ದಿನಾಂಕಃ 08.11.2022

ಓ.ಎಸ್ ಃ 58/2019

ಪಿ ಡಬ್ಲ್ಯೂ ಃ 1

<u>ಸಾಕ್ಷಿಯನ್ನು ಕರೆಸಿ ಪ್ರಮಾಣ ವಚನ ಬೋಧಿಸಲಾಯಿತು.</u>

<u>ಪಾಟೀ ಸವಾಲು ಃ ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳ ಪರ ವಕೀಲರಾದ ಶ್ರೀ ಬಿ.ಆರ್. ರವರಿಂದ ಃ</u>

ನಾನು ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ವಾಸವಾಗಿರುತ್ತೇನೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು ನನಗೆ ಜಮೀನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಲು ಕರಾರು ಮಾಡಿಕೊಂಡದಾಗಿನಿಂದ ಪರಿಚಯ. ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳನ್ನು ನನಗೆ ಯಾರು ಪರಿಚಯ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಸಾಕ್ಷಿಯಾಗಿ ಸಹಿ ಮಾಡಿರುವವರು ನನಗೆ ಪರಿಚಯಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ನನಗೆ ಪರಿಚಯ ಮಾಡಿಸಿದ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರು ನನಗೆ ಎಷ್ಟು ವರ್ಷದಿಂದ ಪರಿಚಯ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಅವರಿಬ್ಬರೂ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಏಜೆಂಟ್ ಆಗಿದ್ದು ಬೇರೆ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಏಜೆಂಟ್ ಆದ ಪುಟ್ಟರಾಮು ರವರ ಮೂಲಕ ಆ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಪರಿಚಯ ಆಗಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ.

2. ನನಗೆ ಕೊತ್ತನಹಳ್ಳಿಯಲ್ಲಿ 6 ಎಕರೆ ಜಮೀನು ಇದೆ. ಕೊತ್ತನಹಳ್ಳಿಯು ಹೊಸಕೆರೆ ಗ್ರಾಮಕ್ಕೆ ಪಕ್ಕದ ಹಳ್ಳಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಕೊತ್ತನಹಳ್ಳಿಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ಶೀಟ್ ಮನೆ ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ. ನನ್ನ ಜಮೀನುಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಳ್ಳಲು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಗಂಡ ಶ್ರೀನಿವಾಸ್ ರವರನ್ನು ನೇಮಕ ಮಾಡಿದ್ದೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಕೊತ್ತನಹಳ್ಳಿಯಲ್ಲಿ ನಾನು ಜಮೀನು ತೆಗೆದಕೊಂಡು 14 ವರ್ಷ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಸುಮಾರು 12 ವರ್ಷಗಳಿಂದ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಗಂಡ ಶ್ರೀನಿವಾಸ್ ನನ್ನ ಜಮೀನಲ್ಲಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡಿಕೊಂಡು 5 ಸಾವಿರ ರೂ. ತಿಂಗಳ ಸಂಬಳಕ್ಕೆ ಕೆಲಸ ಮಾಡಿ ಆ ಶೀಟ್ ಮನೆಯಲ್ಲಿ ವಾಸವಾಗಿದ್ದರು ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಸಂಬಳದ ವಿಚಾರವಾಗಿ ಶ್ರೀನಿವಾಸ್ ಮತ್ತು ನನ್ನ ಮಧ್ಯೆ ಜಗಳವಾಗಿ ಸುಮಾರು 7 ವರ್ಷದ ಹಿಂದೆ ಕೆಲಸವನ್ನು ಬಿಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಅವರು ನನ್ನ ಬಳಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. 2015 ರಿಂದ ನನ್ನ ಮತ್ತು ಶ್ರೀನಿವಾಸ್ ಮಧ್ಯೆ ವಿಶ್ವಾಸ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಮಾತುಕತೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಜಗಳ ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಅವರು ನನ್ನ ಬಳಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ.

3. ಸುಮಾರು 8-9 ವರ್ಷದಿಂದ 2 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯುಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆ ಎಂದರೆ ನನಗೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. 2 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡಿ ತಿಂಗಳಿಗೆ 30 ಸಾವಿರ ರೂ.ಸಂಪಾದನೆ ಮಾಡಿ ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಅವರು ಅವರ ತಾಯಿ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಖರೀದಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ನನಗೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಹೆಸರಿಗೆ ಇರುವ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ನಾನು ನೋಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಆದರೆ ಆರ್.ಟಿ.ಸಿ ಯನ್ನು ನೋಡಿರುತ್ತೇನೆ. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯ ಸರ್ವೆ ನಂಃ 374/2. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯ ಚೆಕ್ ಬಂದಿ ಗೊತ್ತಾ ಎಂದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳೇ ಬರೆಸಿದ್ದು, ಬೇರೆಯವರ ಜಮೀನುಗಳು ಇದ್ದು ಅವರ ಹೆಸರುಗಳು ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯ ಚೆಕ್ ಬಂದಿ ನೆನಪಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಹೇಗೆ ಬಂದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿರುತ್ತೇನಾ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಆರ್ ಟಿ ಸಿ ಮಾತ್ರ ನೋಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಆರ್ ಟಿ ಸಿ ಯಲ್ಲಿ ಮೂಲ ಹೇಗೆ ಬಂತು ಎಂದು ಕಾಲಂ ನಂಃ 10 ರಲ್ಲಿ ನಮೂದು ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ನೋಡಿರುತ್ತೇನೆ. ಅದನ್ನು ನೋಡಿ ಸದರಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ನೊಂದಣಿ ಕಛೇರಿಯಿಂದ ತೆಗೆದು ನೋಡಲು ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿರುತ್ತೇನಾ ಎಂದರೆ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಸದರಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದ ಕಾಪಿಯನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿರುತ್ತೇನಾ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ನೊಂದಣಿ ಮಾಡುವಾಗ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರು ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ನಾನು ಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಬರೆಸಿರುತ್ತೇನಾ ಎಂದರೆ ಬರೆಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು ಈ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ಏನು ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ನಾನು ಓದಿ ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ನಾನು ಡಿಪ್ಲೋಮಾ ಇನ್ ಸಿವಿಲ್ ಇಂಜಿನಿಯರಿಂಗ್ ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ. ನಾನು ವ್ಯವಸಾಯ ಹೊರತು ಪಡಿಸಿ ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಹೋಟೆಲ್ ನಡೆಸುತ್ತಿದ್ದೇನೆ.

4. ಜಮೀನಿನ ಬಾಜುದಾರರನ್ನು ವಿಚಾರಿಸಿರುತ್ತೇನಾ ಎಂದರೆ ವಿಚಾರಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಸ್ಥಳೀಯರನ್ನು ಕರಾರು ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾಗಿ ಅಥವಾ ಮಾತುಕತೆಗೆ ಕರೆಸಿರುತ್ತೇನಾ ಎಂದರೆ ಕರೆಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆಣೆದೊಡ್ಡಿಯ ಪುಟ್ಟರಾಮು ರವರನ್ನು ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾಗಿ ಕರೆಸಲು ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿರುತ್ತೇನಾ ಎಂದರೆ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು

ನೊಂದಣಿ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ನೊಂದಣಿ ಮಾಡಲು ತೊಂದರೆ ಇರಲಿಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು ಟ್ರಾಕ್ಟರ್ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಏನು ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇತ್ತು ಎಂದು ನಾನು ವಿಚಾರಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.

5. 3 ಲಕ್ಷವನ್ನು ನಗದು ರೂಪದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ. ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಬೆಲೆ ಆ ಸಮಯದಲ್ಲಿ 10 ರಿಂದ 20 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಇತ್ತು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಆ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಅಷ್ಟು ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು ಜಮೀನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ದರದು ಇರಲಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಟ್ರಾಕ್ಟರ್ ಖರೀದಿ ಮಾಡುವ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. 2015 ರಲ್ಲಿ ನನ್ನ ಮತ್ತು ಶ್ರೀನಿವಾಸ್ ರವರ ಮಧ್ಯೆ ಜಗಳವಾಗಿದ್ದು, ಅವರಿಗೆ ತೊಂದರೆ ಕೊಡುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ಜೊತೆ ಸೇರಿಕೊಂಡು ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿ ಮಾಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು 15.06.2016 ರಂದು ನನ್ನ ಬಳಿ ಬಂದಿರಲಿಲ್ ಮತ್ತು ಯಾವುದೇ ಹಣವನ್ನು ನನ್ನಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. 3 ವರ್ಷ ಯಾಕೆ ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಜಮೀನು ಅದಲು ಬದಲು ಆಗಿದ್ದು, ಪೋಡಿ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ನಿಪಿ 7 ರಲ್ಲಿ ಇರುವ ಸಹಿಗಳು ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳದ್ದಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಿಪಿ 7 ರಲ್ಲಿ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಹೆಬ್ಬೆಟ್ಟಿನ ಗುರುತು ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು 2 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಹಿ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಅವುಗಳನ್ನು ನಾನು ಸೃಷ್ಟಿ ಮಾಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಸದರಿ ಹೆಬ್ಬೆಟ್ಟಿನ ಗುರುತು ಮತ್ತು ಸಹಿಯನ್ನು ಬರವಣಿಗೆ ತಜ್ಞರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಿಕೊಡಲು ನನಗೆ ಅಭ್ಯಂತರ ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

6. ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು ಶ್ರೀನಿವಾಸ್ ಎನ್ನುವ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ತಾಲ್ಲೂಕು ಕಛೇರಿ ಬಳಿ ಇರುವ ಟೈಪಿಂಗ್ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳಿ ಬರೆಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸ್ಥಳೀಯರ ಸಾಕ್ಷಿ ಸಹಿಗಳನ್ನು ಕರಾರು ಪತ್ರಕ್ಕೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ತೊಂದರೆ ಇತ್ತಾ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಏಜೆಂಟ್ ರವರುಗಳು ಬಂದಿದ್ದು ಅವರೇ ಸಹಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ನಾನು ಮತ್ತು ಸಾಕ್ಷಿದಾರರುಗಳು ವಿಶ್ವಾಸದಿಂದ ಈಗಲೂ ಇದ್ದೇವೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಅವರು ಅಷ್ಟು ಪರಿಚಯ ಇಲ್ಲ ಆದರೆ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಏಜೆಂಟ್ ಆಗಿ ಪರಿಚಯ ಇದ್ದಾರೆ. ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಿಬ್ಬರು ಈ ದಿನ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದರ ಸರಿ. ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಉದ್ದೇಶ ಇರಲಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಅವರುಗಳು ನಿಪಿ

7 ಕ್ಕೆ ತಮ್ಮ ಹೆಬ್ಬೆಟ್ಟಿನ ಗುರುತು ಮತ್ತು ಸಹಿಯನ್ನು ಹಾಕಿರುವುದಿಲ್ಲ, ಸದರಿ ನಿಪಿ 7 ನ್ನು ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ಜೊತೆ ಸೇರಿಕೊಂಡು ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳಿಗೆ ಮೋಸ ಮಾಡುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿಸಿ ಸುಳ್ಳು ದಾವೆ ಹಾಕಿ ಸುಳ್ಳು ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರ ಸಲ್ಲಿ ಸುಳ್ಳು ಸಾಕ್ಷಿ ನುಡಿಯುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ.

ಮರು ವಿಚಾರಣೆ ಇಲ್ಲ.

ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ನನ್ನ ಉಕ್ತಲೇಖನದಂತೆ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡಲಾಯಿತು.

ಓ.ಹೇ.ಕೇ ಸರಿ ಇದೆ

ಹಿರಿಯ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು
ಮದ್ದೂರು.