భూమి కోసం

సంచిక : 3 ఫిబ్రవరి - 2008

భారతదేశ ఆర్థిక వృద్ధి, పేదరిక నిర్మూలనకు అనుసరించదగిన భూ విధానాలు

ప్రపంచ బ్యాంకు అధ్యయన కమిటీ సూచనలు

భూమి సమస్యను అధ్యయనం చేసి, సమస్యలను గుర్తించి, వాటి పరిష్కారాలకు సూచనలు ఇచ్చేందుకు ప్రపంచ బ్యాంకు ఒక అధ్యయన బృందాన్ని నియమించింది. భూ సమస్యలను విస్తృతంగా, లోతుగా ఈ బృంద నివేదిక చర్చించి ప్రపంచ బ్యాంకుకు పలు సూచనలు చేసింది. ఈ సూచనల సారాంశాన్ని పాఠకులకు ఇస్తున్నాం.

తాను అందచేస్తున్న నిధులు ఎలా ఖర్చు చేయాలి, ఎలాంటి ప్రాధాన్యతలు పాటించాలో ఈ అధ్యయన కమిటీ ప్రపంచ బ్యాంకుకు చెపుతోంది. సూటిగా చెప్పాలంటే ఈ అధ్యయన సూచనలను నిర్దిష్ట కాలపరిమితితో పూర్తి చేయడానికి ఆసక్తి చూపే రాష్ట్రాల ప్రాజెక్టులను మాత్రమే ప్రపంచ బ్యాంకు ఆమోదించాలని ఈ కమిటీ చెపుతోంది. కమిటీ సంక్షిప్త సూచనలలో మూడు భాగాలు వున్నాయి. అవి 1. సమస్య, 2. ప్రతిపాదించిన కార్యాచరణ 3. సూచిత సమయం. కమిటీ పేర్కొన్న సమస్య, సూచన, పరిష్కార ప్రాధాన్యతను యధాతథంగా ఇచ్చి, వాటికి అనుబంధంగా ఇచ్చిన ఉప సూచనల సారాంశాన్నిచ్చాం. భూ సమస్యలపై పనిచేసే సామాజిక కార్యకర్తల అవగాహనకు ఇది ఉపకరిస్తుందని భావిస్తున్నాం.

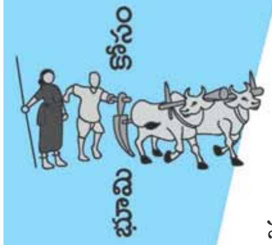
ప్రపంచబ్యాంకు అధ్యయన బృందం పేర్కొన్న సమస్యలు, చేసిన సూచన, ఉప సూచనలను చర్చించే ముందు భూములకు సంబంధించిన రికార్డుల గురించి కొంచెం తెలుసుకోవాలి.

భూములకు సంబంధించిన రికార్డులను రాత పూర్వక, రేఖారికార్డులగా వర్గీకరించవచ్చు.

మొదటివి భూమి స్వభావం, వర్గీకరణ తెలిపేవి. అంటే సర్వే నెంబరు, విస్తీర్ణం, మెట్టు (కుష్కి), పల్లం (తరి/మాగాణి), అది ప్రభుత్వ భూమా? ఇనామా లేక ప్రైవేటు (పట్టా) భూమా?, పట్టా, ఇనాందార్ల వివరాలు వంటి సమాచారాన్ని ఇవి తెలియ చేస్తాయి. ఇవి రాత రూపంలో గాని లేదా అచ్చురూపంలో గాని వుండవచ్చు.

రెండవ రకం రికార్డులు భూమి ఆకారం, భౌతిక స్థితి తెలిపేవి. భూమి ఎక్కడ వుంది, వైశాల్యం / విస్తీర్ణాన్ని కొలతలు వేయడానికి ఉపయోగపడే సమాచారం వీటిల్లో లభిస్తాయి. వీటిని

పేదలకు, పేదల గురించి పని చేసే కార్యకర్తలకు భూమి హక్కులకు సంబంధించిన చట్టాలు, వాటిలోని సమస్యలు, మారుతున్న పరిస్థితులు-సూచనలను అందించే ఉద్దేశంతో చేపట్టిన భూమి కోసం, మూడవ సంచికలో భారతదేశ భూమి విధానాలపై ప్రపంచ బ్యాంకు సూచనల వివరాలు, వాటిపై విశ్లేషణ అందిస్తున్నాం. వీటికి తోడు ఈ సంచికలో దేవాలయ భూముల పరిస్థితి, ప్రభుత్వ చర్యలు, పేదలకు ఉన్న అవకాశాలపై పి.ఎస్. అజయ్ కుమార్ ప్రత్యేక వ్యాసం అందిస్తున్నాం.



రేఖా (సర్వే) రికార్డులు అనవచ్చు. తెలంగాణలో నక్ష, టిప్పన్, ఆంధ్రాలో ఎఫ్.ఎం.బి., గ్రామ పటం అని పిలుస్తారు.

ఈ రెండు రికార్డుల పరిస్థితి, వాటి మధ్య వున్న తేడాలను గురించి మూడు ముఖ్యమైన సమస్యలను, సూచనలను నివేదిక పేర్కొంది. అవి ఈ విధంగా వున్నాయి.

భూమి రికార్డుల సమస్య:

రాత రూపంలో వున్న భూమి రికార్డులను కంప్యూటరీకరించినా అవి ఆచరణలోకి రావట్లేదు.

ప్రతిపాదిత కార్యాచరణ: రికార్డుల కంప్యూటరీకరణను విస్తరింప చేసి వాటిని సమన్వయపరచాలి. పూర్తిస్థాయిలో వినియోగంలోకి తేవాలి.

కాల పరిమితి: స్వల్పకాలికం

సూచనల సారాంశం: భూ పరిపాలనలో రావలసిన విధాన మార్పుల గురించి గ్రామీణాభివృద్ధి మంత్రిత్వ శాఖకు స్పష్టత లేదు. అందుచేత మార్గదర్శకాలను రూపొందించ లేకపోతుంది, కనీసం పైలట్ ప్రాజెక్టులకు సహితం ముందస్తు ప్రమాణాలు, షరతులను రాష్ట్ర ప్రభుత్వాలకు చెప్పలేక పోతుంది. దానిని నివారించడానికి నిపుణులతో కమిటీ వేయాలి.

భూమి రికార్డులలో అచ్చు (ప్రింటింగ్), రాత (చేతితో రాసిన), రేఖా చిత్రాల (భూమి కొలతల పటాలు, గ్రామ పటాలు వగైరా)కు చెందిన రికార్డులు వుంటాయి. వీటన్నింటినీ కంప్యూటర్లలోకి ఎక్కించే పనికి ప్రపంచబ్యాంకు నిధులు అందచేస్తుంది. ఈ విధంగా కంప్యూటరీకరించిన రికార్డులను ఉపయోగించడం, ఒకదానితో మరొకదాన్ని అనుసంధానం చేయటం జరగటం లేదు.

సమస్య: భూమి ఉన్న ప్రాంతాన్ని, వైశాల్యాన్ని సూచించే రేఖా చిత్రాలు సమగ్రంగా లేవు. అలాగే వాటికీ, రాతపూర్వక రికార్డులకీ మధ్య చాలా వ్యత్యాసాలున్నాయి. అయితే ఈ తేడాలు ఎంత తీవ్రంగా, విస్తృతంగా వున్నదీ విధాన నిర్ణేతలకు అవగాహనలేదు.

ప్రతిపాదిత కార్యాచరణ: ప్రస్తుతమున్న సమాచారానికి ఉపగ్రహ ఛాయాచిత్రాలను జోడించి రాష్ట్ర వ్యాప్తంగా భూమి పటాల సూచికను తయారు చేయాలి.

కాల పరిమితి: స్వల్పకాలికం నుండి మధ్య కాలికం

సూచనల సారాంశం:

భూమి రికార్డులలో సమాచారానికి, భూమి పైన వాస్తవ పరిస్థితులకు గల తేడాలకు రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు అధికంగా వుండటం ఒక కారణం. అందుచేత రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు తగ్గించి, భూమి శిస్తును వసూలు చేయాలి. దీనివల్ల అమ్మకాలు, కొనుగోళ్లు, తనఖాలు, కౌలు రిజిస్టరవుతాయి. తద్వారా భూ యాజమాన్యంలో వచ్చే మార్పులు నమోదు (రికార్డు) వీలవుతుంది.

విస్తీర్ణం చూపే రికార్డులకు, ఇతర రికార్డులకు ఉపగ్రహ చిత్రాలు అందచేస్తున్న చిత్రాలకు మధ్యగల తేడాల పరిష్కారానికి నూతన సాంకేతిక పద్ధతులను ఉపయోగించాలి, ఖర్చులు రాబట్టుకోవడానికి వినియోగదారుల నుండి వినియోగ చార్జీలు వసూలు చేయవచ్చు.

> ప్రపంచ బ్యాంకు నిధులతో కొన్ని రాష్ట్రాలలో భూ సర్వే నమూనా (పైలట్) ప్రాజెక్టులు జరుగుతున్నాయి. అందులో మన రాష్ట్రం లోని నిజామాబాద్ జిల్లా భూ భారతి ఒకటి. ఈ ప్రాజెక్టుల పరిశీలన నుండి అధ్యయన కమిటీ ఈ సూచనలు చేస్తుంది.

సమస్య: భూమికి సంబంధించిన వివిధ రకాల రికార్డుల మధ్య పొంతన కుదర్చడం, వాటిలో మార్పులు చేర్పులు సరిగ్గా నమోదు చేయడం జరగటంలేదు.

ప్రతిపాదిత కార్యాచరణ: రికార్డుల మధ్య సమన్వయం సాధించేదిశగా కొన్ని నమూనా(పైలట్) ప్రాజెక్టులను రూపొందించాలి. వీటి ద్వారా వచ్చిన ఫలితాలను, ప్రక్రియలను విస్తృత పరచటానికి, ఇతరులకు వాటిని అందచేయడానికి కావలసిన నిబంధనలను రూపొందించాలి.

సమయం: స్వల్పకాలికం నుండి మధ్య కాలికం.

సూచనల సారాంశం: ప్రజలకు భూమి రికార్డులు అందుబాటులోకి రాకపోవడం వల్ల కూడా వాటిలోని తప్పులను గుర్తించి సరిదిద్దటం జరగటం లేదు, దానివల్ల వాటి విశ్వసనీయత దెబ్బతింటుంది. అలాగే భారతదేశ పరిస్థితులకు తగిన సర్వే పద్ధతులు, వాటి ఖర్చుపై సరైన అవగాహన, అంచనాలు లేవు. వీటికోసం నమూనా

(పైలట్) ప్రాజెక్టులు చేపట్టాలి. భూమి రికార్డులకు, రిజిస్ట్రేషన్‌లకు పొంతన ఉండట్లేదు. వీటిని సమన్వయపరచటానికి కావాల్సిన వ్యూహాన్ని నిర్ణయించుకోవాలి.

పై మూడు అంశాల విశ్లేషణ: "భూమిని" సులువుగా అమ్మి/కొనే, లేదా కౌలుకు ఇచ్చుకునే సరుకుగా మార్చాలన్నది ప్రపంచబ్యాంకు ప్రధాన ఆలోచన. మొత్తం సమాచారాన్ని 'ఆన్‌లైన్'లో అందుబాటులోకి తేవాలంటే కంప్యూటరీకరణ చాలా అవసరం. కోనేరు రంగారావు కమిటీ కూడా ఇదే సూచించింది. రికార్డుల 'ఆటో అప్‌డేషన్' జరగాలని చెప్పింది. అంటే ఏమిటి? ఉదాహరణకు ఒక సబ్ రిజిస్ట్రారు కార్యాలయం కంప్యూటరులో భూమి అమ్మకం నమోదుకాగానే, ఆటోమేటిక్‌గా మిగిలిన అన్ని రికార్డులలో మార్పులు రైల్వే రిజర్వేషన్ మాదిరిగా జరిగిపోవాలి. కంప్యూటరీకరణ వల్ల భూమి రికార్డుల సమాచారాన్ని ప్రపంచంలో ఎక్కడ వుండైనా తేలికగా చూసుకునే వీలు కలుగుతుంది. పేదలకు సమాచారం సులువుగా అందుబాటులోకి వస్తుందనే వాదనతో ప్రపంచబ్యాంకు రికార్డుల కంప్యూటరీ కరణను దీనిని ముందుకు తోస్తుంది. అందుకు రాష్ట్రాలకు నిధులు (అప్పులు) కూడా అందచేస్తుంది. కంప్యూటర్లు, ఆన్‌లైన్ (ఇంటర్నెట్) ద్వారా వ్యవహారాలు నడిపే కార్పొరేట్ సంస్థలకు మాత్రం సమాచారం అందుబాటులోకి వస్తుందనేది నిజం.

ఈ విధమైన ఫలితాలు సాధిస్తారనే నమ్మకం కలిగించే రాష్ట్రాలకే నిధులు ఇవ్వాలని ప్రపంచబ్యాంకు అధ్యయన బృందం అంటుంది.

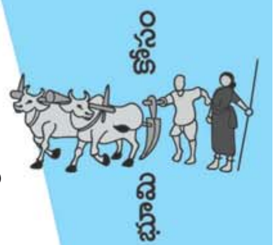
భూమి హక్కులు

సమస్య : అవకాశాలు అందుబాటులోలేని ప్రజల (disadvantaged groups) భూమి హక్కులు అస్పష్టంగా ఉండటం, వాటిని సాధించుకోలేకపోవడం

ప్రతిపాదిత కార్యాచరణ: ఉన్న చట్టాలను గురించి ప్రచారం, అవసరమైన చోట ఉన్న అవకాశలపై స్పష్టత తీసుకురావడం లేదా వారికి ఉన్న హక్కులను గుర్తించడం

సమయం: స్వల్పకాలికం నుండి మధ్య కాలికం

సూచనల సారాంశం: హిందూ వారసత్వ చట్టానికి 2005లో తెచ్చిన సవరణ, స్త్రీలకు వారసత్వ ఆస్తి హక్కును గుర్తించినా, వారిలో చైతన్యం లేకపోవడం వలన దాని ఫలితాన్ని పొందలేకపోతుంది. రెవెన్యూ భూముల స్వాధీనం కలిగి వున్నప్పటికీ ఆదివాసీలు, ఇతరుల హక్కులు గుర్తించబడలేదు. ఇందుకు చట్టాలపై అవగాహన కల్పించాలి.



ఆదివాసీలకు వ్యక్తిగత హక్కులు గాక, ఒక సమూహంగా ఉమ్మడి హక్కులు ఇవ్వవచ్చని, దీనివల్ల ఖర్చు కూడా తగ్గుతుందని అధ్యయన బృందం అభిప్రాయపడింది. ఇలా అంటూనే పెద్దఎత్తున భూముల వివరాలు ఎప్పటికప్పుడు నమోదు గాకపోవడం, రికార్డుల నిర్వహణ సక్రమంగా లేకపోవడంతో భూమి విలువ తగ్గిపోవడం, లీజు (కౌలు/అద్దె) మార్కెట్‌కు భూమి సరఫరా తగ్గిపోతుందని కూడా అంటున్నది.

పేదలకు భూమి

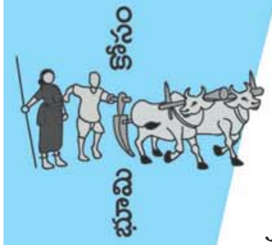
సమస్య: భూమిని మార్కెట్‌లోకి రానివ్వకుండా అడ్డుకుంటున్న పరిమితుల వల్ల పేదలకు భూమి అందుబాటులోకి రాకుండా పోతుంది. అది ఉత్పత్తిని దెబ్బతీయడంతో బాటు, మహిళలపై ప్రతికూల ప్రభావాన్ని చూపుతుంది.

ప్రతిపాదిత కార్యాచరణ: భూమిని కౌలు (లీజు)కు ఇచ్చేందుకు గల పరిమితులను, భూమి అమ్మకం మార్కెట్ల ఏర్పాటుకు గల అడ్డంకులను తొలగించి, వాటిని అభివృద్ధి చేయాలి.

సమయం: స్వల్పకాలికం నుండి మధ్య కాలికం

సూచనల సారాంశం:

భూ సంస్కరణల చట్టాలు, కౌలుదారీ చట్టాలు ఇక ఎంత మాత్రం పేదలకు భూమిని అందించలేవు. సరికదా అవి భూ మార్కెట్ల ఏర్పాటుకు అడ్డంకిగా వున్నాయి. కాబట్టి వాటిని రద్దు చేయాలి. అంతేగాక భూ సంస్కరణల చట్టాల ద్వారా లబ్ధిదారులకు లభించిన భూమిని లీజుకు ఇచ్చుకునే అవకాశం వుండాలి. భూ యజమాని - భూమి కావలసిన వారు సంప్రదించుకొని క్రయ విక్రయాలు జరుపుకోవాలి. అంతేగాక భూ సేకరణ చట్టం ప్రయోగించి భూమిని ప్రభుత్వం స్వాధీనం చేసుకోకూడదు. ఇందుకు ఆ చట్టాన్ని సవరించాలి.



ఆదివాసీ భూ సమస్య

సమస్య: ఆదివాసీల భూ పరాయీకరణపై వున్న నిషేధం నిరుపయోగం.

ప్రతిపాదిత కార్యాచరణ: ఈ చట్టాలకు తోడు భద్రతను మెరుగుపరచాలి, పాలన వికేంద్రీకరణలను వంటి ఇతర అవకాశాలను కూడా ఏర్పరచాలి.

సమయం: స్వల్పకాలికం నుండి మధ్య కాలికం

సూచనల సారాంశం: ఆదివాసీల చేతి నుండి ఆదివాసేతరులకు భూమి వెళ్ళకుండా నిషేధాన్ని అమలు పరచడం ఖర్చుతో కూడినదే గాక, దాన్ని అమలు చేయడం కూడా కష్టం.

ఆదివాసీ భూ బదలాయింపు నిషేధం 'సంరక్షణాతత్వం'. అది భూ పరాయీకరణను ఆపలేదు, సుస్థిర భూ యాజమాన్యాన్ని, అభివృద్ధిని సాధించక పోవడమే గాక భూమిని సమర్ధవంతంగా ఉపయోగించకుండా అడ్డుపడుతుంది.

'సంరక్షణాతత్వం' అంటే ఏమిటి? ఆదివాసీ లను పిల్లలుగాను ప్రభుత్వాన్ని తండ్రిగా భావించి వారిని సంరక్షించే బాధ్యత నెత్తికి ఎత్తుకోవడం. దీనివల్ల ఫలితం లేదని అధ్యయన అంటుంది. భూమిని అమ్ము కునే (బదలాయించే) హక్కును ఆదివాసీలకు వ్యక్తులుగా గాక, సమూహంగా ఇస్తే వారికి బాగా బేరమాడే శక్తి లభించి ఎక్కువ ఫలితాన్ని పొందుతారని కూడా అంటుంది.

> భూస్వాములు, ధనిక రైతుల వద్ద వున్న భూములను స్వాధీనం చేసుకొని పేదలకు పంచడం, వారివద్ద కౌలుదార్లుగా వున్న పేద రైతులకు రక్షణ కల్పించడం ద్వారా పేదలకు భూములు రావని, మార్కెట్‌లో భూమిని ఒక సరుకుగా మారిస్తే (అంటే అమ్ముకునే, కొనుక్కునే, లీజుకు తీసుకునే) పేదలకు భూమి లభిస్తుందని అధ్యయన బృందం అంటుంది. ఈ విధంగా చేయడానికి చట్టపరంగా వున్న అన్ని అడ్డంకులను తొలగించాలనేది వారి సూచన. అన్ని రకాల భూములు (పట్టా, ఎసైన్‌మెంటు అనే తేడా లేకుండా) స్వేచ్ఛగా మార్పిడి చేసుకునే వీలు కల్పించడం ద్వారా భూమిని మార్కెట్‌లో వస్తువులా మార్చవచ్చని తద్వారా పేదలకు భూమి / గరిష్టస్థాయిలో లబ్ది చేకూరుతుందని అంటుంది.

> దేనినైనా ఒక మార్కెట్ వస్తువు (సరుకు)గా మారిస్తే, కొనుగోలు శక్తి వున్న వారే కదా దాన్ని పొందుతారు? ఈ ప్రశ్న మనలాంటి సాధారణ మానవులకే గాని ప్రపంచబ్యాంకు మేధావులకు రాదు కదా?! భూమిని ఒక సరుకుగా మారిస్తే పేదవాడు అమ్మేసుకోగలుగుతాడు కాని కొనుక్కోలేడు. అయితే ఎంత భూమినైనా లీజుకు ఇచ్చుకుని, తీసుకునే స్వేచ్ఛ వుండాలని నివేదిక పదే పదే నొక్కి చెపుతూ వుంటుంది. దీన్ని డికోడ్ చేస్తే కార్పోరేట్ సంస్థలు ఎంత భూమిని అయినా స్వేచ్ఛగా కొనడం లేదా లీజుకు తీసుకోగలిగే పరిస్థితిని కల్పించాలి అని అర్ధమవుతుంది.

ఈ ఆరు సూచనలను కలిపి పరిశీలిస్తే మనకు తేలేదేమంటే,

1. భూమిని ఒక మార్కెట్ సరుకుగా మార్చాలి. అమ్ము కోవడానికి, కొనడానికి, లీజుకు ఇవ్వడానికి ఎటువంటి ఆటంకం లేకుండా వుండాలి.
2. ఇందుకు అవసరమైన మార్పులు చట్టాలు, నియమాలు, పాలన పద్ధతులలో తీసుకు రావాలి.
3. భూమి రికార్డులు, వాటిలోని సమాచారం యావత్తు కంప్యూటరీకరణ చెంది, ఇంటర్నెట్ ద్వారా అందుబాటులోకి రావాలి.
4. ఈ విధమైన పద్ధతులను విధానాలుగా మార్చుకునే (రాష్ట్ర) ప్రభుత్వాలకు మాత్రమే భూ కార్యక్రమాలకు మాత్రమే ప్రపంచ బ్యాంకు నిధులు మంజూరు చేయాలి.

ప్రైవేటు కార్పోరేట్ సంస్థలకు భూమి ఒక సరుకుగా అందుబాటులోకి రావాలన్నదే వీటి సారాంశం. అయితే ప్రైవేట్ / కార్పోరేట్ అనే మాట వుండవలసినచోట పేదలు అనే మాటను వాడటమే ప్రపంచబ్యాంకు అధ్యయన బృందపు తమాషా!

❏

ప్రపంచ బ్యాంకు నివేదికలో మన రాష్ట్ర వివరాలు

మొత్తం రాష్ట్ర ఆదాయంలో భూమి శిస్తు ద్వారా వచ్చే ఆదాయ శాతం గణనీయంగా తగ్గిపోతూ వస్తోంది. దీని వల్ల భూ యాజమాన్యం వంటి విషయాలలో ప్రభుత్వ శ్రద్ధ తగ్గిపోతోంది.

	1957-58	1970-71	1989-90
ఆంధ్రప్రదేశ్	28	17	1.1
మొత్తం దేశం	30.03	13.52	1.67

భూ సంస్కరణల వల్ల ప్రభావితమైన భూముల, కుటుంబాల శాతం

కౌలుదారీ సంస్కరణల వల్ల 0.75 శాతం జనాభాకి 3.48 శాతం సాగు భూమి సమకూరితే సీలింగు చట్టం వల్ల 3.81 శాతం జనాభాకి 8.34 శాతం భూమి సమకూరింది.

మన రాష్ట్రంలో గ్రామ నక్ష/పటాల పరిస్థితి

	గ్రామ నక్ష/పటాలు		కమతాల రేఖా చిత్రాలు	
		టిప్పన్	ఎఫ్.ఎమ్.బి	మొత్తం
మొత్తం	28400	37.17 లక్షలు	7.67 లక్షలు	84.85 లక్షలు
ఉపయోగకరంగా వున్నవి (శాతంలో)	62.19	49.39	78.89	65.96
చిరిగిపోయి/పాడయిపోయినవి	8.92	19.22	8.35	13.11
అందుబాటులో లేని/పోయినవి	28.89	31.40	12.76	20.93

భూ పరిపాలనా ఆధునీకరణ పరిస్థితి

- భూమి లావాదేవీల రిజిస్ట్రేషన్ కంప్యూటరీకరణ ప్రక్రియ పూర్తయ్యింది
- భూమి రికార్డుల కంప్యూటరీకరణ అయ్యింది కాని వాడుకలో లేదు
- 10 శాతం కన్నా తక్కువ గ్రామ నక్ష/పటం, టిప్పన్/ఎఫ్.ఎమ్.బిలకు డిజిటల్ రూపం ఇచ్చారు
- సరైన సమాచారం లేని కారణంగా నగర/ఆవాస ప్రాంతాల సర్వే/ ఆస్తుల కార్డుల జారీ జరగటం లేదు

భూమి కౌలు (లీజు)లో పాల్గొంటున్న కుటుంబాల శాతం

	1971	1981	1991	2001
ఆంధ్రప్రదేశ్	21.66	16.35	16.5	16.58
దేశం	25.81	18.45	13.27	11.57

భూ సమస్యల పరిష్కారానికి ప్రపంచ బ్యాంకు 'మందు'

'మందు' అనే మాటను మనం రెండు రకాలుగా ఉపయోగి స్తుంటాం. మొదటిది అనారోగ్యం వస్తే వేసుకునేది, రెండవది అనారోగ్యం తెచ్చుకోవడానికి వేసుకునేది. భూ సమస్యల పరిష్కా రానికి ప్రపంచ బ్యాంకు నిర్వహించిన అధ్యయనం, దాని సూచనల ను లోతుగా పరిశీలిస్తే తప్ప అది ఏ మందో చెప్పడం కష్టం.

భూ సంస్కరణలు అంటే ఏమిటి? రిటైర్డు ఐ.ఎ.ఎస్. అధికారి శ్రీ ఎస్.ఆర్. శంకరన్ ప్రకారం 'భూమి సంబంధా లను భూమిలేని పేదలకు అనుకూలంగా మార్చడమే భూ సంస్కరణలు'. అంటే భూస్వాముల వద్ద, ప్రభుత్వం వద్ద వున్న భూములను భూమిలేని పేదలకు పంచడం. పేదల వద్ద భూములు వారి చేజారకుండా పరిరక్షించడం.

లక్ష్యాలను సాధించడానికి మన భూ సంస్కరణల చట్టాలను రూపొందించారు. జమీందారీలు, జాగీర్దారులు, ముఠాలు, ఇనాంలు వంటి దోపిడి భూ సంబంధాల రద్దుకు చేసిన భూమి చట్టాలు వాస్తవ సాగుదారుకు భూమిపై హక్కు కల్పించడానికి ఉద్దేశిస్తే, భూ సంస్కరణల చట్టం, బిఎస్ఓ -15 వంటి నియమాలు భూస్వాముల, ప్రభుత్వ భూములను పేదలకు పంచేందుకు ఉద్దేశించినవి. ఇక ఆంధ్రప్రదేశ్ ఎసైన్‌మెంటు భూముల (బదలాయింపు) నిషేధ చట్టం 9/77, తెలంగాణా, ఆంధ్ర కౌలుదారీ చట్టాలు, నివేశ స్థలాల హక్కుల చట్టం, షెడ్యూల్డ్ ప్రాంతాల భూ పరాయికరణ నిషేధ చట్టం(1/70) వంటి చట్టాలు బడుగులు, పేదలు, పేద కౌలుదార్ల స్వాధీనంలో వున్న భూములు వారి చేజారకుండా కాపాడేందుకు ఉద్దేశించినవి.

రాజ్యాంగం ప్రకారం సమానత్వం - సోషలిజం రాజ్యం యొక్క ముఖ్య లక్ష్యాలు కాబట్టి చట్టాలను అమలుపరిచే యంత్రాంగం భూ పరిపాలనను పూర్తిగా తన ఆధీనంలోనే వుంచుకుంది. భూమి కొలత - రికార్డుల తయారీ (సర్వే - సెటిల్ మెంట్), వాటి నిర్వహణ, అజమాయిషీ (రెవెన్యూ), బదలాయిం పుల నమోదు (రిజిస్ట్రేషన్), ఈ మూడు శాఖలు పూర్తిగా ప్రభుత్వంలోనే అంతర్భాగాలుగా వున్నాయి.

వెనుకబడిన పేద దేశాల అభివృద్ధికి వారు అడిగినా, అడగకపోయినా సూచనలు చేయడం ప్రపంచ బ్యాంకు వారు తమ మీద వేసుకున్న బాధ్యత అనాగరిక ప్రజలకు నాగరికత నేర్పడం తెల్లవాని బాధ్యత అని పూర్వం అనేవారు). తనవద్దకు అప్పు కోసం వచ్చే వారికి తప్పక ఈ సూచనలు చేస్తారు. రాజకీయ నాయకులు ప్రతిపక్షంలో వున్నప్పుడు వాటిని షరతులు అంటారు. అదే అధికారంలో వుంటే సూచనలు (మాత్రమే) అంటారు. భూ సమస్యల పరిష్కారానికి కూడా ప్రపంచ బ్యాంకు కొన్ని సలహాలు ఇవ్వదలచింది.

ప్రపంచబ్యాంకుకు వున్న మరో సుగుణం ఏమిటంటే వారు ఏ రంగంపై సలహా ఇవ్వాలనుకున్నారో ముందుగా దాన్ని అధ్యయనం చేయిస్తారు. అయితే తాము ఎలాంటి సూచనలు చేయదలుచుకున్నారో అలాంటి నివేదికలను ఇచ్చే వారికే ఆ అధ్యయనాలు అప్పగిస్తారనేది లోపాయికారిగా అనుకునే మాట.

"భారతదేశ ప్రగతి, పేదరికం తగ్గుదలకు భూ విధానం" అనే ప్రపంచ బ్యాంకు అధ్యయన నివేదికలో భారతదేశంలో అభివృద్ధికి ఆటంకంగా వున్న భూ సమస్యపై అధ్యయనం చేసి పరిష్కారానికి కొన్ని సూచనలు చేసింది. భూ పరిపాలన, న్యాయ పరిపాలన, పరిశోధనల రంగంలో ఇప్పటికే పలు రాష్ట్ర ప్రభుత్వాలు బ్యాంకు నుండి దండిగా ఆర్థిక (అప్పు) సహాయం పొందుతు న్నాయి. గత ప్రభుత్వ హయాంలో మన రాష్ట్రం ఈ విషయంలో

చాలా "ముందుకు పోయింది''. ఈ అధ్యయనంలో తీసుకున్న దృక్పథం, వచ్చిన నిర్ణయాలు, చేసిన సూచనలు రాష్ట్రాల భూ పాలనను తీవ్రంగా ప్రభావితం చేస్తాయి.

ప్రపంచ బ్యాంకు నివేదిక, దేశంలోని భూ సమస్యలను ఆమూలాగ్రంగా విశ్లేషించింది. అందులో తిరుగులేదు. మన రాష్ట్రంలో మొత్తం సర్వే నెంబర్లు ఎన్ని, ఎన్నింటికి ఎఫ్.ఎం.బి. / టిప్పన్‌లు (ఎఫ్.ఎం.బి. - ఫీల్డ్ మేజర్‌మెంట్ బుక్ - పొలం కొలతల పుస్తకం) లేవు, ఎన్ని గ్రామ పటాలు గల్లంతైనాయి మొదలైన సూక్ష్మ సమాచారం (మన రాష్ట్ర భూ పరిపాలన కమీషనరుకైన తెలుసో లేదో) ఈ నివేదికలో వుంది. ప్రతి సమస్యను గుర్తించి, చర్చించి, అంతిమంగా పరిష్కారాన్ని సూచించడం ఈ నివేదిక గొప్పతనం. అయితే ఆ పరిష్కారం వద్దే అసలు (మడత) పేచి వుంది.

వీటిని చర్చించే ముందు యొక్క సమస్యల పరిష్కారంలో ప్రపంచ బ్యాంకు దృష్టి కోణం ఏమిటో తెలుసుకుందాం. భూ సమస్యలకు మనకు గల చారిత్రక నేపథ్య లక్ష్యాలను ముందుగా ప్రస్తావించుకున్నాం. భూమిని మార్కెట్‌లో ఒక సరుకుగా మార్చాలని, అలాచేస్తే పేదలకు భూమి అందుబాటులోకి వస్తుందని నివేదిక అంటుంది. ఈ అందుబాటులోకి రావడాన్ని భౌతికంగా భూమి లభించడంగా భావిస్తే పప్పులో కాలేసినట్లే. భూమి స్వేచ్ఛా మార్కెట్‌లో సరుకుగా మారితే దాని నుండి వారు (ప్రస్తుతం వున్నదాని కంటే) గరిష్టంగా లాభం పొందుతారని, ఆ విధంగా అది దేశ అభివృద్ధికి, పేదరిక నిర్మూలనకు దోహద పడుతుందని అంటుంది. ఒక మాటలో చెప్పాలంటే భూమి అమ్మకం-కౌలుకు ఎలాంటి విధానపరమైన, పాలన పరమైన ఆటంకం వుండకూడదు.

మరి, అలా జరిగేందుకు సమస్య ఏమిటి అని ప్రశ్నించు కొని కొన్ని నిర్ధారణలు చేసుకుని మార్పులను సూచించింది. ప్రపంచ బ్యాంకు నివేదిక మూడు ప్రధాన రంగాలలో మార్పును కోరుతుంది. ఇవి. 1. భూ పరిపాలనలోని సాంకేతిక అంశాలు 2. విధానాలు, 3. ప్రైవేటు భాగస్వామ్యం.

భూములు (హాయిగా) అమ్ముకోవాలంటే ఎలాంటి వివాదానికి అస్కారమివ్వని స్పష్టమైన యాజమాన్య హక్కు (టైటిల్) వుండాలి. ఈ హక్కులను నిర్ధారించే రికార్డులు అస్పష్టంగానూ, అగమ్యగోచరంగానూ వున్నాయి ఆ సమస్యను ముందుగా పరిష్కరించాలి. అందుకు మార్గం కంప్యూటరీకరణ / యాంత్రీకరణ. రైల్వే కంప్యూటరు రిజర్వేషన్ ఫక్కీలో భూ రికార్డుల యాంత్రీకరణ (ఆటో అప్ డేషన్) జరగాలి. ప్రస్తుతం వున్న రిజిస్ట్రేషన్ స్టాంపు డ్యూటీని బాగా తగ్గించాలి (తద్వారా కొనుగోళ్ళు, అమ్మకాలు పెరిగి, ప్రభుత్వానికి ఆదాయం కూడా పెరుగుతుందని ప్రపంచ బ్యాంకు అంటుంది). కావాలనుకుంటే ఆ నష్టాన్ని భూమి శిస్తు ద్వారా పూడ్చుకోవచ్చని నివేదిక చెపుతుంది.

భూమిని 'సరుకుగా' మార్చడానికి (అమ్మకం-కౌలు) అడ్డంకిగా వున్న విధానాలు, చట్టాలను మార్చాలి. ఉదాహరణకి 9/77 చట్టం డి పట్టా భూములను, 1/70 చట్టం ఆదివాసీ భూముల అన్యాక్రాంతాన్ని, తెలంగాణా, ఆంధ్ర కౌలు చట్టాలు స్వేచ్ఛా కౌలును, భూ సంస్కరణలు, పట్టణ భూ గరిష్ట పరిమితి చట్టాలు ఒక పరిమితిని మించి భూములను కలిగి వుండడాన్ని అనుమతించవు. అదేవిధంగా భూమి హక్కులకు సంబంధించిన కొన్ని సాంప్రదాయ హక్కులు, వాటికి లభించే న్యాయపరమైన రక్షణ (ఉదాహరణకు స్వాధీన, అనుభవహక్కు)లు కూడా ఇందుకు ఆటంకం.

సూటిగా, సంక్షిప్తంగా చెప్పాలంటే అనుమానానికి, అభద్రతకు వీలులేని యాజమాన్య (టైటిల్) హక్కుల నిర్ధారణ, స్వేచ్ఛగా కొనడం, అమ్మడం, కౌలు (లీజు)కు ఇచ్చుకునే అవకాశం వుండాలి. తద్వారా భూమి అంగడిలో ఒక సరుకుగా మారుతుంది.

ఇక ఆఖరుది భూ పరిపాలనలో ప్రభుత్వ - ప్రైవేటు భాగస్వామ్యం వుండాలి. సర్వే, భూమి రికార్డుల నిర్వహణ వంటి అంశాలలో కొత్త సాంకేతిక పద్ధతులు తేవడంతో పాటు వాటిని తెచ్చి, నిర్వహించే ప్రైవేటు సంస్థలను గుర్తించాలి. ఒకవేళ అటువంటివి లేకపోతే ప్రభుత్వమే శిక్షణ ఇచ్చి అవి ఏర్పడేందుకు ప్రోత్సహించాలి.

ఈ నివేదికలో ఉపయోగించిన భాషా, సాంకేతిక పదాలు, భూ పరిపాలనలో రావలసిన మార్పుల సూచనలు కోనేరు

రంగారావు కమిటీ నివేదికలో కూడా మనకు కనిపిస్తాయి.

నిజామాబాద్ జిల్లాలో పైలట్ ప్రాజెక్టుగా ప్రారంభించిన భూ భారతి (దాన్ని రాష్ట్రం అంతా విస్తరిస్తామని రెవెన్యూ మంత్రి ప్రకటించి వున్నారు) జిల్లా కలెక్టరు కార్యాలయాలు, సబ్ రిజిస్టరు కార్యాలయాలలో రికార్డుల కంప్యూటరీకరణ, ఇందిరక్రాంతి పథం పేదరిక నిర్మూలన సంస్థ -సెర్ప్‌లోని భూ విభాగం- ఇత్యాది కార్యక్రమాలు ప్రపంచ బ్యాంకు నివేదిక చెప్పిన వ్యవస్థాగత మార్పులలో అంతర్భాగాలు. వీటికి నిధులు సమకూర్చేదీ వారే. విధాన/చట్టాల మార్పులు, ప్రైవేటు భాగస్వామ్యాన్ని వేగిర పర్చాలని వారు తొందరపెడుతున్నారు. పాలనపరమైన నిధుల అవసరాలకు "ప్రాజెక్టుల"తో వచ్చే వారికి ఈ విషయమై "టార్గెట్స్" పెట్టాలని నివేదిక బ్యాంకుకు నర్మగర్భంగా సూచించింది.

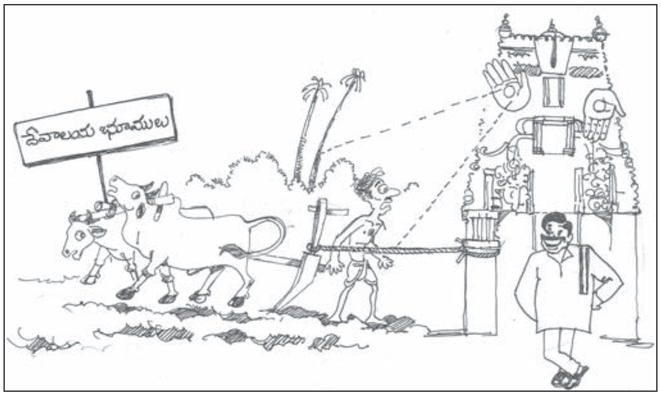
గతంలో సామాజిక ఉద్యమకారులు 'దున్నే వాడిదే భూమి' అన్నారు. నేడు ప్రపంచ బ్యాంకుకు అప్పు పడ్డ ప్రభుత్వాలు మాత్రం 'కొనేవాడిదే భూమి' అంటున్నాయి. భూ సమస్యను పరిష్కరించేది సామాజిక శక్తులా! మార్కెటు శక్తులా! చరిత్ర ఇవ్వవలసిన జవాబు.

- పి.ఎస్. అజయ్‌కుమార్

దేవాలయ భూములు - ప్రస్తుత స్థితి, పేదలకు అవకాశాలు

ఎజ్జి అప్పారావు, లోవ జగన్నాయకులు అనే ఇద్దరు సవర ఆదివాసీ యువకులు తమ మండలాలలో గల దేవాలయ భూముల వివరాలు ఇవ్వాలని శ్రీకాకుళం జిల్లా దేవాదాయ శాఖ సహాయ కమీషనరుకు సమాచార హక్కు చట్టం కింద దరఖాస్తు చేశారు. మండలాల వారీగా భూముల సమాచారం సేకరిస్తున్నామని అది పూర్తయ్యాక ఇస్తామని వారికి జవాబు వచ్చింది. ఇది జరిగి సంవత్సరం కావస్తుంది. ఆ సర్వే పూర్తి అయ్యిందీ, లేనిదీ తెలియదు. అయితే కోనేరు రంగారావు కమిటీ తమ నివేదికలో మాత్రం ఆ జిల్లా దేవాలయ భూములను 10, 560.24 ఎకరాలుగా పేర్కొంది. అలాగే అసలు దేవాలయ భూములు ఎంత అన్నది ఆ శాఖకే స్పష్టంగా తెలియదని కూడా వ్యాఖ్యానించింది.

మన రాష్ట్రంలో 3.76 లక్షల ఎకరాల దేవాలయ భూములు వున్నాయి. వాటిని 40,000 మంది కౌలుదార్లు సాగు చేస్తున్నట్లు ఒక అంచనా. దేవాలయ భూములు ఏనాటికైనా లభిస్తాయనే ఆశతో భూమిలేని వ్యవసాయ కూలీలు ముఖ్యంగా దళిత, వెనుకబడిన కులాల పేదలు వున్నారు. దేవాలయ భూములను దళిత పేదలకు ఇవ్వాలని చాలా కాలంగా దళిత సంఘాలు, ప్రజా సంఘాలు కోరుతున్నాయి. వామపక్ష పార్టీల ప్రజా సంఘాలు కౌలుదార్ల హక్కుల గూర్చి మాట్లాడుతూ వచ్చాయి. అయితే దేవుడి భూములపై దేవాలయ శాఖకు పూర్తిగా ఆధిపత్యం సిద్ధించి, ఆ భూములపై చర్యలు తీసుకోగలిగే సందర్భంలో ఎవరూ వాటిపై దృష్టి పెట్టడంలేదు.



భూమిలేని పేదలకు దేవాలయ భూములు లభించేం దుకు వున్న మార్గాలను చర్చించే ముందు వాటికి సంబంధించి కౌలుదార్ల సమస్యను అర్థం చేసుకోవాలి.

దేవాలయ భూములు -కౌలుదార్లు

దేవాలయ భూముల కౌలుదార్లను ఒకే వర్గంగా మనం చూడలేం. ఇందులో ఇతరత్ర భూమి, జీవనోపాధి లేకుండా కౌలు భూమిపై ఆధారపడి జీవించే పేద కౌలుదార్లు వున్నారు. మధ్యతరగతి, ధనిక వర్గాలకు చెందిన కౌలుదార్లు వున్నారు. వీరిలో చాలామంది తమ భూములను పేదలకు ఉప కౌలుకిచ్చి లబ్ధి పొందుతున్నారు. పైన తెలిపిన రెండు రకాల కౌలుదార్లలోనూ ఎవరి సంఖ్య ఎంత అనే వివరాలు ఎక్కడా లేవు. అయినా మొత్తం కౌలుదార్ల జాబితానైనా వుందా అంటే అనుమానమే.

పేద కౌలుదార్లు తక్కువగాను ఇతరులే అధిక సంఖ్యలో వుంటారని సాధారణ అనుభవం నుంచి చెప్పవచ్చు. ఇక ఉప కౌలుదార్ల వివరాలు అసలే బైటకి రావు.

మనకు రెండు కౌలుదారీ రక్షణ చట్టాలు వున్నాయి. అవి తెలంగాణ (1955), ఆంధ్ర (1956) రక్షిత కౌలుదారీ చట్టాలు. ఇవి నిజమైన కౌలుదార్లకు ఎంతవరకు ఉపయోగపడ్డాయో తెలీదు గాని దేవాలయ భూములను సాగుచేసే ధనిక వర్గాలకు మాత్రం బాగా ఉపయోగపడ్డాయి. దేవాలయ అధికారులతో లాలూచీపడి లోపాయికారిగా కౌలు ఒప్పందంలోకి వెళ్ళడం, ఆనక కౌలుదారీ చట్టం కింద "లిటిగేషన్"ప్రారంభించి సాగుచేసుకోవడం ఒక అలవాటుగా మారింది. ప్రైవేటు వ్యక్తులు సాలుకు 30 నుండి 40 వేల ఆదాయం పొందుతుంటే, దేవాలయానికి 4 నుండి 5 వందలే ఆదాయం వస్తుందని రంగారావు నివేదిక వాపోయింది.

దేవాలయ భూములు పంచమని ఎవరైనా ప్రభుత్వాన్ని అడిగితే కౌలుదారీ చట్టాలు భూ స్వాధీనానికి అడ్డంకిగా మారాయని ప్రభుత్వం తప్పుకునేది.

తొలగిన అడ్డంకి

ఆంధ్రప్రదేశ్ చారిటబుల్ అండ్ హిందూ రెలీజియస్ ఇన్‌స్టిట్యూషన్స్ అండ్ ఎండోమెంట్స్ చట్టం దేవాలయ భూములను కౌలుదారీ చట్టాల నుండి మినహాయించింది. దీనిపై కొందరు కౌలుదార్లు హైకోర్టుకు వెళ్లగా 1989లో హైకోర్టు చట్టంలోని సెక్షన్ 82 చెల్లదని రద్దు చేస్తూ తీర్పునిచ్చింది.

అదృష్టవశాత్తు రాష్ట్ర ప్రభుత్వం హైకోర్టు తీర్పుపై అప్పీలుకు వెళ్ళింది. సుప్రీంకోర్టు 29 ఆగస్టు 2003న హైకోర్టు తీర్పును రద్దు చేస్తూ ఉత్తర్వులు ఇచ్చింది. దీంతో పేద కౌలుదార్లు మినహా మిగిలిన అన్ని కౌళ్ళు రద్దయి భూములను స్వాధీనం చేసుకోవడానికి చట్టపరమైన మార్గం సుగమం అయ్యింది. సుప్రీంకోర్టు తీర్పు తరువాత రాష్ట్ర ప్రభుత్వం జి.ఓ. 379ని ప్రకటించింది.

సెక్షన్ 82 ఏం చెబుతుంది?

భూమిలేని పేద కౌలుదార్లను మినహాయించి మిగిలిన కౌలు హక్కులను సెక్షన్ 82 (1) రద్దు చేస్తుంది. సబ్ సెక్షన్ (2) భూమిలేని పేద కౌలుదారు అంటే ఎవరో నిర్వచించింది. ఒక కౌలుదారు తాను కలిగివున్న (స్వంతం, కౌలు, ఇతర విధాలుగా) భూమి 2.50 ఎకరాల పల్లం (తరి) (1.011715 హెక్టార్లు) లేదా 5.00 ఎకరాలు మెట్ట (కుష్కి) (2.023430 హెక్టార్లు), వ్యవసాయేతర ఆదాయం నెలకు 250 రూపాయలు లేదా సాలుకు 3000 రూపాయలు మించకుండా వున్నవాడని నిర్వచించింది.

పేదలకున్న రెండు అవకాశాలు

పైన తెలిపిన చట్టంలోని సెక్షన్ 82(1,2) పేద కౌలుదార్లకు రక్షణ కల్పించిన విషయం చూశాం. రాష్ట్ర ప్రభుత్వం జి.ఓ. 379 సెక్షన్ 5(2), 6(1), (2) ప్రకారం పేద కౌలుదార్లకు రెండు వెసులుబాట్లు కల్పించింది.

1. భూమి లేని పేద కౌలుదారు మార్కెటు విలువలో 75 శాతం చెల్లించి, ఆ కౌలు భూమిని కొనుక్కోవచ్చు. ఈ విలువ మొత్తాన్ని 4 సమ భాగాలు చేసి మొదటి భాగాన్ని ఎగ్రిమెంటు సమయంలో చెల్లించాలి. మిగిలిన 3 భాగాలను, 3 సంవత్సరాల కాల వ్యవధిలో 6 శాతం వడ్డీతో ఫాయిదాల కింద తీర్చాలి. ఈ పద్ధతి ద్వారా భూమిని పొందిన ఆసామి 5 సంవత్సరాల వరకు దానిని అమ్మకూడదు.
2. ఇక రెండవ వెసులుబాటు, మార్కెటు కౌలు రేటులో 2/3 వంతును చెల్లిస్తూ కౌలును కొనసాగించవచ్చు. ఈ రెండు అవకాశాలలో దేనినైనా ఒకదాన్ని వినియోగించుకోమని కోరుతూ దేవాదాయ శాఖ ఫారం-2లో పేద కౌలుదారుకి నోటీసులు పంపించాలి.

వాస్తవంగా ఏం జరుగుతోంది

దేవాలయ భూములను పేదలకు ఇవ్వడానికి కౌలుదారీ చట్టాలు అడ్డుగా వున్నాయని చెపుతూ వచ్చిన ప్రభుత్వాలు, నేడు ఆ అడ్డులేకపోయినా స్పందించటం లేదు. సెక్షన్ 82(2) ద్వారా పేద కౌలుదార్లకు 75 శాతం మార్కెట్ రేటుపై కొనుక్కునే అవకాశం వున్నా వారికి అవకాశం ఇవ్వటం లేదు. పేద కౌలుదార్ల చేతిలో భూమి వుంటే, కౌలు రద్దయిందనీ స్వాధీనం చేసుకొని వేలం వేస్తున్నారు.

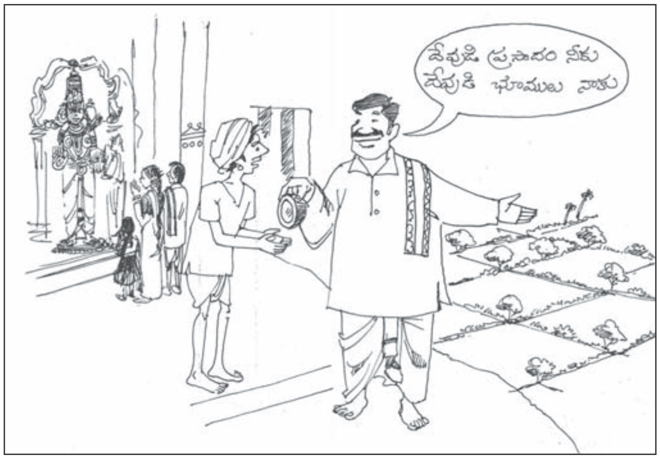
వేలంలో పాల్గొనే వారు ముందుగా ధరావతు కట్టాలి. విశాఖ జిల్లా అనకాపల్లి మండలం సీతనగరం గ్రామానికి చెందిన సర్వే నెంబరు 22లోని 25 ఎకరాలకు వేలంలో పాల్గొనేవారు ఎకరాకి 10,000 రూపాయలు ధరావతు కట్టాలనడంతో ఆ పంచాయితీ ప్రజలు చేతులెత్తేశారు. చివరికి ఒక మంత్రివర్యుని అనుచరులు వాటిని చేజిక్కించు కున్నారు (ఆ వేలం ఎక్కడ, ఎప్పుడు, ఎలా జరిగిందో ఆ దేవుడికి కూడా తెలీదు).

అసలు దేవాదాయ భూమి ఎంతవున్నదనే స్పష్టత ఆ శాఖకే లేదని రంగారావు కమిటీ చేసిన వ్యాఖ్యను పైన ప్రస్తావించు కున్నాం. కమిటీ నివేదికలో ఇచ్చిన వివరాల ప్రకారం శ్రీకాకుళం జిల్లాలో దేవుడి భూమి 1984-85లో 11,830.90 ఎకరాలు, 2005 మే నాటికి అది 10,560.24 ఎకరాలు. మిగిలిన జిల్లాల పరిస్థితి అదే. భూముల వివరాలే సరిగ్గా లేనప్పుడు ఇక కౌలుదార్ల వివరాలు, అందులో పేదల భోగట్టా ఎక్కడ వుంటుంది?

భూముల వివరాలు సరిగా లేకపోవడం, కౌలుదారి చట్టం నుండి వచ్చిన చట్టబద్ధమైన మినహాయింపును ఆ శాఖలో అవినీతి, 'అదనపు' ఆదాయం పెరగడానికి దోహదపడ్డాయి. పేద కౌలుదార్లు వున్నచోట మీ కౌలు రద్దుయిందని నోటీసులు జారీ చేసి భూములు స్వాధీనం చేసుకుంటుంది. ధనికులు కౌలుదార్లుగా వున్నచోట లోపాయికారిగా లాలూచి వేలం పాటలు నిర్వహిస్తుంది. బహిరంగంగా వేలం నిర్వహించాలని సుప్రీంకోర్టు ఆదేశించినా 95 నుండి 98 శాతం రహస్యంగానే సాగుతున్నాయని రంగారావు కమిటీయే వ్యాఖ్యానించింది.

వాస్తవ పరిస్థితికి అద్దం పట్టని రికార్డులు- రంగారెడ్డి జిల్లా అనుభవం

రంగారెడ్డి జిల్లా యాచారం మండలం నందివనపర్తి గ్రామానికి చెందిన ఓంకారేశ్వరస్వామి దేవాలయానికి నందివనపర్తిలో 42-00 ఎకరాలు, నజ్‌దిక్ సింగారంలో 1289.00 ఎకరాలు, మొత్తం 1,331-00 ఎకరాల భూమి వుంది. దేవాదాయ శాఖ రికార్డు ప్రకారం ఈ మొత్తం భూమిని నజ్‌దిక్ సింగారం శివారు (మదిర) తాటిపర్తి



గ్రామానికి చెందిన 25 కుటుంబాలు 360 ఎకరాలు సాగు చేస్తున్నాయి. అంటే సగటున కుటుంబానికి 14 ఎకరాలు. చట్టంలోని సెక్షన్ 82(2) నిర్వచనం కింద వీరు పేదలు కాదు. అందుచేత 82(1) అనుసరించి కౌలు హక్కులు రద్దయినట్లుగా ఆ శాఖ వారికి నోటీసులు పంపించింది. అది కూడా అంగ్రేజీలో.

వాస్తవం ఏమిటంటే దేవాదాయ శాఖ వద్ద వున్న కౌలుదార్ల జాబితా 5 దశాబ్దాల పాతది. నేడు 75 కుటుంబాలు ఆ భూమిని సాగు చేస్తున్నాయి. అంటే సగటున 4 ఎకరాలు. వీరందరూ దళితులు, వెనకబడిన కులాల పేదలు.

నజ్‌దిక్ సింగారానికి చెందిన దళిత మహిళ బత్తుల సత్తమ్మ హైకోర్టులో కేసువేసి సెక్షన్ 82(2) కింద తనకు గల అవకాశాన్ని ఇవ్వాలని, అందుకు దేవాదాయ శాఖను ఆదేశించాలని కోరింది. అలాంటి క్లయిములు వున్నవారందరూ, అసిస్టెంట్ కమీషనర్లకు దరఖాస్తులు (మీరే) చేసుకోండని కోర్టు ఒక సలహా ఇచ్చింది. అది బాగానే వుంది. కాని వారికి సహాయం చేసే నాధుడు ఎవరు?

దేవాలయ భూములపై కోనేరు కమిటీ ముఖ్యమైన సూచనలు- ప్రభుత్వ చర్యలు

- 6 సంవత్సరాల కౌలు కాలాన్ని 3సంవత్సరాలకి తగ్గించాలని, కౌలుకిచ్చే ప్రక్రియ పారదర్శకంగా వుండాలని, ప్రభుత్వ సంస్థ ద్వారా (ఇందిరాక్రాంతి పథం, మహిళా పొదుపు సంఘాలు వగైరా) పేదలు కౌలుకు తీసుకునే వీలు కల్పించాలనే సూచన 7.2ను ప్రభుత్వం జి.ఓ నెం. 1191, తేది 7-9-2007 ఉత్తర్వుల ద్వారా "న్యాయపరమైన చిక్కులు" వస్తాయని తిరస్కరించింది.

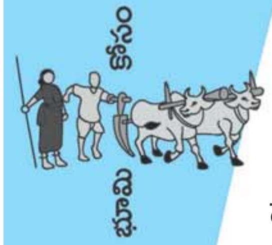
ఆంధ్రప్రదేశ్‌లో దేవాదాయ భూముల వివరాలు

క్ర.స.	జిల్లా పేరు	*1984-85*లో పరిస్థితి	మే *2005* నాటికి పరిస్థితి
1	శ్రీకాకుళం	11,830.90	10,560.24
2	విజయనగరం	8,278.72	15,234.79
3	విశాఖపట్నం	-	19,683.83
4	తూర్పు గోదావరి	17,278.68	16,950.19
5	పశ్చిమ గోదావరి	9,512.66	11,950.19
6	కృష్ణా	14,678.32	25,622.52
7	గుంటూరు	40,199.44 1/2	24,030.33
8	ప్రకాశం	31,366.68	32,239.66
9	నెల్లూరు	21,260.09	1,987.11
10	కర్నూలు	26,554.90	57,088.66
11	కడప	10,386.59	10,670.23
12	అనంతపురం	28,820.88	33,427.40
13	చిత్తూరు	16,115.22	12,155.61
14	హైదరాబాదు డివిజన్ 4	-	-
15	ఖమ్మం	11,270.14	13,535.31
16	వరంగల్	3,380.38	4,291.33
17	నల్లగొండ	5,580.55	13,245.19
18	నిజామాబాదు	18,530.39	29,130.22
19	కరీంనగర్	589	2,065.231
20	ఆదిలాబాదు	-	3,074.000
21	మహబూబ్‌నగర్	30,384.37	24,130.22
22	మెదక్	-	3,791.11
23	రంగారెడ్డి	5,073.79	7,863.15
24	హైదరాబాదు (జంటనగరాలు)	48.52+1000 చ.గ.	3,000.19+1 చ.గ.

ఆధారం: దేవాదాయశాఖ కమీషనర్ వారి కార్యాలయం - పైన తెలిపిన పట్టికలోని అంకెల తేడాలు సంబంధితశాఖ తెలిపినవే.

✤ అదేవిధంగా పేదలు కాని వారి ఆధీనంలో దేవాలయ భూములు వుంటే వారిని భౌతికంగా తొలగించాలని, పేదల ఆక్రమణలో వుంటే అందులో కొంత మొత్తాన్ని ప్రభుత్వ సంస్థలకు (పైన తెలిపిన) విక్రయించాలనీ, ఎవరు పేదలో తేల్చే అధికారం దేవ (ఆదాయ), ధర్మ (ఆదాయ) అసిస్టెంట్ కమీషనరుకు గాక రెవెన్యూ డివిజన్‌లో అధికారికి ఇవ్వాలనే సూచన 7.3ని కూడా ప్రభుత్వం అదే జి.ఓ. ద్వారా తిరస్కరించింది.

ఆ విధంగా ప్రభుత్వం రంగారావు సూచలనే కాదు, తాను చేసి చట్టం (1987), ఉత్తర్వుల (2003) స్ఫూర్తిని నీరుగార్చింది. ఎస్సీ కార్పొరేషన్, ఇందిరా క్రాంతి పథంలోని భూమి కొనుగోళ్ళ పథకంలో నిధులు ఖర్చు కాకుండా మురిగి



పోతున్నాయి. మరోవైపున చట్టం ఇచ్చిన వెసులుబాటును పేద కౌలుదార్లు పొందలేకపోతున్నారు.

ప్రభుత్వం పేదరిక నిర్మూలనకు ఏర్పాటు చేసిన వివిధ ఏజెన్సీల ద్వారా దేవాలయ భూములను కొని లేదా కౌలుకు తీసుకొని పేదలకు ఇవ్వడానికి చట్టపరంగా ఎలాంటి ఆటం కమూ లేదు. గుంటూరు జిల్లా అడిగొప్పుల గ్రామంలో ఈవిధంగా దేవాలయ భూమిని కొని అక్కడ దళితులకు పంచారు. నక్సలైట్ ఉద్యమం వైపు ఆకర్షితుల వుతున్నారని, కాబట్టి భూమి ఇవ్వాలని ఎస్పీ తెచ్చిన వత్తిడే అందుకు కారణం. ప్రజలకు దీనిద్వారా ప్రభుత్వం ఏ విధమైన సంకేతాలు ఇవ్వదల్చుకుందనేది పెద్ద ప్రశ్న.

మనం ఏం చెయ్యాలి?

అ. ఈ సంచికలో జిల్లాల వారీ దేవాలయ భూముల వివరాలను (కోనేరు రంగారావు నివేదిక నుండి) ఇస్తున్నాం. మీ జిల్లాలలో దేవాలయాల వారీగా భూముల వివరాలను సేకరించాలి. ఇందుకు సమాచార హక్కు చట్టం వుంది.

ఆ. భూముల వివరాల ఆధారంగా గ్రామాలలో సర్వే నిర్వహించాలి. సాగులో వున్నవారు పేదలైతే (పేదవాడి నిర్వచనం వ్యాసంలో వుంది) చట్టంలోని సెక్షన్ 82 అనుసరించి అసిస్టెంట్ కమీషనరు, దేవాదాయ ధర్మాదాయ శాఖ వారికి దరఖాస్తు చేయించాలి.

1. మార్కెట్ రేటులో 75 శాతం చెల్లించి కొనుక్కోవటం
2. లేదా మార్కెట్ కౌలు రేటులో 2/3 వంతు చెల్లించి కౌలుదారుగా కొనసాగటం. దేనినైనా కౌలుదారు కోరవచ్చు.

ఇ. గ్రామ సర్వేలో ధనికులే భూమిని సాగు చేస్తుంటే కౌలు వేలం ఎక్కడ జరిగింది? ఎప్పుడు జరిగింది? ఎంతకు కౌలు వేలం పాడారనే విషయాలను సేకరించాలి. ఇందుకు ఆర్‌టిఐని ఉపయోగించవచ్చు.

ఈ. ఎటువంటి కౌలు ఒప్పందం లేకుండా ధనికులు సాగు చేస్తున్నా లేదా ఉప కౌలుకు ఇచ్చినా ఆ భూములు స్వాధీనం చేసుకోవాలని కోరాలి.

ఉ. పేదలకు దేవాలయ భూములను ఇవ్వాలని డిమాండ్ చేయాలి. ❑

Book Post

భూమి కేంద్రం

To

వాసన్
12-13-450, వీధి నెంబరు 1, తార్నాక
సికింద్రాబాదు - 500017
ఫోన్: 040-27015295/27015296
Email: wassan@eth.net, Website: www.wassan.org

for private circulation only