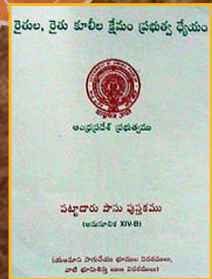


రిజిష్టర్ కాని వ్యవసాయ భూమి కొనుగోలు దస్తావేజుల (సాదా బైనామాల) క్రమబద్ధీకరణకు  
ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులు

# రిజిష్టర్ కాని భూమి కొనుగోలు - పట్టా పొందాలంటే?

ఎం. సునీల్ కుమార్ & పి. బాలకృష్ణారెడ్డి



భూమి హక్కుల కేంద్రం  
నల్సార్ న్యాయ విశ్వవిద్యాలయం

రిజిష్టర్ కాని వ్యవసాయ భూమి కొనుగోలు  
దస్తావేజుల (సాదా బైనామాల) క్రమబద్ధీకరణకు  
ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులు

## రిజిష్టర్ కాని భూమి కొనుగోలు పట్టా పొందాలంటే ?

ఎం. సునీల్ కుమార్ & వి. బాలకిష్టా రెడ్డి



భూమి హక్కుల కేంద్రం  
నల్సార్ న్యాయ విశ్వ విద్యాలయం

ప్రచురణ:

రైతుసేవ  
పబ్లికేషన్స్

హైదరాబాద్ - గుంటూరు

## రిజిస్టర్ కాని భూమి కొనుగోలు పట్టా పొందాలంటే?

---

పేజీలు : 72

ప్రథమ ముద్రణ : జూలై, 2018

ప్రతులు : 2000

వెల : 30/-

**ప్రతులకు:**



6-2-959, దక్షిణ భారత హిందీ ప్రచారసభ కాంప్లెక్స్,  
ఖైరతాబాద్, హైదరాబాద్ - 500 004  
ఫోన్: 040-2339 5979, 9676797777

డో.నెం. 8-198, పుల్లడిగుంట దగ్గర, కొర్రైపాడు పోస్ట్,  
వట్టిచెరుకూరు మండలం, గుంటూరు జిల్లా. - 522 017.(ఆం.ప్ర.)  
ఫోన్: 0863-2286255

**ముద్రణ:**

'రైతునేస్తం' ప్రెస్

17, ఐ.డి.ఏ. బాలానగర్,

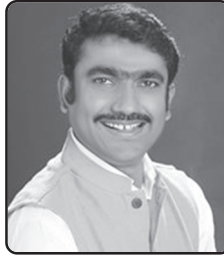
హైదరాబాద్ - 500 037. ఫోన్: 040-40245979

# నల్సార్ న్యాయ విశ్వవిద్యాలయ భూమి హక్కుల కేంద్ర బృందం



ప్రొఫెసర్ వి. బాలకిష్టా రెడ్డి  
సెంటర్ హెడ్ & రిజిస్ట్రార్  
Cell: 9948660916

Email: registrar@nalsar.ac.in, balakista@gmail.com



ఎం. సునీల్ కుమార్

భూచట్టాల నిపుణులు, న్యాయవాది  
అనుబంధ ఆచార్యులు & సలహాదారు  
Cell:9701541768

Email:landsunilindia@gmail.com



జి జీవన్ రెడ్డి

రిటైన్ లాయర్

Cell: 8712181730

Email: gantajeewan@gmail.com



డి అభిలాష్ రెడ్డి

రిటైన్ లాయర్

Cell: 9704826565

Email: abhilash.dongala@gmail.com



# తొలిపలుకులు

ఎన్నో సంవత్సరాల నుంచి భూముల సమస్యలు ఎక్కడ వేసిన గొంగళి అక్కడే అన్నట్లున్నాయి. స్వాధీనంలో భూమి, చేతిలో పట్టా, రికార్డుల్లో పేరు ఉంటేనే రైతుకు భూమిపై ఉన్న హక్కుకి భద్రత. భూమి ఉండి పట్టా లేకపోయినా, రికార్డులలో తప్పులున్నా రైతులకు ఎన్నో ఇబ్బందులు. భూమి రికార్డుల్లో తప్పులుండటం, ఆన్లైన్ రికార్డుల్లో పొరపాట్లు, ఆర్ఎస్ఆర్ లో ఉన్న చుక్కల చిక్కులు, నిషేధిత జాబితాలో చేర్చడం వలన కష్టాలు, కొనుగోలు దస్తావేజులు రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోకపోవడం వలన పట్టా లేకపోవడం... ఇలా రైతులకు ఎన్నో భూమి సమస్యలు. ఈ సమస్యలను తీర్చడానికి ప్రభుత్వం ఎన్నో ప్రయత్నాలు చేస్తుంది. చుక్కల భూముల చిక్కులు విప్పడానికి కొత్త చట్టం చేసింది. నిషేధిత ఆస్తుల జాబితాలో సవరణలు చేపట్టింది. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజుల ద్వారా భూములు కొనుగోలు చేసిన చిన్న సన్నకారు రైతులకు పట్టాలు ఇవ్వడానికి ఉత్తర్వులు జారీ చేసింది. రికార్డుల్లో సవరణలకు చర్యలు తీసుకుంటుంది.

ఈ చిక్కులు పరిష్కారం కోసం తెలంగాణ ప్రభుత్వం కూడా నడుం కట్టింది. ప్రతి రైతుకు పట్టాదారు పుస్తకం ప్రభుత్వమే ప్రచురించి, భూముల వివరాలను పక్కాగా అందులో పొందుపరిచి ఇవ్వడం అభినందనీయం.

ప్రజల్లో రైతుల్లో ఈ భూముల పట్ల అవగాహన లేకపోవడం వల్ల వివాదాలు జరుగుతూనే ఉన్నాయి. భూమి కొనుగోలు చేసిన తర్వాత కూడా భూమి వారి పేరు మీద బదలాయింపు జరగడానికి చాలా సమయం తీసుకుంటున్నది.

ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం ఇటీవల ఒక జి.వో. విడుదల చేసింది. 2014 ముందు భూములు ఎవరి ఆధీనంలో ఉంటే వారు క్రమబద్ధీకరించటానికి అవకాశమిచ్చింది. ప్రజల్లో వీటి పైన కూడా అవగాహన లేకపోవడంవల్ల వాటిని ఏ విధంగా క్రమబద్ధీకరించుకోవాలో తెలియక సతమతమవుతున్నారు.

ఈ సమస్యల పరిష్కారానికి నల్సార్ న్యాయ విశ్వవిద్యాలయ ఆచార్యులు ఎం. సునీల్ గారు, ప్రొ. వి. బాలకిష్టారెడ్డి గారు వారి మిత్ర బృందం ఈ పుస్తకాన్ని రూపొందించింది. ఇది రైతాంగానికి ఎంతో ఉపయోగపడుతుందని భావించి 'రైతునేస్తం పబ్లికేషన్స్' ఈ పుస్తకాన్ని ప్రచురించదలిచాము.

ఈ పుస్తకం అందరికీ ఉపయోగపడుతుందని ఆశిస్తున్నాను.

ఈ సందర్భంగా భూమి హక్కుల కేంద్రం, నల్సార్ న్యాయ విశ్వవిద్యాలయం వారికి నా ప్రత్యేక కృతజ్ఞతలు.



- యద్లపల్లి వేంకటేశ్వరరావు  
రైతునేస్తం పబ్లికేషన్స్  
సెల్: 9490559999



## ముందుమాట

పుష్కరన్నర కాలంగా నల్సార్ భూమి హక్కుల కేంద్రం పేదల భూమి హక్కులకోసం, భూవిధానాలలో మరియు భూపరిపాలనలో మెరుగైన మార్పులకోసం కృషి చేస్తుంది. లక్షలమంది పేదలకు భూమి హక్కుల సాధనలో సహాయకారిగా ఉంటూ, మెరుగైన భూచట్టాలకై కృషి చేస్తుంది. నల్సార్ విద్యార్థుల ద్వారా 2000 సంవత్సరంలో న్యాయవ్యవస్థ వినూత్నంగా నిర్వహించిన గ్రామ అదాలత్ ల ద్వారా మూడు గ్రామాలలోని వందల వివాదాలు పరిష్కారమయ్యాయి. 2003 లో రెవిన్యూ యంత్రాంగం సహకారంతో నిర్వహించిన గ్రామ రెవిన్యూ అదాలత్ లు పదుల సంఖ్యలో పేదల భూవివాదాలకు పరిష్కారం చూపాయి. ఈ కార్యక్రమాలే అప్పటి ఉమ్మడి రాష్ట్రంలో 2005వ సంవత్సరంలో గ్రామీణాభివృద్ధి శాఖ అధ్యక్షంలోని సెర్ప్ సంస్థ భూ న్యాయ సహాయ పథకాన్ని రూపొందించడానికి ప్రేరణ అయింది. సెర్ప్ భూ న్యాయ సహాయ పథకం అమలుకు భూమి హక్కుల కేంద్రం సహాయకారిగా నిలిచింది. ఈ పథకం ద్వారా 2006 - 2014 మధ్య కాలంలో పది లక్షలకు పైగా పేదలు లబ్ధిపొందారు.

2014 నుంచి ఉభయ తెలుగు రాష్ట్రాలలో భూ చట్టాల మెరుగుకు నల్సార్ కృషి చేసింది. రాష్ట్ర ప్రభుత్వాలు పేదల భూహక్కుల సాధనలో, మెరుగైన భూ పరిపాలనకు తెసుకోవాల్సిన చర్యలపై వివిధ సందర్భాలలో సూచనలు చేసింది. పేదల న్యాయ అవసరాలు, భూ చట్టాలు, భూ వివాద పరిష్కారాలు, గిరిజన భూమి హక్కులు మొదలగు అంశాలపై ఎన్నో అధ్యయనాలు నిర్వహించింది. సభలు, సమావేశాలు ఏర్పాటు చేసింది. రెవిన్యూ అధికారులకు పలు జిల్లాలలో శిక్షణా తరగతులు నిర్వహించింది. తెలంగాణ రాష్ట్ర ప్రభుత్వ ఉత్తర్వుల మేరకు రాష్ట్రంలో అమలులో ఉన్న భూ చట్టాలనన్ని క్షుణ్ణంగా అధ్యయనంచేసి చట్టాలలో మార్పు చేర్పులకు తగు సూచనలతో ఒక సవివరమైన నివేదికను ప్రభుత్వానికి అందించింది. ప్రజల భాగస్వామ్యంతో భూరికార్డుల ప్రక్షాళన, వివాదాల పరిష్కారాలకు పైలెట్ నిర్వహించింది. ఈ గ్రామాలలో సాధించిన ఫలితాలు, అనుభవాలు తెలంగాణ ప్రభుత్వం రాష్ట్రవ్యాప్తంగా చేపట్టిన రికార్డుల ప్రక్షాళన కార్యక్రమం రూపొందించడానికి



సహాయపడింది. రాష్ట్ర న్యాయసేవా సంస్థ సహకారంతో వరంగల్ జిల్లా కోర్టు ఆవరణలో ఏర్పాటు చేసిన భూ హక్కుల కేంద్రం గత అయిదు సంవత్సరాలుగా పేదలకు న్యాయ సహాయం సలహాలు అందిస్తుంది. ఆంధ్ర ప్రదేశ్ ప్రభుత్వం ఉత్తర్వుల మేరకు కొన్ని నూతన భూచట్టాల రూపకల్పనకు, పాత భూ చట్టాలలో తగు మార్పు చేర్పులకు తనవంతు సహాయమందించింది.

స్వాధీనంలో భూమి, చేతిలో పట్టా, రికార్డుల్లో పేరు ఉంటేనే భూమిపై హక్కుకి భద్రత. భూమి ఉండి, పట్టా లేక పోయిన రికార్డుల్లో పేరు నమోదు కాక పోయినా రైతులకు ఎన్నో ఇబ్బందులు. భూమిపై హక్కులకు ఎన్నో చిక్కులు. వారికి ప్రభుత్వంనుంచి అందాల్సిన మేళ్లు అందవు. భూమి కొనుగోలు చేసి అనుభవిస్తూ ఉండి కూడా కొనుగోలు కాగితాలు రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోక పోతే పట్టా రాదు. రికార్డుల్లో పేరు నమోదు కాదు. ఇలాంటి రైతులందరికీ మేలు చేయడానికి ఆంధ్ర ప్రదేశ్ ప్రభుత్వం గత నెల ఉత్తర్వులు జారీ చేసింది. ప్రభుత్వం తీసుకున్న ఇంత మంచి నిర్ణయ ఫలితాలు అందరికీ అందాలనే సంకల్పంతో ఈ అంశంపై అవగాహన పెంపొందించడానికి నల్సార్ భూమి హక్కుల కేంద్రం ఈ వుస్తకాన్ని రూపొందించింది. ఈ వుస్తకం అందరికీ చాలా ఉపయుక్తంగా ఉంటుంది అని ఆశిస్తున్నాము.

- ప్రొ. వి. బాలకిష్టా రెడ్డి

సెంటర్ హెడ్ & రిజిస్ట్రార్,  
నల్సార్ న్యాయ విశ్వవిద్యాలయం



# ఉపోద్ఘాతం

భూమి యాజమాన్యపు హక్కు పత్రం, పట్టాదారు పాసుపుస్తకం ఉంటేనే వ్యవసాయ భూమిపై హక్కులు అనుభవించవచ్చు. సాగుదారుగా పొందాల్సిన లబ్ధిపొందవచ్చు. భూమి ఏవిధంగా వచ్చినా పట్టా పాసుపుస్తకాలు పొందవలసిందే. కొనుగోలు చేసిన వ్యవసాయ భూమికి పట్టా పాసుపుస్తకాలు పొందాలంటే భారత రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 ప్రకారం కొనుగోలు పత్రాల/దస్తావేజుల రిజిస్ట్రేషన్ తప్పనిసరి. రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోనట్లయితే, భూమి హక్కులు మరియు పట్టాదారు పాసుపుస్తకాల చట్టం, 1971 (ఆర్.ఓ.ఆర్ చట్టం) ప్రకారం రెవెన్యూ రికార్డులలో కొనుగోలు చేసిన వ్యక్తిని పట్టాదారుగా నమోదు చేయరు. భూమి యాజమాన్యపు హక్కు పత్రం, పట్టాదారు పాసుపుస్తకం జరిచెయ్యరు. కానీ, వ్యవసాయ భూములను కొనుగోలు చేసిన చాలా మంది కొనుగోలు దస్తావేజులను/పత్రాలను రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోలేదు. రిజిస్ట్రేషన్ కానీ దస్తా వేజులు లేదా సాదా బైనామా ద్వారా భూములు కొనుగోలు చేస్తే పట్టా రాదు. ఆ కాగితాలు కోర్టులలో హక్కుల నిరూపణకు ఆధారాలుగా చెల్లవు. పట్టా పాసుపుస్తకాలు లేక భూయజమానిగా, సాగుదారుగా ఎలాంటి లబ్ధి పొందలేక పోతున్నారు.

రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోకుండా చేసిన కొనుగోలును అన్ రిజిస్ట్రే/ సాదా బైనామా కొనుగోలు అంటారు. ఆ విధంగా వ్రాసుకున్న భూమి కొనుగోలు పత్రాలను రిజిస్ట్రే కానీ దస్తా వేజులు/అన్ రిజిస్ట్రే దస్తావేజులు/సాదా బైనామాలు అంటారు. రిజిస్ట్రే కాని భూమి కొనుగోళ్లను క్రమబద్ధీకరించి పట్టా పాసుపుస్తకాలు జారీ చెయ్యడానికి ఆర్ఓఆర్ చట్టంలో సెక్షన్ 5-ఎ ను చేర్చడం జరిగింది. ఈ సెక్షన్ ప్రకారం తహసీల్దార్ కు రిజిస్ట్రే కాని దస్తా వేజులు/సాదా బైనామాలను క్రమబద్ధీకరించే అధికారం కల్పించారు. తహసీల్దార్ 13బి సర్టిఫికేట్ జరీ చేస్తే రిజిస్ట్రే కాని దస్తా వేజులు/సాదా బైనామాలకు రిజిస్ట్రే దస్తావేజుకు ఉన్న విలువ వస్తుంది. భూమి యాజమాన్యపు హక్కు పత్రం, పట్టాదారు పాసుపుస్తకం జారీ చేయవచ్చు.

ఆర్ఓఆర్ చట్టం, 1971 లోని సెక్షన్ 5-ఎ, ఆర్ఓఆర్ రూల్స్ ,1989 లోని రూల్ 22 ప్రకారం ప్రభుత్వం నిర్దేశించిన గడువులోగా ఫారం-10 లో దరఖాస్తు చేసుకున్న

అర్హులైన వారికి 13బి సర్టిఫికేట్ జారీ చేసి పట్టా పాసుపుస్తకాలు ఇస్తారు. 13బి సర్టిఫికేట్ పొందాలంటే భూమి కొనుగోలు 31 డిసెంబర్ 2000 కంటే ముందు జరిగి ఉండాలి. ఇటీవల ప్రభుత్వం ఈ తేదీని 2 జూన్ 2014 కు మార్చింది. అంటే, 2 జూన్ 2014 వరకు రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజులు/సాదా బైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూమికి 13బి సర్టిఫికేట్ పొందవచ్చు. దరఖాస్తు గడువు 2009 లోనే ముగిసిపోయింది. ఇప్పుడు మరలా ప్రభుత్వం దరఖాస్తు గడువును 5 ఆగస్టు 2018 వరకు పొడిగించింది. గ్రామీణ ప్రాంతంలోని వ్యవసాయ భూమిని 2 జూన్ 2014 కంటే ముందు కొనుగోలు చేసిన చిన్న సన్నకారు రైతులు 5 ఆగస్టు 2018 లోపు దరఖాస్తు చేసుకుంటే 13బి సర్టిఫికేట్ పొంది, పట్టా పాసుపుస్తకాలు పొందవచ్చు. అయిదు ఎకరాల లోపు చేసిన కొనుగోలుకు ఎలాంటి ఫీజు చెల్లించాల్సిన అవసరం లేదు. ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం ఫారం-10 దరఖాస్తుల స్వీకరణకు 45 రోజులు గడువు ఇస్తూ, 31 డిసెంబర్ 2000 నుండి 2 జూన్ 2014 మధ్యకాలంలో కొనుగోలు చేసిన వారికి కూడా క్రమబద్ధీకరణకు అవకాశం కల్పిస్తూ, అయిదు ఎకరాలలోపు కొనుగోలుకు ఫీజు మాఫీ చేస్తూ 21 జూన్ 2018 నాడు ఉత్తర్వులు జారీచేసింది.

**రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజుల/సాదా బైనామాల క్రమబద్ధీకరణకు ఇప్పటి వరకు జరిచేసిన ఉత్తర్వులు**

క్ర.సం	ఉత్తర్వు నెంబరు	ఉత్తర్వు తేదీ	దరఖాస్తుకు గడువు	భూమి కొనుగోలు (తేదీ లోపు)
1	G.O.Ms.No.570	08-06-1989		
2	G.O.Ms.No.52, Rev. (A&R) Dept.	11-01-1996	29-02-1996	31-07-1989
3	G.O.Ms.No.1020, Rev. (A&R) Dept.	03-12-1997		31-07-1989
4	G.O.Ms.No.1059, Rev. (A&R) Dept.	11-12-1997		31-07-1989
5	G.O.Ms.No.677, Rev. (A&R) Dept.	03-09-1998	31-10-1998	31-07-1989
6	G.O.Ms.No.45, Rev. (A&R) Dept.	17-01-2006	31-03-2006	31-12-2000
7	G.O.Ms.No.826, Rev. (SS1) Dept.	01-07-2008	31-03-2008	31-12-2000
8	G.O.Ms.No.1445, Rev. (SS1) Dept.	05-12-2008	28-02-2009	31-12-2000
9	G.O.Ms.No.1328, Rev. (SS1) Dept. (వరంగల్ జిల్లాకు మాత్రమే)	03-11-2010	02-02-2011	31-12-2000
10	G.O.Ms.No.314, Rev. (Reg. II) Dept. (నిజామాబాదు జిల్లాకు మాత్రమే)	12-06-2013		31-12-2000
11	G.O.Ms.No.321 Rev. (EA&AR) Dept.	21-06-2018	05-08-2018	02-06-2014

ప్రభుత్వం రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజుల క్రమబద్ధీకరణకు గడువు ఇచ్చిన ప్రతిసారీ సమాచారంలేక లేదా అవగాహనలేక ఎక్కువమంది ధరఖాస్తు చేసుకోలేక పోతున్నారు. ఇది దృష్టిలో ఉంచుకొని, ప్రజలలో అవగాహన పెంచడానికి, రెవెన్యూ అధికారులకు, ఈ అంశంపై పనిచేస్తున్న అందరికీ ఉపయుక్తంగా ఉండడం కోసం ఈ చిన్న పుస్తకాన్ని రూపొందించాం. అతి తక్కువ సమయంలో ఈ పుస్తకాన్ని మీ ముందుకు తెచ్చే ప్రయత్నం చేసాం. ఏవైనా పొరపాట్లు జరిగితే మాకు తెలియజేయండి. సరిదిద్దతాము. ఈ పుస్తకాన్ని ప్రచురించి, రైతాంగానికి అందించడానికి, ముందుకు వచ్చిన 'రైతునేస్తం పబ్లికేషన్స్' శ్రీ వేంకటేశ్వరరావు గారికి ధన్యవాదాలు. ఈ పుస్తకంలోని సమాచారం అందరికీ ఉపయోగపడుతుంది అని ఆశిస్తూ...

- ఎం. సునీల్ కుమార్

\* \* \*



## విషయ సూచిక

1.	క్రమబద్ధీకరణ విధానం	15
2.	దరఖాస్తుదారుడు చేయవలసిన పనులు	17
3.	రెవిన్యూ యంత్రాంగం పాత్ర	18
4.	ప్రశ్నలు - సమాధానాలు	19
5.	కోర్టు తీర్పులు	32

### అనుబంధ సూచిక

	ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులు	34
	ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం (నెక్షన్ 5ఎ, 5బి)	37
	ఆర్ ఓ ఆర్ రూల్స్ (రూల్ 22)	39
	ధరకఖాస్తు ఫారం (ఫారం-10)	42
	దరఖాస్తుదారునికి రశీదు	44
	అమ్మిన వ్యక్తికి, ఇతర వ్యక్తులకు, నోటీసులు (ఫారం-11, ఫారం-12)	45
	సరిహద్దు రైతుల వాంగ్మూలం	47
	రెవిన్యూ అధికారుల విచారణ నివేదిక	48
	సబ్ రిజిస్ట్రార్ కు అభ్యర్థన (ఫారం - 13ఎ)	49
	చలానా	50
	ద్రువీకరణ పత్రం (ఫారం-13బి)	51
	సబ్ రిజిస్ట్రార్ కు సమాచారం (ఫారం-13సి)	52
	రెవిన్యూ రికార్డులు (1, 1బి, 7, 17 రిజిస్టర్లు పట్టా పాసు పుస్తకం)	53
	ఎన్యూబరెన్సు రిజిస్టర్ & సర్టిఫికేట్	59
	భూకమిటీ నివేదిక	60
	గౌరవ హైకోర్టు తీర్పు	68



## క్రమబద్ధీకరణ విధానం

1. **ధరఖాస్తు:** గ్రామీణ ప్రాంతాలలోని వ్యవసాయ భూమిని 2 జూన్ 2014 కంటే ముందు కొనుగోలు చేసిన చిన్న లేదా సన్న కారు రైతులు 5 ఆగష్టు 2018 లోగా ఫారం-10లో తహశీల్దార్ కు ధరఖాస్తు చేసుకోవాలి. ధరఖాస్తుతోపాటు రిజిస్టర్ కానీ దస్తావేజు (సాదా బైనామా) నకలును జతచేయాలి.
2. **రసీదు:** తహసీల్దార్ కార్యాలయం ధరఖాస్తు అందినట్లుగా రసీదు జారీచేయాలి.
3. **నోటీసులు:** భూమి అమ్మిన వ్యక్తికి (ఫారం-11 లో), ఆ భూమిపై ఆసక్తిగల సంబంధిత ఇతర వ్యక్తులకు (ఫారం-12లో) నిర్దేశించిన తేదీ, సమయం, ప్రదేశంలో ధరఖాస్తుపై జరిగే విచారణకు హాజరు కావాల్సిందిగా తహసీల్దార్ నోటీసులు జారీ చేస్తారు.
4. **విచారణ:** నిర్దేశించిన తేదీ, సమయం, ప్రదేశంలో తహశీల్దార్ విచారణ నిర్వహిస్తారు. అవసరమైతే మరో తేదీకి విచారణ వాయిదా వేయవచ్చు. విచారణలో భాగంగా తహశీల్దార్ ఇరు పక్షాల వాదనలు విని, వారు సమర్పించిన దస్తావేజులు, ఇతర ఆధారాలు సాక్షాలు పరిశీలిస్తారు. భూమి కొనుగోలు అసైన్డ్ భూముల బదలాయింపు నిషేధ చట్టాని (పి ఓ టి చట్టం / యాక్ట్ 9/77)కి, పెడ్యూల్డ్ ప్రాంత భూ బదలాయింపు నిబంధనలు (ఎల్ టి ఆర్ / 1/59 లేదా 1/70 చట్టం)కు, భూ పరిమితి చట్టాల (భూ సంస్కరణలు, వ్యవసాయ భూ కమతాలపై పరిమితి చట్టం, 1973; పట్టణ భూపరిమితి చట్టం, 1976)కు ఉల్లంఘించి లేదని తహశీల్దార్ తగిన సాక్షాలు పరిశీలించి నిర్ధారణ చేసుకోవాలి.
5. **ఫీజు నిర్ధారణ:** విచారణ పూర్తి అయ్యాక, భారత రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 ప్రకారం భూమి విలువను, చెల్లించాల్సిన స్టాంప్ డ్యూటీ రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజును నిర్దేశించవలసిందిగా ఫారం-13ఎలో తహశీల్దార్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ ను కోరతారు. భూమి కొనుగోలు చేసిన తేదీ నాటి విలువల ఆధారంగా సబ్ రిజిస్ట్రార్ ఫీజు నిర్ధారణ చేసి ధరఖాస్తుదారునికి తెలియజేస్తారు. క్రమబద్ధీకరణకు ధరఖాస్తు చేసుకున్న



తేదీనాటి స్టాంప్ ద్యూటీ రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు కాకుండా కొనుగోలు చేసిన నాటి ఫీజు చెల్లించడం రిజిస్ట్రేషన్ కానీ దస్తావేజుల ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసిన చిన్న సన్నకారు రైతులకు చట్టం కల్పించిన వెసులుబాటు. ఇప్పుడు ఐదు ఎకరాల వరకు కొనుగోలు చేసిన భూములకు ఎలాంటి ఫీజు చెల్లించాల్సిన అవసరం లేదు. కాబట్టి, ఐదు ఎకరాల లోపు జరిగిన భూమి కొనుగోలు క్రమబద్ధీకరణకు స్టాంప్ ద్యూటీ రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు నిర్దారించమని తహశీల్దార్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ ను కోరనవసరం లేదు.

6. **ఫీజు చెల్లింపు:** సబ్ రిజిస్ట్రార్ నిర్దేశించిన స్టాంప్ ద్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజును దరఖాస్తుదారు చలాన్ రూపంలో బ్యాంక్ లో చెల్లించి తహశీల్దార్ కు చలాన్ నిజ ప్రతిని సమర్పించాలి. అయిదు ఎకరాల వరకు కొనుగోలు చేసిన భూమికి ఎలాంటి ఫీజు చెల్లించాల్సిన అవసరం లేదు.
7. **క్రమబద్ధీకరణ సర్టిఫికేట్:** తహశీల్దార్ దరఖాస్తుదారునికి భూమి కొనుగోలును క్రమబద్ధీకరిస్తూ 13బి సర్టిఫికేట్ జారీ చేస్తారు. సర్టిఫికేట్ జారీచేసిన రోజు నుంచి భూమి కొనుగోలు చట్టబద్ధమవుతుంది.
8. **సబ్ రిజిస్ట్రార్ కు సమాచారం:** రిజిస్ట్రేషన్ కార్యాలయంలోని సంబంధిత రిజిస్ట్రార్ లో భూమి కొనుగోలును నమోదు చేయడం కోసం తహశీల్దార్ సబ్ రిజిస్ట్రార్ కు ఫారం-13సి లో సమాచారం ఇస్తారు. సబ్ రిజిస్ట్రార్ సంబంధిత రికార్డుల్లో నమోదు చేస్తారు.
9. **రెవిన్యూ రికార్డుల్లో మార్పు:** రెవిన్యూ అధికారులు రిజిస్ట్రార్ 1, 1బి లో కొనుగోలు చేసిన వ్యక్తి పేరు నమోదు చేస్తారు. ఇతర రికార్డులలో తగు మార్పులు చేస్తారు.
10. **పట్టా జారీ:** దరఖాస్తుదారునికి పట్టా పాసు పుస్తకం మంజూరు చేస్తారు.
11. **అప్పీలు:** తహశీల్దార్ తీర్పుపై అభ్యంతరాలు ఉంటే 90 రోజులలోగా రెవెన్యూ డివిజనల్ అధికారి / సబ్ కలెక్టర్ కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు. ఆరు నెలలలోగా అప్పీల్ పరిష్కరించాలి.

## దరఖాస్తుదారుడు చేయవలసిన పనులు

1. 05. 08. 2018 లోపు ఫారం-10 లో తహశీల్దార్ కు దరఖాస్తు చేసుకోవాలి. దరఖాస్తు తో పాటు తగిన ఆధారాలు జత చేయాలి.
2. దరఖాస్తు ఇచ్చినట్టుగా రశీదు పొందాలి.
3. తహశీల్దార్ నిర్దేశించిన తేది నాడు గ్రామం లో జరిపే విచారణకు హాజరుకావాలి.
4. తహశీల్దార్ జారీచేసిన 13బి సర్టిఫికేట్ ను పొందాలి.
5. 13బి సర్టిఫికేట్ పొందిన తరువాత తహశీల్దార్ కార్యాలయాన్ని సంప్రదించి పట్టాదారు పాస్ పుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ ఉన్నట్లయితే వాటిలో క్రమబద్ధీకరించిన భూమి వివరాలను నమోదు చేయించుకోవాలి. లేదా కొత్త పట్టాదారు పాస్ పుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ పొందాలి.
6. అడంగళ్, 1బిలో వివరాలు నమోదు అయినది లేనిది పరిశీలించుకోవాలి. లేనట్లైతే వివరాలను నమోదు కోసం తహశీల్దార్ కార్యాలయాన్ని సంప్రదించాలి

## రెవెన్యూ యంత్రాంగం పాత్ర

1. గ్రామాలలో సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ గురించి విస్తృతంగా ప్రచారం కల్పించాలి.
2. భూమి అమ్మిన వ్యక్తికి ఫారం-11లో నిర్ణయించిన తేదీనాడు తగిన ఆదారాలతో తహశీల్దార్ ముందు హాజరు కావలసిందిగా నోటీసులు జారీచేయాలి. నోటీసు ముట్టినట్లుగా రశీదు తీసుకోవాలి.
3. ఆసక్తి గల ఇతర సంబంధిత వ్యక్తులకు ఫారం-12 లో నిర్ణయించిన తేదీనాడు తగిన ఆదారాలతో తహశీల్దార్ ముందు హాజరు కావలసిందిగా నోటీసులు జారీచేయాలి. నోటీసు ముట్టినట్లుగా రశీదు తీసుకోవాలి.
4. నిర్ణయించిన తేదీనాడు గ్రామంలో విచారణ చేపట్టాలి. భూమిని పరిశీలించాలి, ఈ విచారణ సందర్భంగా ధరఖాస్తును, సంబంధిత కాగితాలను పరిశీలించాలి. కొనుగోలు చేసిన వ్యక్తి భూమిని వాస్తవంగా చేసుకుంటున్నాడా పరిశీలించాలి. రెవెన్యూ రికార్డులను పరిశీలించాలి. ఇరు పక్షాల వాదనలు వినాలి. ఇతర సాక్ష్యాదారాలను పరిశీలించాలి.
5. తహశీల్దార్ దరఖాస్తును, దరఖాస్తుతోపాటు జత చేసిన ఆదారాలను, స్థానిక విచారణ నివేదికను, పరిశీలించి దరఖాస్తు సరియైనదని నిర్ధారణకు వచ్చినట్లయితే 13బి సర్టిఫికేట్ జారీకి చర్యలు తీసుకోవాలి. దరఖాస్తు సరియైనది కానట్లయితే, దరఖాస్తును తిరస్కరిస్తూ తగిన కారణాలను చూపుతూ ధరఖాస్తుదారునికి ఎండార్సుమెంటు జారీ చెయాలి.
6. 13బి సర్టిఫికేటు జారీ చేయాలి.
7. ఆర్.ఓ.ఆర్ 1, 1బి రిజిస్ట్రల్లో తగిన మార్పులు చేయాలి.
8. తహశీల్దార్ సబ్ రిజిస్ట్రారుకు ఫారం-13C లో సమాచారం అందజేయాలి.
9. దరఖాస్తుదారునికి పట్టాదారు పాసుపుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ జారీచేయాలి. దరఖాస్తుదారునికి ఇదివరకే పాసుపుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ ఉన్నట్లయితే ఆ పుస్తకాలలో కొనుగోలుచేసిన భూమి వివరాలు నమోదు చెయాలి.
10. అడంగళ్లో కొనుగోలుదారు పేరు నమోదు చేయాలి

## ప్రశ్నలు - సమాధానాలు

**ప్ర.** రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా అనగానేమి ?

**స:** భారత రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 ప్రకారం భూమి కొనుగోలు దస్తావేజులను తప్పక రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోవాలి. అలా చేయించుకోకపోతే ఆర్. ఓ. ఆర్. చట్ట ప్రకారం పట్టాదారు పాసుపుస్తకం రాదు. కొనుగోలు దస్తావేజు భూ హక్కుల నిరూపణకు సాక్ష్యంగా చెల్లదు. రిజిస్ట్రేషన్ చట్ట ప్రకారం రిజిస్ట్రేషన్ కాని భూమి కొనుగోలు దస్తావేజులను సాదా బైనామా అంటారు. సాదా బైనామా అంటే తెల్ల కాగితంపై జరిగిన కొనుగోలు అని అర్థం.

**2 ప్ర.** బాండు పేపరు లేదా స్టాంపు పేపర్ మీద భూమి కొనుగోలు జరిపినా అది రిజిస్టర్ కాని కొనుగోలు లేదా సాదాబైనామాగా పరిగణించబడుతుందా?

**స:** రిజిస్ట్రేషన్ కాని ఏ కాగితాల ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసినా అది సాదాబైనామా కొనుగోలే అవుతుంది. అన్ రిజిస్టర్డ్ (రిజిస్ట్రేషన్ కాని) కొనుగోలు ఏవైనా పట్టా పొందాలంటే వాటిని రెగ్యులరైజేషన్ చేయించుకోవడం, లేదా రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోవటం చేస్తేనే పట్టా వస్తుంది. బాండు పేపర్ పై లేదా స్టాంపు పేపర్ మీద భూమి కొనుగోలు చేసిన లేదా వాటిని నోటరి చేయించుకున్నా సరే అన్ రిజిస్టర్డ్ (రిజిస్ట్రేషన్ కాని) కొనుగోలు క్రిందనే వస్తుంది.

**3 ప్ర.** రిజిస్టర్ కాని భూమి కొనుగోలు దస్తావేజు / సాదాబైనామా కాగితం లేనట్లయితే?

**స :** ఆంధ్ర ప్రదేశ్ భూమి హక్కులు, పట్టాదార్ పాస్ పుస్తకాల చట్టం, 1971 (ఆర్.ఓ.ఆర్ చట్టం) లోని సెక్షన్ 5- A ప్రకారం రిజిస్టర్డ్ దస్తావేజు ద్వారా కాకుండా మరే విధంగా జరిగిన భూమి బదలాయింపునైనా తహసీల్దార్ క్రమబద్ధీకరించవచ్చు. అంటే నోటిమాట ద్వారా జరిగిన కొనుగోలైన లేదా కొనుగోలు దస్తావేజు / సాదాబైనామా కాగితం లేకున్నా క్రమబద్ధీకరించడానికి వీలుంది. కానీ, ఆంధ్ర ప్రదేశ్ భూమి హక్కులు, పట్టాదార్ పాస్ పుస్తకాల రూల్స్, 1989 (ఆర్ ఓ ఆర్ రూల్స్) లోని సెక్షన్ 22(3) ప్రకారం రిజిస్టర్డ్ కాని భూమి కొనుగోలు దస్తావేజు / సాదాబైనామా కాగితం ఉంటేనే ఆర్ఓఆర్ చట్టంలోని సెక్షన్ 5-A క్రింద క్రమబద్ధీకరణ వీలవుతుంది.

రిజిస్టర్ కాని భూమి కొనుగోలు దస్తావేజు / సాదాబైనామా కాగితం తప్పనిసరి అని గౌరవ హైకోర్టు వివిధ తీర్పులలో పేర్కొంది.

**4 ప్ర. క్రమబద్ధీకరణ కోసం ఎప్పటిలోగా దరఖాస్తు చేసుకోవాలి?**

**స :** రిజిస్టర్ కాని భూమి కొనుగోలు దస్తావేజు / సాదాబైనామా కాగితం క్రమబద్ధీకరించుకోవడానికి ప్రభుత్వం 21-06-2018 నాడు జారీ చేసిన జి.ఎం.ఎస్ నెంబర్ 321 ప్రకారం, ఈ జి.ఎం.ఎస్ జారీచేసిన 45 రోజులలోగా దరఖాస్తు చేసుకోవాలి. అంటే, 05-08-2018 లోగా తప్పకుండా దరఖాస్తు చేసుకోవాలి.

**5 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా కాగితం ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసి గతంలోనే పట్టా కోసం దరఖాస్తు పెట్టుకున్నా ఇప్పుడు మరలా దరఖాస్తు చేసుకోవాలా?**

**స:** చేసుకోవాలి. మరలా దరఖాస్తు చేసుకుంటేనే ప్రభుత్వం ఇటీవల జారీచేసిన జీ.ఓ ఆదారంగా క్రమబద్ధీకరణ చేయడానికి వీలు అవుతుంది.

**6 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని భూమి కొనుగోలు దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణకు ఎవరికి దరఖాస్తు చేసుకోవాలి ?**

**స:** అర్.ఓ.అర్. రూల్స్లోని ఫారం-10 నమూనాలో తహశీల్దార్ కు దరఖాస్తు చేసుకోవాలి. దరఖాస్తు చేసుకున్నట్లు రశీదు తప్పకుండా పొందాలి.

**7 ప్ర. దరఖాస్తుతో పాటు ఏ ఆధారాలు జత చేయాలి ?**

**స:** దరఖాస్తుతో పాటు ఈ క్రింది ఆధారాలను జత చేయాలి

ఎ. రిజిస్టర్ కాని భూమి కొనుగోలు దస్తావేజు / సాదాబైనామా కాగితం

బి. అడంగళ్ లో పేరు నమోదు అయినట్లయితే అడంగళ్ నఖలు

సి. భూమి కొనుగోలు చేసినట్లుగా / సాగు చేసుకుంటున్నట్లుగా ఏవైన ఇతర ఆధారాలు ఉన్నట్లయితే వాటి నఖలు

**8 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని భూమి కొనుగోలు దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ చేయాలంటే అమ్మిన వ్యక్తి / అతని వారసుల సమ్మతి అవసరమా?**

**స:** భూమి అమ్మిన వ్యక్తులు / వారసుల సమ్మతి అవసరము. ఒకవేళ క్రమబద్ధీకరణకు అమ్మిన వ్యక్తి కానీ అతని వారసులు కానీ లేదా ఇతర ఆసక్తి గల వ్యక్తులు కానీ తగిన కారణాలు, ఆధారాలతో అభ్యంతరాలు చెప్పినట్లయితే సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ దరఖాస్తును తహశీల్దార్ తిరస్కరిస్తాడు. దరఖాస్తుదారుడు సివిల్ కోర్టును ఆశ్రయించాలి. కానీ, స్థానిక విచారణలో దరఖాస్తుదారుడు భూమి కొనుగోలు చేసి సాగులో ఉన్నట్లుగా తేలితే క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చు.

9 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసి సాగు చేసుకుంటున్నా కానీ అడంగళ్లోని సాగుదారుకాలంలో పేరు నమోదు కాలేదు. క్రమబద్ధీకరణ చేస్తారా?

స: రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసి ఇప్పటికీ ఆ భూమి కొనుగోలు చేసిన వ్యక్తి స్వాధీనంలో ఉంటేనే క్రమబద్ధీకరణ చేస్తారు. అడంగళ్ లోని కాలం 13 లో సాగుదారుగా నమోదైతే భూమి స్వాధీనంలో ఉందనడానికి సాక్ష్యం. ఒకవేళ అడంగళ్ సాగుదారుకాలంలో పేరు నమోదు కాకున్నా, భూమి కొనుగోలుదారుని అనుభవంలో ఉండి సాగు చేసుకుంటున్నట్లయితే తహశీల్దార్ గ్రామంలో విచారణ చేసి, ఆ భూమి సరిహద్దు రైతుల వాగ్యూలం నమోదు చేసుకుని లేదా గ్రామ పెద్దల వాగ్యూలం నమోదు చేసుకొని క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చు.

10 ప్ర. అసైన్ మెంట్ / డిఫారం / డికెటి భూమిని రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేస్తే పట్టా వస్తుందా?

స: ఆంధ్రప్రదేశ్ అసైన్డ్ భూముల బదలాయింపు నిషేధ చట్టము, 1977 లోని సెక్షన్ 3 ప్రకారము అసైన్ మెంట్/ డిఫారం / డికెటి భూములు అమ్మకము కాని, కొనుగోలు కాని చేయరాదు. అటువంటి లావాదేవీలు చెల్లవు. అసైన్ మెంట్ భూమిని రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కానీ, రిజిస్టర్డ్ దస్తావేజు ద్వారా కానీ మరే విధంగా కాని కొనుగోలు చేసినా పట్టా రాదు. కానీ, అమ్మకూడదు అనే నిబంధన లేకుండా ఇచ్చిన అసైన్ మెంట్ / డిఫారం / డికెటి భూములను కొనుగోలు చేస్తే క్రమబద్ధీకరించవచ్చు. 1954 కంటే ముందు అమ్మకూడదు అనే నిబంధన లేకుండా అసైన్ మెంట్/ డిఫారం / డికెటి పట్టాలు ఇచ్చారు. మాజీ సైనికాధికారులకు, స్వాతంత్రసమరయోధులకు, రాజకీయ భాదితులకు ఇచ్చిన భూములను కూడా పదేళ్ల తరువాత కొనుగోలు చేస్తే క్రమబద్ధీకరించవచ్చు.

11 ప్ర. షెడ్యూల్ ప్రాంతంలో / గిరిజన ప్రాంతంలో రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేస్తే పట్టా వస్తుందా?

స : ఆంధ్రప్రదేశ్ షెడ్యూల్ ప్రాంతాల భూ బదలాయింపు నిబంధనలు, 1959 లోని సెక్షన్ 3(1) ఎ ప్రకారం షెడ్యూల్/ ఏజెన్సీ ప్రాంతాలలో గిరిజనులు కాని లేదా గిరిజనులతో కూడిన సొసైటీ కాని మాత్రమే స్థిరాస్తులు కొనుగోలు చేయవచ్చు. గిరిజనేతరులు షెడ్యూల్ ప్రాంతాలలో / ఏజెన్సీ ప్రాంతాలలో ఏ విధంగా భూమి కొనుగోలు చేసినా పట్టా రాదు. గిరిజనులు కొనుగోలు చేస్తే పట్టా పొందవచ్చు.

**12** ప్ర. సీలింగ్ మిగులు భూములను / ప్రభుత్వ భూములను / శిఖం భూములను / భూదాన భూములను రిజిస్టర్ కానీ దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేస్తే పట్టా వస్తుందా?

స: సీలింగ్ మిగులు భూములను / ప్రభుత్వ భూములను / శిఖం భూములను / భూదాన భూములను ఏ విధంగా కొనుగోలు చేసినా పట్టా రాదు. ఆంధ్రప్రదేశ్ భూ ఆక్రమణ చట్టం, 1905 ప్రకారం ప్రభుత్వ భూమిని ఆక్రమించుకోవడం నేరం.

**13** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూమిని క్రమబద్ధీకరించుకోవడానికి ఎవరు అర్హులు?

స: రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసిన చిన్న సన్నకారు రైతులకు మాత్రమే ఈ చట్టం వర్తిస్తుంది. చిన్న రైతు అంటే 5 ఎకరాల మెట్ట లేదా 2.5 ఎకరాల మాగాణి భూమి లేదా అంతకంటే తక్కువ ఉన్న రైతులు. 2.5 ఎకరాల మెట్ట లేదా 1.25 ఎకరాల మాగాణి భూమి లేదా అంతకంటే తక్కువ ఉన్నవారు సన్నకారు రైతులు. అప్పటికే ఉన్న భూమినే మాత్రమే పరిగణలోకి తీసుకోవాలా లేదా కొనుగోలు చేసిన భూమిని కూడా కలిపి చూడాలా అనే అంశంపై స్పష్టత లేదు.

**14** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరించుకోవడానికి ఎంత ఫీజు చెల్లించాలి?

స: రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ కోసం 5 ఎకరాలలోపు భూమి కొనుగోలు చేసిన చిన్న సన్నకారు రైతులు ఎలాంటి ఫీజు చెల్లించాల్సిన అవసరంలేదు. దరఖాస్తుదారుడు చెల్లించాల్సిన స్టాంపు డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజును ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం మినహాయించింది.

**15** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన ఏ భూములనైనా క్రమబద్ధీకరించుకోవచ్చా?

స: గ్రామీణ ప్రాంతంలోని వ్యవసాయ భూములకు మాత్రమే ఈ క్రమబద్ధీకరణ వర్తిస్తుంది. నగర పాలక సంస్థలు, మున్సిపల్ కార్పొరేషన్లు, మున్సిపాలిటీలు, నగర పంచాయతీల పరిధి లోని భూములకు ఈ క్రమబద్ధీకరణ వర్తించదు. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా చేసిన భూమి కొనుగోలు అసైన్డ్ భూముల బదలాయింపు నిషేధ చట్టాని (పి ఓ టి చట్టం / యాక్ట్ 9/77)కి, షెడ్యూల్డ్ ప్రాంత భూ బదలాయింపు నిబంధనలు (ఎల్ టి ఆర్ / 1/59 లేదా 1/70 చట్టం)కు, భూ పరిమితి చట్టాల (భూ సంస్కరణలు, వ్యవసాయ భూ కమతాలపై పరిమితి చట్టం, 1973 పట్టణ

భూపరిమితి చట్టం,1976) కు ఉల్లంఘించి ఉండకూడదు. అంటే, అసైన్డ్ భూములను, సీలింగ్ మిగులు భూములను, గిరిజన భూములను, భూదాన్ భూములను, వక్స్ భూములను, దేవదాయ భూములను, ప్రభుత్వ భూములను రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసినట్లయితే క్రమబద్ధీకరించడానికి వీలులేదు.

**16 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామాను క్రమబద్ధీకరణ ఎందుకు చేయించుకోవాలి?**

**స:** రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామాను క్రమబద్ధీకరణ చేసుకోనట్లయితే, కొనుగోలు చేసిన భూమికి పట్టా పాసుపుస్తకం రాదు. భూమి పై హక్కుకు రుజువుగా ఉండే పట్టాదారు పాసుపుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ పొందాలంటే రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా విక్రయాన్ని క్రమబద్ధీకరించుకుని ఫారం-13(బి) సర్టిఫికేట్ పొందాలి. బ్యాంకు ఋణము కావాలన్నా, ఎరువులు, క్రిమిసంహారక మందులు, ప్రభుత్వం ఇచ్చే పంట నష్ట పరిహారం, ఇన్సూరెన్సు ద్వారా పంట నష్ట పరిహారం రావాలన్నా, భూ తగాదాలు వచ్చినపుడు హక్కును రుజువు చేసుకోవాలన్నా పాసుపుస్తకం , టైటిల్ డీడ్ తప్పనిసరి.

**17 ప్ర. 13బి సర్టిఫికేట్ అనగానేమి ?**

**స :** రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా కాగితానికి రిజిస్టర్డ్ దస్తావేజుకు ఉన్న విలువను కల్పిస్తూ తహసీల్దార్ జారీచేసే సర్టిఫికేట్ నే 13బి సర్టిఫికేట్ అంటారు. ఈ 13బి సర్టిఫికేట్ ఉంటేనే రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూములకు పాసుపుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ లు ఇస్తారు.

**18 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ కోసం ఎవరెవరికి నోటీసులు జారీ చేస్తారు?**

**స :** రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ కోసం భూమి అమ్మిన వ్యక్తి లేదా వారి వారసులకు, ఆ భూమిపై ఆసక్తి ఉన్న ఇతర సంబంధిత వ్యక్తులందరికి తహసీల్దార్ నిర్దాించిన తేది నాడు విచారణకు హాజరు కావాలని ఫారం-11, ఫారం-12 లో నోటీసులు జారీ చేస్తారు.

**19 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణలో భాగంగా ఏ ఏ రిజిస్టర్ లలో వివరాలు నమోదు చేస్తారు?**

**స :** రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ చేస్తూ దరఖాస్తుదారునికి 13బి సర్టిఫికేట్, సబ్ రిజిస్ట్రార్ కు నమూనా 13-C లో సమాచారం అందజేస్తారు. సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయంలో బుక్ -1 ఎన్ట్రంబరెన్స్ రిజిస్టర్ లో వివరాలు నమోదు



చేస్తారు, ఫారం-1, 1B రిజిస్టర్ లో తహశీల్దార్ వివరాలను నమోదు చేసి దరఖాస్తుదారునికి పట్టాదారు పాసుపుస్తకం , టైటిల్ డీడ్ లు జారీచేస్తారు.

**20** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసిన వ్యక్తి చనిపోతే ఇప్పుడు అతని వారసులు క్రమబద్ధీకరణ కోసం దరఖాస్తు చేసుకోవచ్చా?

స: రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలుచేసిన వ్యక్తి గాని లేదా అతని ద్వారా చట్టబద్ధంగా భూమి పొందిన ఏ వ్యక్తి అయిన క్రమబద్ధీకరణకు దరఖాస్తు చేసుకోవచ్చు.

**21** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూమిని క్రమబద్ధీకరించుకోవాలంటే అమ్మిన వ్యక్తికి పట్టా ఉండాలా?

స: అమ్మిన వ్యక్తి భూయజమాని అయి ఉండాలి. భూమిపై హక్కులు కలిగి ఉండాలి. పట్టాదార్గా నమోదు కాకపోయినా కానీ భూమి యజమాని అనడానికి తగిన ఆదారాలు ఉన్నట్లయితే క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చు. భూమిపై హక్కుల వివాదం ఉన్నట్లయితే సివిల్ కోర్టు మాత్రమే ఆ వివాదం పరిష్కరించాలి. హక్కుల వివాదం ఉన్నట్లయితే క్రమబద్ధీకరణ చేయడానికి వీలులేదు.

**22** ప్ర. A నుండి B రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసాడు. B నుండి C కుడా రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొన్నాడు. ఇప్పటికీ A పేరు రికార్డులలో వస్తుంది. B పేరు రికార్డులలో నమోదు కాలేదు ఇప్పుడు C క్రమబద్ధీకరణ చేయించుకోవచ్చా ?

స: C క్రమబద్ధీకరణ కోసం దరఖాస్తు చేసుకోవచ్చు. B నుండి కాని A నుండి కాని ఎలాంటి అభ్యంతరాలు రానట్లయితే C పేరు మీద భూమి క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చు.

**23** ప్ర. అన్నదమ్ముల మధ్య భాగపంపకాల ఒప్పందం కూడా రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రిందకు వస్తుందా?

స: రాదు. భాగపంపకాల ద్వారా భూమి పొందిన వ్యక్తులు ఫారం-6Aలో పట్టా కోసం దరఖాస్తు చేసుకోవాలి.

**24** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా తండ్రి కొనుగోలు చేసిన భూమిని, తండ్రి చనిపోతే వారసులు క్రమబద్ధీకరించుకోవచ్చా?

స : వారసులు తండ్రి రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూమిని క్రమబద్ధీకరించుకోవచ్చు.

**25** ప్ర. భూమి పై హక్కుల వివాదం ఉన్నట్లయితే తహశీల్దార్ రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామాను క్రమబద్ధీకరించవచ్చా?

స: చేయకూడదు. భూమి యాజమాన్యపు హక్కుల గురించి ఏదైనా వివాదం ఉన్నట్లయితే ఆ వివాదాన్ని సివిల్ కోర్టులు మాత్రమే పరిష్కరించాలి.

**26** ప్ర. భూమి పై హక్కుల వివాదం కోర్టులో వాజ్యం ఉన్నప్పుడు తహశీల్దార్ సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరించవచ్చా?

స : చేయకూడదు.

**27** ప్ర. ఒకే భూమిని ఒక వ్యక్తి రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా మరో వ్యక్తి రిజిస్టర్ దస్తావేజు ద్వారా కొనుగోలు చేసినట్లయితే క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చా?

స: రిజిస్టర్ దస్తావేజుకు చట్ట పరంగా ఎక్కువ విలువ ఉంటుంది. కానీ రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన వ్యక్తి ముందు కొనుగోలు చేసి భూమి అనుభవంలో ఉన్నట్లయితే సివిల్ కోర్ట్ కి వెళ్ళి హక్కులు నిరూపించుకోవచ్చు.

**28** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరించుకొన్న తరువాత భూమి అమ్ముకోవచ్చా?

స: అమ్ముకోవచ్చు. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ భూమి కొనుగోలు చేసిన వ్యక్తిని పట్టాదారునిగా చేస్తుంది . పట్టాదారు భూమిని అమ్ముకొనే హక్కు ఉంది.

**29** ప్ర. రిజిస్టర్ కానీ వీలునామా ద్వారా పొందిన భూమిని క్రమబద్ధీకరించకొనవచ్చా?

స : చేయటానికి వీలులేదు . వీలునామా ద్వారా భూమి పొందిన వ్యక్తి ఫారం 6-Aలో తహశీల్దార్ గారికి దరఖాస్తుచేసుకోవాలి .

**30** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన ఇంటి స్థలాన్ని క్రమబద్ధీకరించుకోవడానికి దరఖాస్తు చేసుకోవచ్చా?

స: గ్రామీణ ప్రాంతంలోని వ్యవసాయ భూమి కొనుగోలు చేస్తేనే క్రమబద్ధీకరణ చేసుకోవటానికి వీలు అవుతుంది. ఇంటి స్థలాలు క్రమబద్ధీకరణ చేయటానికి వీలులేదు.

**31** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి ఎప్పుడు కొనుగోలు చేసినా క్రమబద్ధీకరణ చేసుకోవచ్చా?

స: 2-06-2014 నాటికి జరిగిన భూమి కొనుగోళ్ళను మాత్రమే క్రమబద్ధీకరిస్తారు . ఇంతకు మునుపు, 31-12-2000 కంటే ముందు జరిగిన కొనుగోళ్ళు మాత్రమే క్రమబద్ధీకరించేవారు. ఈ గడువును ఇటీవల రాష్ట్ర ప్రభుత్వం 2-06-2014 వరకు పొడగించింది. దీని వలన 31-12-2000 నుండి 2-06-2014 మధ్య కాలంలో

రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసిన వాళ్ళు కూడా క్రమబద్ధీకరణ చేసుకొని పట్టా పొందడానికి అవకాశం చేకూరింది.

**32 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూమికి పట్టాదార్ పాస్ పుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ వస్తుందా?**

**స:** రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూములు కొని అనుభవిస్తున్న చిన్న, సన్నకారు రైతులు, తమ కొనుగోళ్ళను సెక్షన్ 5ఎ ప్రకారము తహశీల్దారుచే క్రమబద్ధీకరణ చేయించుకోవచ్చు. ప్రభుత్వ ఆదేశాల ప్రకారము 02-06-2014 కంటే ముందు జరిగిన భూమి కొనుగోళ్ళు మాత్రమే క్రమబద్ధీకరించబడుతాయి. క్రమబద్ధీకరణ కోరు వ్యక్తి తమ దరఖాస్తును 05-08-2018 లోగా ఫారం-10లో తహశీల్దార్ కు దరఖాస్తు చేసుకోవాలి. తహశీల్దార్ 13 B సర్టిఫికేట్ జారి చేసిన తరువాత పట్టాదార్ పాస్ పుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ పొందవచ్చు.

**33 ప్ర. 13-బి సర్టిఫికేట్ వచ్చిన తరువాత పట్టాదారు పాసు పుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ కోసం మరలా ధరఖాస్తు చేసుకోవాలా ?**

**స:** 13-బి సర్టిఫికేట్ జారి చేసిన తరువాత తహశీల్దార్ ఫారం 1, 1-A రిజిస్టర్ లో మార్పులు చేసి పట్టాదారు పాసు పుస్తకం , టైటిల్ డీడ్ జారి చేస్తారు. ఒక వేళ అ విధంగా పట్టాదారు పాసు పుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ జారి చేయనట్లుయితే 13-బి నకలును జత చేస్తూ ఫారం 6-Aలో తహశీల్దార్ కు ధరఖాస్తు చేసుకోవాలి.

**34 ప్ర. హక్కు పత్రం వచ్చిన అటవీ భూమిని రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసి పట్టా పొందవచ్చా?**

**స:** పట్టా పొందడానికి వీలు లేదు. హక్కు పత్రం పొందిన అటవీ భూములను వారసత్వంగా అనుభవించాలే గాని ఇతరులకు అన్యాయక్రమం చేయడానికి వీలులేదు. హక్కు పత్రం పొందిన అటవీ భూముల అమ్మకం కొనుగోలు చెల్లవు.

**35 ప్ర. షెడ్యూల్ ప్రాంతంలో ఒక గిరిజనుడు నుండి మరొక గిరిజనుడు రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూమిని క్రమబద్ధీకరించుకోవచ్చా?**

**స:** కొనుగోలు చేసిన భూమి అటవీ భూమి కాకుండా రెవెన్యూ భూమి అయినట్లయితే సంబంధిత అధికారుల (ఎస్ డి సి ట్రైబల్ వెల్ఫేర్ , ఐ టి డి ఎ ప్రాజెక్టు ఆఫీసర్) నుండి కావాల్సిన అనుమతులు పొందిన తరువాత తహశీల్దార్ పట్టా చేయవచ్చు.

**36 ప్ర. గిరిజనేతరుడు నుండి గిరిజనుడు భూమిని రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేస్తే క్రమబద్ధీకరించుకోవచ్చా?**

- స : గిరిజనులు గిరిజనేతరులనుంచి కొనుగోలు చేసినా క్రమబద్ధీకరించవచ్చు.
- 37 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా ఐదు ఎకరాల వరకు కొనుగోలు చేసిన భూమికి ఎలాంటి ఫీజు లేకుండా క్రమబద్ధీకరించుకోవచ్చు. ఈ ఫీజు మాఫీ అందరికీ వర్తిస్తుందా?
- స: చిన్న, సన్న కారు రైతులకే ఈ ఫీజు మాఫీ వర్తిస్తుంది.
- 38 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ అరత కోసం వ్యక్తి కలిగి ఉన్న భూమిని మాత్రమే పరిగణలోకి తీసుకోవాలా లేదా వ్యక్తి కుటుంబం కలిగి ఉన్న మొత్తం భూమిని పరిగణలోకి తీసుకోవాలా?
- స: వ్యక్తి కలిగి ఉన్న భూమినే పరిగణలోకి తీసుకోవాలి.
- 39 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూమి ఐదు ఎకరాలకంటే ఎక్కువ ఉంటే?
- స: కొనుగోలు చేసిన వ్యక్తి చిన్న లేదా సన్నకారు రైతు అయితే క్రమబద్ధీకరణ చేయించుకోవచ్చు. అయిదు ఎకరాల వరకు ఎలాంటి ఫీజు చెల్లించాల్సిన అవసరం లేదు. ఒక వ్యక్తి చిన్న లేదా సన్నకారు రైతా అని నిర్ధారించడానికి అప్పటికే వారు కలిగి ఉన్న భూమినే మాత్రమే పరిగణలోకి తీసుకోవాలా లేదా కొనుగోలు చేసిన భూమిని కూడా కలిపి చూడాలా అనే అంశంపై స్పష్టత లేదు. ఒక వేళ కొనుగోలు చేసిన భూమిని కూడా పరిగణలోకి తీసుకోవాల్సి వస్తే ఐదు ఎకరాలకు మించి కొనుగోలు చేస్తే క్రమబద్ధీకరణ వీలుకాదు.
- 40 ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన మొత్తం భూమికి కాకుండా అందులో కొంత భాగానికే క్రమబద్ధీకరించుకోవడానికి దరఖాస్తు చేసుకుంటే?
- స: క్రమబద్ధీకరణ రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామాకు కాబట్టి మొత్తం విస్తీర్ణానికి దరఖాస్తు చేసుకోవాలి. వాస్తవంగా ఎంత భూమి ఉందో చూడాలి. అమ్మిన వ్యక్తి సమ్మతితో వాస్తావ విస్తీర్ణం ఆధారంగా క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చు.
- 41 ప్ర. భూమి అమ్మిన వ్యక్తి ఫామ్ 11 నోటీసు తీసుకున్న తరువాత అతని సమ్మతి తహశీల్దార్ ముందు హాజరు అయి తెలియజేయాలా?
- స: క్రమబద్ధీకరణకు భూమి అమ్మిన వ్యక్తి కానీ లేదా అతని వారసుల సమ్మతి కాని ఉండాలి. నిర్ణయించిన తేదీన విచారణకు హాజరు అయి అభ్యంతరాలు తెలుపక పోయినా లేదా విచారణకు హాజరు కాకపోయినా సమ్మతి తెలిపినట్లే. ఒక వేళ అమ్మిన వ్యక్తి కి ఏమైనా అభ్యంతరాలు ఉన్నట్లయితే తహశీల్దార్ నిర్ణయించిన తేదీ నాడు విచారణకు హాజరు అయి తగిన ఆధారాలతో అభ్యంతరాలు తెలపాలి.

42 ప్ర. ధరఖాస్తుదారుడు ప్రభుత్వ ఉద్యోగి అయినట్లయితే రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణకు అరుదేనా ?

స: చిన్న సన్నకారు రైతులందరు అర్హులే.

43 ప్ర. ధరఖాస్తుదారుడు మైనర్ అయినట్లయితే క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చా ?

స: క్రమబద్ధీకరించవచ్చు కానీ మైనర్ పేరు మీద కాకుండా అతని లీగల్ గార్డియన్ పేరు మీద క్రమబద్ధీకరించవచ్చు.

44 ప్ర. భూమి అమ్మిన వ్యక్తి మైనర్ అయినట్లయితే కొన్న వ్యక్తి కి క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చా ?

స : భూమి అమ్మిన వ్యక్తి మైనర్ అయినట్లయితే ఆ కొనుగోలుకు చట్ట బద్ధత వుండదు కాబట్టి క్రమబద్ధీకరణ చేయడానికి వీలులేదు.

45 ప్ర. ఒక వ్యక్తి మైనర్ గా ఉన్నప్పుడు. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలుచేసి మేజర్ అయినా తరువాత క్రమబద్ధీకరణ కోసం ఇప్పుడు దరఖాస్తు చేసుకుంటే, అమ్మిన వ్యక్తి నుండి మరల అగ్రిమెంట్ ఏమైనా చేసుకోవాలా ?

స : భూమి అమ్మిన వ్యక్తి నుండి మరల అగ్రిమెంట్ అవసరం లేదు.

46 ప్ర. ఒకే భూమిని వేరువేరు రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా ఒకరి కంటే ఎక్కువ మంది వ్యక్తులు కొనుగోలు చేస్తే?

స: రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసి అనుభవంలో ఉన్న వ్యక్తికి క్రమబద్ధీకరణ చేయాలి. హక్కుల వివాదం ఉంటే సివిల్ కోర్టుకు వెళ్ళమని తహశీల్దార్ ఎండర్స్ మెంట్ ఇస్తారు.

47 ప్ర. నలుగురు వ్యక్తులు ఒకే రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొని అందులో ఇద్దరు వ్యక్తులు మాత్రమే దరఖాస్తు చేసుకుంటే వీరి దరఖాస్తు పరిగణలోకి తీసుకోవచ్చా ?

స: నలుగురిలో ఇద్దరు వారికి వచ్చే భాగం కు దరఖాస్తు చేసుకున్నట్లయితే క్రమబద్ధీకరించవచ్చు. ఉదాహరణకు నలుగురు కలిసి ఒక ఎకరం భూమి కొన్నట్లయితే ఇద్దరికి 50 సెంటలు వస్తుంది కాబట్టి వారు ఆ విస్తీర్ణమునకు అర్హులు. ఒకవేళ రిజిస్టర్ కానీ దస్తావేజు / సాదాబైనామాలో ఎవరివాటా ఎంతో పేర్కొనకపోతే క్రమబద్ధీకరణ చేయడానికి వీలుపడదు, అందరు కలిసి దరఖాస్తు చేసుకుంటే మాత్రమే క్రమబద్ధీకరణకు వీలు అవుతుంది.

- 48** ప్ర. భూమి అమ్మిన వ్యక్తి నోటీసులు తిరస్కరించినట్లయితే ఏమి చేయాలి?
- స: నోటీసు తిరస్కరించిన, తిరస్కరించినట్లు ఆధారం ఉండి గడువు లోపల ఎలాంటి అభ్యంతరాలు రానట్లయితే క్రమబద్ధీకరించవచ్చు.
- 49** ప్ర. భూమి అమ్మిన వ్యక్తి నోటీసులు తీసుకొని ఇచ్చిన గడువులోపు ఎలాంటి అభ్యంతరాలు తెలపకుంటే అతనికి ఎలాంటి అభ్యంతరాలు లేవని భావించవచ్చా ?
- స : అమ్మిన వ్యక్తి నోటీసు తీసుకొని ఇచ్చిన గడువు లోపల అతని నుండి ఎలాంటి అభ్యంతరాలు రాకపోతే అతనికి క్రమబద్ధీకరించడం లో ఎలాంటి అభ్యంతరాలు లేవని భావించవచ్చు.
- 50** ప్ర. భూమి అమ్మిన వ్యక్తి నోటీసులో ఇచ్చిన గడువు తరువాత అభ్యంతరం తెలుపవచ్చా ?
- స: అమ్మిన వ్యక్తి గడువు లోపల తమ అభ్యంతరాలు తెలియచేయాలి. ఒకవేళ ఏదైనా సరైన కారణం ఉండి గడువు లోపల అభ్యంతరం తెలుపక పోయిన 13బి సర్టిఫికేట్ జారీచేసే లోపు అభ్యంతరం ఉంటే తెలియచేయాలి. 13బి సర్టిఫికేట్ జారీచేసిన తరువాత అభ్యంతరం తెలియచేయాలంటే ఆర్.ఓ.ఆర్ చట్టం సెక్షన్ 5-బి ప్రకారం రెవిన్యూ డివిజన్ లో అధికారికి అప్పీల్ చేసుకోవాలి.
- 51** ప్ర. భూమి అమ్మిన వ్యక్తి సమ్మతి వ్రాతపూర్వకంగా ఉండాలా ?
- స: వ్రాతపూర్వకంగా ఉండవలసిన అవసరం లేదు. ఒకవేళ అభ్యంతరాలు ఉంటే మాత్రం వ్రాతపూర్వకంగా ఇవ్వాలి.
- 52** ప్ర. ధరఖాస్తుదారునికి రికార్డుపరంగా 8 ఎకరాలు వున్నది కానీ వాస్తవంగా సాగు చేస్తున్నది 4 ఎకరాలు మాత్రామే ఇతను క్రమబద్ధీకరణకు అర్హుడా ?
- స: ధరఖాస్తు చేసుకున్న వ్యక్తికి రికార్డు పరంగా ఉన్న విస్తీర్ణాన్నే పరిగణలోకి తీసుకుంటారు.
- 53** ప్ర. నకిలీ రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణకు దరఖాస్తు చేసుకున్నట్లయితే?
- స : రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా దస్తావేజు నకిలీ అని సరిఅయిన ఆధారాలు ఉన్నట్లయితే అ దరఖాస్తును తిరస్కరించవచ్చు.
- 54** ప్ర. తండ్రి సాదాబైనామా ద్వారా కొన్న భూమిని ఒక్క వారసుడి / వారసురాలే మొత్తం భూమికి క్రమబద్ధీకరణకు దరఖాస్తు చేసుకుంటే?
- స: వారసుల మధ్య తగాదాలు లేనట్లయితే క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చు.
- 55** ప్ర. అమ్మిన వ్యక్తి చనిపోయాడు అతనికి వారసులు కూడా ఎవరు లేరు కానీ ఇతరులు అభ్యంతరం తెలిపినట్లయితే ?
- స: వారి అభ్యంతరాలు సరి అయిన ఆధారాలతో కూడినవైతే పరిగణలోకి తీసుకోవచ్చు.

**56** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు/ సాదాబైనామాలో ఒక సర్వే నెంబర్ వుండి , స్వాధీనంలో వేరొక సర్వే నెంబర్లో భూమి ఉంది లేదా దరఖాస్తులో వేరొక సర్వే నెంబర్ ఉన్నట్లయితే?

స : సాదాబైనామా దరఖాస్తును తిరస్కరిస్తారు.

**57** ప్ర. పట్టణ/మున్సిపాలిటీ ప్రాంతలలోని వ్యవసాయ భూములు క్రమబద్ధీకరించవచ్చా ?

స : వీలు లేదు.

**58** ప్ర. భూమి అమ్మిన వ్యక్తి తనకు ఉన్న భూమి కంటే ఎక్కువ భూమి రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా అమ్మితే?

స: అమ్మిన వ్యక్తి వాస్తవంగా ఎంత భూమి కలిగి ఉన్నదో ఆభూమిని మాత్రమే కొన్న వ్యక్తికి క్రమబద్ధీకరించవచ్చు.

**59** ప్ర భూమి అమ్మిన వ్యక్తి , రెవిన్యూ రికార్డులలో వున్న వ్యక్తి వేరుగా ఉన్నట్లయితే ?

స : అమ్మిన వ్యక్తికి భూమి రికార్డులలో ఉన్న వ్యక్తికి ఉన్న సంబంధం పరిశీలించాలి. ఒకవేళ భూమి రికార్డులలో ఉన్న వ్యక్తి నుంచి అమ్మిన వ్యక్తికి భూమి చట్ట బద్ధంగా సంక్రమించినట్లయితే ఇప్పుడు భూమి కొన్న వ్యక్తికి క్రమబద్ధీకరించవచ్చు.

**60** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసి అనుభవంలో ఉండి కూడా క్రమబద్ధీకరణకు అర్హుడు కానట్లయితే?

స: అమ్మిన వ్యక్తి సమ్మతితో ఇప్పటి భూమి విలువల ఆధారంగా రెజిస్ట్రేషన్ ఫీజు, స్టాంప్ డ్యూటీ చెల్లించి దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకోవచ్చు. సివిల్ కోర్టును ఆశ్రయించి ట్రైబిల్ డిక్లరేషన్ ఉత్తర్వులు తెచ్చుకోవచ్చు. వీటి ఆధారంగా పట్టా పొందవచ్చు.

**61** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూమి నిషేధిత జాబితాలో ఉంటే?

స: భారత రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 లోని సెక్షన్ 22ఎ ప్రకారం నిషేధిత జాబితాలో చేర్చిన భూములను రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేస్తే క్రమబద్ధీకరణ చేయడానికి వీలులేదు. హైకోర్టు తీర్పుననుసరించి ప్రభుత్వం నియమించిన కమిటీ కనుక ఆ భూమిని నిషేధిత జాబితా నుంచి తొలగిస్తే క్రమబద్ధీకరణకు వీలవుతుంది.

**62** ప్ర. ప్రభుత్వం నిర్దేశించిన గడువు తరువాత క్రమబద్ధీకరణకు దరఖాస్తు చేసుకుంటే?

స: దరఖాస్తు తిరస్కరిస్తారు

**63** ప్ర. గ్రామీణ ప్రాంతంలోని వ్యవసాయేతర భూమిని రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేస్తే?

స: క్రమబద్ధీకరణ చేయడానికి వీలు లేదు.

**64** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలుచేసిన భూమి కోర్టు వివాదంలో ఉంటే?

స: కోర్టు వివాదం పరిస్థారం అయ్యేంత వరకు క్రమబద్ధీకరణ చేయడానికి వీలు లేదు.

**65** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు కోసం వ్రాసుకున్న కొనుగోలు అంగీకార పత్రాన్ని క్రమబద్ధీకరణ చేయించుకోవచ్చా?

స: అంగీకార పత్రాన్ని క్రమబద్ధీకరణ చేయడానికి వీలులేదు అంగీకారపత్రం ఉంటే కొనుగోలు పూర్తి అయ్యినట్లు కాదు. కొనుగోలు దస్తావేజులనే క్రమబద్ధీకరిస్తారు.

**66** ప్ర. రక్త సంబంధీకుల మధ్య రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా జరిగిన భూమి కొనుగోలును క్రమబద్ధీకరించవచ్చా?

స: క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చు.

**67** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసి అమ్మిన వ్యక్తి కి పూర్తి డబ్బులు చెల్లించక పోతే?

స: పూర్తి డబ్బులు చెల్లినైతే కొనుగోలు పూర్తి అవుతుంది. అమ్మిన వ్యక్తి కి పూర్తి డబ్బులు చెల్లించక పోతే క్రమబద్ధీకరణ చేయకూడదు.

**68** ప్ర. రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా ద్వారా భూమి కొనుగోలు చేసి భూమి కొనుగోలు చేసినా వ్యక్తి స్వాధీనంలో లేకపోతే?

స: క్రమబద్ధీకరణ చేయడానికి వీలులేదు.

**69** ప్ర. ఏ ఏ సందర్భాలలో రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామాల క్రమబద్ధీకరణ తిరస్కరించవచ్చు ?

స: ఈ క్రింద పేర్కొన్న సందర్భాలలో రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామాల క్రమబద్ధీకరణ తిరస్కరించవచ్చు

- ◆ రిజిస్టర్ కాని దస్తావేజు / సాదాబైనామా లేక పోతే
- ◆ కొనుగోలు చేసిన భూమి గ్రామీణ ప్రాంతంలోని భూమి కాక పోతే
- ◆ కొనుగోలు చేసిన భూమి వ్యవసాయేతర భూమి అయితే
- ◆ కొనుగోలు చేసిన వ్యక్తి చిన్న లేదా సన్నకారు రైతు కానట్లయితే
- ◆ కొనుగోలు 2 జూన్ 2014 తరువాత జరిగితే
- ◆ దరఖాస్తు నిర్ణీత గడువులోగా చేయనట్లయితే
- ◆ భూ హక్కుల వివాదం ఉంటే
- ◆ కొనుగోలు చట్టాలకు వ్యతిరేకంగా ఉంటే



## కోర్టు తీర్పులు

1. సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసిన భూమిని క్రమబద్ధీకరించడానికి ఆర్.ఓ.ఆర్ చట్టం లోని సెక్షన్ 5-A, 5-B మరియు ఆర్.ఓ.ఆర్ రూల్స్ లోని రూలు 22 లో నిర్దేశించిన విధి విధానాలను తప్పకుండా పాటించాలి. తేనిచో క్రమబద్ధీకరణ చెల్లుబాటుకాదు.  
[జఖాజా. జాయింట్ కలెక్టర్, నిజామాబాద్ (2011(3) ALT 62)]
2. భూమి అమ్మిన వ్యక్తి, ఆసక్తి గల ఇతర వ్యక్తులకు నోటీసులు జారీ చేయకుండా తహశీల్దారు విచారణ చేసినట్లైతే, జారీచేసిన 13 B సర్టిఫికేట్ చెల్లుదు.  
[చిన్నం పండురంగం. మండల రెవిన్యూ ఆఫీసర్ (2007(6) ALT 134)]
3. కుటుంబ సభ్యుల మధ్య భాగాపంపకాల ద్వారా పొందిన భూమిని ఆర్.ఓ.ఆర్ సెక్షన్ 5-A క్రింద క్రమబద్ధీకరింకోవడానికి వీలుకాదు.  
[పుష్పమ్మ జాయింట్ కలెక్టర్, రంగారెడ్డి జిల్లా (2005(1) ALT 240)]
4. సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ చేసి 13 B సర్టిఫికేట్ జారీ చేసినా సరే, గిరిజన ప్రాంతంలో LTR చట్టం, 1959 ఉల్లంగించి భూమి కొనుగోలు చేసినట్లైతే LTR చట్టం క్రింద చర్యలు తీసుకోవచ్చు.  
[పి. రంగమ్మ ఏజెంట్ టు గవర్నమెంట్, ఖమ్మం ( 2010(4) ALD 769)]
5. భూమి కొనుగోలు చేసుకోవడం కోసం రాసుకున్న ఒప్పంద పత్రం (అగ్రిమెంట్ అఫ్ సేల్) ను ఆర్.ఓ.ఆర్ సెక్షన్ 5-A క్రింద క్రమబద్ధీకరించుకోవడానికి వీలులేదు.  
[కొంకణ రవీందర్ గౌడ్ భవన రిషి కో ఆపరేటివ్ హౌస్ బిల్డింగ్ సొసైటీ, హైదరాబాద్ (2003(8) ALT 1)]  
[కె. సీతారామ రెడ్డి హుసన్ అలీ ఖాన్ (2003 (1) ALT 276)]
6. వీలునామా కాగితాన్ని ఆర్.ఓ.ఆర్ సెక్షన్ 5-A క్రింద క్రమబద్ధీకరించడానికి వీలులేదు.  
[బి. సత్తిరెడ్డి గొంగుమల్ల మంగమ్మ (2015 (1) ALT 774)]

7. భూమిపై యాజమాన్య హక్కు వివాదాలు ఉన్నట్లయితే ఆర్.ఓ.ఆర్ సెక్షన్ 5-A క్రింద క్రమబద్ధీకరించడానికి తహశీల్దారుకు అధికారాలు లేవు, సివిల్ కోర్ట్ మాత్రమే అట్టి వివాదాలను పరిష్కరించాలి.  
[వి. క్రిష్ణయ్య జాయింట్ కలెక్టర్, మహబూబ్ నగర్ (2007 (3) ALT 720)]
8. సంబంధిత వ్యక్తులకు నోటీసులు జారీ చేయకుండా తహశీల్దారు 13 B సర్టిఫికేట్ జారీ చేసినట్లయితే ఆ సర్టిఫికేట్ చెల్లదు. RDO దగ్గర సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరణ రద్దు కోసం ఆర్.ఓ.ఆర్ సెక్షన్ 5-B క్రింద దరఖాస్తు చేసుకోవలసిన అవసరం కుడా లేదు.  
[పి. వీరబ్రహ్మ శెట్టి v. పొలికి చంద్రహాస్ (2014 (2) ALD 724)]
9. ఆర్.ఓ.ఆర్ రూలు 22(5) (iii) ప్రకారం సాదాబైనామా క్రమబద్ధీకరించిన వెంటనే ఫారం 13 Cలో తహశీల్దారు సబ్ రిజిస్ట్రార్ కు సమాచారం అందించాలి, సబ్ రిజిస్ట్రార్ సంబంధిత రిజిస్ట్రార్ లలో వివరాలను నమోదు చేయాలి.  
[మెట్టు వెంకయ్య v. పి. వీరయ్య (2007 (4) ALT 722)]
10. ఆర్.ఓ.ఆర్ సెక్షన్ 5-A ప్రకారం వ్యవసాయ భూములను మాత్రమే సాదాబైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసినట్లయితే క్రమబద్ధీకరణ చేయవచ్చు, వ్యవసాయేతర భూములను ఈ సెక్షన్ క్రింద క్రమబద్ధీకరించడానికి వీలులేదు.  
[ఎన్. ఆర్. శ్రీనివాస్ v మద్దూరి మల్లారెడ్డి (2005 (2) ALD 268)]

\* \* \*

# ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులు

## GOVERNMENT OF ANDHRA PRADESH

### ABSTRACT

Revenue Department – Extension of time limit up to 45 days from the date of issue of orders to receive Form 'X' Claims for regularization of un-registered sale deeds (Sada Bainamas) throughout the state and regularization of the same under Rule 22(2) of A.P.Rights in Land & Pattadar Pass Books, Rules 1989 read with Section 5(A) of A.P. Rights in Land & Pattadar Pass Books Act, 1971 as one time settlement duly exempting from payment of Stamp Duty and Registration fees in respect of Small and Marginal Farmers up to a maximum extent of Ac.5.00 cents of dry Land subject to certain conditions – Orders – Issued.

---

### REVENUE (EA & AR) DEPARTMENT

G.O.MS.No. 321

Dated: 21-06-2018

Read the following

1. G.O.Ms.No.826, Revenue (SS 1) Department. Dt. 01.07.2008.
2. G.O.Ms.No.1445, Revenue (SS 1) Department. Dt. 05.12.2008.
3. G.O.Ms.No.314, Revenue (Registration. II) Department. Dt. 12.06.2013.

### ORDER:

In the reference 1st read above, Government have issued orders for regularization of certain alienation / transfers of land by issuing amendment to sub-rule (2)of rule 22 of A.P. Rights in Land & Pattadar Pass Books, Rules, 1989 read with Section 5(A) of A.P. Rights in Land & Pattadar Pass Books Act, 1971 and time limit was fixed for filing application in Form 'X' on or before 31.03.2008.

2. In the reference 2nd read above, Government have further time limit extended up to 28.02.2009 to receive Form 'X' claims.
3. In the reference 3rd read above, Government have considering the request to regularize the transactions by un-registered sale deeds (Sada Binamas) under Bhu-Bharathi programme in respect of small and marginal farmers who are in actual (legal) physical possession in rural areas of Nizamabad district by exempting from the payment up to Rs.5,000/- towards stamp duty including transfer duty and Registration fee on the following conditions;-
  - o The concerned Tahsildar invites the applications from the small and marginal farmers who are willing to regularize the unregistered sale deeds by wide publicity through beat of tom tom.
  - o The Tahsildar will file the unregistered papers (Originals only) with the Sub-Registrar concerned after thorough enquiry, as per the procedure under Record of Rights Act.
  - o The concerned Sub-Registrar will verify and determine the stamp duty and Registration fee amount to be collected for each transaction and send it to the Tahsildar concerned.
  - o If the total amount of stamp duty, Transfer Duty and Registration fee is less than Rs.5000/-, the entire amount is exempted for each case of regularization. If the total amount exceeds Rs.5000/-, the Tahsildar will collect the balance amount from the concerned small and marginal farmers and remit the amount to Government through the challan to the relevant Head of Account.
  - o The challan and relevant papers will be handed over to the Sub-Registrar for registration.
  - o Sub-Registrar will take up the registration and the documents will be sent to the Tasildar.
  - o The Tahsildar will issue certificate and hand over all papers to the concerned
4. Government, after careful examination, hereby accord permission to all District Collector's in the state to further extend time limit is up to 45 days from the date of issue of orders to receive Form 'X' claims for regularization of un-registered sale deeds (Sada Bainamas) throught the State and regularization of the same duly following provisions con-

tained in Rule 22(2) of A.P. Rights in Land & Pattadar Pass Books, Rules 1989 read with Section 5(A) of A.P. Rights in Land & Pattadar Pass Books Act, 1971 as one time settlement duly exempting from payment of Stamp Duty and Registration fees in respect of small and marginal farmer up to a maximum extent of Ac5.00 cents of dry Land subject to the following conditions:-

- i. The transfers and alienations which took place prior to 02.06.2014 and subject to producing un-registered sale deeds / Sada Bainama of the dates before 02.06.2014.
- ii. The regularizations shall be applicable only to the agricultural lands located in rural areas.
- iii. This scheme shall not be applicable for the transfers pertaining to the land located in the area of all Urban Local Bodies, Municipal Corporations, Municipalities and Nagar Panchayats in the state.
- iv. The Alinee / Transferee shall be a small / marginal farmer.

**Explanation:**

1. Small Farmer means a person having agricultural land upto 2.5 Acres of Wet or 5 Acres of dry Land.
2. Marginal farmer means a person having Agricultural land up to 1.25 Acres of Wet or 2.5 Acres of dry Land.

Provided that it shall not apply to the alienations or transfers made in contravention of the provisions of the Acts specified in the proviso to sub-section (2) of section 5- A of the Andhra Pradesh Rights in Land and Pattadar Pass Books Act, 1971”.

5. The Spl. CS & Chief Commissioner of Land Administration, A.P., / All the District Collectors in the state shall take necessary further action in the matter accordingly.

(BY ORDER AND IN THE NAME OF THE GOVERNOR OF ANDHRA PRADESH)

**Dr. MANMOHAN SINGH**

**SPECIAL CHIEF SECRETARY TO GOVERNMENT**

## అర్.ఓ.అర్. చట్టం లోని సెక్షన్ 5-A , 5-B

### 5-A.Regularisation of certain alienation or other transfers of lands :

- (1) Notwithstanding anything contained in this Act, the Transfer of Property Act, 1882, the registration Act, 1908 or any other law for the time being in force, [where a person is an occupant ] by virtue of an alienation or transfer made or effected otherwise than by registered document, the alienee or the transferee may, within such period as may be prescribed, apply to the Mandal Revenue Officer for a certificate declaring that such alienation or transfer is valid.
- (2) On receipt of such application, the Mandal Revenue Officer shall after making such enquiry as may be prescribed require the alienee or the transferee to deposit in the office of the Mandal revenue Officer an amount equal to the registration fees and the stamp duty that would have been payable had the alienation or transfer been effected by a registered document in accordance with the provisions of the registration Act, 1908 as fixed by the Registering Officer on a reference made to him by the Mandal Revenue officer on the basis of the value of the property arrived at in such manner as may be prescribed :

Provided that the Mandal Revenue Officer shall not require the alienee or the transferee to deposit the amount under this sub-section unless he is satisfied that the alienation or transfer is not in contravention of the provisions of the Andhra Pradesh land Reforms (Ceiling on Agricultural Holdings) Act, 1973, the Urban Land (Ceiling on Regulation) Act, 1976, the Andhra Pradesh Scheduled Areas Land Transfer Regulation, 1959 and Andhra Pradesh Assigned Lands (Prohibition of Transfers) Act, 1977.

- (3) Nothing contained in sub-section (1) and sub-section (2) shall be deemed to validate any alienation where such alienation is in

contravention of the provisions of the Andhra Pradesh Land Reforms (Ceiling on Agricultural Holdings) Act, 1973, the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976, the Andhra Pradesh Scheduled Areas Land Transfer Regulation, 1959 and the Andhra Pradesh Assigned Lands (Prohibition of Transfers) Act, 1977.

- (4) The Mandal Revenue Officer on deposit of an amount specified in sub-section (2), shall issue a certificate to the alienee or the transferee declaring that the alienation or transfer is valid from the date of issue of certificate and such certificate shall, notwithstanding anything in the Registration Act, 1908 be evidence of such alienation or transfer as against the alienor or transferor or any person claiming interest under him.
- (5) The recording authority, shall on the production of the certificate issued under sub-section (2) make any entry in the pass book to the effect that the person whose name has been recorded as an occupant is the owner of the property.]
- 5-B. Appeal :- An appeal shall lie against an order passed by the Mandal Revenue Officer under sub-section (4) of Sec. 5-A, to the Revenue Divisional Officer within thirty days of the date of communication of the order and the Revenue Divisional Officer shall, after due enquiry pass such order on the appeal as he deems fit; and such order shall, subject to revision under Section 9 be final.

## అర్.ఓ.అర్. చట్టంలోని రూల్ 22

### Rule 22. Regularisation of certain alienations or transfers of land:

- (1) The Mandal Revenue Officer shall issue a general Notification in Form IX, calling for applications from the persons who are recorded as occupants in Pahani/Adangal Patrika or in record of Rights prepared earlier by virtue of an alienation or transfer made or effected otherwise than by registered document for declaring such alienation as valid. Such notification shall be published in the District Gazette in which the village is situated and also in the following manner, namely,
- (i) by affixture in the chavadi or if there is no chavadi, in any other conspicuous place in the village;
  - (ii) by affixture on the notice board at the Grama Panchayat office, Primary Agricultural Cooperative Society and School if any;
  - (iii) by beat tom tom in the village;
  - (iv) by affixture on the notice board of the Mandal Revenue Office having jurisdiction over the village ; and
  - (v) by affixture on the notice board of the Office of Mandal Praja Parishad in which the situated.
- (2) The alienee or transferee shall file application in the form-X on or before 28-02-2009 on the notification issued under sub-rule (1), to the Mandal Revenue Officer:

### Provided that,

- (a) the Alienation/Transfer took place before 31-12-2000 and not Agriculture Lands located in Urban areas covered by Mandal Head Quarters, District and State Head Quarters and Municipalities, Municipal Corporations and Urban Agglomerations
- (b) the Alienation/Transfer is regarding Agricultural land in Rural Areas; and
- (c) the Transfer/Alienee is a Small/Marginal Farmer;



## Explanation

1. Small Farmer means a person having agricultural land up to 2.5 Acres of Wet or 5 Acres of dry Land.
2. Marginal farmer means a person having Agricultural land up to 1.25 Acres of Wet or 2.5 Acres of dry land.

Provided that it shall not apply to the alienations or transfers made in contravention of the provisions of the Acts specified in the proviso to sub-section (2) of Section 5-A of the Andhra Pradesh Rights in Land and Pattadar Pass Books Act, 1971.

- (3) On receipt of the application under sub-section (2) of Section 5-A of the Act, the Mandal Revenue Officer shall issue notice to the alienor or transferor in Form XI specifying therein the date on which and the time at which he proposes to be enquire into the application. He shall also cause to issue a notice in Form No. XII to all other persons believed to be interested in the Land specifying therein, date, time and place at which he proposes to enquire in to the application. Only unregistered documents shall be considered under Section 5-A of the Act.
- (4) On the day so appointed or any other day to which the enquiry may be adjourned by him, the Mandal Revenue Officer shall after hearing the parties and on examining their documents and witnesses, if any, and after taking such further evidence as he may consider necessary to satisfy himself that the alienation or transfer is not in contravention of any of the provisions of the Acts referred to in Rule 9(i)(a)(iv) complete enquiry.

**Explanation :-** For purpose of conducting enquiry the Mandal Revenue Officer should conduct local enquiry and obtain corroborative evidence from the neighbouring ryots and village elders.

- (5) (i) after completion of the enquiry under sub-rule(4) above, the Mandal Revenue Officer shall require the alienee or the transferee under Section 5(A) of the Act, to deposit through a challan in treasury an amount equal to the registration fee and stamp duty that would have been payable had the alienation or transfer been effected by a registered document in accordance with the provisions of the Indian Registration Act 1908 as fixed by the registering Officer in Form XIII A, on the basis of the value of the property arrived, within the time fixed by the Mandal Revenue Officer, not exceeding one month from the date of the communication and receipt of the order:

Provided that in case the Mandal Revenue Officer considers it expedient he may grant further extension of time.

(ii) on the deposit of the amount through a challan in the treasury as under clause(i), the Mandal Revenue Officer shall issue a certificate in form XIII-B as required under sub-section (4) of section 5-A of the Act to the alienee or transferee declaring that alienation or transfer is valid from the date of issue of certificate.

(iii) A copy of such certificate shall be communicated in Form XIII-C by the Mandal Revenue Officer to the Sub-Registrar having jurisdiction over the area in which the land in respect of which the Certificate has been granted is situated and Sub-Registrar shall file the certificate granted in the relevant registration records and index them after ensuring collection of registration fee and stamp duty from the party under clause(i).

- (6) The Recording Authority shall on production of the certificate issued under sub-section(4) of Section 5-A of the Act make an entry in Record of Rights in Form 1 and 1B to the effect that person whose name has been recorded as an occupant in the owner of the property from the date of the issuing of the said certificate. The Recording Authority and the Mandal Revenue Officer shall make necessary entries in the Record of Rights in land in form 1 and 1B under proper attestation and referencing to files of the Mandal Revenue Officer.
- (7) Thereafter a [title deed and Pass book] shall be issued to the occupant in the category of owner-pattadar.

**Rule(22-A):**

- (1) An appeal against every order of the Mandal Revenue Officer under Sub-section (4) of Section 5-A of the Act shall be to the Revenue Divisional Officer/Sub-Collector/Assistant Collector.
- (2) Every appeal referred to in sub-rule (1) shall be in writing and shall set-forth concisely the grounds thereof within a period of sixty days, from the date of Communication of Order and shall be accompanied by a copy of the order appealed against.
- (3) Every appeal referred to in sub-rule(1) above shall bear a court fee stamp of rupees five only.
- (4) Every appeal shall be disposed of within a period of six months from the date of filling the appeal.

# దరఖాస్తు ఫారం (ఫారం 10)

## Form X

(See Rule 22(2))

To

The Mandal Revenue Officer,

..... Mandal

..... District

1. Name of the Applicant  
(i.e., alienee or transferee):
2. Father's / [husband's name]:
3. Age, profession and place of residence and address:
4. Name of the alienor or transferor, with father's / [husband's name]:
5. Age, profession and place of residence and Address:

Sir,

I have acquired by alienation/ transfer the following lands from ..... on ..... by an unregistered document, dated ..... signed by Shri/[Smt/Kum.] ..... S/o/[d/o/w/o.] ..... R/o. ....

Mandal	Village	Survey No.	Sub-Division if any	Extent	Patta No. if any
1	2	3	4	5	6
Classification			Area Acquired	Amount of consideration	Remarks
Wet Dry	I.D.	Remarks			
7	8	9	10	11	12

There are no amounts due to Government in respect of the land.

An amount of Rs. .... is due to the Government in respect of the land towards ..... (here mention the item against which the amount is outstanding).

The alienation or transfer is not in contravention of the provisions of the A.P. Land Reforms (Ceiling on Agricultural Holdings) Act, 1973 and the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976, the A.P. Scheduled Areas Land Transfer Regulations, 1959 and the A.P. Assigned Land (Prohibition of Land Transfer) Act, 1977.

I also enclose the following documents:

(Here [give] the list of documents)

Name of the witnesses,  
if any should be stated here.

I request you to issue a certificate under Section 5-A(4) of the A.P. [Rights in sLand] and Pattadar Pass Books Act, 1971 and Rule 22(5)(ii) of A.P.[Rights in Land] and Pattadar Pass Books Rules, 1989, declaring that the alienation/transfer of the land is valid.

Yours faithfully,  
Signature of the applicant

I hereby declare that the facts stated above are true to the best of my  
knowledge and belief.

Place:

Date:

Signature of the applicant

# దరఖాస్తుదారునికి రసీదు

తహసీల్దార్ కార్యాలయం  
..... మండలం

రసీదు

నెం.....

దరఖాస్తుదారు పేరు:

చిరునామా:

దరఖాస్తు/ అర్జీ విషయం : సాదా కాగితం పై భూమి కొనుగోలు

సర్వే నెంబరు

విస్తీర్ణం

దరఖాస్తు/ అర్జీ ఇచ్చిన తేది :

అర్జీ / దరఖాస్తు తీసుకున్న వారి సంతకం

పేరు .....

హోదా .....

కార్యాలయ ముద్ర .....

అమ్మిన వ్యక్తికి, ఇతర వ్యక్తులకు నోటీసులు (ఫారం-11, ఫారం -12)

## Form XI

(See Rule 22(3))

[Office of the Mandal Revenue Officer

..... Mandal in

..... District

Notice is hereby given that the application filed before the undersigned under sub-section (1) of Section 5-A of the A.P. [Rights in Land] and Pattadar Pass Books Act, 1971 by [Sri/Smt] ..... S/o/[D/o/W/o.] ..... for validation of alienation/transfer of ..... land bearing Survey No ..... measuring ..... acres, situated in Village ..... Mandal, will be taken up for consideration at A.M./P.M. .... on ..... (day of the week) ..... (date) at the time of hearing you are to produce necessary oral and documentary evidence bearing on the alienation or transfer. If you fail to appear at the hearing the matter will be decided exparte.

Mandal Revenue Officer

Date:

To .....

## Form XII

(See Rule 22(3))

Office of the Mandal Revenue Officer

..... Mandal in

..... District

Notice is hereby given that the application [filed by Sri/Smt/Kum.]  
..... S/o/[D/o/ W/o] ..... validation of alienation/transfer of land  
bearing No ..... measuring ..... acres, situated in .....  
Village of ..... Mandal ..... before the undersigned, will be  
enquired into at ..... A.M./P.M. .... (day of the week) .....  
(date) at ..... (place) under Section 5A of the Act and Rule  
.....

Any person interested in the case should be present at the hearing  
and should produce necessary oral or documentary evidence bearing on  
the claims that he may have in this regard.

Mandal Revenue Officer

Date:

## సరిహద్దు రైతుల వాగ్మూలం

1. శ్రీ / శ్రీమతి ....తండ్రి / భర్త .... వయస్సు ..... కులం ..... వృత్తి .... గ్రామం  
.... మండలం
2. ,,
3. ,,
4. ,,
5. ,,

వారు తహసిల్దార్ గారి ఎదుట ఇచ్చిన వాగ్మూలం.

మేము ..... జిల్లా ..... మండలం .... గ్రామ నివాసులం. మా గ్రామానికి చెందినా శ్రీ / శ్రీమతి .... తండ్రి / భర్త ..... మాకు బాగా తెలుసు. అతనికి / ఆమెకు మా గ్రామంలో సర్వే నెంబరు .... లో .... విస్తీర్ణం భూమి వుంది. మాకు సంబందించిన స్వంత భూమి ఈ భూమికి ఆనుకుని వుంది. ఈ భూమి అతను / ఆమె .... గ్రామ నివాసులైన శ్రీ / శ్రీమతి ..... తండ్రి / భర్త ..... నుంచి కొనుగోలు చేసారు. ఈ భూమి అతని / ఆమె సాగు హక్కు అనుభవంలో ..... సంవత్సరాల నుంచీ వుంది. అతను / ఆమె ఈ భూమిలో ..... పంటను సాగు చేస్తున్నారు.

మేము స్వయంగా చెప్పగా రికార్డు చేసి వున్నారు. చదువుకున్నాము, సరిగా వుంది.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

సాక్షులు :

- 1.
- 2.

నా సమక్షంలో రికార్డు చేసారు.

రికార్డింగ్ అధికారి



## రెవిన్యూ అధికారుల విచారణ నివేదిక

గ్రామం.....

తేది.....

శ్రీయుత ..... గారు,

తహసీల్దార్,

..... మండలం

అయ్యా, అమ్మా !

విషయం: పట్టా భూములు- శ్రీ / శ్రీమతి ....., తండ్రి / భర్త ....., నివాసం .....  
 కొన్న భూమి ..... సర్వే నెంబరు ..... విస్తీర్ణం పట్టా రెవెన్యూ రికార్డులో  
 నమోదు చేయడం, పాస్ బుక్/ టైటిల్ డీడ్ ఇవ్వడం గురించి.

సూచన:శ్రీ / శ్రీమతి ..... తండ్రి / భర్త ..... గారికి దరఖాస్తు  
 తేది ..... పై సూచన దయతో పరిశీలించగలరు. శ్రీ / శ్రీమతి .....తండ్రి /  
 భర్త ....., నివాసం..... గారు ..... గ్రామ సర్వే నెం. .... లో విస్తీర్ణం గల  
 భూమిని ..... సంవత్సరంలో శ్రీ / శ్రీమతి ..... తండ్రి / భర్త ....., నివాసం  
 ..... గారి నుంచి కొనుగోలు చేసి సాగు చేస్తున్నట్లు, కనుక వారి పేరున రెవెన్యూ  
 రికార్డులో నమోదు చేసి వారికి పాస్ బుక్, టైటిల్ డీడ్ ఇవ్వమని కోరినారు .

పై విషయంలో గ్రామంలో విచారణ చేయగా ..... గ్రామం, సర్వే నెం. ....  
 లోని ..... విస్తీర్ణం గల భూమిని దరఖాస్తుదారు శ్రీ / శ్రీమతి ..... తండ్రి / భర్త .....,  
 నివాసం ..... గారి నుంచి సంవత్సరంలో కొనుగోలు చేసి సయ్యు చేస్తున్నట్లు  
 నిర్ధారించబడింది. ఈ భూమి సరిహద్దు రైతులను కూడా విచారించగా దరఖాస్తుదారు ఈ  
 భూమిని కొనుగోలు చేసారని, భూమి దరఖాస్తుదారు అనుభవంలోనే ఉందని తెలియచేసారు.  
 కనుక దరఖాస్తుదారు పేరు రెవెన్యూ రికార్డులో నమోదు చేసి, పట్టాదారు పాస్ బుక్  
 మరియు టైటిల్ డీడ్ మంజూరు చెయ్యాలని సిఫారసు చేస్తున్నాను.

జతపరిచిన పత్రాలు:

మీ విధేయులు

- 1.
- 2.
- 3.

గ్రామ రెవెన్యూ అధికారి / మండల రెవెన్యూ ఇన్స్పెక్టర్

సబ్ రిజిస్ట్రార్ కు అభ్యర్థన (ఫారం -13ఎ)

Form XIII(A)

(Under Section 5-A(2) Rule 22(5)(i))

Office of the Mandal Revenue Officer

..... Mandal in

..... District.

Whereas ..... (Name) ..... S/o .....  
R/o ..... (address) who has applied for validation of Sale/Alienation  
under Section 5-A of the Act. The enquiry conducted under the rules  
prescribed reveals that Sri ..... S/o ..... is found to be the  
purchaser of the land by an unregistered document in respect of the lands  
specified in the Schedule below for the lands belonging to Sri .....  
S/o ..... under sub-section (2) of Section 5-A of the A.P. [Rights in  
Land] and Pattadar Pass Books Act, 1971, the said alienee/transferee is  
required to deposit the registration fee and stamp duty amounts in  
accordance with the provisions of the Indian Registration Act, 1908.

The Sub-Registrar is therefore requested to fix up the value of the  
property and fix up the amount equal to registration fee and stamp duty  
under the law with reference to the date of the unregistered alienation and  
intimate to the undersigned within month to enable him to get the amount  
deposited by the alienee/transferee and issue validation certificate under  
Section 5-A of the Act and Rule 22(5)(ii).

Mandal Revenue Officer

Schedule

To

Sub-Registrar.



ధృవీకరణ పత్రం (ఫారం -13బి)

Form XIII(B)

(Under Section 5-A(4) Rule 22(5)(ii))

Office of the Mandal Revenue Officer

..... Division

..... District.

Whereas ..... (Name) ..... (Father's name) ..... (address) applied for validation of sale/alienation under Section 5-A of the Act After completion of a due enquiry as prescribed under the law, Sri ..... S/o ..... is found to be the purchaser of the land by an unregistered document in Sy. No. .... extent ..... from Sri ..... described in the Schedule and sketch attached, and whereas under the provisions of sub-section (4) of Section 5-A of the A.P. [Rights in Land] and Pattadar Pass Books Act, 1971, the said alienee/transferee was required to deposit an amount ..... towards registration fees and stamp duty in consultation with the Sub-Registrar's office and he has deposited an amount Rs. .... (in words) ..... equal to the registration fee and stamp duty that would have been payable had the alienation/transfer been effected by a Registered document in accordance with provisions of the Indian Registration Act, 1908 towards alienation/transfer. Therefore by virtue of the power vested in me under Section 5-A of the A.P. Record of Rights Act in Land and Pattadar Pass Books Act, 1971, I order that the above alienation/transfer described below as valid.

Schedule: Description and landed property (rough sketch attached)

..... if sketch is not available.

Signature

Mandal Revenue Officer.

To

The persons interested

Copy to the Recording Authority to take action of recording the occupant as owner u/S. 5-A(5).

Copy to the Sub-Registrar, concerned.

**సబ్ రిజిస్ట్రార్ కు సమాచారం (ఫారం -13 సి)**  
**Form XIII(C)**

*[To be filled up by M.R.O. and attached to order in  
Form No. XIII-B Rule 22(5)(iii)]*

1. Sl. No. & year of the [reference] of M.R.O. Office. (for each calendar year):
2. Number and date of the order of M.R.O. in which the transaction is validated:
3. Name of S.R.O. to which the transaction relates:
4. Name(s) of the village(s) where the property is situated:
5. Description of the property effected S.No. extent in Metric measurements with 4 boundaries; (copy of the document to be enclosed):
6. Name(s) of the [transferor(s)] with full address(es):
7. [(Name(s)) of the transferee(s) with full address(es):
8. Nature of the transaction:
9. Date of execution of document:
10. (i) market value as per Basic Valuation Register:  
(ii) consideration shown in the document (for sale deeds only):
11. Amount collected towards:
  - (i) Stamp Duty
  - (ii) Transfer Duty
  - (iii) Registration fee
12. Particulars of challan in which the amount is remitted into the Treasury (Challan No., Date and Name of Treasury) (Copy of the Challan to be enclosed).

Place:

Date:

Signature of the Recording Authority (M.R.O.) with date and seal.

రెవెన్యూ రికార్డుల (1,1బి, 7,17 రిజిస్టర్లు, పట్టా పాసు పుస్తకం

**Form- 1**

(See Rele 3 and 9)

Form of Record of Rights

Name of the District :

Name of the Division :

Name of the Mandal :

Name of the Revenue Village:

Sl. No.	Survey No. Sub-Division No.	Total Extent	Classification	Land Revenue assessment	Patta No. (or) Khata No.	Name of the Pattadar with father/husband's name
1	2	3	4	5	6	7

Particulars of owners and occupants

Name of owner with father/husband's name	Extent held by owner out of area shown in Col.3	How acquired inheritance/succession survivorship/purchase/others	Name of the Tenant with father's/husband's name under the owner mentioned in Col.8	Extent held by the tenant under the owner in Col.8	Whether a protected tenant	Rent payment to the owner in Col.8
8	9	10	11	12	13	14

Name(s) of occupants with father's/ husband's name	Extent held by each occupant	Nature of his interest/ occupation	Name of the mortgager with father's/ husband's name	Name of the mortgagee with father's/ husband's name	Extent	Amount date and particulars of mortgage whether 1 st mortgage or subsequent mortgage
15	16	17	18	19	20	21

Whether with or without possession	Details of unregistered encumbrances if any	No. of Sub-divisions to be created	Rate per acre as per basic valuation Register	Details of Registered (encumbrance) with document No. for preceding 13 years	Remark & signature of Recording authority with date	Remarks of Testing (Officer) with dated signature & designation
22	23	24	25	26	27	28

## Form- 1- B

(See Rule 14 (a))

Sl. No.	Name of the Pattadar/ tenant/ Mortgagee/ occupant of Inam lands to be given pass book with father's/ husband's name and address	Patta or khata Nos. now held by him	S.No./Sub-Divn No.s included in the pattas/ khatas	Classifica- tion W.D I.D	Area A.C. A.G.	Assessment including cesses
1	2	3	4	5	6	7

How acquired by pattadar, inheritance Survivorship, succession, purchase, others	How cultivated Pattadar, Tenant, Mortgagee/ occupant of inam lands	Name of tenant/ mortgagee/ occupant of Inam land pattadar if applicable with S.No. in this regr.	Details of unregistered encumbrance	Rate per acre as per basic valuation Regr.	Details of Registered encumbrances with document No. for preceding 13 years	New Patta No. or khata No. given
8	9	10	11	12	13	14



**Form- VII**  
(See Rule 18 (3))

District :  
Mandal :  
Village :  
Fasli :

S.No.	Survey No./ Sub-Division No. of the land. The entry pertaining to which is proposed to be amended	Whether the amendment is proposed under sub-sec. (1) or sub-sec. (2) of sec. 5	In the former case the name of the person from whom the intimation has been received and the date of its receipt	Brief purport of proposed amendment			
				S.No. in Form-I	Entry in Form-I	Entry after amendment	Reasons for the change
				A	B	C	D
1	2	3	4	5			

Decision of the Recording Authority	Decision if any of the appellate or revisional authority	If the final decision involves an amendment to the Record of Rights the date on which it was carried out	Remarks
6	7	8	9

## Form- XVII

(See Rule 26 (5))

Name of the District :

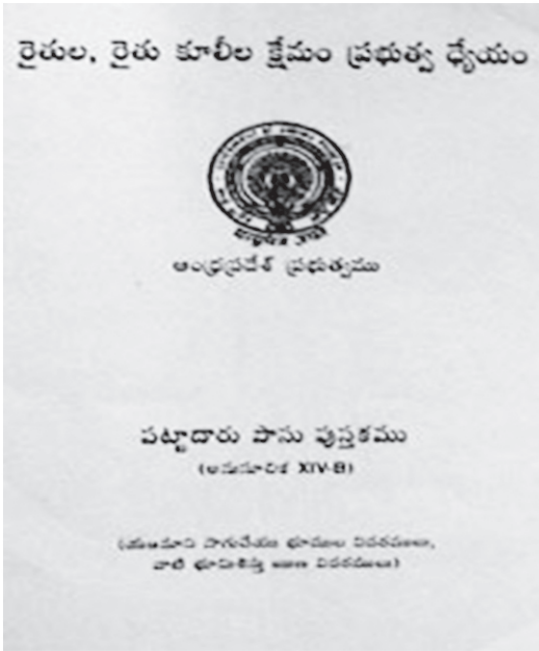
Name of the Division :

Name of the Mandal :


Name of the Village :



Sl. No.	Sy. No./ Sub Division No.	Sl. Nos. in Form 1B in which this S.No./Sub- Division appearS	Correspond- ing Name of the person (with father's/ husband's name in Form I-B	Category of the person (pattadar/ tenant/mortgagee) occupant Inam lands as per I-B	Patta or Khata No. as- signed	Pass book part & Serial No. Issued	Acknowledge ment with date & Signature
1	2	3	4	5	6	7	8


## పట్టాదారు పాసు పుస్తకము



# ఎన్కంబరెన్సు రిజిస్టర్ & సర్టిఫికేట్





**MEE SEVA HELP**.COM      00VV      5

**GOVERNMENT OF TELANGANA  
REGISTRATION AND STAMPS DEPARTMENT  
STATEMENT OF ENCUMBRANCE ON PROPERTY**

App No : \_\_\_\_\_  
Date : 17 / 15  
Sri/Smt.: DE

MeeSeva App No : \_\_\_\_\_  
Statement No : \_\_\_\_\_

ER : having searched for a statement giving particulars of registered acts and encumbrances if any, in respect of the under mentioned property


**VILLAGE:** \_\_\_\_\_ **Survey No :** 87, **Plot No :** \_\_\_\_\_, **East:** WIDE ROAD **West:** PLOT NO  
**South:** PLOT 1      **North:** NEIGHBOURS

A search is made in the records of SRO(s) of L.B.NAGAR relating thereto for 8 years from 4-18-2007 To 13-12-2013 for acts and encumbrances affecting the said property and that on such search the following acts and encumbrances appear:

\_\_\_\_\_ NIL EC \_\_\_\_\_

Certified By  
SUB REGISTRAR  
SIGNATURE  
HERE

Name:  
Designation: SUB  
REGISTRAR  
SRO: L.B.NAGAR



<http://gaasp.mee seva.gov.in/APSDCPortal/UserInterface/Citizen/CARD/ECCertificate...> | 5

# భూ కమిటీ నివేదిక

## నేపథ్యం

రైత్వారి భూములకు గాను భూ యజమానుల హక్కును నమోదు చేయడానికి, నిర్ధారించటానికి ఆంధ్రప్రదేశ్ భూమి హక్కులు, పట్టాదారు పాసు పుస్తకాల చట్టం, 1971ని రూపొందించారు. ఈ చట్టం వల్ల రుణ సంస్థల నుండి అప్పు తీసుకోగోరే రైతులు, ప్రతినారి భూమి రికార్డు నకళ్ళకు, అప్పులేదనే ధ్రువ పత్రానికి గ్రామస్థాయి అధికారులపై ఆధారపడవలసిన అవసరం వుండదు. పట్టాదారు పాసు పుస్తకంలో నమోదైన వివరాలపై ఆధారపడి రుణ సంస్థలు అప్పులు ఇవ్వవచ్చు. ఈ చట్టం యొక్క లక్ష్యం ఆర్ ఓ ఆర్ (రికార్డ్ ఆఫ్ రైట్స్ - హక్కులను నమోదు చేయడం) రికార్డులను సిద్ధం చేయడం, సమాచారాన్ని ఎప్పటికప్పుడు నమోదు చేయడం, వాటిలో కాలానుగుణంగా మార్పులు చేయడం, భద్రపర్చడం, ముఖ్యంగా రిజిస్టర్ కాని క్రయ విక్రయాలకు సెక్షన్ 5-A, రూల్ 22 ద్వారా చట్టబద్ధత కల్పించడం.

## సాదాబైనామా క్రయవిక్రయాలు

ఆంధ్రప్రదేశ్ లోని మూడు ప్రాంతాలు తెలంగాణా, రాయలసీమ, కోస్తా ఆంధ్రప్రాంతాలలో పేదలు 30 నుండి 40 సంవత్సరాలు కిందట తెల్లకాగితంపై (సాదాబైనామా) రాసి కొనుక్కున్న భూముల కేసులలోను వారే భూమిపై స్వాధీన అనుభవం కలిగి ఉన్నారు. అయితే ఈ అమ్మకాలు సాదా కాగితంపై జరిగినందున ఈ పేదల పేర్లు భూమి రికార్డులలో నమోదు కావటం లేదు.

రిజిస్టర్ కాని బదలాయింపులను చట్టబద్ధం చేయటానికి సెక్షన్ 5-ఎ కి, 1/81 చట్టం ద్వారా రికార్డ్ ఆఫ్ రైట్స్ చట్టానికి సవరణ తెచ్చారు. సెక్షన్ 5-ఎ లో, సబ్ సెక్షన్ (1) నుండి (5) వరకు, రూలు 22 లో సబ్ రూలు (1) నుండి (7) వరకు గల నియమాలలో రిజిస్టర్ కాని అమ్మకాలకు చట్టబద్ధం చేసే విధి విధానాలను పేర్కొన్నారు. తేది 31-07-1989 కి ముందు రిజిస్టర్ కాని కొనుగోళ్ళ ద్వారా భూమిని పొంది, పహాణి లేదా తగు ఆర్.ఓ.ఆర్ రికార్డులలో అనుభావదారులుగా నమోదైన వారు దరఖాస్తు చేసుకోవలసిందిగా రూల్ 22 ను అనుసరించి ఫారం-IX ద్వారా తహశీల్దార్ ఒక సాదారణ ప్రకటనను విడుదల చేస్తారు. తహశీల్దారు విచారణ జరిపి కొనుగోలు జరిగిన కాలంలో ఉన్న స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఖర్చులను జమచేసిన మీదట పట్టాదారు పాసు పుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ లో తగిన మార్పులు చేస్తారు. అయితే పై విధమైన బదలాయింపు, ఎ.పి భూసంస్కరణల చట్టం, 1973, పట్టణ భూపరిమితి చట్టం, 1976, ఎ.పి అసైన్మెంట్ భూముల బదలాయింపు

నిషేధ చట్టం, 1977, ఎ.పి షెడ్యూలు ఏరియా భూ బదలాయింపు నిషేధ చట్టం, 1959 లకు విరుద్ధమైనదిగా ఉండకూడదు. ఈ విధమైన దరఖాస్తుల స్వీకారానికి ఆఖరి తేదీ 31-10-1998.

చట్టంపై అవగాహన, అవకాశాలు లేని పేద రైతుల రిజిస్టర్ కాని లావాదేవీలకు చట్టబద్ధత కల్పించాలనే లక్ష్యంతో పై వెసులుబాటును కల్పించారు. అయితే ఎందరో పేదలు ఈ అవకాశంపై అవగాహన లేక రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు చెల్లించలేక పై వెసులుబాటును ఉపయోగించుకోలేకపోయారు.

ఈ విషయం ఇందిరా క్రాంతి పథం దృష్టిలోకి వచ్చింది. డా.చెన్నారెడ్డి మానవ వనరుల కేంద్రంలో తేదీ 25,26 మే 2005న రెండు రోజుల పాటు జరిగిన జాయింట్ కలెక్టర్ల సమావేశంలో కుడా చర్చకు వచ్చింది. దీనిపై స్పందిస్తూ ఇప్పటివరకు ఎవరైతే ఈ వెసులుబాటు ఉపయోగించుకోలేకపోయారో వారందరూ ఫారం 10 కింద దరఖాస్తు చేసుకోవటానికి గాను గడువు సమయాన్ని పొడిగిస్తామని రెవెన్యూ మంత్రివర్యులు హామీ ఇచ్చారు. తదనంతరం ప్రభుత్వం ఈ గడువును 2006 మార్చి 31 వరకు పొడిగించింది. అయితే ఈ గడువుకు సంబంధించిన ప్రచారం పెద్దగా జరగకపోవడంతో పేదలు ఈ అవకాశాన్ని కుడా వాడుకోలేకపోయారు.

**ఆదిలాబాద్ జిల్లాలో 3 గ్రామాలలో ఇందిరా క్రాంతి పథం నిర్వహించిన అధ్యయనం**

ఎంతమంది పేదలు సాదా బైనామా ద్వారా ఇబ్బందిపడుతున్నారు, సమస్య స్వభావం తెలుసుకోవడానికై కొన్ని అధ్యయనాలు జరిగాయి.

ఆదిలాబాదు జిల్లా జైపూర్ మండలంలో రిజిస్టరు పట్టాదారులు కాకుండా సాదాబైనామా కింద భూమి కలిగి వున్న వివరాలు

క్ర. స.	గ్రామం పేరు	రైతుల సంఖ్య	విస్తీర్ణం	ప్రాథమిక విలువ రిజిస్టరు ప్రకారం భూమి విలువ (రూ.)	ఎస్ డి & ఆర్ ఎఫ్ (రూ.)	ప్రస్తుత భూమి విలువ (రూ.)	ప్రస్తుత ఎస్ డి & ఆర్ ఎఫ్ (రూ.)
1	రాయడిపల్లి	18	69.67	69670.00	7664.00	1184390	130283
2	దంపూరు	177	484.95	484950.00	53344.00	8244150	906856
3	వెల్లపల్లి	48	148.91	148910.00	16380.00	2531470	278462
	మొత్తం	243	703.53	703530.00	77388.00	11960010	1315601

సాదాబైనామా లావాదేవీలపై ఆరు సబ్ డివిజన్లలో భూ కమిటీ నిర్వహించిన అధ్యయనం

సాదాబైనామా లావాదేవీలు అంటే భూ యజమానుల నుండి పేద రైతులు సాదా కాగితంపై కొనుగోలు చేసుకొని రిజిస్ట్రేషన్ కానందున చట్టబద్ధ యజమానులుగా గుర్తింపుకు నోచుకోని సమస్యగా జిల్లా పర్యటనలలో, భూ కమిటీ దృష్టికి, ఫిబ్రవరిలో జరిగిన జాయింట్ కలెక్టర్ల సమావేశంలోను చర్చకు వచ్చింది. ఈ సమస్య తీవ్రతను అర్థం చేసుకోవడానికి భూ కమిటీ 5గురు సబ్-డివిజన్ రెవెన్యూ ఆఫీసర్లను అధ్యయనం చేయవలసిందిగా కోరింది.

**అధ్యయన ఫలితాలు ఈ కింది విధంగా ఉన్నాయి**

ఈ అధ్యయనంలో భాగంగా మెదక్ (మెదక్ జిల్లా), నిర్మల్ (ఆదిలాబాద్), మహబూబాబాద్ (వరంగల్), సూర్యాపేట (నల్లగొండ), నిజామాబాద్ (నిజామాబాద్) ఈ ఐదు సబ్ డివిజన్లలో ఒక్కొక్క డివిజన్ నుండి 30 గ్రామాలను, గ్రామానికి 100 కుటుంబాలను విచారించారు. రికార్డుల పరిశీలన, పూర్వం గ్రామ పాలనాధికారులుగా పనిచేసిన వారు, ప్రస్తుత పంచాయతీ కార్యదర్శులు, భూ వ్యవహారాలలో అనుభవం గల గ్రామస్థులతో సబ్ డివిజన్ స్థాయిలో చర్చలు నిర్వహించారు. భూమి రికార్డుల పరిశీలన, గ్రామసభ నిర్వహణ, వ్యక్తులతో సంభాషించటం ద్వారా గ్రామ స్థాయిలో వాస్తవాలు, గణాంకాలను నిర్ధారించారు. శిక్షణ పొందిన (పూర్వపు గ్రామపాలనాధికారుల) వారి ద్వారా కుటుంబస్థాయిలో క్షుణ్ణంగా సమాచారం సేకరించారు.

సాదాబైనామా లావాదేవీలు విస్తృతంగా వున్నాయి. ఎంత తక్కువగా చూసుకున్నా ప్రతి తెలంగాణా జిల్లాలోను కనీసం జిల్లాకు ఒక లక్ష ఎకరాల భూమి సాదాబైనామ కింద వున్నట్లు అంచనా. కోస్తా జిల్లాలలో కుడా ఇవి విస్తారంగానే వున్నాయి. 2005 సంవత్సరం ఫిబ్రవరి నెలలో జరిగిన జాయింటు కలెక్టరు తెలిపిన దాని ప్రకారం ఆ జిల్లాలోని ఒక్క సబ్ డివిజన్ లోనే 45,000 ఎకరాలు సాదాబైనామా కింద ఉన్నాయి. రాష్ట్రం మొత్తం మీద ఈ

క్ర.స	సబ్-డివిజన్ పేరు	సాదాబైనామా కింద ఉన్నభూమి (ఎకరాలు)	సాదాబైనామా కింద ఉన్నభూమి రైతుల సంఖ్య	సాదాబైనామా కింద పేదల దగ్గర ఉన్న భూమి విస్తీర్ణం	సాదాబైనామా కింద మొత్తం రైతులలో పేద రైతుల శాతం
1	నిర్మల్ (ఆదిలాబాదు జిల్లా)	13,000	1704	-	-
2	సూర్యాపేట (నల్లగొండ)	89,749	66156	68,250	74 శాతం
3	నిజామాబాదు (నిజామాబాదు)	32,630	24306	-	-
4	మహబూబాబాద్ (వరంగల్)	-	-	-	-
5	మెదక్ (మెదక్)	12,164.14	13936	9947.34	82 శాతం

సాదా కాగితంపై జరిగిన లావాదేవీలు 15 నుండి 20 లక్షల ఎకరాల వరకు ఉంటాయి. కౌలు సమస్య, అటవీ, ఫారెస్టు శాఖల సరిహద్దు వివాదాలతో దీనిని కలిపి చూస్తే పేదలు అధిక సంఖ్యలో ఈ సమస్యతో సతమతమౌతున్నట్లు లెక్క తేలుతుంది. సాదాబైనామా ద్వారా జరిగిన కొనుగోళ్ళలో అత్యధిక సంఖ్యలో (70 నుండి 80 శాతం) పేదలే వున్నారని, వారికి ఈ భూమి తప్ప వేరే జీవనాధారం లేదని 5 సబ్ డివిజన్లలో ఆర్ డి ఓ లు జరిపిన అధ్యయనం, ఇతర విధాలుగా అందుబాటులో వున్న సమాచారం ద్వారా స్పష్టమౌతుంది. తక్కువలో తక్కువగా 15 నుండి 20 లక్షల మంది పేద రైతుల తెల్ల కాగితంపై భూములు కొనుక్కుని వాటిని దశాబ్దాలుగా అనుభవిస్తూ కుడా యాజమాన్య హక్కులు పొందలేకపోతున్నారు.

సాదాబైనామా సమస్యతో ముడిపడివున్న భూ విస్తీర్ణం, పేద రైతుల సంఖ్య రీత్యా వెంటనే ఈ సమస్యపై దృష్టి పెట్టవలసిన భాద్యత ప్రభుత్వంపై ఉంది. భూమి రికార్డులను తాజాగా సవరించలేకపోతుండటం వల్ల వస్తున్న కేసులకు సాలీన జాతీయ తలసరి ఆదాయంలో 2 శాతం వరకు ఖర్చు అవుతోంది. అందుచేత సాదా కాగితంపై పేద రైతులు జరిపిన లావాదేవీలకు చట్టబద్ధత కల్పిస్తే దీనివల్ల లక్షలాదిమంది పేద రైతులు భూ యజమానులుగా మారి లబ్ధిపొందటంతో పాటు, 20 లక్షల ఎకరాలకు రికార్డులు తాజాపరచబడి ఆ మేరకు ఇతర మార్గాలలో జరుగుతున్న వ్యయం ఆదా అవుతుంది.

### హక్కుల రికార్డుకు సంబంధించిన ఇతర సమస్యలు

సాదాబైనామా సమస్యతో పాటు ఎప్పటికప్పుడు రికార్డులలో మార్పులు చేయకపోవడం, కొన్ని సందర్భాలలో నియమాలను సరిగ్గా పాటించకపోవడంతోపాటు రికార్డుల నిర్వహణ సరిగ్గా లేకపోవడం వంటి సమస్యలు కమిటీ దృష్టికి వచ్చాయి. అంతేగాక ప్రభుత్వం, అసైన్మెంట్ భూములతో కలుపుకొని విచారణ చేయకుండా, నియమాలను పాటించకుండా పట్టాదారు పాసు పుస్తకాలు, టైటిల్ డీడ్ లు మంజూరు చేస్తున్నట్లు గుర్తించారు.

- ◆ ప్రభుత్వ భూములను చట్ట విరుద్ధంగా ఆక్రమించుకోవడం, రిజిస్ట్రేషన్లు జరిగిన సందర్భాలు
- ◆ పేదలకు మంజూరు చేసిన భూములను చట్ట విరుద్ధంగా ఆక్రమించుకోవడం, రిజిస్ట్రేషన్లు జరిపిన సందర్భాలు
- ◆ రాజకీయ బాధితుల పేరున బోగస్ పట్టాలను సృష్టించి ఈ భూములను బినామి వ్యక్తుల పేరున రిజిస్టరు చేసి, భూస్వాముల ఆధీనంలో వున్న సందర్భాలు
- ◆ 9/77 చట్టానికి విరుద్ధంగా భూస్వాముల ఆధీనంలోని అసైన్మెంట్ భూములకు గాను, అనరులైన బినామి వ్యక్తుల పేరున పట్టాలు మంజూరు చేయడం



- ◆ మంజూరు చేసిన భూములనే తిరిగి మంజూరు చేయడం, 9/77 చట్టం నియమాలకు విరుద్ధంగా ఇతరుల ఆక్రమణలో ఉండటం.
  - ◆ వ్యక్తుల స్వాదీనము, అనుభవంలో భూములు లేని సందర్భాలు.
- ఈ క్రింది కారణాల వల్ల పెద్ద సంఖ్యలో పట్టదారు పాసు పుస్తకాలు, టైటిల్ డీడ్ మంజూరు చేయడం లేదని గుర్తించారు.
- ◆ ఒప్పందాలు /రిజిస్టర్ కాని పత్రాలు.
  - ◆ ఉమ్మడి కుటుంబాల ఉమ్మడి ఆస్తుల పంపకంలో వారసుల మధ్య/అసక్తి ఉన్న పార్టీల మధ్య వివాదాలు ఉండటం.
  - ◆ ఉమ్మడి కుటుంబ సభ్యుల మధ్య ఆస్తి విభజన సరిగ్గా జరగనప్పుడు.
  - ◆ సివిల్ కోర్ట్ వివాదాలు ఉండటం.
  - ◆ సరిహద్దులు/యజమాని ఎవరు/ఇతర వివాదాలు.
  - ◆ భూమి విలవ చెల్లింపు బకాయాలు ఉన్న ఎస్టేట్స్ భూములు.
  - ◆ అస్టేట్స్ భూములు అన్యకంతము
  - ◆ భూ సంస్కరణల చట్టం పరిధిలోకి వస్తున్న భూములు
  - ◆ నివసేతర భూస్వాములకు ఆసక్తి లేకపోవడం
  - ◆ పరిష్కారం కాని ఎస్టేట్/ఇనాం భూములు

### సిఫారసులు

2.1 సెక్షన్ 22(2) అనుసరించి నోటిఫికేషన్ ఇచ్చిన నాటినుండి సాదా కాగితాలపై రాసుకొని రిజిస్టర్ కాని వ్యవసాయక భూముల విక్రయాల క్రమబద్ధీకరణకు ఫారం నెంబర్ X దరకాస్తు దాకలు చేసుకోవడానికి మూడు సంవత్సరాలు కాల పరిమితిని పొడగించాలి. తేది 31. 12. 2000కిముందు తెల్ల కాగితాలపై జరిగిన క్రయ విక్రయాలలో గ్రామీణ ప్రాంతాలకు చెందినా సన్న, చిన్నకారు రైతులకు మేలు చేస్తూనే మండల, జిల్లా, రాష్ట్ర, మున్సిపల్, కార్పొరేషన్లు అర్బన్ ఎగ్లమిరేషన్స్ పరిధిలో వచ్చే వ్యవసాయక భూములను ఈ సౌకర్యం నుండి మినహాయించాలి.

పై సూచనను అమలు చేయటానికి గాను ఎ. పి . భూమి హక్కులు-పట్టదారు పాసు పుస్తకాల నియమాలు 1989కి ఈ క్రింది సవరణను ప్రతిపాదించవచ్చు.

“ఎ. పి పట్టదారు పాసు పుస్తకాల చట్టం 1971 సెక్షన్ 11 సబ్ -సెక్షన్ (1) ఇచ్చిన అధికారాలను అనుసరించి, ఎ.పి పట్టదారు పాసు పుస్తకాల నియమాలు 1989కి ప్రబుత్వం ఈ క్రింది సవరణలను ప్రతిపాదిస్తుంది. ఈ చట్టములోని సెక్షన్ 11, సబ్-

సెక్షన్ 1కి అనుగుణంగా తేది .....న ఎ.పి. ప్రత్యేక గెజిట్లో పార్టు1 అనుబంధ నియమాలలో ఇవి ప్రచురితమవుతాయి.” ఇటువంటి క్రమబద్ధీకరణాలను బృందాలను ఏర్పర్చాలి. కేసుల విచారణ నిర్ణయం లోక్ అదాలత్ పద్ధతిలో చేపట్టవచ్చు.

**సవరణ**

ప్రస్తుత నియమాలలో రూల్22, సబ్-రూల్(2)లో ఈ క్రింద విధంగా సవరణ చేయవచ్చు.

“31-12-2005 తేది కి ముందు బదలాయింపు/మార్పిడి జరిగి వుంటే, వారు నోటిఫికేషన్ అమలులోకి వచ్చిన 2006 సంవత్సరం, నెల.....తేది ..... నుండి 3 సంవత్సరాలలోపు ఫారం X ద్వారా దరకాస్తు చేసుకోవచ్చు.”

“రాష్ట్రంలోని గ్రామీణ ప్రాంతాలకు చెందినా సన్న, చిన్నకారు రైతులకు మాత్రమే ఈ సౌకర్యం వర్తిస్తుంది.”

“మండల, జిల్లా, రాష్ట్ర మున్సిపాలిటీ , మున్సిపల్ కార్పొరేషన్లు, అర్బన్ ఎగ్లమిరేషన్ పరిధిలోకి వచ్చే వ్యవసాయ భూములకు ఇది వర్తించదు.”

**2.2 చాలా సందర్భాలలో సాదా బైనామా ద్వారా భూమి స్వాధీనం కలిగి ఉన్న యజమానుల పేర్లు కనీసం అనుబవాదారులుగా కూడా రెవిన్యూ రికార్డులలో నమోదు కావడం లేదు, వారి స్వాధీన అనుబవాన్ని నిర్ధారించడానికి రెవిన్యూరికార్డు గాని లేదా లింక్ డాక్యుమెంట్లు గాని లేనపుడు చుట్టుపక్కల రైతులు, గ్రామంలోని వయోవృద్ధుల నుండి సాక్షాలను సేకరించాలి.**

అడంగల్/పహాణి లేక ఆర్ ఓఆర్ లో అనుభవదారులుగా నమోదైన రిజిస్టరు కాని కొనుగోలుదారుల హక్కులు స్థిరపరచాటానికి చట్టంలోని సెక్షన్-5ఎ, రూల్ 22 లో అవకాశం కల్పిస్తుంది కానీ చాలా సందర్భాలలో అనుబావదార్ల పేర్లను రాయవలసిన అడంగల్/పహాణి లోని కాలంలో నమోదు చేయటం లేదు. రెవిన్యూ రికార్డులలో పేర్లు లేవన్న సాకుతో పేద దరకస్తుదారుల అర్జీలను తిరస్కరించడము అన్యాయం. అందుచేత స్థానిక విచారణ, పక్కరైతుల సాక్షం, గ్రామా పెద్దల నుండి సేకరించే సమాచారాన్ని పరిగణలోకి తీసుకోవాలి, దానికి అనుగుణంగా చట్టంలోని సెక్షన్ 5ఎ సబ్-సెక్షన్(1) నుండి (6) కి రూల్ 22కి అవసరమైన సవరణ తీసుకురావాలి. భూమిని అమ్మిన తొలి యజమానుల వారసులు లేవదీసే అభ్యంతరాలపై సాదికారతను నిర్ధారించుకోవాదనికి విచారణాధికారి స్థానిక విచారణను నిర్వహించాలి. భూముల వాస్తవ సాగు అనుబావాన్ని పరిశీలించాలి.

**2.3 విశ్వసనీయమైన హక్కు ఉన్నదని నిర్ధారించుకున్న తరువాత సన్న, చిన్నకారు రైతులకు ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్, ఇండియన్ స్టాంపు చట్టాల ద్వారా కట్టవలసిన రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజును నుండి మినహాయింపు ఇవ్వాలి**

చట్టంలోని సెక్షన్ 5ఎ సబ్-సెక్షన్ (2) రూల్స్ 22లోని సబ్-రూల్(5) అనుసరించి రిజిస్టరు కానీ బదలయింపులను చట్టబద్ధం చేసుకోవాలంటే ఆ బదలయింపు జరిగిన కాలంలో అమలులో ఉన్న రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు, స్టాంప్ డ్యూటీలను చెల్లించవలసి ఉంటుంది. ఈ మొత్తం తక్కువే అయినా, దాని నుండి మినహాయింపు ఇస్తే ఇది పేదలకు ఎంతో ఊరట కలిగిస్తుంది. కనుక సెక్షన్ 5-ఎ, రూల్ 22లకు తగిన సవరణలు చేయాలి.

**2.4 చట్టంలోని సెక్షన్-9 అనుసరించి పునర్విచారణ అధికారంగల ఆర్ డి ఓ కు పట్టాదారు, టైటిల్ పుస్తకాల మంజూరు జరిగిన అక్రమాలపై తనంత తానుగా లేదా ఫిర్యాదు ద్వారాగాని విచారణ చేపట్టే అధికారం కూడా ఉండాలి**

ఆర్ఓఆర్ చట్ట సెక్షన్లు 3,5,5-ఎ లేదా 5-బి అనుసరించి రికార్డింగ్ అధికారి, ఎంఆర్ఓ లేదా ఆర్ డి ఓ తయారు చేసిన లేదా వారి ఆదీనంలో ఉన్న ఏ హక్కుల రికార్డునైన జిల్లా కలెక్టర్ తనంత తానుగా గాని లేదా ఫిర్యాదు ద్వారా గాని ఆదేశించవచ్చు అని తెలియజేస్తుంది. రికార్డుల తయారీ నియమబద్ధత ఖచ్చితత్వంపైన తీసుకున్న నిర్ణయాలు ఇచ్చిన ఆదేశాలు, కార్యావర్తాలపై జిల్లా కలెక్టరు సంతృప్తి చెందకపోతే వాటిని మార్చడం, రద్దు చేయడం, తిప్పివేయడం, పునర్విచారణకు ఆదేశించగలరు.

అయితే పట్టాదారు పాసు పుస్తకాలు, టైటిల్ డీడ్ మంజూరులో అజాగ్రత్త వల్ల గాని లేదా ఉద్దేశపూర్వకంగానే అసరులకు ఇచ్చిన సందర్భాలు అనేకం కనిపిస్తున్నాయి. దీనివల్ల నిజమైన పేద రైతు వాస్తవ హక్కులకు ఆటంకం కలుగుతోంది. జిల్లా కలెక్టరు వరకు వెళ్ళి రివిజన్ దాఖలు చేయడం అన్నది పేద రైతులకు కష్టమైన పని. అంతేగాక పెద్ద సంఖ్యలో వచ్చే రివిజన్ పిటిషన్లు అన్నింటిని విచారించడం కూడా జిల్లా కలెక్టర్లకు వాస్తవంగా సాధ్యం కాదు.

రికార్డ్ ఆఫ్ రైట్స్ పని పూర్తి ఒక సంవత్సరం కాలం గడిచిపోయిన తరువాత చట్టంలోని సెక్షన్ 3(3), 1989 నియమాలు 15,16,17 ల కారణంగా రికార్డుల సవరణకు దరఖాస్తు చేసే అవకాశం కూడా లేదు.

అందుచేత సెక్షన్ 9కి సవరణ తెచ్చి పునర్విచారణ అధికారాలను ఆర్ డి ఓకు ఇవ్వాలి. ఆర్ డి ఓ ఆదేశాలను పునర్విచారణ చేసే అధికారం ఎలాగు కలెక్టరుకు ఉంటుంది.

**2.5 ఆర్ ఓ ఆర్ రికార్డులలో మార్పు చేసిన తరువాత మాత్రమే పట్టాదారు (పిపిబి), టైటిల్ (టి.డి.) పాసు పుస్తకాలు మంజూరు చేయాలి. ఆర్ ఓ ఆర్ రికార్డులలో సమాచారం నమోదైన వెంటనే అడంగల్/పహాణి వంటి గ్రామ రికార్డులలో ఆ సమాచారాన్ని పొందుపర్చాలి**

ఆర్ ఓ ఆర్ రికార్డులను మార్పు చేసిన తరువాత మాత్రమే పట్టాదారు పాసు పుస్తకాలు, టైటిల్ డీడ్స్ ఇవ్వాలి. దానితోబాటు మార్పు రిజిస్టరులో వాటిని నమోదు చేయాలి. సబ్ రిజిస్టరు కార్యాలయం నుండి ఎమ్మర్సో ఆఫీసుకు వచ్చే సమాచారాన్ని నమోదు

చేసే రిజిస్టరును, పట్టాదారు పాసు పుస్తకాలు, టైటిల్ డీడ్స్ కు సంబంధించి ఎకనాలెడ్జిమేంట్ రిజిస్టరును, కేసుల వివరాలు తెలిపే సూట్ రిజిస్టరును కూడా వుంచుకోవాలి.

ఆర్ ఓ ఆర్ రికార్డులలో సమాచారం నమోదు కాగానే అడంగల్, పహాణి వంటి గ్రామ రికార్డులలో వివరాలను తీసుకురావాలి. చట్టంలోని సెక్షన్ 10(ఎ) లో ఇందుకు అవకాశం ఇప్పటికే వుంది.

ఎవరైతే భూమి స్వాదీనం, పట్టాహక్కులు కలిగి వుంటారో వారికే పట్టాదారు పాసు పుస్తకం, టైటిల్ డీడ్ లు ఇవ్వాలి. రెవెన్యూ రికార్డులలో చేసే పట్టాదారు మార్పులు 9/77 చట్టానికి విరుద్ధంగా ఉండకూడదు.

**2.6 ప్రభుత్వ/ఎస్సెస్మెంట్ భూముల చట్ట వ్యతిరేకమైన అన్యాయక్రాంతం నుండి రక్షించడానికి గాను పిపిబి, టిడి పుస్తకాలలోని రిమార్కుల కాలమ్ లో ఇది ఎస్సెస్మెంట్ భూమి అన్యాయక్రాంతం నిషేధించబడింది అని రాయాలి**

**2.7 అస్సెస్మెంట్ లబ్ధిదారులకు పిపిబి, టిడి లు ఉచితంగా అందచేయాలి**

**2.8 పిపిబి, టిడి పుస్తకాలూ పోయిన వారికి నకలు (డూప్లికేట్) పుస్తకాలను మంజూరు చేయటానికి గల నిబంధనలను సరళతరం చేయాలి. చిన్న, సన్నకారు రైతులకు 1000 రూపాయలు చెల్లించాలన్న నిబంధన నుండి మినహాయించాలి.**

**2.9 జిల్లా స్థాయిలో ముంద్రించి పిపిబి, టిడి పుస్తకాలకు ప్రత్యేకమైన సీరియల్ నెంబర్లు ఇవ్వాలి. అనధికారిక పుస్తకాలు పంపిణీని అరికట్టేందుకుగాను ఆర్ డి ఓ/ఎమ్మార్వో/గ్రామస్థాయిలో పుస్తకాల మంజూరును నమోదు చేయాలి**



# గౌరవ హైకోర్టు తీర్పు

**WRIT PETITION No.928 of 2003**

**January 20, 2011**

Between:

Smt.Khaja Bee, W/o.Shaik Mahaboob

...Petitioner

And

The Joint Collector, Nizamabad, Nizamabad District and others ...Respondents

## **ORDER:**

The petitioner assails the proceedings of the first respondent dated 20.12.2002 whereby and whereunder while canceling pattadar pass books (PPBs) and mutation, the petitioner was directed to get the subject land registered in her favour and then obtain PPBs and title deed (TD).

The brief fact of the matter is as follows. The petitioner allegedly purchased the land admeasuring Acs.12.08 guntas comprised in S.Nos.47/1, 2 and 3 situated at Kamareddy village in Nizamabad District from one Mohd. Ibrahim. It is her case that the sale was under unregistered document. Therefore she filed an application under Section 5-A of the Andhra Pradesh Rights in Land and Pattadar Pass Books Act, 1971 (the RoR Act) and obtained regularization orders. Pursuant thereto, the Mandal Revenue Officer (MRO) also issued PPBs/ TD besides making necessary changes of the mutation in the revenue records.

In March, 2002, the first respondent cancelled PPBs and the mutation purportedly in exercise of suo motu powers under Section 9 of the RoR Act. Feeling aggrieved, the petitioner filed the writ petition being W.P.No.12478 of 2002. By an order dated 12.2.2002 this Court set aside the order of the Joint Collector and remanded the matter to conduct fresh enquiry after giving notice to the parties. In obedience thereto, the first respondent issued notice to the petitioner. She was represented by a Counsel. After considering the submissions made on behalf of the petitioner, the impugned order was issued.

The third respondent herein filed the counter affidavit stating and alleging as follows. There is no record in the office of the Mandal Revenue Officer, Kamareddy (MRO) evidencing the documents for regularization of sale transaction. The petitioner claims to have obtained regularization in File No.A4/128/96-II. Such file is not traceable. The patta for subject land stands in the name of Mohd. Ibrahim. In the revenue records, the same was rounded off without indicating the file number and petitioner's name was incorporated. The procedure contemplated under the RoR Act and the Andhra Pradesh Rights in Land and Pattadar Pass Books Rules, 1989 (the RoR Rules) was not followed. The petitioner failed to produce any duplicate challan during the enquiry and, therefore, the impugned order was passed by the first respondent.

The Counsel for the petitioner submits that the factum of the petitioner purchasing the property from Mohd. Ibrahim is admitted. Therefore the Joint Collector ought to have drawn a presumption in favour of the petitioner that the regularization proceedings were completed in accordance with law. According to him, the petitioner's name was mutated in the revenue records vide proceedings in File No. A4/128/96-II and if the file is not traceable in the office of the MRO, the petitioner cannot be faulted.

The respondents filed the counter affidavit. The Government Pleader for Revenue (Telangana Area) or the Assistant Government Pleader for Revenue is not present. There is no representation.

Section 5-A of the RoR Act contemplates regularization of unregistered sale by the MRO by declaring such alienation or transfer as valid. The procedure for dealing with the applications under Section 5-A(1) of the RoR Act is contained in sub-sections (2) to (5) of Section 5-A and Rule 22 of the RoR Rules. As per this procedure, there are three stages which are to be necessarily followed by the MRO before "declaring an alienation or transfer as valid under Section 5-A (1)".

The first stage is issue of notices/notifications in Form Nos.IX, XI and XII. Notification in Form No.IX shall have to be issued for calling objections from the persons who are recorded as occupants in adangal/pahani patrika or in record of rights prepared earlier by affixing the notification in the village chavidi in the offices of the MRO, Gram Panchayat, Mandal Praja Parishad, and by

tom-tom in the village. Notification in Form No.XI shall have to be issued to alienor or transferor mentioning the time and date on which the MRO proposes to conduct enquiry. Notice in Form No.XII shall have to be issued to all the persons believed to be interested in the land specifying therein, date, time and place of enquiry under Section 5-A of the RoR Act. **The second stage** is the issue of advisory by the MRO to Sub Registrar after completion of the enquiry and recording a finding in favour of the applicant. In such advisory, the Sub Registrar concerned would be requested to advise the value of the property and fix up the amount to be collected towards stamp duty and registration fee. The alienee/applicant is required to deposit through challan in the treasury the amount equal to the registration fee and stamp duty within one month from the date of communication of the order passed under Rule 22(4) of the RoR Rules declaring the alienation/transfer as valid. **In the third stage**, alienee/ transferee will produce the amounts through challan. After that, the MRO shall issue a certificate in Form No.XIII-B as required under Section 5-A(4) of the RoR Act. Form No.XIII-B shall be accompanied by Form No.XIII-C. This contains the particulars of the land, nature of the transaction, date of the document under which the transaction took place, market value of the property as per the basic value register, the amount collected towards stamp duty and registration fee, and particulars of the challan in which the amount is remitted into the treasury.

As recorded by the Joint Collector in the impugned order, there were no particulars available in the file and no such file was traceable. Further, admittedly, the Counsel for the petitioner appearing before the Joint Collector did not produce any documentary proof. If the petitioner claims that her sale was regularized by an order issued under Rule 22(4) of the RoR Rules and she was issued Form Nos.XIII-B and XIII-C certificates, it was incumbent on her to produce these copies, which would have been conclusive evidence for declaration by the MRO under Section 5-A (1) of RoR Act read with Rule 22(4) of the RoR Rules. This evidence was not produced and, therefore, the impugned order of the Joint Collector is unexceptionable.

The writ petition is misconceived and is, accordingly, dismissed.

---

(V.V.S.RAO, J)

# నల్సార్ భూమి హక్కుల కేంద్రం

పుష్కరన్నర కాలం క్రితం ఉమ్మడి వరంగల్ జిల్లాలో మూడు గ్రామాలలో నిర్వహించిన గ్రామ అదాలత్ ల నుండి నేటి వరకు నల్సార్ లోని భూమి హక్కుల కేంద్రం కొన్ని లక్షలమంది పేదలకు భూమి హక్కుల సాధనలో సహాయకారిగా ఉంటూ, మెరుగైన భూచట్టాలకై కృషి చేస్తుంది. నల్సార్ విద్యార్థుల ద్వారా 2000 సంవత్సరంలో న్యాయవ్యవస్థ వినూత్నంగా నిర్వహించిన గ్రామ అదాలత్ ల ద్వారా మూడు గ్రామాలలోని వందల వివాదాలు పరిష్కారమయ్యాయి. 2003 లో రెవిన్యూ యంత్రాంగం సహకారంతో నిర్వహించిన గ్రామ రెవిన్యూ అదాలత్ లు పదుల సంఖ్యలో పేదల భూవివాదాలకు పరిష్కారం చూపాయి. ఈ కార్యక్రమాలే అప్పటి ఉమ్మడి రాష్ట్రంలో 2005వ సంవత్సరంలో గ్రామీణాభివృద్ధి శాఖ అధ్వర్యంలోని సెర్ప్ సంస్థ భూ న్యాయ సహాయ పథకాన్ని రూపొందించడానికి ప్రేరణ అయింది. సెర్ప్ భూ న్యాయ సహాయ పథకంలో భాగంగా ప్రతి మండలానికి ఒక పారాలీగల్, ఒక కమ్యూనిటీ సర్వేయర్ నియమించబడ్డారు. ప్రతి జిల్లాకేంద్రంలో ఒక భూమి కేంద్రం ఏర్పాటు చేయబడ్డది. ప్రతి భూమికేంద్రంలో ఒక న్యాయవాది, మాజీ రెవిన్యూ అధికారి నియమించబడ్డారు. భూమి హక్కుల కేంద్రం ఈ పథకం అమలుకు సహాయకారిగా నిలిచింది. జిల్లా భూమి కేంద్రాలలో లీగల్ కోఆర్డినేటర్లుగా నియమించబడ్డ న్యాయవాదులకు, పారాలీగల్లకు భూచట్టాలపై వారం రోజుల శిక్షణ ఇచ్చింది. రెవిన్యూ సిబ్బందికి, గిరిజన సంక్షేమ శాఖ అధికారులకు శిక్షణా తరగతులు నిర్వహించింది . ఈ పథకం ద్వారా 2006 - 2014 మధ్య కాలంలో పది లక్షలకు పైగా పేదలు లబ్ధిపొందారు.

తెలంగాణ రాష్ట్రం ఏర్పడిన తరువాత భూ చట్టాల మెరుగుకు నల్సార్ కృషి చేసింది. ప్రభుత్వ ఉత్తర్వుల మేరకు రాష్ట్రంలో అమలులో ఉన్న భూ చట్టాలన్నీ క్షుణ్ణంగా అధ్యయనంచేసి, జిల్లా రాష్ట్ర కేంద్రాలలో పలు సమావేశాలు నిర్వహించి, చట్టాలలో మార్పు చేర్పులకు తగు సూచనలతో ఒక సవివరమైన నివేదికను ప్రభుత్వానికి 2016లో అందించింది. ప్రభుత్వం పేదల భూహక్కుల సాధనలో, మెరుగైన భూ పరిపాలనకు తెసుకోవాల్సిన చర్యలపై



వివిధ సందర్భాలలో సూచనలు చేసింది. పేదల న్యాయ అవసరాలు, భూ చట్టాలు, భూ వివాద పరిస్థితులు, గిరిజన భూమి హక్కులు మొదలగు అంశాలపై ఎన్నో అధ్యయనాలు నిర్వహించింది. సభలు, సమావేశాలు ఏర్పాటు చేసింది. సాదా బైనామా క్రమబద్ధీకరణపై పుస్తకం రూపొందించి, అందరికీ విస్తృత అవగాహన కల్పించింది. రెవిన్యూ అధికారులకు పలు జిల్లాలలో శిక్షణా తరగతులు నిర్వహించింది. మహబూబాబాద్, జనగాం, సూర్యాపేట జిల్లాలలో రెవిన్యూ శాఖ సహకారంతో, ప్రజల భాగస్వామ్యంతో భూరికార్డుల ప్రక్షాళన, వివాదాల పరిస్థితులకు ఫైలెట్ నిర్వహించింది. ఈ గ్రామాలలో సాధించిన ఫలితాలు, అనుభవాలు ప్రభుత్వం రాష్ట్రవ్యాప్తంగా చేపట్టిన రికార్డుల ప్రక్షాళన కార్యక్రమం రూపొందించడానికి సహాయపడింది. రాష్ట్ర న్యాయసేవా సంస్థ సహకారంతో వరంగల్ జిల్లా కోర్టు ఆవరణలో ఏర్పాటు చేసిన భూ హక్కుల కేంద్రం గత అయిదు సంవత్సరాలుగా పేదలకు న్యాయాయ సహాయం సలహాలు అందిస్తుంది. ఆంధ్ర ప్రదేశ్ ప్రభుత్వం ఉత్తర్వుల మేరకు కొన్ని నూతన భూచట్టాల రూపకల్పనకు, పాత భూ చట్టాలలో తగు మార్పు చేర్పులకు తనవంతు సహాయమందించింది.





స్వాధీనంలో భూమి, చేతిలో పట్టా, రెవెన్యూ రికార్డులలో పేరు  
ఉన్నప్పుడు మాత్రమే భూమిపై హక్కుకి పూర్తి భద్రత



భూమి హక్కుల కేంద్రం

నల్సార్ న్యాయ విశ్వవిద్యాలయం

పోస్ట్ బాక్స్ నెం. 1, జస్టిస్ సిటీ, శామీర్ పేట్, మేడ్చల్-మల్కాజ్ గిరి జిల్లా, హైదరాబాద్, తెలంగాణ - 500 101