ದಿನಾಂಕಃ 20.02.2026 ರಂದು ಸಾಕ್ಷಿಯನ್ನು ಪುನಃ ಕರೆಸಿ ಪ್ರಮಾಣ ವಚನ ಬೋಧಿಸಲಾಯಿತು.

<u>ಪಾಟೀ ಸವಾಲು: ಶ್ರೀ ಕೆ ಸಿ ಎ., ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ವಕೀಲರಿಂದ</u>

2. ನಾನು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯಾಪಾರ ಮಾಡುತ್ತಿಲ್ಲ. ನಾನು ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ವ್ಯವಸಾಯ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಖರೀದಿಸುತ್ತೇನೆ. ನಾನು ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವುದಿಲ್ಲ. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಜಮೀನುಗಳು ಮಾರಾಟಕ್ಕಿರುತ್ತವೆ ಎಂದು ನನಗೆ ಪ್ರತಿವಾದಿ ತಮ್ಮನಾದ ರಹಮತ್ ವುಲ್ಲಾ ಖಾನ್ ರವರಿಂದ ಗೊತ್ತಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದಲ್ಲದೇ ಬಂಗಾರಪೇಟೆಯ ನಿವಾಸಿಗಳಾದ ಶಫಿವುಲ್ಲಾ ಮತ್ತು ಜುಲ್ಫಿಕ ಖಾನ್ ರವರಿಂದಲೂ ಕೂಡ ಗೊತ್ತಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ಮುಂದುವರೆದು ಸದರಿ ಶಫಿವುಲ್ಲಾ ಮತ್ತು ಜುಲ್ಫಿಕ ಖಾನ್ ಇಬ್ಬರೂ ಕೂಡ ವಕೀಲರು ಇದ್ದು ನನಗೆ ಸುಮಾರು 10–15 ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಪರಿಚಯವಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರುಗಳ ಪೈಕಿ ಶಪಿವುಲ್ಲಾ ಖಾನ್ ರವರು ನಾನು ವಿದೇಶದಲ್ಲಿದ್ದಾಗ ನನ್ನ ವ್ಯವಹಾರಗಳನ್ನು ಹಾಗೂ ಕುಟುಂಬದ ಆಗು ಹೋಗುಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದರು.

3. ಒಟ್ಟು 7 ಸರ್ವೇ ನಂಬರ್ ಗಳಲ್ಲಿ 31.6 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನನಗೆ ಜನವರಿ 2021 ನೇ ಇಸವಿಯಲ್ಲಿ ಜಮೀನುಗಳು ಮಾರಾಟಕ್ಕಿರುತ್ತವೆ ಎಂದು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನಾನು ಸೌದಿ ಅರೇಬಿಯಾದಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರದ ನಾಗರೀಕ ವಿಮಾನಯಾನದಲ್ಲಿ ಉದ್ಯೋಗದಲ್ಲಿದ್ದೇನು. ಆ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ನಾನು ಏರ್ಪೋರ್ಟ್ ಟರ್ಮಿನಲ್, ರನ್ ವೇ ಹಾಗೂ ಸರ್ಕಾರದ ಇತರೆ ದೊಡ್ಡ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸುವ ಉಸ್ತುವಾರಿ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದೇನು. ಆದ್ದರಿಂದ ನನಗೆ ಎಲ್ಲಾ ರೀತಿಯ ಭೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ನಿರ್ಮಾಣದಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅನುಭವವನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತೇನೆ.

4. ನಾನು ಒಟ್ಟು 39 ವರ್ಷಗಳ ಕಾಲ ಸೌದಿ ಅರೇಬಿಯಾದಲ್ಲಿ ನಾಗರೀಕ ವಿಮಾನಯಾನದಲ್ಲಿ ಕರ್ತವ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸಿದ್ದೇನೆ. ಆ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹಲವಾರು infrastructure ಪ್ರಾಜೇಕ್ಟ್ ಗಳಲ್ಲಿ ನಾನು ಕರ್ತವ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸಿರುತ್ತೇನೆ.

5. ನಾನು ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ಸ್ವಂತ ಉಪಯೊಗಕ್ಕಾಗಿ ಖರೀದಿಸಿರುತ್ತೇನೆ. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಸ್ವತ್ತುಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ Starlit Assests Pvt. Ltd., ಕಂಪನಿಯನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸಿರುತ್ತೇನೆ. ನಾನು ಸದರಿ ಕಂಪನಿಯಲ್ಲಿ ಮಾನೇಜಿಂಗ್ ಡೆರೆಕ್ಟರ್ ಹಾಗೂ ನನ್ನ ಮಗ

ಡೆರೆಕ್ಟರ್ ಆಗಿರುತ್ತಾನೆ. 2021 ನೇ ಇಸವಿಯ ಮಾರ್ಚ್ – ಏಪ್ರಿಲ್ ತಿಂಗಳಿನಲ್ಲಿ ಮೇಲಿನ ಕಂಪನಿಯನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸಿರಬಹುದು ಆದರೆ ನಿಖರವಾದ ತಾರೀಖನ್ನು ಹೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ನನ್ನ ಬಳಿ ಕಂಪನಿಯ ರಿಜಿಸ್ಟರ್ ಸರ್ಟಿಪಿಕೇಟ್, ಆರ್ಟಿಕಲ್ ಆಫ್ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ (AOA) ಮತ್ತು ಮೆಮೋರಂಡಂ ಆಫ್ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ (MOA) ಇರುತ್ತವೆ. ಅವುಗಳನ್ನು ನಾನು ಈ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅವುಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಲು ತೊಂದರೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

6. ಮೇಲಿನ ಕಂಪನಿಯನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸಲು ಎಷ್ಟು ಕ್ಯಾಪಿಟಲ್ ಇವೆಸ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಮಾಡಿರುತ್ತೇನೆಂದು ಹೇಳಲು ಈಗ ನೆನಪಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಜಮೀನುಗಳು ಮಾರಾಟಕ್ಕಿರುತ್ತವೆ ಎಂದು ನನಗೆ ಗೊತ್ತಾದ 2–3 ದಿನಗಳಲ್ಲಿಯೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ತಮ್ಮನಾದ ರಹಮತ್ ವುಲ್ಲಾ ಖಾನ್ ರವರು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಗಂಡನಾದ ರಹಮತ್ ವುಲ್ಲಾ ಖಾನ್ ಹಾಗೂ ಅವರ ಮಗ ರಿಜ್ವಾನ್ ಖಾನ್ ರವರನ್ನು ನನ್ನ ಕಚೇರಿಗೆ ಕರೆದುಕೊಂಡು ಬಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ದಿನವೇ ನಾವು ಮೊದಲನೇ ಬಾರಿಗೆ ಭೇಟಿ ಆಗಿರುತ್ತೇವೆ. ವ್ಯಾಜ್ಯದ 7 ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ನನಗೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಗಂಡ ಹಾಗೂ ಅವರ ಮಗ ಕರೆದುಕೊಂಡು ಹೋಗಿ ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನನಗೆ ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ತೋರಿಸಿದ ನಂತರ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಗಂಡ ಜಮೀನುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂದಪಟ್ಟಂತಹ ಕೆಲವೊಂದು ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸಿರುತ್ತಾನೆ. ಹಾಗಾದರೆ ನನಗೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಎಂಬ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ಮೂಲ ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳು, ಪಹಣಿ ಹಾಗೂ ರಪ್ ಸ್ಕೆಚ್ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ.

7. ನಾನು ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಪೂರ್ವದಲ್ಲಿ ನಮ್ಮ ವಕೀಲರಿಂದ ಕಾನೂನು ಸಲಹೆಯನ್ನು ಪಡೆದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ಮುಂದುವರೆದು ಆದರೆ ಜಮೀನಿನಲ್ಲಿ ಏನಾದರೂ ಒತ್ತುವರಿ ಇರುತ್ತದೆಯೇ ಅಥವಾ ಇಲ್ಲವೇ ಹಾಗೂ ಜಮೀನುಗಳು ಪಿಟಿಸಿಎಲ್ ಕಾಯ್ದೆಯಡಿಗೆ ಒಳಪಡುತ್ತವೆಯೇ ಎಂದು ಕೇಳಿ ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ. ಹಾಗಾದರೆ ನಾನು ವಕೀಲರ ಕಾನೂನು ಸಲಹೆಯನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲವೇ ಎಂಬ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ನೊಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಕೊಂಡ ನಂತರ ಅಂದರೆ ನವೆಂಬರ್ – ಡಿಸೆಂಬರ್ ತಿಂಗಳಿನಲ್ಲಿ ಕಾನೂನು ಸಲಹೆಯನ್ನು ಪಡೆದಿರುತ್ತೇನೆಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ.

8. ಒಟ್ಟು 7 ಸರ್ವೇ ನಂಬರ್ ಗಳಲ್ಲಿನ 31 ಎಕರೆ 6 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನಿಗೆ 14 ಕೋಟಿ 90 ಲಕ್ಷ ಹಣಕ್ಕೆ ಕ್ರಯದ ನಿಷ್ಕರ್ಷೆ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ನಿಖರವಾಗಿ ಯಾವ ತಾರೀಖಿನಂದು ಮೊದಲ ಬಾರಿಗೆ ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಹಣ ಪಾವತಿಸಿರುತ್ತೇನೆಂದು ನೆನಪಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದು ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹೊರತು ಪಡಿಸಿದರೆ ನಾನು ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ಹಣವನ್ನು ಯಾವುದೇ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ.

9. 14 ಕೋಟಿ 90 ಲಕ್ಷ ಕ್ರಯದ ನಿಷ್ಕರ್ಷೆ ಆಗಿದ್ದಲ್ಲದೇ ನಾನು 1 ಕೋಟಿ 29 ಲಕ್ಷ ಹಣವನ್ನು ನಗದು ರೂಪದಲ್ಲಿ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನು ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಿಪಿ-1 ರ ಕ್ರಯದ ಕರಾರನ್ನು ಹೊರತು ಪಡಿಸಿ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ನಾನು ಹಾಗೂ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಹಿ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ಮುಂದುವರೆದು ಅದಲ್ಲದೇ Modified ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಸಹಿ ಮಾಡಿರುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಒಟ್ಟು 7 ಸರ್ವೇ ನಂಬರ್ ಗಳಲ್ಲಿ 31 ಎಕರೆ 6 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನುಗಳಿಗೆ 14 ಕೋಟಿ 90 ಲಕ್ಷ ಕ್ರಯದ ನಿಷ್ಕರ್ಷೆ ಆಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ.

10. Starlit Assests Pvt. Ltd., ಕಂಪನಿಯನ್ನು ಹೊರತು ಪಡಿಸಿ ನಾನು ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ಕಂಪನಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತೀನಾ ಎಂಬ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ನಾನು ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ ಕಟ್ಟಿಸಿ ಬಾಡಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದರ ಮೆಟೇನೆನ್ಸ್ ಗಾಗಿ ಕಂಪನಿ ನಿರ್ಮಿಸಿರುತ್ತೇನೆಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ನಾನು Starlit Assests Pvt. Ltd., ಕಂಪನಿಯಡಿಯಲ್ಲಿ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ಕ್ರಯಕ್ಕೆ ಪಡೆಯಲು ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

11. ನನ್ನ ಮೇಲಿನ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ಕೆಲವೊಂದು ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಮಾತ್ರ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಗಂಡ ಒದಗಿಸಿರುತ್ತಾನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದು, ಹಾಗಾದರೆ ಜಮೀನುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂದಿಸಿದ ಎಲ್ಲಾ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಯಾವಾಗ ಒದಗಿಸಿರುತ್ತಾನೆ ಎಂಬ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಸಾಕ್ಷಿಯೂ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ದಿನದಂದು ಒದಗಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳು ಪೂರ್ವದಲ್ಲಿ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಜಮೀನುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂದಪಟ್ಟಂತಹ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಇಲಾಖೆಯಿಂದ

ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ನಾನೇ ಸ್ವತಃ ಜಮೀನುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂದಪಟ್ಟಂತಹ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಪರಿಶೀಲಿಸಲು ಏನಾದರೂ ತೊಂದರೆ ಇತ್ತಾ ಎಂಬ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಡಿಯಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ನನಗೆ ನೀಡಿರಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ನಾನೇ ಸ್ವತಃ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಯಾವುದೇ ನಿರ್ಬಂಧ ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಯಾರು ಬೇಕಾದರೂ ಜಮೀನುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂದಪಟ್ಟ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಕಾನೂನಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ಬಂಧ ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯೇ ಒದಗಿಸುವ ಕರ್ತವ್ಯ ಹೊಂದಿದ್ದನು ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ.

(ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ವಕೀಲರ ಕೋರಿಕೆಯ ಮೇರೆಗೆ ಮುಂದುವರೆದ ಪಾಟೀ ಸವಾಲನ್ನು ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು)

(ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ನನ್ನ ಉಕ್ತಲೇಖನದಂತೆ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡಲಾಯಿತು)

ಓ ಹೇಳಿ ಕೇಳಿ ಸರಿ ಇದೆ.

(ಗೌಡ ಜಗದೀಶ ರುದ್ರೆ)
ಹಿರಿಯ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಮತ್ತು
ಜೆ.ಎಂ.ಎಫ್.ಸಿ ಮುಳಬಾಗಿಲು.