EP 228-23 **PW :1**

ಸತ್ಯ ಪ್ರತಿಜ್ಞೆ ಮೇರೆಗೆ ದಿನಾಂಕಃ 24.02.2026 ರಂದು ಸಾಕ್ಷಿಯನ್ನು ಕರೆಯಿಸಿ ಪ್ರಮಾಣ ವಚನ ಬೋಧಿಸಲಾಯಿತು.

ಪಾಟೀ ಸವಾಲುಃ ಡಿ ಹೆಚ್ ಆರ್ ರ ಪರ ಶ್ರೀ A L N ವಕೀಲರಿಂದಃ

2. ನನ್ನ ಸ್ವಂತ ಊರು ಹುಲಕೋಟಿ ಗ್ರಾಮ, ಜಿಲ್ಲಾಃ ಗದಗ. ಹುಲಕೋಟಿಯಲ್ಲಿ ನನಗೆ ಅಲ್ಲಿ ಹೊಲ - ಮನೆ ಇದೆ. ನಾನು ಅಲ್ಲೆ ವಾಸವಾಗಿದ್ದೇನೆ. ನಾನು ಬಿ ಎಸ್‌ಸಿ ವರೆಗೆ ವ್ಯಾಸಂಗ ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ.

3. ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾರವರ ಕಡೆಯಿಂದ ದಿಃ 6.4.1964 ರಂದು ನಮ್ಮ ತಂದೆ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಸಬ್ ಲೀಜ್ ಆಗಿದೆ. ನಮ್ಮ ತಂದೆಯವರು ಕೃಷ್ಣೇಗೌಡ ಪಾಟೀಲ. ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾ ರವರು ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯ ಲೀಜ ಹೋಲ್ಡರ ಅಂದರೆ ಸರಿ. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯ ಮೂಲ ಮಾಲಿಕರು ಸಾವಕ್ಕ ಬೆಂಗೇರಿ ರವರು ಇಂಡಿಯನ್ ಕಾಟನ್ ಕಂಪನಿಗೆ ದಿಃ 07.11.1894 ರಂದು ಭೂ-ಭಾಡಿಗೆಯನ್ನು ನೋಂದಾಯಿತ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಅಂದರೆ ಸರಿ. ಸದರಿ ಭೂ-ಭಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಹಕ್ಕನ್ನು ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾ ರವರು ಖರೀದಿ ಮಾಡಿದರು ಅಂದರೆ ಸರಿ. ದಿಃ 07.11.1894 ರಂದು ಆದ ಮೂಲ ಭಾಡಿಗೆ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಕರಾರುಗಳು ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾರವರಿಗೆ ಬಂಧನಕಾರಿ ಅಂದರೆ ಸರಿ. ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾ ರವರಿಗೆ ಯಾವ ಹಕ್ಕು ಪ್ರಾಪ್ತವಾಗಿತ್ತೊ ಅಷ್ಟು ಹಕ್ಕನ್ನು ಮಾತ್ರ ಸಬ್ ಲೀಜ್ ಆಗಿ ಕೊಡಬಹುದು ಅಂದರೆ ಸರಿ. ದಿಃ 07.11.1894 ರಲ್ಲಿರುವ ಭೂ-ಭಾಡಿಗೆ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಕರಾರುಗಳನ್ನು ಓದಿ ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ. ದಿಃ 07.11.1894 ರಂದು ಆದ ಭೂ-ಭಾಡಿಗೆ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಶರತ್ತುಗಳು ನಮಗೂ ಕೂಡಾ ಬಂಧನಕಾರಿ ಅಂದರೆ ಸರಿ. ಅದು ನಿಪಿ.2 ಅಂದರೆ ಸರಿ. ನಿಪಿ.2 ರಲ್ಲಿ ಶರತ್ತು ನಂಃ 3 ರಲ್ಲಿ ಅನುಕೂಲಕ್ಕೆ ತಕ್ಕಂತೆ ಭೂ-ಭಾಡಿಗೆದಾರರು ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು ಎಂದು ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ ಅಂದರೆ ಸರಿ. ಶರತ್ತು ನಂಃ 4 ರಲ್ಲಿ ಭೂ-ಭಾಡಿಗೆ ಅವಧಿ ಮುಗಿದ ನಂತರ, ಭೂ-ಭಾಡಿಗೆದಾರನು ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯಿಂದ ತನ್ನ ಯಾವತ್ತೂ ಸಾಮಾನುಗಳು ಅಂದರೆ ಪ್ರೆಸ್, ಇಂಜಿನ್, ಬಾಯಲರ್ಸ ಮತ್ತು ಉಳಿದ ಸಾಮಾನುಗಳು ಪ್ಲಾಂಟ ಹಾಗೂ ಮಿಶನರಿ ಮತ್ತು ವತ್ (ರೂಫ) ನೆಲಕ್ಕೆ ಹಾಕಿದ ನೆಲಹಾಸ (ಫ್ಲೋರಿಂಗ್) ಕಿಟಕಿಗಳ ವಗೈರೆಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಹೋಗಲು ಸ್ವಂತತ್ರ ಇರುತ್ತಾನೆ ಹಾಗೂ ಗೋಡೌನ್ ಮತ್ತು ಕಚೇರಿಗಳನ್ನು ಬಿಟ್ಟು ಹೋಗಬೇಕೆಂದು ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ ಅಂದರೆ ಸರಿ. ಇದೆ ಅಂದರೆ ಸರಿ.

EP 228-23 **PW :1**

ನಿಪಿ.2 ರಲ್ಲಿ ಭಾಡಿಗೆದಾರನು ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯಿಂದ ಬಿಟ್ಟು ಹೋಗುವ ಕಾಲಕ್ಕೆ ಕಟ್ಟಡ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ಕರಾರು ಇಲ್ಲ ಅಂದರೆ ಸರಿ. ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾರವರು ಹಾಗೂ ನಮ್ಮ ನಡುವೆ ಆದ ಸಬ್ ಲೀಜ ಕರಾರು ಪ್ರಕಾರ ನಿಪಿ.4 ರ ಪ್ರಕಾರ ನಾವು ಕಟ್ಟಡ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದೇನೆ. ಯಾರು ಕಬ್ಜೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ, ಅವರು ಕಟ್ಟಡ ಮೌಲ್ಯ ಕೊಡಬೇಕು. ಯಾರು ಕಬ್ಜಾ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ, ಅವರು ಕಟ್ಟಡದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ನಿಪಿ.4 ರಲ್ಲಿ ಬರೆದಿದೆಯಾ ಎಂಬ ವಕೀಲರ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ಬರೆದಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಿಪಿ.4 ರಲ್ಲಿ ಎಲ್ಲಿ ಬರೆದಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಎಂದು ಸಾಕ್ಷಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಾಗ ನನಗೆ ಓದಲು ಆಗುವುದಿಲ್ಲ ಕನ್ನಡ ತಂದಿಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈಗ ಸಾಕ್ಷಿಗೆ ನಿಪಿ.4 ನ್ನು ವಕೀಲರು ಓದಿ ಹೇಳಿದಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಯಾರು ಕಬ್ಜಾ ಕೇಳುತ್ತಾರೋ ಅವರು ಕಟ್ಟಡದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಬರೆದಿಲ್ಲ ಅಂದರೆ ಸರಿ. ನಿಪಿ.4 ನಮ್ಮ ಹಾಗೂ ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾರವರ ನಡುವೆ ಆಗಿದ್ದರಿಂದ ನಮ್ಮಿಬ್ಬರಿಗೆ ಮಾತ್ರ ಸಂಬಂಧ ಅಂದರೆ ಸರಿ.

4. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯಿಂದ ಪರವಾನಿಗೆ ಪಡೆದು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ನನ್ನ ಬಳಿ ಪರವಾನಿಗೆ ಪಡೆದ ಬಗ್ಗೆ ದಾಖಲೆಗಳಿಲ್ಲ. ಎಷ್ಟನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡ ಕಟ್ಟಡಲಾಗಿದೆ ಅಂದರೆ, 1964 ರಲ್ಲಿ ಭೂ-ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯಾದ ನಂತರ ಕಟ್ಟಡ ಕಟ್ಟಲಾಗಿದೆ. ಕಟ್ಟಡ ಕಟ್ಟಿ 62 ವರ್ಷ ಆಗಿರಬಹುದು. ಸಾಕ್ಷಿ ಸ್ವತಃ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ ನಡುವೆ ರಿಪೇರಿ ಮಾಡಿದ್ದೇವೆ ಎಂದು. ನಾವು ಅಲ್ಲಿ ಅಂಗಡಿಗಳನ್ನು ಮಾಡಿ ಭಾಡಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇವೆ ಅಂದರೆ ಸರಿ. ಈಗ ಸಧ್ಯ 3 ಜನ ಭಾಡಿಗೆದಾರರು ಇದ್ದಾರೆ. ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾರವರು 1999 ರಲ್ಲಿ ಮರಣ ಹೊಂದಿದ್ದಾರೆ. ಅವರ ಮಗ ಹೊಳೆಯಪ್ಪ. 2 ನೇ ಕರಾರು ಪತ್ರ 1984 ರಲ್ಲಿ ಆಗಿದೆ. ಅದು ನಿಪಿ.5 ಇರುತ್ತದೆ. ನಿಪಿ.5 ರ ಪ್ರಕಾರ 30 ವರ್ಷಗಳು ಲೀಜ ಅವಧಿ ವಿಸ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ. ನಿಪಿ.5 ರಲ್ಲಿ ಕರಾರುಗಳು ಬದಲಾವಣೆಯಾಗಿಲ್ಲ, ಹಳೆ ಕರಾರುಗಳನ್ನು ಮುಂದುವರೆಸಲಾಗಿದೆ. 2014 ರಲ್ಲಿ 30 ವರ್ಷಗಳಾಯಿತು. ನಮ್ಮ ಹಾಗೂ ಬುಳ್ಳಾರವರ ನಡುವೆ ಆದ ಲೀಜ ಅವಧಿ 2014 ರಲ್ಲಿ ಕೊನೆಗೊಂಡಿದೆ ಅಂದರೆ ಸರಿ. 2014 ನೇ ಇಸ್ವಿಯಾದ ನಂತರ ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾ ರವರ ವಾರಸುದಾರರು ಹಾಗೂ ನಮ್ಮ ನಡುವೆ ಯಾವುದೇ ಲೀಜ ಅವಧಿ ಮುಂದುವರೆಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಕರಾರು ಪತ್ರವಾಗಿಲ್ಲ. ಬುಳ್ಳಾರವರ ವಾರಸುದಾರರಿಗೆ ನೀವು ಕಟ್ಟಡದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕೊಡಿರಿ ಹಾಗೂ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಿ ಎಂದು ಕೇಳಿಲ್ಲ.

EP 228-23 **PW :1**

ಈ ಪ್ರಕರಣದ ಜೆ ಡಿ ಆರ್ ನಂಃ 7 ರಿಂದ 10 ರವರು ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾ ರವರ ಈಗಿನ ವಾರಸುದಾರರು ಅಂದರೆ ಸರಿ. ಸಿದ್ದಲಿಂಗಪ್ಪ ಬುಳ್ಳಾರವರು ಜೀವಂತ ಇರುವವರೆಗೂ ಭೂ-ಭಾಡಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇವೆ, ಅವರು ಮರಣ ಹೊಂದಿದ ನಂತರ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ಕಟ್ಟಡದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಡಿ ಹೆಚ್ ಆರ್ ರವರು ಕೊಡಲು ಬಾಧ್ಯಸ್ಥರು ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂದರೆ ಸರಿ. ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ಮುಂದುವರೆದು ಡಿ ಹೆಚ್ ಆರ್ ರವರು ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡಿ ಹೆಚ್ ಆರ್ ಹಾಗೂ ನಮ್ಮ ನಡುವೆ ಆ ರೀತಿ ಕರಾರು ಇಲ್ಲ ಅಂದರೆ, ಮಾಡಿಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಕಟ್ಟಡವು ತುಂಬಾ ಹಳೆಯದಾಗಿದ್ದರಿಂದ ಅದಕ್ಕೆ ಯಾವುದೇ ಮೌಲ್ಯ ಇಲ್ಲ ಅಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಾವು ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಕೆಡವಿ ಸಾಮಾನುಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಹೋಗಲು ಡಿ ಹೆಚ್ ಆರ್ ರವರು ಒಪ್ಪಿಗೆ ಇದೆ ಅಂದರೆ, ಕಟ್ಟಡದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕೊಡದೇ ಇದ್ದ ಪಕ್ಷದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ಕೆಡವಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಹೋಗುತ್ತೇವೆ. ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕೊಡದೇ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ನಾವು ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಕೆಡವಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಹೋಗುತ್ತೇವೆ.

ಮರು ವಿಚಾರಣೆಃ ಇಲ್ಲಾ.

(ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ನನ್ನ ಉಕ್ತಲೇಖನದ ಮೇರೆಗೆ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡಿಸಲಾಯಿತು.)

ಓ.ಹೇ.ಕೆ.ಸ.ಎ. ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು.

ಪ್ರಧಾನ ಹಿರಿಯ ದಿವಾಣಿ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು
ಹಾಗೂ ಜೆ ಎಂ ಎಫ್ ಸಿ, ಹುಬ್ಬಳ್ಳಿ.