<u>ಮೂರನೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಜಿಲ್ಲಾ ಮತ್ತು ಸತ್ರ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರ ನ್ಯಾಯಾಲಯ,</u>
<u>ದಕ್ಷಿಣ ಕನ್ನಡ, ಮಂಗಳೂರು</u>.

<u>ಸ್ಪೆಷಲ್ ಕೇಸ್ ನಂಬ್ರ 24/2015</u>

ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ಹೆಸರು		ವಿನಾಯಕ ಪೈ	<u>ಡಿ.ಡಬ್ಲ್ಯೂ : 3</u>
ತಂದೆಯ ಹೆಸರು	:	ಶಂಕರನಾರಾಯಣ ಪೈ	
ಪ್ರಾಯ	:	54 ವರ್ಷ	**<u>ದಿನಾಂಕಃ 14.01.2022</u>** ರಂದು ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಿಗೆ ಪ್ರಮಾಣವಚನ ಬೋಧಿಸಲಾಯಿತು.
ಉದ್ಯೋಗ	:	ಸಿವಿಲ್ ಇಂಜಿನಿಯರ್	
ವಾಸಸ್ಥಳ	:	ಮಂಗಳೂರು.	

<u>ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆಃ ಆರೋಪಿ ಪರ ವಕೀಲರಿಂದಃ</u>

ನಾನು ಸಿವಿಲ್ ಇಂಜಿನಿಯರ್ ಪದವಿ ಹೊಂದಿದ್ದೇನೆ. ನಾನು ಕಳೆದ 34 ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಸಿವಿಲ್ ಇಂಜಿನಿಯರ್ ಆಗಿ ವೃತ್ತಿ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದೇನೆ. ನಾನು ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಲು ಬೇಕಾದ ನಕ್ಷೆಗಳನ್ನು ತಯಾರಿಸಿ ನೀಡುತ್ತೇನೆ, ಕಟ್ಟಡ ಕಟ್ಟಿಸುವಾಗ ಉಸ್ತುವಾರಿ ನೋಡುತ್ತೇನೆ ಹಾಗೂ ಇತ್ಯಾದಿ ಕೆಲಸಗಳನ್ನು ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದೇನೆ.

2. 2001 ರಲ್ಲಿ ನನಗೆ ಆರೋಪಿಯ ಪರಿಚಯ ಆಗಿದೆ. ಆರೋಪಿ ನನಗೆ ಆತನ ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಸಲು ನಕ್ಷೆ ತಯಾರಿಸಿ ಕೊಡುವಂತೆ ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡದ ಉಸ್ತುವಾರಿಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಕೇಳಿದ್ದನು. ಆರೋಪಿಯ ಜಾಗೆ ಮಲ್ಲಿಕಟ್ಟೆಯಲ್ಲಿ ಇತ್ತು. ನಾನು ಆ ಆಸ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಸಲು ನಕ್ಷೆ ತಯಾರಿಸಿ ಆರೋಪಿಗೆ 2001 ರಲ್ಲಿ ನೀಡಿರುತ್ತೇನೆ. ಸಾಕ್ಷಿ ತಾನು ನೀಡಿದ ನಕ್ಷೆಯನ್ನು ಗುರುತಿಸಿದ್ದು, ಅದನ್ನು ನಿಶಾನೆ ಡಿ-21 ಹಾಗೂ ಅದರಲ್ಲಿರುವ ಸಾಕ್ಷಿಯ ಸಹಿಯನ್ನು ನಿಡಿ-21(ಎ) ಎಂದು ಗುರುತಿಸಲಾಯಿತು. ಆ ಸೈಟ್ ದಲ್ಲಿ ಬೇಸ್ ಮೆಂಟ್, ನೆಲವಹಡಿ ಮತ್ತು ಮೊದಲನೇ ಮಹಡಿ ಕಟ್ಟಿಸಲು ನಕ್ಷೆ ತಯಾರಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಆ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಅಂದಾಜು ವೆಚ್ಚದ ವರದಿಯನ್ನು ನಾನೇ ನೀಡಿದ್ದೇನೆ.

ಆ ವರದಿ ನಿಶಾನೆ ಡಿ-1 ರಲ್ಲಿ ಇದೆ ಎಂದು ಸಾಕ್ಷಿ ಗುರುತಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿರುವ ಸಾಕ್ಷಿಯ ಸಹಿಯನ್ನು ನಿಡಿ-1(ಎ) ಎಂದು ಗುರುತಿಸಲಾಯಿತು.

3. ನಾನು ನಕ್ಷೆಯನ್ನು ತಯಾರಿಸಿದ ದಿನದಂದು ಕಚ್ಚಾ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳ ಮತ್ತು ಕಾರ್ಮಿಕರ ಮಾರುಕಟ್ಟೆಯ ದರಪಟ್ಟಿಗಳನ್ನು ನೋಡಿ ನಿಡಿ-1 ನ್ನು ತಯಾರಿಸಿದ್ದೇನೆ. ನಿಡಿ-21 ರಲ್ಲಿ ಕಾಣಿಸಿದ ನಕ್ಷೆಯಂತೆ ಮನೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಲಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ಆ ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಸಲು ನಾನು ನಿಡಿ-1 ರಲ್ಲಿ ಕಾಣಿಸಿದ ರೂ.9,40,850/- ಹಣ ಖರ್ಚು ಆಗಿದೆ.

<u>ಪಾಟೀ ಸವಾಲುಃ ವಿಶೇಷ ಸರ್ಕಾರಿ ಅಭಿಯೋಜಕರಿಂದ</u>.

4. ನಿಡಿ-1 ರಲ್ಲಿರುವ ಅಂದಾಜುಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಆರೋಪಿ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಪಡೆದಿದ್ದಾನೆ. ಆರೋಪಿ ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಸಲು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲ ಪಡೆದಿದ್ದಾನೋ ಅಥವಾ ಇಲ್ಲವೋ ಎಂಬುದು ನನಗೆ ಗೊತ್ತಿರುವುದಿಲ್ಲ. ನಿಡಿ-1 ರಲ್ಲಿ ನಾನು ಯಾವ ವರ್ಷದ ದರಗಳನ್ನು ಆಧಾರವಾಗಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಅಂದಾಜು ವೆಚ್ಚ ಕಂಡುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಉಲ್ಲೇಖ ಮಾಡಿಲ್ಲ. ನಿಡಿ-1 ರಲ್ಲಿ ಬೇಸ್ ಮೆಂಟ್ ಕಟ್ಟಡದ ಕ್ಷೇತ್ರ 660 ಚದರ ಅಡಿ, ನೆಲಮಹಡಿಯ 870 ಚದರ ಅಡಿ ಮತ್ತು ಮೊದಲನೇ ಮಹಡಿಯ ಕಟ್ಟಡದ 800 ಚದರ ಅಡಿ, ಕ್ಷೇತ್ರದ ಕಟ್ಟಡದ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಕಾಣಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಕ್ಷೇತ್ರಗಳನ್ನು ನಾನು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ನಿಡಿ--1 ರಲ್ಲಿ ಕಾಣಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.

5. ಆರೋಪಿಯೇ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಬೇಕಾದ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳನ್ನು ನೇರವಾಗಿ ಖರೀದಿಸಿದ್ದಾನೆ ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡ ಕಾರ್ಮಿಕರನ್ನು ನೇರವಾಗಿ ನೇಮಕಾತಿ ಮಾಡಿದ್ದನು. ಆರೋಪಿ ಕಚ್ಚಾ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸಿದ ಬಿಲ್ಲುಗಳನ್ನು ನಾನು ನಿಡಿ-1 ನ್ನು

ತಯಾರಿಸುವಾಗ ನೋಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ನಾನು ಕಟ್ಟಡ ಕಟ್ಟಿಸುವಾಗ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಹಂತಗಳಲ್ಲಿ ಛಾಯಾಚಿತ್ರಗಳನ್ನು ತೆಗೆಸಿಲ್ಲ.

6. ನಿಡಿ-1 ರಲ್ಲಿ ಕಾಣಿಸಿದಂತಹ ವೆಚ್ಚಕ್ಕಿಂತ ಆರೋಪಿಯ ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಸಲು ಹೆಚ್ಚು ವೆಚ್ಚ ಆಗಿದೆ ಅಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆರೋಪಿಗೆ ಸಹಾಯ ಮಾಡಲು ನಾನು ಕಡಿಮೆ ವೆಚ್ಚದ ಅಂದಾಜುಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ನೀಡಿದ್ದೇನೆ ಅಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಾನು ಕಟ್ಟಡ ಕಟ್ಟಿಸುವಾಗ ಎಷ್ಟು ಬಾರಿ ಸ್ಥಳ ಪರಿಶೀಲನೆಗೆ ಹೋಗಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ಹೇಳಲಾಗುವುದಿಲ್ಲ.

<u>ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಪ್ರಶ್ನೆಗಳಿಗೆ ಉತ್ತರಃ</u>

1) ನಿಶಾನೆ ಪಿ-85 ರಲ್ಲಿ ಬೇಸ್ ಮೆಂಟ್, ನೆಲಮಹಡಿ ಮತ್ತು ಮೊದಲನೇ ಮಹಡಿಯ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ಕಾಣಿಸಲಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ಅದರಲ್ಲಿ ಕಾಣಿಸಿದಂತಹ ಕಟ್ಟಡದ ಕ್ಷೇತ್ರ ಹಾಗೂ ನಿಶಾನೆ ಡಿ-1 ರಲ್ಲಿ ಕಾಣಿಸಿದ ಕಟ್ಟಡದ ಕ್ಷೇತ್ರಗಳಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಿನ ವ್ಯತ್ಯಾಸಗಳು ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

2) ನಾನು ನಿಶಾನೆ ಡಿ-1 ನ್ನು ತಯಾರಿಸುವಾಗ ಮಾರುಕಟ್ಟೆಯ ದರಗಳನ್ನು ಆಧಾರವಾಗಿಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ. ನಿಶಾನೆ ಪಿ-85 ನ್ನು ತಯಾರಿಸಿದಂತಹ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಲೋಕೋಪಯೋಗಿ ಎಸ್.ಆರ್. ದರಗಳನ್ನು ಆಧಾರವಾಗಿಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಆ ದರಗಳು ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ದರಗಳಿಗಿಂತ ಸುಮಾರು ಪ್ರತಿಶತ 10 ರಿಂದ 15 ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಕಾರಣಕ್ಕಾಗಿ ನಿಪಿ-85 ರಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಿನ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕಾಣಿಸಲಾಗಿದೆ.

<u>ಮರುವಿಚಾರಣೆಃ</u> ಇಲ್ಲ.

(ನನ್ನ ಉಕ್ತಲೇಖನದಂತೆ ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡಲಾಯಿತು.)

ಓದಿ ಹೇಳಿ ಕೇಳಿ ಸರಿ ಇದೆ.

ಮೂರನೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಜಿಲ್ಲಾ ಮತ್ತು ಸತ್ರ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು,
ದ.ಕ., ಮಂಗಳೂರು.