ಮೂಲ ದಾವಾ ನಂಃ 24/2024

ಪಿ. ಡಬ್ಲ್ಯು. 2

(ಇಂದು ದಿನಾಂಕಃ 10.06.2025 ರಂದು ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯು.2 ರವರನ್ನು ಕರೆಯಿಸಿ ಪ್ರಮಾಣವಚನ ಬೋಧಿಸಲಾಯಿತು.)

<u>ಪಾಟೀ ಸವಾಲುಃ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ವಕೀಲರಾದ ಶ್ರೀ ಜಿ ಪಿ ಟಿ ರವರಿಂದಃ</u>

ಕಳೆದ ಸುಮಾರು 10–15 ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಕಾರವಾರದಲ್ಲಿ ನೋಟರಿಯಾಗಿ ಕಾರ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ನಾನು ಅಫಿಡವಿಟ್ , ಜನರಲ್ ಪವರ್ ಆಫ್ ಆಟಾರ್ನಿ ಹೊರತುಪಡಿಸಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳ ನೊಂದಣಿ ಕೆಲಸವನ್ನು ಸಹ ಮಾಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ.

2. ವಾದಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಕೆಲವಷ್ಟು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ನೀವು ತಯಾರಿಸಿ ನೊಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿರುತ್ತೀರಿ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಒಂದೇ ಒಂದು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ತಯಾರಿಸಿ ನೊಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿರುತ್ತೇನೆ ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ. ವಾದಿಗೆ ಜನರಲ್ ಪವರ್ ಆಫ್ ಆಟಾರ್ನಿ ವಗೈರೆ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಮಾಸಿಡಿಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದರ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಿಪಿ–4 ರ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ತಯಾರಿಸಿ ಕೊಡುವುದಕ್ಕಿಂತ ಪೂರ್ವದಿಂದಲೂ ವಾದಿ ನಿಮಗೆ ಪರಿಚಯಸ್ಥರು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ವಾದಿ ನನ್ನ ಕಕ್ಷಿದಾರರು ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ.

3. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ತಯಾರಿಸುವಾಗ ಯಾವ ಮೂಲ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡು ಮಾಡುತ್ತೀರಿ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ, ಆರ್.ಟಿ.ಸಿ, ಗುರುತಿನ ಚೀಟಿ , ನೋಡಿ ತಯಾರಿಸುತ್ತೇನೆ ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಮಾಡುವಾಗ ಆರ್.ಟಿ.ಸಿಯನ್ನು ಏಜೆಂಟ್ ತಂದರೂ ಆಗುತ್ತದೆ ಅಥವಾ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಪಾರ್ಟಿ ತಂದರೂ ಆಗುತ್ತದೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಪಾರ್ಟಿ ತಂದರೆ ಮಾತ್ರ ತಯಾರು ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ. ಎರಡೂ ಪಕ್ಷಗಾರರು ಹೇಳಿರುವ ಷರತ್ತುಗಳನ್ನು ಬರೆದುಕೊಂಡೇ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ತಯಾರಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದರೆ ಸರಿ. ಆರ್.ಟಿ.ಸಿಯಲ್ಲಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಆದೇಶ, ಬೋಜಾ ವಗೈರೆ ನಮೂದುಗಳು ಕಂಡು ಬಂದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಗಾರರಿಗೆ ತಿಳಿಸಿ ಹೇಳುತ್ತೇನೆ. ಆ ಪ್ರಕಾರ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ವಕ್ಕಣೆ ಹಾಕುತ್ತೀರಾ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಕೆಲವು ಬಾರಿ ನಮೂದಿಸುತ್ತೇನೆ ಕೆಲವು ಬಾರಿ ನಮೂದಿಸುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ. ಸಾಕ್ಷಿ ಮುಂದುವರಿದು ಆ ಬಗ್ಗೆ ಪಕ್ಷಗಾರರಿಗೆ ತಿಳಿಸಿ ಹೇಳುತ್ತೇನೆ ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ.

ಮೂಲ ದಾವಾ ನಂಃ 24/2024

ಪಿ. ಡಬ್ಲ್ಯು 2

4. ವಾದಿ ಯಾವ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟನ್ನು ತಯಾರಿಸಲು ಹೇಳಿದ್ದರು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ ಆಫ್ ಸೇಲ್ ತಯಾರಿಸಲು ಹೇಳಿದ್ದರು ಹಾಗೂ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ ಆಫ್ ಸೇಲ್ ಫೈನಲ್ ಆಗದೇ ಇದ್ದರೆ ಡೆವೆಲಪಮೆಂಟ್ ಕ್ಲಾಸ್‌ನ್ನು ಬರೆಯಲು ಹೇಳಿದ್ದರು ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ 12-06-2023 ರಂದು ವಾದಿ ಡೆವಲಪಮೆಂಟ್ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ ಮಾಡಲು ಹೇಳಿದ್ದಾರಾ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ ಸೇಲ್ ಮಾಡಲು ಹೇಳಿ ಅದರಲ್ಲಿ ಡೆವೆಲಪಮೆಂಟ್ ಕ್ಲಾಸ್‌ನ್ನು ನಮೂದಿಸಲು ಹೇಳಿದ್ದರು ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ. ನಾನು ವೈಯಕ್ತಿಕವಾಗಿ ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಗೆ ಭೇಟಿ ನೀಡಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಿದ್ದು ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯು ನಂದನಗದ್ದಾ ಪರಿಸರದಲ್ಲಿ ಇರುವುದರಿಂದ ಪ್ರತಿ ಗುಂಟೆಗೆ ರೂ. 22 ಲಕ್ಷ ಮೌಲ್ಯ ಇದೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನಿಮ್ಮ ಪ್ರಕಾರ ಈಗಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಎಷ್ಟಿದೆ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ನನಗೆ ಹೇಳಲು ಆಗುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ.

5. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿದ ಪ್ರಕಾರ 35% ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಏರಿಯಾ ಕುರಿತು ಒಟ್ಟು ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಏರಿಯಾ ಅಥವಾ ಸೂಪರ್ ಬಿಲ್ಟ ಅಪ್ ಏರಿಯಾ ಎಷ್ಟು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಪಕ್ಷಗಾರರು ಮಾತನಾಡಿಕೊಂಡು ಬಂದು 35% ಬಿಲ್ಟ್ ಅಪ್ ಏರಿಯಾ ಅಂತಾ ನನಗೆ ನಮೂದಿಸಲು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ. ಸದ್ರಿ 35% ಬಿಲ್ಟ್ ಅಪ್ ಏರಿಯಾ ವಾಣಿಜ್ಯವೋ ಅಥವಾ ವಾಣಿಜ್ಯೇತರವೋ ಎಂಬುದು ನನಗೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟು ವಿಸ್ತೀರ್ಣದ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಕಟ್ಟಬಹುದು ಎಂಬ ಬಗ್ಗೆ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಅದನ್ನು ನಮೂದಿಸುವುದು ಬೇಡ ಅಂತಾ ಹೇಳಿರುವುದರಿಂದ ನಮೂದಿಸಿಲ್ಲ ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ. ಸದ್ರಿ 35% ಬಿಲ್ಟ್ ಅಪ್ ಏರಿಯಾ ಎಷ್ಟು ಅಂತಸ್ತುಗಳನ್ನೊಳಗೊಂಡ ಕಟ್ಟಡ ಎಂಬ ಬಗ್ಗೆ ಸಹ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದು ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

6. ದಿನಾಂಕ 12-06-2023 ರಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಬೆಳಿಗ್ಗೆ 11-00 ಗಂಟೆಗೆ ನನ್ನ ಕಚೇರಿಗೆ ಬಂದಿದ್ದು ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಅವರ ತಾಯಿ ಯಾವುದೇ ಸ್ಟ್ಯಾಂಪ್ ಪೇಪರನ್ನು ಖರೀದಿಸಿದ್ದು ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಸ್ಟ್ಯಾಂಪ ಪೇಪರನ್ನು ಬೇರೆಯವರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಯಾರೂ ಕೂಡಾ ಖರೀದಿಸಬಹುದು ಎಂದರೆ ಸರಿ. ವಾದಿಯೇ ಸ್ಟ್ಯಾಂಪ್ ಪೇಪರನ್ನು ಖರೀದಿಸಿ ನನ್ನ ಬಳಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಎಂದರೆ ಸಾಕ್ಷಿ ಇಬ್ಬರೂ ಹೋಗಿ ತಂದು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಅಂತಾ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಯಾವತ್ತು ಸಹ ನನ್ನ ಬಳಿ ಬಂದು ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ದಾವಾ ಜಮೀನಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮಾಡಿಕೊಡಲು ಹೇಳಿದ್ದು ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ವಾದಿ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ತಾಯಿಗೆ ರೂ .2 ಲಕ್ಷ ಕೈಗಡ ಸಾಲ ಕೊಟ್ಟ ಬಗ್ಗೆ ಕರಾರನ್ನು ಮಾಡಿಸಲು ನಿಮ್ಮ ಬಳಿ ಹೇಳಿದ್ದರು ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಸದ್ರಿ ರೂ .2 ಲಕ್ಷ ಕೈಗಡ ಸಾಲ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತ್ರ ಸಹಿ ಮಾಡಿದ್ದರು ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ವಾದಿಯರು ಕೈಗಡ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಕರಾರು ಮಾಡಿಸಿಕೊಡಲು ನಿಮಗೆ ಸೂಚಿಸುವುದರ ಬದಲಾಗಿ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರ

ಮೂಲ ದಾವಾ ನಂಃ 24/2024
ಪಿ. ಡಬ್ಲ್ಯು 2

ಮಾಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಸೂಚಿಸಿದ ಪ್ರಕಾರ ಅವರ ಮಾತಿನಂತೆ ನಾನು ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಸಿಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯರಿಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಯಾವುದೇ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ನನ್ನ ಕಕ್ಷಿದಾರರಿಗೆ ಸಹಾಯ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ನಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರಿಂದ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಯಿಸಿಕೊಂಡು ಸುಳ್ಳು ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನುಡಿಯುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದರೆ ಸರಿಯಲ್ಲ.

ಮರು ವಿಚಾರಣೆ ಇಲ್ಲ.

(ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಸಾಕ್ಷಿ ಹೇಳಿಕೆಯನ್ನು ನನ್ನ ಉಕ್ತಲೇಖನದ ಮೇರೆಗೆ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡಿಸಲಾಯಿತು)

ಓ.ಹೇ.ಕೇ. ಸರಿ ಇದೆ

ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಹಿರಿಯ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು
ಕಾರವಾರ.