

ದಿನಾಂಕ: 30.01.2026 ರಂದು ಸಾಕ್ಷಿಯನ್ನು ಪುನಃ ಕರೆಯಿಸಿ ಪ್ರಮಾಣೀಕರಿಸಲಾಯಿತು.

ಮುಂದುವರೆದ ಪಾಟೀ ಸವಾಲು: ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ವಕೀಲರಿಂದ:

2010-11 ರ ಮಧ್ಯೆ ನನಗೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪರಿಚಯ ಆಯಿತು. ನನಗೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪರಿಚಯ ಆಗುವಾಗ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಾಣದ ಹಂತ ಇತ್ತು. ನಾನು ಒಂದು ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಪ್ರತಿವಾದಿಯೊಂದಿಗೆ ಒಂದು ಕರಾರು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದೆನು ಎಂದರೆ ನನಗೆ ನೆನಪಿಲ್ಲ. ನಾನು ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೇಲೆ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಸಾಲವನ್ನು ಪಡೆದಿದ್ದೆನು ಎಂದರೆ ಸರಿ. ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯೊಂದಿಗೆ ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಕರಾರಿನ ಆಧಾರದಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಸಾಲವನ್ನು ಪಡೆದಿದ್ದೆನು ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಿಪಿ-1 ರ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಆಗುವ ಮೊದಲೇ ನಾನು ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೇಲೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲವನ್ನು ಪಡೆದಿದ್ದೆನು ಎಂದರೆ ಸರಿ. ಸದರಿ ಸಾಲವನ್ನು ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಪಡೆದಿದ್ದೆನು ಎಂದರೆ ಸರಿ. ನಾನು ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಮೊದಲು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವಾಗ ಯಾವ ಯಾವ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನನಗೆ ನೀಡಿದ್ದರು ಎಂದು ನನಗೆ ನೆನಪಿಲ್ಲ. ನಾನು ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಮೊದಲು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನನಗೆ ಒಂದು ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಎಂದರೆ ನನಗೆ ನೆನಪಿಲ್ಲ. ಸದರಿ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಸ್ವತ್ತಿನ ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗು ರೂ.21,83,500/- ನಿಗದಿಯಾಗಿತ್ತು ಎಂದರೆ ನನಗೆ ನೆನಪಿಲ್ಲ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು

ಸಮಯದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ 08.01.2012 ರಂದು ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ 50 ಸಾವಿರ ರೂ.ಗಳ ಒಂದು ಚೆಕ್‌ನ್ನು ನೀಡಿದ್ದೆನು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ ನಾನು ಸದರಿ ಚೆಕ್‌ನ್ನು ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಸ್ವತ್ತಿನ ಬುಕಿಂಗ್‌ಗಾಗಿ ಮುಂಗಡ ಹಣವಾಗಿ ನೀಡಿದ್ದೆನು. ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮೂಲಕ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಮನ್ ಮಾಡಲು ನನ್ನ ತಕರಾರು ಇಲ್ಲ.

ನನ್ನ ವಿದ್ಯಾಭ್ಯಾಸ ಬಿಬಿಎಂ ಪದವಿ. ನನಗೆ ಆಂಗ್ಲ ಭಾಷೆ ಓದಲು ಬರೆಯಲು ಬರುತ್ತದೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ನಿಪಿ-1 ರ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ನೊಂದಣಿ ಮಾಡುವ ಮೊದಲು ನಾನು ಕರಡು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಓದಿರುತ್ತೇನೆ. ನಿಪಿ-1 ರ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವು ನನ್ನ ಒಪ್ಪಿಗೆ ಮೇರೆಗೆ ನೊಂದಣಿ ಆಗಿದೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಬುಕಿಂಗ್ ಗಾಗಿ ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಚೆಕ್ ಮೂಲಕ ಪಾವತಿಸಿದ್ದ 50 ಸಾವಿರ ರೂ. ಹಣ ನಿಪಿ-1 ರ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗು ಹಣವಾಗಿ ಒಳಗೊಂಡಿಲ್ಲ. ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಚೆಕ್ ಮೂಲಕ ಪಾವತಿಸಿದ್ದ 50 ಸಾವಿರ ರೂ. ಕ್ರಯದ ಮುಂಗಡ ಹಣ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಿಪಿ-1 ರ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವು 17 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗು ಹಣಕ್ಕೆ ನೊಂದಣಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ನಿಪಿ-1 ರಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗಿನ ಪೈಕಿ 15,04,800/- ರೂ.ಗಳು ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿನ ಬಿ ಅನುಸೂಚಿ ಅಂದರೆ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ 244 ಚದರ ಅಡಿ ಹಾಗೂ ಸಿ ಅನುಸೂಚಿ ಅಂದರೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಸಂ.ಜಿ 7 ರ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪಾವತಿಸಿರುವ ಹಣ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ನಿಪಿ-1 ರ ಅನುಸೂಚಿ ಸಿ ಪ್ರಕಾರ ನನಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಸಂ.ಜಿ 7 ರಲ್ಲಿ 830 ಚದರ ಅಡಿ ವಿಸ್ತೀರ್ಣದ ಎರಡು ಬೆಡ್ ರೂಂ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಅಂದರೆ ಪ್ಯಾಪೇಜ್, ಲಾಬೀಸ್, ಸ್ಟೇರ್ ಕೇಸ್,

ಲಿಫ್ಟ್ ಮುಂತಾದ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ಜಂಟಿ ಹಕ್ಕು ಮಾತ್ರ ಮಾರಾಟವಾಗಿದೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಇನ್ನೂ ಏನು ನಿಪಿ-1 ರ ಮೂಲಕ ಮಾರಾಟವಾಗಿದೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಸ್ಥಳವನ್ನು ಸೇರಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿ ನನಗೆ ಹೇಳಿದ್ದರು. ನಿಪಿ-1 ರಲ್ಲಿ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ನಮೂದಿಸಿಲ್ಲ. ನಿಪಿ-1 ರ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನನಗೆ ಪಾರ್ಕಿಂಗ್ ಜಾಗವನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿಲ್ಲ ಎಂದು 2020 ರಲ್ಲಿ ತಿಳಿಯಿತು. ಆ ರೀತಿ ಗೊತ್ತಾದ ಕೂಡಲೇ ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ನೋಟೀಸು ನೀಡಲಿಲ್ಲ.

ನಾನು ನನ್ನ ದಾವಾ ಪತ್ರದ ಶಿರೋನಾಮೆಯಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿದ ವಿಳಾಸದಲ್ಲಿ 2020-21 ರ ಮಧ್ಯದಿಂದ ವಾಸ ಇದ್ದೇನೆ. ಸದರಿ ನಾನು ವಾಸ ಇರುವ ಮನೆ ಒಂಟಿ ಮನೆ. ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಇರುವ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿ ತನ್ನ ಮಾಲೀಕತ್ವದಲ್ಲಿನ ಸ್ವತ್ತಿನಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಾಣ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಮಾರಾಟ ಮಾಡದೇ ಉಳಿದ ಸ್ವತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಸ್ವತ್ತು ಎಂದರೆ ಸರಿ. ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಇರುವ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ನಲ್ಲಿ ಕೆಲವೊಂದು ಫ್ಲಾಟ್ ಗಳನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಇನ್ನೂ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ನನಗೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. ನಿಪಿ-1 ರ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ನೋಂದಣಿ ಆದ ನಂತರ 2013 ರಲ್ಲಿಯೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನನಗೆ ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. 2013 ರ ನಂತರ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸದರಿ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ನ ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಬದಲಾವಣೆಯನ್ನು ಮಾಡಿಲ್ಲ. 2013 ರಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಕಟ್ಟಡ ಹೇಗಿತ್ತೋ ಈಗಲೂ ಹಾಗೆಯೇ ಇದೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ನಾನು ನನ್ನ ದಾವಾ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ನಾನು ಒಟ್ಟು

18,93,441/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ನೀಡಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನಾನು ಅವರಿಗೆ 21,83,500/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದು ಅವುಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದು ನಿಜ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ 18,93,441/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸಿರುವುದು ನಿಜ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕೇವಲ ದಾವಾ ಎ ಅನುಸೂಚಿ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗು 21,83,500/- ರೂ. ನಿಗದಿಯಾಗಿತ್ತು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ ನನಗೆ ನೆನಪಿಲ್ಲ, ದಾಖಲೆಯನ್ನು ನೋಡಬೇಕು ಅಷ್ಟೇ.

ಮುಂದುವರೆದ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿಗೆ ವಕೀಲರ ಕೋರಿಕೆ ಮೇರೆಗೆ ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು.

(ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ನನ್ನ ಉಕ್ತಲೇಖನದ ಮೇರೆಗೆ ಗಣಕಯಂತ್ರದಲ್ಲಿ ಬೆರಳೆಚ್ಚು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ )

ಓ.ಹೆ.ಕೆ. ಸರಿ.ಇದೆ.

(ವೇದ ಮೂರ್ತಿ ಬಿ.ಎಸ್)  
(ಪ್ರಭಾರ) 5 ನೇ ಅಪರ ನಗರ ಸಿವಿಲ್ ಮತ್ತು  
ಸತ್ರ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು, ಬೆಂಗಳೂರು.