KAKB620006032019

Presented on : 26-11-2019
Registered on : 28-11-2019
Decided on : 22-06-2026
Duration : 6 years, 6 months, 26 days

ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಮತ್ತು ಪ್ರಥಮ ದರ್ಜೆಯ ನ್ಯಾಯಿಕ ದಡಾಧಿಕಾರಿಗಳು, ಜೇವರ್ಗಿ.

ದಿನಾಂಕ: 22ನೇ ಜೂನ ಮಾಹೆ 2026 ನೇ ಇಸವಿ

ಃ ಉಪಸ್ಥಿತರು ಃ

ಶ್ರೀ ಕಾಶಿನಾಥ ವಿ. ಉಪ್ಪಾರ್, ಬಿ.ಎಸ್.ಸಿ. ಎಲ್.ಎಲ್.ಬಿ.
ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಮತ್ತು ಪ್ರಥಮ ದರ್ಜೆಯ ನ್ಯಾಯಿಕ ದಂಡಾಧಿಕಾರಿಗಳು, ಜೇವರ್ಗಿ.

ಅಸಲು ದಾವಾ ಸಂಖ್ಯೆಃ 135/2019

ಸುಧಾಕರ ತಂದೆ ಈಶ್ವರಪ್ಪ
ವಃ 46 ವರ್ಷ, ಉಃ ಒಕ್ಕಲುತನ,
ಸಾಃ ಆನಂದ ನಗರ, ಅಂದೋಲಾ,
ತಾಃ ಜೇವರ್ಗಿ, ಜಿಃ ಕಲಬುರಗಿ.

(ವಾದಿಯ ಪರ ಶ್ರೀ .ಎಸ್. ಎ. ಪಿ., ವಕೀಲರು)

ವಾದಿ:-

ವಿರುದ್ದ

ಸುಭಾಶಗೌಡ ತಂದೆ ಕರಣಪ್ಪಗೌಡ ಇಮ್ಮಣಿ
ವಃ 44 ವರ್ಷ, ಉಃ ಒಕ್ಕಲುತನ,
ಸಾಃ ಆನಂದ ನಗರ, ಅದೋಲಾ, ತಾಃ ಜೇವರ್ಗಿ, ಜಿಃ ಕಲಬುರಗಿ.

ಪ್ರತಿವಾದಿ:-

(ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ಶ್ರೀ ಎಸ್. ಸಿ. ಕೆ., ವಕೀಲರು)

ದಾವೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ	:	26-11-2019
ದಾವಾದ ಸ್ವರೂಪ	:	ನಿರ್ಧಿಷ್ಟ ಕರಾರಿನ ಪರಿಹಾರ
ಸಾಕ್ಷಿ ವಿಚಾರಣೆ ಪ್ರಾರಂಭವಾದ ದಿನಾಂಕ	:	19-09-2024

KAKB620006032019

ತೀರ್ಪನ್ನು ಘೋಷಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ : 22-06-2026

ಒಟ್ಟು ಕಾಲವಧಿ ವರ್ಷ : ವರ್ಷ ತಿಂಗಳು ದಿನಗಳು

06 06 26

(ಶ್ರೀ ಕಾಶಿನಾಥ ವಿ. ಉಪ್ಪಾರ್)
ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಮತ್ತು ಜೆ.ಎಂ.ಎಫ್.ಸಿ.
ಜೇವರ್ಗಿ.

ತೀರ್ಪು

1. ಪ್ರಸ್ತುತ ದಾವೆಯನ್ನು ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ವಿರುದ್ದ ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ನಿರ್ಧಿಷ್ಟ ಕರಾರಿನ ಪರಿಹಾರ ಕೋರಿ ದಾವೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

2. **ವಾದ ಪತ್ರದ ಸಾರಾಂಶ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಇರುತ್ತದೆಃ**
ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯ ವಿವರಃ

ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯು ಕಲಬುರ್ಗಿ ಜಿಲ್ಲೆಯ ಜೇವರ್ಗಿ ತಾಲೂಕಿನ, ಅಂದೋಲಾ ಗ್ರಾಮದ ಜಮೀನು ಸರ್ವೆ ನಂ.338/5, ಒಟ್ಟು ಕ್ಷೇತ್ರ 02 ಎಕರೆ 19 ಗುಂಟೆ, ಇದರ ಚೆಕ್ಕಬಂದಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತಿರುತ್ತದೆಃ

ಪೂರ್ವಕ್ಕೆಃ ಶರಣಪ್ಪ ತಂದೆ ಬನಶಂಕರಪ್ಪ ಇವರ ಜಮೀನು

ಪಶ್ಚಿಮ್ಮಕ್ಕೆಃ ಶಮಶುದ್ದಿನ ಕಟ್ಟಿಮನಿ ಅವರ ಜಮೀನು

ಉತ್ತರಕ್ಕೆಃ ಭೀಮರಾಯ ಜೈನಾಪೂರ ಇವರ ಜಮೀನು

ದಕ್ಷಿಣಕ್ಕೆಃ ಸುಭಾಶ ಕಲ್ಲೂರ ಇವರ ಜಮೀನು

ಸದರಿ ಈ ಮೇಲಿನ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಕರೆಯಲಾಗುವುದು.

3. ವಾದಿಯು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತು ಜಮೀನು ಸರ್ವೆ ನಂ.338/5 ಒಟ್ಟು ಕ್ಷೇತ್ರ 02 ಎಕರೆ 19 ಗುಂಟೆ, ಇದರ ಸಂಪೂರ್ಣ ಮಾಲೀಕರಿದ್ದು, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ತನ್ನ ಕುಟುಂಬದ ಹಾಗೂ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಅಗತ್ಯಗಳ ನಿಮಿತ್ತ ವಾದಿಗೆ ಒಟ್ಟು ರೂ.4,50,000/- ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ದಿನಾಂಕ 20.01.2017 ರಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾನೆ. ಮುಂದುವರೆದು, ವಾದಿಯಿಂದ ರೂ.4,00,000/- ಮುಂಗಡ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿ, ಅದೇ ದಿನ ಸಾಕ್ಷಿಗಳ ಸಮ್ಮುಖದಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನವಿಲ್ಲದ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾನೆ.

4. ವಾದಿಯು ಮುಂದುವರೆದು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಫಾರ್ಮ್ ನಂ.10, 11-ಇ, ಪೋಡಿ ತಿಪ್ಪಣಿ, ಆಕಾರ್‌ಬಂದ್ ಹಾಗೂ ಇತರೆ ಅಗತ್ಯ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿ, ಒಪ್ಪಂದದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಒಂದು ವರ್ಷದೊಳಗೆ ವಾದಿಯ ಪರವಾಗಿ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದನು.

5. ವಾದಿಯು ಮುಂದುವರೆದು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ಸದರಿ ನೊಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು, ವಾದಿಯು ಹಲವಾರು ಬಾರಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸಿ, ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಅಗತ್ಯ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿ, ಉಳಿದಿರುವ ರೂ.50,000/- ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿ ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಕೊಡುವಂತೆ ವಿನಂತಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾನೆ. ಆದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಒಂದಲ್ಲ ಒಂದು ನೆಪವನ್ನು

ಮುಂದಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬ ಮಾಡುತ್ತಾ ಬಂದಿರುತ್ತಾನೆ.

6. ವಾದಿಯು ಮುಂದುವರೆದು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ಸದರಿ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದದ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ಷರತ್ತುಗಳ ಪ್ರಕಾರ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಒಂದು ವರ್ಷದೊಳಗೆ ದಾವೆ ಜಮೀನಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಫಾರಂ ನಂ.10, 11ಇ, ಫೋಡಿ ತಿಪ್ಪಣಿ, ಅಕರ್‌ಬಂದ್ ಹಾಗೂ ಇತರೆ ಅಗತ್ಯ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿ, ಉಳಿದ ಮಾರಾಟ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪಡೆದು, ವಾದಿಯ ಪರವಾಗಿ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾನೆ. ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದವು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಂಡ ನಂತರ, ವಾದಿಯು ಹಲವು ಬಾರಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸಿ, ದಾವೆ ಜಮೀನಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಅಗತ್ಯ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿ, ಉಳಿದ ಮಾರಾಟ ಮೊತ್ತವಾದ ರೂ.50,000/-ಗಳನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿ ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವಂತೆ ವಿನಂತಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾನೆ. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಒಂದಲ್ಲ ಒಂದು ನೆಪವನ್ನು ಹೇಳುತ್ತಾ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ಮುಂದಾಗದೇ ಕಾಲಹರಣ ಮಾಡಿದ್ದಾನೆ. ಹೀಗಾಗಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ವರ್ತನೆಯಿಂದ ಬೇಸತ್ತ ವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 04.10.2019 ರಂದು ಕಾನೂನು ನೋಟಿಸ್ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಿದ್ದು, ಸದರಿ ನೋಟಿಸ್‌ನಲ್ಲಿ ನೋಟಿಸ್ ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ 15 ದಿನಗಳೊಳಗೆ ದಾವೆ ಜಮೀನಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವಂತೆ ಕೋರಿದ್ದಾನೆ. ಆದಾಗ್ಯೂ, ನೋಟಿಸ್ ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ

ನಂತರವೂ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಅದಕ್ಕೆ ಸ್ಪಂದಿಸದೆ, ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲನಾಗಿದ್ದಾನೆ.

7. ವಾದಿಯು ಮುಂದುವರೆದು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ತಾನು ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವ ರೂ.50,000/- ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪಾವತಿಸಿ, ದಾವೆ ಜಮೀನನ್ನು ತನ್ನ ಹೆಸರಿಗೆ ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಮೂಲಕ ಒಪ್ಪಂದದ ತನ್ನ ಭಾಗವನ್ನು ನೆರವೇರಿಸಲು ಯಾವಾಗಲೂ ಸಿದ್ಧನಾಗಿದ್ದನು ಮತ್ತು ಈಗಲೂ ಸಿದ್ಧನಿದ್ದಾನೆ ಎಂಬುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನೆರವೇರಿಸಲು ಹಿಂಜರಿಯುತ್ತಿದ್ದು, ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ನಿರಾಕರಿಸುತ್ತಿದ್ದಾನೆ. ಅಲ್ಲದೆ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವೆ ಜಮೀನನ್ನು ಇತರರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಅಥವಾ ಪರಭಾರೆ ಮಾಡುವ ಉದ್ದೇಶ ಹೊಂದಿದ್ದು, ಅದರ ಮೂಲಕ ವಾದಿಯ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೆ ಧಕ್ಕೆ ಉಂಟುಮಾಡಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸುತ್ತಿದ್ದಾನೆ. ಮೇಲಿನ ಕಾರಣಗಳಿಂದ, ವಾದಿಯು ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದದ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಕಾರ್ಯಾನುಷ್ಠಾನ (Specific Performance) ಹಾಗೂ ಶಾಶ್ವತ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆಯ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೋರಿ ಈ ದಾವೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾನೆ.

8. ದಾವಾ ಸಮನ್ಸ ಜಾರಿಯಾದ ನಂತರ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮುಖಾಂತರ ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರವನ್ನು ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಸಲ್ಲಿರುತ್ತಾರೆಃ

ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಯ ವಾದ ಪತ್ರದ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಅಂಶವನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ನಿರಾಕರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 20-01-2017 ರಂದು ತನ್ನ ಕುಟುಂಬದ ಹಾಗೂ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಅಗತ್ಯಗಳ ನಿಮಿತ್ತ ದಾವೆ ಜಮೀನನ್ನು ವಾದಿಗೆ ಒಟ್ಟು ರೂ.4,50,000/- ಪ್ರತಿಫಲಕ್ಕೆ ಮಾರಾಟ

ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಹಾಗೂ ರೂ.4,00,000/- ಮುಂಗಡ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದು ದಾಖಲೆ ಸಂಖ್ಯೆ 6837/2016-17 ರ ಮೂಲಕ ಸ್ವಾಧೀನವಿಲ್ಲದ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ಸಮ್ಮುಖದಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಿದ್ದಾನೆ ಎಂಬ ವಿಷಯವನ್ನು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ನಿರಾಕರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

9. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಮುಂದುವರೆದು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ದಿನಾಂಕ 19-01-2017 ರಂದು ತನ್ನ ತುರ್ತು ಹಣಕಾಸಿನ ಅಗತ್ಯಕ್ಕಾಗಿ ವಾದಿಯವರನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸಿ ರೂ.4,00,000/- ಸಾಲವನ್ನು ಕೋರಿದ್ದನು. ಆಗ ವಾದಿಯು, ಸರ್ವೆ ನಂ.338/5 ರ, 02 ಎಕರೆ 19 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭದ್ರತಾ ದಾಖಲೆಯನ್ನು (Security Document) ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಿದಲ್ಲಿ ಮಾತ್ರ ರೂ.4,00,000/- ಸಾಲವನ್ನು ನೀಡುವುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿದ್ದನು. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸಾಲದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ಮಾತ್ರ ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಿದ್ದು, ಜಮೀನನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಯಾವುದೇ ಉದ್ದೇಶ ತನಗಿರಲಿಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾನೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದವೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸುವುದು ಕಾನೂನುಬದ್ಧವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ.

10. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಮುಂದುವರೆದು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಒಂದು ವರ್ಷದೊಳಗೆ ರೂ.4,00,000/- ಸಾಲದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಬಡ್ಡಿಯೊಂದಿಗೆ ಮರುಪಾವತಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದನು. ವಾಸ್ತವವಾಗಿ, ವಾದಿಯು ಸಾಲದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ಅಡಮಾನ ಪತ್ರ ಅಥವಾ ಭದ್ರತಾ ಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಬದಲಿಗೆ ಮಾರಾಟದ ನೋಂದಾಯಿತ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾನೆ. ವಾದಿಯನ್ನು ನಂಬಿದ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು,

ಸದ್ಭಾವನೆಯಿಂದ ಇಬ್ಬರು ಸಾಕ್ಷಿಗಳ ಸಮ್ಮುಖದಲ್ಲಿ ಭದ್ರತಾ ಪತ್ರವೆಂದು ತಿಳಿದುಕೊಂಡು ಸಂಬಂಧಿತ ದಾಖಲೆಗೆ ಸಹಿ ಹಾಕಿದ್ದನು. ನಂತರ, ದಿನಾಂಕ 23-01-2017 ರಂದು ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ರೂ.4,00,000/- ಸಾಲದ ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ಬಡ್ಡಿ ಸೇರಿ ರೂ.3,80,000/- ಪಾವತಿಸುವಂತೆ ತಿಳಿಸಿ, ರೂ.50/- ಮೌಲ್ಯದ ಇ-ಸ್ಟಾಂಪ್ ಬಾಂಡ್ ತರಲು ಸೂಚಿಸಿದ್ದನು. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಅದನ್ನು ಸಾಲದ ಬಡ್ಡಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಪತ್ರವೆಂದು ನಂಬಿದ್ದನು. ಆದರೆ ವಾದಿಯು ಆ ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿ ತಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ರೂ.3,80,000/- ಮುಂಗಡ ಹಣ ನೀಡಿರುವುದಾಗಿ ಟೈಪ್ ಮಾಡಿಸಿದ್ದನು. ಅಲ್ಲದೆ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಈಗಾಗಲೇ ಅಡಮಾನದಲ್ಲಿದ್ದ ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ದಿನಾಂಕ 23-01-2017 ರಿಂದ 23-01-2018 ರವರೆಗೆ ಒಂದು ವರ್ಷದ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ರೂ.3,80,000/- ಪಾವತಿಸಲು ವಿಫಲವಾದಲ್ಲಿ, ಭೂಮಿಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದಂತೆ ಪರಿಗಣಿಸುವ ಷರತ್ತನ್ನು ಸಹ ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿ ಸೇರಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಈ ಸಂಬಂಧದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಇಬ್ಬರು ಸಾಕ್ಷಿಗಳಾದ (1) ಶರಣಪ್ಪ ಸ/ಂ ಬನಶಂಕರಪ್ಪ ಅಂಗಡಿ ಮತ್ತು (2) ಅಯ್ಯಪ್ಪ ಸ/ಂ ಶರಣಪ್ಪ ನಾಟೀಕರ ಅವರ ಸಮ್ಮುಖದಲ್ಲಿ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ 21-01-2017ರ ಮೂಲ ದಾಖಲೆಯು ವಾದಿಯ ವಶದಲ್ಲಿದ್ದು, ಅದರ ಜೆರಾಕ್ಸ್ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಮಾತ್ರ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ನೀಡಿರುತ್ತಾನೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 23-01-2017ರ ಮೂಲ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಗೌರವಾನ್ವಿತ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರುಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ನಂತರ, ದಿನಾಂಕ 20-06-2018 ರಂದು ವಾದಿಯು ರೂ.4,00,000/- ಮುಂಗಡ ಹಣವನ್ನು ಮರುಪಾವತಿಸುವಂತೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ಒತ್ತಾಯಿಸಿದ್ದನು. ಅದರಂತೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ SBI ಬ್ಯಾಂಕ್ ಖಾತೆಯಿಂದ ರೂ.1,00,000/- ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದು ಸಾಲದ

ಭಾಗಶಃ ಮರುಪಾವತಿಗಾಗಿ ನೀಡಲು ಮುಂದಾಗಿದ್ದನು. ಆದರೆ ವಾದಿಯು ಆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಲು ನಿರಾಕರಿಸಿ, ಸಂಪೂರ್ಣ ಬಾಕಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಒಮ್ಮೆಗೆ ಪಾವತಿಸುವಂತೆ ಒತ್ತಾಯಿಸಿದ್ದನು. ಒಮ್ಮೆಗೆ 4,00,000/- ರೂ. ನಂತರ 04-07-2018 ರಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ SBI ಖಾತೆಯಿಂದ 3,00,000/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಹಿಂಪಡೆದು 2 ಸಾಕ್ಷಿಗಳ ಸಮ್ಮುಖದಲ್ಲಿ ವಾದಿಯವರಿಗೆ ಪಾವತಿಸಿದನು. ವಾದಿಯವರಿಗೆ 4,00,000/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸಿದ ನಂತರ ಅವರು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ 4,00,000/- ರೂ.ಗಳ ರಸೀದಿಯನ್ನು ನೀಡಿದ್ದಾರೆ, ದಿನಾಂಕ 04-07-2018, ನಂತರ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ 3,80,000/- ರೂ.ಗಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಮರುಪಾವತಿಸಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡನು ಆದರೆ ಅದನ್ನು ಮರುಪಾವತಿಸಲು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿ ಇದ್ದು, ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ಸಮಕ್ಷಮ ಬಡ್ಡಿ ವಿಚಾರವಾಗಿ ಪಂಚಾಯತಿ ನಡೆದಿರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ನ್ಯಾಯಾಪಂಚಾಯತಿ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ರೂ.1,55,000/- ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಂದವಾಗಿರುತ್ತದೆ, ನಂತರ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಗೆ ತನ್ನ ಬ್ಯಾಂಕ ಖಾತೆಯಿಂದ ವಾದಿಗೆ ರೂ.1,55,000/- ತನ್ನ ಬ್ಯಾಂಕ ಖಾತೆ ಮುಖಾಂತರ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾನೆ. ವಾದಿಯು ಸದರಿ ಹಣದ ಮರುಪಾವತಿಗಾಗಿ ಹಣದ ರಶೀದಿಯನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

11. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಗೆ ಸಾಲದ ಹಣದ ಭದ್ರತಾ ಖಾಲೆಯಾಗಿ ನೊಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾನೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಗೆ ರೂ.4,00,000/- ಮುಂಗಡ ಹಣವನ್ನು ಮರಳಿ ಪಾವತಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾನೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವಂತಹ ಯಾವುದೇ ಕುಟುಂಬದ ಅವಶ್ಯಕತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರಲಿಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಪರವಾನಗಿ ಹೊಂದಿರದ ಸಣ್ಣ ಗುತ್ತಿಗೆದಾರನಾಗಿದ್ದು, ಖಾಸಗಿ

ಕಟ್ಟಡಗಳು, ಅಂಗಡಿಗಳು ಇತ್ಯಾದಿಗಳ ನಿರ್ಮಾಣ ಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಂಡು ಸಾಕಷ್ಟು ಆದಾಯವನ್ನು ಗಳಿಸುತ್ತಿದ್ದನು. ಅಗತ್ಯವಿದ್ದಾಗಲೆಲ್ಲಾ ತನ್ನ ಗುತ್ತಿಗೆ ಕೆಲಸಗಳಿಂದ ಬಂದ ಆದಾಯದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಕೈ ಸಾಲವನ್ನು ಪಡೆದು, ನಂತರ ಅದನ್ನು ಮರುಪಾವತಿಸುತ್ತಿದ್ದನು. ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಅಗತ್ಯವೂ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಇರಲಿಲ್ಲ.

12. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಮುಂದುವರೆದು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಇಲಾಖೆಯಿಂದ ಅಗತ್ಯ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪಡೆದು, ರೂ.50,000/- ಬಾಕಿ ಮಾರಾಟ ಪರಿಗಣನೆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸುವಂತೆ ವಾದಿಯು ಹಲವಾರು ಬಾರಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ವಿನಂತಿಸಿದ್ದಾನೆ ಎಂಬುದು ಸತ್ಯವಲ್ಲ. ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವುದನ್ನು ವಿಳಂಬಗೊಳಿಸಲು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಒಂದಲ್ಲ ಒಂದು ಕಾರಣವನ್ನು ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದಾನೆ ಎಂಬ ಆರೋಪವೂ ನಿರಾಧಾರವಾಗಿದೆ. ವಾಸ್ತವವಾಗಿ, ದಿನಾಂಕ 04-07-2018 ರಂದು ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ರೂ.4,00,000/- ಸಾಲದ ಮೂಲಧನ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದನು. ಆದರೆ, ಬಡ್ಡಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮಾತ್ರ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ವಾದಿಯು ನೀಡಿದ ಕಾನೂನು ನೋಟೀಸಿಗೆ ಉತ್ತರ ನೀಡಿಲ್ಲ ಎಂಬ ಆರೋಪವನ್ನು ಸಹ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನಿರಾಕರಿಸುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ, ದಿನಾಂಕ 27-11-2019 ರಂದು ಪಂಚಾಯಿತಿಯಲ್ಲಿ ನಡೆದ ರಾಜಿಯಂತೆ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ರೂ.4,00,000/- ಸಾಲಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಬಡ್ಡಿ ಮೊತ್ತವಾಗಿ ರೂ.1,55,000/- ಅನ್ನು ವಾದಿಗೆ ಪಾವತಿಸಿರುತ್ತಾನೆ.

13. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಮುಂದುವರೆದು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಕರಾರಿನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನೆರವೇರಿಸಲು ಸದಾ ಸಿದ್ಧನಿದ್ದನೆಂಬ

ವಿಷಯವನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದಿಯು ದಾವೆ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಕಾನೂನುಬಾಹಿರವಾಗಿ ತನ್ನದಾಗಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಈ ಸುಳ್ಳು ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ಹೂಡಿದ್ದಾನೆ. ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ವಿರುದ್ಧ ವಂಚನೆ ಎಸಗಿರುವುದರಿಂದ, ಈ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಿಂದ ಯಾವುದೇ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹನಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಸದರಿ ದಾವೆಯನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

14. ವಾದಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪರ ವಕೀಲರು ಲಿಖಿತ ವಾದ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

15. ಸದರಿ ವಾದಿಯ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಪರ ವಾದ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ಹಾಗೂ ದಾಖಲೆಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿ ಈ ಕೇಳಗಿನ ವಿವಾದಾಂಶಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸಲಾಯಿತುಃ

ISSUES

1. Whether the plaintiff proves that, the defendant has agreed to sell the suit schedule property in favour of plaintiff for consideration amount of Rs.4,50,000/- and executed the registered sale agreement dated 19-01-2017 by receiving an advance of Rs.4,00,000/-?

2. Whether the plaintiff proves that, he was always ready and willing to perform his part of contract ?

3. Whether the defendant proves that, the plaintiff got registered the agreement for sale, instead of deed for surety, under circumstances contended in his written statement. ?

4. Whether the plaintiff is entitle the relief sought for ?

5. What order or decree?

16. ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ವಿವಾದಾಂಶಗಳನ್ನು ಈ ಮುಂದಿನಂತೆ ಕನ್ನಡಕ್ಕೆ ಭಾಷಾಂತರಿಸಲಾಗಿದೆ.

1. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು, ವಾದಿಗೆ ದಿನಾಂಕ 19-01-2017 ರಂದು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ರೂ.4,55,000/- ಗಳಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿ, ಅದರಲ್ಲಿ ರೂ.4,00,000/- ಮುಂಗಡ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆಂದು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸುವರೇ ?

2. ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕರಾರಿನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನೆರವೇರಿಸಲು ಸದಾ ಸಿದ್ದರಿರುತ್ತೆವೆಂದು ಸಾಭೀತು ಪಡಿಸುವರೇ ?

3. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು, ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವಂತೆ, ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ವಾದಿಯು ಸಾಲದ ಹಣದ ಬದ್ರತೆಗಾಗಿ, ಸಾಲದ ಹಣದ ಬದ್ರತಾ ಪತ್ರದ ಬದಲಿಗೆ ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವೆಂದು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆಂದು ಸಾಭೀತು ಪಡಸುವರೆ ?

4. ವಾದಿಯು ನಿರ್ಧಿಷ್ಟ ಕರಾರಿನ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರೆಂದು ಸಾಭೀತು ಪಡಿಸುವರೆ ?

5. ಯಾವ ಆದೇಶ ಅಥವಾ ಡಿಕ್ರಿ?

17. ವಾದಿಯ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನು ನಿರೂಪಿಸಲು ತನ್ನನ್ನು ತಾನು ಪಿಡಬ್ಲ್ಯೂ-1 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಒಳಪಡಿಸಿಕೊಂಡು, ತನ್ನ ಮೌಖಿಕ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಸಮರ್ಥನೆಗಾಗಿ ಪಿಡಬ್ಲ್ಯೂ-1 ರವರು ನಿಪಿ-1 ರಿಂದ 05 ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾದ ವೀರೇಶ ತಂದೆ ಬಸವರಾಜ ಸಜ್ಜನ ಇವರನ್ನು ಪಿಡಬ್ಲು-2 ಗುರುತಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರು ತಮ್ಮ ಸಹಿಯನ್ನು ಮತ್ತು ವಾದಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಸಹಿ ನೋಡಿ ಗುರುತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

18. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನು ನಿರುಪಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ತನ್ನನ್ನು ತಾನು ಡಿಡಬ್ಲು-1 ಎಂದು ವಿಚಾರಣಗೆ ಒಳಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಮೌಖೀಕ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಸಮರ್ಥನೆಗಾಗಿ ನಿಡಿ-1 ರಿಂದ ನಿಡಿ-5 ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನಿಶಾನೆಗೊಳಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಶರಣಪ್ಪ ತಂದೆ ಬನಶೆಂಕರೆಪ್ಪ ಅಂಗಡಿ ಇವರನ್ನು ಡಿಡಬ್ಲು-2 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಒಳಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ, ಸದರಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರು ನಿಡಿ-1 ರಲ್ಲಿರುವ

ವಾದಿಯ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸಹಿಯನ್ನು ನೋಡಿ ಗುರುತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಮತ್ತೊಬ್ಬ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾದ ಅಯ್ಯಪ್ಪ ತಂದೆ ಶರಣಪ್ಪ ಇವರನ್ನು ಡಿಡಬ್ಲು-3 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಒಳಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರು ನಿಡಿ-1 ರಲ್ಲಿರುವ ವಾದಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಸಹಿಯನ್ನು ನೋಡಿ ಗುರುತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

19. ಉಭಯ ಪಕ್ಷಗಾರರ ಪರ ವಕೀಲರ ವಾದವನ್ನು ಆಲಿಸಲಾಯಿತು ಮತ್ತು ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಸಮ್ಮುಖದಲ್ಲಿರುವ ಈ ದಾವೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೂಲಂಕುಷವಾಗಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಲಾಯಿತು.

20. ಉಭಯ ಪಕ್ಷಗಾರರು ನೀಡಿದ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಮತ್ತು ಅವರ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವನ್ನು ಆಲಿಸಿದ ನಂತರ, ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಮೇಲ್ಕಂಡ ವಿವಾದಂಶಗಳಿಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತದೆ.

ವಿವಾದಾಂಶ 1 - ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ
ವಿವಾದಾಂಶ 2 - ನಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ
ವಿವಾದಾಂಶ 3 - ನಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ
ವಿವಾದಾಂಶ 4 - ನಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ
ವಿವಾದಾಂಶ 5 - ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ಅಂತಿಮ ಆದೇಶದಂತೆ

ಕಾ ರ ಣ ಗ ಳು

21. **ವಿವಾದಾಂಶ 1 ಮತ್ತು 3:**- ಸದರಿ ವಿವಾದಾಂಶಗಳು ಒಂದಕ್ಕೊಂದು ಪೂರಕವಾಗಿರುವುದರಿಂದ ಸದರಿ ವಿವಾದಾಂಶಗಳು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಚರ್ಚೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು.

ವಾದಿಯು ಪ್ರಸ್ತುತ ದಾವೆಯನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಕರಾರಿನ ಪರಿಹಾರ ಕೋರಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ವಾದಿಯ ವಾದವೇನೆಂದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 20.01.2017 ರಂದು ವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ರೂ.4,50,000/- ಗಳಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಯ ಕಡೆಯಿಂದ ರೂ.4,00,000/- ಗಳನ್ನು ಖರೀದಿ ಪ್ರತಿಫಲ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ವಾದವೇನೆಂದರೆ, ತಾನು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ವಾದಿಗೆ ಸಾಲದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ರೂ.4,50,000/- ಗಳಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದು, ಈಗಾಗಲೇ ವಾದಿಗೆ ರೂ.5,50,000/- ಗಳನ್ನು ಪ್ರತಿಫಲ ಹಣ ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿ ಸಹಿತ ಮರಳಿ ವಾದಿಗೆ ನೀಡಿರುತ್ತೇನೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ಸದರಿ ದಾವೆಯನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

22. ಭಾರತೀಯ ಸಾಕ್ಷ್ಯ ಅಧಿನಿಯಮ ಕಲಂ 101 ಮತ್ತು ಕಲಂ 103 ರಂತೆ ರುಜುವಾತು ಭಾರದ ಬಗ್ಗೆ ಈ ರೀತಿ ವಿವರಣೆ ನೀಡುತ್ತದೆ. "**ಯಾವುದೇ ವ್ಯಕ್ತಿ ತಾನು ಹೇಳುವ ಅಂಶ ವಾಸ್ತವಿಕತೆಯಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪರ ಡಿಕ್ರೀ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಬಯಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಸದರಿ ವಾಸ್ತವಿಕತೆಯ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿದೆ ಎಂದು ಸಂಪೂರ್ಣವಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಅಂತಹ ವ್ಯಕ್ತಿ ಮೇಲೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಈ ವ್ಯಕ್ತಿ ಸಾಭೀತು ಪಡಿಸದೆ ಇದ್ದರೆ ವಾದಿಯು ತನ್ನ ದಾವೆಯನ್ನು ಗೆಲ್ಲಲಾಗುವುದಿಲ್ಲ**". ಪ್ರಸ್ತುತ ದಾವೆಯನ್ನು ವಾದಿಯರು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ವಿರುದ್ದ ನಿರ್ಧಿಷ್ಟ ಕರಾರಿನ ಪರಿಹಾರ ಕೋರಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 20.01.2017 ರಂದು ವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ರೂ.4,50,000/- ಗಳಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಯ ಕಡೆಯಿಂದ ರೂ.4,00,000/- ಗಳನ್ನು ಖರೀದಿ ಪ್ರತಿಫಲ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು

ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ವಾದಿಯ ಮೇಲೆ ಇರುತ್ತದೆ.

23. ವಾದಿಯು ತಮ್ಮ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಸಂಗತಿಯನ್ನು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸಲು ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆ ಶಪಥ ಪತ್ರ ಸಲ್ಲಿಸಿ ವಾದಿಯು ತನ್ನನ್ನು ತಾನು ಪಿಡಬ್ಲು-1 ಎಂದು ವಿಚಾರಣಗೆ ಒಳಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಪಿಡಬ್ಲು-1 ಅವರು ತಮ್ಮ ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಪುನರುಚ್ಚರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಪಿಡಬ್ಲು-1 ಅವರು ತಮ್ಮ ಮೌಖೀಕ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಸಮರ್ಥನೆಗಾಗಿ ಒಟ್ಟು 5 ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನಿಪಿ-1 ರಿಂದ ನಿಪಿ-5 ಗುರುತಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

24. ನಿಪಿ-1 ನೊಂದಾಯಿತ ಕಬ್ಜಾರಹಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ದಾಖಲಾತಿ ನಂ.6837/2016-17 ಇದರ ಮೂಲ ಪ್ರತಿ ಇದ್ದು, ಸದರಿ ದಾಖಲೆ ಪ್ರಕಾರ ವಾದಿಗೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 19.01.2017 ರಂದು ಆಂದೋಲ ಗ್ರಾಮದ ಜಮೀನು ಸನಂ 338/5 ಒಟ್ಟು ಕ್ಷೇತ್ರ 02 ಎಕರೆ 19 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನನ್ನು ರೂ.4,50,000/- ಗಳಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿ ರೂ. 4,00,000/- ಗಳನ್ನು ಮುಂಗಡ ಹಣವಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ನಿಪಿ-2 ದಿನಾಂಕ 04.10.2019 ರಂದು ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕಾನೂನು ತಿಳುವಳಿಕೆ ನೋಟೀಸ ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ನಿಪಿ-4 ಪೋಸ್ಟಲ ಟ್ರ್ಯಾಕ ರಿಪೋರ್ಟ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ನಿಪಿ-5 ಆಂದೋಲ ಗ್ರಾಮದ ಸ ನಂ.338/5 ರ ಪಹಣಿ ಪತ್ರಿಕೆಯಾಗಿದ್ದು, ಸದರಿ ಆಸ್ತಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ದಾಖಲಾಗಿರುವದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ.

25. ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾದ ವಿರೇಶ ತಂದೆ ಬಸವರಾಜ ಸಜ್ಜನ ಇವರನ್ನು ಪಿಡಬ್ಲೂ-2 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೊಳಪಡಿಸಿದ್ದು, ಸದರಿಸಾಕ್ಷಿದಾರರು ತಮ್ಮ ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ತನ್ನ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಕುಟುಂಬದ ಅವಶ್ಯಕತೆಗಳಿಗೆ ರೂ. 4,50,000/- ಗಳಿಗೆ ಮಾರಾಟಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿ ರೂ 4,00,000/- ಗಳನ್ನುಮುಂಗಡವಾಗಿ ಹಣ ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಖರೀದಿಕರಾರು ಪತಇ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರು ನಿಪಿ-1 ರಲ್ಲಿರುವ ತಮ್ಮ ಸಹಿಯನ್ನು ನೋಡಿ ಗುರುತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

26. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನು ನಿರೂಪಿಸಲು ತನ್ನನ್ನು ತಾನು ಡಿಡಬ್ಲು-1 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಒಳಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದು, ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಪುನರುಚ್ಚರಿಸುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಒಟ್ಟು 04 ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನಿಶಾನೆಗೊಳಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ನಿಡಿ-1 ಮತ್ತು ನಿಡಿ-2 ಹಣ ಪವಾತಿ ರಶೀದಿಯಾಗಿದ್ದು **ಸದರಿ ದಾಖಲೆಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 04.07.2018 ರಂದು ವಾದಿಗೆ ರೂ 4,00,000/- ಗಳನ್ನು ಮರಳಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಸದರಿದಾಖಲೆಯನ್ನು ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿ ಕೊಂಡ ಮೇರೆಗೆ ಸದರಿದಾಖಲೆಯನ್ನು ನಿಡಿ-1 ಎಂದು ಗುರುತಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ.** ನಿಡಿ-2 ಹಣದ ರಶೀದಿಯಾಗಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ27.11.2019 ರಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಗೆ ಖರೀದಿಕರಾರು ಪತ್ರ ಸಂಖ್ಯೆ 6837/2016-17 ಗೆ ವ್ಯವಹಾರಕ್ಕೆಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ರೂ 4,00,000/- ಗಳಿಗೆ ರೂ 1,55,000/-ಗಳ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಿದ್ದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ನಿಡಿ-

3 ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಬ್ಯಾಂಕ ಸ್ಟೇಟಮೆಂಟ್ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ನಿಡಿ-4 ಖಬ್ಜ ರಹಿತ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ನಿಡಿ-5 ಅಡಮಾನ ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

27. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರರಾದ ಶರಣಪ್ಪ ತಂದೆ ಬನಶಂಕರೆಪ್ಪ ಅಂಗಡಿ ಇವರನ್ನು ಡಿಡಬ್ಲೂ-2 ಎಂದು ಮತ್ತು ಮತ್ತೊಬ್ಬ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾದ ಅಯ್ಯಪ್ಪ ತಂದೆ ಶರಣಪ್ಪ ಇವರನ್ನು ಡಿಡಬ್ಲೂ-3 ಎಂದು ವಿಚಾರಣಗೊಳಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡಿಡಬ್ಲೂ-2 ಮತ್ತು ಡಿಡಬ್ಲೂ-3 ರವರು ತಮ್ಮ ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ 19.01.2017 ರಂದು ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ರೂ.4,00,000/- ಹಣವನ್ನು ಸಾಲವಾಗಿ ಕೊಡು ಎಂದು ಕೇಳಿದ್ದು, ಸದರಿ ಸಾಲದ ಹಣದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ಉಪ ನೊಂದಣಾಧಿಕಾರಿ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ವಾದಿಯು ಸಾಲದ ಹಣದ ಭದ್ರತೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಸದರಿ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಮುಂದುವರೆದು ದಿನಾಂಕ 04.07.2018 ರಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಗೆ ರೂ 4,00,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ಹಣದ ರಶೀದಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಟೈಪ ಮಾಡಿಸಿ ಅದಕ್ಕೆ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾಗಿ ತಾನು ಮಾಡಿರುತ್ತೇನೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ 27.11.2019 ರಂದು ರೂ.4,00,000/- ಹಣಕ್ಕೆ ಬಡ್ಡಿಯಾಗಿ ರೂ 1,55,000/- ಗಳನ್ನು ನೀಡಿ ಅದಕ್ಕೆ ವಾದಿಯು ಹಣದ ರಶೀದಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ವ್ಯವಹಾರವು ಖರೀದಿ ವ್ಯವಹಾರವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಕೇವಲ ಹಣದ ಭದ್ರತೆ ವ್ಯವಹಾರವಾಗಿರುತ್ತದೆಂದು ತಮ್ಮ ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುತಇ್ತಾರೆ.

28. **2014 (3) Karnataka Law Journal page 300 page 300 to 302| Gram Panchayat Shirahatti and others V/s Hasimsab Mohamodsab and others.** ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಮಾನ್ಯ

ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಈ ರೀತಿ ವಿವರಣೆಯನ್ನು ನೀಡುತ್ತದೆ. "ವಾದಿಯು ಯಾವುದೇ ದಾವೆಯನ್ನು ಹೂಡಿ ತನ್ನ ವಾದವನ್ನು ಸಾಬೀತುಪಡಿಸಬೇಕು ಎಂದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆತನೇ ಅದನ್ನು ಸಾಬೀತು ಪಡಿಸಬೇಕು. ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಹಸ್ತಾಂತರವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅದನ್ನು ಬಿಟ್ಟು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದವನ್ನು ಸಾಬೀತು ಪಡಿಸಲು ವಿಫಲವಾಗಿದ್ದಾರೆಂದು ತನ್ನ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಯಿಂದ ವಾದಿಯು ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದಿರುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ವಾದಿಯು ತಾನು ದಾವೆಯಲ್ಲಿರುವ ವಾದ ಕಾರಣವನ್ನು ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿ ಸಾಬೀತು ಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ಎಂದು ತಿಳಿಸುತ್ತದೆ."

29. ವಾದಿಯು ತನ್ನ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನು ನೀರೂಪಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ನಿಪಿ-1 ರಿಂದ 5 ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರಪಡಿಸಿರುತ್ತಾನೆ. ನಿಪಿ-1 ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿಕರಾರು ಪತ್ರವಾಗಿದ್ದು, ಅದನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿ ನೋಡಿದಾಗ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ವಾದಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಪ್ರತಿಫಲ ಹಣವಾದ ರೂ.4,50,000/- ಗಳಿಗೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿದ್ದು, ಸದರಿ ಪ್ರತಿಫಲ ಹಣವಾಗಿ ರೂ.4,00,000/- ಗಳನ್ನು ಹಣವನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತಮ್ಮ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತಾನು ವಾದಿಯಿಂದ ರೂ 4,00,000/- ಸಾಲವಾಗಿ ಪಡೆದಿದ್ದು, ಸದರಿ ಸಾಲದ ಹಣದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ಸಾಲದ ಹಣದ ಭದ್ರತೆ ಪತ್ರವೆಂದು ಸುಳ್ಳು ಹೇಳಿ ನೊಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆಂದು ತಮ್ಮ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪೂರಕವಾಗಿ ಡಿಡಬ್ಲೂ-2 ಮತ್ತು ಡಿಡಬ್ಲೂ-3 ರವರು ಸಾಕ್ಷಿದರರರಾಗಿ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡಿಡಬ್ಲೂ-2 ರವರು ಸದರಿ ನಿಪಿ-1 ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ

ಸದರಿ ಖರೀದಿಕರಾರು ಪತ್ರದ ವಿರುದ್ದವಾಗಿ ವಾದಿಯು ಸಾಲದ ಹಣದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ಸದರಿ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾನೆಂದು ಮತ್ತು ಈಗಾಗಲೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಗೆ ರೂ.5,55,000/- ಮರಳಿ ನೀಡಿರುತ್ತಾನೆಂದು ತಮ್ಮ ಸಾಕ್ಷಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸದರಿ ಅಂಶವನ್ನು ನಿರೂಪಿಸಲು ನಿಡಿ-1 ಮತ್ತು ನಿಡಿ-2 ಹಣದ ರಶೀದಿ ಪಾವತಿಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ದಾಖಲೆಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ವಾದಿಯು ಈಗಾಗಲೆ ರೂ 5,55,000/- ಗಳನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾನೆಂದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ವಾದಿಯು ಖರೀದಿ ಪತ್ರದ ವ್ಯವಹಾರಕ್ಕೆ ನಿಪಿ-1 ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆಂದು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ವಾದಿಯ ಮೇಲೆ ಇರುತ್ತದೆ. ನಿಪಿ-1 ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವಾಗಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ವಾದಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಫೋಟೋಗಳು ಮತ್ತು ಸಹಿಗಳು ಇರುವದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಸಾಲದ ಹಣದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ವಾದಿಗೆ ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾನೆಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ರೂ 4,00,000/- ಗಳನ್ನು ವಾದಿಯಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವದು ಒಪ್ಪಿ ಕೊಡಿರುತ್ತಾರೆ. ನಿಪಿ-1 ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವಾಗಿದ್ದು, ಅದನ್ನು ಉಪ ನೊಂದಾಣಾಧಿಕಾರಿಗಳು ಸರಿಯಾಗಿದೆ ಎಂದು ತಮ್ಮ ಸಹಿಯನ್ನು ಸದರಿದಾಖಲೆ ಮೇಲೆ ಹಾಕಿರುವದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ Section 34 of Registration Act 1908 ಉಲ್ಲೇಃಖ ಮಾಡಲು ಇಚ್ಚೆಪಡುತ್ತೇನೆ.

Section 34 Enquiry before registration by registering officer.—(1) Subject to the provisions contained in this Part and in sections 41, 43, 45, 69, 75, 77, 88 and 89, no

document shall be registered under this Act, unless the persons executing such document, or their representatives, assigns or agents authorised as aforesaid, appear before the registering officer within the time allowed for presentation under sections 23, 24, 25 and 26:

Provided that, if owing to urgent necessity or unavoidable accident all such persons do not so appear, the Registrar, in cases where the delay in appearing does not exceed four months, may direct that on payment of a fine not exceeding ten times the amount of the proper registration fee, in addition to the fine, if any, payable under section 25, the document may be registered.

(2) Appearances under sub-section (1) may be simultaneous or at different times.

(3) The registering officer shall thereupon—

(a) enquire whether or not such document was executed by the persons by whom it purports to have been executed;

(b) satisfy himself as to the identity of the persons appearing before him and alleging that they have executed the document;

(c) in the case of any person appearing as a representative, assign or agent, satisfy himself of the right of such person so to appear.

(4) Any application for a direction under the proviso to sub-section (1) may be lodged with a Sub-Registrar, who shall forthwith forward it to the Registrar to whom he is subordinate.

(5) Nothing in this section applies to copies of decrees or orders.

30. ಸದರಿ ನಿಪಿ-1 ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವಾಗಿದ್ದು, ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯು ದಿನಾಂಕ 19.01.2017 ರಂದು ಉಪ ನೊಂದಾಣಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿ ಜೇವರ್ಗಿಯಲ್ಲಿ ನೊಂದಾಣಿಯಾಗಿರುವದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ನೊಂದಾಣಿ ಕಾಯ್ದೆ 1908 ಕಲಂ 34 ರ ಪ್ರಕಾರ ಎಲ್ಲಾ ನೊಂದಾಯಿುತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸರ್ಕಾರಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕೂಲಕುಂಷವಾಗಿ ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿ ಪಕ್ಷಗಾರರಿಂದ ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು, ಪಕ್ಷಗಾರರನ್ನು ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಿ ನೊಂದಣಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ನಿಪಿ-1 ಕಾನೂನು ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಎಲ್ಲ ಕಾನೂನು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡು ತಯಾರಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆಂದು ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಡುತ್ತೆದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಮೋಸದಿಂದ ನಿಪಿ-1 ಖರೀದಿಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಲ್ಲಿ ವಾದಿಯ ವಿರುದ್ಧ ಕಾನೂನ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಪಿಡಬ್ಲೂ-2 ರವರು ಸದರಿ ಖರೀದಿ ವ್ಯವಹಾರದಲ್ಲಿ ಭಾಗಿಯಾದ

ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾಗಿರುವುದರಿಂದ ಅವರ ಸಾಕ್ಷಿಯನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿ ವಾದಿಗೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 19.1.2017 ರಂದು ರೂ 4,00,000/- ಮುಂಡ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆಂದು ರುಜುವಾತಾಗುತ್ತದೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ವಾದಿಯು ಸಾಲದ ಹಣದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ಎಂದು ಸುಳ್ಳು ಹೇಳಿ ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆಂದು ತಮ್ಮ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಡಿಡಬ್ಲೂ-2 ಮತ್ತು ಡಿಡಬ್ಲೂ-3 ರವರು ತಮ್ಮ ಸಾಕ್ಷಿಯಲ್ಲಿ ಸದರಿ ವಾದಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ನಡುವೆ ಆದ ವ್ಯವಹಾರವು ಸಾಲದ ಹಣದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ಆಗಿರುತ್ತದೆಂದು ತಮ್ಮ ಸಾಕ್ಷಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಪುಷ್ಟಿಕರಿಸಲು ನಿಡಿ-4 ಖಬ್ಜ ರಹಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವಾಗಿದ್ದು, ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿದಾಗ ಡಿಡಬ್ಲೂ-2 ರವರು ವಾದಿಯ ಹೆಂಡತಿಯಾದ ಲಲಿತಾ ಗಂಡ ಸುದಾಕರ ಸಜ್ಜನ ಇವರಿಗೆ ತನ್ನ ಜಮೀನು ಸನಂ. 502/3 ರಲ್ಲಿ 3 ಎಕರೆ 35 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿ ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯಿಂದ ವಾದಿ ಮತ್ತು ಡಿಡಬ್ಲೂ-2 ರವರ ನಡುವೆ ಹಣದ ವ್ಯವಹಾರವಾಗಿ ವ್ಯಷಮ್ಯ ಇರುವದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ನಿಡಿ-5 ಅಡಮಾನ ಪತ್ರವಾಗಿದ್ದು, ಸದರಿ ದಾಖಲೆಗೆ ಡಿಡಬ್ಲೂ-2 ರವರು ವಾದಿಗೆ ದಿನಾಂಕ 12.02.2013 ರಂದು ರೂ 6,50,000/- ಗಳಿಗೆ ಜಮೀನು ಸನಂ. 539/ಇ ಒಟ್ಟು ಕ್ಷೇತ್ರ 5 ಎಕರೆ 1 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನನ್ನು ಅಡಮಾನ ಮಾಡಿರುವದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯಿಂದ ವಾದಿಗೆ ಮತ್ತು ಡಿಡಬ್ಲೂ-3 ರವರಿಗೆ ಹಣದ ವ್ಯವಹಾರದಲ್ಲಿ ತಕರಾರು ಇರುವದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಬಡ್ಡಿ ವ್ಯವಹಾರ ಮಾಡುತ್ತಾನೆಂದು ಅವರ ಮೇಲೆ ಕಾನೂನು ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಯಾವುದೇ

ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡಿಡಬ್ಲೂ-2 ಮತ್ತು ಡಿಡಬ್ಲೂ-3 ರವರ ಸಾಕ್ಷಿಗಳು ನಂಬಲು ಅನರ್ಹವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಡುತ್ತದೆ. ಈ ಮೇಲಿನ ಚರ್ಚೆಯಿಂದಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 19.01.2017 ರಂದು ವಾದಿಗೆ ನೊಂದಾದಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ರುಜುವಾತಾಗುತ್ತದೆ. ***ಆದ್ದರಿಂದ ವಿವಾದಾಂಶ ನಂ.1ನ್ನು ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂ.3 ನ್ನು ನಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಉತ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ.***

31. **ವಿವಾದಾಂಶ ನಂ.2:**- ವಾದಿಯು ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವಂತೆ ತಾನು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸದಾ ಸಿದ್ದನಿರುತ್ತೇನೆಂದು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ವಾದಿಯ ಮೇಲೆ ಇರುತ್ತದೆ.

32. ಸದರಿ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ದಾವೆಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಪರಿಹಾರ ಅಧಿನಿಯಮದಲ್ಲಿ ರೆಡಿನೆಸ್ (readiness), ಇದು ಪ್ರತಿಫಲದ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಿ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಆರ್ಥಿಕ ಪರಿಸ್ಥಿಯನ್ನು ಸೂಚಿಸುತ್ತದೆ. ವಿಲಿಂಗನೆಸ್ (willingness) ಇದು ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಅತ್ಯಂತ ಬೇಗನೆ ಬರೆಯಿಸಿಕೊಳ್ಳುವದರ ಬಗ್ಗೆ ಉತ್ಸುಕತೆಯನ್ನು ಸೂಚಿಸುತ್ತದೆ. ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊರುವ ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ವಾದಿಸುವುದು ಸಾಕಾಗುವುದಿಲ್ಲ, ಅದನ್ನು ಸಾಭೀತು ಪಡಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

33. ಈಗಾಗಲೇ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ವಾದಿಗೆ ದಿನಾಂಕ 20.01.2017 ರಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ರೂ.4,50,000/- ಗಳಿಗೆ ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಖರೀದಿ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿ, ಪ್ರತಿಫಲ ರೂ.4,50,000/- ಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಹಣ

ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ರುಜುವಾತಾಗುತ್ತದೆ. ವಾದಿಯ ವಾದ ಎನೆಂದರೆ ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸದಾ ಸಿದ್ದನಿರುತ್ತೇನೆ. ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಸಾಕಷ್ಟು ಬಾರಿ ಉಳಿದ ಹಣ ರೂ 50,000/-ಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವಂತೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ, ಆದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಎನಾದರೊಂದು ಕಾರಣ ಹೇಳಿ ಮುಂದೂಡುತ್ತಾ ಬಂದಿರುತ್ತಾನೆಂದು ತಮ್ಮ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ದಿನಾಂಕ 04-10-2019 ರಂದು ಕಾನೂನು ತಿಳುವಳಿಕೆ ನೊಟೀಸ ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವು ದಿನಾಂಕ 20-01-2017 ರಂದು ಬರೆಯಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಪ್ರಸ್ತುತ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ 01 ವರ್ಷ 09 ತಿಂಗಳು ಕಾಲ ವಿಳಂಬ ಇರುತ್ತದೆ. ವಾದಿಯು ತಾನು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕರಾರಿನ ಕರ್ತವ್ಯ ನೆರವೇರಿಸಲು ಸದಾ ಸಿದ್ದನಿರುತ್ತಾನೆಂದು ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

34. ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ತೀರ್ಪು **2014 (1) scale 1 in between I.S.Sikandar died by L.R's. V/S. K.Subramani and others**.

> Wherein it was held that, court while granting a relief of specific performance of contract has to see the conduct of the parties as well as the attending circumstances of the case.

35. ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಅನ್ವಯಿಸಿ ನೋಡಿದಾಗ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರಿಗೆ ಕಾನೂನು ತಿಳುವಳಿಕೆ ನೊಟೀಸ ನೀಡಿರುವುದನ್ನು ಬಿಟ್ಟು ವಾದಿಯು ತಮ್ಮ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಯಾವುದೇ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ವಾದಿಯು ಈಗಾಗಲೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಪ್ರತಿಫಲ ಮೊತ್ತ ರೂ.4,00,000/-ಗಳನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದಿಯು ತಮ್ಮ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರನ್ನು ಭೇಟಿಯಾಗಿ ಉಳಿದ ಹಣ ರೂ 50,000/-ಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ನೊಂದಾಯಿತ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡು ಎಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ವಾದಿಯು ವಿನಂತಿಸಿಕೊಂಡರು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಒಂದಲ್ಲ ಒಂದು ಕಾರಣ ಹೇಳಿ ಮುಂದುಡುತ್ತಾ ಬಂದಿರುತ್ತಾನೆ ಎಂಬ ವಿಷಯವನ್ನು ತಮ್ಮ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ದಿನಾಂಕ 20.01.2017 ರಂದು ಬರೆಯಲಾಗಿದ್ದು ವಾದಿಯು ಪ್ರಸ್ತುತ ದಾವೆಯನ್ನು ದಿನಾಂಕ 26.11.2019 ರಂದು ದಾವೆಯನ್ನು ದಾಖಲು ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದಿಯು ತಮಗೆ ಈದಾವೆಯನ್ನು ದಾಖಲು ಮಾಡಲು ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಯಾವ ತೊಂದರೆ ಇತ್ತು ಎಂಬುವುದಕ್ಕೆ ಸಕಾರಣ ನೀಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಬರೆಯಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಇಚ್ಚೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿಲ್ಲವೆಂದು ತಿಳಿದು ಬರುತ್ತದೆ. ನಿರ್ಧಿಷ್ಟ ಪರಿಹಾರ ಅಧಿನಿಯಮ 16(ಸಿ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ವಾದಿಯರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅನರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.

36. ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ತೀರ್ಪು **Live law (SC) 588 ಯು. ಎನ್ ಕೃಷ್ಣಮೂರ್ತಿ (ಮೃತ) ಪ್ರತಿನಿಧಿಸುವವರು ಅವರ ಕಾನೂನು ಬದ್ದ ವಾರಸುದಾರರು ವಿರುದ್ದ ಎ ಎಂ ಕೃಷ್ಣಮೂರ್ತಿ.** ಸದರಿ ತೀರ್ಪಿನಲ್ಲಿ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಅಭಿಪ್ರಾಯವೇನೆಂದರೆ:

"Specific Relief Act, 1963, Sec.16 (C) – The continuous readiness and willingness on the part of plaintiff a condition precedent for grant of the relief of specific performance - It is the burden duty of the plaintiff to prove his readiness and willingness by adducing evidence".

"Specific relief Act, 1963 the fact that, the suit had been filed after three years, just before after expiry of the period of limitation, is also ground to decline the plaintiff the equitable relief of specific performance for purchase of immovable property- The cpurts will also frown upon suits which are not filed immediately after the breach and refusal. The fact that limitation is three years does not mean that, a purchaser can wait for one or two years to file suit and obtain specific performance".

37. ಸದರಿ ಈ ಮೇಲಿನ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಸ್ತುತ ದಾವೆಗೆ ಅನ್ವಯಿಸಿ ನೋಡಿದಾಗ ನಿಪಿ-1 ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ 1 ವರ್ಷ ಸಮಯವನ್ನು ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಉಲ್ಲೇಖ ಇರುತ್ತದೆ. ವಾದಿಯು 1 ವರ್ಷ 10 ತಿಂಗಳ ಕಾಲ ಈ ದಾವೆಯನ್ನು ದಾಖಲಿಸಲು ಮತ್ತು ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ಬರೆಯಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಯಾವ ತೊಂದರೆ ಇತ್ತು ಎಂದು ತಮ್ಮ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ

ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಸದರಿ ವಿಷಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಯಾವುದೇ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಹಾಜರಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಮೇಲಿನ ತೀರ್ಪನ್ನು ಈ ದಾವೆಯ ವಿಷಯ ವಸ್ತುವಿಗೆ ಅನ್ವಯಿಸಿ ನೋಡಿದಾಗ ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕರಾರಿನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸದಾ ಸಿದ್ದನೆಂದು ತೋರಿಸಲು ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವ ಇಚ್ಛೆ ಹೊಂದಿದ್ದನೆಂದು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸಲು ವಿಫಲನಾಗಿರುತ್ತಾನೆ. ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕರಾರಿನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನೆರವೇರಿಸಲು ಸದಾ ಸಿದ್ದನಿರುತ್ತಾನೆಂಬ ವಿಷಯವನ್ನು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸಲು ವಿಫಲನಾಗಿರುತ್ತಾನೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ವಿವಾದಾಂಶ 2 ನ್ನು ನಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಉತ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ.

38. **<u>ವಿವಾದಾಂಶ ನಂ.4</u>**:- ಸದರಿ ವಿವಾದಾಂಶವು ವಾದಿಯು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹನು ಅಥವಾ ಇಲ್ಲವೋ ಎಂಬುದನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಲು ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದು ಇರುತ್ತದೆ. ವಾದಿಯು ಸದರಿ ದಾವೆಯನ್ನು ನಿರ್ಧಿಷ್ಟ ಕರಾರಿನ ನೆರವೇರಿಕೆ ಪರಿಹಾರ ಕೋರಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನಿಪಿ-1 ರಂತೆ ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೋರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈಗಾಗಲೇ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ವಿವಾದಾಂಶ ನಂ.2 ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕಾರಾರಿನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನೆರವೇರಿಸಲು ಸದಾ ಸಿದ್ದನಿರುತ್ತಾನೆಂದು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ವಾದಿಯು ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವ ನಿರ್ಧಿಷ್ಟ ಕಾರಾರಿನ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅನರ್ಹನಾಗಿರುತ್ತಾನೆ. ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ಖರೀದಿ ಪತ್ರದ ಪ್ರತಿಫಲ ಹಣ ರೂ.4,00,000/- ಗಳನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಪಡೆಯುವ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ತನ್ನ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕೇಳಿರುತ್ತಾನೆ.

39. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ 04.07.2018 ರಂದು ಸದರಿ ಜಮೀನು ಸನಂ. 338/5 ಒಟ್ಟು ಕ್ಷೇತ್ರ 02 ಎಕರೆ 19 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನಿಗೆ ಸಂಬಂದಿಸಿದ ಕಬ್ಜಾ ರಹಿತ ಕರಾರು ಪತ್ರ ದಾಖಲಾತಿ ನಂ.6837/2016-17 ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ರೂ 4,00,000/- ಗಳನ್ನು ವಾದಿಗೆ ಮರಳಿ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆಂದು ತಮ್ಮ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆಯಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಮುಂದುವರೆದು ದಿನಾಂಕ 27.11.2019 ರಂದು ಸದರಿ ಜಮೀನು ಸನಂ. 338/5 ಒಟ್ಟು ಕ್ಷೇತ್ರ 2 ಎಕರೆ 19 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನಿಗೆ ಸಂಬಂದಿಸಿದ ಕಬ್ಜ ರಹಿತ ಕರಾರು ಪತ್ರ ದಾಖಲಾತಿ ನಂ. 6837/2016-17 ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ರೂ 1,55,000/- ಗಳನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಎಂದು ವಾದಿಗೆ ಮರಳಿ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆಂದು ತಮ್ಮ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆಯಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನಿಡಿ-1 ಮತ್ತು ನಿಡಿ-2 ಎಂದು ಗುರುತಿಸಲಾಗಿದೆ. ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

> **ದಿನಾಂಕ 04.07.2018 ರಂದು ಸದರಿ ಹಣ ನನಗೆ ಮುಟ್ಟಿದಬಗ್ಗೆ ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ರಶೀದಿ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಈಗ ನಾನು ಒಂದು ದಾಖಲೆಯನ್ನು ನೋಡುತ್ತಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಸಹಿ ಇರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಅದನ್ನು ನಾನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಸಾಕ್ಷಿಯು ಸದರಿ ರಶೀದಿಯ ಮೇಲಿನ ಸಹಿಯನ್ನು ನೋಡಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವುದರಿಂದ ಸದರಿ ರಶೀದಿಯನ್ನು ನಿಡಿ-1 ಎಂದು ಗುರುತಿಸಲಾಯಿತು.**

40. ಸದರಿ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿನಿಂದ ತಿಳಿದುಬರುವುದೆನೆಂದರೆ ನಿಡಿ-1 ಮತ್ತು ನಿಡಿ-2 ಹಣ ಪಾವತಿ ರಶೀದಿಗಳಾಗಿದ್ದು, ನಿಡಿ-1 ರಲ್ಲಿರುವ ಸಹಿಯನ್ನು

ವಾದಿಯು ನೋಡಿ ಗುರುತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ತಾನು ಬರೆದು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲವೆಂದು ತಮ್ಮ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ವಾದಿಯು ಯಾವ ಸಂದಬರ್,ದಲ್ಲಿ ತಾನು ಸಹಿ ಮಾಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ತನ್ನ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಮತಇತ್ತು ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ, ಆದ್ದರಿಂದ ನಿಡಿ-1 ಮತ್ತು ನಿಡಿ-2 ಹಣ ಪಾವತಿ ರಶೀದಿಗಳಾಗಿದ್ದು, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಗೆ ಈಗಾಗಲೇ ರೂ.5,55,000/- ಗಳನ್ನು ಮರಳಿ ನೀಡಿದ್ದಾರೆಂದು ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಡುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿಫಲ ಹಣವನ್ನು ಮರಳಿ ಪಡೆಯಲು ಅನರ್ಹರಾಗಿದ್ದಾರೆಂದು ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಡುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ವಿವಾದಾಂಶ ನಂ.4 ನ್ನು ನಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಉತ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ.

41. **ವಿವಾದಾಂಶ ನಂ.5**:- ವಿವಾದಾಂಶ ನಂ.1 ರಿಂದ 4 ಅವುಗಳಿಗೆ ನೀಡಿರುವ ಉತ್ತರಗಳಿಂದ ವಿವಾದಾಂಶ 5ಕ್ಕೆ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಿರುತ್ತದೆ.

ಆದೇಶ

ವಾದಿಯು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಈ ದಾವೆಯನ್ನು ಖರ್ಚು ಸಹಿತ ವಜಾಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಈ ಪ್ರಕಾರ ತೀರ್ಪಿನಂತೆ ಡಿಕ್ರೀ ಬರೆಯಿರಿ.

(ಈ ತೀರ್ಪಿನ್ನು ಶೀಘ್ರಲಿಪಿಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಗಣಕಯಂತ್ರದಲ್ಲಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡಲು ಹೇಳಿ ನಂತರ ಓದಿ, ಸೂಕ್ತ ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಿ ಇಂದು ದಿನಾಂಕ 22-06-2026 ರಂದು ಬಹಿರಂಗ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಉಚ್ಚರಿಸಲಾಯಿತು).

(ಶ್ರೀ ಕಾಶಿನಾಥ ವಿ. ಉಪ್ಪಾರ್)
ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಜೇವರ್ಗಿ.

ಅನುಬಂಧ

ವಾದಿಯ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಪಡಿದ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ಪಟ್ಟಿ

ಪಿಡಬ್ಲು-1 ಸುಧಾಕರ ತಂದೆ ಈಶ್ವರಪ್ಪ ಸಜ್ಜನ

ಪಿಡಬ್ಲು-2 ವೀರೇಶ ತಂದೆ ಬಸವರಾಜ ಪುಜಾರಿ

ವಾದಿ ಪರವಾಗಿ ನಿಶಾನೆಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪಟ್ಟಿ

ನಿಪಿ-1 ದಿನಾಂಕ 0-07-2018 ರ ರಶೀದಿ

ನಿಪಿ-1 (ಅ) ಪಿಡಬ್ಲು-2 ಅವರ ಸಹಿ

ನಿಪಿ-1(ಬಿ) ಸಹಿ

ನಿಪಿ-1(ಸಿ) ಸಹಿ

ನಿಪಿ-2 ದಿನಾಂಕ 27-11-2018 ರ ರಶೀದಿ

ನಿಪಿ-2 (ಅ) ಪಿಡಬ್ಲು-2 ಅವರ ಸಹಿ

ನಿಪಿ-2(ಬಿ) ಸಹಿ

ನಿಪಿ-2(ಸಿ) ಸಹಿ

ನಿಪಿ-4 ಮತ್ತು 5 ಕಬ್ಜಾರಹಿತ ಅಡಮಾನ ಪತ್ರ

ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಪಡಿದ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ಪಟ್ಟಿ

ಡಿಡಬ್ಲು-1 ಸುಭಾಶಗೌಡ ತಂದೆ ಕರಣಪ್ಪಗೌಡ

ಡಿಡಬ್ಲು-2 ಶರಣಪ್ಪ ತಂದೆ ಬನಶಂಕರೆಪ್ಪ ಅಂಗಡಿ

ಡಿಡಬ್ಲು-3 ಅಯ್ಯಪ್ಪ ತಂದೆ ಶರಣಪ್ಪ

ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳ ಪರವಾಗಿ ನಿಶಾನೆಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪಟ್ಟಿ

ನಿಡಿ-1 : ಮೂಲ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ

ನಿಡಿ-1(ಅ) : ಪಿಡಬ್ಲು-2 ಅವರ ಸಹಿ

KAKB620006032019

ನಿಡಿ-1(ಬ) : ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸಹಿ

ನಿಡಿ-1(ಸಿ) : ಸುಧಾಕರ ಸಹಿ

ನಿಡಿ-1(ಡಿ) : ದಸ್ತಾವೇಜು ತಯಾರಕರ ಸಹಿ

ನಿಡಿ-1(ಇ) : ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ನಂ.3 ಅವರ ಸಹಿ

ನಿಡಿ-2 : ಲೀಗಲ ನೋಟೀಸ

ನಿಡಿ-3 : ಅಂಚೆ ರಶಿದಿ

ನಿಡಿ-4 : RPAD ಕವರ ಬಗ್ಗೆ ನೀಡಿದ ವರದಿ

ನಿಡಿ-5 : ಸ.ನಂ.338 ರ ಪಹಣಿ

(ಶ್ರೀ ಕಾಶಿನಾಥ ವಿ. ಉಪ್ಪಾರ್)
ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಜೇವರ್ಗಿ.

Dictated on : 22-06-2026
Transcribed on : 22-06-2026
checked on : 22-06-2026
Signed on : 22-06-2026

KASHINATH VASANT UPPAR

Digitally signed by KASHINATH VASANT UPPAR
Date: 2026.06.25 12:08:32 +0530

(**Kashinath V. Uppar**)
Civil Judge and JMFC, Jewargi.

Visit **ecourts.gov.in** for updates or download mobile app "**eCourts Services**" from Android or iOS