OS. No. 49/2022
PW – 1

ಪ್ರಮಾಣೀಕರಿಸಲಾದ ದಿನಾಂಕ : 13-02-2026

ವಾಟೀ ಸವಾಲು : ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ಶ್ರೀ. TNN ವಕೀಲರಿಂದ :-

ನಾನು ತುಂಡು ಭೂಮಿ ಜಮೀನನು ಕ್ರಯಕ್ಕೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದು ಅದರ ಕ್ರಯಪತ್ರ ನೊಂದಣಿ ಅಗದೇ ಇರುವ ಕಾರಣ ಈ ದಾವೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತೇನೆ . ನನ್ನ ಹೆಸರಿಗೆ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಆಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುವ ಕಾಲಕ್ಕೆ ತುಂಡು ಭೂಮಿ ಜಮೀನು ಕಾಯಿದೆ ಚಾಲ್ತಿಯಲಿದ್ದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿ ನನಗೆ ಇತ್ತು . ನಿಮಗೆ ಸದರಿ ಕಾಯಿದೆಯ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿದಿದ್ದರೂ ಸಹ ಸದರಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದೀರಾ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ನನಗೆ ಸದರಿ ಕಾಯಿದೆ ಬಗ್ಗೆ ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ತಿಳಿದಿರಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ.

ನೀವು ಯಾವುದೇ ಜಮೀನನ್ನು ಖರಿದಿ ಮಾಡುವ ಪೂರ್ವದಲ್ಲಿ ವಕೀಲರಿಗೆ ಮೂಲ ದಾಖಲಾತಿಗಳನು ತೋರಿಸಿ ನಾನು ಕೂಡಾ ಪರಿಶೀಲಿಸಿ ಖರೀದಿ ಮಾಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಮೇಲೆ ಇದ್ದ ವಿಶ್ವಾಸದ ಮೇಲೆ ನಾನು ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ. ಸದರಿ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ರೂ.500/- ಛಾಪಾ ಕಾಗದದಲ್ಲಿ ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಅಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುವ 4-5 ದಿನಗಳ ಹಿಂದೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಮನೆಯಲ್ಲಿ ಕ್ರಯದ ಮಾತುಕತೆ ನೆಡೆದಿತ್ತು. ಆ ಕಾಲಕ್ಕೆ ನಾನು , ಪ್ರತಿವಾದಿ ಹಾಗೂ ಇಬ್ಬರು ನಾಗರಾಜು ಎಂಬ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳು ಇದ್ದರು. ಛಾಪಾ ಕಾಗದವನ್ನು ನಾನೇ ತಂದಿರುತ್ತೇನೆ.

ನೀವು ಎಷ್ಟು ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಒಪ್ಪಿ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನು ಮಡಿತಿಕೊಂಡಿರುತ್ತೀರಿ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಪ್ರತಿವಾದಿನನಗೆ ತುಂಡು ಭೂಮಿ ಕಾಯಿದೆ ಇರುವ ಕಾರಣ ಈಗ ಕ್ರಯಪತ್ರ ನೊಂದಣಿ ಆಗುವುದಿಲ್ಲ , ಆದ ಕಾರಣ ಭೂಪರಿವರ್ತನೆ ಆದ ನಂತರ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ವಿಷಯವನ್ನು ಕ್ರಯದ ಕರಾರುಪತ್ರದಲ್ಲಾಗಲೀ , ವಾದಪತ್ರದಲ್ಲಾಗಲೀ ಬರೆಸಿದ್ದಿರಾ ಎಂದರೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ.

ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಇಬ್ಬರು ಗಂಡು ಮಕ್ಕಳು . ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸ್ವಯಾರ್ಜಿತ ಆಸ್ತಿಯಾಗಿದ್ದು ಅತನು ಹೋಟೆಲ್ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದನು. ನಿಮಗೆ ಸದರಿ ಜಮೀನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸ್ವಯಾರ್ಜಿತ ಆಸ್ತಿಯಲಿ ಹೇಗೆ ತಿಳಿಯಿತು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಆತನು ಜಮೀನ್ನು ಕೊಂಡು

ಕೊಂಡಿರುತ್ತಾನೆ . ಅದು ಆತನ ಸ್ವಯಾರ್ಜಿತ ಆಸ್ತಿ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ದಾವಾ ಆಸಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಒಟ್ಟು ಕುಟುಂಬದ ಆಸ್ತಿ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ . ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಇಬ್ಬರು ಗಂಡು ಮ್ಕಳಿಗೆ ಹಕ್ಕು ಇದೆ ಎಂದರೆ ಇರಬಹುದು. ನೀವು ಕ್ರಯದ ಕರರು ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಮ್ಕಕಳ ಸಹಿಯನ್ನು ಪಡೆದ್ದೀರಾ ಎಂದರೆ ಆಗ ಅವರು ಅಪ್ರಾಪ್ತ ವಯಸ್ಕರಾಗಿದ್ದರು ಎಂದು ನುಡಿಯಿತ್ತಾರೆ . ಸದರಿ ಕ್ರಯದ ಕರರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪರತಿವಾದಿ ಆತನ ಅಪ್ರಾಪ್ತ ವಯಸ್ಕ ಮಕ್ಕಳ ಪರವಾಗಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದಾನೆ ಎಂದು ನಮೂದು ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನು ನಾಗರಾಜು ರವರ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಮನೆಯಲಿ ಅವರ ಕೈ ಬರಹದಲ್ಲಿ ಬೆಳಗ್ಗೆ 10.00 ರಿಂದ 11.00 ಗಂಟಯ ಒಳಗೆ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿ ಕನ್ನಡದಲಿ ಸಹಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಸಾಕ್ಷಿದಾರರು, ಬಿಕ್ಲಂದಾರರು ಕನ್ನಡದಲ್ಲಿ ಸಹಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ.

ನೀವು ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಅಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳು ವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ 21 ವರ್ಷಗಳ ನಂತರ ದಾವೆಯನ್ನು ಯಾವ ಕಾರಣಕ್ಕಾಗಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ದಾಖಲುಮಾಡಿರುತ್ತೀರಿ ಎದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಭೂಪರಿವರ್ತನೆ ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾ ದಿನಗಳನ್ನು ಮುಂದೂಡುತ್ತಿದ್ದನು ಮತುತ ನಾನು ಬೇರೆಕಡೆ ವಾಸ ಇದ್ದ ಕಾರಣ ವಿಳಂಬ ವಾಗಿದೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗು ರೂ,42500/- ಅಗಿದ್ದು ಕ್ರಯದ ಕರರು ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿದ ದಿನದಂದೇನಾನು ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ನೀಡಿರುತ್ತೇನೆ. ನಾನು ಅ ಕಾಲಕ್ಕೆ ಶಿಕ್ಷಕನಾಗಿ ಕರ್ತವ್ಯ ನಿರ್ವಸುತ್ತಿದ್ದೆ. ನಾನು ಈದಾವೆಯನುನ ದಾಖಲು ಮಾಡುವ ಪೂರ್ವದಲ್ಲಾಗಲೀ ಅಥವಾ ನಂತರದಲ್ಲಾಗಲೀ ಸಬ್ ರಿಜಿಸ್ಟ್ರರ್ ಕಛೇರಿಗೆ ಹೋಗಿ ಸ್ಟಾಂಪ್ ಡ್ಯೂಟಿ ಮತ್ತು ನೊಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲ್ ಯಾವುದೇ ಅವಧಿಯನ್ನು ನಮೂದು ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

ಕ್ರಯ ಕರಾರುಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತುಂಡು ಭೂಮಿ ರದ್ದಾದ ನಂತರ ಕ್ರಯದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ನಮೂದು ಅಗಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸ ರಿ . ದಾವಾ ಆಸ್ತಿ ಕೃಷಿ ಜಮೀನು ಆಗಿದ್ದು ಅದು ಈಗ ಭೂಪರಿವರ್ತನೆ ಆಗಿ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಮನೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ . ನಿಪಿ.1 ರ ಪ್ರಕಾರ 2021-22 ರಂದು ಕೂಡಾ ದಾವಾ ಅಸ್ತಿ ಕೃಷಿ ಜಮೀನು ಆಗಿ ಉಳಿದಿದೆ ಎಂದರೆ ಸ ರಿ. ದಾವಾ ಅಸ್ತಿಯ ಚಕ್ಕುಬಂಧಿ ನನಗೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ.

ದಾವಾ ಅಸ್ತಿಯು ಕ್ರಯದ ಕರಾರುಪತ್ರ ಆದ ದಿನದಿಂದ ಇಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ನನ್ನ ಸ್ವಾದೀನದಲ್ಲೇ ಇದೆ . ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ಪತ್ರದಲ್ಲನಮೂದು ಆಗಿದೆ. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಪೂ-ಪ 15 ಅಡಿ , ಉ-ದ 17 ಅಡಿ . ಪೂರ್ವಕ್ಕೆ , ಉತ್ತರಕ್ಕೆ ಮತ್ತು ದಕ್ಷಿಣಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಜಮೀನು ,

ಪಶ್ಚಿಮಕ್ಕೆ ರಸ್ತೆ ಇದೆ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಮುಖಾಂತರ ದಕ್ಷಿಣಕ್ಕೆ ಮದಗಯ್ಯನ ಮಗ ಕುಪ್ಪೂರಯ್ಯ ಎಂದು ನಮೂದಾಗಿರುವುದು ಸರಿ ಇದೆ.

ರೂ. 42500/-ಗಳನ್ನು ನನ್ನ ಸಂಬಂಳದಿಂದ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ. ಹಣವನು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಹಿಂದೆಯ ಪಡೆದು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ. ಇದರ ಸಂಬಂದ ಪಾಸ್ ಪುಸ್ತಕದಲ್ಲಿ ಎಂಟ್ರಿ ಇದೆ. ನಿಪಿ.4 ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಸಹಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಸೇರಿದ್ದಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿ ಎಂದಿಗೂ ನನ್ನಿಂದ ಯಾವುದೇ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದು ನಿಪಿ.4 ರಂತೆ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನು ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಬರೆದು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ, ನಾನು , ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ಮತು ಬಿಕ್ಲಂದಾರರ ನಿಪಿ.4 ನ್ನು ಸೃಷ್ಟಸಿರುತ್ತೇವೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಾನು ನೀಡಿದ ನೋಟೀಸಿಗೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನೀಡಿದ ಪ್ರತ್ಯುತ್ತರ ನೋಟೀಸಿನಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಸಂಗತಿಗಳ ಬಗ್ಗೆ ನನಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ. ಛಾಪಾ ಕಾಗದವನ್ನು ಎಲ್ಲಿಂದ ತಂದೆ ಎಂದು ಈಗ ನೆನಪಿಲ್ಲ.

ನಿವು 21ವರ್ಷಗಳ ಕಾಲ ಕ್ರಯಪತ್ರವನುನ ನೊದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಿದ್ದರಿರಲಿಲ್ಲಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿಯು ನಾನು ಆತನಿಗೆ ಸಂಪೂರ್ಣ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟುಟ ಸದಾ ಸಿದ್ದನಿದ್ದೆನು ಎಂದು ನು ಡಿಯುತಾತರೆ. ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರಲಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಹಣವನುನ ಕೊಡಲು ಸಾಮರ್ಥ ಇರಲಿಲ್ಲಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಅಸ್ತಿಯನ್ನು ಹೊಡೆಯು ವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಸುಳ್ಳು ದಾಖಲಾತಿಯನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿ ಸಿ ಸುಳ್ಳು ದಾವೆಯನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿ ಸುಳ್ಳು ಸಾಕ್ಷ್ಯನುಡಿಯುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಆಯಿತು ಎಂದು ಹೇಳುವ ದಿನದಂದು ದಾವಾ ಅಸ್ತಿ ಕೃಷಿ ಜಮೀನು ಅಗಿತ್ತೊ ಅಥವಾ ಪಾಳು ನಿವೇಶನ ಅಗಿತ್ತೊ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಪಾಳು ನಿವೇಶನ ಅಗಿತ್ತು ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತರೆ.

ಮರು ವಿಚಾರಣೆ : ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

(ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ನನ್ನ ಉಕ್ತಲೇಖನಕ್ಕೆ ಬೆರಳಚ್ಚಿಸಿದೆ)

ಪ್ರಧಾನ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು, ತಿಪಟೂರು.