



భూమి సంబంధిత వ్యాజ్యాలను విచారించే
ప్రామాణిక కార్యాచరణ విధానం

సైబరాబాద్ పోలీస్

భూవివాదం యొక్క ఉద్దేశ్యములు

భూ వివాదం సంబంధించిన కేసులు వ్యవహారించే అధికారులకు సరి అయిన సూచనలను మరియు ఒక ప్రామాణిక చట్టం ఇవ్వాలని

పోలీసు అధికారుల వ్యక్తిగత నిర్ణయము తగ్గించడానికి మరియు దీని ద్వారా కొన్ని పార్టీలకు అనుకూలంగా వ్యవహారిస్తున్నారనటువంటి ఆరోపణలు నివారించేందుకు.

భూ వివాదం సంబంధిత సందర్భాలలో చట్టపరమైన పరిమితిని మించి వ్యవహారించి పోలీసు శాఖకు చెడ్డ పేరు రాకుండా నివారించేందుకు

సందర్భం 1

ఒక వ్యక్తి ఒకే ఆస్తికి సంబంధించి ఎన్నో దస్తావేజులు (Sale Deeds) చేసి అమ్మిన తరువాత అట్టి కొనుగోలు దారులు అందరూ పోలీసు రక్షణ కోరిన సందర్భంలో

చేయదగినవి

చేయకూడనవి

1. చట్టపరమైన మద్దతు మొదటి నిజమైన కొనుగోలుదారుకు ఇవ్వాలి
2. ఒకవేళ తదుపరి కొనుగోలుదారు కబ్జాలో (Possession)ఉంటే, మొదటి పార్టీకి తరువాత కొనుగోలుదారును ఖాళీచేయించాలంటే సంబంధిత న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించాలని సలహా ఇవ్వాలి
3. స్వాధీనం భంగం విషయంలో, కేసులు చట్టం యొక్క వ్యక్తికి ఆటంకములు ఎవరైనా కల్పించినచో సంబంధిత చట్టాల ప్రకారం కేసులు నమోదు చేయుట సరిఅయిన నిబంధనల ప్రకారం చేయాలి.
4. అక్రమ ఆక్రమితులను సంబంధిత చట్టపరమైన ప్రక్రియ ద్వారా ఖాళీ చేయాల్సిందిగా కోర్టులను అభ్యర్థించాల్సిందిగా చెప్పటం.

కోర్టు యొక్క నిర్దిష్ట ఆదేశాలు ఉంటే తప్ప ఎలాంటి రక్షణ ఇవ్వకూడదు.

5. ఒకవేళ వివిధ రకాల మనుషులు (Parties) అట్టి ఆస్తిపై హక్కును కోరుతూ, శాంతిభద్రతలకు భంగం వాటిల్లే ప్రమాదం ఉన్నప్పుడు, రెవెన్యూ అధికారుల ద్వారా 145 Cr.Pc. (Proceedings)ను విధింపజేయుట
6. ఒకవేళ వివిధ రకాల మనుషులు (Parties) శాంతి భద్రతలకు నిఘాతం కలిగిస్తున్నప్పుడు 107 Cr.Pc.(Proceedings) విధింపజేయుట
7. పౌర వ్యాజ్యాలు కోర్టులు లో పూర్తి అవ్వని దశలో ఉంటే సంబంధిత కోర్టు ప్రత్యేక ఆదేశాలు ప్రకారం నడుచుకోవలసి ఉంటుంది.
8. ఎవరైతే భౌతిక / వాస్తవ స్వాధీనంలో ఉంటే వారికి ఎలాంటి ఆటంకం లేకుండా విచారణ అధికారి చూసుకొనవలయును.

కోర్టు యొక్క నిర్దిష్ట ఆదేశాలు ఉంటే తప్ప ఎలాంటి రక్షణ ఇవ్వకూడదు.

“చట్ట పరమైన మద్దతు అనగా”

- ముందు లావాదేవీలు / నిజాలు దాచి భూమిని అమ్మిన వ్యక్తులపై చట్టం పరంగా సరైన కేసులు నమోదు చేయుట
- Sec. 91 CrPC కింద నోటీసులు జారీ చెసి విచారణ కొరకు వాస్తవాలకు సంబంధించిన సమాచారం కోసం రెవెన్యూ రిజిస్ట్రేషన్, మరియు మున్సిపాలిటీ మొదలైన,వంటి విభాగాలనుండి సమాచారం సేకరించడం
- సేకరించిన సమాచారాన్ని విశ్లేషించి నిజమైన కొనుగోలు దారున్నీ గుర్తించటం
- కేసును అన్ని కోణాల్లో దర్యాప్తు చేయుట
- ముద్దాయిని అరెస్టు చేయుట
- ఛార్జ్ షీట్ దాఖలు చేయుట

సందర్భం 2

వ్యవసాయ భూములు, భవనాలు, ప్లాట్ల మరియు వ్యవసాయ కాని భూముల సరిహద్దులకు సంబంధించిన వివాదం.

చేయదగినవి

1. ఒకవేళ సరిహద్దు వివాదం ఇన్నట్లైతే, వారిని రెవెన్యూ మండలం పరిధిలో సర్వే కొరకు వెళ్లమని సలహా ఇచ్చుట. ఒకవేళ అట్టి సర్వేకు సంతృప్తి చెందక పోతే సహాయక సంచాలకులు (Asst. Director) సర్వేకు వెళ్లాల్సిందిగా సలహా ఇవ్వటం. ఒకవేళ పేద్ర ఆస్తులు/వివాదాలు ఇన్నట్లైతే వారిని రాష్ట్ర పరిధి (State Level Survey) సర్వేకు వెళ్లాల్సిందిగా చెప్పాలి.
2. పార్టీలు సర్వే కోసం సమ్మతించకపోతే వారిని న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించాలని సూచన చేయవచ్చు
3. కోర్ట్ కమిషన్ నివేదిక మరియు సివిల్ కోర్టు దేశాలు మాత్రమే సరిహద్దులు నిర్ణయించడానికి అధారం అవుతాయి
4. సర్వే అధికారులకు వారి వ్రాతపూర్వక అభ్యర్థన మేరకు సర్వే సమయంలో రక్షణ కల్పించాలి.

చేయకూడనవి

- ఎలాంటి రక్షణ కల్పించకూడదు
- పైవేట్ సర్వే ప్రోత్సహించ రాదు
- పైవేట్ సర్వే కోసం రక్షణ ఇవ్వరాదు.

సర్వే వ్యవస్థలు

- ఇన్స్పెక్టర్ ఆఫ్ సర్వే (RDO కార్యాలయం)
- అసిస్టెంట్ డైరెక్టర్ (S & LRS), సర్వే
- ప్రాంతీయ డైరెక్టర్, సర్వే;
- ల్యాండ్ సర్వే మరియు పరిష్కారాల కమిషనర్ (Commissioner, Land Survey and Settlements) (Narayanguda, Hyderaad (స్టేట్ లెవల్))

• NOTE:

1. (1రెవెన్యూ / సర్వే అధికారుల నుండి సమాధానం రాకపోతే, దర్యాప్తు అధికారికి అట్టి దర్యాప్తు అధికారి ఉన్నతాధికారులు ద్వారా అట్టి అధికారులకు ఉత్తరాలు వ్యాయాలి
2. భూమి సర్వే ముందు పరిష్కారాల కమిషనర్ (Commissioner, Land Survey and Settlements) గారి ఉత్తర్వు నెం. _____ తేదీ. _____ ప్రకారం సర్వే మరియు రెవెన్యూ అధికారులు ఒకే సర్వే నెంబర్ లోని బై నంబర్స్ ను (Podi) కూడా సర్వే చేయాలి ఆదేశించినరు.

సందర్భం 3

ఒక వ్యక్తి వ్యవసాయ, వ్యవసాయేతర భవనం, ప్లాట్ లేదా ఒక సైట్ గురించి GPAలో పోలికలు రక్షణ గురించి

చేయదగినవి

చేయకూడనివి

1. పిటిషనర్ సంబంధించి GPA (రిజిస్టర్ కానీ GPA, రిజిస్టర్ అయిన GPA, తిరగా దొడటానికి వీలులేని GPA, విక్రయ ఒప్పందం GPA మరియు విక్రయ ఒప్పందం GPA ఆధీనంతో సహా) యొక్క (Genuenity)ని విశదంగా పరిశీలించవలెను.
2. GPAను చట్టబద్ధమైన వ్యక్తులు ఇచారా లేదా;
3. GPA యొక్క స్థితిని గమనించాలి ఉదా: GPA ఇచ్చిన వ్యక్తి (వ్యక్తులు) బ్రతికి ఉన్నారా లేదా ? (ఒకవేళ GPA ఇచ్చిన వ్యక్తి (వ్యక్తులు) చనిపోయినచో అట్టి GPA రాద్ధనట్లుగా భావించబడుతుంది
4. ఆస్తి బదిలీ సమయంలో, అట్టి GPA సజీవమూగ (Valid) ఉన్నదా లేదా?
5. ఒకవేళ GPA ఇచ్చిన వ్యక్తులు అట్టి GPA ని రద్దు చేసినచో, చట్టబద్ధముగా రద్దు చేసినారా లేదా అని చూడాలి. (ఇటీవల రిజిస్ట్రేషన్ శాఖ అధికారులు GPA రద్దు చేసే సమయములో ఇరు వర్గాలను హాజరు కావాల్సిందిగా అడుగుతున్నారు)
6. GPA రద్దు సంబంధించి నోటీసు మరియు వార్తా పత్రిక ప్రచురణలను సేకరించాలి

చేయదగినవి

చేయకూడనివి

7. అట్టి ఆస్తిపై ఎవరు కట్టా (Possession)పై ఎవరు న్నారన్నది చూడాలి మరియు GPA నియమాలు మరియు నిబంధనలు తనిఖీ చేయాలి.
8. కట్టా (Possession)పై ఎవరున్నాసరే విచారణాధికారి అట్టి వారిని (Disturb) కాకుండా చూడవలెను. ఎవరైనా disturb చేసినచో చట్టప్రకారం చర్యలు తీసుకోవాలి.
9. ఎవరైనా చట్ట వ్యతిరేకముగా అట్టి ఆస్తిని ఆక్రమిస్తే, బాధితులు సివిల్ కోర్టుకి వెళ్ళి అర్జీ పెట్టుకొని అట్టి అక్రమార్కులను అట్టి ఆస్తినుండి తొలగించుటకు, పోలీసు రక్షణకొరకై ఆదేశాలు/ఆజ్ఞ (Orders) పొందవచ్చును.
10. వివిధ పార్టీలు శాంతి భద్రతలకు భంగం కలిగించే అవకాశాలు ఉన్నప్పుడు రెవెన్యూ అధికారుల ద్వారా 145 Cr.Pc.ని (Proceedings) అమలుపర్చుట.
11. వివిధ పార్టీల శాంతి మరియు ప్రశాంతతను ఉల్లంఘన ప్రమేయం ఉంటే 107 Cr PC కార్యకలాపాలు ప్రారంభించడానికి.
12. కట్టాపై ఎవరున్నాసరే, విచారణాధికారి అట్టి కట్టా (Possession) disturb కాకుండా చూడాలి.

➤ కోర్టు ఆదేశాలు ఆదేశాలు అమలుకు పోలీసు తప్పక రక్షణ ఇవ్వాలి.

"అటార్నీ జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ (GPA)" అర్థం

- ❖ GPAలో పేర్కొన్న విషయాలను అమలు పర్చే ఉద్దేశంతో వ్యక్తి/వ్యక్తులు ఇచ్చే అధికారమే GPA
- ❖ GPA రద్దు చేయకముందు అట్టి వ్యక్తి (Agent) చేసిన పనులు మాత్రమే చట్ట బద్ధమైనవి.
- ❖ ఒకవేళ GPA ఇచ్చిన వ్యక్తి (వ్యక్తులు) మరణించినచో అట్టి GPA రద్దు అవుతుంది.

ప్రత్యేక రకమైన GPA: (Special GPA)

- ❖ SPAలో పేర్కొన్న పనులు కొరకు ఆచరణలో పెట్టుట కోసం ఒక ఏజెంట్ కు ప్రధాన యజమాని ఇచ్చిన అధికారమే..

తిరగ తోడటానికి వీలులేని GPA

- ❖ తిరగ దోడటానికి వీలులేని GPAనికూడా తన జీవితం సమయంలో ప్రధాన యజమాని రద్దు చేయవచ్చు.
- ❖ GPA రద్దు ముందు మాత్రమే ఏజెంట్ పూర్తి చర్యలు చట్టబద్ధమైనవి.
- ❖ నమోదు GPA రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 17 ప్రకారం GPA తప్పనిసరిగా రిజిస్ట్రేషన్ కావాలని లేదు కావున రిజిస్ట్రేషన్ అయిన GPA మరియు కానీ GPA కూడా సమానమే
- ❖ అన్ని GPAs స్టాంపు రుసుంతో విధింపదగినవి
- ❖ విదేశాలలో చేసిన GPAలను లోటు స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు పెనాల్టీ చెల్లించి క్రమబద్ధీకరించాలి
- ❖ బహుళ ప్రిన్సిపల్స్ మరియు ఏజెంట్లు.
- ❖ ఒకవేళ GPA ఇచ్చిన వ్యక్తుల యొక్క ఆస్తులు ఎవరిది వారికి ప్రత్యేకముగా గ్యాలో పొందుపర్చినట్లైతే, ఒకవేళ వ్యక్తులలో ఒకరు చనిపోయిన అట్టి GPA రద్దు కాబడవను.

విక్రయ ఒప్పందం మరియు GPA ఆస్తి స్వాధీనంతో AGPA

- ❖ పార్టీలు స్టాంప్ డ్యూటీ మిగుల్చుకునేందుకు మరియు పెట్టుబడి సాధనంగా ఉపయోగించుటకొరకు.
- ❖ AGPA లో పొందు పర్చబడిన విషయాలను అమలు పర్చుటకు ఒక వ్యక్తికిగాని వ్యక్తులకుగాని ఆస్తి స్వాధీనంతో సహా ఇచ్చే అధికారం.
- ❖ ఏజెంట్ యొక్క పేరు PAHANI స్వాధీనం కాలమ్ NO.13 లో చూపబడుతుంది.
- ❖ ఈ AGPA ఏజెంట్ భూమి అభివృద్ధి కొరకు కొంత డబ్బు ఖర్చు చేసినట్లయితే అట్టి సందర్భంలో ఆ AGPA తిరగ దోడటానికి వీలులేని అవుతుంది.

సందర్భం 4

ఒక వ్యక్తి GPA మరియు రిజిస్ట్రేషన్ కాగితాలతో, మరొక వ్యక్తి రెవెన్యూ రికార్డ్స్ తో వచ్చిన సందర్భంలో

చేయదగినవి

1. GPA యొక్క Genuinity ని విశదముగా పరిశీలించాలి
2. రెవెన్యూ రికార్డులు తనిఖీ చేయాలి.
 - a) హక్కు ఎలా వచ్చింది (వారసత్వం, కొనుగోలు ద్వారా, బహుమతి, ప్రభుత్వం కేటాయింపు, కాందిశీకుడు ఆస్తి, హౌసింగ్ ఆస్తి (సైవేట్ ఎండోమెంట్ Govt. Wakf, మొదలైనవి) అద్దె (38 A, D & E) రక్షణ
 - b) KASRA PAHANI / PAHANI / అడంగలు, సేద్యపు భూముల తనిఖీ రిజిస్ట్రారు, ROR కార్యకలాపాలు, pattedar పాస్ పుస్తకాలు, సర్వే రికార్డు, పోడి (సర్వే నంబర్లు విభజన) , గ్రామ పటం (naksha) లోని Teepan మొ||వి
3. అవసరమైతే పార్టీలను రెవెన్యూ మండలం/అసిస్టెంట్ డైరెక్టర్ సర్వే వారి ద్వారా సర్వే చేయించుకోమని సలహా ఇవ్వవలెను
4. రిజిస్ట్రేషన్ ఆఫీసు రికార్డులను తనిఖీ చేయవలెను. అదే మూదరిగా రిజిస్ట్రేషన్ డాక్యుమెంట్లను క్షుణ్ణంగా తనిఖీ చేయవలెను

చేయరాదు

- ❖ 1954-55 సంవత్సరం "Pahani" ని "Kasra Pahani" అని
- ❖ పిలుస్తారు, టైటిల్ మరియు ఏ పత్రం లేనప్పుడు kasra pahani ఒక ప్రధాన పత్రం / టైటిల్ ప్రాథమిక పత్రం వలె భావిస్తారు.
- ❖ ప్రతికూల స్వాధీనం (adverse possession) అంటే నిరంతర 12 సంవత్సరాల వ్యవధి పైవేట్ ఆస్తి స్వాధీనం మరియు 30 సంవత్సరాల పైన Govt సంబంధించిన ఆస్తిపై కట్టా పై ఉండాలి.
 - ** ఇట్టి విషయం యజమాని యొక్క పరిజ్ఞానము లో ఉండాలి
 - ** పైన తెలిపిన వ్యవధిలో నిరంతరాయంగా ఉండాలి
 - ** ఇది సివిల్ కోర్టు ద్వారా నిర్ణయించబడుతుంది
- ❖ ROR (Record of Rights) అంటే హక్కుల రికార్డ్. Pattedar హక్కులను ఈ రికార్డ్ లో పొందుపర్చబడతాయి

సందర్భం 5

ఒక వ్యక్తి వ్యవసాయ, వ్యవసాయేతర, సైట్ లేదా భవనం సంబంధించి విక్రయ ఒప్పందం, చూపుతూ రక్షణ కోసం అభ్యర్థిస్తే

చేయదగినవి

1) అట్టి వ్యక్తి కోర్టుకి వెళ్ళి అట్టి అస్తిని రిజిస్టర్ చేయించమనీ ఒక ప్రత్యేక అమలు వ్యాజ్యం (Specific Performance Suit) దాఖలు చేసుకొమ్మని సలహా ఇవ్వటం

2) కట్టా లో ఎవరు ఉన్నారన్నది పరిశీలించాలి . Possession should be verified

చేయరాదు

సందర్భ స్వభావం పూర్తిగా civil in nature కాబట్టి రక్షణ ఇవ్వకూడదు.

- యజమాని మొదటి విక్రయ ఒప్పందం రద్దు చేయకుండా, అట్టి మొదటి విక్రయ ఒప్పందం రద్దు చేయకుండా మూడవ పార్టీకి అనుకూలంగా రెండవ ఒప్పందం చేస్తే, అది మోసంగా పరిగణించాలి

సందర్భం 6

ఒక వ్యక్తి అతనికి చెందిన ఆస్తి కాదు అని తెలిసి అమ్మకానికి ఒప్పందం
కుదుర్చుకోని డబ్బును తీసుకుంటే

చేయవచ్చు

- 1) ఒప్పంద పత్రాలను పరిశీలించాలి .
- 2) టైటిల్ ను పరిశీలించుట .
- 3) మోసం మరియు సంబంధిత చట్టాల ప్రకారం కేసును నమోదు చేసి దర్యాప్తు చేయుట

చేయరాదు

రక్షణ ఇవ్వకూడదు

సందర్భం 7

ఒక వ్యక్తి వ్యవసాయ, వ్యవసాయేతర, సైట్ లేదా భవనం సంబంధించి కొనుగోలుకు సంబంధించి డబ్బు ఇచ్చిన రుజువులు చూపిన సందర్భంలో

చేయవచ్చు

- 1) అట్టి వ్యక్తి సంబంధిత సివిల్ కోర్టు ఆశ్రయం తీసుకుని ప్రత్యేక వ్యాజ్యం (Specific Performance Suite) దాఖలు చేయడం ద్వారా ఆస్తి రిజిస్టర్ చేయించుకొమ్మని సలహా ఇవ్వాలి

చేయరాదు

రక్షణ ఇవ్వకూడదు

సందర్భం 8

ఒక వ్యక్తి ఒక నిర్దిష్ట ఉత్తర్వు (Specific Injunction) ఆధారంగా వ్యవసాయ, కాని వ్యవసాయ, భవనం, ప్లాట్ లోదా సైట్ పై రక్షణ కోరుతూ వచ్చిన సందర్భంలో

చేయవచ్చు

చేయరాదు

- 1) న్యాయ స్థానం నుండి ఎలాంటి ప్రత్యేక ఆదేశాలు లేకపోతే పోలీసులు జోక్యం చేసుకోరాదు

రక్షణ ఇవ్వకూడదు

సందర్భం 9

ఒక వ్యక్తి వ్యవసాయ, వ్యవసాయేతర, భవనం, ప్లాట్ లేదా సైట్ యొక్క రక్షణ కోసం ప్రత్యేక కోర్టు / ట్రిబ్యునల్ ఆదేశాలు చూపించిన సందర్భంలో

చేయవచ్చు

చేయరాదు

=====

- 1) కోర్టు యొక్క నిర్దిష్ట ఆదేశాలు ప్రకారం పోలీసులు నడచుకోవాలి
- 2) అట్టి ఆదేశాలను నిర్దిష్టముగా పరిశీలించాలి. సరిహద్దు వివాదం ఉన్నట్లైతే సంబంధిత రెవెన్యూ అధికారులకు మరియు యస్టానానికి ఉత్తరాలు వ్రాసి నివృత్తి చేసుకున్న తరువాత పోలీసు రక్షణ ఇవ్వాలి
- 3) భూమి వ్యతిరేక పార్టీ ఆధీనంలో ఉంటే, పోలీసులు కోర్టు ఒక నివేదిక దాఖలు చేయాలి.

సందర్భం 10

ఒక వ్యక్తి రిజిస్టర్డ్ AGPA మరియు స్వాధీనం పత్రం (Registered GPA with Possession) తో PS వద్దకు వచ్చి కట్టా కొరకు రక్షణ అడిగిన సందర్భంలో

చేయవచ్చు

న్యాయం కోసం సంబంధిత సివిల్ కోర్టును ఆశ్రయించమని సలహా ఇవ్వాలి..

చేయరాదు

సివిల్ కోర్టుల పరిధిలో ఉన్న కారణం వలన రక్షణ ఇవ్వకూడదు.

సందర్భం - 11

వ్యవసాయ భూమికి సంబంధించి హక్కుల రికార్డు (ROR) ను వివాదంలో ఉన్న పార్టీలు రెండూ చూపిన సందర్భంలో

చేయవచ్చు

చేయరాదు

- 1) వివరణ కోసం రెండు పార్టీలను రెవెన్యూ అధికారులకు కలవడానికి సలహా ఇవ్వాలి.
- 2) సంతృప్తి చెందకపోతే, వారు సంబంధిత న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించాలని సూచించాలి.

➤ రక్షణ ఇవ్వకూడదు

- ** ఒకవేళ మండల రెవెన్యూ అధికారి (MRO) జారీ చేసిన ROR మీద అభ్యంతరం ఉంటే రెండవ పార్టీ రాజస్య మండల అధికారి (RDO) గారి వద్దకు అప్పీలు ద్వారా వెళ్లవచ్చును.
- ** అదే మాదిరిగా రాజస్య మండల అధికారి (RDO) ఇచ్చిన ఆర్డర్ పై ఏదైనా అభ్యంతరం ఉంటే అప్పీలు ద్వారా సంయుక్త కలెక్టర్ (Joint Collector) గారి వద్దకు వెళ్లవచ్చును.
- ** ఒకవేళ సంయుక్త కలెక్టర్ గారి ఉత్తర్వులపై అభ్యంతరం ఉంటే ఉన్నత న్యాయస్థానాన్ని (High Court) సంప్రదించవచ్చును.

సందర్భం - 12

ఏదైనా ప్రభుత్వ మరియు ప్రైవేటు భవనం, ప్లాట్ లేదా సైట్, వ్యవసాయ, కాని వ్యవసాయ, launi పట్టా, కేటాయించిన భూమి, పోరంబోకు , గ్రామ కంఠం మొదలైన ఆస్తులపై అక్రమ ఆక్రమణలో ఉన్న సందర్భంలో

చేయవచ్చు

చేయరాదు

రక్షణ ఇవ్వకూడదు

- 1) ఏదైనా ప్రభుత్వ శాఖగాని , ప్రైవేటు వ్యక్తి గాని వారి అస్తిపై ఎవరైనా అక్రమ ఆక్రమణ (illegal occupation) లో ఉన్నారని దరఖాస్తు ఇచ్చినట్లైతే కేసు నమోదు చేసి అట్టి ప్రభుత్వ శాఖ లేదా ప్రైవేట్ వ్యక్తి యొక్క అస్తికి సంబంధించిన. టైటిల్, రెవెన్యూ రికార్డు, యాజమాన్యపు హక్కులు, కట్టా తదితర వివరాలు సేకరించి దర్యాప్తు చేపట్టాలి.
- 2) ప్రభుత్వ / ప్రైవేట్ భూమి సంబంధించి ఏదైనా సందిగ్ధత నెలకొని ఉంటే రెవెన్యూ అధికారులతో స్పష్టత తీసుకోవాలి.

- 3) విచారణ పూర్తయిన తర్వాత, అక్రమ ఆక్రమణ నిరూపణ అయితే ఆ వ్యక్తిని అరెస్టు చేసి ఛార్జ్ షీట్ దాఖలు చేయాలి.
- 4) వివాదంలోని ఆస్తిని స్వాధీనం తిరిగి స్వాధీనం పొందడానికి న్యాయస్థానంను సంప్రదించమని సలహా ఇవ్వాలి.

సందర్భం - 13

ఎవరైనా వ్యవసాయ / వ్యవసాయేతర భూమి, ప్లాటు, ప్లాటు, భవనము, లావుని పట్టా, అప్లైడ్ భూమి మొ|| వాటికి సంబందించి లీజు (lease) తీసుకొని దస్తావేజు పునరుద్ధరణ (renewal) లేకుండా అట్టి అస్తి నుండి ఖాళీ చేయుట లేదని దరఖాస్తు వచ్చిన సందర్భంలో

చేయవచ్చు

చేయరాదు

పిటిషనర్ సంబంధిత న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించాలాని సూచించాలి.

కోర్టు నుండి నిర్దిష్ట ఆదేశాలు లేకుండా రక్షణ ఇవ్వకూడదు.

సందర్భం - 14

ఒక వ్యక్తి వ్యవసాయ వ్యవసాయేతర భూమి, భవనం, ప్లాటు, ప్లాటు కొనుక్కొని అట్టి రిజిస్టర్ దస్తావేజులు కలిగి ఉండి రెవెన్యూ (Mutation) రికార్డులలో మరియు మున్సిపాలిటీకి చెందిన రికార్డులలో నమోదు చేసుకోకుండా వచ్చిన సందర్భములో

చేయవచ్చు

చేయరాదు

===

- 1) అతను తన పేరు రెవెన్యూ రికార్డులలో నమోదు చేయించుకోవాలని సలహా ఇవ్వాలి.
- 2) వ్యవసాయ / భవనం / ప్లాట్ / నిర్మాణాలు, పార్టీ ఎంట్రీలు గ్రామ Panchayath & మున్సిపాలిటీ మొదలైన స్థానిక సంస్థలు యొక్క రిజిస్టర్లలో నమోదు చేయించుకోవాలి.
- 3) ఏ కోర్టు కేసులు పెండింగ్ లో లేకపోతే కొనుగోలుదారుకు రక్షణ ఇవ్వాలి.

వ్యవసాయ, భవనం, ప్లాట్ లేదా సైట్ సంబంధించిన కోర్టు ద్వారా యథాతథ ఆదేశాలు (Status Quo) ఉన్నప్పుడు

చేయవచ్చు

చేయరాదు

- 1) ఓపెన్ ప్లాట్లు విషయంలో రెండు పార్టీలు సంబంధించి ఆస్తి యొక్క భౌతిక లక్షణాలు మార్చ రాదు (ఏమైనా సందిగ్ధత ఉంటే రెవెన్యూ GP గారి అభిప్రాయాన్ని తీసుకోవచ్చు)
- 2) శాంతి భద్రతల సమస్య తలెత్తుతుంటే తదుపరి చర్యలు ప్రారంభించడానికి 145 CrPC ప్రకారం చర్యలు తీసుకోవాలి.

రక్షణ ఇవ్వకూడదు

సందర్భం - 16

APIIC , APHB తదితర ప్రభుత్వరంగ సంస్థలు ప్రభుత్వ / ప్రైవేట్ భూములను స్వాధీనం చేసుకున్నప్పుడు అట్టి భూములపై ROR / పహాణీ తదితర కాగితాలతో వచ్చి రక్షణ కోరినప్పుడు

చేయవచ్చు

- 1) ప్రభుత్వం లేదా ప్రభుత్వ ఏజెన్సీ స్వాధీనం చేసుకున్న భూభాగం సంబంధించి ఎటువంటి రక్షణ ఇవ్వకూడదు దరఖాస్తుదారు తన విషయాలపై నిరూపించడానికి మరియు తగిన ఆదేశాలు పొందడానికి సంబంధిత న్యాయస్థానాన్ని ఆశ్రయించాలని సూచించాలి

చేయరాదు

రక్షణ ఇవ్వకూడదు

Inam భూములకు సంబంధించి (APTA Inam నిర్మూలన చట్టం, 1955 ప్రకారం) వివాదం

చేయవచ్చు

- 1) ORC యొక్క ప్రామాణికత RDO cum Inam ట్రిబ్యునల్ తో తనిఖీ చేయాలి.
- 2) సంబంధిత ఎంట్రీలు స్థానిక రెవెన్యూ ఆర్థిక ఆఫీసు రికార్డులలో తనిఖీ చేయాలి.
- 3) Pattedar పాస్ పుస్తకాలు జారీ చేశారా లేదా?
- 4) రక్షణ ORC హోల్డరుకు రక్షణ ఇవ్వాలి

చేయరాదు

===

ఒక వ్యక్తి ఏ ORC సర్టిఫికేట్ లేకుండా భూమి యొక్క స్వాధీనంలో ఉంటే, అతను RDO / Inam ట్రిబ్యూనల్ వెళ్ళడానికి సలహా ఇవ్వవచ్చు.

నకిలీ (fake) / ప్రతిరూపంగా (impersonated) పత్రాలు సృష్టించి కబ్జాపై వెళ్ళిన
సందర్భములో

చేయవచ్చు

- 1) సరైన చట్టం క్రింద కేసు నమోదు చేయాలి.
- 2) దర్యాప్తు అధికారి అవసరమైన పత్రాలు సేకరించాలి.
- 3) పత్రాల Genuinity సంబంధిత అధికారులతో తనిఖీ చేయాలి.
- 4) దర్యాప్తు అధికారి నిజమైన యజమాని మరియు మోసగాడు / ప్రతిరూప వ్యక్తిని (imposter) గుర్తించడానికి ప్రయత్నాలు చేయాలి.
- 5) నిపుణుల అభిప్రాయాలను సేకరించాలి.

చేయరాదు

===

ఇచ్చాపూర్వక భూములకు (Tenancy Lands) సంబంధించి వివాదం, (U / S. 38 AD మరియు AP (TA) & వ్యవసాయ భూముల చట్టం , 1950)

చేయవచ్చు

చేయరాదు

- 1) కౌలు సర్టిఫికేట్ (Tenancy Certificate)(38 A, D & E) యొక్క genuinity RDO సహితమైన మరియు ట్రిబ్యునల్ తో తనిఖీ చేయాలి.
- 2) కేసులు RDO మరియు Jt కలెక్టరు స్టాయిలో tenancy సర్టిఫికేట్లు సంబంధించి తనిఖీ చేయాలి.
- 3) స్వాధీన హక్కుల పునరుద్ధరణ Tahsildar కు ఉంది.

రక్షణ ఇవ్వకూడదు

- 4) చట్టపరమైన ప్రతినిధులు (Legal Representatives) ఆధీనంలో ఉంటే కౌలుదారు వారసత్వ హక్కుల మంజూరు అధికారం Tahsildar కు ఉంది.
- 5) కౌలుదారు యొక్క LRs కట్టా లో లేకుంటే , వారు సివిల్ కోర్టు నుండి వారసత్వ సర్టిఫికేటు (Tenancy Certificate) పొందవచ్చు.
- 6) ఏ పౌర వ్యాజ్యం (civil litigation) పెండింగ్ లో లేకపోతే కౌలుదారు సర్టిఫికేట్ హోల్డర్ (PT Holder) కు రక్షణ ఇవ్వాలి.

సందర్భం - 20

కోర్టు నుండి డిక్రీ (Decree) ద్వారా ఆస్తి రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకున్న వ్యక్తి ఒకవైపు, ఆస్తి యజమాని ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకున్న వ్యక్తి మరోవైపు వచ్చిన సందర్భంలో

చేయవచ్చు

- 1) రెండు పార్టీలకు సంబంధించిన పత్రాల genuinity ని పరిశీలించాలి
- 2) అసలు యజమానిని విచారించాలి.
- 3) పోలీసుకు యాజమాన్యాన్ని నిర్ణయించే హక్కు లేదు కాబట్టి పార్టీలు, తగిన న్యాయము (redressal) కోసం సివిల్ కోర్టుకు వెళ్ళటానికి సలహా ఇవ్వాలి .
- 4) ఎవరు కట్టా లో ఉన్నా వారిని Disturb చేయరాదు

చేయరాదు

రక్షణ ఇవ్వకూడదు

తనఖా పత్రాల వివాదం గురించి

1. ఒక వ్యక్తి కల్పితమైన పత్రాలు (fake documents) సృష్టించి తనఖా ద్వారా బ్యాంకు నుండి అప్పు తీసుకొన్నప్పుడు.
2. ఒక వ్యక్తి ముందు తనఖా విషయం దాచిపెట్టి నకిలీ / సర్టిఫికేట్ పత్రం ద్వారా తిరిగి బ్యాంకు తనఖా కొరకు ప్రయత్నించి ఉంటే,
3. అసలు ఆస్తి లేకుండా పత్రాలు సృష్టించి లోన్ తీసుకొనుటకు ప్రయత్నించి ఉంటే

చేయదగినవి

చేయకూడనివి

- 1) పైన పరిస్థితులలో రుణం పొందే వ్యక్తులపై కేసులు నమోదు చేయుట.
- 2) నకిలీ పత్రాలను సృష్టించడం మరియు రుణాలు పొందటంలో సహకరించిన అధికారులు పాత్రపై దర్యాప్తు.
- 3) పత్రాలు సేకరించడం మరియు నిపుణుల అభిప్రాయాలను తీసుకోవటం

సాధారణ విషయాలు

1. భూ ఆక్రమణ దారులపై (land grabber) మీద చరిత్ర షీట్లు (History sheets) ను Sec 110 Cr PC మరియు SO నం 600 AP Police మాన్యువల్ కింద తెరవడం.
2. అన్ని ప్రధాన భూమి తగాదాలలో పోలీసు స్టేషన్ స్టాయిల్లో ఒక ప్రత్యేక షీటును తయారుచేసి నిర్వహించాలి.
3. దర్యాప్తు అధికారి ఒకేసారి అన్ని పార్టీలను పిలిచి దర్యాప్తు ఆరోపణలు నివారించేందుకు ప్రయత్నించాలి.
4. దర్యాప్తు అధికారులు భూమి సంబంధిత కేసులు ఉన్నప్పుడు సంబంధిత ఉన్నత అధికారుల దృష్టికి వెంటనే తీసుకెళ్ళాలి.
5. ట్రస్ట్ భూముల మరియు సొసైటీ భూములను (society lands) ఫ్రైవేట్ భూములుగా పరిగణించాలి.

భూ సంబంధ కేసుల నమోదుకు సంబంధించి సెక్షన్స్

- Section 447, 427, 506, 120(b) I.P.C.
- Sec. 147, 148 IPC
- Sec. 420, 468, 471, 419, 201 IPC
- Sec. 4 and 5 of AP Land Grabbing Act
- 145, 107 Cr PC etc.

Favorable Citations

2012 (1) ALD (Criminal) 312 (AP)

- Findings of fact recorded by a civil court would not have any bearing so far as criminal case is concerned and vice versa where standard of proof is different.

2013 (1) ALD (Criminal) 353 (AP)

- Breach of injunction orders passed by civil courts – remedy of defacto complainant is only in civil court – resorting to filing of criminal cases parallel to civil proceedings prohibited in law (the meaning of above judgment is that if a party having injunction orders in his favour comes and complains that the opposite party has violated the party must be advised to approach civil court)

Favorable Citations

2008 (4) SCC 594

- Possession follows title in respect of open lands

2012 (1) ALD (Criminal) 347 (AP)

- status-quo order issued by civil court not a bar for initiating Sec 145 CrPC proceedings

THANK YOU