

HIGH COURT OF KARNATAKA

ಕರ್ನಾಟಕ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ

CIVIL JUDGE MAIN WRITTEN EXAMINATION 2023

ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರ ಮುಖ್ಯ ಲಿಖಿತ ಪರೀಕ್ಷೆ 2023

LAW PAPER – II

ಕಾನೂನು ಪತ್ರಿಕೆ – II

Framing of Issues and writing Judgment in Civil Cases

ಸಿವಿಲ್ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ವಿವಾದಾಂಶ ರೂಪಿಸುವುದು ಮತ್ತು ತೀರ್ಮಾನ ಬರೆಯುವುದು

Date: 19.11.2023

ದಿನಾಂಕ: 19.11.2023

Max Marks: 100

ಗರಿಷ್ಠ ಅಂಕಗಳು: 100

Time: 10.00 AM to 1.00 PM

ಸಮಯ: ಬೆಳಿಗ್ಗೆ 10.00 ರಿಂದ ಮಧ್ಯಾಹ್ನ 1.00 ಗಂಟೆ

Instructions:

ಸೂಚನೆಗಳು:

1. Option is given to the candidates to write answers either in English or in Kannada.

ಕನ್ನಡ ಅಥವಾ ಆಂಗ್ಲ ಭಾಷೆಯಲ್ಲಿ ಉತ್ತರಿಸುವುದನ್ನು ಅಭ್ಯರ್ಥಿಗಳ ಆಯ್ಕೆಗೆ ಬಿಡಲಾಗಿದೆ.

2. If there is any discrepancy or difference in the questions in English language and Kannada language, questions as framed in English language shall prevail.

ಒಂದು ವೇಳೆ ಆಂಗ್ಲ ಭಾಷೆ ಮತ್ತು ಕನ್ನಡ ಭಾಷೆಗಳಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗಳ ನಡುವೆ ಯಾವುದೇ ಲೋಪ ಅಥವಾ ವ್ಯತ್ಯಾಸ ಕಂಡುಬಂದಲ್ಲಿ, ಆಂಗ್ಲ ಭಾಷೆಯಲ್ಲಿ ರೂಪಿಸಿರುವ ಪ್ರಶ್ನೆಯು ಪ್ರಭಾವವುಳ್ಳದ್ದಾಗುತ್ತದೆ.

3. Write your register number only on the cover page in the space provided in your answer book and nowhere else. You shall not write your name or make any kind of marks disclosing your identity on any part of your answer book or additional answer book. Contravention of the above instruction will entail disqualification.

ನಿಮ್ಮ ರಿಜಿಸ್ಟರ್ ನಂಬರನ್ನು ಉತ್ತರ ಪತ್ರಿಕೆಯ ಕವರ್ ಪುಟದಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಿದ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ಮಾತ್ರ ಬರೆಯಬೇಕು, ಬೇರೆ ಎಲ್ಲಿಯೂ ಬರೆಯಬಾರದು. ನಿಮ್ಮ ಗುರುತನ್ನು ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸುವಂತೆ ಉತ್ತರ ಪತ್ರಿಕೆಯಲ್ಲಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಉತ್ತರ ಪತ್ರಿಕೆಯಲ್ಲಾಗಲಿ ನಿಮ್ಮ ಹೆಸರನ್ನು ಬರೆಯಬಾರದು ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ಗುರುತನ್ನು ಮಾಡಬಾರದು. ಈ ಮೇಲಿನ ಸೂಚನೆ ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದರೆ ನೀವು ಅನರ್ಹತೆಗೆ ಗುರಿಯಾಗುತ್ತೀರಿ.

Q: 1) Frame proper and necessary issues on the basis of the following pleadings: Marks: 10

GIST OF THE PLAINT

The plaintiff instituted the suit under Section 26 r/w Order VII Rule 1 of the Code of Civil Procedure as under:

The defendant is the owner of the suit schedule property and he entered into an agreement of sale with the plaintiff agreeing to sell the suit schedule property for a consideration of Rs.1,20,750/- on 28.02.1994. The defendant received a sum of Rs.10,750/- as an earnest money and further took an additional sum of Rs.15,000/- towards the sale consideration. Defendant totally received a sum of Rs.25,750/- from the plaintiff and executed an agreement of sale on 28.02.1994. It was agreed that the balance consideration amount was to be paid within a period of 6 months and to get the sale deed executed. Plaintiff requested the defendant to receive the balance consideration amount and execute the registered sale deed. Defendant went on dodging to receive the balance amount and execute the registered sale deed. Plaintiff got issued a legal notice on 23.08.1994, calling upon the defendant to receive balance consideration amount and execute registered sale deed. The said notice was duly served on the defendant. Defendant replied to the said notice and denied the execution of agreement of sale in favour of the plaintiff. The plaintiff was/is always ready and willing to perform her part of contract. But the defendant was not ready to perform his part of contract. Hence cause of action arose for the plaintiff to file the suit for specific performance of contract. The plaintiff has valued the suit for the purpose of jurisdiction and payment of Court fee at Rs.1, 20,750/-. The Court has got jurisdiction to entertain the suit.

On all these grounds, it is prayed to decree the suit for specific performance of contract directing the defendant to receive the balance

consideration amount and execute registered sale deed in respect of the suit schedule property in favour of the plaintiff, or in the alternative direct the defendant to repay the advance money with interest at the rate of 8% p.a.

GIST OF WRITTEN STATEMENT

UNDER ORDER VIII RULE I OF THE CODE OF CIVIL PROCEDURE:

Defendant filed written statement denying the execution of an agreement of sale in favour of the plaintiff for a total consideration amount of Rs.1,20,750/- and also received alleged advance amount of Rs.25,750/- from the plaintiff. It is contended that at no point of time defendant received the said amount as alleged in the plaint. It is contended that the alleged agreement of sale is concocted and also denied the contents of the agreement of sale dated 28.02.1994. Defendant has admitted that the plaintiff got issued legal notice on 23.08.1994 and that the defendant gave a suitable reply to the legal notice vide reply notice dated 15.09.1994. It is contended that there is no cause of action to file the suit. The suit is not properly valued and Court fee paid is insufficient. Further, the Court has no jurisdiction to entertain the suit. Hence the cause of action shown in the plaint is imaginary and false.

On all these grounds, prayed to dismiss the suit with exemplary cost.

ಪ್ರಶ್ನೆ: 1) ಈ ಕೆಳಗಿನ ವಾದ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಸರಿಯಾದ ಮತ್ತು ಅಗತ್ಯವಾದ ವಿವಾದಾಂಶಗಳನ್ನು ರಚಿಸಿ: ಅಂಕಗಳು: 10

ವಾದ ಪತ್ರದ ಸಾರಾಂಶ

ಅರ್ಜಿದಾರನು ಸಿವಿಲ್ ಪ್ರೊಸೀಜರ್ ಕೋಡ್ ಸೆಕ್ಷನ್ 26 r/w ಆರ್ಟರ್ VII ರೂಲ್ 1ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ದಾವೆಯನ್ನು ಹೂಡಿದ್ದಾನೆ.

ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವೆ ಅನುಸೂಚಿ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾಲೀಕರಾಗಿದ್ದು, ದಾವೆ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು 28.02.1994 ನಲ್ಲಿ ರೂ.1,20,750/- ಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ವಾದಿಯೊಂದಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾನೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ರೂ.10,750/- ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದನು ಮತ್ತು ಮಾರಾಟದ ಪರಿಗಣನೆಗೆ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ರೂ.15,000/-

ಮೊತ್ತವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡನು. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಯಿಂದ ರೂ.25,750/- ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಸ್ವೀಕರಿಸಿದನು ಮತ್ತು 28.02.1994ನಲ್ಲಿ ಹಣವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ್ದಕ್ಕಾಗಿ ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಿದನು. ಬಾಕಿ ಪರಿಗಣನೆಯ ಮೊತ್ತವನ್ನು 6 ತಿಂಗಳ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಪಾವತಿಸಬೇಕು ಮತ್ತು ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಬೇಕು ಎಂದು ಸಹ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು. ಬಾಕಿ ಪರಿಗಣನೆಯ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಲು ಮತ್ತು ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ವಿನಂತಿಸಿದರು. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಬಾಕಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಲು ಮತ್ತು ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಂಡನು. ಬಾಕಿ ಪರಿಗಣನೆಯ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಲು ಮತ್ತು ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕರೆ ನೀಡುವ ಮೂಲಕ 23.08.1994 ನಲ್ಲಿ ಕಾನೂನು ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಸದರಿ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸದರಿ ನೋಟೀಸ್ಗೆ ಉತ್ತರಿಸಿದನು ಮತ್ತು ಮಾರಾಟದ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆದು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ನಿರಾಕರಿಸಿದನು. ವಾದಿ ತನ್ನ ಒಪ್ಪಂದದ ಭಾಗವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಯಾವಾಗಲೂ ಸಿದ್ಧರಾಗಿದ್ದರು / ಸಿದ್ಧರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಒಪ್ಪಂದದ ಭಾಗವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸಿದ್ಧನಾಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದದ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಕರಾರು ಪರಿಪಾಲನೆಗಾಗಿ ದಾವೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ವಾದಿಗೆ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಲು ಕಾರಣವಾಯಿತು. ವಾದಿ ನ್ಯಾಯವ್ಯಾಪ್ತಿ ಮತ್ತು ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಪಾವತಿಸುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ರೂ.1,20,750/- ಎಂದು ಮೌಲ್ಯೀಕರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ಆಲಿಸಲು ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ನ್ಯಾಯವ್ಯಾಪ್ತಿಯಿದೆ.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ, ಒಪ್ಪಂದದ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಕರಾರು ಪರಿಪಾಲನೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಬಾಕಿ ಪರಿಗಣನಾ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಲು ಮತ್ತು ವಾದಿ ಪರವಾಗಿ ದಾವೆ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು ನಿರ್ದೇಶಿಸುವ ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ಆದೇಶಿಸಲು ಅಥವಾ ಪರ್ಯಾಯವಾಗಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಶೇಕಡಾ 8 ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯೊಂದಿಗೆ ಮುಂಗಡ ಹಣವನ್ನು ಮರುಪಾವತಿಸಲು ನಿರ್ದೇಶಿಸಲು ಪ್ರಾರ್ಥಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪತ್ರದ ಸಾರಾಂಶ

ಸಿವಿಲ್ ಮೈಸೇಜರ್ ಸಂಹಿತೆ ಆದೇಶ VIII ನಿಯಮ I ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ:

ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಲಿಖಿತ ಹೇಳಿಕೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ವಾದಿ ಪರವಾಗಿ ಮಾರಾಟದ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಒಟ್ಟು ಪರಿಗಣನೆಯ ಮೊತ್ತವಾದ ರೂ.1,20,750/- ಗೆ ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವುದನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದಾನೆ ಮತ್ತು ವಾದಿಯಿಂದ ಮುಂಗಡ ಮೊತ್ತವಾದ ರೂ.25,750/- ಅನ್ನು ಸಹ ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ್ದಾನೆ ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದಾನೆ. ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ಆರೋಪಿಸಿರುವಂತೆ ಯಾವ ಸಮಯದಲ್ಲೂ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸದರಿ

ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ನಿಲುವು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿ ಮಾರಾಟದ ಒಪ್ಪಂದವು ಕಲ್ಪಿತ ಮತ್ತು ಸೃಷ್ಟಿಸಿದ ದಾಖಲೆಯಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹಾಗೂ 28.02.1994 ದಿನಾಂಕದ ಮಾರಾಟದ ಒಪ್ಪಂದದ ವಿಷಯಗಳನ್ನು ಸಹ ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ತಿಳಿಸಲಾಗಿದೆ. ವಾದಿಯು 23.08.1994 ರಲ್ಲಿ ನೀಡಿದ ಕಾನೂನು ನೋಟೀಸಿಗೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು 15.09.1994 ದಿನಾಂಕದ ಉತ್ತರ ಸೂಚನೆಯ ಮೂಲಕ ಸೂಕ್ತವಾದ ಉತ್ತರವನ್ನು ನೀಡಿರುವುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿದ್ದಾನೆ. ಮೊಕದ್ದಮೆ ಹೂಡಲು ಯಾವುದೇ ಕಾರಣವಿಲ್ಲ ಎಂದು, ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಲಾಗಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪಾವತಿಸಿದ ಶುಲ್ಕವು ಸಾಕಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಇದಲ್ಲದೆ, ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ಆಲಿಸಲು ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಯಾವುದೇ ನ್ಯಾಯವ್ಯಾಪ್ತಿಯಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ವಾದಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ಕ್ರಮದ ಕಾರಣವು ಕಾಲ್ಪನಿಕ ಮತ್ತು ಸುಳ್ಳು ಎಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿ ನಿಲುವು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ, ಆದರ್ಶಪ್ರಾಯವಾದ ವೆಚ್ಚದೊಂದಿಗೆ ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಲು ಪ್ರಾರ್ಥಿಸಿದ್ದಾರೆ.

Q.2) Frame proper and necessary issues on the basis of the following pleadings: Marks : 15

GIST OF THE PLAINT

The plaintiff has instituted a suit under Section 26 r/w Order VII Rule 1 of the Code of Civil Procedure as under:

The plaintiff's father-in-law by name Nagappa had acquired the land measuring 3 acres 80 cents in Sy.No.56 under registered sale deed dated 04.01.1954, from Ramaiah. From the date of purchase, Nagappa became the absolute owner in possession of the suit schedule property. The property was transferred in the name of Nagappa. Nagappa died leaving behind his two sons, namely Halappa and Ningappa. Halappa and his wife died issueless. After the death of Halappa, katha was changed in the name of Ningappa, i.e., husband of plaintiff by way of succession. Portion of the land in Sy.No.56, to an extent of 1 acre 23 cents was sold in favour of one Smt. Basamma under registered sale deed and the remaining 2 acres 57 cents continued to be in possession and enjoyment of the plaintiff. Defendant has no right, title or

interest over the suit schedule property and tried to interfere with her peaceful possession. The plaintiff requested the defendant not to interfere, but the defendant did not respond to her request and denied the title of the plaintiff over the suit schedule property. Hence cause of action arose for the plaintiff to file the suit for declaration of title and permanent injunction.

On all these grounds, it is prayed to declare the plaintiff is the owner of suit schedule property and grant a decree for permanent injunction restraining the defendant from interfering into the peaceful possession and enjoyment of the plaintiff over the suit schedule property.

GIST OF WRITTEN STATEMENT

UNDER ORDER VIII RULE I OF THE CODE OF CIVIL PROCEDURE:

The defendant in the written statement contended that the defendant's father-in-law by name Somanna, purchased the land bearing Sy.No.56 measuring 3 acres 80 cents from one Basappa under registered sale deed. From the date of purchase, said Somanna was the absolute owner and in possession of the suit schedule property till his death. The said Somanna died leaving behind his three sons, namely, Nagappa, Dodda Ajjappa and Dodda Sannapa. On 12.12.2003, the sons of Somanna got divided their joint family properties. In the said partition, the suit property bearing Sy.No.56 measuring 3 acres 80 cents was allotted to the share of Nagappa, i.e., the husband of defendant. The katha was changed in the name of the husband of defendant and he was paying land revenue. Nagappa died leaving behind his wife, i.e., the defendant. After the death of Nagappa, katha was changed in the name of the defendant and the defendant is the absolute owner and in possession of the suit property. Plaintiff has no right, title or interest over the suit schedule property. The cause of action shown in the plaint is false and imaginary.

On all these grounds, it is prayed to dismiss the suit of the plaintiff with exemplary cost.

ಪ್ರಶ್ನೆ: 2) ಈ ಕೆಳಗಿನ ವಾದ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಸರಿಯಾದ ಮತ್ತು ಅಗತ್ಯವಾದ ವಿವಾದಾಂಶಗಳನ್ನು ರಚಿಸಿ: ಅಂಕಗಳು: 15

ವಾದ ಪತ್ರದ ಸಾರಾಂಶ

ಅರ್ಜಿದಾರನು ಸಿವಿಲ್ ಪ್ರೊಸೀಜರ್ ಕೋಡ್ ಸೆಕ್ಷನ್ 26 r/w ಆರ್ಟ್ VII ರೂಲ್ 1ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ಹೂಡಿದನು:

ವಾದಿಯ ಮಾವ ನಾಗಪ್ಪ ಎಂಬಾತ ರಾಮಯ್ಯನಿಂದ 04.01.1954 ದಿನಾಂಕದ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ Sy.No.56 ನಲ್ಲಿ 3 ಎಕರೆ 80 ಸೆಂಟ್ಗಳಷ್ಟು ಭೂಮಿಯನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನ ಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದನು. ಖರೀದಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ನಾಗಪ್ಪ ಸೂಟ್ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಸ್ತಿಯ ಸಂಪೂರ್ಣ ಮಾಲೀಕರಾದರು. ಆ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ನಾಗಪ್ಪನ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾಯಿತು. ನಾಗಪ್ಪನು ತನ್ನ ಇಬ್ಬರು ಪುತ್ರರಾದ ಹಾಲಪ್ಪ ಮತ್ತು ನಿಂಗಪ್ಪರನ್ನು ಬಿಟ್ಟು ಮರಣ ಹೊಂದಿದನು. ಹಾಲಪ್ಪ ಮತ್ತು ಅವನ ಹೆಂಡತಿ ಸಂತಾನವಿಲ್ಲದೆ ನಿಧನರಾದರು. ಹಾಲಪ್ಪನ ಮರಣದ ನಂತರ, ಖಾತೆಯನ್ನು ನಿಂಗಪ್ಪ, ಅಂದರೆ ವಾದಿಯ ಗಂಡನ ಹೆಸರಿಗೆ ಉತ್ತರಾಧಿಕಾರದ ಮೂಲಕ ಬದಲಾಯಿಸಲಾಯಿತು. Sy.No.56 ನಲ್ಲಿರುವ ಭೂಮಿಯ ಒಂದು ಭಾಗವನ್ನು 1 ಎಕರೆ 23 ಸೆಂಟ್ಗಳ ಮಟ್ಟಿಗೆ ಶ್ರೀಮತಿ ಬಸಮ್ಮ ಅವರ ಪರವಾಗಿ ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲಾಯಿತು ಮತ್ತು ಉಳಿದ 2 ಎಕರೆ 57 ಸೆಂಟ್ಗಳು ವಾದಿಯ ಸ್ವಾಧೀನ ಮತ್ತು ಭೋಗದಲ್ಲಿ ಮುಂದುವರೆದವು. ದಾವೆ ಆಸ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ಯಾವುದೇ ಹಕ್ಕು ಅಥವಾ ಆಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿರದ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು, ಆಕೆಯ ಶಾಂತಿಯುತ ಸ್ವಾಧೀನದಲ್ಲಿ ಹಸ್ತಕ್ಷೇಪ ಮಾಡಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದನು. ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ಮಧ್ಯಪ್ರವೇಶಿಸದಂತೆ ವಿನಂತಿಸಿದರು, ಆದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಆಕೆಯ ಕೋರಿಕೆಗೆ ಪ್ರತಿಕ್ರಿಯಿಸಲಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ದಾವೆ ಆಸ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ವಾದಿಯ ಹಕ್ಕನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸಿದನು. ಆದ್ದರಿಂದ ಹಕ್ಕಿನ ಫೋಷಣೆ ಮತ್ತು ಶಾಶ್ವತ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆಗಾಗಿ ದಾವೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ವಾದಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯಕಾರಣ ಉಂಟಾಯಿತು.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ, ವಾದಿಯು ದಾವೆ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾಲೀಕನೆಂದು ಘೋಷಿಸಲು ಮತ್ತು ದಾವೆ ಆಸ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ವಾದಿಯ ಶಾಂತಿಯುತ ಸ್ವಾಧೀನ ಮತ್ತು ಅನುಭವಕ್ಕೆ ತೊಂದರೆ ಕೊಡದಂತೆ / ಮಧ್ಯಪ್ರವೇಶಿಸದಂತೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ನಿರ್ಬಂಧಿಸುವ ಶಾಶ್ವತ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆಗಾಗಿ ಆದೇಶವನ್ನು ನೀಡಲು ಪ್ರಾರ್ಥಿಸಿದ್ದಾರೆ.

ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದ ಸಾರಾಂಶ

ಸಿವಿಲ್ ಪ್ರೊಸೀಜರ್ ಸಂಹಿತೆ ಆದೇಶ VIII ನಿಯಮ I ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ:

ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಮಾವ ಸೋಮಣ್ಣನು ನೋಂದಾಯಿತ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬಸವ್ವನಿಂದ 3 ಎಕರೆ 80 ಸೆಂಟ್ ಅಳತೆಯ ಭೂಮಿಯನ್ನು ಖರೀದಿಸಿದ್ದಾನೆ ಎಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನಿಲುವು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾಳೆ. ಖರೀದಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ, ಸೋಮಣ್ಣನು ಸಂಪೂರ್ಣ ಮಾಲೀಕರಾಗಿದ್ದನು ಮತ್ತು ಆತ ತನ್ನ ಮರಣದವರೆಗೂ ಸೂಟ್ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದನು. ಸೋಮಣ್ಣನು ತನ್ನ ಮೂವರು ಪುತ್ರರಾದ ನಾಗಪ್ಪ, ದೊಡ್ಡ ಅಜ್ಜಪ್ಪ ಮತ್ತು ದೊಡ್ಡ ಸಣ್ಣಪ್ಪನವರನ್ನು ಬಿಟ್ಟು ಮರಣ ಹೊಂದಿದನು. 12.12.2003 ರಂದು ಸೋಮಣ್ಣನ ಪುತ್ರರು ತಮ್ಮ ಜಂಟಿ ಕುಟುಂಬದ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಹಂಚಿಕೊಂಡರು. ನದರಿ ವಿಭಜನೆಯಲ್ಲಿ, 3 ಎಕರೆ 80 ಸೆಂಟ್ ಅಳತೆಯ ಸೂಟ್ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ನಾಗಪ್ಪ ಅಂದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪತಿಗೆ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು. ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಗಂಡನ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಖಾತೆಯನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲಾಯಿತು ಮತ್ತು ಅವನು ಭೂ ಕಂದಾಯವನ್ನು ಪಾವತಿಸುತ್ತಿದ್ದನು. ನಾಗಪ್ಪನು ತನ್ನ ಹೆಂಡತಿಯನ್ನು ಅಂದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ಬಿಟ್ಟು ಮರಣ ಹೊಂದಿದನು. ನಾಗಪ್ಪನ ಮರಣದ ನಂತರ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಖಾತೆಯನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲಾಯಿತು ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸಂಪೂರ್ಣ ಮಾಲೀಕರಾಗಿದ್ದು ಮತ್ತು ದಾವೆಯ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿ, ದಾವೆದಾರನಿಗೆ ದಾವೆ ಆಸ್ತಿಯ ಮೇಲೆ ಯಾವುದೇ ಹಕ್ಕು ಅಥವಾ ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಇಲ್ಲ ಮತ್ತು ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ವ್ಯಾಜ್ಯಕಾರಣ ಸುಳ್ಳು ಮತ್ತು ಕಾಲ್ಪನಿಕವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಪ್ರತಿಪಾದಿಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆ.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ, ವಾದಿಯ ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ಅನುಕರಣೀಯ ವೆಚ್ಚದೊಂದಿಗೆ ವಜಾಗೊಳಿಸಲು ಪ್ರಾರ್ಥಿಸಲಾಗಿದೆ.

Q: 3) Write a judgment considering the below mentioned plaint, written statement, issues framed, documentary and oral evidence. Marks: 75

[I] Summary of Plaint :

**In the Court of the Principal Senior Civil Judge & JMFC
at Hiriya, Chitradurga**

O.S. No. 55/2019

Between:

1. Sri. Kaatappa s/o Junjappa
Major
R/o Adivala Village
J.J. Halli Hobli, Hiriya ... Plaintiff

And:

1. Yettappa s/o Parasappa
Major
R/o Vanivilasapura,
Kasaba Hobli, Hiriya ... Defendant No.1
2. Manjunatha s/o Basappa
Major
R/o Vanivilasapura,
Kasaba Hobli, Hiriya ... Defendant No.2

Date of Filing : 01.09.2019

**MEMORANDUM OF PLAINT UNDER ORDER VII RULE 1 READ WITH SECTION 26 OF THE
CODE OF CIVIL PROCEDURE**

The Defendant No.1 is the owner of Schedule property consisting of 5 acres as morefully described in the Schedule "A".

2. The defendant No.1 is the only son of his father and has inherited the Schedule "A" property. After the death of his father the mutation has been entered into his name as M.R. No.5/2012 and he has been paying land revenue.

3. The defendant No.1 wanted to celebrate the marriage of his daughter and due to paucity of funds he wanted to sell an extent of 1 acre of his Schedule "A" property, morefully described in Schedule "B".
4. The plaintiff came forward to purchase the Schedule "B" property. A registered Agreement of Sale was entered into on 01.05.2017 by the plaintiff with the defendant No.1.
5. The terms of the transaction were settled in the agreement. It was agreed that entire sale transaction was to be completed within 6 months of execution of the Agreement of Sale.
6. As the defendant No.1 was selling a portion of his property, the prevailing Rules mandated that a Survey Sketch prepared by the Government pursuant to an online application which was required to be applied and obtained. As the same would take time, the defendant No.1 had agreed to get the same done which condition is incorporated in the agreement.
7. The total consideration was fixed at Rs.25,00,000/- [Rupees twenty five lakhs] and was agreed to be paid as follows:-
 - [a] At the time of execution of the Agreement of Sale Rs.10,00,000/- [Rupees ten lakhs]
 - [b] After Survey Sketch is obtained a sum of Rs.5,00,000/- would be paid. The Survey Sketch is to be obtained within 3 months from the date of execution of Agreement of Sale.
 - [c] At the time of registration of Sale Deed the remaining amount of Rs.10,00,000/- [Rupees ten lakhs] would be paid.
8. The first installment was paid on 01.05.2017 when the Agreement of Sale was executed.

9. The Government Survey Sketch was obtained on 25.07.2017, and the defendant No.1 informed the plaintiff about it and called upon the plaintiff to pay the next installment of Rs.5,00,000/- in terms of the agreement and to bear the expenditure incurred i.e., Rs.25,000/- in obtaining the Survey Sketch.
10. The plaintiff has disputed the obligation to bear Rs.25,000/-, however clarified that he was ready to pay Rs.1,000/- which was the Government fee fixed for the purpose of obtaining the Survey Sketch. It is further stated that he was ready to pay Rs.5,00,000/- as well and was ready to pay the remaining amount of Rs.10,00,000/- and had made arrangements for the same and had kept the amount ready in his bank account and had maintained the balance of Rs.18,00,000/- from 01.07.2017 till the date of filing of the suit.
11. The plaintiff met the defendant No.1 personally and requested him to execute the Sale Deed. However, as there was no response from defendant No.1, before the expiry of 3 months from the date of obtaining of Survey Sketch, notice was sent through Registered Post calling upon the defendant No.1 to execute the Sale Deed and that he was ready and willing to perform his part of the obligation though he would not pay the expenses amount of Rs.25,000/- as demanded and would pay only the prescribed Government fee for the sketch which was Rs.1,000/-. It is further stated in the notice that the plaintiff has kept the required amount in his bank account.
12. The plaintiff thereafter has repeatedly met the defendant No.1 several times and requested for execution of Sale Deed. The defendant No.1 however on one pretext or the other avoided executing the Sale Deed.
13. After 6 months from the date of Agreement of Sale the defendant No.1 has executed a Sale Deed in favour of defendant No.2 with respect to Schedule "B" property, which came to the knowledge of the plaintiff after

the plaintiff applied for encumbrance of the property before filing of this suit.

14. As the agreement was a registered agreement the plaintiff submits that the defendant No.2 has to join defendant No.1 in the execution of the Sale Deed of the Schedule "B" property.
15. Before the expiry of 3 years from the time fixed for completion of sale transaction the suit has been filed seeking for the following relief:-
 - [i] Pass a decree of specific performance of the Agreement of Sale dated 01.05.2017, declare that the Sale Deed dated 25.11.2017 executed in favour of the defendant No.2 by defendant No.1 in relation to Schedule "B" property as not binding on the plaintiff and direct the defendant No.2 to join with defendant No.1 in the execution of Sale Deed in favour of plaintiff.
 - [ii] In the event of failure to execute the Sale Deed, to appoint a Court Commissioner and have the Sale Deed executed.
 - [iii] Without prejudice to the above, if the present suit is not decreed by directing the execution of the Sale Deed pursuant to the Agreement of Sale, the defendant No.1 be directed to refund Rs.5,00,000/- with 12% interest per annum from the date of Agreement of Sale.
16. Accordingly, the suit is sought to be decreed.

Schedule "A":

Land bearing Sy.No.123, measuring 5 acres, situated at V.V.Pura Village, Kasaba Hobli, Hiriya Taluk and bounded as follows:

East by	:	Land Eerappa
West by	:	Land of Ramappa

North by : Land of Tippeswamy
 South by : Gokulanagar Road.

Schedule "B":

Land bearing Sy.No.123, measuring 1 acre, situated at V.V.Pura Village, Kasaba Hobli, Hiriur Taluk and bounded as follows:

East by : Land Eerappa
 West by : Remaining Land belonging to
 defendant No.1 in same
 survey number
 North by : Land of Tippeswamy
 South by : Gokulanagar Road.

[II] Summary of Written Statement of Defendant No.1:-

1. The defendant No.1 makes a general denial of averments of the plaint. The execution of the Agreement of Sale in favour of plaintiff is not disputed.
2. However, the defendant No.1 submits that the expenses incurred towards the obtaining of Survey Sketch is required to be borne by the plaintiff as stipulated in the Agreement of Sale. He had entrusted the task of getting the Survey Sketch to a real estate agent. He had earlier approached the Government Survey Officer directly and was told that his application was lower down in the seniority and would take 6 months and accordingly, he had entrusted the work of obtaining Survey Sketch to a real estate agent who had assured that he would get the Survey Sketch within 3 months, which he did.

3. Though the Government fee was only Rs.1,000/-, the real estate agent fee for services was Rs.24,000/- and accordingly, the said amount was to be borne by the plaintiff as agreed by him.
4. It is submitted that the expenses cannot be adjusted from the sale consideration and that the plaintiff refused to pay the said expenses and accordingly, the plaintiff was not ready and willing to perform his obligation.
5. It is submitted that after the lapse of 6 months as stipulated in the Agreement of Sale and as plaintiff was not ready to take the Sale Deed, as he was in need of funds, he sold the property to the second defendant. He states that after the lapse of 6 months the Agreement of Sale has lapsed.
6. Defendant No.1 further submits that the present suit is not filed within time.
7. Accordingly, he prays for dismissal of the suit with costs.

[III] Summary of Written Statement of Defendant No.2:-

1. The second defendant who is the purchaser submits that he is a *bona fide* purchaser for value.
2. He has paid full consideration reflective of prevailing market value when Sale Deed was executed in his favour. He was unaware of the Agreement of Sale entered into with plaintiff by first defendant at an earlier point of time.
3. He came to know about the earlier agreement only after receiving the suit summons, and even otherwise, the Sale Deed was executed after the expiry of 6 months provided under the agreement which has lapsed. Accordingly, he prays for dismissal of the suit with costs.

[IV] Issues:-

- (i) Whether the plaintiff proves that the defendant No.1 had executed an Agreement of Sale on 01.05.2017 agreeing to convey 1.00 acre of land in Sy.No.123, morefully described as Schedule "B" to the plaint?
- (ii) Whether the defendant No.1 proves that the plaintiff had agreed to bear the expenditure in obtaining the Survey Sketch?
- (iii) Whether the plaintiff proves that he was always ready and willing to perform the obligations imposed on him under the Agreement of Sale dated 01.05.2017?
- (iv) Whether the defendant No.2 proves that the Agreement of Sale is not binding upon him and decree for specific performance cannot be passed against him as he is a *bona fide* purchaser for value?
- (v) Whether the suit is filed within time?
- (vi) What order?

[V] Summary of Evidence of the Plaintiff:-

1. The plaintiff was examined as PW.1 and has reiterated the averments of the plaint.
2. The registered Agreement for Sale has been produced and marked as Exhibit-P1. The legal notice sent to the defendant No.1 is marked as Exhibit-P2. The bank account statement of the plaintiff depicting the cash balance at the relevant point of time is marked as Exhibit-P3. Postal acknowledgment is marked as Exhibit P4.
3. PW.1 states that after Survey Sketch was obtained, the defendant No.1 informed him to pay Rs.25,000/- towards cost of obtaining the Survey Sketch and pay the balance sale consideration, at which point of time PW.1 informed that he would pay only the Government fee for obtaining

the sketch and he will not pay any amount beyond it. That Rs.25,000/- demanded was exorbitant and he was not obliged to pay anything beyond what was provided for in the Agreement of Sale.

4. The plaintiff states that he personally conveyed that he was ready and willing to pay the remaining amount as mandated under the Agreement of Sale and Sale Deed ought to be executed. The plaintiff further states that he had kept ready in his bank account the required amount of sale consideration to perform his part of contract.
5. In the cross-examination, the plaintiff admits that he was required to pay the expenditure relating to obtaining of Survey Sketch by the defendant No.1, but volunteers that he was ready to pay the Government fee towards obtaining of such sketch, but the demand to pay any amount above the actual expenses was not agreed upon.

[VI] Summary of the documents/exhibits marked:-

Exhibit P1 –

It is the Agreement of Sale dated 01.05.2017.

- (a) The agreement states that Rs.10,00,000/- was paid at the time of execution of Sale Deed.
- (b) Survey Sketch to be obtained within 3 months by the defendant No.1.
- (c) The Sale Deed has to be registered within 6 months from the date of execution of this agreement.
- (d) The agreement stipulates the time for payment and contains schedule of payment. The relevant clauses regarding expenses and payment are as follows:-
 - (i) The owner would obtain the Survey Sketch and purchaser (plaintiff) would bear the expenses in that regard.
 - (ii) That 5,00,000/- would be paid once the Survey Sketch is obtained.

- (iii) Remaining consideration of Rs.10,00,000/- would be paid at the time of registration of the Sale Deed.

Exhibit P2 –

It is the legal notice dated 21.10.2017 sent by plaintiff to defendant No.1 calling upon him to receive the balance sale consideration as Survey Sketch was obtained and to execute registered Sale Deed. It was stated that he was ready and willing to adhere to the terms and conditions of the Agreement of Sale, however, he would only pay the actual cost of obtaining the Survey Sketch as per Government fee. It is also stated that he had necessary funds in his bank account required to complete the transaction.

Exhibit P3 –

It is the bank statement dated 01.07.2017 of the plaintiff depicting the cash balance of Rs.18,00,000/- and has maintained the said balance in the account.

Exhibit P4 –

Postal acknowledgement evidencing the receipt of notice by defendant No.1.

[VII] Summary of Evidence of Defendant No.1:-

1. The defendant No.1 was examined as DW.1 and he has reiterated contentions in the written statement and has contended that the plaintiff having refused to bear the expenditure in obtaining the Survey Sketch was clearly not ready and willing to perform his part of the obligation. The defendant No.1 has stated that he has waited for the lapse of 6 months which was the time stipulated in the agreement for completion of the transaction and thereafter executed the Sale Deed in favour of the second defendant.

2. Defendant No.1 submits that when he approached the Authority for Survey Sketch, he was informed that the same would take about 6 months, as sketch would be done only as per seniority. Thereafter, he approached a real estate agent who assured that he would get the Survey Sketch within a period of 3 months and he would have to bear the expenses for the services rendered. As the defendant No.1 wanted the sketch expeditiously, he entrusted the task of obtaining the Survey Sketch to the real estate agent.
3. In the cross-examination, he was asked as to what was the actual expenditure incurred in terms of the Government fee and it was admitted that the Government fee is Rs.1,000/- and the real estate agent had charged an additional amount of Rs.24,000/-. It was further submitted by DW.1 that the real estate agent had informed DW.1 that Rs.24,000/- paid to him was with respect to the professional fee for the service rendered and also expenses to be borne for the purpose of getting the sketch out of turn and within 3 months.
4. The defendant No.1 has marked Exhibit D1 which is the Survey Sketch, Exhibit D2 which is the receipt of 1,000/- paid to Survey Department, Exhibit D3 is the receipt given by the real estate agent for a sum of Rs.24,000/-.

[VIII] Summary of Documents/ Exhibits marked:

Exhibit D1 –

It is the Survey Sketch (Government Sketch) obtained by the first defendant as regards Schedule "B" property.

Exhibit D2 –

It is the receipt of the Government fee (Rs.1,000/-) paid to get Survey Sketch.

Exhibit D3 –

It is the receipt of the real estate agent for Rs.24,000/- received for professional fees and other expenditure incurred by the real estate agent.

[IX] Summary of the evidence of Defendant No.2:-

1. The defendant No.2 has examined himself as DW.2 and has adopted the evidence of defendant No.1 and has specifically asserted that he has paid the market value of the property while purchasing it. It is asserted that the defendant No.1 did not intimate regarding the earlier Agreement of Sale entered into with the plaintiff. He has further asserted that he is a *bona fide* purchaser for value and the agreement at Exhibit-P1 was not binding upon him.
2. The defendant No.2 has got marked the Sale Deed executed in his favour with respect to Schedule "B" property as Exhibit-D5.

[X] Summary of Exhibit:-**Exhibit D5 –**

It is the registered Sale Deed dated 25.11.2017, executed by the defendant No.1 in favour of defendant No.2.

[XI] Summary of Arguments of Plaintiff:-

1. The execution of Exhibit-P1 is accepted by defendant No.1 and accordingly, attesting witnesses are not required to be examined and Exhibit-P1 being a registered agreement, it must be taken to be proved.
2. The plaintiff was always ready and willing to perform his part of the obligation under the contract and the readiness and willingness is demonstrated by:
 - (a) Payment of Rs.10.00 lakhs at the time of execution of Agreement of Sale as Exhibit-P1.

- (b) By maintaining balance in the bank account as regards remaining amount of Rs.15.00 lakhs and possessing further funds as is evidenced in the bank statement as per Exhibit P-3.
- (c) The notice issued to the first defendant expressly asserting readiness and willingness to perform his part of the obligation which is marked as Exhibit-P2 and the acknowledgment receipt is marked as Exhibit-P4.
3. The obligation of the plaintiff was to bear the expenses incurred in obtaining the Survey Sketch and it includes bearing of the Government Fee alone and it cannot be construed that the plaintiff was required to bear the exorbitant fee charged by the real estate agent.
 4. Further, insofar as the second defendant was concerned, the defence of *bona fide* purchaser for value was not available, as the agreement entered into between the plaintiff and defendant No.1 was a registered instrument. As the registered Agreement of Sale would find a mention in the encumbrance, it cannot be stated that the second defendant was not aware of it.
 5. Accordingly, the second defendant was required to join in the execution of the Sale Deed along with the defendant No.1.
 6. Without prejudice to the above contentions, if the Court were to reject the request for passing of a decree for specific performance, the Court may order for refund of Rs.10.00 lakhs which was the consideration paid by the plaintiff to first defendant No.1 with interest of 12% per annum.

[XII] Summary of Arguments of Defendant No.1:-

1. The plaintiff by specifically asserting in the legal notice that he would not pay the amount of Rs.25,000/- which is the expenses incurred towards

obtaining of a Survey Sketch, was clearly not ready and willing to perform his part of the obligation under the contract. The Agreement of Sale had clearly stated that though the defendant No.1 was required to obtain the Survey Sketch, the expenses were to be borne by the plaintiff.

2. As detailed in the evidence on approaching the Survey Office directly, it was stated that the application of the defendant No.1 was lower down in seniority and in normal course it would take 6 months.
3. As there was urgency for execution of Sale Deed in light of marriage of daughter of first defendant and in light of the assurance of the real estate agent, task was entrusted to the agent to obtain the Survey Sketch. The sketch was obtained within 3 months and the expenditure involved was not only the Government fee but included the fee for services rendered by the real estate agent as well as miscellaneous expenses for which the agent has issued a bill and accordingly, the Government fee and the real estate agent bill being in the nature of expenses was required to be borne by the plaintiff.
4. The first defendant further contended that in the absence of any action by the plaintiff to take the Sale Deed, the first defendant having waited for a period of 6 months to lapse, has executed Sale Deed in favour of second defendant thereafter.

[XIII] Summary of Arguments of Defendant No.2:-

1. The defendant No.2 has contended that the market value was paid and Sale Deed was got executed and he was not aware of the pre-existing Agreement of Sale executed between the plaintiff and defendant No.1.
2. Further, the Sale Deed was executed after a lapse of 6 months when the time stipulated under the agreement had lapsed. Accordingly, there was no legal impediment for having executed Sale Deed in his favour.

ಪ್ರಶ್ನೆ: 3) ಈ ಕೆಳಗಿನ ವಾದಪತ್ರ, ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರ, ವಿವಾದಾಂಶಗಳು, ಮೌಖಿಕ ಮತ್ತು ದಾಖಲಾತಿ ಸಾಕ್ಷ್ಯಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬರೆಯಿರಿ:- ಅಂಕಗಳು: 75

[I] ವಾದಪತ್ರದ ಸಾರಾಂಶ:

ಪ್ರಧಾನ ದಿವಾಣಿ ಹಿರಿಯ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಹಾಗೂ ಪ್ರ.ನ್ಯಾ. ದಂಡಾಧಿಕಾರಿಗಳು
ಹಿರಿಯೂರು, ಜಿಲ್ಲೆ: ಚಿತ್ರದುರ್ಗ

ಅಸಲು ದಾವೆ ಸಂ:55/2019

ಮಧ್ಯೆ:

1) ಶ್ರೀ ಕಾಟಪ್ಪ ತಂದೆ ಜುಂಜಪ್ಪ
ವಯಸ್ಕ
ವಾಸ: ಆಡಿವಾಲ ಗ್ರಾಮ
ಜಿ.ಜಿ. ಹಳ್ಳಿ ಹೋಬಳಿ,
ಹಿರಿಯೂರು.

- ವಾದಿ

ಮತ್ತು:

1) ಎಟ್ಟಪ್ಪ ತಂದೆ ಪರಸಪ್ಪ
ವಯಸ್ಕ,
ವಾಸ:- ವಾಣಿವಿಲಾಸಪುರ
ಕಸಬಾಹೋಬಳಿ, ಹಿರಿಯೂರು.

- 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ

2) ಮಂಜುನಾಥ ತಂದೆ ಬಸಪ್ಪಾ
ವಯಸ್ಕ,
ವಾಸ:- ವಾಣಿವಿಲಾಸಪುರ
ಕಸಬಾಹೋಬಳಿ, ಹಿರಿಯೂರು.

- 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ

ವಾದಪತ್ರವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ: 01.09.2019

ದಿವಾಣಿ ಪ್ರಕ್ರಿಯಾ ಸಂಹಿತೆ ಕ್ರಮಾದೇಶ 7 ನಿಯಮ 1 ಮತ್ತು ಸಹ ಕಲಂ 26ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ
ಸಲ್ಲಿಸಲಾದ ವಾದ ಪತ್ರ

ವಾದಪತ್ರದ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ "A" ದಲ್ಲಿ ವಿವರವಾಗಿ ವರ್ಣಿಸಿರುವಂತಹ ಸಂಪೂರ್ಣ 5 ಎಕರೆ ಜಮೀನಿಗೆ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಮಾಲೀಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.

2. 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತಮ್ಮ ತಂದೆಯ ಏಕಮಾತ್ರ ಪುತ್ರನಿದ್ದು ಕಾರಣ ವಾರಸುದಾರಿಕೆಯಿಂದ ವಾದಪತ್ರದ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ "A" ಆಸ್ತಿಯ ಮಾಲಿಕನಾಗಿರುತ್ತಾನೆ. ಅವರ ತಂದೆಯ ಮರಣಾನಂತರ ಎಂ.ಆರ್.ನಂ.5/2012ರ ಅನ್ವಯ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ದಾವಾ "A" ಆಸ್ತಿಯ ದಾಖಲೆಗಳು ಬದಲಾವಣೆ ಆಗಿರುತ್ತವೆ ಮತ್ತು ಅದರ ಅನ್ವಯ ಆಸ್ತಿಯ ಕಂದಾಯವನ್ನು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯೇ ತುಂಬುತ್ತಿದ್ದಾರೆ.
3. ತನ್ನ ಮಗಳ ಮದುವೆಯ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಭರಿಸಲು ಹಣಕಾಸಿನ ತೊಂದರೆಯಾಗಿದ್ದರಿಂದ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ವಾದಪತ್ರದ "A" ಷೆಡ್ಯೂಲ್‌ನ ಪೈಕಿ "B" ಷೆಡ್ಯೂಲ್‌ನಲ್ಲಿ ವರ್ಣಿಸಿರುವ ಒಂದು ಏಕೆ ಜಮೀನನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಇಚ್ಛೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದನು.
4. ವಾದಿಯು ಸದರಿ "B" ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಕೊಂಡುಕೊಳ್ಳಲು ಮುಂದೆ ಬಂದಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ 01.05.2017 ರಂದು ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ವಾದಿ ಮತ್ತು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡರು.
5. ಮಾರಾಟದ ವ್ಯವಹಾರಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಕರಾರುಗಳನ್ನು ಆ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾಯಿತು. ಸದರಿ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಅನ್ವಯ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡ ದಿನದಿಂದ ಆರು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಬಗ್ಗೆ ಒಪ್ಪಂದವಾಯಿತು.
6. 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ತನ್ನ ಸದರಿ ಸಂಪೂರ್ಣ ಆಸ್ತಿಯ ಒಂದು ಭಾಗವನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬೇಕಾದ ಕಾರಣ ಪ್ರಚಲಿತ ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಸರ್ಕಾರದ ನಿಯಮಗಳ ಅನ್ವಯ ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್‌ನ್ನು ಆನ್ ಲೈನ್‌ಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವ ಮೂಲಕ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆ ರೀತಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಸಮಯ ಬೇಕಾಗಿದ್ದರಿಂದ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯೇ ಅದನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾಗಿತ್ತು.
7. ಒಟ್ಟು ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗನ್ನು ರೂ.25,00,000/- (ಇಪ್ಪತ್ತೈದು ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿಗಳು) ಎಂದು ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಈ ಕೆಳಕಂಡ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪಾವತಿಸಬೇಕೆಂದು ಒಪ್ಪಂದವಾಗಿತ್ತು:
 - (a) ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಮಾಡುವ ಕಾಲಕ್ಕೆ ರೂ.10,00,000/- (ಹತ್ತು ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿಗಳು).
 - (b) ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ರೂ.5,00,000/- ಸದರಿ ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್‌ನ್ನು ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಮೂರು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಪಡೆಯಬೇಕು.
 - (c) ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡುವ ಕಾಲಕ್ಕೆ ಬಾಕಿ ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗು ರೂ.10,00,000/-ನ್ನು ನೀಡಬೇಕು.

8. ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವಾದ ದಿನಾಂಕ 1.5.2017 ರಂದು ಮೊದಲನೇ ಕಂತಿನ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಲಾಯಿತು.
9. ದಿನಾಂಕ 25.07.2017 ರಂದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸರ್ವೆ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ವಾದಿಗೆ ಆ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಿ ಎರಡನೇ ಕಂತಿನ ಮೊಬಲಗನ್ನು ರೂ.5,00,000/- ನೀಡುವಂತೆ ಹೇಳಿದ್ದು ಮತ್ತು ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಕರಾರಿನ ಅನ್ವಯ ತಾನು ಸರ್ವೆ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಮಾಡಿದ ರೂ.25,000/- ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನೀಡುವಂತೆ ತಿಳಿಸಿದ್ದರು.
10. ಆಗ ವಾದಿ ತಾನು ನೀಡಬೇಕಾದ ರೂ.5,00,000/- ಗಳನ್ನು ನೀಡಲು ಸಿದ್ಧನಿದ್ದು ಅದಲ್ಲದೆ ಬಾಕಿ ಮೊಬಲಗಾದ ರೂ.10,00,000/- ಗಳನ್ನು ನೀಡಲು ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಆ ಕುರಿತು ತನ್ನ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ಆ ಹಣವನ್ನು ಸಿದ್ಧವಿಟ್ಟಿರುವುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿದ ಆದರೆ ತಾನು ರೂ.25,000/- ಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕೆಂಬುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲ. ಪರಂತು ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆಯಲು ವ್ಯಯವಾಗಿರುವ ಸರ್ಕಾರಿ ಶುಲ್ಕವಾದ ರೂ.1,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿದ್ದ. ಈ ವಿಚಾರದಲ್ಲಿ ವಾದಿ ದಿನಾಂಕ 01.07.2017 ರಿಂದ ದಾವೆ ಸಲ್ಲಿಕೆ ಆಗುವವರೆಗೆ ತನ್ನ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ರೂ.18,00,000/- ಗಳನ್ನು ಇರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
11. ತದನಂತರ ವಾದಿಯು ಸ್ವತಃ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ಭೇಟಿಯಾಗಿ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವಂತೆ ಕೋರಿದ, ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಸದರಿ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಯಾವುದೇ ಪ್ರತಿಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ನೀಡದೆ ಇದ್ದ ಕಾರಣ, ಸರ್ವೆ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆದ ದಿನದಿಂದ ಮೂರು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ನೋಟೀಸ್‌ನ್ನು ನೀಡಿ ತಾನು ಕ್ರಯಪತ್ರ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಸಿದ್ಧನಿದ್ದು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ತಾನು ಮಾಡಲು ಸಿದ್ಧನಿದ್ದು ಆದರೆ ತಾನು ರೂ.25,000/- ಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಕೇವಲ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ನಿಗದಿತ ಶುಲ್ಕವಾದ ರೂ.1,000/- ಗಳನ್ನು ಮಾತ್ರ ನೀಡುವುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿದ, ಅಲ್ಲದೇ ನೋಟೀಸಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ಬಾಕಿ ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗನ್ನು ಇಟ್ಟಿರುವುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿದ.
12. ತದನಂತರ ವಾದಿಯು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ಹಲವಾರು ಬಾರಿ ಭೇಟಿಯಾಗಿ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವಂತೆ ವಿನಂತಿಸಿದ. ಆದರೆ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಒಂದಿಲ್ಲೊಂದು ಕಾರಣವನ್ನು ನೀಡುತ್ತಾ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವುದನ್ನು ತಪ್ಪಿಸಿದ.
13. ಕರಾರು ಪತ್ರವಾದ ಆರು ತಿಂಗಳ ನಂತರ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸದರಿ "B" ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟ ವಿಷಯವು ವಾದಿಯ ಋಣರಹಿತ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ದಾವೆ ಮಾಡುವ ಕಾಲಕ್ಕೆ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದಾಗ ತಿಳಿದು ಬಂತು.

14. ವಾದಿಯು ನಿವೇದಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದೇನೆಂದರೆ ತಾನು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ನೊಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು "B" ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಕಾರಣ ಸದರಿ 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಕೂಡ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯೊಂದಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕೆಂದು ನಿವೇದಿಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ.
15. ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಯಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದಂತಹ ಅವಧಿಯಿಂದ ಮೂರುವರ್ಷದ ಅವಧಿಯು ಮುಕ್ತಾಯವಾಗುವ ಮುನ್ನವೇ ವಾದಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಪರಿಹಾರಗಳನ್ನು ಕೋರಿ ದಾವೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
- (i) ದಿನಾಂಕ 25.11.2017 ರಂದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಂತಹ ಕ್ರಯಪತ್ರ ವಾದಿಗೆ ಬಂಧನಕಾರಿಯಲ್ಲ ಎಂದು ಘೋಷಿಸುವಂತೆ ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ 1.5.2017 ರಂದು ಮಾಡಲಾದ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಅನ್ವಯ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಗೆ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹಾಗೂ 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸೇರಿ ಆ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಲು ನಿರ್ದೇಶಿಸುವಂತೆ ಕೋರಿರುತ್ತಾರೆ.
- (ii) ಒಂದು ವೇಳೆ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಲು ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ನಿಯೋಗಿಯನ್ನು ನೇಮಕ ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಯಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು.
- (iii) ಒಂದು ವೇಳೆ ಈ ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದಂತೆ ದಾವೆಯು ಡಿಕ್ರಿಯಾಗದೇ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಈ ಮೇಲೆ ಕೋರಿಕೊಂಡ ಪರಿಹಾರಗಳಿಗೆ ಚ್ಯುತಿಯಾಗದಂತೆ ನಿವೇದಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಅನ್ವಯ ನೀಡಲಾದಂತಹ ರೂ.5,00,000/- ಗಳನ್ನು ಕರಾರು ಪತ್ರದ ದಿನದಿಂದ ಶೇಕಡಾ 12% ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯೊಂದಿಗೆ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕೆಂದು ನಿರ್ದೇಶಿಸಬೇಕು.
16. ಕಾರಣ ಈ ಮೇಲಿನಂತೆ ದಾವೆಯನ್ನು ಡಿಕ್ರಿ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಕೋರುತ್ತಾರೆ.

ಷೆಡ್ಯೂಲ್ "A" ಸ್ವತ್ತು

ವಿ.ವಿ.ಪುರ ಗ್ರಾಮ, ಕಸಬಾ ಹೋಬಳಿ, ಹಿರಿಯೂರು ತಾಲ್ಲೂಕಿನ ಜಮೀನು ಸರ್ವೆ ನಂ.123, ಕ್ಷೇತ್ರ 5 ಎಕರೆ ಮತ್ತು ಅದರ ಚಕ್ಕುಬಂದಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಇರುತ್ತದೆ.

ಪೂರ್ವಕ್ಕೆ	:	ಈರಪ್ಪ ಇವರ ಜಮೀನು
ಪಶ್ಚಿಮಕ್ಕೆ	:	ರಾಮಪ್ಪ ಇವರ ಜಮೀನು
ಉತ್ತರಕ್ಕೆ	:	ತಿಪ್ಪೇಸ್ವಾಮಿ ಇವರ ಜಮೀನು
ದಕ್ಷಿಣಕ್ಕೆ	:	ಗೋಕುಲನಗರ ರಸ್ತೆ

ಷೆಡ್ಯೂಲ್ "B" ಸ್ತುತು

ವಿ.ವಿ.ಪುರ ಗ್ರಾಮ, ಕಸಬಾ ಹೋಬಳಿ, ಹಿರಿಯೂರು ತಾಲ್ಲೂಕಿನ ಜಮೀನು ಸರ್ವೆ ನಂ.123ರ ಪೈಕಿ 1 ಎಕರೆ ಜಮೀನು ಮತ್ತು ಅದರ ಚಕ್ಕುಬಂದಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಇರುತ್ತದೆ.

ಪೂರ್ವಕ್ಕೆ	:	ಈರಪ್ಪ ಇವರ ಜಮೀನು
ಪಶ್ಚಿಮಕ್ಕೆ	:	ಅದೇ ಸರ್ವೆ ನಂಬರಿನಲ್ಲಿ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಇರುವಂತಹ ಬಾಕಿ ಜಮೀನು
ಉತ್ತರಕ್ಕೆ	:	ತಿಪ್ಪೇಸ್ವಾಮಿ ಇವರ ಜಮೀನು
ದಕ್ಷಿಣಕ್ಕೆ	:	ಗೋಕುಲನಗರ ರಸ್ತೆ

[II] 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದ ಸಾರಾಂಶವೇನೆಂದರೆ:-

- 1) 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿಯ ಹೇಳಿಕೆಗಳನ್ನು ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಅಲ್ಲಗಳೆದಿದ್ದು, ಆದರೆ ವಾದಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಂತಹ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆದಿರುವುದಿಲ್ಲ.
- 2) ಆದರೆ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ನಿವೇದಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್‌ನ್ನು ಪಡೆಯಲು ತಗುಲುವ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ವಾದಿ ಭರಿಸುವುದಾಗಿ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ್ದರಿಂದ ವಾದಿ ಆ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಭರಿಸಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾನೆ. ತಾನು ನೇರವಾಗಿ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ಭೇಟಿಯಾಗಿ ವಿಚಾರಿಸಿದಾಗ ತಾನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಅರ್ಜಿಯ ಜೇಷ್ಠತೆ ತುಂಬಾ ಕೆಳಗೆ ಇದ್ದು ಸುಮಾರು ಆರು ತಿಂಗಳು ತಗುಲಬಹುದು ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರಿಂದ, ತಾನು ಸದರಿ ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಕೆಲಸವನ್ನು ಓರ್ವ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರನಿಗೆ (Real Estate Agent) ವಹಿಸಿದ್ದಾಗಿ ಮತ್ತು ಸದರಿ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್‌ನ್ನು 3 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ಭರವಸೆಯನ್ನು ನೀಡಿ ಅದರಂತೆ 3 ತಿಂಗಳ ಪರಿಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಸ್ಕೆಚ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ.
- 3) ಸರ್ಕಾರದ ನಿಗದಿತ ಶುಲ್ಕ ರೂ.1,000/- ಆದಾಗ್ಯೂ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರನ ಶುಲ್ಕ ರೂ.24,000/- ಗಳನ್ನು ವಾದಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ನೀಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು.
- 4) ಸದರಿ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗಿನಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲವೆಂದು ಮತ್ತು ವಾದಿ ಆ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನೀಡಲು ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದರಿಂದ, ವಾದಿ ತನ್ನ ಬಾಧ್ಯತೆಯ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಸಿದ್ಧರಲ್ಲ.
- 5) ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾದ ಆರು ತಿಂಗಳ ನಂತರ ಮತ್ತು ವಾದಿಯು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಸಿದ್ಧವಾಗದೆ ಇದ್ದಕಾರಣ, ತನಗೆ ಹಣದ ಅಡಚಣೆ ಇದ್ದದ್ದರಿಂದ ತಾನು 2ನೇ

ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಸದರಿ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದ್ದಾಗಿ ನಿವೇದಿಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಆತ ವಿವರಿಸುವುದೇನೆಂದರೆ ಆರು ತಿಂಗಳ ನಂತರ ಸದರಿ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಅನುರ್ಜಿತವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

- 6) ದಾವೆಯನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿಲ್ಲವೆಂದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಮುಂದುವರೆದು ನಿವೇದಿಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ.
- 7) ಈ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ದಾವೆಯನ್ನು ವಜಾಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಕೋರುತ್ತಾರೆ.

[III] 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಲಿಖಿತ ಹೇಳಿಕೆಯ ಸಾರಾಂಶವೇನೆಂದರೆ:-

- 1) ಖರೀದಿದಾರನಾದ 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ತಾನು ಓರ್ವ ಮೌಲ್ಯ ನೀಡಿ ಖರೀದಿಸಿದ ಪ್ರಾಮಾಣಿಕ (bonafide purchaser for value) ಖರೀದಿದಾರನೆಂದು ನಿವೇದಿಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ.
- 2) ತಾನು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಕಾಲಕ್ಕೆ ತಾನು ಸಂಪೂರ್ಣ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನೀಡಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ತನಗೆ ವಾದಿ ಮತ್ತು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವಂತಹ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವತ್ತು ಮಾಹಿತಿ ಇರಲಿಲ್ಲವೆಂದು ನಿವೇದಿಸುತ್ತಾರೆ. 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಆಗಿದ್ದ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಬೆಲೆಯನ್ನು ತೆತ್ತು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.
- 3) ವಾದಪತ್ರದ ಸಮನ್ಸ್ ತನಗೆ ಬಂದಾಗಲೆ ತನಗೆ ಆ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿದು ಬಂತು ಎಂದು ಅದೂ ಅಲ್ಲದೇ ತನ್ನ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು, ವಾದಿ ಮತ್ತು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ನಡುವಿನ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾದ ಆರು ತಿಂಗಳು ಗತಿಸಿದ ನಂತರ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆ ಕಾರಣ ದಾವೆಯನ್ನು ಖರ್ಚು ಸಮೇತ ವಜಾಮಾಡುವಂತೆ ಕೋರುತ್ತಾರೆ.

[IV] ವಿವಾದಾಂಶಗಳು:-

- (i) ವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 1.5.2017 ರಂದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ರಿ.ಸ. ನಂ.123 ರ 1 ಎಕರೆ ಜಮೀನು, ಅಂದರೆ ವಾದಪತ್ರದ "B" ಷೆಡ್ಯೂಲ್‌ನಲ್ಲಿ ವಿವರವಾಗಿ ವರ್ಣಿಸಿರುವಂತಹದ್ದನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟರು ಎಂಬುದನ್ನು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸುತ್ತಾರೆಯೇ?
- (ii) ವಾದಿಯು ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್‌ನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಬೇಕಾಗುವ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಭರಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಎಂಬುದನ್ನು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸುತ್ತಾರೆಯೇ?

- (iii) ದಿನಾಂಕ 1.5.2017ರ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಅನ್ವಯ ತಾನು ತನ್ನ ಬಾಧ್ಯತೆಯಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಯಾವಾಗಲೂ ಹಾಗೂ ಸದಾ ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ವಾದಿಯ ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸುತ್ತಾರೆಯೇ?
- (iv) ತಾನು ಮೌಲ್ಯ ನೀಡಿ ಖರೀದಿಸಿದ ಓರ್ವ ಪ್ರಾಮಾಣಿಕ ಖರೀದಿದಾರನಾದ (bonafide purchaser for value) ಕಾರಣ ಕರಾರು ಪತ್ರ ತನಗೆ ಬಂಧನಕಾರಿಯಲ್ಲವೆಂದು ಮತ್ತು ದಾವೆಯನ್ನು ತನ್ನ ವಿರುದ್ಧ ಡಿಕ್ರಿ ಮಾಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲವೆಂದು 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸುತ್ತಾರೆಯೇ?
- (v) ದಾವೆಯನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆಯೇ?
- (vi) ಏನು ಆದೇಶ?

[V] ವಾದಿಪರ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಸಾರಾಂಶ:

1. ವಾದಿಯು ತನ್ನನ್ನು ಪಿಡಬ್ಲ್ಯೂ-1 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ವಾದಪತ್ರದಲ್ಲಿಯ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಪುನರುಚ್ಚಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
2. ನೊಂದಾಯಿತ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿ ಅದನ್ನು ನಿಪಿ-1 ಎಂದು, 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಿಕೊಟ್ಟಂತಹ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ನೋಟಿಸನ್ನು ನಿಪಿ-2 ಎಂದು, ತನ್ನ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಿನದಂದು ಹಣದ ಶಿಲ್ಕನ್ನು (cash balance) ನಿರೂಪಿಸಲು ಖಾತೆಯ ಸ್ಟೇಟ್‌ಮೆಂಟನ್ನು ನಿಪಿ-3 ಎಂದು; ಅಂಚೆ ಸ್ವೀಕೃತಿಯನ್ನು ನಿಪಿ-4 ಎಂದು ಗುರುತಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.
3. 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸರ್ವೆ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ರೂ.25,000/- ಗಳನ್ನು ಸದರಿ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆಯಲು ವಿನಿಯೋಗಿಸಿದ ವೆಚ್ಚವೆಂದು ನೀಡಬೇಕೆಂದು ಮತ್ತು ಕ್ರಯದ ಬಾಕಿ ಮೊಬಲಗನ್ನು ನೀಡುವಂತೆ ತಿಳಿಸಿದ್ದು ಆಗ ತಾನು ಕೇವಲ ಸರ್ಕಾರದ ಶುಲ್ಕವಾದ ರೂ.1,000/- ಗಳನ್ನು ಮಾತ್ರ ನೀಡುವುದಾಗಿ ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ ಬೇರೆ ಹಣವನ್ನು ನೀಡುವುದಿಲ್ಲವೆಂದು ತಿಳಿಸಿದ್ದಾಗಿ ಪಿಡಬ್ಲ್ಯೂ-1 (PW-1) ರವರು ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನುಡಿದಿರುತ್ತಾರೆ. ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಹೊರತು ಪಡಿಸಿ ತಾನು ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಲು ಬಾಧ್ಯಸ್ಥನಲ್ಲವೆಂದು ಮತ್ತು ರೂ.25,000/-ಗಳ ಬೇಡಿಕೆ ಅತಿ ಹೆಚ್ಚು ಎಂದು ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನುಡಿದಿರುತ್ತಾರೆ.
4. ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾದಂತೆ ತಾನು ಬಾಕಿ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಲು ಸಿದ್ಧವಿರುವುದಾಗಿ ಮತ್ತು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಸ್ವತಃ ತಿಳಿಸಿದ್ದಾಗಿ ವಾದಿ ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನುಡಿದಿರುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಬ್ಯಾಂಕ್

ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ಅವಶ್ಯಕ ಹಣವನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದಾಗಿ ಮತ್ತು ತಾನು ತನ್ನ ಪಾಲನೆ ಬಾಧ್ಯತೆಯನ್ನು ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸಿದ್ಧನಿರುವುದಾಗಿ ವಾದಿ ಮುಂದುವರೆದು ನುಡಿದಿರುತ್ತಾರೆ.

5. ಪಾಟಿಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ವಾದಿ ತಾನು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ವ್ಯಯ ಮಾಡಿರುವ ಸ್ಟೆಚ್‌ನ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಭರಿಸಲು ಬಾಧ್ಯಸ್ಥನಾಗಿದ್ದೆ ಎಂಬುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾ ಆದರೆ ತನ್ನ ಸ್ವ ಹೇಳಿಕೆಯಲ್ಲಿ ತಾನು ಕೇವಲ ಸರಕಾರದ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಮಾತ್ರ ನೀಡಲು ತಯಾರಿದ್ದದ್ದಾಗಿ ಮತ್ತು ಬೇರೆ ಇನ್ನಾವುದೇ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲವೆಂದು ಉತ್ತರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

[VI] ಗುರುತಿಸಲಾದ ದಾಖಲೆಗಳ ಸಾರಾಂಶ:-

ನಿಶಾನೆ ಪಿ1 - ದಿನಾಂಕ 01.05.2017 ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಕ್ರಯದ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಇರುತ್ತದೆ.

- (a) ರೂ.10,00,000/- ಕರಾರು ಪತ್ರ ಮಾಡುವ ಕಾಲಕ್ಕೆ ನೀಡಲಾಯಿತು ಎಂದು ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾಗಿರುತ್ತದೆ.
- (b) ಸರ್ವೆ ಸ್ಟೆಚ್‌ನ್ನು 3 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು.
- (c) ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಕರಾರು ಪತ್ರಮಾಡಿಕೊಂಡ ದಿನದಿಂದ 6 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಮಾಡಬೇಕು.
- (d) ಕರಾರು ಪತ್ರವು ಪಾವತಿಯ ಸಮಯವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಪಾವತಿಯ ವೇಳಾಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿದೆ. ವೆಚ್ಚಗಳು ಮತ್ತು ಪಾವತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಷರತ್ತುಗಳು ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಇರುತ್ತವೆ.
- (i) ಜಮೀನು ಮಾಲೀಕರು ಸರ್ವೆ ಸ್ಟೆಚ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಮತ್ತು ಖರೀದಿದಾರ (ವಾದಿ) ಆ ಕುರಿತು ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಭರಿಸಬೇಕು.
- (ii) ಒಮ್ಮೆ ಸ್ಟೆಚ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ರೂ.5,00,000/- ಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕು.
- (iii) ಬಾಕಿ ಕ್ರಯದ ಮೊತ್ತವಾದ ರೂ.10,00,000/- ಗಳನ್ನು ಕ್ರಯಪತ್ರದ ನೋಂದಣಿಯ ಕಾಲಕ್ಕೆ ನೀಡಬೇಕು.

ನಿಶಾನೆ ಪಿ:2 :- ಇದು ದಿನಾಂಕ 21.10.2017 ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ನೋಟೀಸು ಇದ್ದು ಸದರಿ ನೋಟೀಸಿನ ಮೂಲಕ ವಾದಿ ಈಗಾಗಲೇ ಸರ್ವೆ ಸ್ಟೆಚ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಕಾರಣ ಬಾಕಿ ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗನ್ನು ಪಡೆದು ಕ್ರಯಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ನೋಟೀಸಿನಲ್ಲಿ ವಾದಿ ತಾನು ಸರ್ವೆ ಸ್ಟೆಚ್‌ನ ಸರ್ಕಾರದ ನಿಗದಿತ ಶುಲ್ಕದ ಪ್ರಕಾರ ನೈಜ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಮಾತ್ರ ನೀಡಲು ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಅನ್ವಯ ಬದ್ಧನಿರುವುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ತಾನು ಆ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾದಂತಹ ನಿಯಮಗಳ ಅನ್ವಯ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಬದ್ಧನಿರುವುದಾಗಿ

ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಅಲ್ಲದೆ ತನ್ನ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಲು ಬೇಕಾದ ಅವಶ್ಯಕ ಹಣವನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದಾಗಿಯೂ ಕೂಡ ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ನಿಶಾನೆ ಪಿ3:- ಇದು ದಿನಾಂಕ 1.7.2017ನೇ ತಾರೀಖಿನ ವಾದಿಯ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಖಾತೆಯ ಪ್ರತಿ ಇದ್ದು ಮತ್ತು ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಆ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ಕೊನೆಯ ಶುಲ್ಕ ಎಂದು ರೂ.18,00,000/- ತೋರಿಸುತ್ತದೆ.

ನಿಶಾನೆ ಪಿ4:- ಇದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ನೋಟೀಸು ಜಾರಿಯಾದ ಬಗ್ಗೆ ಇರುವಂತಹ ಅಂಚೆ ಸ್ವೀಕೃತಿ ಪತ್ರವಿರುತ್ತದೆ.

[VII] 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಸಾರಾಂಶ:-

- 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ತನ್ನನ್ನು ಡಿಡಬ್ಲ್ಯು-1 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷ್ಯದಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರ/ಲಿಖಿತ ಹೇಳಿಕೆಯ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಪುನರುಚ್ಚರಿಸಿ ವಾದಿಯು ಸರ್ವೆ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಮಾಡಲಾದ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನೀಡಲು ನಿರಾಕರಿಸುವುದರ ಮೂಲಕ ಅತ್ಯಂತ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ತಾನು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಬಾಧ್ಯತೆಯನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸಿದ್ಧವಿಲ್ಲವೆಂದು ನಿರೂಪಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ತಾನು ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾದ 6 ತಿಂಗಳ ಅವಧಿ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗುವವರೆಗೆ ಕಾದು ನಂತರ 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ/ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾಗಿ ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ.
- ತಾನು ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ಭೇಟಿಯಾಗಿ ಸರ್ವೆ ಸೈಟ್ ಬಗ್ಗೆ ವಿಚಾರಿಸಿದಾಗ ತನ್ನ ಅರ್ಜಿಯ ಜೇಷ್ಠತೆಯ ಮೇರೆಗೆ ಸುಮಾರು 6 ತಿಂಗಳುಗಳು ಬೇಕಾಗಬಹುದೆಂದು ತಿಳಿಸಿದರು ಎಂದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ನಿವೇದಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಕಾರಣ ಆನಂತರ ತಾನು ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರನನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸಿದಾಗ ಆತ ತಾನು 3 ತಿಂಗಳ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಕೊಡಿಸುವುದಾಗಿ ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ತನಗೆ ಸೇವಾ ಶುಲ್ಕ ನೀಡಬೇಕೆಂದು ತಿಳಿಸಿದ್ದಾಗಿ ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ತನಗೆ ನಕಾಶೆಯನ್ನು ತುರ್ತಾಗಿ ಪಡೆಯುವ ಉದ್ದೇಶವಿದ್ದಿದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಅದನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಕೆಲಸವನ್ನು ಸದರಿ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರನಿಗೆ ವಹಿಸಿದ್ದಾಗಿ ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ.
- ಪಾಟೀಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರದ ನಿಗದಿತ ಶುಲ್ಕ ಎಷ್ಟು ಎಂದು ಕೇಳಲಾಗಿ ಡಿಡಬ್ಲ್ಯು-1 ರವರು ರೂ.1,000/- ಎಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರ ರೂ.24,000/- ಹೆಚ್ಚುವರಿಯಾಗಿ ತನ್ನ ವೃತ್ತಿಯ ಶುಲ್ಕ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಉತ್ತರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡಿಡಬ್ಲ್ಯು-1 ರವರು ಮುಂದುವರೆದು ಸದರಿ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರ ಆ ರೂ.24,000/- ಗಳನ್ನು ತನ್ನ ವೃತ್ತಿಯ ಶುಲ್ಕ ಹಾಗೂ ನಕಾಶೆಯನ್ನು 3 ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ ಸರತಿ ಹೊರತುಪಡಿಸಿ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾದ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ನಿವೇದಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

4. ಸದರಿ ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ನಿಡಿ-1 ಎಂದು, ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್ ಪಡೆಯಲು ಇಲಾಖೆಗೆ ಪಾವತಿಸಲಾದ ರೂ.1,000/-ನ ಪಾವತಿಯನ್ನು ನಿಡಿ-2 ಎಂದು ಮತ್ತು ಒಳಗೊಂಡ ರಶೀತಿಯನ್ನು ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರ ನೀಡಿರುವಂತಹ ರೂ.24,000/- ಪಾವತಿಯನ್ನು ನಿಡಿ-3 ಎಂದು ಗುರುತಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

[VIII] ಗುರುತಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾದಂತಹ ದಾಖಲೆಗಳ ಸಾರಾಂಶ:

ನಿಡಿ-1: ಇದು ಸರ್ವೆ ಸ್ಕೆಚ್ ಇದ್ದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಇದನ್ನು ಷೆಡ್ಯೂಲ್ "B" ಅಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

ನಿಡಿ-2: ಸರ್ಕಾರದ ಶುಲ್ಕ ರೂ.1,000/-ಗಳನ್ನು ಸರ್ವೆನಕಾಶಿಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ನೀಡಲಾದ ಕುರಿತು ಪಾವತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

ನಿಡಿ-3: ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರ ರೂ.24,000/- ಗಳ ಆತನ ವೃತ್ತಿಯ ಶುಲ್ಕ ಮತ್ತು ಇನ್ನಿತರ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಭರಿಸಲು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಬಗ್ಗೆ ನೀಡಲಾದ ರಶೀತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

[IX] 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಸಾರಾಂಶ:

1. 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನನ್ನು ಡಿಡಬ್ಲ್ಯೂ-2 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಅನುಮೋದಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ತಾನು ಮಾರುಕಟ್ಟೆಯ ಬೆಲೆಯನ್ನು ನೀಡಿ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಕೊಂಡುಕೊಂಡಿದ್ದಾಗಿ ನುಡಿದಿರುತ್ತಾರೆ. 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ತನ್ನ ಹಾಗೂ ವಾದಿಯ ಮಧ್ಯೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲಾದ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಬಗ್ಗೆ ತನಗೆ ಮಾಹಿತಿ ನೀಡಲಿಲ್ಲವೆಂದು 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ನುಡಿದಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ಮುಂದುವರೆದು ತಾನು ಮೌಲ್ಯ ನೀಡಿ ಖರೀದಿಸಿದ ಪ್ರಾಮಾಣಿಕ ಖರೀದಿದಾರ (bona fide purchaser for value) ನೆಂದು ಕಾರಣ ನಿಶಾನೆ ಪಿ-1 ತನಗೆ ಬಂಧನಕಾರಿಯಾಗಿಲ್ಲವೆಂದು ಎಂದು ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನುಡಿದಿರುತ್ತಾನೆ.
2. 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ತಾನು ಷೆಡ್ಯೂಲ್ "B" ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಖರೀದಿಸಿದ ಬಗ್ಗೆ ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಆದಂತಹ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ನಿಡಿ-5 ಎಂದು ಗುರುತಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

[X] ಗುರುತಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾದ ದಾಖಲೆಯ ಸಾರಾಂಶ:

ನಿಶಾನೆ ಡಿ5: ಇದು ದಿನಾಂಕ 25.11.2017 ರಂದು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಂತಹ ನೊಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯಪತ್ರವಿರುತ್ತದೆ.

[XI] ವಾದಿಯ ವಾದದ ಸಾರಾಂಶ:

1. ನಿಪಿ-1 ನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟ ಬಗ್ಗೆ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಕಾರಣ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರನ್ನು ವಿಚಾರಣೆಗೊಳಪಡಿಸುವ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲವೆಂದು ಮತ್ತು ಸದರಿ ನಿಪಿ-1 ನೊಂದಾಯಿತ ಕರಾರು ಪತ್ರವಿರುವ ಕಾರಣ ಅದನ್ನು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕು.
2. ವಾದಿಯು ಯಾವಾಗಲೂ ಮತ್ತು ಸದಾ ತಾನು ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಬಾಧ್ಯತೆಗಳನ್ನು ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಅನ್ವಯ ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸಿದ್ಧವಿರುವುದನ್ನು ರುಜುವಾತು ಪಡಿಸಲು:
 - (a) ಕರಾರು ಪತ್ರ ನಿಪಿ-1ನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಕಾಲಕ್ಕೆ ರೂ.10,00,000/- ಗಳನ್ನು ನೀಡಿರುವುದನ್ನು
 - (b) ಬ್ಯಾಂಕ್ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ಬಾಕಿ ಕ್ರಯದ ಮೊಬಲಗು ರೂ.15,00,000/- ಮತ್ತು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಹಣ ಇರುವುದನ್ನು ರುಜುವಾತುಪಡಿಸುವ ನಿಪಿ-3 ನ್ನು
 - (c) 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ನೋಟೀಸನ್ನು ನಿಪಿ-2 ರ ಮೂಲಕ ನೀಡಿ ತಾನು ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಅನ್ವಯ ತಾನು ಯಾವಾಗಲೂ ಹಾಗೂ ಸದಾ ಸಿದ್ಧ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಿರುವುದನ್ನು ಮತ್ತು ನೋಟೀಸು ಜಾರಿಯಾದ ಬಗ್ಗೆ ಅಂಚೆ ಸ್ವೀಕೃತಿ ಪತ್ರ ನಿಪಿ-4 ನ್ನು ಉಲ್ಲೇಖಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
3. ವಾದಿ ಕೇವಲ ಸರ್ವೆ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಸರಕಾರದ ನಿಗದಿತ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಮಾತ್ರವನ್ನು ನೀಡಲು ಬಾಧ್ಯಸ್ಥನಾಗಿದ್ದು ಆದರೆ ಅದನ್ನೇ ನೆಪ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರ ಹೇಳಿದಂತೆ ಭಾರಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ.
4. ವಾದಿ ಮತ್ತು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಮಧ್ಯೆ ಆದಂತಹ ಕರಾರುಪತ್ರ ನೊಂದಾಯಿತ ಕರಾರು ಪತ್ರವಾದ ಕಾರಣ 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಹೇಳುವಂತೆ ಆತ ಮೌಲ್ಯ ನೀಡಿ ಖರೀದಿಸಿದಂತಹ ಪ್ರಾಮಾಣಿಕ ಖರೀದಿದಾರ (bonafide purchaser for value) ನೆಂದು ಹೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಸದರಿ ನೊಂದಾಯಿತ ಕರಾರುಪತ್ರದ ಕುರಿತು ಋಣಭಾರ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಲಾಗಿರುವುದರಿಂದ 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಗಮನಕ್ಕೆ ಆ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂಬುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಗುವುದಿಲ್ಲ.
5. ಆದ್ದರಿಂದ 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಕೂಡ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯೊಂದಿಗೆ ಸೇರಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕು.
6. ಈ ಮೇಲೆ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದಕ್ಕೆ ಚ್ಯುತಿ ಇಲ್ಲದಂತೆ ಬಿನ್ನವಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಒಂದು ವೇಳೆ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಕರಾರು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಪಾಲನೆಗೆ ಡಿಕ್ರಿ ಮಾಡಲು ನಿರಾಕರಿಸಿದಲ್ಲಿ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಂತಹ ರೂ.10,00,000/- ಗಳನ್ನು ಶೇಕಡಾ 12% ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯೊಂದಿಗೆ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಆದೇಶಿಸಬೇಕು.

[XII] 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ವಾದದ ಸಾರಾಂಶ:

1. ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ನೋಟೀಸ್‌ನಲ್ಲಿ ಅತ್ಯಂತ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ತಾನು ಸರ್ವೆ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಮಾಡಲಾದ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನೀಡಲು ನಿರಾಕರಿಸುವ ಮೂಲಕ ತಾನು ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಕರಾರುಗಳ ಅನ್ವಯ ತನ್ನ ಬಾಧ್ಯತೆಯನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಯಾವಾಗಲೂ ಮತ್ತು ಸದಾ ಸಿದ್ಧನಿದ್ದ ಎಂಬುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯೇ ಸರ್ವೆ ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳಿದಾಗ್ಯೂ ಅದರ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ವಾದಿಯೇ ಭರಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು.
2. ಸಾಕ್ಷ್ಯದಲ್ಲಿ ವಿವರವಾಗಿ ನುಡಿದಂತೆ ಸರ್ವೆ ಕಛೇರಿಯವರನ್ನು ನೇರವಾಗಿ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಪರ್ಕಿಸಿದಾಗ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಅರ್ಜಿಯ ಜೇಷ್ಠತೆಯ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಪರಿಗಣಿಸಿದಲ್ಲಿ ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ 6 ತಿಂಗಳುಗಳು ಬೇಕಾಗುತ್ತಿತ್ತು.
3. ಆದರೆ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ತುರ್ತಾಗಿ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮತ್ತು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಮಗಳ ಮದುವೆ ಹಾಗೂ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರನು ಭರವಸೆ ನೀಡಿದ್ದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ, ಸೈಟ್‌ನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಕೆಲಸವನ್ನು ಸದರಿ ವ್ಯಕ್ತಿಗೆ ವಹಿಸಲಾಯಿತು. ಸದರಿ ಸೈಟ್‌ನ್ನು 3 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು ಮತ್ತು ಆ ಕುರಿತು ಮಾಡಲಾದ ವೆಚ್ಚದಲ್ಲಿ ಕೇವಲ ಸರ್ಕಾರದ ನಿಗದಿತ ಶುಲ್ಕವಲ್ಲದೆ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರನ ವೃತ್ತಿ ಶುಲ್ಕ ಮತ್ತು ಇನ್ನಿತರ ಇತರೆ ವೆಚ್ಚದ ಬಾಬತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸದರಿ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರ ರಶೀತಿಯನ್ನು ನೀಡಿದ್ದು, ಕಾರಣ ಸರ್ಕಾರದ ಶುಲ್ಕ ಮತ್ತು ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿ ವ್ಯವಹಾರದಾರ ನೀಡಿರುವ ರಶೀತಿಯ ಮೊತ್ತ ಇವುಗಳು ವೆಚ್ಚದ ಭಾಗವಾಗಿದ್ದು ಅದನ್ನು ವಾದಿಯು ನೀಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು.
4. 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಮುಂದುವರೆದು ಬಿನ್ನವಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದೇನೆಂದರೆ ವಾದಿಯು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳದೇ ಇದ್ದ ಕಾರಣ ಸದರಿ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ 6 ತಿಂಗಳವರೆಗೆ ಕಾದು ಆ ಅವಧಿ ಮುಕ್ತಾಯವಾದ ನಂತರ 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

[XIII] ಎರಡನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ವಾದದ ಸಾರಾಂಶ:

1. 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ನಿವೇದಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದೇನೆಂದರೆ ತಾನು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನೀಡಿ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಯಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಮತ್ತು ತನಗೆ ವಾದಿ ಹಾಗೂ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಮಧ್ಯೆ ಆದಂತಹ ಪೂರ್ವ ಕರಾರುಪತ್ರದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇರಲಿಲ್ಲ.
2. ಮುಂದುವರೆದು ಆತ ನಿವೇದಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾದ 6 ತಿಂಗಳು ಗತಿಸಿದ ನಂತರ ತಾನು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಯಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಆಗ ಕರಾರು ಪತ್ರ ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರಲಿಲ್ಲ. ಕಾರಣ ಅಗ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ತನಗೆ ಬರೆಯಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಿನ ಅಡಚಣೆ ಇರಲಿಲ್ಲ.
