ಓ ಎಸ್ ನಂಃ 367/2019

ಪಿ. ಡಬ್ಲ್ಯೂ ಃ 1

ದಿಃ 01.02.2023 ರಂದು ಸಾಕ್ಷಿಯನ್ನು ಕರೆಯಿಸಿ ಪ್ರಮಾಣ ವಚನ ಭೋದಿಸಲಾಯಿತು.

ಪಾಟೀ ಸವಾಲು ಃ ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳ ಪರ ಶ್ರೀ ಸಿ ಎಂ ವಕೀಲರಿಂದ ಃ

ನಾನು ಬಿ ಎ ಮುಗಿಸಿದ್ದೇನೆ. ನಾನು ತಾವರೇಕೆರೆಯಲ್ಲಿ ವಾಸವಾಗಿದ್ದೇನೆ. ನನ್ನ ಸ್ವಂತ ಊರು ತಾವರೇಕೆರೆ ಇರುತ್ತದೆ. ನಾನು ಕೋಳಿ ವ್ಯಾಪಾರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ. ತಾವರೇಕೆರೆಯಲ್ಲಿ ನನಗೆ ಸ್ವಂತ ಮನೆ ಇದೆ, ಆ ಮನೆಯಲ್ಲಿ ನಾನು ವಾಸವಾಗಿದ್ದೇನೆ. ನಮ್ಮ ತಂದೆಯ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ 4 1/2 ಎಕರೆ ಜಮೀನು ತಾವರೇಕರೆಯಲ್ಲಿ ಇದೆ ಅದರಲ್ಲಿ ನನಗೆ 30 ಗುಂಟೆ ಬರುತ್ತದೆ. ನಾನು ವ್ಯವಸಾಯ ಮಾಡುತ್ತೇನೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು ಪೆದ್ದನಪಾಳ್ಯ ಗ್ರಾಮದವರು. ನಾನು ಆಟೋರಿಕ್ಷಾ ಓಡಿಸುತ್ತಿದ್ದರಿಂದ ನನಗೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು ಚೆನ್ನಾಗಿ ಪರಿಚಯ ಇರುತ್ತಾರೆ. ನನಗೆ 30 ವರ್ಷದಿಂದ ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳ ಪರಿಚಯವಿದೆ. 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಹೆಸರು ತಿಮ್ಮಣ್ಣ ಇರುತ್ತದೆ. ಟಿ ರಾಜು , ಜಯಣ್ಣ ಇವರು ಅವರ ತಮ್ಮಂದಿರು ಇರುತ್ತಾರೆ. ಕ್ರಯಪತ್ರ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಕೊಡಲು ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳು ಬಾರದ ಕಾರಣ ನಾನುದಾವೆ ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ.

ಸ.ನಂ. 30/4 ರಲ್ಲಿ 2 ಮುಕ್ಕಾಲು ಗುಂಟೆ ಜಮೀನನ್ನು ಕ್ರಯಕ್ಕೆ ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದೇನೆಂದು 1 ನೆ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಚೆಕ್ ಬಂದಿ ಪೂರ್ವಕ್ಕೆ ಶೇಷಮ್ಮ ನವರ ಜಮೀನು, ಪಶ್ಚಿಮಕ್ಕೆ ತಿಮ್ಮಣ್ಣ ಇವರ ಜಮೀನು, ಉತ್ತರಕ್ಕೆ ಜಯಣ್ಣ ಇವರ ಮನೆ ಮತ್ತು ಜಮೀನು , ದಕ್ಷಿಣಕ್ಕೆ ರಸ್ತೆ ಇರುತ್ತದೆ. ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತು ಪೆದ್ದನಪಾಳ್ಯ, ಗಾಣಕಲ್ಲು ಗ್ರಾಮಕ್ಕೆ ಹೋಗುವ ರಸ್ತೆ ಪಕ್ಕದಲ್ಲಿರುತ್ತದೆ. ನಾನು ದಿನಾಂಕ ಃ 19.05.2014 ರಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಗಳಿಂದ ಕ್ರಯದ ಕರಾರುಪತ್ರ ಮಾಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ. ಆ ಸ್ವತ್ತು 1 ನೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಪಿತ್ರಾರ್ಜಿತವಾಗಿ ಬಂದಿತ್ತು. ಪ್ರತಿವಾದಿ 1 ರವರು 2007 ರಲ್ಲಿ ಭಾಗ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಅದನ್ನು ಪಂಚಾಯಿತಿ ಪಾರಿಕತ್ ಮೂಲಕ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಪ್ರತಿವಾದಿ 1 ರವರು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದ ಪಂಚಾಯಿತಿ ಪಾಲು ಪಟ್ಟಿ ಯ ಜೆರಾಕ್ಸ ಪ್ರತಿ ನನ್ನ ಬಳಿ ಇದೆ. ಭಾಗದಂತೆ ಅವರವರ ಹೆಸರಿಗೆ ಖಾತೆ ಆಗಿದೆ.

ಒಂದೇ ಪಹಣಿಯಲ್ಲಿ ಜಂಟಿಯಾಗಿ ನಾಗರಾಜ ಹಾಗೂ ಅವರ ಅಣ್ಣ ತಮ್ಮಂದಿರು ಹೆಸರು ಬರುತ್ತಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅವರವರ ಹೆಸರಿನ ಮುಂದೆ ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಬರೆದಿತ್ತು ಎಂದು ಸಾಕ್ಷಿ

ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಾನು ನನ್ನ ಮಕ್ಕಳು ಭವಿಷ್ಯಕ್ಕಾಗಿ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ. ಕರಾರುಪತ್ರ ಆದ ಸ್ವತ್ತಿನ ಅಕ್ಕ ಪಕ್ಕದಲ್ಲಿ ಈಗಾಗಲೇ ಸಾಕಷ್ಟು ಮನೆಗಳಿವೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. 1 ನೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಅಣ್ಣ ತಮ್ಮಂದಿರು ಸುತ್ತ ಮುತ್ತಲಿನ ಜಮೀನುಗಳಲ್ಲಿ ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಕೂಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. 2014 ರಲ್ಲಿ 1 ನೆ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಆದ ಸ್ವತ್ತಿನ ಉಳುಮೆ ಮಾಡುತ್ತಿರಲಿಲ್ಲ. ಅದನ್ನು ಸೈಟ್ ತರಹ ಕಟ್ಟಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಎಂದು ಸಾಕ್ಷಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಆಗುವ 1 ತಿಂಗಳ ಮೊದಲು ಏಪ್ರಿಲ್ 15 ರಂದು ಮಾತುಕತೆ ಮಾಡಿದ್ದೇವೆ. ಕ್ರಯದ ಮಾತುಕತೆ ತಾವರೇಕೆರೆಯಲ್ಲಿ ನಮ್ಮ ಅಂಗಡಿ ಹತ್ತಿರ ಆಗಿದೆ. ಆಗ ವೆಂಕಟೇಶ್ ಮೂರ್ತಿ ಮತ್ತು ನಾರಾಯಣ ಸಾಕ್ಷಿಗಳಾಗಿದ್ದರು. ಆ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ರೂ. 13,25,000/- ಕ್ರಯಕ್ಕೆ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಮತ್ತು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದೇವು. 1 ಗುಂಟೆ ಸ್ವತ್ತಿನ ಬೆಲೆ 4/5 ಲಕ್ಷ ಇತ್ತು. ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲು ನನಗೆ ಮತ್ತು 1 ನೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಯಾವುದೆ ವ್ಯವಹಾರ ಆಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಅದೇ ಮೊದಲ ಮತ್ತು ಕೊನೆಯ ವ್ಯವಹಾರ ಆಗಿದೆ.

ಏಪ್ರಿಲ್ 21 , 2014 ರಂದು ರೂ. 3 ಲಕ್ಷವನ್ನು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನು. ಅದಕ್ಕೆ ಯಾವುದೆ ರಶೀದಿ ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿಲ್ಲ, ನಾನು ಹಣ ಕೊಡುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ವೆಂಕಟೇಶ್ ಮೂರ್ತಿ ಮತ್ತು ನಾರಾಯಣ ಇದ್ದರು. ದಿನಾಂಕಃ 25.04.2014 ರಂದು ಕೆನರಾ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಚೆಕ್ ಮೂಲಕ ರೂ. 5 ಲಕ್ಷ ವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ. ದಿನಾಂಕ ಃ28.04.2014 ರಂದು ಕೆನರಾ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಚೆಕ್ ಮೂಲಕ ರೂ. 3 ಲಕ್ಷ ವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ. ದಿನಾಂಕ ಃ 30.04.2014 ರಂದು ರೂ. 2 ಲಕ್ಷವನ್ನು ನಗದು ರೂಪದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ. ಈ ಯಾವ ಹಣಕ್ಕೂ ನಾನು ರಶೀದಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಒಟ್ಟು 13 ಲಕ್ಷಗಳನ್ನು ನಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ. ಕರಾರುಪತ್ರ ನೋಂದಣಿ ಆದ ದಿನ ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ನೋಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನಬಗ್ಗೆ ಬೇರೆ ಯಾವುದೆ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರುಪತ್ರವನ್ನು ತಾವರೇಕೆರೆ ಸಬ್ ರಿಜಿಸ್ಟ್ರರ್ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ಟೈಪ್ ಮಾಡಿಸಿದ್ದೇವೆ. ಅದನ್ನು ದೀಪಾ ಎನ್ನುವ ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರು ಟೈಪ್ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಸ್ಟ್ಯಾಂಪ್ ಪೇಪರ್ ಗಳನ್ನು ಅವರೆ ತಂದು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ನಮ್ಮ ಮದ್ಯೆ ಆದ ಕರಾರಿನ

ವಿಷಯವನ್ನು ದೀಪಾ ಇವರಿಗೆ ನಾನು ಹೇಳಿದ್ದೇನೆ. ಆಗ ನನ್ನ ಜೊತೆಗೆ ಬೇರೆ ಯಾರು ಇರಲಿಲ್ಲ. ಜಮೀನಿನ ಆರ್ ಟಿ ಸಿ ಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ಕ್ರಯದ ಕರಾರುಪತ್ರ ತಯಾರಿಸಲು ನಾನು ಹೇಳಿಲ್ಲ, ಅದೇ ರೀತಿ ಬೇರೆ ಯಾವುದೆ ದಾಖಲೆ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ಕ್ರಯಪತ್ರ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಹಣ ಹೊಂದಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದರಿಂದ ಅದೇ ದಿನ ಕ್ರಯಪತ್ರ ಮಾಡಿಸಿಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಉಳಿದ ಎಲ್ಲ ದಾಖಲೆಗಳು ಸರಿಯಾಗಿ ಇದ್ದವು. ಆ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ನಾನು ಮತ್ತು ನಾಗರಾಜ್ ಮಾತ್ರ ಇದ್ದೇವು.

ಕ್ರಯದ ಕರಾರುಪತ್ರದ ಮೂಲಪ್ರತಿ ನನ್ನ ಬಳಿ ಇದೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಅದನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸುವವರೆಗೆ ಅದು ನನ್ನ ಬಳಿಯೇ ಇತ್ತು. ಕ್ರಯದ ಕರಾರುಪತ್ರ ನೋಂದಣಿ ಆದ ನಂತರ ಹಣದ ಯಾವುದೆ ವ್ಯವಹಾರ ಆಗಿಲ್ಲ. ನಾನು ಅಟೋ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಹೋದಾಗಲೆಲ್ಲ ಕ್ರಯಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ಕೇಳಿದ್ದೇನು. 2/3 ವರ್ಷಗಳಲ್ಲಿ ಸುಮಾರು 100 ಸಲ ಕ್ರಯಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ. ನಾನು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಮತ್ತು ಅವರ ಹೆಂಡತಿ ಸಮಕ್ಷಮ ಕ್ರಯಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ. 2019 ರಲ್ಲಿ ನಾನು ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ನೋಟೀಸ್ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದೇನೆ. 2018 ರಲ್ಲಿ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೂಲಪತ್ರಗಳು ಕಳೆದಿವೆ ಎಂದು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ನನಗೆ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಮೂಲಪತ್ರ ಎಂದರೆ ಭಾಗ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದ ಪತ್ರ ಇರುತ್ತದೆ. ವಿಭಾಗಪತ್ರವನ್ನು ವಿವರವಾಗಿ ನೋಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆ ರೀತಿ ಪಾರಿಕತ್ ನ್ನು ನೋಡುವ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಪತ್ರ ಕಳೆದ ಬಗ್ಗೆ 1 ನೆ ಪ್ರತಿವಾದಿ ನನಗೆ ಬಾಯಿಮಾತಿನಿಂದ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅದಕ್ಕಾಗಿಯೇ ಕ್ರಯಪತ್ರ ಆಗುವುದು ತಡವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಮುಂದುವರೆದ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿಗಾಗಿ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಕೋರಿದ್ದು, ಕೋರಿಕೆಯ ಮೇರೆಗೆ ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು.

(ಉಕ್ತ ಲೇಖನವನ್ನು ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡಲಾಯಿತು)

ಓ ಹೇ ಕೇ ಸ ಇ ಎ ಓ

ಹಿರಿಯ ಶ್ರೇಣಿ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು,

ಮಾಗಡಿ.