2. దస్తావేజుల తయారీ - రిజిస్ట్రేషన్

2.1 దస్తావేజుల తయారీ

రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 మరియు ఆస్తి బదలాయింపు చట్టం, 1882 ననుసరించి రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు దస్తావేజులను తయారు చేయవలసి ఉంటుంది.

వాటిలో కొన్ని ముఖ్యాంశాలు :

1. ఆస్తి యాజమాన్య హక్కులు (టైటిల్)
2. దస్తావేజు యొక్క అనువాద ప్రతి
3. హంసపాదులు, కొట్టివేతలు వగైరాలకు అటెస్టేషన్
4. ఆస్తి వివరణ మరియు మ్యాపులు
5. నిషిద్ధ ఆస్తుల జాబితా వివరములు
6. స్టాంపు డ్యూటీలు, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజులు వగైరా చెల్లించు విధానము.
7. ఫోటో గ్రాపులు మరియు వేలిముద్రలు
8. ఆస్తి యొక్క రూటు మ్యాపు.
9. పార్టీలు మరియు సాక్షుల యొక్క గుర్తింపు మరియు చిరునామా నిర్ధారణ పత్రములు.
10. ఆదాయపన్ను చట్టము.

1. ఆస్తి యాజమాన్య హక్కులు (టైటిల్):-

ఆస్తి యొక్క యాజమాన్యహక్కు, ఆస్తి యొక్క స్వాధీనత మొదలగు విషయములు ఆస్థి కొనుగోలుదారు తప్పనిసరిగా పరిశీలించి తదనుగుణముగా ఆస్తిని కొనుగోలు చేయవలెను.ఆస్తి యొక్క యాజమాన్య హక్కు విషయమై విచారించు అధికారము రిజిస్టరింగ్ అధికారికి ఏ మాత్రము లేదని రిజిస్ట్రేషన్ రూల్ 58 నందు స్పష్టముగా చెప్పబడినది. ఈ విషయమై రిజిస్టరింగ్ అధికారి పాత్ర చాలా

తక్కువగా ఉన్నది. కనుక ఆస్తి కొనుగోలుదారు టైటిల్ విషయమై ఎన్‌కంబ్రెన్స్ సర్టిఫికేట్ (ఇసి) ద్వారా, స్థానిక విచారణ ద్వారా మరియు పేపర్ ప్రకటన ద్వారా తెలుసుకొనవలెను. అమ్మకందారుడు ఆస్తిని అమ్మడానికి పూర్తి హక్కులు కలిగిన సరియైన వ్యక్తి అనియు, ఆస్తి పై రిజిస్టర్డు లేక అన్ రిజిస్టర్డు ఋణ భారాలు గాని, తగాదాలు గాని, న్యాయపరమైన చిక్కులు గాని లేవనియు పూర్తిగా సంతృప్తి చెందవలసిన బాధ్యత కొనుగోలు దారుదే.

2. దస్తావేజు యొక్క అనువాద ప్రతి :-

రిజిస్ట్రేషన్ నిమిత్తము దాఖలైన దస్తావేజు, రిజిస్టరింగ్ అధికారికి అర్ధంకాని భాషలో ఉండి మరియు అట్టి భాష సాధారణంగా ఆ జిల్లాలో ఉపయోగించని భాష అయినపుడు, ఆ జిల్లాలో సాధారణముగా ఉపయోగించే భాషలో ఆ దస్తావేజు యొక్క అనువాద ప్రతిని మరొక నిజ ప్రతితో సహా రిజిస్టరింగ్ అధికారికి దాఖలు చేయవలెను.

3. హంసపాదులు, కొట్టివేతలు వగైరాలకు అటెస్టేషన్ :-

దస్తావేజులోని హంసపాదులు, ఖాళీలు, కొట్టివేతలు లేక మార్పులను ఆ దస్తావేజుపై సంతకము చేసిన వ్యక్తి (ఎగ్జిక్యూటెంట్) తన సంతకము లేదా పొట్టి సంతకము ద్వారా ధృవీకరించవలసి ఉంటుంది. దస్తావేజు నందలి పేజీలపై ఒకవైపు మాత్రమే వ్రాయవలెను. రెండోవైపు కార్యాలయమునకు సంబంధించిన ఎండార్స్‌మెంట్లు వ్రాయుట జరుగును.

4. ఆస్తి వివరణ మరియు మ్యాపులు :-

స్థిరాస్తి వివరణ సమగ్రం గాను, దానిని గుర్తించడానికి సరిపోయే విధంగానూ వ్రాయవలసి ఉంటుంది. పట్టణాల్లోని ఇండ్ల గురించి వివరించేటప్పుడు అవి ఏ రోడ్డుకు లేక ఏ వీధికి ఏ దిశలో ఉన్నాయో లేక ఏ రోడ్డుకు అభిముఖముగా ఉన్నాయో, వాటిలో ఇంతకు ముందు ఎవరు నివసించారో ప్రస్తుతము ఎవరు నివసిస్తున్నారో లేక ఎవరి ఆధీనములో ఉన్నవో, ఆ రోడ్డు లేక వీధిలోని ఇండ్లకు నంబర్లు ఉంటే వివరించబడే ఇంటి నంబరేదో మొదలగు వివరాలను దస్తావేజులో పొందుపరచవలెను. ఇతర ఇండ్లు మరియు భూముల గురించి వివరించేటప్పుడు, వాటికేమైనా పేర్లుంటే ఆ పేర్లను, అవి ఏ ప్రాంతములో ఉన్నాయో ఆ ప్రాంతపు వివరాలను, సదరు ఆస్తులలో పైకి కనిపించే విశేషాలను, వాటి చుట్టు ప్రక్కల గల ఆస్తుల వివరాలను పొందుపరచుచు, వీలైతే ప్రభుత్వ మ్యాపు లేక సర్వేల ఆధారంగా వివరించవలెను.

ఆస్తి వివరము వ్రాసేటపుడు వ్యవసాయ భూములైతే కొత్త, పాత సర్వే నెంబర్లు, సర్వే నంబరు యొక్క పూర్తి విస్తీర్ణం, అది కొంత భాగమైతే నాలుగు హద్దులు, విస్తీర్ణం, గ్రామము పేరు, పంచాయితీ

పేరు, మండలము మరియు జిల్లా పేర్లను విపులముగా వ్రాయాలి. ఆస్తి వివరములను స్పష్టముగా, పూర్తి సమాచారముతో వ్రాసినట్లైతే, ఈ సమాచారము ఇండెక్స్ నందు పొందుపరచబడును. తద్వారా ఎన్‌కంబ్రన్స్ సర్టిఫికేట్ (ఇ.సి.) నందు ఆస్తి యొక్క పూర్తి సమాచారము వచ్చును.

5. నిషిద్ధ ఆస్తుల జాబితా వివరములు :-

రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 సెక్షన్ 22-ఎ 1(ఎ) టు(ఇ) లలో ఉదహరించిన నిషిద్ధ జాబితాలో పొందుపరచబడిన ఆస్తులను కొనుగోలు చేసినట్లైతే దస్తావేజుల రిజిస్ట్రేషన్ నిరాకరించబడును. కావున కొనుగోలుదారు పై నిషిద్ధ జాబితాలో లేని ఆస్తులను మాత్రమే కొనుగోలు చేయవలెను. సదరు నిషిద్ధ జాబితాను గవర్నమెంటు ఇంటర్నెట్‌లో పొందవచ్చును. ఒక వేళ ప్రత్యేక మినహాయింపు లేమైనా ఉన్నట్లైతే సదరు జాబితాలోని ఆస్తులను కొనుగోలు చేయవచ్చును. కావున కొనుగోలుదారు ఆస్తి కొనుగోలు విషయమై పై వివరములను తెలుసుకొని వ్యవహరించవలెను.

6. స్టాంపు డ్యూటీలు, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజులు వగైరా చెల్లించు విధానము :-

దస్తావేజుల స్వభావమును బట్టి స్టాంపు డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు నిర్ధారించబడతాయి. స్టాంపు డ్యూటీని భారతస్టాంపు చట్టములోని షెడ్యూలు-1, మరియు 1ఎ ల ద్వారా నిర్ణయింపబడి ప్రస్తుతం అమల్లో ఉన్న రేట్ల ప్రకారమున్నూ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజును జి.ఓ.యం.యస్.నెం.463, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) డిపార్టుమెంటు, తేది.17.08.2013 మరియు జి.ఓ.యం.యస్.నెం.393, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) డిపార్టుమెంటు, తేది.26.11.2014 ప్రకారమున్నూ చెల్లించవలసియున్నది. మరియు యూజర్ ఛార్జీలను జి.ఓ.యం.యస్.నెం.456, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) డిపార్టుమెంటు, తేది.01-12-2015 ననుసరించి చెల్లించవలసియున్నది.

ప్రతి సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయమునకు సంబంధిత గ్రామము లేక పట్టణంలో నేషనలైజ్డ్ బ్యాంకు లో నాన్ డ్రాయల్ అకౌంటు ఉంటుంది. దస్తావేజు స్వభావము మరియు విలువను బట్టి పై జి.ఓ.లను అనుసరించి స్టాంపు డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు మరియు యూజర్ ఛార్జీలను ఆ కార్యాలయమునకు సంబంధించిన నాన్ డ్రాయల్ అకౌంటు నందు చలానా రూపములో జమచేయవలసి ఉంటుంది. జమ అయినట్లుగా చలానా మరియు బ్యాంక్ వారు ఇచ్చు రశీదును దస్తావేజుతో పాటు రిజిస్టరింగ్ అధికారి వారికి దాఖలు చేయవలసి ఉంటుంది.

7. ఫోటో గ్రాపులు మరియు వేలిముద్రలు :-

రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు దాఖలు చేయు దస్తావేజులలో క్రయ దస్తావేజుల కయితే రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908లోని సెక్షన్-32ఎ ననుసరించి సంబంధిత ప్రొఫార్మాలో అమ్మకము దారు మరియు కొనుగోలుదారుల

యొక్క ఫోటో గ్రాపులు మరియు వేలిముద్రలు వేయవలసివున్నది. అదే ఇతర దస్తావేజుల కయితే దస్తావేజు దాఖలు దారు ఫోటోగ్రాఫ్‌లు, వేలిముద్ర వేసిన ప్రొఫార్మా మాత్రం జత చేసినట్లైతే సరిపోతుంది.

8. ఆస్తి యొక్క రూటు మ్యాపు :-

ఆస్తి ఉన్న ప్రదేశమును తెలుపుతూ గీసిన రూట్ మ్యాపును దస్తావేజుకు జతచేయవలసి ఉన్నది. ముఖ్యముగా వ్యవసాయేతర ఆస్తులకు రూట్ మ్యాపు తప్పనిసరిగా జతచేయవలసి ఉంటుంది. సదరు గ్రామములో ఆస్తి ఉన్న ప్రదేశమునకు దగ్గరలో ఉన్న ముఖ్య ప్రదేశములను, ఉదాహరణకు ఆస్తికి దగ్గరలో ఉన్న గవర్నమెంటు ఆఫీసులు, దేవాలయములు, చర్చిలు, మసీదులు మరియు దేశనాయకుల విగ్రహాలు ఉన్న ప్రదేశములను మ్యాపులో చూపించినట్లైతే, సదరు ఆస్తి ఉన్న ప్రదేశమును సులభముగా గుర్తించగలుగుతాము.

9. పార్టీలు మరియు సాక్షుల యొక్క గుర్తింపు మరియు చిరునామా నిర్ధారణ పత్రములు.

దస్తావేజు నందలి పార్టీలు అనగా వ్రాసి యిచ్చిన వారు, వ్రాయించుకున్న వారు మరియు సాక్షుల యొక్క గుర్తింపు మరియు చిరునామా నిర్ధారణ పత్రముల కాపీలను దస్తావేజుతో పాటు దాఖలు చేయవలసివుంటుంది. ఉదాహరణకు పార్టీల మరియు సాక్షుల యొక్క పూర్తి చిరునామా గల ఆధార్ కార్డు, పాన్‌కార్డ్, పాస్‌పోర్టు, డ్రైవింగ్ లైసెన్స్ వగైరాలలో ఏదో ఒక దాని కాపీ దాఖలు చేయవలసివుంటుంది. ఇటీవల ఆధార్ కార్డు నెంబరును దస్తావేజులో పొందుపరుచుచూ దాని కాపీని దస్తావేజుకు తప్పని సరిగా జత చేయవలెనని ఆదేశములు జారీచేయబడినవి.

10. ఆదాయపన్ను చట్టము

క్రయ దస్తావేజులు దాఖలు చేయునపుడు దస్తావేజు విలువ ఒక లక్ష రూపాయలకు మించినట్లైతే కొనుగోలు దారు మరియు అమ్మకముదారుల యొక్క పాన్‌కార్డ్ నంబరు దస్తావేజు నందు ఉదహరించవలసి ఉంటుంది. ఒక వేళ పాన్‌కార్డ్ పొంది ఉండకపోతే సదరు వ్యక్తి వ్యవసాయేతర ఆదాయము కలిగినట్లైతే ఇన్‌కంటాక్స్ యాక్ట్ ప్రకారం ఫారం 60, అదే వ్యవసాయ ఆదాయము కలిగినట్లైతే ఫారం 61 రిజిస్టరు చేయవలసిన దస్తావేజుతో పాటు దాఖలు చేయవలసివుంటుంది.

2.2 దస్తావేజుల రిజిస్ట్రేషన్ ప్రక్రియ

దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్‌లోని వివిధ ఘట్టములు :

1. రిజిస్ట్రేషన్ చేయు ప్రదేశము
2. దస్తావేజు దాఖలుకు కాలపరిమితులు
3. దస్తావేజులను రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు సమర్పించ దగిన వ్యక్తులు
4. దస్తావేజు దాఖలు చేసినపుడు రిజిస్టరింగ్ అధికారి నిర్వహించవలసిన విధులు.
5. దస్తావేజు రిటర్న్.
6. దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్ నిరాకరణ గురించి.
7. అప్పీళ్ళు - అప్లికేషన్లు
8. ముఖ్యమైన ఇతర వివరములు.

1. రిజిస్ట్రేషన్ చేయు ప్రదేశము:-

రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908లోని సెక్షన్ 28 ప్రకారం స్థిరాస్తికి సంబంధించిన దస్తావేజులను ఆ స్థిరాస్తి ఏ ఉప జిల్లాలో ఉన్నదో ఆ ఉప జిల్లాకు చెందిన సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయములో రిజిస్ట్రేషన్ నిమిత్తము సమర్పించవలెను. ఒక వేళ అట్టి ఆస్తులు ఒకటి కంటే ఎక్కువ ఉప జిల్లాలో ఉంటే ఆ దస్తావేజును ఆస్తులున్న ఏ ఉపజిల్లాకు చెందిన సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయములోనైనా సమర్పించవచ్చును.

సెక్షన్-7 లోని సబ్ సెక్షన్-2 ద్వారా సంక్రమించిన అధికారాలను వినియోగించుకొని రాష్ట్ర ప్రభుత్వము రిజిస్ట్రేషన్ జిల్లాలలోని అన్ని సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయాలను ఆయా జిల్లాల రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయాలతో విలీనం చేయడము వల్ల రిజిస్ట్రేషన్ జిల్లా మొత్తము ఒకే యూనిట్‌గా మారింది. దీంతో జిల్లాలలోని ఏ సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయములోనైనా రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకొనుట సాధ్యమైనది.

దీనికి కొనసాగింపుగా ప్రభుత్వము" ఎక్కడైనా రిజిస్ట్రేషన్ ప్రక్రియ"కు అంకురార్పణ చేసి శ్రీకాకుళం జిల్లాను ఒక జిల్లాగా, మిగతా పన్నెండు జిల్లాలను ఒక రిజిస్ట్రేషన్ జిల్లాగా ప్రకటించి, ఈ పన్నెండు జిల్లాల్లోని ఆస్తిని ఈ పన్నెండు జిల్లాల్లోని ఏ సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయములోనైనా రిజిస్ట్రేషన్ చేసుకొనే అవకాశము కల్పించింది. కావున ఈ పన్నెండు జిల్లాల్లోని ఏ సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయములోనైనా దస్తావేజు దాఖలు చేయవచ్చును. అదే విధముగా శ్రీకాకుళం జిల్లాలోని ఆస్తులకు సంబంధించిన దస్తావేజులను ఆ జిల్లాలోని ఏ కార్యాలయములోనైనా రిజిస్టరు చేయించుకొనవచ్చును. ఇటీవల క్రొత్తగా అమరావతి రిజిస్ట్రేషన్ జిల్లాను ఏర్పాటు జేయడం జరిగింది.

2. దస్తావేజు దాఖలుకు కాలపరిమితులు :-

ఎ) వీలునామా కాని మరి ఏ ఇతర దస్తావేజునైనా సంతకము చేసిన తేదీ నుండి నాలుగు నెలల్లోగా రిజిస్ట్రేషన్ నిమిత్తము దాఖలు చేయవలెను. పలు వ్యక్తులు ఒక దస్తావేజుపై వేర్వేరు తేదీలలో సంతకములు చేసి ఉంటే, ప్రతి వ్యక్తి సంతకము చేసిన తేది నుండి నాలుగు నెలలలోగా అట్టి దస్తావేజును రిజిస్ట్రేషన్ మరియు పునర్ రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు సమర్పించవచ్చును.

బి) ఇండియాలో సంతకము చేసిన దస్తావేజు ఒక వేళ అత్యవసర కారణముల వల్ల లేక అనివార్య సంఘటనల వల్ల నిర్ణీత గడువు అనగా నాలుగు నెలల్లోగా రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు దాఖలు చేయబడనట్లైతే రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 లోని సెక్షన్ 25 లో చెప్పిన విధముగా దస్తావేజును సమర్పించే వ్యక్తి జాప్యమునకు గల కారణములను వివరిస్తూ, దానిని మాఫీ చేయవలసినదిగా కోరుతూ ఒక దరఖాస్తును కూడా సమర్పిస్తే ఆ దరఖాస్తును తన నివేదికతో రిజిస్టరింగ్ అధికారి తగు ఉత్తర్వుల కొరకు రిజిస్ట్రారుకు పంపవలసి ఉంటుంది. ఆ దరఖాస్తులో పొందుపరచిన కారణాలను పరిశీలించి రిజిస్ట్రార్ తనకు గల విచక్షణాధికారాలను ఉపయోగిస్తూ, జాప్యమును బట్టి రిజిస్ట్రేషన్ రుసుముకు పదిరెట్లు మించకుండా అపరాధ రుసుము విధిస్తూ జాప్యాన్ని మాఫీ చేస్తూ ఉత్తర్వులు ఇవ్వవచ్చును. జాప్యమును బట్టి విధించవలసిన అపరాధ రుసుములు ఈ క్రింది విధముగా నిర్ణయించబడి యున్నవి:

జాప్యము	అపరాధ రుసుము
1) ఒక వారము మించనపుడు	రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమునకు సమానంగా
2) నెలకు మించనపుడు	రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమునకు రెండురెట్లు
3) రెండు నెలలకు మించనపుడు	రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమునకు ఐదురెట్లు
4) రెండు నెలలు మించి నాలుగు నెలలు మించనపుడు	రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమునకు పదిరెట్లు

సి) విదేశాలలో సంతకమైన దస్తావేజును అది మన దేశమునకు చేరిన నాలుగు నెలల్లోగా రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు దాఖలు చేయవచ్చును.

డి) కోర్టు డిక్రీ నకలు లేక ఉత్తర్వు నకలు తయారైన నాటి నుండి నాలుగు నెలల్లోగా రిజిస్ట్రేషన్‌కు దాఖలు చేయవచ్చును.

ఇ) విదేశాలలో సంతకమైన దస్తావేజును, డిక్రీ లేక ఉత్తర్వు నకలును, నిర్ణీత గడువులోగా దాఖలు చేయలేక పోయినప్పుడు పై పేరా (బి) లో వివరించిన పద్ధతిని అనుసరించవలెను.

ఎఫ్) వీలునామా తప్ప మరి ఏ ఇతర దస్తావేజును అది సంతకము చేయబడిన నాటి నుండి 8 నెలల తరువాత రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు దాఖలు చేయుటకు అవకాశము లేదు.

3. దస్తావేజులను రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు సమర్పించ దగిన వ్యక్తులు : -

ఎ) రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 లోని సెక్షన్ 32 ననుసరించి దస్తావేజుకు సంబంధించిన (1) ఎగ్జిక్యూటెంటు గాని లేక క్లైమెంటు గానీ, లేక (2) అట్టి వ్యక్తి యొక్క ప్రతినిధిగానీ, అతడిచే అధికారము పొందిన వ్యక్తిగానీ, లేక (3) అట్టి వ్యక్తి లేక అతడి ప్రతినిధి లేక అతడి అసైనీచే సెక్షన్ 33లో వివరించిన ప్రకారము సంతకము చేయబడి, అథెంటికేట్ చేయబడిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ ద్వారా అధికారము పొందిన ఏజెంటు గానీ దస్తావేజును రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు దాఖలు చేయుటకు అర్హులు. ఒరిజినల్ దస్తావేజుపై వ్రాసి యిచ్చిన వ్యక్తి సంతకము చేసినను, అతను కారణాంతరాల వలన కార్యాలయమునకు వ్యక్తిగతముగా హాజరు కాలేని పరిస్థితులలో ఎవరికైనా అటెస్టెడ్ పవర్ ఇచ్చినట్లైతే ఆ వ్యక్తి ఎగ్జిక్యూటెంట్ తరపున దస్తావేజు దాఖలు చేయుటతో పాటు, సంతకము చేసిన విషయమును, ప్రతిఫలము ముట్టిన విషయమును ఒప్పుకొనవచ్చును.

బి) ఒక దస్తావేజును రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు సమర్పించడానికి గరిష్ఠంగా అనుమతించబడిన 8 నెలల గడువు లోగా ఆ దస్తావేజుకు సంబంధించిన ఎగ్జిక్యూటెంట్లు అందరూ వ్యక్తిగతంగా గానీ, ప్రతినిధి, అసైనీ లేక ఏజెంటు ద్వారా గాని రిజిస్టరింగ్ అధికారి ముందు హాజరై దస్తావేజుపై సంతకం చేసిన విషయాన్ని అంగీకరించాలని సెక్షన్ 34 నిర్దేశిస్తున్నది. అనివార్య కారణాల వలన ఎవరైనా అలా హాజరు కాలేకపోతే, అట్టి జాప్యం నాలుగు నెలలకు మించనట్లయితే, పై పేరా 2 (బి) లో వివరించిన ప్రకారము అపరాధ రుసుము చెల్లింపులకు లోబడి, రిజిస్ట్రారు తన విచక్షణాధికారముతో అట్టి జాప్యమును మన్నించుటకు అవకాశమున్నది.

సి) స్థిరాస్తి లావాదేవీలలో పెరిగి పోతున్న మోసాలు, నేరాలను దృష్టిలో ఉంచుకొని, వాటిని అరికట్టే ఉద్దేశ్యంతోరిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 ను సవరిస్తూ భారత పార్లమెంటు వారు సెక్షన్ 32-ఎ ను చేర్చడము జరిగినది. ఆంధ్రప్రదేశ్‌లో తేది.01.05.2002 నుండి అమలు అగునట్లుగా జి.ఓ.యం.యస్.నెం.198, రెవిన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-1) శాఖ, తేది.18.04.2002 ద్వారా ఉత్తర్వులు జారీ కాబడినవి. ఈ సెక్షన్ ప్రకారము రిజిస్టరింగ్ అధికారి ముందు రిజిస్ట్రేషన్ కోసం దస్తావేజును సమర్పించే ప్రతి వ్యక్తి తన పాస్‌పోర్ట్ సైజు ఫోటో గ్రాఫును, వేలిముద్రలను ఆ దస్తావేజుతో పొందుపరచాలి. ఇది అన్ని దస్తావేజులకు వర్తిస్తుంది. ఒకవేళ అట్టి దస్తావేజు విక్రయ దస్తావేజు అయినట్లైతే ఆ దస్తావేజులోని అందరు అమ్మకముదార్లు మరియు కొనుగోలు దార్ల ఫోటోగ్రాఫులను, వేలిముద్రలను తప్పనిసరిగా పొందుపరచాల్సి ఉంటుంది.

4. దస్తావేజు దాఖలు చేసినపుడు రిజిస్టరింగ్ అధికారి నిర్వహించవలసిన విధులు:-

ఎ) దస్తావేజులో వ్రాసి యిచ్చిన తేదీ సరిగా ఉన్నది లేనిది చూడవలెను.

బి) రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 లోని సెక్షన్ 32-ఎ ననుసరించి దస్తావేజు దాఖలు చేయువారి ఫోటో గ్రాఫులు మరియు వేలిముద్రల నమోదును చూడవలెను.

సి) ఆస్తి వివరము సమగ్రముగా వివరించినారో లేదో చూడవలెను. నాన్ అగ్రికల్చర్ ఆస్తి అయితే, ఆస్తికి సంబంధించిన రూట్ మ్యాప్ జతపరచినట్లు చూడవలెను.

డి) రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు దాఖలు చేసిన దస్తావేజులోని ఆస్తి, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 1908 లోని సెక్షన్22-ఎ క్రింద నిషిద్ధ జాబితాలో లేదని ధృవీకరించుకొనవలెను.

ఇ) మార్కెట్ విలువల కమిటీ నిర్ధారించిన విలువల ప్రకారము స్టాంపు డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజులను చలానా ద్వారా చెల్లించునట్లు చూడవలెను.

ఎఫ్) చలానా ద్వారా చెల్లించిన రుసుముకు రిజిస్టరింగ్ అధికారి రశీదు ఇవ్వవలెను.

జి) దస్తావేజుకు సంబంధించిన ఎగ్జిక్యూటెంట్లను, వారి గుర్తింపు మరియు చిరునామాల పత్రములను క్షుణ్ణముగా పరిశీలించి, వారిని ప్రశ్నించి, దస్తావేజుపై వారే సంతకము చేసిన విషయమును, ప్రతిఫలము ముట్టిన విషయమును ధృవీకరించుకొనవలెను.

హెచ్) సంబంధిత వ్యక్తుల ఆధార్‌కార్డ్ వివరములు దస్తావేజులో పొందుపరచబడినదీ లేనిదీ చూడవలెను.

ఐ) దస్తావేజులోని హంసపాదులు, ఖాళీలు, కొట్టివేతలను, దస్తావేజుపై సంతకము చేసిన వ్యక్తి (ఎగ్జిక్యూటెంట్) తన సంతకము లేదా పొట్టి సంతకము ద్వారా ధృవీకరించునట్లుగా చూడవలెను.

పైన ఉదహరించిన విషయములన్నియు పరిశీలించిన పిమ్మట, దస్తావేజు నందలి వివరములు కంప్యూటర్ నందు నమోదు కొరకు (ఇండెక్స్ కొరకు) కార్యాలయపు డేటా ఎంట్రీ ఆపరేటర్ ద్వారా డేటా ఎంట్రీ చేయించవలెను.

తదుపరి దస్తావేజుపై సంతకము చేసినట్లు అంగీకరించిన ప్రతి వ్యక్తి యొక్క సంతకమును, అడిషన్లు, ఒక వేళ అట్టి వ్యక్తి తరపున అతని ప్రతినిధి, గాని ఏజెంటు గాని అట్టి అంగీకారమును తెలిపినట్లైతే ఆ ప్రతినిధి లేక ఏజెంటు సంతకము, అడిషన్లు, దస్తావేజుపై సంతకము చేసినందుకు గాను రిజిస్టరింగ్ అధికారి సమక్షములో నగదు రూపేణ చెల్లించిన వివరమును, మరియు తన సమక్షములో ప్రతిఫలము పూర్తిగా గాని, కొంత భాగము గాని ముట్టినట్టు అంగీకరించిన వివరమును, రిజిస్టరింగ్ అధికారి దస్తావేజు ఎండార్స్‌మెంటు భాగములో నమోదు పరచవలెను. సెక్షన్ 52, 58 ల క్రింద దస్తావేజు వెనుక తన సమక్షములో వ్రాసిన అన్ని ఎండార్స్‌మెంట్ల క్రింద అదేరోజు రిజిస్టరింగ్ అధికారి సంతకము

చేసి తేది వేయవలెను. రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు సమర్పించిన ఏ దస్తావేజుకైనా వర్తించే సెక్షన్ 34, 35, 58 మరియు 59 లలోని నిబంధనలు అమలు చేయబడిన తరువాత, రిజిస్టరింగ్ అధికారి ఆ దస్తావేజు ఏ పుస్తకములో ఏ పేజీలో ఏ నంబరుతో కాపీ చేయబడినదో పేర్కొనుచు దానిపై రిజిస్టరు చేయబడినది అని సర్టిఫికేటును వ్రాయవలెను. అట్టి సర్టిఫికేటు క్రింద రిజిస్టరింగ్ అధికారి సంతకము చేసి, సీలు వేసి, తేదీ వేయవలెను. అప్పుడా దస్తావేజు ఈ చట్ట ప్రకారము రిజిస్టరైనదనియు, ఎండార్స్‌మెంటులోని వివరములు యధార్ధములని నిరూపితమగును. అయితే ప్రస్తుతము స్కానర్ వంటి ఎలక్ట్రానిక్ పరికరములను ఉపయోగించి దస్తావేజులను స్కానింగ్ చేసి సదరు ఇమేజ్‌లను భద్రపరచుచున్నాము. కనుక స్కానింగ్ చేయబడిన తరువాత దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్ పూర్తి అయినట్లు భావించవచ్చును.

5. దస్తావేజు రిటర్న్ :-

దస్తావేజును రిజిస్ట్రేషన్ కోసం ఎవరైతే సమర్పించారో ఆ వ్యక్తికి గాని, లేదా సెక్షన్ 52 క్రింద రసీదులో వ్రాత పూర్వకముగా అతడు నామినేట్ చేసిన వ్యక్తికిగాని తిరిగి (రిటర్న్) ఇవ్వవలెను.

6. దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్ నిరాకరణ గురించి :-

ఒక దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్‌ను నిరాకరించే సబ్ రిజిస్ట్రార్ నిరాకరణ ఉత్తరువును తయారు చేసి అందుకు గల కారణములను తన పుస్తకము నెం.2 లో రికార్డ్ చేసి దస్తావేజుపై “రిజిస్ట్రేషన్ నిరాకరించబడినది” అని ఎండార్స్ చేయవలెను. అట్టి దస్తావేజు యొక్క ఎగ్జిక్యూటెంట్ గాని, క్లైమెంటు గాని దరఖాస్తు చేసుకున్న మీదట అనవసర జాప్యము లేకుండా పుస్తకము నెం.2 లో రికార్డ్ చేసిన కారణముల ప్రతిని ఉచితముగా ఇవ్వవలెను.

ఆ విధముగా ఎండార్స్ చేసిన దస్తావేజును రిజిస్టరు చేయవలసినదిగా ఉత్తర్వులు లేనిదే ఏ రిజిస్టరింగ్ అధికారి కూడా దానిని రిజిస్ట్రేషన్ నిమిత్తము స్వీకరించరాదు.

7. అప్పీళ్ళు మరియు అప్లికేషన్లు :-

ఎ) సబ్ రిజిస్ట్రార్ ఉత్తరువుపై, అట్టి ఉత్తరువు తేదీ నుండి ముప్పది రోజులలోగా సంబంధిత రిజిస్ట్రార్‌కు, అప్పీలు లేదా అప్లికేషన్‌ను చేసికొనవచ్చును. రిజిస్ట్రార్ ఆ దస్తావేజును రిజిస్టరు చేయవలసినదిగా నిర్దేశించినట్లైతే అట్టి ఉత్తరువు జారీ చేసిన ముప్పది రోజులలోగా ఆ దస్తావేజును రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు సమర్పిస్తే, సబ్ రిజిస్ట్రార్ సాధ్యమైనంత వరకు సెక్షన్ 58, 59, 60లలో చెప్పిన పద్ధతిని అనుసరించి దానిని రిజిస్టరు చేయవలెను. అట్టి రిజిస్ట్రేషన్ మొదట ఆ దస్తావేజును రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు సమర్పించినప్పటి నుండి అమలులోనికి వచ్చును.

బి) ఒక వేళ రిజిస్ట్రారు అట్టి అప్పీలును లేక అప్లికేషన్‌ను తిరస్కరించినప్పుడు ఒక ఉత్తరువును తయారుచేసి, అందుకు గల కారణములను తన పుస్తకము నెం.2 లో రికార్డు చేయవలెను. సంబంధిత ఎగ్జిక్యూటెంటుగాని, క్లైమెంటు గాని దరఖాస్తు చేసుకుంటే అట్టి కారణముల ప్రతిని ఉచితముగా ఇవ్వవలెను. అట్టి తిరస్కరణ తేదీ నాటి నుండి ముప్పది రోజుల లోగా క్లైమెంటు గాని, అతడి ప్రతినిధి, అస్సైనీ లేక ఏజెంటు గాని సదరు దస్తావేజు యొక్క రిజిస్ట్రేషన్‌కు తగిన ఉత్తర్వులను జారీ చేయవలసిదిగా కోరుతూ సంబంధిత సివిల్ కోర్టులో దావా వేయవచ్చును.

8. కొన్ని ముఖ్యమైన ఇతర వివరములు :-

ఎ) **రిజిస్ట్రేషన్ వలన ప్రయోజనాలు:** రిజిస్టరైన నాన్-టెస్టమెంటరీ దస్తావేజు ఏ ఆస్తికి సంబంధించినదైనా, ఆ ఆస్తికి సంబంధించిన మౌఖిక ఒప్పందాలపై మరియు ప్రకటనలపై ఆధిక్యాన్ని కలిగి ఉంటుంది. ఒక వేళ ఆస్తి స్థిరాస్తి అయినట్లైతే ముందుగా వ్రాసుకొన్నప్పటికీ రిజిస్టరు కాని దస్తావేజులన్నిటిపై కూడా రిజిస్టరైన దస్తావేజు చట్టపరంగా ఆధిక్యతను కలిగి ఉంటుంది. (సెక్షన్ 48, 50)

బి) **తప్పనిసరిగా రిజిస్టరు కావలసిన దస్తావేజులు రిజిస్టరు కాకపోతే కలిగే పర్యవసానము :-**

తప్పనిసరిగా రిజిస్టరు కావలసిన దస్తావేజు రిజిస్టర్ కానట్లయితే, అది

1) అందులో చూపబడిన స్థిరాస్తిపై ఎటువంటి ప్రభావమును చూపజాలదు. మరియు 2) ఆ ఆస్తికి తద్వారా జరిగిన లావాదేవీకి సాక్ష్యముగా స్వీకరించబడదు. (సెక్షన్ 49)

సి) **ఎక్కువగా విధించబడిన రుసుము, జరిమానాల వాపస్:** రుసుము లేక జరిమానాలను ఎక్కువగా వసూలు చేసినప్పుడు లేక వసూలు చేసి ఎందుకు వసూలు చేశారో ఆ పనిని చేయనప్పుడు (ఉదా : జాప్యమును మన్నించనప్పుడు, రిజిస్ట్రేషన్‌ను నిరాకరించినప్పుడు) అట్టి ఫైన్ లేక ఫీజులను వాపస్ చేయుటకు రిజిస్ట్రారు ఉత్తర్వులు జారీ చేయవచ్చును. (రిజిస్ట్రేషన్ రూల్-185)

డి) **జరిమానాలను రద్దు చేయుట:** ఇన్స్‌పెక్టర్ జనరల్ తన విచక్షణాధికారమును ఉపయోగించి సెక్షన్ 25 లేక 34 కింద విధించిన జరిమానాలను పూర్తిగా రద్దు చేయవచ్చును లేదా కొంత తగ్గించవచ్చును. (సెక్షన్-70)

ఇ) **లోటు రుసుము వసూలు:** ఒక వేళ, ఒక దస్తావేజు రిజిస్టరైన తరువాత దానికి రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము చెల్లించబడలేదని లేక తక్కువగా చెల్లించబడినదని కనుక్కున్నప్పుడు, అట్టి రుసుమును లేక లోటు రుసుమును, ఆ దస్తావేజును రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు దాఖలు చేసిన వ్యక్తి నుండి భూమి శిస్తు బకాయిలవలె వసూలు చేయవచ్చును. (సెక్షన్-80-ఎ)

ఎఫ్) **మోసపూరిత చర్యలకు శిక్ష :** ఏ వ్యక్తి అయినా

1) ఉద్దేశపూర్వకముగా ఏదైనా వ్యవహారంలోగాని, విచారణలో గాని తప్పుడు వాంగ్మూలము ఇస్తాడో; లేదా

2) ఉద్దేశపూర్వకంగా రిజిస్టరింగ్ అధికారికి తప్పుడు నకలును లేక అనువాదాన్ని లేదా ప్లాను, మ్యాపుల తప్పుడు కాపీలను ఇస్తాడో; లేదా

3) వేరొక వ్యక్తిలా నటిస్తూ దస్తావేజును దాఖలు చేసినా, సంతకము చేసినట్లు అంగీకరించినా, వాంగ్మూలము ఇచ్చినా, లేక ఏదైనా వ్యవహారంలో గాని విచారణలోగాని పాల్గొన్నా; లేదా

4) ఈ చట్టము క్రింద శిక్షార్హమైన ఏ పనికైనా సహకరించినా;

అట్టి వ్యక్తి ఏడు సంవత్సరాల వరకు జైలు శిక్షతో లేక జరిమానాతో లేక రెండింటితో శిక్షింపబడవచ్చును. (సెక్షన్-82)

జి) **రిజిస్టరింగ్ అధికారి బాధ్యత :** సద్భావముతో తన అధికార హోదాలో రిజిస్టరింగ్ అధికారి ఏదైనా ఒక పనిని చేసినందుకు గాని లేక తిరస్కరించినందుకు గాని ఎట్టి వ్యాజ్యమునకు, దావాకు లేక డిమాండ్‌కు బాధ్యుడు కాడు. (సెక్షన్-86)

రిట్ పిటీషన్ నెం.37118/2014 పై గౌరవ హైకోర్టు వారు ఒక దస్తావేజు రిజిస్టరైన తరువాత ఆ దస్తావేజుపై పార్టీ సంతకములు అసలు వ్యక్తివి కావనీ, దస్తావేజు ఫ్యాబ్రికేటెడ్ అని నిరూపణ అయిన కేసులో సబ్ రిజిస్ట్రారును తప్పు పట్టుటకు అవకాశము లేదని తీర్పు యిచ్చియున్నారు.

హెచ్) **వ్యక్తిగత నివాసములో గాని జైలులో గాని దస్తావేజుల స్వీకరణ:** ప్రత్యేక కారణములను చూపిస్తూ ఎవరైనా అభ్యర్థిస్తే, సంబంధిత రిజిస్టరింగ్ అధికారి ఒక వ్యక్తి నివాసమునకు గాని అట్టి వ్యక్తి జైలులో వుంటే జైలుకు గాని, దస్తావేజులను రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు స్వీకరించుటకు, వీలునామాలను (సీల్డ్ కవర్లను) డిపాజిట్‌కు స్వీకరించుటకు, పవర్ ఆఫ్ అటార్నీలను అటెస్ట్ చేయుటకు లేక ఏ వ్యక్తినైనా విచారించుటకు వెళ్ళవచ్చును. శారీరక బలహీనత వలన కార్యాలయమునకు రాలేని వారు, జైలులో వున్నవారు, కోర్టుముందు హాజరగుటకు చట్టముచే మినహాయించబడిన వ్యక్తులు రిజిస్ట్రేషన్ కార్యాలయానికి రావలసిన అవసరం లేదు. (సెక్షన్లు-31,38).

2.3 వీలునామా

1. **వీలునామా అంటే ఏమిటి ?**

   ఒక వ్యక్తి తన చర లేదా స్థిరాస్తులకు సంబంధించి తన తదనంతరం జరగవలసిన ఏర్పాట్లను గూర్చి వ్రాసే దస్తావేజును వీలునామా అంటారు.

2. **వీలునామా వ్రాయుటకు వయోపరిమితి ఎంత ?**

   18 సంవత్సరములు నిండివుండి వ్యవహార జ్ఞానమును కలిగివుండాలి.

3. **వీలునామా దస్తావేజుకు స్టాంపు డ్యూటి ఎంత ?**

   స్టాంపు డ్యూటీ లేదు.

4. **వీలునామా దస్తావేజుకు రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు ఎంత ?**

   రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు రూ.500/-

5. **వీలునామా వ్రాసిన తరువాత రద్దు చేసుకునే అధికారం ఉన్నదా ?**

   వీలునామా వ్రాసిన వ్యక్తికి తన జీవిత కాలములో మార్పు చేసుకొనుటకు లేదా రద్దు చేసుకొనుటకు అధికారం ఉన్నది.

6. **వీలునామా వ్రాసిన తరువాత యింకనూ ఆస్తులను సంపాదించినట్లయితే మరియొక వీలునామా వ్రాసుకొనవచ్చునా ?**

   మరియొక వీలునామా వ్రాసుకొనవలసిన అవసరం లేదు. పాత వీలునామాకు అనుబంధముగా కొడిసిల్ వ్రాసుకొనవచ్చును.

7. **మైనరు వీలునామా వ్రాయవచ్చునా ?**

   వ్రాయకూడదు. కానీ, కోర్టు వారు గార్డియన్‌ను నియమించిన సందర్భములో వ్రాయవచ్చును. అయితే గార్డియన్‌కు 21 సంవత్సరముల నిండి వుండవలెను.

8. **మూగ, చెవిటి, గ్రుడ్డి వారు వీలునామా వ్రాయవచ్చునా ?**

   తాను చేయు పనిని తెలుసుకునే మానసిక స్థితిలో వున్న వారు వీలునామా వ్రాయవచ్చును.

9. **వీలునామా పత్రం రిజిస్ట్రేషన్ తప్పనిసరా ?**

   తప్పని సరి కాదు. కాని భవిష్యత్తులో తన తదనంతరము జరుగవలసిన ఏర్పాట్ల విషయమై వారసుల మధ్య తగాదాలు లేకుండా ఉండేందుకు రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుట మంచిది.

10. **వీలునామా వ్రాసిన తేదీ నుండి ఎన్ని రోజులలో రిజిస్ట్రేషన్‌కు దాఖలు చేయవలయును?**

    కాలపరిమితి లేదు.

11. వీలునామా రిజిస్ట్రేషన్ చేయుటకు కావలసినవి ఏమిటి ?

మరణ శాసనము (వీలునామా) వ్రాసినవారు రూ.500/-ల ఫీజును చెల్లించి యిరువురు సాక్షులతో మరియు ఆధార్ కార్డులతో రిజిస్టరింగ్ అధికారికి దస్తావేజును దాఖలు చేయవలసి ఉంటుంది.

12. వీలునామా వ్రాసిన వ్యక్తి రిజిస్ట్రేషన్‌ను చేయించకుండా కాలం చేసిన యెడల సదరు వీలునామాను రిజిస్ట్రేషన్‌కు దాఖలు చేయవచ్చునా ?

వీలునామా వ్రాసిన వ్యక్తి మరణ ధృవీకరణ పత్రముతో, వీలునామాలో నిర్వాహకుడిని పేర్కొని వుంటే అట్టి నిర్వాహకుడు గాని, ఇతరత్రా లబ్ధిదారు గాని, దానిని రిజిస్ట్రేషన్‌కు దాఖలు చేయవచ్చును.

13. పై 12వ ప్రశ్నకు ఏ విధమైన పద్ధతి అనుసరించవలెను ?

దాఖలు దారు 1) వీలునామా వ్రాసి చనిపోయిన వారి మరణ ధృవీకరణ పత్రము జతచేయవలెను. 2) సదరు దస్తావేజు రిజిస్ట్రేషన్‌కు దాఖలు చేయు అర్హత తనకు ఏ విధంగా ఉన్నదో వివరించవలెను. 3) చనిపోయిన వ్యక్తి యొక్క వారసుల, సాక్షుల మరియు లేఖరి యొక్క చిరునామాలతో బట్వాడా మరియు పత్రికా ప్రకటనల రుసుములను చెల్లించి రిజిస్ట్రేషన్‌కు దాఖలు చేయవచ్చును.

అప్పుడు రిజిస్టరింగ్ అధికారి వీలునామా విచారణ గురించి ఒక నోటీసును తయారు చేసి దానిని ఒక దినపత్రికలో ప్రకటింపజేసి, అట్టి నోటీసు ప్రతిని చనిపోయిన వ్యక్తి నివసించిన మరియు అతడి ఆస్తులు ఉన్న గ్రామముల పంచాయితీ/మున్సిపల్ కార్యాలయములలోను ప్రదర్శింపజేసి, వారసులకు, సాక్షులకు, లేఖరికి సమన్లు జారీచేసి, నిర్ణీత తేది నాడు విచారణ జరిపి, వీలునామా కర్తయే దానిపై సంతకము చేశాడనియు, ఆ వ్యక్తి చనిపోయాడనియు, దాఖలు దారు అందుకు అర్హుడే అనియు సంతృప్తి చెందితే ఆ వీలునామాను రిజిస్టరు చేయవచ్చును, లేని యెడల తిరస్కరించవచ్చును.

14. Will Enquiry జరిగి సదరు వీలునామా దస్తావేజును తిరస్కరించిన సందర్భములో అప్పీలుకు వెళ్లవచ్చునా ? అప్పీలు ఎవరికి చేసుకొనవలెను? అప్పీలు చేసుకొనుటకు కాలపరిమితి ఉందా ?

జిల్లా రిజిస్ట్రారు వారికి అప్పీలు చేసుకొనవచ్చును. తిరస్కరించబడిన నాటి నుండి 30 దినములలో అప్పీలు చేసుకొనవచ్చును.

15. రిజిస్టర్డ్ వీలునామా యొక్క నకలు ఎవరు పొందవచ్చును ?

మరణ శాసనము వ్రాసిన వ్యక్తి జీవించియుండగా వారికి మాత్రమే నకలు యివ్వబడును.

16. వీలునామా వ్రాసిన వ్యక్తి చనిపోయిన సందర్భములో నకలు ఎలా పొందవచ్చును ?

మరణ ధృవీకరణ పత్రముతో సదరు వీలునామా పత్రమును పొందుటకు ఎవరైనా నకలు కొరకు దరఖాస్తు చేసుకొనవచ్చును.

17. వీలునామా సీల్డు కవరులో భద్రపరచుట అనగానేమి ?

ఒక వ్యక్తి మరణశాసనం వ్రాసి దానిని ఒక సీల్డు కవరులో పెట్టి సదరు కవరును సంబంధిత జిల్లా రిజిస్ట్రారు వారి కార్యాలయములో గోప్యముగా భద్రపరచుకొనవచ్చును.

18. సదరు సీల్డు కవరు రద్దుచేసుకొనవచ్చునా ?

మరణశాసనము వ్రాసిన వ్యక్తి తన జీవితకాలములో యెప్పుడైననూ దానిని తిరిగి తీసుకొనవచ్చును.

19. వీలునామా వ్రాసి చనిపోయిన తరువాత సదరు సీల్డు కవరు తెరుచుటకు గల పద్ధతి ఏమిటి ?

వీలునామా వ్రాయించుకొనిన వారు గాని లేదా "testator" ద్వారా నియమించబడిన నిర్వాహకుడు గాని "testator" యొక్క మరణ ధృవీకరణ పత్రము, నిరూపణ దరఖాస్తులతో సదరు సీల్డు కవరు తెరువవలసినదిగా సంబంధిత జిల్లా రిజిస్ట్రారు వారిన్ని కోరవచ్చును."testator" మరణించినట్లుగా ధృవపరచుకొని సదరు వ్యక్తుల సమక్షములో సీల్డు కవరును తెరిచి 3వ పుస్తకములో కాపీ చేసిన తరువాత సదరు వీలునామాను తిరిగి సీల్డు కవరులో భద్రపరచటం జరుగుతుంది. అలాగే దరఖాస్తు దారుడు కోరితే సదరు దస్తావేజు యొక్క నకలు యివ్వటం జరుగుతుంది.

20. సీల్డు కవరుకు ఫీజు ఎంత ?

రూ. 1,000/-

21. ఒక వీలునామాను ఎంత మంది వ్రాయవచ్చును ?

ఒకరు లేదా ఒకరికి మించి ఎంత మందైనను వారి వారి ఆస్తులకు సంబంధించి ఒకే వీలునామాలో వ్రాసుకొనవచ్చును.

22. ఒక వీలునామాను ఒకరికి మించి వ్రాసుకున్న సందర్భములో వారిలో ఒకరు మాత్రమే చనిపోయినట్లయితే సదరు వీలునామా అమలులోకి వచ్చినట్లేనా?

సదరు వీలునామా మొత్తముగా అమలులోకి రాదు. చనిపోయిన వ్యక్తి చేసిన యేర్పాట్లు మాత్రమే అమలులోనికి వస్తాయి.

23. ఒక వీలునామాను ఒకరికి మించి వ్రాసుకున్న సందర్భములో ఒకరు మాత్రము చనిపోయియుండి, సదరు చనిపోయిన వ్యక్తి యొక్క ఏర్పాట్లు అమలులోకి వచ్చియుండి, రెండవ వ్యక్తి జీవితుడిగా యుండియున్న సందర్భములలో, సదరు రెండవ వ్యక్తి తను చేసిన ఏర్పాట్లకు సంబంధించి మార్పులు లేదా రద్దు చేసుకొనవచ్చునా ?

సదరు రెండవ వ్యక్తి చేసుకున్న ఏర్పాట్ల విషయమై మార్పులు లేదా రద్దు చేసుకొనవచ్చును.

2.4 పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ

1) **పవరాఫ్ అటార్నీ దస్తావేజు అనగా ?**

ఒక వ్యక్తి తన ఆస్తిని గాని తన వ్యవహారములను గాని తన తరపున నిర్వహించుటకు మరొక వ్యక్తిని నియమించుచూ వ్రాసెడి దస్తావేజును పవరాఫ్ అటార్నీ అంటారు.

2) **పవరాఫ్ అటార్నీ ఎన్ని రకములు ?**

1. జనరలు పవరు
2. స్పెషల్ పవరు

3) **జనరలు పవరాఫ్ అటార్నీ అనగా ?**

ఒక ప్రత్యేకమైన వ్యవహారమే కాక ఇతర వ్యవహారముల నిర్వహణకు ఉద్దేశించబడినది.

4) **స్పెషల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ అనగా ?**

ఒక ప్రత్యేకమైన వ్యవహారము నిర్వహించుటకు మాత్రమే ఉద్దేశించబడినది.

5) **పవర్ ఆఫ్ అటార్నీని రద్దు చేసుకొనవచ్చునా ?**

పవర్ వ్రాసి యిచ్చిన వారు రద్దు చేసుకొనవచ్చును. అయితే అది ఏజెంటు యొక్క ప్రయోజనాలతో కూడి ఉన్నప్పుడు ఏకపక్షముగా రద్దు చేయరాదు.

6) **పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ వ్రాసిన వ్యక్తి చనిపోయినట్లయితే సదరు పవర్ ద్వారా ఏజెంటు వ్యవహారములు చేయవచ్చునా ?**

పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ వ్రాసిన వ్యక్తి చనిపోయినట్లయితే పవర్ దాని అంతట అదే రద్దు అగును. ఏజెంటు ఏ విధమైన వ్యవహారములు జరుపుట కుదరదు. కాని అది ఏజెంటు యొక్క ప్రయోజనాలతో ముడిపడివున్నప్పుడు ప్రిన్సిపల్ చనిపోయినను పవర్ రద్దు కాదు.

7) **పవర్ తీసుకున్న వ్యక్తి (ఏజెంటు) మరొక వ్యక్తికి పవర్ యివ్వవచ్చునా ?**

ఇతరులకు బదలాయించరాదు. అయితే అట్టి పవర్‌లో స్పష్టముగా పేర్కొన్న మేరకు అధికారముల బదిలీకి అవకాశము ఉంటుంది.

8) **క్రయము మొదలగు వ్యవహారములు జరుపుటకు యిచ్చిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీలపై ఫీజు, స్టాంపులు ఎంతెంత ?**

ఎ) అట్టి జనరల్ పవర్‌పై మార్కెటు విలువ ప్రకారము 0.5% చొప్పున కనిష్ఠంగా రూ.1,000/-లు, గరిష్ఠంగా రూ. 20,000/-లు ఫీజు విధించవలెను.

బి) కుటుంబ సభ్యులకు యిచ్చిన పవర్‌పై రూ.1,000/-లు ఇతరులకు యిచ్చిన పవర్‌పై మార్కెటు విలువపై 1% చొప్పున స్టాంపు డ్యూటీ విధించవలెను.

9) పవర్ ఆఫ్ అటార్నీతో జరగబోవు రిజిస్ట్రేషన్‌కు ఏఏ పత్రములను జతపవరచవలెను?

పవర్ ఆఫ్ అటార్నీని పురస్కరించుకొని, జరపబోవు తదుపరి రిజిస్ట్రేషన్‌లకు సదరు పవర్ అమలులోనే ఉన్నదని మరియు ప్రిన్సిపల్ జీవించియున్నారని తెలియపరచుచూ ఒక అఫిడవిట్ దాఖలు చేయుచూ, ప్రిన్సిపల్ యొక్క ఫోటో మరియు వేలిముద్రలతో కూడిన సెక్షన్-32ఎ ఫారంను కూడా దాఖలు చేయవలెను.

10) అటెస్టెడ్ పవర్ అంటే ఏమిటి ?

"అటెస్టెడ్ పవర్" అనగా

ఎ) ప్రిన్సిపల్ ఇండియాలోనే నివసిస్తూన్నట్లయితే, ఏ రిజిస్ట్రేషన్ ఉపజిల్లాలో లేక జిల్లాలో నివసిస్తున్నాడో దానికి సంబంధించిన సబ్ రిజిస్ట్రారు లేక రిజిస్ట్రారు ముందుగాని,

బి) ప్రిన్సిపల్ విదేశములో నివసిస్తున్నట్లయితే, దగ్గరలోని నోటరీ, కోర్టు, జడ్జీ, మేజిస్ట్రేట్, భారత కౌన్సిల్ లేక వైస్-కౌన్సిల్, లేక కేంద్ర ప్రభుత్వ ప్రతినిధి ముందుగానీ,

సి) ప్రిన్సిపల్ ఇండియాలోనే రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 వర్తించని జమ్ము-కాశ్మీర్ లేక ఏదైనా వేరే ప్రాంతములో నివసిస్తున్నట్లయితే ఒక మేజిస్ట్రేట్ ముందు గాని,

ప్రిన్సిపల్ సంతకము చేసి, ఎవరి ముందైతే సంతకము చేశాడో ఆ అధికారిచే ఆ విషయాన్ని ధృవీకరింపజేస్తూ అటెస్ట్ చేయించిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ అని అర్ధము.

సాధారణంగా ఒక వ్యక్తి (ప్రిన్సిపల్) ఒకటి లేక అంతకు మించిన దస్తావేజులపై సంతకములు చేసియుండి, వాటిని సకాలములో రిజిస్ట్రేషన్ కొరకు దాఖలు చేయడానికి, రిజిస్టరింగ్ అధికారి ముందు హాజరై తను సంతకములు చేసిన విషయాన్ని అంగీకరించడానికి తనకు అవకాశము లేనప్పుడు తన తరపున ఈ పనులను నిర్వర్తించడానికి ఒక ఏజెంటును నియమిస్తూ "అటెస్టెడ్ పవర్" యివ్వడం జరుగుతుంటుంది. దీనికి రూ.20/-లు స్టాంపు, రూ.1,000/-లు ఫీజు అవసరము.

11) ఇతర దేశములలో ఉన్న వ్యక్తి తనకు గల ఆస్తుల వ్యవహారములను మేనేజ్ చేయుటకు పవర్ యివ్వవచ్చునా ? పద్ధతి ఏమిటి ?

విదేశములలో ఉన్న వ్యక్తి తాను వ్రాసిన పవర్ ఆఫ్ అటార్నీపై సంబంధిత పబ్లిక్ నోటరీ ముందు సంతకము చేసి, వారిచే ఆథెంటికేట్ చేయించాలి.

12) పై పద్ధతిలో పవర్‌ను పురస్కరించుకొని రిజిస్ట్రేషన్ చేయవచ్చా ?

సదరు పవర్ ఇండియాకు చేరిన 90 రోజులలో సంబంధిత జిల్లా రిజిస్ట్రారు వారికి తగిన స్టాంపు చెల్లించి, అట్టి చెల్లింపును పవర్‌పై నమోదు చేయించుకొనిన మీదట, దానిని పురస్కరించుకొని రిజిస్ట్రేషన్ చేయించుకొనవచ్చును.