

ದಿಃ 06-09-2025 ರಂದು ಸಾಕ್ಷಿಗೆ ಪ್ರಮಾಣ ವಚನ ಬೋಧಿಸಲಾಯಿತು.

ಪಾಟೀ ಸವಾಲುಃ 1 ರಿಂದ 4 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ಶ್ರೀ ಎಂ ಎಲ್ ವಕೀಲರಿಂದ

ನನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನು ನಾನು ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ. ನನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನನ್ನ ಎರಡು ವಿಳಾಸವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಚನ್ನರಾಯಪಟ್ಟಣ ಎಂದು ಬರೆದಿರುವ ವಿಳಾಸ ಸರಿಯಿರುತ್ತದೆ. ಚನ್ನಗಿರಿಯ ಮಂಜುನಾಥ ಎನ್ನುವವರ ಕಡೆಯಿಂದ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ನನಗೆ ಪರಿಚಯ ಆಗಿರುತ್ತಾರೆ. 2 ನೇ ವಾದಿಯು ಹಾಸನದವರು ಇರುತ್ತಾರೆ. ನಾನು ವ್ಯವಸಾಯ ಮತ್ತು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯವಹಾರ ಮಾಡುತ್ತೇನೆ. ನನ್ನ ಹೆಸರಿಗೆ ಭದ್ರಾವತಿ ತಾಲ್ಲೂಕಿನ ಲಕ್ಷ್ಮೀಪುರದಲ್ಲಿ ಜಮೀನು ಇರುತ್ತದೆ ಅದರ ಸರ್ವೆ ನಂಬರ್ ಈಗ ನನಗೆ ನೆನಪಿಲ್ಲ. 2 ನೇ ವಾದಿಯು ಸಹ ನನ್ನ ಜೊತೆ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯವಹಾರ ಮಾಡುತ್ತಾರೆ. ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯವಹಾರ ಎಂದರೆ ಮಾರಾಟಗಾರರ ಕಡೆಯಿಂದ ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸಿ ಅವುಗಳನ್ನು ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವುದು ಇರುತ್ತದೆ. ಜಮೀನುಗಳ ಮಾಲೀಕರ ಕಡೆಯಿಂದ ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸಿ ಅವುಗಳನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿನ ಬೆಲೆಗೆ ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುತ್ತೇವೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ನೋಂದಣಿ ಕರಾರುಪತ್ರದ ಮೇರೆಗೆ ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುತ್ತೇವೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಆದ ನಂತರವೇ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ನಮ್ಮ ಹಣಕಾಸಿನ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡು ಯಾವಾಗ ಜಮೀನನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಆಗುತ್ತದೆಯೋ ಆವಾಗ ಜಮೀನನ್ನು ಖರೀದಿಸುತ್ತೇವೆ. ನಾನು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯವಹಾರ ಮಾಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಲೈಸೆನ್ಸ್ ಪಡೆದಿಲ್ಲ. ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯವಹಾರದಲ್ಲಿ ನಾನು ಇಲ್ಲಿಯವರೆಗೂ ಲಾಭ ಬರುವಂತೆ ಮಾಡಿಲ್ಲ ಹಾಗಾಗಿ ಆ ಬಗ್ಗೆ ನನ್ನ ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ರಿಟರ್ನ್ಸ್ ಮಾಡಿಲ್ಲ. ನಾನು ಪ್ರತಿವರ್ಷ ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ರಿಟರ್ನ್ಸ್ ಬಗ್ಗೆ ನನಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇದೆ.

ಕರಾರು ಪತ್ರ ಆಗುವ 15-20 ದಿನಗಳಿಗಿಂತ ಮೊದಲು ನನಗೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಪರಿಚಯ ಆಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಕುಟುಂಬ ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಕೃಷಿಕ ಕುಟುಂಬ ಇರುವ ಬಗ್ಗೆ ನನಗೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯರಿಗೆ ಹಣಕಾಸಿನ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇರುವುದರಿಂದ ಅವರು ಜಮೀನನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಪ್ರಚಾರಕ್ಕೆ ಇಟ್ಟಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ನನಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ. 2022 ರಲ್ಲಿ ದಾವಾದ ಆಸ್ತಿಯ ಅಕ್ಕ ಪಕ್ಕದಲ್ಲಿ ನಿವೇಶನಗಳು ಆಗಲು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಿದ್ದು ದಾವಾದ ಜಮೀನಿಗೆ ಒಳ್ಳೆಯ ಬೆಲೆ ಇತ್ತು ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಸರ್ಕಾರದ ಬೆಲೆಯ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ದಾವಾದ ಆಸ್ತಿಗೆ ಒಟ್ಟು 16 ಲಕ್ಷ ಎಂದು ಬೆಲೆ ನಿಗದಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ನೋಂದಣಾಧಿಕಾರಿಯವರನ್ನು ಕೇಳಿ ದಾವಾದ ಆಸ್ತಿಯ ಬೆಲೆಯನ್ನು ನಿಗದಿ ಮಾಡಿರುತ್ತೇವೆ. ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯವಹಾರ ಮಾಡುವಾಗ ಉಪನೋಂದಣಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಬೆಲೆಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿಗೆ ಬೆಲೆಗೆ ಜಮೀನಿನ ಬೆಲೆಯನ್ನು ನಿಗದಿ ಮಾಡಿಲ್ಲ. ಕೇವಲ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಕ್ಕೋಸ್ಕರ ಉಪನೋಂದಣಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಬೆಲೆಯನ್ನು ನಿಗದಿ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆಯೆ ಹೊರತು

ಜಮೀನಿನ ಬೆಲೆಗೆ ಅಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಬೆಲೆ ಮತ್ತು ಉಪನೋಂದಣಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಬೆಲೆಗಳು ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಇರುತ್ತವೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಆ ಬಗ್ಗೆ ನನಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. 2022 ಕ್ಕೆ ದಾವಾದ ಆಸ್ತಿಯ 1 ಎಕರೆ ಜಮೀನಿಗೆ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಬೆಲೆ 50 ಲಕ್ಷಕ್ಕಿಂತಲೂ ಹೆಚ್ಚಿಗೆ ಇತ್ತು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಆದಿನಕ್ಕೆ ನನಗೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದಿನದರ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ನಿಪಿ.1 ನಾವು ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಕೊಟ್ಟ 10 ಲಕ್ಷ ಹಣಕ್ಕೆ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟ ದಾಖಲೆ ಇರುತ್ತದೆಯೋ ಹೊರತು ಜಮೀನನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಅಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯರಿಗೆ ಹಣಕಾಸಿನ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಜರೂರಾಗಿ ಇರುವುದರಿಂದ ಅವರು 10 ಲಕ್ಷ ಹಣ ಪಡೆದು ನಿಪಿ.1 ರಂತೆ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಕ್ರಯ ಕರಾರು ಆಗುವ ಸಮಯಕ್ಕೆ ಜಮೀನಿನ ಹದ್ದುಬಸ್ಸು ಸರ್ವೆ ಆಗಿತ್ತು ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಹದ್ದುಬಸ್ಸು ಆಗಿ ಸರ್ವೆ ನಂಬರ್ 17/1 ಎಂದು ಪೋಡು ಆಗಿತ್ತು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಪೋಡು ಆಗಿತ್ತು ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಸ.ನಂಬರ್ 17/1 ಕ್ಕೆ ಹದ್ದುಬಸ್ಸು ಸರ್ವೆ ಆಗುವ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಜಮೀನಿನ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಬಗ್ಗೆ ನಮಗೆ ಯಾವುದೇ ಸಮಸ್ಯೆ ಇಲ್ಲದ ಕಾರಣ ನಮಗೆ ಬೇರೆ ದಾಖಲೆಗಳ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಿಪಿ.1 ರಲ್ಲಿ 6 ನೇ ಷರತ್ತನ್ನು ವಿಧಿಸಿರುವ ಉದ್ದೇಶ ನಾವು ಒಂದುವೇಳೆ ನಮ್ಮ ಸಂಬಂಧಿಕರಿಗೆ ಆ ಜಮೀನನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಡುವಂತೆ ಹೇಳಿದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಅವರಿಗೆ ಜಮೀನನ್ನು ಖರೀದಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳಿ ವಿಧಿಸಿರುತ್ತೇವೆ.

ದಿನಾಂಕ 31.12.2022 ರಿಂದ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ನಮ್ಮಿಂದ ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮ ಜರುಗಿಸಿಲ್ಲ. ಸಾಕ್ಷಿ ಮುಂದುವರೆದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಹೆಚ್ಚಿಗೆ ಹಣ ಬೇಕು ಎಂದು ನಮಗೆ ಬೇಡಿಕೆ ಇಟ್ಟು ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಡಲಿಲ್ಲ. ನಂತರ ಅವರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ನೋಟೀಸ್ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ ನಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ನೋಟೀಸಿಗೆ ಉತ್ತರ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತೇವೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಹೆಚ್ಚಿಗೆ ಹಣಕ್ಕೆ ಬೇಡಿಕೆ ಇಟ್ಟಿರುವ ವಿಷಯವನ್ನು ನಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಕಳುಹಿಸಿದ ಉತ್ತರದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಈ ದಾವಾದಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ನನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ಇದನ್ನು ಮೊದಲಬಾರಿಗೆ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ದಾವಾದ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ತಯಾರಿಸಿಕೊಂಡು ಭೂ ಪರಿವರ್ತನೆಯನ್ನು ಮಾಡಿ ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸುತ್ತಿದ್ದರು ಆಗ ನಾವು ಅವರಿಗೆ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳಿರುತ್ತೇವೆ ಅವರು ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾ ಬಂದು ನಂತರ ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ನೋಟೀಸ್ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. 2024 ರಲ್ಲಿ ದಾವಾದ ಆಸ್ತಿಯು ಎನ್ ಎ ಆಗಿತ್ತು ಎಂದರೆ ಸರಿ. ನಿಪಿ.2 ರಲ್ಲಿ ನಿವೇಶನಕ್ಕೆ ಪರಿವರ್ತನೆ ಆದ ಬಗ್ಗೆ ನಮೂದು ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ಭೂಪರಿವರ್ತನೆ ಆದ ಬೆಲೆ ಮತ್ತು ಕೃಷಿ ಜಮೀನಿನ ಬೆಲೆಯಲ್ಲಿ ವ್ಯತ್ಯಾಸ ಇರುವ ಬಗ್ಗೆ ನನಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ.

ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ವಕೀಲರು ಮುಂದುವರಿದ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿಗೆ

OS.No.11/2024

ಪಿ ಡಬ್ಲ್ಯೂಃ 1

ಕಾಲಾವಕಾಶ ಕೋರಿದ್ದು ವಿನಂತಿಯ ಮೇರೆಗೆ ಪಾಟೀ ಸವಾಲನ್ನು  
ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು.

(ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಸಾಕ್ಷಿ ಹೇಳಿಕೆಯನ್ನು ನನ್ನ ಉಕ್ತಲೇಖನದಂತೆ  
ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡಲಾಯಿತು)

ಓ ಹೇ ಕೇ ಸರಿ ಇದೆ.

ಹಿರಿಯ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು  
ಮತ್ತು ಜೆ ಎಂ ಎಫ್ ಸಿ., ಚನ್ನಗಿರಿ.