

2024(2)THCR--

తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానము, హైదరాబాద్.

గౌరవనీయ న్యాయమూర్తి ఎన్.వి.శ్రావణ్ కుమార్

రిట్ పిటిషన్ No.22672/2021

తీర్పు తేదీ: 06.06.2024

జిఎంఆర్ హైదరాబాద్ ఇంటర్నేషనల్ ఎయిర్పోర్ట్ లిమిటెడ్, జిఎంఆర్ ఏరో టవర్స్, రాజీవ్ గాంధీ  
ఇంటర్నేషనల్ ఎయిర్ పోర్ట్ శంషాబాద్, హైదరాబాద్ & మరొకరు.

వర్యాన్

తెలంగాణ రాష్ట్రం, రిజిస్ట్రేషన్ మరియు స్టాంపుల శాఖ మరియు ఇతరులు.

**ఉత్తర్యు:**

ఈ రిట్ పిటిషన్ భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226 కింద దాఖలు చేయబడింది, 12.03.2021 లో నమోదు కోసం పిటిషనర్లు సమర్పించిన రెండు ఒప్పందాలపై అంటే, ఆస్తి బదిలీ దస్తావేజు మరియు తేదీ: 20-09-2020 నాటి సబ్-లీజు దస్తావేజుల రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుకు ఐదు రెట్లు సమానమైన జరిమానా/ అపరాధరుసుము ను నోటీసు తేదీ: అంటే, 19-08-2021 నుండి ఒక నెల లోపల చెల్లించాలని పిటిషనర్లను కోరుతూ, చెప్పుకోవడానికి వారికి సహేతుకమైన అవకాశాన్ని కల్పించకుండా మరియు అధిశాసనము కింద నిర్దేశించిన నాలుగు నెలల వ్యవధి నుండి ప్రతివాది నెంబరు 1 విధించిన రిజిస్ట్రేషన్ల నిలుపుదల కాలము 92 రోజుల వ్యవధిని మినహాయించుటకు పిటిషనర్ చేసిన అభ్యర్థనను పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా, తేదీ: 19-08-2021 న ప్రతివాది నెం. 2 జారీచేసిన ఆక్షేపిత నోటీసు చర్య, ఆర్టికల్ 19 (1) (జి), ఆర్టికల్ 14 మరియు ఆర్టికల్ 21 కింద హామీ ఇవ్వబడిన పిటిషనర్ హక్కులను ఉల్లంఘించడమే కాకుండా, చట్టవిరుద్ధం, అహేతుకం, సహజ న్యాయ సూత్రాలకు విరుద్ధంగా ప్రకటించి, దానిని పక్కన పెట్టి, పర్యవసానంగా ఎటువంటి జరిమానా/ అపరాధరుసుము చెల్లించాలని పట్టుబట్టకుండా నమోదు కోసం పరిగణనలోకి తీసుకోవాలని ప్రతివాది నెం.2ను ఆదేశించాలని అభ్యర్థించారు.

2. ఈ కేసు యొక్క సంక్షిప్త వాస్తవాలు ఏమిటంటే పిటిషనర్ నంబర్ 1 మరియు పిటిషనర్ నంబర్ 2 రెండింటికీ దాని సి.ఇ.ఓ. ప్రాతినిధ్యం వహిస్తున్నారు. పిటిషనర్ నంబర్ 1 అనేది కంపెనీల చట్టము, 1956 కింద నమోదు చేయబడిన ఒక సంస్థ మరియు ఇది విమానాశ్రయములు, ఇంధనం, రవాణా, పట్టణ మౌలిక సదుపాయాలు మరియు క్రీడలలో వివిధ ప్రాజెక్టులతో ప్రపంచ స్థాయి మౌలిక సదుపాయాలకు నాయకత్వం వహిస్తున్న జిఎంఆర్ గ్రూప్లో భాగం మరియు రాజీవ్ గాంధీ అంతర్జాతీయ విమానాశ్రయం, హైదరాబాద్ పేరుతో ప్రపంచ స్థాయి అంతర్జాతీయ హరిత విమానాశ్రయాన్ని నిర్వహిస్తోంది.

3. 2003 సంవత్సరంలో, రాష్ట్ర ప్రభుత్వం 30-09-2003 నాటి భూమి లీజు ఒప్పందాన్ని వ్రాసిచ్చింది, దాని ద్వారా విమానాశ్రయం అభివృద్ధి కోసం మరియు ఆ ప్రాంతం యొక్క సామాజిక ఆర్థిక అభివృద్ధి కోసం ఇతర వాణిజ్య విభాగాల కోసం పిటిషనర్ నంబర్ 1కి సుమారు 5500 ఎకరాల భూమిని రాష్ట్ర ప్రభుత్వం లీజుకు ఇచ్చింది. ఆ తరువాత పౌర విమానాయాన మంత్రిత్వ శాఖ ద్వారా భారత ప్రభుత్వం పిటిషనర్ నెం.1 తో హైదరాబాద్ లోని శంషాబాద్ లో విమానాశ్రయం రూపకల్పన, ఫైనాన్సింగ్, నిర్మాణం, పని చేయించడం మరియు నిర్వహణ కోసం ఒక రాయితీ ఒప్పందం కుదుర్చుకున్నారు

4. ఆ ఒప్పందం ప్రకారం మంజూరు చేసిన రాయితీలలో ఎయిర్ కార్గో టెర్మినల్ యొక్క సేవల నిబంధన ఒకటి అని సమర్పించబడింది. విమానాశ్రయంలో ఎయిర్ కార్గో సేవలను అందించడానికి వీలుగా, పిటిషనర్ నంబర్ 1 ఎయిర్ కార్గో టెర్మినల్ బిల్డింగ్ (ఎసిటి బిల్డింగ్) ను నిర్మించారు. గిడ్డంగి నిర్వహణ, బిల్డ్-అప్ మరియు బ్రేకౌన్ యుఎల్డీలు, సాధారణ పర్యవేక్షణ, ఆచూకీ మరియు అక్రమాలు, నిర్వహణ, కస్టమ్స్, ఇంటర్నేషన్ మొదలైన వాటితో సహా ఎయిర్ కార్గో సేవలను సమర్థవంతంగా అందించడానికి పిటిషనర్ నంబర్ 1 పూర్తిగా దాని యాజమాన్యంలోని అనుబంధ సంస్థగా రెండవ పిటిషనర్ నమోదు చేసింది. వ్యాపార అవసరాలలో భాగంగా, 29.09.2020 నాటి అన్యాయాంత పత్రాన్ని పిటిషనర్ నంబర్ 1 అమలు చేసింది, దానిలో పైన పేర్కొన్న ఎసిటి భవనం పిటిషనర్ నంబర్ 2కి అనుకూలంగా బదిలీచేయబడింది, అది పూర్తిగా దాని యాజమాన్యంలోని అనుబంధ సంస్థ. పిటిషనర్ నెం.1 ఉప-లీజు, ఉప-ఉప-లీజు మొదలైనవాటిని మంజూరు చేసే హక్కులతో పైన పేర్కొన్న ఎసిటి భవనం భూమికి సంబంధించి 29.09.2020 నాటి ప్రత్యేక ఉప-లీజు పత్రాన్ని కూడా వ్రాసిచా .

5. రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 లోని సెక్షన్ 23 ప్రకారం (ఇకపై సంక్షిప్తత కోసం 'చట్టము') ఒక వీలునామా మినహా అన్ని పత్రాలను రిజిస్ట్రేషన్ కోసం సంబంధిత రిజిస్ట్రార్ లేదా సబ్ రిజిస్ట్రార్ ముందు నాలుగు (4) నెలల్లోపు సమర్పించాలని ఉండన్నారు. అందులో పేర్కొన్న ఏవైనా కారణాల వల్ల, అటువంటి అమలు చేయబడిన పత్రాన్ని నాలుగు (4) నెలల్లోపు సమర్పించక, కానీ పేర్కొన్న వ్యవధి ముగిసిన తర్వాత సమర్పించబడినప్పుడు, సమర్పణలో ఆలస్యం నాలుగు (4) నెలలకు మించకపోతే చెల్లించాల్సిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము మొత్తానికి 10 రెట్లు వరకు చెల్లింపుతో, రిజిస్ట్రేషన్ కోసం అంగీకరించబడుతుందని చట్టములోని సెక్షన్-25 పేర్కొంది.

6. అలా ఉండగా, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 కింద తెలంగాణ రిజిస్ట్రేషన్ నిబంధనలలోని రూల్ 5 కింద తన అధికారాలను ఉపయోగించుకొని రాష్ట్ర ప్రభుత్వం G.O.Ms.No.102 తేదీ 07.09.2020 ద్వారా, వీలునామా పత్రాల నమోదు, వివాహాల నిర్వహణ మరియు ఫ్రాంకింగ్ మూడు సేవలు మినహా అన్ని రిజిస్ట్రేషన్ సేవలకు సంబంధించి రాష్ట్రంలోని అన్ని రిజిస్ట్రార్ మరియు సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయాలకు తదుపరి ఆదేశాలు వచ్చే వరకు 08.09.2020 నుండి అమలులోకి వచ్చే సెలవులను ప్రకటించింది. ఆస్తి నమోదు సంబంధిత ప్రక్రియ మరియు సాంకేతిక అనువర్తనాలలో కొన్ని మార్పులు తీసుకురావడానికి ఇది చేయబడిందని అంగీకరిస్తున్నారు. 2020 అక్టోబరులో తెలంగాణ ప్రభుత్వం భూమి మరియు ఆస్తి లావాదేవీల నమోదు కోసం 'ధరణి' అనే వెబ్ పోర్టల్ను ప్రారంభించిందని కూడా సమర్పించబడింది. అయితే, ధరణి పోర్టల్లో గందరగోళం మరియు మితిమీరిన ఆలస్యం కారణంగా, రాతపూర్వక రిజిస్ట్రేషన్లు 09.12.2020 నుండి తిరిగి ప్రారంభమయ్యాయి. అందువల్ల, ఆస్తుల నమోదు 92 రోజుల పాటు నిలిపివేయబడింది మరియు 09.12.2020 లో మాత్రమే తిరిగి ప్రారంభించబడింది.

7. పిటిషనర్ స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు 1,18,41,238/- ఇ-చలాన్ నెం.404WBQ100321 ద్వారా, తేదీ:10.03.2021 న మరియు ఆస్తి బదిలీ పత్రానికి మొత్తం Rs.40,18,448/- ఇ-చలాన్ నెం.904ZZP100321 ద్వారా, తేదీ 10.03.2021 మొత్తాన్ని చెల్లించినట్లు సమర్పించబడింది. 12.03.2021 నాడు ప్రతివాది నెం.2 చెప్పిన రెండు పత్రాలను రిజిస్ట్రేషన్ కోసం అంగీకరించి, అదే రోజున పెండింగ్లో ఉన్న పత్రం Nos.P-87/21 మరియు P-81/21 ను కేటాయించారు. అయితే, ఆ తరువాత ప్రతివాది నెం. 2 ఆ రెండు పత్రాల నమోదు కోసం చర్యలు తీసుకోలేదు.

8. అటువంటి పరిస్థితిలో నెంబరు 1 పిటిషన్ 02.05.2021 న ప్రతివాది నెంబరు 3కి అభ్యర్థన చేసి, G.O.Ms.No.102, తేదీ 07.09.2020 కారణంగా నెంబరు 1 ప్రతివాది తదుపరి ఆదేశాలు వచ్చే వరకు అన్ని రిజిస్ట్రేషన్లను నిలిపివేసినందున పిటిషనర్లు రిజిస్ట్రేషన్ కోసం పత్రాలను సమర్పించలేక పోయామన్నారు. అది పరిగణనలోకి తీసుకుని చట్టములోని సెక్షన్ 69 (1) (డి) కింద అధికారాలను ఉపయోగించడం ద్వారా జరిమానాను మాఫీ చేయాలని పిటిషనర్లు ప్రతివాది నెం.3ని అభ్యర్థించారు. హైదరాబాద్ డిప్యూటీ ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ (స్టాంపులు మరియు రిజిస్ట్రేషన్) మరియు సబ్ రిజిస్ట్రార్లకు కూడా ఈ అభ్యర్థన పంపబడింది.

9. పిటిషన్ సమర్పించినదేమంటే, చట్టము సెక్షన్ 23 ప్రకారం, సాధారణ పరిస్థితులలో, నాలుగు (4) నెలల వ్యవధి 28.01.2021 తో ముగియాల్సింది. అయినప్పటికీ 07-09-2020 నుండి 09-12-2020 (92 రోజులు) ప్రతివాది నెం.1 ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్లు నిలిపివేయబడినందున, చట్ట ప్రకారం లభించే 4 నెలల వ్యవధి ప్రభావం 30-04-2021 తో ముగుస్తుందని, ఒప్పందాల నమోదు కోసం దరఖాస్తును పరిగణనలోకి తీసుకొనుటలో 2వ ప్రతివాది, చట్టం లోని సెక్షన్-23 నియమాల ప్రకారం లిమిటేషన్ కోసం, ముందు చెప్పిన 92 రోజుల కాలాన్ని మినహాయించాల్సి ఉండెనని కూడా సమర్పించారు. స్టాంప్ డ్యూటీ మరియు రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు చెల్లింపును రుజువు చేసే 12-03-2021 చలాన్లను ప్రతివాదులు నెం.2 ఆమోదించారని, అది అమలు చేసిన తేదీ నుండి 71వ రోజును సూచిస్తుంది (92 రోజుల నిలుపుదల వ్యవధిని మినహాయించి) మరియు ఇది చట్టము కింద నిర్దేశించిన నాలుగు (4) నెలల వ్యవధిలో ఉంది. పిటిషనర్ల ఇష్టపూర్వక ఉద్దేశ్యం కాదని, అయితే ఈ రిజిస్ట్రేషన్ ప్రక్రియను నిలిపివేసి, ఇ-పోర్టల్ వ్యవస్థను అమలు చేసి, ఆ తర్వాత పాత వ్యవస్థకు తిరిగి మారడం అనే నిర్ణయం కారణంగా, వాస్తవానికి సాధారణ ప్రజల మనస్సులలో గందరగోళాన్ని సృష్టించిందని కూడా సమర్పించబడింది. దాని ఫలితంగా రిజిస్ట్రేషన్ పూర్తి కాలేదు.

10. ఆ రోజు వరకు ప్రతివాదుల నుండి ఎటువంటి ప్రతిస్పందన అందకపోవడంతో, పేర్కొన్న పత్రాలను నమోదు చేయకపోవడానికి కారణాలను కోరుతూ పిటిషన్ 11.08.2021 నాటి మరొక ప్రాతినిధ్యాన్ని సమర్పించారు. ఏదేమైనా, ప్రతివాదులు 19.08.2021 నాటి ఆక్షేపిత లేఖ ద్వారా మొదటి పిటిషనర్లు తెలియజేసినదేమంటే, పత్రాలు అమలు చేసిన తేదీ నుండి నాలుగు (4) నెలల వ్యవధి తర్వాత సమర్పించబడ్డాయి, అది చట్టము ఉల్లంఘించడం మరియు పత్రాలను సమర్పించడానికి ఒక నెల కంటే ఎక్కువ కానీ రెండు నెలల కంటే తక్కువ ఆలస్యం జరిగిందని, రెండు పత్రాలకు రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుకు ఐదు రెట్లు సమానమైన జరిమానా చెల్లించాలని పిటిషనర్లు కోరారు.

11. కోవిడ్-19 వ్యాప్తి కారణంగా, గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు వివిధ విషయాలకు సంబంధించి పరిమితి వ్యవధిని పొడిగించిందని మరియు మహమ్మారి పరిస్థితి కారణంగా, సాధారణ కార్య కలాపములు నిర్వహణ కూడా అసాధ్యం అయిందని, లాక్ డౌన్ ఎత్తివేసిన తరువాత కూడా, చాలా కార్యాలయాలు బలహీనమైన పద్ధతిలో పనిచేస్తూ, తక్కువ సిబ్బందితో పనిచేయడం కష్టంగా మారినది కూడా సమర్పించబడింది. పిటిషనర్లు 18.06.2021 నాటి No.G3/2/2021 లేఖను అందుకున్నారని, అందులో, చట్టము సెక్షన్ 25 మరియు 70 కింద విధించిన జరిమానాను మాఫీ చేయడానికి పత్రాలు మరియు ప్రతిపాదనలను సమర్పించడానికి సంబంధించిన సమస్యను పరిగణనలోకి తీసుకుంటున్నామని, ప్రతివాది నెం.3 ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శి, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్) విభాగానికి తెలియజేశారు. ఆ తరువాత పిటిషనర్ల అభ్యర్థనను పరిగణనలోకి తీసుకోవడాన్ని స్పష్టంగా సూచించే పేర్కొన్న కమ్యూనికేషన్ను గమనించిన తరువాత, వివరణ ఇవ్వడానికి పిటిషనర్లకు అవకాశం ఇవ్వకుండా 19.08.2021 నాటి నోటీసును జారీ చేయడంలో ప్రతివాది నెం.2 చర్య సహజ న్యాయ సూత్రాలను ఉల్లంఘించడమే.

12. ప్రతివాది నెం.1 జారీ చేసిన జి.ఓ.ఎం.ఎస్. నెం.102; తేదీ 07-09-2020 ద్వారా రిజిస్ట్రేషన్లను 92 రోజుల పాటు నిలిపివేశారని, అటువంటి 92 రోజుల సస్పెండ్ వ్యవధిని చట్టము యొక్క సెక్షన్ 23 కింద సూచించిన నాలుగు నెలల వ్యవధి గణన కోసం అదనంగా పరిగణించి ఉండాలి, తదనుగుణంగా ప్రతివాది నెం.2 ఎటువంటి జరిమానా చెల్లించాలని పట్టుబట్టకూడదు అనే వాస్తవం గుర్తించక ప్రతివాది నెం.2 హడావిడిగా మరియు పూర్తిగా అజ్ఞానంతో వ్యవహరించాడని సమర్పించబడింది. అదే చర్యను ప్రశ్నిస్తూ, ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది.

13. ఈ కోర్టు 27.09.2021 న ఈ క్రింది ఉత్తర్వును జారీ చేసింది:

“పి 97/21 మరియు పి 88/21 గా సంఖ్య ఇవ్వబడిన రెండు పత్రాలు అవి, ఆస్తి బదిలీ ఒప్పందము మరియు సబ్-లీజు ఒప్పందములకు సంబంధించి ఐదు రెట్లు రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము వసూలు చేస్తూ ప్రతివాది నెం.2 జారీ చేసిన 19.08.2021 నాటి నోటీసును సవాలు చేస్తూ, ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది. పిటిషనర్ల తరపు న్యాయవాది పిటిషనర్లు ఇప్పటికే 02-05-2021న ప్రతివాది-3 కమిషనర్ & ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ (రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంపులు) కు, జరిమానాను మాఫీ చేయమని అభ్యర్థిస్తూ, దరఖాస్తు చేశారని, మరియు దానిపై 18.06.2021 న ప్రతివాది నంబర్ 3, ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శికి లేఖ రాశారు. ఈ దరఖాస్తు పరిశీలన పెండింగ్లో ఉన్నందున, పిటిషనర్లు సమర్పించిన పత్రాలను నమోదు చేసి విడుదల చేయమని అధికారిక ప్రతివాదులను

ఆదేశించవచ్చని, ఒకవేళ, పిటిషనర్ల దరఖాస్తు తిరస్కరించబడినా లేదా ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ కొట్టివేయబడినా, 19-08-2021 నాటి ఆక్షేపిత నోటీసులో ప్రతివాదులు నెం.2 విధించిన జరిమానా చెల్లించడానికి పిటిషనర్లు హామీ ఇస్తారని విజ్ఞుడైన న్యాయవాది పేర్కొన్నారు.

పిటిషనర్లు ఇచ్చిన పైన పేర్కొన్న హామీని నమోదు చేస్తూ, ప్రతివాది నెం.2 ఇండియన్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్, 1908 మరియు ఇండియన్ స్టాంప్ యాక్ట్, 1899 మరియు దాని కింద రూపొందించిన నిబంధనల ప్రకారం, 87/2021 మరియు 88/2021 సంఖ్య కలిగి ఉన్న పత్రాలను నమోదు చేసి విడుదల చేయాలని సబ్-రిజి ఆదేశించారు. ఏదేమైనా, అటువంటి నమోదు మరియు విడుదల ఈ రిట్ పిటిషన్లో జారీ కానున్న తుది ఆదేశాలకు మరియు 02.05.2021 నాటి పిటిషనర్ దరఖాస్తుపై ప్రభుత్వం జారీ చేసే ఆదేశాలకు లోబడి ఉంటుందని స్పష్టం చేయబడింది. తమకు వ్యతిరేకంగా ఏదైనా ప్రతికూల ఆదేశాలు జారీ చేయబడితే పిటిషనర్లు ఈక్విటీలను క్లెయిమ్ చేయకూడదని కూడా స్పష్టం చేయబడింది. దానిని ఉపసంహరించుకోవడానికి అనుమతించబడదు అనే ప్రభావంతో రిట్ పిటిషన్ పైన ఎండార్స్ మెంటు చేయాలని రిజిస్ట్రీ ఆదేశించారు.

14. ఆ తరువాత, సబ్-రిజిస్ట్రార్/ప్రతివాది నెం.2 ప్రతివాదుల తరపున కౌంటర్ అఫిడవిట్ దాఖలు చేసి, పిటిషనర్ నెం.1 ద్వారా పిటిషనర్ నెం.2 కు అనుకూలంగా అమలు చేయబడిన తేదీ 29.09.2020 నాటి 'డీడ్ ఆఫ్ కన్వేయెన్స్' అనే శైలిలో రెండు పత్రాలను చట్టం యొక్క నిబంధనలకు అనుగుణంగా రిజిస్ట్రేషన్ చేసే ప్రాసెసింగ్ కోసం సమర్పించారు. ఆ తరువాత, పత్రాలను పరిశీలించి, పెండింగ్లో ఉన్న పత్రాలుగా Nos.P-87/2021 మరియు P-88/2021 సంఖ్య కేటాయించారు, ఎందుకంటే ఈ పత్రాలను అమలు చేసిన నాలుగు (4) నెలల తర్వాత సమర్పించారు మరియు ఒక (1) నెల ఆలస్యం జరిగింది, కానీ రెండు నెలలకు మించలేదు, ఇది చట్టము సెక్షన్ 25తో కలిపి చదివిన సెక్షన్ 23ని ఆకర్షిస్తుందని, మరియు పిటిషనర్లు చట్టం యొక్క నిబంధనలు నిర్దేశించిన ప్రకారం కాల పరిమితికి మించి పత్రాలను సమర్పించినందున మరియు రిజిస్ట్రేషన్ రూల్స్ లోని రూల్ 38 ప్రకారం లెక్కించిన విధంగా పెండింగ్లో ఉన్న పత్రాలలో చెల్లించిన రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుకు 5 రెట్లు సమానమైన, అవసరమైన జరిమానా చెల్లించాలని పిటిషనర్లకు ఆదేశాలు ఉన్నాయి. మరియు పేర్కొన్న పత్రాల క్రింద తెలియజేయబడుతున్న నిర్మాణం కోసం సమర్థ అధికారం జారీ చేయవలసిన ఆమోదిత ప్రణాళికను సమర్పించాలని కూడా ఆదేశించారు మరియు పైన పేర్కొన్న షరతును పాటించిన తరువాత ఆలస్యం, వర్గీకరణ మరియు విధించబడుటను క్షమించడానికి మరియు ఏదైనా అదనపు స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు, జరిమానా లేదా బదిలీ సుంకం చెల్లించాల్సిన అవసరం ఉంటే

పత్రం జిల్లా రిజిస్ట్రార్కు పంపబడుతుందని కూడా ఆ నోటీసులో స్పష్టం చేయబడింది. పిటిషనర్, పైన పేర్కొన్న వాటిని పాటించే బదులు, తొందరపాటుతో, 19.08.2021 నాటి ప్రతివాది జారీ చేసిన నోటీసును ప్రశ్నిస్తూ ఈ కోర్టును ఆశ్రయించారు.

15. రిజిస్ట్రేషన్లకు సంబంధించిన విషయాల యొక్క సాంకేతిక నవీకరణలను చేపట్టడానికి మరియు అన్ని రిజిస్టర్ లావాదేవీలను పారదర్శకంగా మరియు పౌరులకు సులభంగా అందుబాటులో ఉంచడానికి, కంప్యూటర్లను నవీకరించడానికి మరియు 92 రోజుల కాలానికి సెలవులను ప్రకటించడానికి, రిజిస్ట్రేషన్లకు సంబంధించిన విషయాల యొక్క సాంకేతిక నవీకరణలను చేపట్టడానికి మరియు పత్రాలను ప్రాసెస్ చేయడానికి ప్రభుత్వం G.O.Ms.No.102, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్) విభాగం తేదీ 07.09.2020 ను జారీ చేసిందని, అలాగే చట్టం నిబంధనల కింద సూచించిన విధంగా జరిమానాను ప్రతివాదికి వీలుగా మాఫీ చేయడానికి చట్టము సెక్షన్ 23 మరియు 25 కింద సూచించిన పరిమితిని లెక్కించే ప్రయోజనం కోసం సెలవుల సంఖ్య మినహాయింపులకు సంబంధించి ప్రభుత్వం ఎటువంటి ఆదేశాలు ఇవ్వలేదని మరియు సమర్థ అధికారం జారీ చేసిన ఆదేశాలు లేకుంటే, నిబంధనలు ప్రకారం సూచించిన విధంగా జరిమానా మొత్తాన్ని చెల్లించడానికి పిటిషనర్లు బాధ్యత వహిస్తారు అని సమర్పించబడింది. అంతే కాకుండా, పిటిషనర్ రిజిస్ట్రేషన్లను తిరిగి ప్రారంభించిన వెంటనే అంటే, 14.02.2020 రిజిస్ట్రేషన్ కోసం పత్రాన్ని సమర్పించలేదు, మరియు వాటిని 12.03.2021 లో సమర్పించారు, అంటే, రిజిస్ట్రేషన్ తిరిగి ప్రారంభమైన దాదాపు మూడు (3) నెలల తరువాత, పిటిషనర్ ఆలస్యాన్ని క్షమించడానికి అర్హులు కాదు మరియు నిబంధనలలోని రూల్ 38 ప్రకారం 5 రెట్లు జరిమానా చెల్లించడానికి బాధ్యత వహిస్తాడు మరియు ప్రతివాది 19.08.2021 నాటి వివాదాస్పద నోటీసును సరిగ్గానే జారీ చేసినట్లు సమర్పించాడు, అది ఈ కోర్టు జోక్యాన్నికోరే చట్టపరమైన లోపాలు కలిగి లేదు అని ప్రతివాదుల వాదన.

16. ఇంకను సమర్పించినదేమంటే, 02.05.2021 నాటి పిటిషనర్ దరఖాస్తుపై ప్రభుత్వం ఆమోదించే తుది ఆదేశాలకు లోబడి పెండింగ్లో ఉన్న పత్రాలను సమోదు చేసి ప్రాసెస్ చేయాలని గౌరవనీయమైన కోర్టు ప్రతివాదులను ప్రత్యేకంగా ఆదేశించిందని కూడా సమర్పించబడింది. పెండింగ్లో ఉన్న పిటిషనర్ల పత్రాలు, దాని స్వభావం మరియు ఛార్జ్ బిలిటీ గురించి 20.10.2021 నాటి లేఖ ద్వారా జిల్లా రిజిస్ట్రార్, రంగారెడ్డి కార్యాలయం నుండి వివరణ కోరబడింది. ఆ తరువాత, జిల్లా రిజిస్ట్రార్ 01.12.2021 నాటి లేఖలో బదిలీ పత్రాన్ని అమ్మకం ద్వారా బదిలీ పత్రంగా వసూలు చేయవచ్చని పేర్కొన్నారు. అటువంటి వివరణను స్వీకరించిన తరువాత ప్రతివాదులు 15.12.2021

నాటి ఒక లేఖను పంపి, పెండింగ్ లో ఉన్న డాక్యుమెంట్ No.88/2021 కు సంబంధించి రూ.26,31,27,225/- ను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే 1.5 శాతం బదిలీ సుంకం మరియు 0.1 శాతం మ్యూటేషన్ చార్జీలు చెల్లించాలని పిటిషనర్లు ఆదేశించారు, అలాగే రూ.55,600/- స్టాంప్ సుంకం వ్యత్యాసం మరియు Rs.1000/- రిజిస్ట్రేషన్ రుసుమును చెల్లించాలని పిటిషనర్లను ఆదేశించారు.

17. అయితే, పిటిషనర్ స్వయంగా జరిమానా మొత్తాన్ని మాఫీ చేయాలని మరో దరఖాస్తు నిచ్చారు, మరియు ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ను దాఖలు చేశారు.రిజిస్ట్రేషన్ నిబంధనలలోని రూల్ 38 ప్రకారం జరిమానా మొత్తాన్ని చెల్లించాల్సిన బాధ్యత పిటిషనర్ కు ఉందని కూడా సమర్పించబడింది. సమర్పించడంలో ఆలస్యాన్ని క్షమించడానికి పిటిషనర్ల అభ్యర్థన ఒకవేళపరిగణించినప్పటికీ, పిటిషనర్లు రెండు పత్రాలపై లోటు పడిన బదిలీ సుంకం మరియు మ్యూటేషన్ సుంకాలను చెల్లించాల్సి ఉంటుందని నెం.273 గల 2021 నాటి లేఖ తేదీ: 15.12.2021 లో సమాచారం ఇవ్వబడింది మరియు పిటిషనర్లు దానిని పాటించే బదులు, పత్రాలు మరియు దానిలోని విషయాల స్వభావాన్ని మరియు దాని ఛార్జ్ బిల్లీని వివాదం చేస్తున్నారు, పత్రం యొక్క స్వభావాన్ని నిర్ణయించడానికి ఇండియన్ స్టాంప్ చట్టము 1899 యొక్క షెడ్యూల్ 1-ఎ యొక్క ఆర్టికల్ 47-ఎ కింద పరిశీలించాల్సిన అవసరం ఉంది, ఆ విధంగా ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ నిర్వహించబడదు మరియు మంజూరు చేసిన మధ్యంతర ఆదేశాలు రద్దు చేయదగినవి. 27.09.2021న ఈ కోర్టు మంజూరు చేసిన మధ్యంతర ఉత్తర్వును రద్దు చేయడానికి ప్రతివాదులు 2022 నాటి I.A.No.2 ను దాఖలు చేశారు.

18. పిటిషనర్ Nos.1 మరియు 2 తరపున ప్రత్యుత్తర పత్రం దాఖలు చేయబడింది.రిట్ పిటిషన్లో చేసిన సమర్పణలను పునరుద్ధాటిస్తూ, పేరాల వారీగా సమాధానంలో, కోవిడ్-19 పరిస్థితిలో కనిపిస్తున్న సహేతుకమైన ఉపశమనమునకు అనుగుణంగా, 12-03-2021 న పిటిషనర్లు రిజిస్ట్రేషన్ కోసం రెండు పత్రాలను సమర్పించారని, శాసనము ప్రకారం అవసరమైన మరియు ప్రతివాది నెంబరు 2 కార్యాలయం సలహా మేరకు, బదిలీ ఫీజు మరియు స్టాంప్ డ్యూటీని, ప్రతివాది నెంబరు 2 కార్యాలయం అందించిన విధంగా రూ.1,81,41,238/- ఇ-చలాన్ నెం. 405WBQ100321, తేదీ: 10-03-2021, ద్వారా మరియు సబ్-లీజు డీడ్ కోసం చలాన్ No.904Z2P100321 తేదీ: 10.03.2021 న రూ.40,18,448/- చెల్లించామన్నారు. ఈ పత్రాలు ఆమోదించబడ్డాయి మరియు పి-87/21 మరియు పి-88/21 నెంబర్లు కేటాయించారు.

అప్పగించబడిన చలాన్లు చెల్లించినప్పటికీ, మరియు పత్రాలను స్వీకరించినప్పటికీ, చెప్పిన పత్రాల నమోదును పూర్తి చేయడానికి ప్రతివాదులు ఎటువంటి చర్యలు తీసుకోలేదు.

19. ఆ తరువాత పిటిషనర్ 02-05-2021 మరియు 11-08-2021 ప్రతివాది నంబర్ 2 మరియు 3కి అభ్యర్థన సమర్పించి చట్టము సెక్షన్ 69 (1) (డి) కింద తన అధికారాలను ఉపయోగించడం ద్వారా జరిమానాను మాఫీ చేయాలని కోరారు మరియు ప్రతివాదులు 92 రోజుల పాటు రిజిస్ట్రేషన్ను నిలిపివేసిన దృష్ట్యా, ప్రతివాదులు చట్టము సెక్షన్ 23 కింద పేర్కొన్న నాలుగు నెలల వ్యవధిని లెక్కించే ఉద్దేశ్యంతో పేర్కొన్న 92 రోజుల వ్యవధిని పరిగణనలోకి తీసుకొని మినహాయించి ఉండాల్సింది మరియు రిజిస్ట్రేషన్ కోసం పత్రాలను 12.03.2021 లో సమర్పించారు, అది అమలు చేసిన తేదీ నుండి 71వ రోజును సూచిస్తుంది (92 రోజుల నిలుపుదల కాలానికి అనుగుణంగా) మరియు దానిని పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, అది నాలుగు నెలల వ్యవధిలో ఉంటుంది మరియు ఈ అంశంపై ప్రతివాది నెం. 1 జారీ చేసిన ఎటువంటి ఆదేశాలు లేనప్పుడు మరియు ఎటువంటి వివరణ ఇవ్వనప్పుడు, పేర్కొన్న రెండు పనులపై రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుకు ఐదు రెట్లు సమానమైన జరిమానా చెల్లించాలనే ఇష్టానుసారమైన డిమాండ్ అయినందున పిటిషనర్లు ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ను దాఖలు చేయవలసి వచ్చింది.

### పిటిషనర్ల సమర్పణలు:

20. దేశమంతట ప్రజా గ్యం కోవిడ్-19 మహమ్మారి వ్యాప్తి కారణంగా మరియు జి.మీ.ఎం.ఎస్.నెం.102 తేదీ: 07-09-2020 నిర్దేశాల మేరకు 'ధరణి' పోర్టల్ నిలుపుదల, రెండు కారణాల వలన పత్రాల అమలు మరియు నమోదు ప్రభావితం అయినవని పిటిషనర్ల తరపున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ఎస్.నిరంజన్ రెడ్డి సాధారణ చట్టం కింద లేదా ఏదైనా ప్రత్యేక చట్టాల కింద (కేంద్ర మరియు/లేదా రాష్ట్రం) పరిమితి శాసనము సూచించిన పరిమితి వ్యవధిలో పిటిషన్లు/దరఖాస్తులు/దావాలు/అప్పీళ్లు/అన్ని ఇతర పాక్షిక కార్యకలాపాలను దాఖలు చేయడంలో లిటిగెంట్లు ఎదుర్కొనే ఇబ్బందులు గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు గుర్తించి (2020 నాటి సుమో మోటు రిట్ పిటిషన్ (సి) నెం. 3) విచారణకు తీసుకున్నదని ఆయన సమర్పించారు. వివిధ విషయముల అప్లికేషన్ నెం.2021 నాటి 665 నందు 10.01.2022 నాటి ఆదేశాల ద్వారా గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు సుమో మోటు రిట్ పిటిషన్ (సి) 2020 నాటి నెం.3 లో 15-03-2020 నుంచి 28-02-2022 కాలాన్ని లిమిటేషన్ కోసం మినహాయించాలని ఆదేశించిందన్నారు.

**పరిమితి పొడిగింపు కోసం విచారణకు తీసుకోవడం సూచనలో (in Re:) (2022) 3 ఎస్సీసి 117**  
గౌ. సర్వోన్నత న్యాయస్థానం యొక్క ఆదేశం ఈ క్రింది విధంగా ఉంది.

“1. తేదీ: 23.03.2020 నాటి ఉత్తర్వు పునరుద్ధరించబడింది మరియు 08.03.2021, 27.04.2021 మరియు 23.09.2021 నాటి తదుపరి ఆదేశాలలో, అన్ని న్యాయ లేదా పాక్షిక-న్యాయ కార్యకలాపాలకు సంబంధించి ఏదైనా సాధారణ లేదా ప్రత్యేక చట్టాల ప్రకారం సూచించిన కాలపరిమితి ప్రయోజనాల కోసం 15.03.2020 నుండి 28.02.2022 వరకు ఉన్న కాలం మినహాయించబడాలని నిర్దేశించబడింది.”

21. ప్రతివాదులు 07-09-2020 నాటి G.O.Ms.No.102 పరంగా 92 రోజుల వ్యవధిని మినహాయించి ఉండాలని మరియు పత్రాలను స్వీకరించడానికి మరియు నమోదు చేయడానికి చట్టము యొక్క నిబంధనలు ప్రకారం కాలపరిమితి ప్రయోజనం కోసం 15.03.2020 నుండి 28.02.2022 వరకు పేర్కొన్న వ్యవధిని కూడా మినహాయించాలని 2020 నాటి సుయో మోటు రిట్ పిటిషన్ (సి) నెం.3 లో గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు ఆదేశాలను కూడా ప్రతివాదులు పరిగణనలోకి తీసుకొని ఉండాల్సిందని సీనియర్ న్యాయవాది సమర్పించారు. ఈ రెండు పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, పత్రాల సమర్పణ కాలపరిమితిలో ఉందని, సెక్షన్-23 నిబంధనలు, అటువంటి అసాధారణ పరిస్థితులలో, ఆ సంబంధిత సమయంలో ఉన్న స్థితిలో, పరిగణనలోకి తీసుకోలేనివి అన్నారు.

22. టాటా కన్స్యూమర్ ప్రొడక్ట్స్ విషయంలో లిమిటెడ్ మరియు ఇంకొకరు వర్సెస్ తెలంగాణ రాష్ట్రం 2022 (6) ALD 510 రిట్ పిటిషన్లో, 2020 నాటి రిట్ పిటిషన్ నెం.15986. ఆ రిట్ పిటిషన్ లో, ఈ కోర్టు ఉత్తర్వులపై కూడా సీనియర్ న్యాయవాది ఆధారపడ్డారు. ఆ రిట్ పిటిషన్ లో, కోవిడ్-19 మహమ్మారి కారణంగా దేశాన్ని లాక్డౌన్లో ఉంచిన మరియు G.O.Ms.No.102 నాటి 07.09.2020 స్థిరాస్తుల నమోదును నిలిపివేసిన సమస్యలు ఒకేలా ఉన్నాయి. ఆ ఉత్తర్వు యొక్క సంబంధిత భాగం ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

“11. గౌరవనీయమైన అత్యున్నత న్యాయస్థానం మిసిలేనియస్ అప్లికేషన్ 2022 నాటి నెం. 2, మిసిలేనియస్ అప్లికేషన్ నెం.2021 నాటి 665 లో, సు- మోటో రిట్ పిటిషన్ (సివిల్) 2020 నాటి నెం. 3 లో, 10.01.2022 నాటి తన ఉత్తర్వులో ప్రజారోగ్యం వైరస్ పెరుగుదల ప్రభావాన్ని మరియు సాధారణ ప్రజలు ఎదుర్కొంటున్న ప్రతికూల పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకుని అన్ని న్యాయ లేదా పాక్షిక న్యాయ కార్యకలాపాలకు సంబంధించి ఏదైనా సాధారణ లేదా ప్రత్యేక శాసనము కింద

సూచించిన కాలపరిమితి కోసం 15.03.2020 నుండి 28.02.2022 వరకు ఉన్న వ్యవధిని మినహాయించాలని ఆదేశించారు.”

“12. ప్రస్తుత కేసులో, రికార్డును పరిశీలించిన తరువాత, కోవిడ్-19 మహమ్మారి ప్రభావం రెండు పార్టీలకు అంటే పిటిషనర్లు మరియు ప్రతివాదులకు కష్టాలను కలిగించిందని మరియు పిటిషనర్లు ఎప్పటికప్పుడు ప్రాతినిధ్యాలు ఇచ్చారని మరియు పిటిషనర్ల వైపు నుండి ఎటువంటి నిర్లక్ష్యం లేదని అంగీకరించబడింది. రికార్డు ప్రకారం కూడా, రిజిస్ట్రేషన్ అథారిటీ ఆమోదించిన 20.11.2019 నాటి లీజు పత్రాన్ని అమలు చేసిన తేదీ నుండి నాలుగు నెలల నిర్ణీత వ్యవధిలో 12.03.2020 లో చలాన్ చెల్లించబడింది, తద్వారా రిజిస్ట్రేషన్ తేదీ మొదట్లో 09.03.2020 లో షెడ్యూల్ చేయబడింది, కానీ చెప్పిన రోజున సెలవు ప్రకటించినందున, ఆ తరువాత రిజిస్ట్రేషన్ తేదీలు ఎప్పటికప్పుడు రీషెడ్యూల్ చేయబడ్డాయి. చలాన్ చెల్లించబడి, రిజిస్ట్రేషన్ తేదీలు అప్పటికే ఎప్పటికప్పుడు షెడ్యూల్ చేయబడినందున, రిజిస్ట్రేషన్ చేయబడితే ప్రతివాదులకు ఎటువంటి భంగకరము ఉండదు. ఆ దృష్ట్యా, పిటిషనర్ల కేసు నిలువదగి ఉన్నట్లు గమనించబడింది.”

“13. కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులను మరియు ఇరువైపులా ఉన్న విజ్ఞుడైన న్యాయవాదులుచేసిన సమర్పణలను పరిగణనలోకి తీసుకొని మరియు 2020 నాటి రిట్ పిటిషన్ నెం.313 లో 01-10-2020 నాటి ఉత్తర్వులో ఈ కోర్టు చేసిన పరిశీలనలు మరియు 2020 నాటి సుయో మోటు రిట్ పిటిషన్ (సి) నెం. 3 లో 2021 నాటి మిసిలేనియస్ అప్లికేషన్ నెం.665 లో, 2022 నాటి మిసిలేనియస్ దరఖాస్తు నెం.2 లో గౌరవనీయమైన అపెక్స్ కోర్టు ఆమోదించిన 10-01-2022 నాటి ఉత్తర్వు, పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, ఈ క్రింది ఆదేశాలతో రిట్ పిటిషన్ను పరిష్కరించడం తగునని నేను భావిస్తున్నాను.”

i) ప్రతివాదులు, ప్రత్యేకించి ఎవరిముందైతే అభ్యర్థనలు సమర్పించబడినట్లు చెప్పబడిన ప్రతివాదులు నెం.3 మరియు 4, చట్టములోని సెక్షన్ 23 మరియు 71 లతో కలిపి ఇందలి లీజు ఒప్పందము తేదీ: 20-11-2019 వాలిడిటీని పొడిగించాలని కోరిన అభ్యర్థనలు తేదీ: 16-03-2020, 19-08-2020 మరియు 08-09-2020 లను పరిగణనలోకి తీసుకొని ఈ ఉత్తర్వు అందిన నాలుగు వారాల లోపు చట్టప్రకారం తగిన ఉత్తర్వులు జారీ చేయాలని ఆదేశించబడ్డారు, లేదా

ii) ఒకవేళ అది ఇతర విధంగా సక్రమంగా ఉంటే, 20.11.2019 నాటి లీజు దస్తావేజు నమోదును ఆమోదించడానికి, ఇందలి లీజు దస్తావేజు మరియు చలాన్ నెం.5149659836504 తేదీ:12-03-2020 నమోదు యొక్క చెల్లుబాటును సక్రమంగా పొడిగించడం.

iii) అయినప్పటికీ, ప్రతివాది తన ముందు సమర్పించిన పత్రాన్ని తిరస్కరించడం/స్వీకరించడానికి, అతనికి ఏదైనా ఇతర అభ్యంతరం ఉంటే, అటువంటి నిర్ణయానికి మద్దతుగా కారణాలను సక్రమంగా ఇవ్వడం ద్వారా మరియు ఆ నిర్ణయాన్ని పిటిషనర్లకు తెలియజేయడం ద్వారా 4వ ప్రతివాదికి స్వేచ్ఛ ఉంటుంది.”

23. ఇంకా, జమ్మూ కాశ్మీర్ మరియు లడఖ్ హైకోర్టు వామిక్ రసూల్ బుడూ మరియు మరొకరు వర్సెస్ జె & కె యొక్క యుటి [2023 SCC ఆన్లైన్ J & K] కేసులో తీర్పుపై కూడా సీనియర్ న్యాయవాది ఆధారపడ్డారు, ఇందులో ఇది క్రింది విధంగా జరిగింది:

“10. సాధారణ శాసనము లేదా ప్రత్యేక చట్టాల కింద సూచించిన కాలపరిమితి, క్షమించదగినది అయినా లేదా కాకపోయినా, 2020 మార్చి 15 నుండి తదుపరి ఉత్తర్వుల వరకు పొడిగించబడుతుందని గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు తన 23-03-2020 నాటి ఉత్తర్వు ప్రకారం ఆదేశాలు జారీ చేసింది. ఆ తరువాత గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు 08.03.2021 నాటి తన ఉత్తర్వు ద్వారా, 15.03.2020 నుండి 14.03.2021 మధ్య కాలపరిమితి వ్యవధి ముగిసిన సందర్భాల్లో, వ్యక్తులందరికీ 15.03.2021 నుండి 90 రోజుల కాలపరిమితి వ్యవధి ఉంటుందని ఆదేశించింది. ఆ తరువాత, అన్ని న్యాయ లేదా పాక్షిక-న్యాయ కార్యకలాపాలకు సంబంధించి ఏదైనా సాధారణ శాసనము లేదా ప్రత్యేక చట్టాల ప్రకారం సూచించిన పరిమితి కాలం (లు), క్షమించదగినది అయినా లేదా కాకపోయినా, తదుపరి ఆదేశాల వరకు పొడిగించబడాలని గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు ఆదేశించింది. అందువల్ల, 22.04.2021 నాడు గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు, 23.03.2020 మరియు 08.03.2021 తేదీలలో జారీ చేసిన ఆదేశాలు అమలులో ఉన్నాయని స్పష్టంగా తెలుస్తుంది. కాలపరిమితి వ్యవధి పొడిగింపుకు సంబంధించి గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు ఒకసారి సాధారణ ఆదేశాలు జారీ చేసిన తర్వాత, ఆలస్యాన్ని క్షమించడానికి పిటిషనర్లు తగిన కారణం చూపలేదని పేర్కొంటూ ఆలస్యాన్ని క్షమించాలని కోరుతూ చేసిన దరఖాస్తు ప్రతివాది నెం.3 ను తిరస్కరించడానికి అవకాశం లేదు. కోవిడ్-19 మహమ్మారి సమయంలో చట్టము (పైన పేర్కొన్నది) లోని సెక్షన్ 25 ప్రకారం ఎటువంటి జరిమానా కూడా విధించలేము.

11. తదనుగుణంగా, ఈ రిట్ పిటిషన్ అనుమతించబడుతుంది, ప్రతివాది నెం.3 ఆమోదించిన 11.06.2021 నాటి ఆక్షేపిత ఉత్తర్వు రద్దు చేయబడుతుంది మరియు గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు జారీ చేసిన ఆదేశాల దృష్ట్యా ప్రతివాది నెం.3 తాజా ఆదేశాలను జారీ చేయాలి మరియు ఈ ఉత్తర్వు అందిన 15 రోజుల వ్యవధిలో ప్రతివాది నెం.4కి తగు విధముగా ఆదేశాలను జారీ చేయాలి.”

### ప్రతివాదుల సమర్పణలు:

24. ప్రతివాదుల తరపున హాజరైన విజ్ఞుడైన అసిస్టెంట్ గవర్నమెంట్ ప్లీడర్ ప్రతివాది నెం. 2 దాఖలు చేసిన కౌంటర్ అఫిడవిట్లో చేసిన సమర్పణలను పునరుద్ధాటించారు మరియు పైన పేర్కొన్న రెండు అన్యాయాక్రంత పత్రాలపై అపరాధ రుసుము/జరిమానా చెల్లించాలని పిటిషనర్లను డిమాండ్ చేస్తూ, ప్రతివాదులు 19.08.2021 నాటి నోటీసును సరిగానే జారీ చేసారన్నారు.

25. రెండు వైపులా విజ్ఞులైన న్యాయవాదులను విన్నాము మరియు రికార్డును పరిశీలించాము.

### విశ్లేషణ మరియు తీర్మానం:

26. కేసును నిర్ణయించడానికి పరిగణించవలసిన సంబంధిత తేదీలు మరియు సంఘటనలు:

(i) G.O.Ms.No.102, రిజిస్ట్రేషన్ (రెవెన్యూ) శాఖ తేదీ: 07.09.2020, దీని ద్వారా 08.09.2020 నుండి రిజిస్ట్రేషన్లు నిలిపివేయబడ్డాయి.

(ii) 29.09.2020న పిటిషనర్లు పత్రాలను అమలు చేశారు.

(iii) కౌంటర్ అఫిడవిట్ ప్రకారం, 14.12.2020 లో రిజిస్ట్రేషన్లు తిరిగి ప్రారంభించబడ్డాయి.

(iv) 12.03.2021 న, చలాన్లు చెల్లించబడ్డాయి మరియు పత్రాలు సమర్పించబడినవి.

(v) 2020 నాటి సుయో మోటు రిట్ పిటిషన్ (సి) నెం.3 లో గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు జారీ చేసిన ఆదేశాలు.

27. ఆస్తి పత్రాల నమోదు కోసం పౌరులకు నాణ్యమైన సేవలను అందించే ఉద్దేశ్యంతో సంబంధిత ప్రక్రియ మరియు సాంకేతిక అనువర్తనాలలో కొన్ని మార్పులను తీసుకురావడానికి ప్రతిపాదించి, చట్టము కింద తెలంగాణ రిజిస్ట్రేషన్ నిబంధనలలోని రూల్ 5 కింద తన అధికారాలను వినియోగించుకొని ప్రభుత్వం G.O.Ms.No.102, తేదీ 07.09.2020 ద్వారా నమోదు మరియు స్టాంపుల విభాగంలో నమోదులను నిలిపివేసింది, మరియు తదుపరి ఆదేశాలు వచ్చే వరకు అన్ని రిజిస్ట్రేషన్ సేవలకు సంబంధించి రాష్ట్రంలోని అన్ని రిజిస్ట్రార్లు మరియు సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయాలకు 08.09.2020 నుండి అమలులోకి వచ్చే సెలవులను ప్రకటించారు. 2020 అక్టోబరు నెలలో తెలంగాణ ప్రభుత్వం 'ధరణి' పేరుతో ఒక వెబ్ పోర్టల్ను ప్రారంభించింది, ధరణి పోర్టల్లో గందరగోళం మరియు ఆస్తుల నమోదులో మితిమీరిన జాప్యం కారణంగా 92 రోజుల పాటు

నిలిపివేయబడిందని మరియు 14.12.2020 నుండి మాత్రమే తిరిగి ప్రారంభించబడిందని కూడా సమర్పించబడింది (సబ్ రిజిస్ట్రార్, శంషాబాద్ దాఖలు చేసిన కౌంటర్ అఫిడవిట్ ప్రకారం).ఆ తరువాత, పిటిషనర్లు సంబంధిత సబ్-రిజిస్ట్రార్, శంషాబాద్ ముందు 29.09.2020 నాటి అన్యాయక్రంత ఒప్పందం మరియు చలాన్లతో పాటు 12.03.2021 న రిజిస్ట్రేషన్ కోసం శంషాబాద్ సబ్-రిజిస్ట్రార్ ముందు సమర్పించారు మరియు పేర్కొన్న రెండు ఒప్పందాల కోసం అవసరమైన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము మరియు స్టాంప్ డ్యూటీని కూడా చెల్లించారు.

28. సౌలభ్యం కోసం, కింద చట్టములోని సెక్షన్ 23 మరియు సెక్షన్ 25 తో పాటు తెలంగాణ రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం నిబంధనలలోని రూల్ 38 ను పొందుపరచడం సంబంధితం:

“23. పత్రాలను సమర్పించడానికి సమయం:- 24, 25 మరియు 26 సెక్షన్లలో ఉన్న నిబంధనలకు లోబడి, వీలునామా మినహా మరే పత్రం దానిని అమలు చేసిన తేదీ నుండి నాలుగు నెలల్లోపు తగిన అధికారికి రిజిస్ట్రేషన్ కోసం సమర్పిస్తే ఆ ప్రయోజనం కోసం ఆమోదించబడుతుంది అయితే, డిక్రీ లేదా ఆర్డర్ యొక్క కాపీని డిక్రీ లేదా ఆర్డర్ చేసిన రోజు నుండి నాలుగు నెలల్లోపు లేదా అది అప్పీల్ చేయదగిన చోట, అది అంతిమమైనది అయిన రోజు నుండి నాలుగు నెలల్లోపు సమర్పించవచ్చు.”

25. సమర్పణలో ఆలస్యం అనివార్యమైన చోట ఏర్పాటు:-

(1) అత్యవసర అవసరం లేదా తప్పించుకోలేని ప్రమాదం కారణంగా, 2 [భారతదేశం] లో అమలు చేయబడిన ఏదైనా పత్రం, లేదా చేసిన డిక్రీ లేదా ఆర్డర్ కాపీ, ఆ తరపున ముందుగా సూచించిన సమయం ముగిసే వరకు రిజిస్ట్రేషన్ కోసం సమర్పించబడకపోతే, సమర్పణలో ఆలస్యం నాలుగు నెలలకు మించని సందర్భాల్లో, సరైన రిజిస్ట్రేషన్-ఫీజు మొత్తానికి పది రెట్లు మించని జరిమానా చెల్లించిన తర్వాత, అటువంటి పత్రాన్ని రిజిస్ట్రేషన్ కోసం అంగీకరించాలని రిజిస్ట్రార్, ఆదేశించవచ్చు.

(2) అటువంటి ఆదేశం కోసం ఏదైనా దరఖాస్తును సబ్-రిజిస్ట్రార్కు దాఖలు చేయవచ్చు, అతను దానిని వెంటనే తాను ఎవరి అధీనంలో ఉన్నారో, ఆ రిజిస్ట్రార్ కు పంపించాలి.

రూల్ 38:సెక్షన్ 25 మరియు 34 కింద సమర్పణ మరియు హాజరులో ఆలస్యం కోసం జరిమానాలు ఈ క్రింది విధంగా క్షరమ బద్ధీకరించాలి. సమర్పణ లేదా హాజరుకు అనుమతించిన కాలం మీరిన తర్వాత, ఆలస్యం ఒక వారం మించినప్పుడు రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుతో సమాన మొత్తం జరిమానాతో ఆలస్యం ఒక వారం మించి, కానీ ఒక కేలండర్ నెల మించినప్పుడు, ఆలస్యం ఒక నెల మించి, కానీ రెండు నెల

లు మించనప్పుడు, ఆలస్యం రెండు నెలలకు మించి నాలుగు నెలలకు మించకపోతే, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుకు రెట్టింపు జరిమానా, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుకు రెట్టింపు జరిమానా, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుకు పది రెట్లు జరిమానా. వివరణలు:— (1) తగినంత రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజుకు అదనంగా జరిమానా విధించబడాలి. (2) ఈ నిబంధనలో ఉపయోగించిన రిజిస్ట్రేషన్ రుసుము అనే పదానికి పత్రాలు మరియు ఆమోదాలను కాపీ చేయడానికి రుసుము లేదా సెక్షన్ 33 కింద రిజిస్ట్రేషన్ కోసం చెల్లించవలసిన రుసుము లేదా సెక్షన్ 19 కింద అనువాదం దాఖలు చేయడానికి లేదా కాపీలు మరియు ప్రైవేట్ నివాసంలో హాజరు మెమోరాండాల కోసం రుసుము లేదా డుప్లికేటు లేదా ట్రిప్లికేట్ రిజిస్ట్రేషన్ కోసం రుసుము కలిసి ఉండదు.

29. చేతిలో ఉన్న కేసులో, 07.09.2020 నాటి G.O.Ms.No.102, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్) శాఖ అమలులో ఉన్నప్పుడు 29.09.2020 న పత్రాలు అమలు చేయబడ్డాయి. అస్తి పత్రాల నమోదు కోసం పౌరులకు నాణ్యమైన సేవలను అందించడానికి జారీ చేసిన ప్రభుత్వ ఉత్తర్వులో, తదుపరి ఆదేశాలు జారీ అయ్యే వరకు రిజిస్ట్రేషన్లను నిలిపివేయాల్సిన అవసరం ఉందని పేర్కొనబడింది. మరియు తెలంగాణ రిజిస్ట్రేషన్ నియమాలలోని రూల్ 5 కింద దఖలు పడిన అధికారాల ప్రకారం, చట్టము కింద అన్ని రిజిస్ట్రేషన్ సేవలకు సంబంధించి రాష్ట్రంలోని అన్ని రిజిస్ట్రార్ మరియు సబ్ రిజిస్ట్రార్ కార్యాలయాలకు తదుపరి ఆదేశాలు వచ్చే వరకు 08.09.2020 నుండి అమలులోకి వచ్చే సెలవులు ప్రకటించబడ్డాయి. అయితే, వీలునామా పత్రాల నమోదు, వివాహాల నిర్వహణ మరియు ఫ్రాంకింగ్ సేవలు ఎప్పటిలాగే కొనసాగాయి.

30. ప్రతివాది నెం.2 యొక్క కౌంటర్ అఫిడవిట్లో పేర్కొన్నట్లుగా, 96 రోజుల వ్యవధి తర్వాత (08.09.2020 నుండి 14.12.2020 వరకు) 14.12.2020 లో రిజిస్ట్రేషన్లు తిరిగి ప్రారంభించబడ్డాయి. 29.09.2020 న అమలు చేయబడిన (2) పత్రాల తేదీని పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, సెక్షన్ 23 కింద సూచించిన విధంగా నాలుగు (4) నెలల పరిమితి, 29.01.2021న గడువు ముగుస్తుంది. పేర్కొన్న ప్రకటిత సెలవుల కాలంలో అంటే, 29.09.2020, పత్రాలు అమలు చేయబడ్డాయని గమనించడం సముచితం. కౌంటర్ అఫిడవిట్లో, సబ్-రిజిస్ట్రార్, చట్టము సెక్షన్ 25తో పాటు చదివిన సెక్షన్ 23 కింద పరిమితిని లెక్కించే ఉద్దేశ్యంతో సెలవుల సంఖ్యను మినహాయించడం గురించి ప్రభుత్వం ఎటువంటి ఆదేశాలు ఇవ్వలేదని సమర్పించారు. ఆ సమర్పణలో ఎటువంటి బలం లేదు, ఎందుకంటే ఒక పరిస్థితిలో చెప్పినట్లయితే 08-09-2020 నుండి ప్రకటించబడిన కాలము 4 నెలలు మించిపోతే, మరియు ఒకవేళ ఆ కాలంలో ఏవేని పత్రాలు అమలు చేయబడితే, 08-09-

2020 తరువాత నుంచి అమలు చేయబడిన ఏ స్థిరాస్తి పత్రాన్నైనా ఏ పౌరుడూ నమోదు చేయలేక పోయేవారు మరియు జి.ఓ.ఎం.ఎస్.నెం.102, తేదీ:07-09-2020 నిర్దేశాల ప్రకారం రిజిస్ట్రేషన్ నిలుపుదల ఉత్తర్వులు చట్టంలోని సెక్షన్-23 నిబంధనలకు వ్యతిరేకం అవుతుంది.

31. ధరణి పోర్టల్ను అమలు చేయడానికి తదుపరి ఆదేశాలు ఇచ్చే వరకు 08.09.2020 నుండి అమలులోకి వచ్చే సెలవులను ప్రకటించిన, ప్రభుత్వం G.O.Ms.No.102 రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్) డిపార్ట్మెంట్ తేదీ 07.09.2020 ను జారీ చేసినందున, ప్రభుత్వ చర్యయే ఈ కాలానికి రిజిస్ట్రేషన్ను నిలిపివేసింది.అందువల్ల ప్రతివాదులు తమ సొంత చర్య కోసం చట్టము సెక్షన్ 23 (అంటే నాలుగు (4) నెలలు) కింద సూచించిన వ్యవధిని వర్తింపజేయలేరు మరియు చట్టం యొక్క సెక్షన్ 23 కింద సూచించిన వ్యవధికి అనుగుణంగా పేర్కొన్న సెలవుల వ్యవధిని పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి మరియు మినహాయించాలి. అంతేకాకుండా, 18.06.2021 నాటి లేఖ ద్వారా ప్రతివాది నెం.3 ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శి, రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్) విభాగం, సచివాలయము, హైదరాబాద్, తెలంగాణ వారిని సెక్షన్ 25 కింద వసూలు చేసిన జరిమానాల మినహాయింపు ప్రతిపాదనలకు అవసరమైన ఆదేశాలు ఇవ్వడం కోసం అభ్యర్థించారు. ప్రతిపాదనలు పెండింగ్ లో ఉన్నందున, జిల్లా రిజిస్ట్రార్ నుండి 01.12.2021 నాటి మెమో ద్వారా కోరిన వివరణ ఆధారంగా ప్రతివాది నెం.2 ద్వారా ఆక్షేపిత ప్రొసీడింగ్స్ జారీ చేయబడింది, ఇది పూర్తిగా తప్పుగా భావించబడింది. అన్యాయకారిత దస్తావేజు, లీజు దస్తావేజు మరియు సగటు వార్షిక అద్దె లెక్కింపు గురించి మాత్రమే జిల్లా రిజిస్ట్రార్ స్పష్టం చేశారు మరియు 07.09.2020 నాటి G.O.Ms.No.102 గురించి ఎటువంటి సూచన లేదు.

32. అంతకుముందు ఈ కోర్టు 2020 నాటి 01.10.2020 నాటి W.P.No.313 లో, పరిమితి వ్యవధి యొక్క అంశంతో వ్యవహరించింది మరియు పేరా 10 లో ఈ క్రింది విధంగా తీర్పు ఇచ్చింది:

“..... పత్రాన్ని నమోదు చేయడానికి పరిమితి కాలం లేనందున, దానిని అమలు చేసిన నాలుగు (4) నెలల్లోపు సంబంధిత అధికారం ముందు సమర్పించిన తర్వాత మరియు నమోదు కోసం ఆమోదించబడినప్పుడు, పత్రాన్ని తరువాతి దశలో అంటే 31.08.2019 న (22 సంవత్సరాల తరువాత) నమోదు చేయడం తప్పు పట్టాల్సింది కాదు.”

33. అంతే కాకుండా, గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు 10.01.2022 నాటి తన ఉత్తర్వులో కూడా కోవిడ్-19 మహమ్మారి వ్యాప్తిని పరిగణనలోకి తీసుకుంది. కోవిడ్-19 మహమ్మారి మరియు ప్రజారోగ్యంపై దాని ప్రభావం మరియు విచిత్రమైన వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో, అన్ని న్యాయ

మరియు పాక్షిక న్యాయ కార్యకలాపాలకు సంబంధించి పరిమితి ప్రయోజనం కోసం 15.03.2020 నుండి 28.02.2022 వరకు ఉన్న వ్యవధిని మినహాయించాలని ఆదేశించింది.

34. ప్రతివాది నెం.3 ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శికి రాసిన 18.06.2021 నాటి లేఖలో, 02.05.2020 నాటి పిటిషన్ నెం.1 ప్రాతినిధ్యం కూడా ప్రస్తావించబడింది. 18.06.2021 నాటి లేఖలో, పత్రాలపై రిజిస్ట్రేషన్ సెలవుల కాలానికి చట్టము సెక్షన్ 25 మరియు సెక్షన్ 70 కింద వసూలు చేసిన జరిమానాను మినహాయించాలని అభ్యర్థిస్తూ ప్రతిపాదనలు సమర్పించబడ్డాయి మరియు అవసరమైన ఉత్తర్వులను జారీ చేయడానికి రిమైండర్ రూపంలో ఈ లేఖ జారీ చేయబడింది. చట్టము సెక్షన్ 25 మరియు సెక్షన్ 70 కింద జరిమానాను మాఫీ చేయాలనే ప్రతిపాదన ఉన్నందున, 07.09.2020 నాటి G.O.Ms.No.102 పరంగా అమలు చేయబడిన పత్రాలకు కూడా అటువంటి ప్రయోజనాన్ని పొడిగించాల్సి ఉంటుందని గమనించ తగినది. ప్రతివాది నెం.2 దాఖలు చేసిన కౌంటర్ లో ఇంకా పరిశీలన కోసం పెండింగ్లో ఉన్న 18.06.2021 నాటి లేఖ గురించి ఎటువంటి ప్రస్తావన లేదని గమనించడం సముచితం. 01.12.2021 నాటి మెమో ద్వారా జిల్లా రిజిస్ట్రార్ జారీ చేసిన వివరణ సబ్ రిజిస్ట్రార్ పూర్తిగా అపార్థం చేసుకున్నారు. అందువల్ల 19.08.2021 నాటి వివాదాస్పద లేఖ యోగ్యత లేనిది మరియు నిలువదనది కాదు.

35. కేసు యొక్క పైన పేర్కొన్న అన్ని వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితుల దృష్ట్యా మరియు 2020 నాటి సుయో మోటు రిట్ పిటిషన్ (సి) నెం.3 లో గౌరవనీయమైన సుప్రీంకోర్టు జారీ చేసిన ఆదేశాల దృష్ట్యా, అన్ని న్యాయ మరియు పాక్షిక-న్యాయ కార్యకలాపాలకు సంబంధించి పరిమితి ప్రయోజనం 15-03-2020 నుండి 28-02-2022 వరకు మినహాయించాలని, మరియు 07.09.2020 నాటి G.O.Ms.No.102 లో జారీ చేసిన ఆదేశాల పరంగా, మరియు 2020 నాటి W.P.No.313 లో 01.10.2020 నాటి ఉత్తర్వులో చేసిన పరిశీలనలను కూడా సూచిస్తూ, 2020 నాటి W.P.No.15986 లో 10-06-2022 నాటి ఉత్తర్వు, మరియు 27.09.2021 నాటి ఈ కోర్టు మధ్యంతర ఉత్తర్వు, ఇంకనూ, 18.06.2021 నాటి లేఖ ద్వారా జరిమానా మినహాయింపు కోసం అభ్యర్థన ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శి ముందు పెండింగ్లో ఉన్నప్పుడు మరియు పిటిషన్ ప్రాతినిధ్యాలు 02.05.2021 మరియు 11.08.2021 నాటివి పెండింగ్లో ఉన్నప్పుడు, పిటిషన్ నుండి జరిమానా కోరడం అహేతుక మరియు చట్టవిరుద్ధం అని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది, ఎందుకంటే 19.08.2021 నాటి వివాదాస్పద లేఖ నిలువతగినది కాదు, మరియు దీని ద్వారా రద్దు చేయబడినది, మరియు రిట్ పిటిషన్ అనుమతించబడుతుంది. 3వ నంబరు ప్రతి ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శికి

జారీ చేసిన 18-06-2022 లేఖను, మరియు 02-05-2021 మరియు 11-08-2021 నాటి పిటిషనర్ల అభ్యర్థన పైన పేర్కొన్న అన్ని అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకొని ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శికి జారీ చేసిన లేఖను, పిటిషనర్ల ప్రాతినిధ్యాలను, పైన పేర్కొన్న అన్ని అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలని, రిజిస్ట్రేషన్ చట్టము, 1908 మరియు ఇండియన్ స్టాంప్ చట్టము, 1899 లోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా పెండింగ్ లో ఉన్న పత్రాలు అంటే, పి-87/21 మరియు పి-88/21 తేదీ: 12-03-2021 కి సంబంధించి ఈ ఉత్తర్వు కాపీని స్వీకరించిన తేదీ నుండి రెండు (2) నెలల వ్యవధిలో తాజా ఉత్తర్వులను జారీ మరియు ఆ నిర్ణయం పిటిషనర్లకు తెలియచేయాలని ప్రతివాదులు ఆదేశించబడ్డారు.

36. పైన పేర్కొన్న ఆదేశాలతో, రిట్ పిటిషన్ అనుమతించబడినది.

పెండింగ్ లో ఉన్న వివిధ విషయముల దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే, అవి మూసివేయబడినట్లు. అయితే, ఖర్చులకు సంబంధించి ఎటువంటి ఆర్డర్ ఉండదు.

\*\*\*