గౌరవనీయ శ్రీ న్యాయమూర్తి కె.లక్ష్మణ్

రిట్ పిటిషన్ నంబర్లు 39609, 45906, 46008/2022 మరియు రిట్ పిటిషన్ నంబర్ 10150/2023

ఉమ్మడి ఉత్తర్వు:

డబ్ల్యు.పి. నంబర్లు 39609, 45906 మరియు 46008/2022లో పిటిషనర్ తరపు విద్యావంతుడైన న్యాయవాది శ్రీ అశోక్ రెడ్డి , డబ్ల్యు.పి.నంబర్ 10150/2023లో పిటిషనరుల తరపు విద్యావంతుడైన న్యాయవాది శ్రీ సెట్టి రవితేజకు ప్రాతినిధ్యం వహించిన విద్యావంతుడైన సీనియర్ న్యాయవాది శ్రీ ప్రభాకర్ శ్రీపాద మరియు ప్రతివాదుల తరపున విద్యావంతుడైన అడ్వకేట్ జనరల్ కు ప్రాతినిధ్యం వహించిన ప్రత్యేక ప్రభుత్వ న్యాయవాది శ్రీ హరేందర్ పర్షాద్ వాదనలను విన్నాము.

2. వ్యవసాయ భూములకు సంబంధించి ధరణి పోర్టల్ ద్వారా అమలు చేసిన రిజిస్టర్ అయిన విక్రయ దస్తావేజులు/వారసత్వ ప్రొసీడింగులు,పారీఖత్తు పత్రాల (పార్టిషన్ డీడ్స్) ధృవీకరణ పత్రాలు (సర్టిఫైడ్ కాపీలు) ఇంకా పహనీలు మరియు 'చెసాలా' వగైరాలు సమకూర్చని తహసీల్దారు చర్య చట్ట విరుద్ధమని ప్రకటించాల్సిందిగాను, ఆ కారణంగా సదరు పత్రాలను సమకూర్చవలసిందిగా రెవెన్యూ అధికారులను ఆదేశించాల్సిందిగా కోరుతూ పై రిట్ పిటిషన్లు దాఖలయ్యాయి.

3. పైన పేర్కొన్న అన్ని రిట్ పిటిషన్లలో వాదాంశం(లిస్) ఒక్కటే కావడంతో, అన్ని రిట్ పిటిషన్లు కలిపి విచారణ చేపట్టి ఈ ఉమ్మడి ఉత్తర్వులద్వారా పరిష్కరించడమైనది.

4. ప్రస్తుత రిట్ *పిటిషన్లలోని* వాదాంశం(లిస్) చర్చించే ముందు పేర్కొనదగిన సందర్భోచితమైన విషయమేమిటంటే,ఈ కింది అంశాలు మరియు లక్ష్యంతో:తెలంగాణ రైట్స్ ఇన్ లాండ్ అండ్ పట్టాదార్ పాస్ బుక్స్ యాక్ట్, 1971(ఇందులో ఇకమీదట ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020'గా పేర్కొనబడుతుంది) చట్టంగా చేయబడింది.

"ప్రస్తుతం భూ లావాదేవీలకు సంబంధించిగాని లేదా తెలంగాణ రైట్స్ ఇన్ లాండ్ అండ్ పట్టాదార్ పాస్ బుక్స్ యాక్ట్ , 1971 లోని సెక్షన్ 6-బి మరియు సెక్షన్ 6-సి కింద ఏ ఋణ సంస్థ నుండైనా రుణాలు పొందాలంటే భూ యజమానులు పట్టాదారు పాసు బుక్కులు మరియు హక్కు పత్రాలను (టైటిల్ డీడ్స్) సమర్పించాల్సిందిగా పట్టుబడుతున్నారు . రైతులు తమ భూములు బదిలీ చేసిన తర్వాత పట్టామార్పిడి (మ్యూటేషన్) పొందడానికి మరియు భౌతికంగా పాస్ బుక్ మరియు హక్కుపత్రం (టైటిల్ డీడ్) సమర్పించి వ్యవసాయ రుణాలు పొందడానికి ఇబ్బందులు ఎదుర్కొంటున్న సంఘటనలు ప్రభుత్వం దృష్టికి వచ్చాయి. భూమికి సంబంధించిన సమాచారం (డేటా) మొత్తం ధరణి పోర్టల్ లో కంప్యూటీకరణ చేయబడి నిర్వహించబడుతున్నందున , ప్రస్తుతమున్న చట్టానికి ప్రత్యామ్నాయంగానూతనమైన 'తెలంగాణ రైట్స్ ఇన్ లాండ్ అండ్ పట్టాదార్ పాస్ బుక్స్ యాక్ట్ , 2020 ఈ కింది లక్ష్యాలతో ప్రవేశపెట్టాలని ప్రభుత్వం నిర్ణయించింది:

(i) తెలంగాణ లాండ్ రికార్డ్స్ మేనేజెమెంట్ సిస్టమ్ (టి యల్ ఆర్ ఏం ఎస్)లో

విద్యుత్కణ రూపంలో (ఎలక్ట్రానిక్ ఫామ్) హక్కుల రికార్డు నిర్వహణ మరియు విద్యుత్కణ సాధనాల ద్వారా నిర్వహించే రెవెన్యూ రికార్డులను కేంద్రీకృత నిలవ సాధనాలలో (సెంట్రలైజ్డ్ స్టోరేజ్ డివైసెస్) క్రమబద్ధీకరించడం మరియు టి యల్ ఆర్ యం యస్ ఇంకా మీ సేవా వంటి పోర్టల్స్ ద్వారా నిర్వహించడం.

(ii) భూకమతదారులు/యజమానులు విద్యుత్కణ సంబంధిత (ఎలక్ట్రానిక్) పట్టాదారు పాస్ పుస్తకము మరియు హక్కుపత్రాన్ని(టైటిల్ డీడ్) పొందేందుకు వీలుగా హక్కు పత్రం మరియు పట్టాదారు పాస్ పుస్తకము గా కలపడం.

(iii) ఉపయోక్త సంస్థ (యూజర్ ఏజన్సీ) ద్వారా పాస్పుస్తకాలను సమర్పించాల్సిన అవసరాన్ని తగ్గించడం.

(iv) తెలంగాణ లాండ్ రికార్డ్స్ మేనేజ్మెంట్ సిస్టమ్ (టి యల్ ఆర్ యం యస్) వగైరాలవంటి కేంద్రీకృత నిలవ సాధనాలలో దత్తాంశ ఆధారం (డాటాబేస్) ద్వారా విద్యుత్కణ రూపంలో (ఎలక్ట్రానికల్లీ) నిర్వహించబడే రెవెన్యూ రికార్డులను ఆధారంగా చేసుకుని బ్యాంకర్లు /వాణిజ్య ఏజన్సీలు రైతుల నుండి రెవెన్యూ రికార్డుల కొరకు ఒత్తిడి చేయకుండా రుణాలు మంజూరు చేసేలా చూడటం;

(v) ఆస్తి బదలాయింపు జరిగిన వెంటనే తనంతట తానే ఆస్తిపై సంపూర్ణ యాజమాన్య హక్కు పొందడము.

(vi) ఇది వ్యవహారాన్ని సులభతరం చేయడం వంటి లక్ష్యాలతోపాటుశాఖలో అధిక పారదర్శకత మరియు జవాబుదారీతనం నెరవేర్చినట్లవుతుంది.

(vii) రాష్ట్ర ప్రభుత్వం లేదా కేంద్ర ప్రభుత్వానికి సంబంధించిన భూముల్ని పరిరక్షించడం.

(viii) రెవెన్యూ పరిపాలనలో పారదర్శకతను పెంపొందించడం.

(ix) రెవెన్యూ పరిపాలనలో అవినీతిని తుదముట్టించడానికి మేలు చేసే చర్యలను

కల్పించడం.

(x) చురుకైన మరియు సుపరిపాలనతో కూడిన జవాబుదారీతనం ఇంకా ప్రతిస్పందించే రెవెన్యూ పరిపాలన అందించడం.

(xi) లౌకిక ప్రజా ప్రయోజనాలలో సౌకర్యవంతమైన రెవెన్యూ పాలనను నిర్ధారించడం.

5. రెవెన్యూ రికార్డుల నిర్వహణను అంతరాత్మకము (డిజిటలైజ్)చేయడం ద్వారా ప్రజలు తమ పేర్లమీద స్థలాలను పట్టామార్పిడి(మ్యూటేషన్) పొందడంలో ఎదుర్కొంటున్న ఇబ్బందులను తొలగించే శ్రేయస్కరమైన లక్ష్యంతో ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020 ఏర్పడిందన్న విషయం సుస్పష్టం. ఈ లక్ష్యాన్ని సాధించడానికి ఆన్ లైన్ ప్లాట్ ఫామ్–సహితంగా–భూ లావాదేవీలకు సంబంధించినధరణి పోర్టల్ పేరుమీద నిక్షేప స్థానం ఏర్పాటు చేయబడింది. సదరు ధరణి పోర్టల్ తెలంగాణలో భూమి పట్టాదారుల సమగ్ర సమాచారాన్ని ఆన్ లైన్ ద్వారా నమోదు చేయడానికి వన్–స్టాప్ సెంటర్ గా ఉండనుంది. ఇది ప్రజలకు మ్యూటేషన్ /వారసత్వం,భూమి మదింపు వెల ధృవీకరణ పత్రం, భూమార్పిడి, వ్యవసాయ ఆదాయ ధృవీకరణ పత్రం వంటి ఆన్ లైన్ సేవలను అందిస్తుంది.

6. మానవ జోక్యన్ని తగ్గించడం,రెవిన్యూ రికార్డుల నిర్వహణలో ఉత్తర ప్రత్యుత్తరాల కాలయాపన (రెడ్ టాపిజమ్) ను నివారించడం ధరణి పోర్టల్ ప్రవేశపెట్టడం వెనుక వున్న అసలు ఆలోచన. భూ రిజిస్ట్రేషన్ లో అవినీతి, జాప్యం మరియు అవకతవకలు తనిఖీ చేయడం కూడా దీని లక్ష్యం.

అయితే, ధరణి పోర్టల్ ఉపయోగించడంలో ప్రజలు ఇప్పటికీ ఇబ్బందులను ఏ విధంగా ఎదుర్కొంటున్నారో అన్నదానికి ఈ కేసు ఒక ప్రామాణిక ఉదాహరణ.

7. ధరణి పోర్టల్లో అప్ లోడ్ చేయబడిన పత్రాల ధృవీకృత కాపీలను (సర్టిఫైడ్ కాపీస్) సమకూర్చనందుకు సంబంధిత తహసీల్దార్ చర్యకు వ్యథితులై పైన చెప్పిన విధంగా ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్లు దాఖలయ్యాయి.

8. ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం సెక్షన్ 2(1)లో చెప్పబడిన 'ధృవీకరణ పత్రం' (సర్టిఫైడ్ కాపీ) నిర్వచనాన్ని ఇక్కడ పేర్కొనడం సముచితం. అది ప్రస్తుత కేసుకు సంబంధించినది కావడంతో *ఈ కింది* విధంగా పేర్కొనబడింది:

" *ధృవీకరించబడిన పత్రం* "లేదా "*ధృవీకరించబడిన సంగ్రహం* "అనగా సాక్షాధార చట్టం , 1872 (సెంట్రల్ యాక్ట్ 1/1872) లోని సెక్షన్ 76లో సూచించిన ప్రకారం ధరణినుండి సేకరించిన ప్రతి లేదా సంగ్రహం."

9. పైన పేర్కొనబడిన నిర్వచనం ధరణినుండి పొందాలనుకున్న పత్రాల ధృవీకృత కాపీలను జారీ చేయడానికి ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020 స్పష్టంగా సూచిస్తోంది. అందువల్ల ధృవీకృత కాపీని ధరణినుండి పొందవలసిన కాపీగా చట్టం స్పష్టంగా నిర్వచించినపుడు, ప్రతివాదులు అటువంటి ధృవీకరణ కాపీలను జారీ చేయడానికి నిరాకరించలేరు.

10. అయితే, విచారణ సమయంలో, సంబంధిత తహసీల్దార్ 1-11-2022 తేదీన ఆర్ ఓ

ఆర్ చట్టం, 2020 కింద నమోదయిన విక్రయ దస్తావేజుల సూక్ష్మ పరిశీలన (స్కాన్డ్)కాపీలను మాత్రమే ధరణి పోర్టల్ లో అప్ లోడ్ చేస్తామని, అసలు విక్రయ దస్తావేజులు సంబంధిత కొనుగోలుదారులకు అందజేయడం జరిగిందని పేర్కొంటూ లిఖితపూర్వక సూచనలను సమర్పించారు. ఈ విక్రయ దస్తావేజుల నఖలు కార్యాలయంలో భద్రపరచడం లేదు. ధరణి పోర్టల్ లో నమోదయిన పత్రాల ధృవీకృత కాపీలను జారీ చేయడానికి సంబంధించి ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020 ఎటువంటి మార్గదర్శకాలను సూచించలేదు.

11. 1-11-2022 తేదీన లిఖితపూర్వక సూచనలు 'ధృవీకరించబడిన పత్రం' నిర్వచనానికి మరియు ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020 యొక్క *లక్ష్యానికి విరుద్ధంగా* ఉన్నాయని పేర్కొంటూ, ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్లలో కౌంటర్ అఫిడవిట్ ను దాఖలు చేయాల్సిందిగా రెవెన్యూ శాఖ ముఖ్య కార్యదర్శి ని కోర్టు ఆదేశించిది.

12. తదుపరి విచారణ రోజున రెవెన్యూ శాఖ ముఖ్య కార్యదర్శి ఈ విషయాన్ని ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శి మరియు తెలంగాణ రాష్ట్ర భూపరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్ హైదరాబాద్ (ఇందులో ఇకమీదట 'సి సిఎల్ ఏ' గా పేర్కొనబడతారు) దృష్టికి తీసుకువెళ్లారని, అది పెండిగులో ఉందని రెవెన్యూ తరపున విద్యావంతుడైన సహాయక ప్రభుత్వ న్యాయవాది కోర్టును కేసు విచారణ కొరకు మరి కొంత సమయాన్ని ఇవ్వవలసిందిగా అభ్యర్థించారు. ఆ తర్వాత రంగారెడ్డి జిల్లా కలెక్టరు కౌంటర్ అఫిడవిట్టు

దాఖలు చేశారు. అయితే అందులో ధరణి పోర్టల్ నుంచి ధృవీకృతపత్రాలను (సర్టిఫైడ్ కాపీలను) పొందేందుకు ప్రజలు దరఖాస్తు చేసుకునే విధానం/నిబంధనకు సంబంధించి ఎలాంటి వివరాలు పేర్కొనలేదు. అంధువల్ల ధరణి పోర్టల్ వినియోగించే సందర్భంలో ఈ అంశంపై ప్రజలు ఎదుర్కొంటున్న సమస్యను ఇంకా ఇతర సమస్యల గురించి వివరించడానికి సి సి యల్ఎ వ్యక్తిగతంగా *25-4-2023* తేదీన ఈ కోర్టు ముందు హాజరవ్వాలని ఆదేశిస్తూ 24-4-2023 తేదీన ఉత్తర్వులు వెలువరించడం జరిగింది.

13. 24-4-2023 తేదీన వెలువరించిన ఉత్తర్వులననుసరించి, ఈ రోజు, సి సి యల్ ఏ వ్యక్తిగతంగా ఈ కోర్టు ముందు హాజరయ్యారు. 'ధరణిలో మీ సేవ పోర్టల్' ఏర్పాటు చేయబడిందని మరియు దాని ద్వారా దరఖాస్తుదారులు (పిటిషనర్లు) ధృవీకరణ పత్రాల (సర్టిఫైడ్ కాపీలు) కోసం ఆన్ లైన్ లో దరఖాస్తులు సమర్పించుకోవచ్చని విన్నవించారు. అటువంటి దరఖాస్తులను దాఖలు చేసినట్లయితే,సదరు దరఖాస్తులని పరిశీలించి ధృవీకరణ పత్రాలను (సర్టిఫైడ్ కాపీలను) జారీ చేయడం జరుగుతుందని వివరణ ఇచ్చారు.

14. సి సి ఎల్ ఏ నివేదించిన పై అంశాల కారణంగా పిటిషనర్లకు 'ధరణిలో మీ సేవా పోర్టల్' ద్వారా ఆన్ లైన్ లో దరఖాస్తులు సమర్పించే స్వేచ్ఛను కల్పిస్తూ ఈ రిట్ పిటిషన్లను

పరిష్కరించడమైనది. దాఖలు చేసే సదరు దరఖాస్తులను ప్రతివాదులు పరిశీలించి చట్టంలో నిర్దేశించిన ప్రకారం ధృవీకరించిన కాపీలను (సెర్టిఫైడ్ కాపీలను) దరఖాస్తుదారులకి (పిటిషనర్లకి) సమకూర్చాలి. దరఖాస్తుదారులు (పిటిషనర్లు) చేసే అభ్యర్థన ప్రతివాదులకు నచ్చని పక్షంలో, అందుకు నిర్దిష్ట కారణాలను వివరిస్తూ వారు యుక్తమైన ఉత్తర్వును జారీచేసి సదరు ఉత్తర్వుల కాపీనొకదానిని దరఖాస్తుదారులు (పిటిషనర్లకు) అందజేయాలి. దరఖాస్తుదారుల(పిటిషనర్ల)నుండి ఆన్ లైన్ దరఖాస్తులు స్వీకరించిన తేదీనుండి ఎనిమిది వారాలలోగా వారు ఈ ప్రక్రియను పూర్తి చేయాలి. కేసులోని పరిస్థితుల దృష్ట్యా ఖర్చులకు సంబంధించి ఏటువంటి ఉత్తర్వులు లేవు. ఫలితంగా, రిట్ పిటిషన్లలో వివిధ పిటిషన్లు ఏమైనా మిగిలివుంటే, వాటిని ముగించడమైనది.

15. పైన చెప్పినట్లుగా, ధరణి పోర్టల్ ను వినియోగించే సందర్భంలో ప్రజలు బహువిధాలుగా ఇబ్బందులను ఎదుర్కొంటున్నారు. ఇంకా, వివిధ అంశాలకు సంబంధించి ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020 మౌనంగా ఉండడాన్ని ఈ న్యాయస్థానం గమనించి గుర్తించింది. ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020కి సంబంధించిన అంశాలు క్లుప్తంగా కింద చర్చించబడ్డాయి.

16. సదరు హక్కులు కోర్టు డిక్రీ ద్వారా సంక్రమించినపుడు ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020 లోని సెక్షన్ 7 హక్కుల రికార్డులలో మార్పుకు ఆమోదిస్తుంది. అయితే, డిక్రీ స్వభావాన్ని గురించిన స్పష్టతలేదు, అనగా, 'కోర్టు డిక్రీ' లో డబ్బు రికవరీకోసం దావాలో జారీ చేయబడిన డిక్రీ లేదా దావాలో

పొందిన శాశ్వత నిషేధాజ్ఞ (ఇంజంక్షన్) లేదా మరే ఇతర డిక్రీ ఉంటుందా అన్నదానిపైన స్పష్టత లేదు. ఇంకా ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020లోని సెక్షన్ 7 హక్కుల రికార్డులలో మార్పులు చేయడానికి ఎలాంటి కాలపరిమితిని నిర్దేశించలేదు. దీని ఫలితంగా వ్యాజ్యకారులు (లిటిగెంట్స్) చాలా కాలం గడచిన తర్వాత 1986లో జారీ చేయబడిన ఆదేశాలపై ఆధారపడి సుదీర్ఘ సమయానంతరం హక్కుల రికార్డులో మార్పును కోరుతున్నారు.

17. ఆర్.ఓ.ఆర్ చట్టం, 2020 ప్రకారం సి.సి.ఎల్.ఏ తేదీ.15-01-2021 తేదీన సర్క్యులర్ నంబర్ 1/2021 జారీ చేశారు. సమాచారంను(డేటా) సరిదిద్దడం/దిద్దుబాటు చేయడం, ఈ పట్టాదారు పాసుబుక్కు జారీ చేయడం మరియు పేర్లు మార్పిడి చేసుకోవడం పట్టామార్పిడి(మ్యూటేషన్) తో సహ భూసమస్యలకు సంబంధించి ప్రజలు ఆన్ లైన్ లో దరఖాస్తులు చేసుకోవచ్చని ఈ సర్క్యులర్ పేర్కొనబడినది. సర్వే ఇంకా సబ్ డివిజను సర్వే ను కోరుతూ ఎఫ్-లైన్ దరఖాస్తులు కూడా చేసుకోవచ్చని ఈ సర్క్యులర్ లో పేర్కొనబడినది. ఆన్-లైన్ దరఖాస్తులు మరియు ఎఫ్-లైన్ దరఖాస్తులను స్వీకరించిన తేదీ నుండి వరుస క్రమములో ఒక(1) వారం, నలభై ఐదు (45) రోజులలోగా అధికారులు పరిశీలించడానికి కట్టుబడి ఉండాలి. అయితే, ఇటువంటి ఆన్లైన్/ఎఫ్-లైన్ దరఖాస్తులపై జిల్లా కలెక్టర్/రెవెన్యూ అధికారులు స్పందించడం లేదని కోర్టు గుర్తించింది.చాలా సందర్భములో జిల్లా కలెక్టరు /రెవెన్యూ అధికారులు ఈ ఆన్ –లైన్ /ఎఫ్ _ లైన్ దరఖాస్తులను కేవలం 'రిజెక్టడ్'అనే ఒక పద

బంధంతో తిరస్కరిస్తున్నారు. అందుకు కారణాలు పేర్కొనడం లేదు. అయితే కారణాలు పేర్కొనబడని ఏ ఉత్తర్వు అయినా చట్ట బద్ధమైన చెల్లుబాటును (నల్లిటీ) కోల్పోతుంది. అందువల్ల ఈ విధమైన అధికారుల చర్యలు ప్రజలకు తీవ్రమైన ఇబ్బందులకు గురిచేస్తూ కోర్టులను ఆశ్రయించాల్సిన పరిస్థితులను కల్పిస్తున్నారు. తద్వారా కేసుల సంఖ్య పెరిగిపోవడమే కాకుండా న్యాయవ్యవస్థ పై విపరీత భారం పడుతోంది.

18. డేటా సవరణ కోసం తన ఆన్-లైన్ దరఖాస్తును సరియైన క్రమ భాగాలు (మాడ్యూల్స్) లో సమర్పించలేదని పేర్కొంటూ తిరస్కరించారంటూ ఆదిలాబాద్ గ్రామీణ ప్రాంతానికి చెందిన ఓ నిరీక్షరాస్య మహిళా రైతు ఈ కోర్టును ఆశ్రయించిన మరో ఉదంతాన్ని ఈ కోర్టు గమనించింది అయితే ఈ కోర్టు అభిప్రాయంలో గ్రామీణ ప్రాంతానికి చెందిన నిరీక్షరాస్య మహిళ ఓ ప్రత్యేకమైన క్రమ భాగాలలో (మాడ్యూల్స్) దరఖాస్తు చేసుకోవాలని ప్రభుత్వం ఆశించజాలదు . సి.సి.ఎల్ ఏ ఈ సమస్యను పరిష్కరించాలి, లేని పక్షంలో మధ్యవర్తులు (బ్రోకర్లు) మరియు ప్రతినిధులు (ఏజంట్లు) ప్రజలు సంప్రదిస్తారు. పర్యవసానంగా ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం , 2020 లో నిర్దేశించిన లక్ష్యం మరియు ధరణి పోర్టల్ నిష్ఫలమవుతాయి.

19. ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం 1971, నిబంధనల ప్రకారం రెవెన్యూ అధికారులు జారీచేసిన ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ అప్పీలు లేదా రివ్యూ దాఖలు చేయడానికి ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం , 2020 లో ఎటువంటి

నిబంధన లేదని గమనించడం సముచితం . అందువల్ల ఈ అంశాన్ని మరియు తెలంగాణ సాధారణ ఖండాల చట్టం (తెలంగాణ జనరల్ క్లాస్సెస్ యాక్ట్) 1891 లోని నిబంధనలను పరిశీలించి ఈ కోర్టు రీనా మాథుర్ వర్సెస్ ది స్టేట్ ఒఫ్ తెలంగాణ రెవెన్యూ శాఖ ప్రధాన కార్యదర్శి హైదరాబాద్ (డబ్ల్యు.పి.నెం.4441/2023, 27-02-2023 తేదీన పరిష్కరించబడిన ఉత్తర్వు) కేసులో తీర్పు వెలువరిస్తూ ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 1971 లోని సెక్షన్ 5బి మరియు 5(5) కింద వ్యాజ్యకారులు(లిటిగెంట్స్) దాఖలు చేసిన అప్పీళ్ళు మరియు ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం ,1971 క్రింద రెవెన్యూ అధికారులు గతంలో ఆర్ ఓ ఆర్ యాక్ట్ ,2020 చట్టం చేయక మునుపు ఇచ్చిన ఆదేశాలను సవాలు చేస్తూ ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం ,1971 లోని సెక్షన్ 9 క్రింద దాఖలు చేసిన రివిజన్ లు విచారణార్హమైనవిగా నిర్ధారించారు.

---

20. అదేవిధముగా దావా షెడ్యూల్ ఆస్తుల పరిధి మరియు వివరాలను సరిచూడకుండా కోర్టు కేసులు పెండింగ్లో ఉన్నందున అధికారులు నిషేధిత జాబితాలో పూర్తి సర్వే సంఖ్య నమోదు చేస్తున్నారు . ఇది చట్ట విరుద్ధము మరియు దీనివల్ల ప్రజలపై తీవ్ర ఒత్తిడి పెరగడమే కాకుండా వాళ్ళ ఆస్తి హక్కుల ఉల్లంఘనలకు కారణభూతమవుతుంది.

డబ్ల్యు. పి. నెం. 441/2023, 27-02-2023 తేదీన పరిష్కరించబడిన ఉత్తర్వు

ఈ కోర్టు అభిప్రాయంలో ,అపరిష్కృతంగా (పెండింగ్) ఉన్న దావా పరిధిలోకి వచ్చే ఆస్తులను మాత్రమే ధరణి పోర్టల్ లోని నిషేదిత జాబితాలో చేర్చవచ్చు.

21. రిజిస్టర్డ్ అగ్రీమెంట్ ఆఫ్ సెల్ మరియు జనరల్ పవర్ ఆఫ్ అటార్నీని ధరణి పోర్టల్ అంగీకరించడం లేదని, మరియు అమ్మిన వ్యక్తులు (ప్రిన్సిపాల్స్) వ్యక్తిగతముగా హాజరై వేలిముద్రలు సమర్పించాలని అధికారులు ఒత్తిడి చేస్తున్నారని ,ఇది ఇండియన్ కాంట్రాక్ట్ యాక్ట్,1872 నిబంధనలకు విరుద్దమని కోర్టు దృష్టికి తీసుకువచ్చారు.ఒకసారి గనుకఅమ్మిన వ్యక్తి (ప్రిన్సిపాల్) మొత్తము అమ్మకపు ప్రతిఫలం తీసుకొని రిజిస్టర్డ్ పత్రాన్ని అమలుపరచినట్లైతే అతని/ఆమె వేలిముద్ర కోసం పట్టుపట్టడం అనుమతించబడదు.

22. ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం,2020 లోని సెక్షన్ 11 ప్రకారం ఈ చట్టం క్రింద జారీ చేసిన పట్టాదారు పాసు పుస్తకం మరియు భూయజమాన్య హక్కు పత్రం (టైటిల్ డీడ్) ను హక్కు పత్రం (టైటిల్ డీడ్) గానే పరిగణించాలని మరియు అది రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం,1908 క్రింద నమోదు కాబడిన పత్రంతో సమానమైన సాక్ష్యాధార విలువలను కలిగిఉంటుందని పేర్కొనడం సముచితం. అయితే ధరణి పోర్టల్ కు సంబంధించిన అనేక సమస్యలు మరియు ఆర్ఓ ఆర్ చట్టం, 2020 లోని కొన్ని అంశాలకు సంబంధించి స్పష్టత లోపించడం సదరు పట్టాదారు పాసు పుస్తకం మరియుహక్కు పత్రం (టైటిల్ డీడ్) లో సాక్ష్యాధార

విలువలకు సంబంధించి అనేక సందేహాలకు తావిస్తుంది.

1. 23. పైన చర్చించిన అంశాలతో పాటు కోర్టు గుర్తించిన అంశాలు సంక్షిప్తముగా' ఈ క్రింది విధముగా ఉన్నాయి.

i) (i)పొందు పరిచిన సమాచారాన్ని సరిదిద్దడం, ఈ-పట్టాదారు పాసు పుస్తకం జారీ వగైరాల అభ్యర్ధనతో కూడిన *ఆన్-లైన్* దరఖాస్తులను నిర్ణీత సమయంలోగా *పరిశీలించకపోవడం;*

ii) (ii) సర్వే మరియు సబ్ -డివిజన్ సర్వే కోరుతూ దాఖలైన ఎఫ్ -లైన్ దరఖాస్తులను నిర్ణీత సమయంలోగా పరిశీలించకపోవడం;

iii) (iii) వేలంతో కొనుగోలుదారులకు బ్యాంకు నిర్వాహకులు /ఆర్థిక సంస్థలు జారీచేసిన విక్రయ పత్రాలను పరిశీలించకపోవడం;

iv) iv) నిర్ణీత సమయంలోగా అమ్మకాల లావాదేవీలు కొనసాగించేందుకు వీలుగా ధరణి పోర్టల్ లో అప్ లోడ్ చేయబడిన సాధారణ /ప్రత్యేక ముక్తార్ నామాలు (పవర్ ఒఫ్ అటార్నీలు) పరిశీలించకపోవడం;

v) (v) ఎటువంటి కారణాలను చూపకుండా కేవలం "రిజక్టెడ్" అన్న ఒక్క పదబంధం తో అనేక ఆన్ లైన్/ఎఫ్ లైన్ దరఖాస్తులను తిరస్కరించడం:

vi) (vi) సదరు దరఖాస్తులను సరియైన క్రమభాగాల (మాడ్యూల్స్) తో సమర్పించని కారణంగా ఆన్ లైన్ దరఖాస్తులను తిరస్కరించడం;

vii) (vii) ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020 లోని సెక్షన్ 7 లోని 'కోర్టు డిక్రీ' అనే పదబంధానికి సంబంధించిన స్పష్టత లోపించడం . కోర్టు డిక్రీలలో హక్కు (టైటిల్) మార్పునకి దారితీసే డిక్రీలను మాత్రమే కలిగి ఉన్నా లేదా దావాలలో జారీ అయిన ఇతర డిక్రీలను కూడా కలిగి ఉన్నట్లయితే స్పష్టతఇవ్వవలసిన అవసరం ఉంది.

viii) (viii)ఎంతకాలం లోగా కోర్టు డిక్రీ ఆధారంగా పొందబడిన హక్కులను రికార్డులలో మార్పులు చేయాలో ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం , 2020 లోని సెక్షన్ 7 క్రింద కాల పరిమితి పొందుపరచలేదు .

ix) (ix) ఒకవేళ దరఖాస్తుదారు ఆన్ లైన్ లో తప్పుడు క్రమ భాగాలతో (మాడ్యూల్స్) దరఖాస్తును సమర్పించినట్లయితే, దానికి సంబంధించిన వివరాలనుకంప్యూటర్ మానిటర్ లో ప్రదర్శిస్తూ ఒక నిర్దిష్ట క్రమ భాగాలలో (మాడ్యూల్స్ లో) దరఖాస్తు చేసుకోవాలని కోరడంతో పాటు సదరు క్రమ భాగాల (మాడ్యూల్) వివరాలను ప్రదర్శించాలి.

x) (x) ఆర్ఓఆర్ చట్టం, 2020 అమలుకు ముందు రెవెన్యూ అధికారులు జారీ చేసిన ఆదేశాలకు సంబంధించి ఆర్ఓఆర్ చట్టం, 1971 లోని సెక్షన్ 5 (బి), 5(5) లేదా 9 వంటి అపీళ్ళు లేదా రివిజన్లు దాఖలు చేయడానికి ఎటువంటి నిబంధన లేదు అందువల్ల , తెలంగాణ జనరల్ క్లాజెస్ యాక్ట్ , 1891 ను పరిగణలోకి తీసుకోవాలని మరియు ఆర్ఓఆర్ చట్టం , 2020 అమలుకు ముందు రెవెన్యూ అధికారులు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను సవాలు చేస్తూ అప్పీళ్ళు ,పునః పరిశీలన (రివిజన్) మొదలైన వాటిని దాఖలు చేయడానికి అనుమతించాలని వ్యాజ్యకారులు (లిటిగెంట్స్) అభ్యర్థిస్తున్నారు.

xi) (xi) నిషేధిత ఆస్తుల జాబితాలో కోర్టు కేసులు /స్టే/ఇంజంక్షన్ ఉత్తర్వు మొదలైన వాటిలో మొత్తం సర్వే నెంబరును పేర్కొనడం , కేవలం దావా షెడ్యూల్ ఆస్తి మాత్రమే సదరు నిషేదిత జాబితాలో భాగంగా ఉంటుంది.

xii) (xii) ఆర్ఓఆర్ చట్టం , 1971 కింద పెండింగ్ లో ఉన్న అప్పీళ్ళు , రివిజన్లు ఆర్ఓఆర్ చట్టం, 2020లోని సెక్షన్ 16(1) ప్రకారం ఏర్పాటు చేయబడిన ప్రత్యేక ట్రిబ్యూనల్ కు బదిలీ చేయబడతాయి. అయితే ఆ విధమైన అనేక పెండింగ్ అప్పీళ్ళు , రివిజన్లు ప్రత్యేక ట్రిబ్యూనల్ కు ఇంకా

బదిలీ కావలసి ఉందని ఈ కోర్టు గుర్తించింది;

xiii) (xiii) భూమిలో కొంత భాగం మాత్రమే వ్యవసాయ భూమినుండి వ్యవసాయేతర భూమిగా మార్చ బడినప్పటికీ ధరణి పోర్టల్ లో మొత్తం సర్వే నెంబర్ ను 'నాలా' గా చేర్చడం;

xiv) (xiv) ఒక నిర్ధిష్ట సర్వే నెంబరు ను పొరపాటున నిషేధిత జాబితా లేదా ప్రభుత్వ భూమిలో భాగంగా చేర్చినట్లైతే, ఆ సర్వే నెంబర్ ను తొలగించే అవకాశం లేదు;

xv) (xv) ఆర్ఎస్ఆర్ లో భూమి విస్తీర్ణం మార్చే అవకాశం లేదు ;

xvi) (xvi) ఉమ్మడిగా కొనుగోలు చేసిన ఆస్తిని లేదా ఉమ్మడి పట్టాదారుల విషయంలో కొనుగోలు చేసిన ఆస్తిని పంచుకోవడానికి అధికారం లేదు.

xvii) (xvii) ఒక వ్యక్తి తన పేరిట భూమి మార్చాలని పట్టామార్పిడి (మ్యూటేషన్) కోరుకునే వ్యక్తి హక్కును ధృవపరచడం అధికారులకు కష్టతరం . ధరణి పోర్టల్ లో ఆస్తికి సంబంధించిన లింక్ పత్రాలను అప్ లోడ్ చేయడానికి ప్రజలకు అవకాశం ఉంటుంది . ఇది ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం , 2020 కింద గుర్తించబడిన టైటిల్ యొక్క సాక్ష్యాధార విలువకు మరింత విశ్వసనీయతను జోడిస్తుంది;

xviii) (xviii) మరణించిన విక్రేత యొక్క చట్టపరమైన వారసులనుండి పట్టా పొందే అవకాశం లేదు ;

xix) (xix) తప్పిపోయిన సర్వే నంబర్లను మరియు తప్పుడు నమోదులను చేర్చడానికి అవకాశం లేదు;

xx) (xx) భూమి యజమానినుండి ప్రభుత్వం సేకరించిన భూమిని తీసివేసే అవకాశం లేదు;

(xxi) ప్రభుత్వ అసైన్డ్ చేసిన భూముల వివరాలు ధరణి పోర్టల్ లో కనిపించడం లేదు.

2. 24. ఈ కోర్టు ముందు నియమానుసారముగా ఉత్పన్నమయ్యే అంశాలు ఇవే . అయితే,ప్రజలు ఇలాంటి అంశాలేన్నింటినో ఎదుర్కొంటున్నారు . ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం , 2020 యొక్క లక్ష్యాన్ని వాస్తవికంగా సాధించడానికి మరియు తప్పించదగిన పెండింగ్ కేసులను తగ్గించడానికి , పైన చెప్పబడిన అంశాలను ప్రభుత్వం పరిశీలించి తగిన విధంగా పరిష్కరించాల్సిన ఆవశ్యకత ఉంది మరియు ప్రజలు ఎదుర్కొంటున్న ఇతర అంశాలను గుర్తించడానికి తగిన చర్యలు చేపట్టాలి.

3. 25. తదనుసారం ధరణి పోర్టల్ కు సంబంధించి ఎదురయ్యే సాధారణ ఇబ్బందులకు సంబంధించి సంబంధిత జిల్లా కలెక్టర్ల ద్వారా గ్రామస్థాయి , మండల స్థాయి , డివిజన్ స్థాయిలో పనిచేసే రెవెన్యూ అధికారులనుండి సాధకాలు (ఇన్ పుట్స్)/అభిప్రాయాలను కోరవలసిందిగా ఈ కోర్టు సి సి యల్ ఏ ను ఆదేశించడమైనది . తదుపరి, సి సి యల్ ఏ సదరు సాధకాలు (ఇన్పుట్స్)/అభిప్రాయాలను పరిశీలించి ఎటువంటి సమస్యలు లేని సౌలభ్యంతో కూడిన ధరణి పోర్టల్ తో సహా సంభావ్య పరిష్కారాలతో ఆర్ ఓ ఆర్ చట్టం, 2020 లక్ష్యాన్ని అమలుపరుస్తూ పురోగమించాలి.

4. 26. పైన పేర్కొనబడిన చర్చల దృష్ట్యా , తెలంగాణ ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శి , హైదరాబాద్ మరియు తెలంగాణ రాష్ట్ర భూపరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్ (సి సి యల్ ఏ) ఇరువురూ పైన

చెప్పబడిన అంశాలను పరిష్కరించి చట్ట ప్రకారం తగిన చర్యలు తీసుకోవలసిందిగా ఆదేశిస్తూ ఉత్తర్వు ప్రతి అందిన తేదీ నుండి నాలుగు (4) వారాలలోగా అమలు నివేదికను (కంప్లయన్స్ రిపోర్టు) దాఖలు చేయాల్సిందిగా ఆదేశించడమైనది.

అమలు నివేదిక కొరకు 15-6-2023 తేదీన లిస్ట్ చేయవలసింది.

తెలంగాణ ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శి ,హైదరాబాద్ మరియు తెలంగాణ రాష్ట్ర భూపరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్ , హైదరాబాద్ ఇరువురికీ , అవసరమైన చర్యలు తీసుకునేందుకు వీలుగా , ఈ ఉత్తర్వు ప్రతిని పంపవలసిందిగా రిజిస్ట్రార్ (జుడీషియల్-1) ను ఆదేశించడమైనది.

కె. లక్ష్మణ్, న్యాయమూర్తి

ఏప్రిల్ 25,2023

గమనిక:

1. ఈ తీర్పును తెలుగులోకి అనువదించి తెలంగాణ రాష్ట్ర ఉన్నత న్యాయస్థానం అధికారిక వెబ్ సైట్ లో ఉంచేందుకు చర్యలు గైకొనల్సిందిగా రిజిస్ట్రార్ (జుడీషియల్-1)ను ఆదేశించడమైనది.

2. లా రిపోర్టులు గుర్తుపెట్టవలసింది.(బి/ఓ) ఎం. జి. ఆర్.