Registered No. HSE/49/2016. [Price : Rs.2-00 Paise]

RIGHT TO INFORMATION

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాజపత్రము

THE ANDHRA PRADESH GAZETTE

PART IV-A EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

No. 15 HYDERABAD, THURSDAY, SEPTEMBER 8, 2016.

ANDHRA PRADESH BILLS

ANDHRA PRADESH LEGISLATIVE ASSEMBLY

The following Bill was introduced in the Andhra Pradesh Legislative Assembly on 8th September, 2016.

L.A. BILL NO. 15 OF 2016.

A BILL FURTHER TO AMEND THE REGISTRATION ACT, 1908 IN ITS APPLICATION TO THE STATE OF ANDHRA PRADESH.

Be it enacted by the Legislature of the State of Andhra Pradesh in the Sixty-seventh year of the Republic of India as follows:-

Short title, extent and commencement.

1. (1) This Act may be called the Registration (Andhra Pradesh Amendment) Act, 2016.

(2) It extend to the whole of the State of Andhra Pradesh.

(3) It shall come into force on such date as the State Government may, by notification, appoint.

Insertion of new section 22-B, (Central Act 16 of 1908).

2. In the Registration Act, 1908, as in force in the State of Andhra Pradesh, after section 22-A, the following new section shall be inserted, namely:-

"Non-acceptance of Registration of document regarding the property already conveyed by a registered document by the same person.

22-B. Notwithstanding anything contained in the Act or any other law for the time being in force, no Registering Officer shall accept for Registration any document relating to the sale of any immovable property, if the property comprised therein has already been conveyed or permanently alienated by the same person or his representative, assignee or agent in favour of any other person by a registered document unless the previous registered document is cancelled by order of a Court."

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

The Registration Act, 1908 was enacted with the intention of providing orderliness, discipline and public notice in regard to transactions relating to immovable property and protection from fraud and forgery of documents of transfer. Registration provides safety and security to transactions relating to immovable property, even if the document is lost or destroyed. It gives publicity and public exposure to documents thereby preventing forgeries and frauds in regard to transactions and execution of documents. Registration provides information to people who may deal with a property, as to the nature and extent of the rights which persons may have, affecting that property. In other words, it enables people to find out whether any particular property with which they are concerned, has been subjected to any legal obligation or liability and who is or are the persons(s) presently having right, title, and interest in the property. It gives solemnity of form and perpetuate documents which are of legal importance or relevance by recording them, where people may see the record and enquire and ascertain what the particulars are and as far as land is concerned what obligations exist with regard to them. It ensures that every person dealing with immovable property can rely with confidence upon the statements contained in the registers (mainted under the said Act) as a full and complete account of all transactions by which the title to the property may be affected and secure extracts / copies duly certified.

Section 48 of the Transfer of Property Act 1882 is founded upon the important principle that no man can convey a title better than what he has. If a person has already effected a transfer, he cannot derogate from his grant and deal with the property free from the rights created under the earlier transaction. Section 48 is an absolute in its terms and does not contain any protection or reservation in favour of a subsequent transferee who has no knowledge of the prior transfer. If a person has effected a transfer of property, he cannot thereafter deal with the same property, ignoring the rights already created by the earlier transfer effected by him. Thus, according to Section 48, the transferor cannot prejudice the rights of the transferee by any subsequent dealing with the property.

But the provisions of the Registration Act, 1908 does not contemplate any obligation on the part of the Registering Authority to verify the legality and validity of the documents.

This lacuna in Registration Act is attracting dishonest people to cheat innocent persons by selling properties of which the former are not the owners or selling the same property more than once to different purchasers. If the registered documents of such persons stand in the official records of the Registration Department there is every possibility of further damage to the interest of the real owners.

The Registration Act do not have provisions under which double registration can be prevented. There is every need to incorporate a provision under the law to give effect to save damage of the innocent registering public. To make matters clear and to give necessary legal backing a new section is proposed under the Registration Act, 1908. However the Civil Courts will continue to deal with the larger issues of rights/ownership falling under the purview of fraud and forgery.

This Bill seeks to give effect to the above decisions.

K.E. KRISHNA MURTHY,
Deputy Chief Minister,
For Revenue, Registration & Stamps.

MEMORANDUM REGARDING DELEGATED LEGISLATION

Clause 1(3) of the Bill authorizes the Government to issue notification in respect of the matters specified therein and generally to carry out the purposes of the Act. All such notifications issued, which are intended to cover matters mostly of procedural in nature are to be laid on the table of the both Houses of the State legislature and will be subject to any modifications made by the Legislature.

The above provision of the Bill regarding delegated legislation is thus of normal type and mainly intended to cover matters of procedure.

K.E. KRISHNA MURTHY,
Deputy Chief Minister,
For Revenue, Registration & Stamps.

MEMORANDUM UNDER RULE 95 OF THE RULES OF PROCEDURE AND CONDUCT OF BUSINESS IN THE ANDHRA PRADESH LEGISLATIVE ASSEMBLY.

The Registration (Andhra Pradesh Amendment) Bill, 2016 after it is passed by both the Houses of the State Legislature, may be reserved by the Governor for consideration and assent of the President under article 254 (2) of the Constitution of India.

K.E. KRISHNAMURTHY,
Deputy Chief Minister,
For Revenue, Registration & Stamps.

K. SATYANARAYANA RAO,
Secretary to State Legislature (i/c).

ఆంధ్రప్రదేశ్ బిల్లులు

ఆంధ్రప్రదేశ్ శాసన సభ

ఈ క్రింది బిల్లు ఆంధ్రప్రదేశ్ శాసన సభలో
2016, సెప్టెంబరు 8వ తేదీన ప్రవేశపెట్టబడినది.

2016లోని 15వ శాసనసభ బిల్లు

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రమునకు వర్తింపజేయుటలో రిజిస్ట్రీకరణ చట్టము, 1908ని ఇంకనూ సవరించుటకైన బిల్లు.

భారత ప్రజారాజ్యపు అరవై ఏడవ సంవత్సరములో ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర శాసన మండలి ఈ క్రింది విధముగా శాసనము చేసినది :-

సంగ్రహనామము, విస్తరణ మరియు ప్రారంభము.

1. (1) ఈ చట్టమును రిజిస్ట్రీకరణ (ఆంధ్రప్రదేశ్ సవరణ) చట్టము, 2016 అని పేర్కొనవచ్చును.

(2) ఇది, ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రమంతటికిని విస్తరించును.

(3) ఇది, రాష్ట్ర ప్రభుత్వము ఆంధ్రప్రదేశ్ గెజిట్‌లో అధిసూచన ద్వారా నియతము చేయునట్టి తేదీన అమలులోనికి వచ్చును.

22-బీ అను కొత్త పరిచ్ఛేదమును చొప్పించుట 1908లోని 16వ కేంద్ర చట్టము.

2. ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రములో అమలులో ఉన్నట్టి రిజిస్ట్రీకరణ చట్టము, 1908లోని 22-ఏ పరిచ్ఛేదము తర్వాత ఈ క్రింది కొత్త పరిచ్ఛేదమును చొప్పించవలెను, అదేదనగా :-

"ఇదివరకే రిజిస్టరు చేయబడిన దస్తావేజులో తెలియజేయబడిన ఆస్తి విషయములో అదే వ్యక్తిపై దస్తావేజు రిజిస్ట్రీకరణను అంగీకరించకుండుట.

22-బీ చట్టములో ఏమి ఉన్నప్పటికిని, లేదా తత్సమయమున అమలు నందు ఉన్న ఏదేని ఇతర శాసనములో ఏమి ఉన్నప్పటికిని, లోగడ రిజిస్టరు చేయబడిన దస్తావేజు, న్యాయస్థానపు ఉత్తర్వు ద్వారా రద్దు చేయబడినవే తప్ప, అందలి స్థిరాస్తి అమ్మకమునకు సంబంధించి, అదే వ్యక్తి లేదా అతని ప్రతినిధి లేదా అప్పగింత పొందిన వ్యక్తి లేదా ఏజెంటుచే రిజిస్ట్రీకృత దస్తావేజు ద్వారా ఎవరేని ఇతర వ్యక్తికి, శాశ్వతముగా అన్యాక్రాంతము చేయబడిన యెడల, అట్టి దస్తావేజును రిజిస్ట్రీకరణ కొరకు ఏ రిజిస్టరింగు అధికారియు అనుమతించరాదు.".

ఉద్దేశాలు - కారణాలు

స్థిరాస్తి మరియు బదిలీ దస్తావేజుల విషయంలో మోసం, దొంగ వ్రాత లేక సంతకం (ఫోర్జరీ) నుండి రక్షించడానికి సంబంధించిన లావాదేవీల విషయాలలో క్రమపద్ధతి, క్రమశిక్షణ మరియు బహిరంగ నోటీసులను ఏర్పాటు చేయు ఉద్దేశ్యంతో రిజిస్ట్రీకరణ చట్టము 1908ని చేయడమైనది. స్థిరాస్తికి సంబంధించిన లావాదేవీలలో దస్తావేజును పోగొట్టుకున్న లేదా ధ్వంసం అయినప్పటికీ వాటికి రిజిస్ట్రీకరణ రక్షణ, భద్రతలను ఏర్పాటు చేస్తుంది. ఇది దస్తావేజులకు ప్రచారం చేయడం, వెల్లడించడం చేస్తున్నది. దస్తావేజుల లావాదేవీలు, అవి వ్రాసుకోవడం విషయానికి సంబంధించి ప్రచారం చేయడం, వెల్లడించడం ద్వారా దొంగ వ్రాత లేక సంతకాలు (ఫోర్జరీ) మరియు మోసాలు అరికట్టబడతాయి. ఆస్తికి ప్రభావితులైన వ్యక్తుల హక్కుల స్వభావం మరియు విస్తృతి గురించి ఆస్తి వ్యవహారాలను నిర్వర్తించు ప్రజలకు రిజిస్ట్రీకరణ సమాచారాన్ని కల్పిస్తుంది. మరొక మాటలో చెప్పాలంటే ప్రజలకు ఏదైనా నిర్దిష్ట ఆస్తితో గల సంబంధము, ఆస్తి విషయములో ప్రస్తుతం హక్కు, దస్తావేజు మరియు ప్రయోజనం కలిగి ఉన్న వ్యక్తి/వ్యక్తులకు సంబంధించి ఏదేని శాసనపరమైన బాధ్యత, ఉత్తరదాయిత్వములకు పాత్రులు కావడం వంటి వాటిని కనుగొనడానికి ప్రజలకు వీలు కల్పిస్తుంది. ఇది శాసనపరమైన ప్రాముఖ్యత లేదా ప్రజలు రికార్డు చేయడం ద్వారా తత్సంబంధిత పత్రముల ప్రరూపముల మరియు శాశ్వతత్వమునకై ప్రమాణపూర్వకతకు దోహదం చేస్తుంది. ప్రజలు రికార్డును చూసి, విషయములను మరియు భూమికి సంబంధించినంత వరకు విచారణ చేసి వారియొక్క విషయములో ప్రస్తుతము వారికున్న బాధ్యతలను తెలుసుకుంటారు. ఇది, స్థిరాస్తితో వ్యవహారం జరుపు ప్రతీ వ్యక్తి అన్ని లావాదేవీల విషయంలో పూర్తి, సంపూర్ణ నిర్వహణగా సదరు చట్టము క్రింద నిర్వహించబడుతున్న రిజిస్టర్లలో ఉన్న వివరణలపై విశ్వాసము ఉండేటట్టు చేస్తుంది. తద్వారా ఆస్తి హక్కు లభించి తగు విధముగా ధృవీకరించబడిన ఉదాహృతులు/ ప్రతులను పొందవచ్చును.

ఆస్తి అంతరణ చట్టము, 1882లోని 48వ పరిచ్ఛేదము ఏ వ్యక్తి తనకంటే ఉత్తమమైన దస్తావేజు పట్టాను అన్యాక్రాంతం చేయజాలడనే ముఖ్యమైన సూత్రంపై స్థాపితమైనది. ఒక వ్యక్తి ఇప్పటికే బదిలీకి ప్రభావితుడైన యెడల, పూర్వపు లావాదేవీల క్రింద ఏర్పాటు చేయబడిన హక్కులు లేకుండా ఆస్తికి సంబంధించి అతని యొక్క గ్రాంటు మరియు వ్యవహారము అతనిని అగౌరవపరచదు. 48వ పరిచ్ఛేదము తన నిబంధనలలో ఖచ్చితమైనది, పూర్వబదిలీ తెలియని తదనంతర అంతరణ స్వీకర్త పక్షాన ఎటువంటి రక్షణ లేదా ప్రత్యేకింపు అందులో ఉండదు. ఒక వ్యక్తి ఆస్తి బదిలీకి ప్రభావితుడైన యెడల, అతని ద్వారా పూర్వ బదిలీ ప్రభావంచే ఇప్పటికే కల్పించబడిన హక్కులను ఉపేక్షిస్తూ, అటు తర్వాత అదే ఆస్తి వ్యవహారమును నిర్వర్తింప జాలడు. కనుక, 48వ పరిచ్ఛేదం ప్రకారం అంతరణకర్త ఆస్తి విషయములో ఏదేని తదనంతర నిర్వహణ ద్వారా అంతరణ స్వీకర్త హక్కులకు భంగం కలిగించజాలడు.

అయితే రిజిస్ట్రీకరణ చట్టము, 1908 యొక్క నిబంధనలు దస్తావేజుల యొక్క న్యాయబద్ధత, శాసన మాన్యత నిరూపణకు సంబంధించి రిజిస్టరింగు ప్రాధికార సంస్థపై ఎటువంటి బాధ్యతను ఉంచలేదు.

రిజిస్ట్రీకరణ చట్టములోని ఈ లోపం వలన, ఆస్తులను విక్రయించడం ద్వారా అమాయకపు ప్రజలను మోసం చేయడం దురుద్దేశపూరితులైన వ్యక్తులకు అవకాశంగా మారింది. ఆ దురుద్దేశపూరిత వ్యక్తులు అసలు సొంతదారులు కానేకారు లేదా ఒకే ఆస్తిని ఒక పర్యాయమునకు మించి వేర్వేరు కొనుగోలుదారులకు విక్రయిస్తున్నారు. అటువంటి వ్యక్తుల యొక్క రిజిస్టరైన దస్తావేజులు రిజిస్ట్రీకరణ శాఖ అధికారిక రికార్డులలో ఉండడం వలన వాస్తవ సొంతదారుల ప్రయోజనాన్ని మరింతగా దెబ్బతీసే అవకాశం ఉంది.

రిజిస్ట్రీకరణ చట్టము క్రింద డబుల్ రిజిస్ట్రేషన్‌ను నివారించగలగడానికి సదరు చట్టములో ఎటువంటి నిబంధనలు లేవు. రిజిస్టరింగు చేస్తున్న అమాయకపు ప్రజలకు నష్టం వాటిల్లకుండా రక్షించడానికి శాసనం క్రింద ఒక నిబంధనను చేర్చి అమలుపరచవలసిన అవసరం ఎంతైనా ఉంది. విషయాలను స్పష్టంగా పరిష్కరించడానికి మరియు అవసరమైన న్యాయమును అందించడానికి రిజిస్ట్రీకరణ చట్టము 1908 క్రింద ఒక కొత్త పరిచ్ఛేదమును ప్రతిపాదించడమైనది. అయినప్పటికీ, మోసం మరియు దొంగ వ్రాత లేక సంతకం పరిధిలోకి వచ్చే హక్కులు/యాజమాన్యత్వంనకు సంబంధించిన అసంఖ్యాక అంశముల పరిష్కారాలను సివిల్ న్యాయస్థానములు కొనసాగిస్తాయి.

ఈ బిల్లు పైన పేర్కొన్న నిర్ణయములను అమలు చేయుటకు ఉద్దేశించబడినది.

కె. ఇ. కృష్ణమూర్తి,
ఉప ముఖ్యమంత్రి,
రెవెన్యూ, రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంప్స్.

ప్రదత్త శాసన నిర్మాణమును గురించిన వివరణ.

బిల్లులోని ఖండములు 1(3), దానిలో నిర్దిష్టపరచిన విషయములకు సంబంధించి అధిసూచన జారీ చేయుటకు మరియు సాధారణముగా ఈ చట్టపు ప్రయోజనములను నెరవేర్చుటకు ప్రభుత్వమునకు ప్రాధికారమునిచ్చుచున్నది. అట్లు జారీ చేయబడిన అధిసూచనలు చాలా వరకు ప్రక్రియాపరమైన స్వభావముగల విషయాలకై ఉద్దేశించినవే. వాటిని రాష్ట్ర శాసనమండలి యొక్క ఉభయ సదనముల సమక్షమునందు ఉంచవలెను మరియు అవి శాసనమండలి చేయు ఏవేని మార్పులకు లోనై ఉండును.

కనుక, ప్రదత్త శాసన నిర్మాణమునకు సంబంధించిన బిల్లులోని పై నిబంధనలు సాధారణమైనవి మరియు చాలావరకు ప్రక్రియాపరమైన విషయముల కొరకు ఉద్దేశించబడినవి.

కె. ఇ. కృష్ణమూర్తి,
ఉప ముఖ్యమంత్రి,
రెవెన్యూ, రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంప్స్.

ఆంధ్రప్రదేశ్ శాసనసభ కార్యకలాప ప్రక్రియ మరియు నిర్వహణ నియమావళిలోని 95వ నియమము క్రింద వివరణ.

రిజిస్ట్రీకరణ (ఆంధ్రప్రదేశ్ సవరణ) బిల్లు, 2016ను రాష్ట్ర శాసన మండలి ఉభయ సదనములు ఆమోదించిన పిమ్మట, గవర్నరు భారత సంవిధానము యొక్క 254 (2) అనుచ్ఛేదము క్రింద రాష్ట్రపతి పర్యాలోచన మరియు అనుమతి నిమిత్తం ప్రత్యేకించవలెను.

కె. ఇ. కృష్ణమూర్తి,
ఉప ముఖ్యమంత్రి,
రెవెన్యూ, రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంప్స్.

కె. సత్యనారాయణ రావు,
రాష్ట్ర శాసనమండలి కార్యదర్శి (ఇన్‌ఛార్జి).

Printed by the Commissioner of Printing, at A. P. Legislative Assembly Printing Press, Hyderabad.