform worth pursuing is the creation of a ranking system for clean lands within the CERSAI such that over time, there is a quality signalling of land and property that has undergone the rigorous property checks of banks and financial institutions.

Anecdotal evidence suggests that banks are trusted by customers to uncover any deficiencies in title that they are privately unable to uncover. This is due to the inherent procedures of the bank to and its ability to navigate stakeholders in the title identification process. Over time, mortgaged property and property that has been evaluated by the lenders' credit process are likely to have a higher quality of title. Maintaining a database of such "clean" properties with internal ratings, allows the process to become easier for these properties the next time they enter the credit process for any other transaction.

4. Conclusions

Land, as well as built property, in India is a highly sought-after collateral for lenders, given its tremendous demand and value to Indian households. However, its ability to generate credit to its owners is limited by the structural weaknesses in the land market that operates under a myriad of rules and regulations that vary from state to state. In this paper, we examine some of these weaknesses and propose some structural and opportunistic reforms that would mitigate them.

Economic & Political Weekly,
2 September, 2017

BOOK REVIEW

Interpreting India

(A review of the book 'Interpreting The World To Change It'

Essays for Prabhat Patnaik

Edited by C.P. Chandrasekhar and Jayati Ghosh)

C.T. Kurien

This volume of over a dozen scholarly essays in honour of Prabhat Patnaik is a fitting tribute to a leading economist and public intellectual of our times. The editors note: "While he is widely recognised as a brilliant economist with a mastery over contending theoretical traditions in the subject, he made quite clear his predilection for and commitment to applying, developing and extending the Marxist approach. Known primarily as an economist of the finest calibre, he has also forayed with much effect into a range of allied disciplines in search of an understanding of contemporary reality. What is significant about the volume is the fact that apart from personal tributes to Prabhat Patnaik (including a moving one by Ashok Mitra, another outstanding academic of our times and a former Finance Minister of West Bengal), most of the contributions are attempts to interpret the contemporary reality of the world and specifically of India.

In order to focus on that theme, I shall, in this review, concentrate on those essays that directly deal with that topic.

That the world of today is very different from what it was half a century or even a few decades ago will be readily accepted, mainly because of the manner in which rapidly changing technology, especially communication technology, has been impacting the daily life of all sections of society. However, beneath it there have been changes in the economic, political and social spheres of equal significance. Think of the 1980s. At the beginning of that decade a claim that was heard was that a third of humanity (in the Soviet Union, the People's Republic of China, countries of Eastern Europe, and many more) had accepted socialism as their economic order and the expectation was that more countries from the "Third World" would soon

join them. Capitalism was in crisis from the 1970s and so the socialist claim seemed to make sense.

And yet, by the end of the decade, practically all of Eastern Europe had rejected socialism, and by the early 1990s, even the mighty Soviet Union had collapsed. And the "reforms" launched by Deng Xiaoping in China in the mid 1980s were seen to be a move towards capitalism.

NEOLIBERALISM

After playing its role in the disintegration of the Soviet Union, the United States was busy inaugurating a "market economy" in the residual Russia and extending its military might into West Asia and other parts of the world. This is the theme that Aijaz Ahmed deals with in the volume. He interprets the changes as the U.S.' "extraordinary success in subordinating all other countries of the imperialist core to its own purposes as it functions both as a nation-state protecting its own national capital through all means necessary, and, simultaneously, as the internationalised state that protects the interests of the integrated global finance capital in all corners of the world".

Aijaz Ahmed claims that neoliberalism, which for long had been confined to enclaves like Chile, became a global phenomenon because of the coincidence of the rise to power of market champions in the U.S. (Ronald Reagan) and the United Kingdom (Margaret Thatcher), the collapse of socialism in the Soviet Union and Eastern Europe and the "reforms" in China. These three changes made available vast labour resources to global capital in countries where they had previously been highly protected; went some distance in resolving the problem of corporate profits, thus universalising the capitalist mode of production; in short, leading to what has come to be known as "globalisation" from the early 1990s. Of course, in less than three decades nationalism in various forms has come to reassert itself, most glaringly in the U.S.

NATIONALISM AND SECULARISM

Irfan Habib deals with nationalism, especially as it emerged in India during the freedom movement. "It was opposition and resistance to British rule, on the one hand, and modern education and social reform, on the other, that laid the seeds of allegiance to India as a nation," says the historian. Mahatma Gandhi pointed out that India's opposition was not to the British as such, but to the British as rulers over India and their use of power to exploit the people of India. Nehru was

influenced by people resisting colonialism throughout the world and presented a picture of independent India very different from what Gandhi had envisaged and in which the state would playa major role in matters economic. The Karachi Congress of 1931 provided the basis of Indian nationalism as consisting of individuals with explicitly recognised fundamental rights with the state given responsibility to ensure them.

In his paper, Irfan Habib also touches on the relationship between Indian nationalism and secularism. The theme is dealt with more fully by Akeel Bilgrami. He points out that "the emergence of secularism as an ideal and doctrine owes to the political fall-out of a certain trajectory in the justification of state power in Europe, from within which the ideal then emerged". For long in Europe, the justification of state power was based on divine right. Renaissance thinking that gradually moved away from the "divine" sought explanations in terms of worldly or "secular" categories. Secularism there fore, was part of the search for the basis of nationalism. It also marked a separation between the perceived other-worldliness of religion (the church in Europe) and the this-worldliness of the state. The situation was different in India.

Religions in India have been very different. They are by no means "other-worldly"; they affect daily lives in terms of what to eat, how to dress and much more. To be realistic, therefore, acceptance of religion as a reality is unavoidable. That was the issue during the freedom movement. Leaders reacted to it in different ways. Gandhi was a devout Hindu, but quite open to other religions. Nehru was a "secularist" in its European sense, but recognised that Indian society for centuries was characterised by a completely un-selfconscious pluralism. In any case, during the freedom movement the focus was on holding the vast Indian population together in the fight against the British by emphasising "unity in diversity", "composite culture" and "inclusive nationalism". To give concrete expression to these, the Congress not only supported the Khilafat Movement, it launched a Muslim Mass Contact Programme to demonstrate the inclusiveness of the freedom movement. That none of these finally succeeded in keeping India united but led to a division of the country on religious basis is a sad admission. When the Constitution of the Republic of India was being drafted, there was considerable discussion on the secular nature of the new nation. The final decision was that it was not necessary to spell out that the republic would be a

"secular" one because its secular and inclusive character were amply brought out, according to Bilgrami, by "a commitment to freedom of religion"; and "a commitment to certain fundamental constitutional rights that neither mention religion nor mention opposition to religion".

HINDU RASHTRA

Sitaram Yechury adds to this discussion by dealing with the contemporary situation in India, especially after the Bharatiya J anata Party (BJP) came to power at the Centre and in many States. He states that the objective of the Rashtriya Swayamsewak Sangh and the BJP is to replace the secular democratic Indian republic with their concept of Hindu - rashtra, that is to foster "Hindu nationalism" in place of "Indian nationhood". The definition of secularism that he prefers is that it is separation of religion from politics which means that "while the state protects the individual's choice of faith, it shall not profess or prefer any one religion".

SOCIALISTIC PATTERN OF SOCIETY

C.P. Chandrasekhar shifts the discussion to another of those contested issues in post-Independence India, especially during the period of Nehru, that of the socialistic pattern. It is well-known that Gandhi and Nehru differed considerably, particularly about the economic order that was to be pursued and promoted after Independence and that Nehru's ideas finally prevailed. Nehru was a great admirer of the economic progress that the Soviet Union made within a few decades after the revolution and attributed it to the direction that the state provided and to the pattern of industrialisation that was pursued with emphasis on heavy industries.

How these were to be achieved within the framework of a democratic polity (to which he was equally committed) was, for him, the real issue. While many admirers of socialism outside the Soviet Union thought of it as primarily a way to reduce income inequalities, to Nehru its main feature was state sponsored industrialisation, which is what the "socialistic pattern" meant for him. This was to be achieved by planned investment decisions. And, the "socialistic pattern of society" envisaged an element of gradualism in the transition to a system with substantial social ownership while protecting the economic interests of the "small man".

AUTHORITARIANISM

The transition from these essentially background material to the contemporary situation in India comes in Prakash Karat's piece on political authoritarianism, which he sees as being closely related to neoliberalism. According to him, "the pre-eminent demand of the neoliberal regime is that governments may change but the reforms process must go on". This has been happening ever since the liberal isation process was started in 1991, irrespective of the political complexion of the government, whether Congress-led coalitions, BJP-led coalitions, a non-Congress secular coalition and now the BJP-led government. All these governments have supported the vital interests of contemporary capitalism such as financial sector liberalisation, disinvestment of shares in public sector enterprises and privatisation of basic services. Another feature common to all these regimes has been the entry of business persons into politics at all levels from local bodies to Parliament and the funding of political parties by the real estate sector. The plea for andattempts to provide "strong government" is another manifestation of the same urge.

Zoya Hasan in her treatment of "Democracy after Modi", provides further evidence and analysis of the same phenomenon. She describes the general election of 2014 that gave absolute majority to a Hindu nationalist party, saw the routing of the Indian National Congress, and the near obliteration of the Left parties as representing a "tectonic shift" in Indian politics. It also brought out the nexus between big business and socially reactionary religious nationalism. The Modi government has publicly stated that the original version of the Constitution did not proclaim India to be a secular state, and it is the natural tolerance of Hinduism that allows equal citizenship to those professing other faiths.

The volume, therefore, provides a great deal of interpretative material of yesterday and today. Prabhat Patnaik's contributions to these themes have indeed been significant. But Prabhat Patnaik has dared to go beyond. In several of his writings he has questioned the "canonical view of Marxism" and has insisted that socialism and Marxism have to be interpreted to change them and has called for a "creative effort to reconstruct Marxism" (See his *Re-En- visioning Socialism).* While maintaining that capitalism, which is not compatible with genuine democracy, must yield place to socialism, his position has been that there is no inevitability about it, and so the ushering

in of socialism is essentially a democratic political task to be led by a subset of the people who will not have any "hardened interest of their own". A couple of 'papers critically evaluating Prabhat Patnaik's views on these aspects would have substantially enriched the volume.

Frontline,
15 September, 2017

RESUME OF BUSINESS TRANSACTED DURING THE 16th SESSION OF THE TWELFTH HIMACHAL PRADESH LEGISLATIVE ASSEMBLY

The 16th Session of the Himachal Pradesh Legislative Assembly commenced on 22nd August, 2017. This being the Mansoon Session , major business before the House was presentation, consideration and passing of the Govt. Bills. In all, the House met for 4 days.

On the 22nd August, 2017, the opening day of the Session commenced at 11.00 A.M. with established convention of playing of the National Anthem. Thereafter, House paid rich tributes to late Shri Sada Nand Chauhan, former Member of Himachal Pradesh Legislative Assembly. The Hon'ble Chief Minister, Ministers, the Leader of Opposition and Members including the Hon'ble Speaker, made obituary references to the departed soul. The second day House also paid obituary references to the passing away of Shri Balwant Singh Negi, another former Member of Himachal Pradesh Legislative Assembly.

The Secretary, H.P., Legislative Assembly laid on the table of the House a copy each of the Bills passed during the Fourteenth Session and assented to by His Excellency the Governor of Himachal Pradesh.

During the Session, the Government provided answers to the notices of Starred Questions and Un-Starred Questions.

During the Session. the documents relating to Annual Administrative Reports, Annual Accounts/Audited Reports of various Autonomous Bodies/Corporations of the State Government and the Recruitment & Promotion Rules of various Departments were laid on the Table of the House. 50 Reports of the House Committees were presented and laid on the Table of the House.

In the sphere of Legislative Business, the following Bills were introduced:-

1. The Himachal Pradesh Appropriation (No. 3) Bill, 2017 (Bill No. 7 of 2017);
2. The Himachal Pradesh Repealing Bill, 2017 (Bill No.9 of 2017)
3. The Himachal Pradesh Excise (Amendment) Bill, 2017 (Bill No. 10 of 2017);

   Bill, 2017, (Bill No. 10 of 2017);

4. The Himachal Pradesh Single Window (Investment, Promotion and Facilitation) Bill, 2017, (Bill No. 10 of 2017);
5. The Himachal Pradesh Hindu Public Religious Institutions and Charitable Endowments (Amendment) Bill, 2017 (Bill No. 11 of 2017); and
6. The Himachal Pradesh University of Health Sciences Bill, 2017, (Bill No. 16 of 2017) .

The Himachal Pradesh Appropriation (No. 3) Bill, 2017 (Bill No.7 of 2017), The Himachal Pradesh Repealing Bill, 2017 (Bill No.9 of 2017) and The Himachal Pradesh University of Health Sciences Bill, 2017 (Bill No. 16 of 2017) was considered and passed by the House.

This being the last Session of the Twelfth Vidhan Sabha, the Hon'ble Speaker expressed his thanks to the Hon'ble Chief Minister, Leader of Opposition and Members for their co-operation for the smooth functioning of the House. Most of the time of Session was marred by pandemonium and walkouts.

The House was adjourned sine-die by the Hon'ble Speaker, Shri Brij Behari Lal Butail on the 25th August, 2017 after playing of the National Song. The House was prorogued by His Excellency, the Governor of Himachal Pradesh on 26th August, 2017.