Karnataka High Court Civil Judege

Previous Year Paper

Mains Law Paper-II

(Held On 29 Nov 2020)

HIGH COURT OF KARNATAKA

ಕರ್ನಾಟಕ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ

CIVIL JUDGE MAIN WRITTEN EXAMINATION 2020

ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರ ಮುಖ್ಯ ಲಿಖಿತ ಪರೀಕ್ಷೆ 2020

LAW PAPER II

ಕಾನೂನು ಪತ್ರಿಕೆ – II

Framing of Issues and writing Judgment in Civil Case

ಸಿವಿಲ್ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ವಿವಾದಾಂಶ ರೂಪಿಸುವುದು ಮತ್ತು ತೀರ್ಪು ಬರೆಯುವುದು

Date: 29.11.2020
ದಿನಾಂಕ: 29ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2020

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.

1. Frame proper issues on the basis of following pleadings.
Marks:15

O.S. No.302/2019

Plaintiff: Gangadharaiah

Vs

Defendant: Anil Kumar

PLAINT

The defendant is the owner of the suit schedule property, which measures 2 acre 35 guntas of land in Survey No.20/1 of Thanisandra Village. Vide sale agreement dated 27.03.2017, the defendant agreed to sell the suit property to the plaintiff for Rs.7,00,000/- and on the same day received Rs.2,50,000/- from the plaintiff as a sale advance. As a part performance of the contract, defendant handed over the possession of the suit property to the plaintiff. As per the terms of the sale agreement, defendant has to remove the encumbrance appearing in the RTC of the suit property and execute the registered sale deed within one year from the date of sale agreement. The defendant failed to perform his part of the contract by removing the encumbrance appearing in the RTC of the suit property. On 28.11.2018, plaintiff issued a legal notice to the defendant calling upon him to perform his part of the contract and to execute a registered sale deed in his favour. In spite of the service of legal notice, defendant failed to perform his part of the contract and failed to execute the sale deed in favour of the plaintiff. The plaintiff has been ready and willing to perform his part of the contract.

On all these grounds, plaintiff claimed a decree of specific performance by directing the defendant to execute the registered sale deed in his favour in pursuance to the sale agreement dated 27.03.2017 and in the alternatively, directing the defendant to repay the sale advance amount of Rs.2,50,000/- to him with interest at the rate of 12% p.a.

WRITTEN STATEMENT

The defendant, in his written statement, admitted that he is the owner of the suit property and denied all other plaint averments regarding sale transaction between him and the plaintiff, he executing sale agreement in favour of the plaintiff, receiving Rs.2,50,000/- from the plaintiff as a sale advance and handing over the possession of the suit property to the plaintiff as part performance of the contract. According to the defendant, to perform the marriage of his daughter, he barrowed the hand loan of Rs.2,50,000/- from the plaintiff and as a security for the said loan transaction, plaintiff has obtained his signature on the blank stamp paper and created a sale agreement. There was no need for the defendant to sell the suit property. When the defendant received the legal notice, he approached the plaintiff and offered him to repay the loan amount, which was refused by the plaintiff. The suit is barred by Limitation. If the suit is decreed for specific performance, the defendant would be put to irreparable loss and hardship, as suit property consist of his residential house and agricultural land, which is the only source of livelihood to him. On these grounds, defendant prayed for dismissal of the suit with costs.

1. <u>ಈ ಕೆಳಗಿನ ವಾದ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ವಿವಾದಾಂಶಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸಿ:</u>
ಅಂಕಗಳು: 15

ಮೂಲದಾವೆ ಸಂಖ್ಯೆ.302/2019

ವಾದಿ: ಗಂಗಾದರಯ್ಯ

ವಿರುದ್ಧ

ಪ್ರತಿವಾದಿ: ಅನಿಲ್ ಕುಮಾರ್

<u>ವಾದಪತ್ರ</u>

ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾಲೀಕನಾಗಿದ್ದು ಅದು ತಣಿಸಂದ್ರ ಗ್ರಾಮದ ಸರ್ವೆ ನಂ.20/1ರಲ್ಲಿ 2 ಎಕರೆ 35 ಗುಂಟೆ ಇರುತ್ತದೆ. ದಿನಾಂಕ 27.03.2017ರ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ವಾದಿಗೆ ರೂ.7,00,000/–ಕ್ಕೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಅದೇ ದಿನ ವಾದಿಯಿಂದ ರೂ.2,50,000/–ವನ್ನು ಮುಂಗಡ ಖರೀದಿ ಹಣವಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡನು. ಕರಾರಿನ ಭಾಗಶಃ ಕಾರ್ಯವಾಗಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಿದನು. ಖರೀದಿ ಕರಾರಿನ ನಿಯಮದ ಪ್ರಕಾರ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವಾದ ಒಂದು ವರ್ಷದ ಒಳಗಡೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಪಹಣಿಯ ಮೇಲೆ ಕಾಣಿಸಿರುವ ಆಧಾರವನ್ನು ತೆಗೆದು ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಪಹಣಿಯ ಮೇಲಿನ ಆಧಾರವನ್ನು ತೆಗೆಯದೆ ಕರಾರಿನ ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಭಾಗವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ವಿಫಲನಾದನು. ದಿನಾಂಕ 28.11.2018 ರಂದು ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಒಂದು ನೋಟೀಸನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ಆತನ ಪಾಲಿನ ಕರಾರಿನ ಭಾಗವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಮತ್ತು ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡನು. ಆ ಕಾನೂನು ನೋಟೀಸು ಜಾರಿಯಾಗಿದ್ದರು ಕೂಡ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಕರಾರಿನ ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಮತ್ತು ವಾದಿಯ ಪರವಾಗಿ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಲು ವಿಫಲನಾದನು. ವಾದಿಯು ಕರಾರಿನ ತನ್ನ ಪಾಲಿನ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸದಾ ಸಿದ್ದ ಮತ್ತು ಇಚ್ಛೆ ಉಳ್ಳವನಾಗಿದ್ದನು.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣದಿಂದ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ವಿರುದ್ಧ ದಿನಾಂಕ 27.03.2017ರ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರದ ಅನ್ವಯ ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದು ಕೊಡಲು ನಿರ್ದೇಶನವನ್ನು ಕೋರಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಪರಿಹಾರಕ್ಕಾಗಿ ಡಿಕ್ರಿಯನ್ನು ಮತ್ತು ಪರ್ಯಾಯವಾಗಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಖರೀದಿ ಮುಂಗಡ ಹಣವಾದ ರೂ.2,50,000/–ವನ್ನು ವಾರ್ಷಿಕ 12%ರ ಬಡ್ಡಿಯಂತೆ ಮರು ಪಾವತಿ ಮಾಡಲು ನಿರ್ದೇಶಿಸಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾನೆ.

<u>ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರ</u>

ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತಾನು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾಲೀಕನೆನ್ನುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ವಾದಪತ್ರದ ಇತರ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳು, ಅಂದರೆ ತನ್ನ ಮತ್ತು ವಾದಿಯ ನಡುವಿನ ಖರೀದಿ ವ್ಯವಹಾರ, ತಾನು ವಾದಿಯ ಪರವಾಗಿ ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟು ಮುಂಗಡ ಖರೀದಿ ಹಣವಾಗಿ ರೂ.2,50,000/–ವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ್ದು ಮತ್ತು ಕರಾರಿನ ಭಾಗಶಃ ಕಾರ್ಯವಾಗಿ ವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಿರುವುದನೆಲ್ಲ ನಿರಾಕರಿಸಿರುತ್ತಾನೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪ್ರಕಾರ ತನ್ನ ಮಗಳ ಮದುವೆ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಆತನು ವಾದಿಯಿಂದ ರೂ.2,50,000/–ವನ್ನು ಕೈಗಡ ಸಾಲವಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದು ಆ ಸಾಲದ ವ್ಯವಹಾರದ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸಹಿಗಳನ್ನು ಕೆಲವು ಖಾಲಿ ಛಾಪಾ ಕಾಗದದ ಮೇಲೆ ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಖರೀದಿ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿಸಿರುತ್ತಾನೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಯಾವುದೇ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಕಾನೂನು ನೋಟೀಸನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ಬಳಿಕ ವಾದಿಯ ಬಳಿಗೆ ಹೋಗಿ ಸಾಲದ ಹಣವನ್ನು ಮರುಪಾವತಿ ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದು ಅದನ್ನು ವಾದಿಯು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿದ್ದನು. ದಾವಾವು ಕಾಲಮಿತಿಯ ಒಳಗಡೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ವಾಸದ ಮನೆ ಮತ್ತು ಕೃಷಿ ಜಮೀನು ಇದ್ದು ಅದು ಆತನ ಜೀವನೋಪಾಯದ ಏಕೈಕ ಮೂಲವಾಗಿದ್ದು ದಾವಾವನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಪರಿಹಾರಕ್ಕಾಗಿ ಡಿಕ್ರಿ ಮಾಡಿದಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ತುಂಬಲಾರದ ನಷ್ಟ ಮತ್ತು ಹಾನಿ ಉಂಟಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾವನ್ನು ಖರ್ಚುಸಹಿತ ವಜಾ ಮಾಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

2. Frame proper issues on the basis of following pleadings.
Marks:15

O.S. No.298/2012

Plaintiff: Smt.Sundaramma

Vs

Defendants: Sri Ramesha and 4 others.

PLAINT

The suit A schedule property measures 4 acres 30 guntas and suit B schedule property measures 3 acre 35 guntas of land in Sy.No.28 and 30 Gonikoppa village of Virajpete Taluk. The plaintiff is the married daughter of Sri Basappa, who died during the year 2007. The defendant No.1 and 2 are the elder brothers of the plaintiff and sons of Sri Basappa. The defendant No.3 and 4 are the married daughters of Sri Basappa and elder sisters of plaintiff and defendant No.1 and 2. The defendant No.5 is the purchaser of suit 'B' schedule property from the defendant No.1 vide registered sale deed dated 23.03.2011. The suit properties are the ancestral and joint family properties of the plaintiff and defendant No.1 to 4. The plaintiff has got 1/5th share over the suit property. After her marriage, plaintiff is residing in her husband's house at Hunsur. The defendant No.1 and 2 are looking after and managing the suit property and appropriating its income, without giving any share to the plaintiff. Recently plaintiff came to know that defendant No.1 has sold the suit 'B' schedule property to the defendant No.5, without the consent of others and behind their back. Said sale is not for any family necessities and it is not binding on the plaintiff. The plaintiff requested the defendant No.1 and 2 to divide the suit properties between them and allot her 1/5th share. The defendant

No.1 and 2 have refused to allot the plaintiff's share, which made the plaintiff to file the present suit.

On all these grounds, plaintiff claimed a decree for partition and separate possession of her 1/5th share over the suit property and also for mesne profit.

WRITTEN STATEMENT

The defendant No.1, in his written statement, admitted the relationship between them and denied all other plaint averments. According to the defendant No.1, suit properties were the absolute properties of their father Sri Basappa, as it was granted to him by the Land Tribunal, Virajpete. During his lifetime, Sri Basappa has executed a registered will in favour of the defendant No.1 bequeathing the suit B schedule property. On the basis of the said will, after the death of Sri Basappa, defendant No.1 became the absolute owner of the suit 'B' schedule property and to construct the house, he has sold the B schedule property to the defendant No.5, vide registered sale deed dated 23.03.2011. After the death of his father, defendant No.1 has performed the marriages of plaintiff and defendant No.3 and 4 and incurred huge expenses for the same. Even if the plaintiff and defendant No.3 and 4 have got any share in the suit property, same has been given to them at the time of their marriage. The suit is not properly valued and requisite court fee has not been paid on the plaint. This court has no jurisdiction to try this suit. On all these grounds, defendant No.1 prayed for dismissal of the suit with costs.

The defendant No. 2 filed the memo to adopt the written statement of defendant No.1. The defendant No.3 and 4 have filed written statement and admitted the claim of the plaintiff and prayed for allotment of their 1/5th share over the suit property.

The defendant No.5, in his written statement, contented that he is the bonafide purchaser of the suit B schedule property. Even if the plaintiff and defendant No.2 to 4 have got any share in the suit property, same can be allotted in the suit A schedule property. The suit, without seeking the relief of declaration, is not maintainable. On all these grounds, defendant No.5 prayed for dismissal of the suit with costs.

2. ಈ ಕೆಳಗಿನ ವಾದ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ವಿವಾದಾಂಶಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸಿ:

ಅಂಕಗಳು: 15

ಮೂಲದಾವೆ ಸಂಖ್ಯೆ.298/2012

ವಾದಿ: ಶ್ರೀಮತಿ ಸುಂದರಮ್ಮ

ವಿರುದ್ಧ

ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು: ಶ್ರೀ ರಮೇಶ ಮತ್ತು ನಾಲ್ಕು ಮಂದಿ ಇತರರು

ವಾದಪತ್ರ

ದಾವಾ ಎ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಸ್ತಿ 4 ಎಕರೆ 30 ಗುಂಟೆ ಮತ್ತು ದಾವಾ ಬಿ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಸ್ತಿ 3 ಎಕರೆ 35 ಗುಂಟೆ ಜಮೀನು ವಿರಾಜಪೇಟೆ ತಾಲೂಕು ಗೋಣಿಕೊಪ್ಪ ಗ್ರಾಮದ ಸರ್ವೆ ನಂ.28 ಮತ್ತು 29ರಲ್ಲಿ ಇರುತ್ತದೆ. ವಾದಿಯು ಶ್ರೀ ಬಸಪ್ಪ ಇವರ ವಿವಾಹಿತ ಮಗಳಾಗಿದ್ದು ಆತನು 2007ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ತೀರಿಕೊಂಡಿದ್ದನು. 1 ಮತ್ತು 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ವಾದಿಯ ಅಣ್ಣಂದಿರು ಮತ್ತು ಶ್ರೀ ಬಸಪ್ಪನ ಗಂಡು ಮಕ್ಕಳು. ಪ್ರತಿವಾದಿ 3 ಮತ್ತು 4 ಶ್ರೀ ಬಸಪ್ಪನ ವಿವಾಹಿತ ಹೆಣ್ಣು ಮಕ್ಕಳು ಮತ್ತು ವಾದಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿ 1 ಮತ್ತು 2 ಇವರ ಅಕ್ಕಂದಿರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. 5ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಬಿ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಸ್ವತ್ತನ್ನು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ದಿನಾಂಕ 23.03.2011ರ ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ಖರೀದಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತುಗಳು ವಾದಿ ಮತ್ತು 1 ರಿಂದ 4ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ

ಪಿತ್ರಾರ್ಜಿತ ಮತ್ತು ಒಟ್ಟು ಕುಟುಂಬದ ಆಸ್ತಿಗಳಾಗಿರುತ್ತವೆ. ವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತುಗಳ ಮೇಲೆ 1/5ನೇ ಭಾಗದ ಹಿಸ್ಸೆ ಇರುತ್ತದೆ. ತನ್ನ ಮದುವೆಯ ಬಳಿಕ ವಾದಿಯು ಹುಣಸೂರಿನಲ್ಲಿರುವ ತನ್ನ ಗಂಡನ ಮನೆಯಲ್ಲಿ ವಾಸ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾಳೆ. 1 ಮತ್ತು 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತುಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡು ವ್ಯವಹರಿಸಿ ಅದರ ಆದಾಯವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದು ವಾದಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಹಿಸ್ಸೆಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಇತ್ತೀಚೆಗೆ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಬಿ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಇತರರಿಂದ ಒಪ್ಪಿಗೆ ಪಡೆಯದೆ ಅವರಿಗೆ ತಿಳಿಯದಂತೆ 5ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದ್ದು ವಾದಿಯ ಗಮನಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುತ್ತದೆ. ಆ ಮಾರಾಟ ಕುಟುಂಬದ ಯಾವುದೇ ಅವಶ್ಯಕತೆಗಳಿಗಾಗಿ ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಅದು ವಾದಿಗೆ ಬದ್ದಪಡಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ವಾದಿಯು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ವಿಂಗಡಿಸಿ ಆಕೆಯ 1/5ನೇ ಹಿಸ್ಸೆಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆಂದು 1 ಮತ್ತು 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರನ್ನು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾಳೆ. 1 ಮತ್ತು 2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ವಾದಿಯ ಹಿಸ್ಸೆಯನ್ನು ಕೊಡಲು ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದರಿಂದ ವಾದಿಯು ಈ ದಾವಾವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾಯಿತು.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ವಾದಿಯು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೇಲೆ ಆಕೆಗೆ ಇರುವ 1/5 ಹಿಸ್ಸೆಯನ್ನು ವಿಂಗಡಿಸಿ ಅದರ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಲು ಮತ್ತು ಮಧ್ಯಂತರ ಲಾಭಾಂಶಕ್ಕಾಗಿ ಡಿಕ್ರಿಯನ್ನು ಕೋರಿರುತ್ತಾರೆ.

ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರ

1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅವರ ನಡುವಿನ ಸಂಬಂಧವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ವಾದಪತ್ರದ ಇತರ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದಾರೆ. 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪ್ರಕಾರ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತು ಅವರ ತಂದೆ ಶ್ರೀ ಬಸಪ್ಪನವರಿಗೆ ವಿರಾಜಪೇಟೆ ಭೂನ್ಯಾಯ ಮಂಡಳಿಯಿಂದ ಮಂಜೂರಾದ ಅವರ ಸಂಪೂರ್ಣ ಹಕ್ಕಿನ ಆಸ್ತಿಯಾಗಿದೆ. ತನ್ನ ಜೀವಿತ ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಶ್ರೀ ಬಸಪ್ಪನವರು ಒಂದು ನೊಂದಾಯಿತ ಮರಣಶಾಸನ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ದಾವಾ ಬಿ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪರವಾಗಿ ಉಯಿಲು ಮಾಡಿದ್ದರು. ಶ್ರೀ ಬಸಪ್ಪನವರ ಮರಣದ ನಂತರ ಆ ಮರಣ ಶಾಸನ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಬಿ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಸ್ತಿಯ ಸಂಪೂರ್ಣ ಮಾಲೀಕನಾಗಿದ್ದು ಮನೆ ಕಟ್ಟುವ ಸಲುವಾಗಿ ಆತನು ದಾವಾ ಬಿ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಸ್ವತ್ತನ್ನು 5ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ದಿನಾಂಕ 23.03.2011ರ ನೊಂದಾಯಿತ ಖರೀದಿ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದ್ದನು. ತನ್ನ ತಂದೆಯ ಮರಣದ ನಂತರ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿ ಮತ್ತು 3 ಮತ್ತು 4ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ

ಮದುವೆ ಮಾಡಿಸಿದ್ದು ಅದಕ್ಕೆ ಬಹಳಷ್ಟು ಹಣ ಖರ್ಚು ಮಾಡಿರುತ್ತಾನೆ. ವಾದಿ ಮತ್ತು 3 ಮತ್ತು 4ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯಲ್ಲಿ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೇಲೆ ಯಾವುದೇ ಹಿಸ್ಸೆ ಇದ್ದರೂ ಕೂಡ ಅದನ್ನು ಅವರಿಗೆ ಅವರವರ ಮದುವೆಯ ಕಾಲದಲ್ಲಿ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ದಾವಾವನ್ನು ಸೂಕ್ತ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯ ಮಾಪನ ಮಾಡಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ನಿಗದಿತ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ವಾದಪತ್ರದೊಂದಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ದಾವಾವನ್ನು ವಿಚಾರಿಸಲು ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಕಾರ್ಯವ್ಯಾಪ್ತಿ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾವನ್ನು ಖರ್ಚುಸಹಿತ ವಜಾ ಮಾಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾನೆ.

2ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರವನ್ನು ಅಳವಡಿಸುವುದಾಗಿ ಜ್ಞಾಪಕವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. 3 ಮತ್ತು 4ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ತಮ್ಮ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ವಾದಿಯ ಸಾಧನೆಯನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮೇಲೆ ತಮಗೆ ಇರುವ 1/5ನೇ ಹಿಸ್ಸೆಯನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲು ವಿನಂತಿಸಿದ್ದಾರೆ.

5ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತಾನು ದಾವಾ ಬಿ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಸ್ವತ್ತಿನ ಲಾಭದಾಯಕ ಖರೀದಿದಾರನಾಗಿರುತ್ತೇನೆ. ವಾದಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿ 2 ರಿಂದ 4 ರವರಿಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಹಿಸ್ಸೆ ಇದ್ದರೂ ಕೂಡ ಅದನ್ನು ದಾವಾ ಎ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಸ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಕೊಡಬಹುದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಘೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೇಳದೇ ಇರುವುದರಿಂದ ಈ ದಾವಾ ಊರ್ಜಿತವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ 5ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾವನ್ನು ಖರ್ಚುಸಹಿತ ವಜಾ ಮಾಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

3. Write a considered Judgment on the basis of following pleadings, oral and documentary evidence by giving valid and cogent reasons

Marks: 70

IN THE COURT OF CIVIL JUDGE, DHARWAD

O.S.No.128/2011

Narasimhaiah
Aged about 62 years,
S/o Hanumantha,
R/of Sapthapura,
Dharwad. ----Plaintiff

Vs

Prasanna Kumar
Aged about 34 years,
S/o Somashekara,
R/of Dhavalagiri,
Dharwad. ---- Defendant

DATE OF FILING THE SUIT: **01-03-2011**

PLAINT

The suit property described in the plaint schedule is a shop premises bearing No.13/1, Ground Floor, Hanumantha Complex, Sapthapura, Dharwad, measuring 20x8 feet. The defendant is a tenant under the plaintiff in respect of the suit premises on monthly rent of Rs.4,000/- and he is running a jewellery shop in the suit premises. The tenancy month commences from the 1st day of the English calendar month and ends on the last day. The suit premises is required by the plaintiff to start a mobile shop by his son, who is unemployed. The defendant is very irregular in paying the monthly rent. The defendant is liable to pay arrears of rent to the tune of Rs.1,16,000/- as on the date of filing this suit. Therefore, plaintiff requested the defendant to pay the arrears of rent and vacate the suit premises. When the defendant failed to comply with the request of the plaintiff, plaintiff issued a legal notice on 01.11.2010 and terminated the tenancy of the defendant and called upon him to vacate the suit premises within 15 days from the date of service of legal notice and to pay the arrears of rent. In spite of service of legal notice, defendant, neither gave any reply nor complied the demand made in the legal notice, which made the plaintiff to file the present suit.

On all these grounds, plaintiff claimed a decree for ejectment against the defendant, by directing him to vacate and hand over the vacant possession of the suit premises to the plaintiff and to pay arrears of rent to the tune of Rs.1,16,000/-.

WRITTEN STATEMENT

The defendant, in his written statement, admitted that the plaintiff is the owner of the suit premises and he occupies the suit premises as a tenant under the plaintiff on monthly rent of Rs.4,000/- and running a Jewellery shop. The defendant denied other plaint averments, regarding plaintiffs requirement of the suit premises, allegation of arrears of rent and also the measurement of the suit premises and valid termination of tenancy. According to the defendant, actual measurement of the suit premises is less than 14 sq. meters. Therefore, provisions of the Karnataka Rent Act, 1999 is applicable to the suit premises and he is a protected tenant under the said Act. Hence, suit filed by the plaintiff under general law by terminating the tenancy is not maintainable. The defendant disputed the validity of termination of tenancy by contending that sufficient time has not been given before terminating the tenancy and there is no proper service of notice on him. The defendant also contended that he has been paying the rent regularly and plaintiff is not in the habit of issuing the rent receipts. The defendant further contended that he is running a Jewellery shop in the suit premises and it is only source of income for livelihood of his family and if he is evicted from the suit premises, he and his family members will be put to irreparable loss and hardship. The defendant further contended that plaintiff demanded higher rent from him and when he refused to pay

the same, plaintiff filed this suit. On all these grounds, defendant prayed for dismissal of the suit with costs.

ISSUES

1. **Whether the provisions of the Karnataka Rent Act, 1999 is applicable to the suit premises?**

2. **Whether the plaintiff proves the legally valid termination of tenancy rights of the defendant?**

3. **Whether the plaintiff proves that as on the date of filing the suit Rs.1,16,000/- is due from the defendant towards the arrears of rent?**

4. **Whether the defendant to proves that he has been paying the rent of the suit premises regularly and not due to pay any rent to the plaintiff?**

5. **Whether the plaintiff is entitle for a decree for ejectment of the defendant from the suit premises?**

6. **Whether the plaintiff is entitle for decree for arrears of rent claimed by him?**

7. **What order or decree?**

ORAL AND DOCUMENTARY EVIDENCE OF THE PLAINTIFF

The plaintiff, who was examined before the court as PW1, has reiterated the plaint averments in his examination-in-chief and deposed about his ownership over the suit premises and defendant occupying the same as a tenant under him on monthly rent of Rs.4,000/- and running a Jewellery shop in the suit premises. PW1 further deposed that defendant is very irregular in paying the rent

and he is due to pay a sum of Rs.1,16,000/- as on the date of filing this suit. PW1 further deposed that he requires suit premises to run mobile shop by his son, who is unemployed. PW1 further deposed that he requested the defendant to vacate the suit premises and pay the arrears of rent and defendant failed to comply his request. PW1 further deposed that on 01.11.2010 he has issued a legal notice to the defendant and terminated his tenancy and requested him to pay the arrears of rent. PW1 further deposed that in spite of service of legal notice, defendant failed to vacate the suit premises and pay the arrears of rent, which made him to file the present suit.

During the course of his cross examination by the counsel for defendant, PW1 admitted that apart from the suit premises, there are other shops in the same complex owned by him and two of those shops were still vacant. PW1 denied that the actual measurement of the suit premises in occupation of the defendant is less than 14 sq. meters. PW1 denied the suggestion that in Ex.P1 the measurement was deliberately shown on the higher side. PW1 denied that he has demanded the higher rent from the defendant and when he refused to pay the same, he filed this suit. When it was suggested to PW1 that his son can start his mobile shop in other vacant shop premises in the same complex, PW1 said that those premises are not suitable for running the mobile shop. PW1 denied that even though defendant has been paying the rent, he has not issued the rent receipt to him.

The plaintiff has marked following documents on his behalf:

Ex.P1: Katha Extract.

This katha extract shows that the suit premises stands in the name of the plaintiff and the measurement of the suit premises is shown as 20x8 feet.

Ex.P2: Legal Notice

This legal notice was issued by the plaintiff through his counsel on 01.11.2010, whereby he called upon the defendant to pay the arrears of rent to the tune of Rs.1,00,000/- and terminated the tenancy of the defendant and requested him to vacate the suit premises within 15 days from the date of service of legal notice.

Ex.P3: Postal Receipt

This Postal Receipt shows that Ex.P2 legal notice was sent to the defendant by way of registered post on 01.11.2010.

Ex.P4: Postal Acknowledgement

This postal acknowledgement shows that the legal notice issued to the defendant by registered post was received by the wife of the defendant.

ORAL AND DOCUMENTARY EVIDENCE OF THE DEFENDANT

The defendant, who was examined before the court as DW1, has admitted that the plaintiff is the owner of the suit premises and he occupy the same as a tenant under the plaintiff on monthly rent of Rs.4,000/- and running a jewellery shop. DW1 denied the

measurement of the suit premises shown by the plaintiff and validity of termination of tenancy and also the arrears of rent. DW1 further deposed that the actual measurement of the suit premises is less that 14 sq. meters and the Karnataka Rent Act, 1999 is applicable to the suit premises. DW1 further deposed that his tenancy rights were not legally terminated. DW1 further deposed that he is running a Jewellery shop in the suit premises, which is only source of livelihood to him and if he is vacated from the suit premises, he will be put to irreparable loss and hardship.

DW1, during the course of his cross examination by the counsel for the plaintiff, admitted that he occupy the suit premises as a tenant under the plaintiff on monthly rent of Rs.4,000/-. DW1 admitted that whenever he has paid the rent to the plaintiff, he has issued rent receipts to him. DW.1 admitted that apart from Ex.D.1 he has no other rent receipt with him to show the payment of rent by him. DW1 admitted that he has no documents with him to show that the measurement of the suit premises is less that 14 sq. meter. DW1 admitted that he and his wife were residing together and legal notice sent by the plaintiff was received by his wife and handed over to him. DW.1 admitted that he has not given any reply for the legal notice issued by the plaintiff.

The defendant has marked following document on his behalf:

Ex.D1: Rent Receipt

This document shows that the defendant has paid the rent of Rs.16,000/- on 10.10.2008, being the rent for the months of June, July, August and September 2008.

ARGUMENTS FOR THE PLAINTIFF

The learned counsel appearing for the plaintiff argued that plaintiff's ownership over the suit premises, defendant occupying the same as a tenant and monthly rent as Rs.4,000/- per month were all admitted by the defendant. It was further argued by the learned counsel for the plaintiff that though the defendant contended that the measurement of the suit premises is less than 14 sq. meters and the Karnataka Rent Act, 1999 is applicable to the suit premises, he failed to prove the same. Whereas, Ex.P1 property extract produced by the plaintiff shows that suit premises measures 160 sq. feet and the present suit filed by terminating the tenancy is maintainable. It was further argued by the learned counsel for the plaintiff that there is valid termination of tenancy rights of the defendant, as the legal notice issued to the defendant was served on his wife, as the defendant was not present and 15 days time was given to the defendant to vacate the premises. It was further argued by the learned counsel for the plaintiff that even as per the document produced by the defendant, he paid the rent till September 2008 and there is no evidence to show payment of rent subsequent to September 2008. On all these grounds, learned counsel for the plaintiff prayed to decree the suit with costs.

ARGUMENTS FOR THE DEFENDANT

The learned counsel for the defendant argued that though in the property extract measurement of the property is shown as 20x8 feet, actual measurement of the plinth area in occupation of the defendant is less than 14 sq. meter. Therefore, the Karnataka Rent Act, 1999 is applicable to the suit premises. It was further argued by

the learned counsel for the defendant that the legal notice issued by the plaintiff has not been served personally upon the defendant and sufficient time has not been given while terminating the tenancy and directing the defendant to vacate the premises. Therefore, it was further argued that there is no valid termination of tenancy of the defendant. It was further argued for the defendant that plaintiff/PW1 admitted about he having other premises, in which his son can start his mobile shop. Therefore, suit premises is not required by the plaintiff. On all these grounds, learned counsel for the defendant prayed for dismissal of the suit with costs.

3. ಮೌಖಿಕ ಹಾಗೂ ದಾಖಲಾತಿ ಸಾಕ್ಷಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಸಮಂಜಸ ಹಾಗೂ ತರ್ಕಬದ್ಧ ಸಮರ್ಥನಾಂಶಗಳನ್ನು ನೀಡಿ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬರೆಯಿರಿ:

ಅಂಕಗಳು: 70

ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರ ನ್ಯಾಯಾಲಯ, ಧಾರವಾಡ

ಮೂಲದಾವೆ ಸಂಖ್ಯೆ 128/2011

ನರಸಿಂಹಯ್ಯ
ಸುಮಾರು 62 ವರ್ಷ ವಯಸ್ಸು
ತಂದೆ: ಹನುಮಂತ,
ವಾಸ: ಸಪ್ತಾಪುರ, ಧಾರವಾಡ — ವಾದಿ

ಮತ್ತು

ಪ್ರಸನ್ನ ಕುಮಾರ್,
ಸುಮಾರು 34 ವರ್ಷ ವಯಸ್ಸು
ತಂದೆ: ಸೋಮಶೇಕರ,
ವಾಸ: ದವಳಗಿರಿ, ಧಾರವಾಡ — ಪ್ರತಿವಾದಿ

ದಾವಾ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ: 01.03.2011

ವಾದಪತ್ರ

ವಾದಪತ್ರದ ಷೆಡ್ಯೂಲ್‌ನಲ್ಲಿ ವಿವರಿಸಿದ ದಾವಾ ಆಸ್ತಿಯು ಧಾರವಾಡ ಸಪ್ತಾಪುರದಲ್ಲಿನ ಹನುಮಂತ ಕಾಂಪ್ಲೆಕ್ಸ್‌ನ ನೆಲಮಹಡಿಯ ಅಂಗಡಿ ಕಟ್ಟಡ ನಂ.13/1, ವಿಸ್ತೀರ್ಣ 20x8 ಅಡಿ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಯ ಕೈ–ಕೆಳಗೆ ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನ ಬಾಡಿಗೆದಾರನಾಗಿದ್ದು ಅದರ ತಿಂಗಳ ಬಾಡಿಗೆ ರೂ.4,000/– ಆಗಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಆಭರಣದ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ನಡೆಸಿಕೊಂಡು ಬರುತ್ತಿದ್ದಾನೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಬಾಡಿಗೆಯ ಅವಧಿ ಇಂಗ್ಲಿಷ್ ಕ್ಯಾಲಂಡರ್ ತಿಂಗಳಿನ ಮೊದಲನೆ ದಿನದಂದು ಪ್ರಾರಂಭವಾಗಿ ಕೊನೆಯ ದಿನದಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುತ್ತದೆ. ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡವು ವಾದಿಗೆ ನಿರುದ್ಯೋಗಿಯಾಗಿರುವ ತನ್ನ ಮಗನಿಗೆ ಒಂದು ಮೊಬೈಲ್ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತಿಂಗಳ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಕ್ರಮಬದ್ಧವಾಗಿ ಕಟ್ಟುವಲ್ಲಿ ವಿಫಲನಾಗಿರುತ್ತಾನೆ. ಈ ದಾವಾ ಸಲ್ಲಿಸುವ ದಿನಾಂಕದಂದು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ರೂ.1,16,000/– ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಹಣ ಕೊಡಲು ಜವಾಬ್ದಾರನಿರುತ್ತಾನೆ. ಆದುದರಿಂದ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿಯನ್ನು ಕೊಡಲು ಮತ್ತು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಖಾಲಿ ಮಾಡಿಕೊಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಿಯ ಕೋರಿಕೆಯನ್ನು ಮನ್ನಿಸಲು ವಿಫಲನಾದಾಗ ವಾದಿಯು ದಿನಾಂಕ 01.11.2010ರಂದು ಒಂದು ಕಾನೂನು ನೋಟೀಸನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿದನು ಮತ್ತು ನೋಟೀಸು ಜಾರಿಯಾದ 15 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಖಾಲಿ ಮಾಡಿ ಕೊಡಲು ಮತ್ತು ಬಾಕಿ ಉಳಿದ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡನು. ಆ ನೋಟೀಸು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಜಾರಿ ಆದರೂ ಕೂಡ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಯಾವುದೇ ಮರುತ್ತರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ನೋಟೀಸಿನಲ್ಲಿ ಕೋರಿದ ಕೋರಿಕೆಗಳನ್ನು ಮನ್ನ ಮಾಡಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ವಾದಿಯು ಈ ದಾವಾವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾಯಿತು.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಖಾಲಿ ಮಾಡಿ ಅದರ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ತನಗೆ ಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಹಣವಾದ ರೂ.1,16,000/–ನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಲು ನಿರ್ದೇಶನ ಕೋರಿ ಡಿಕ್ರಿ ಮಾಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾನೆ.

ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರ

ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪ್ರತಿವಾದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ವಾದಿಯು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಮಾಲೀಕ ಮತ್ತು ತಾನು ಅದರ ಬಾಡಿಗೆದಾರನಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಇರುವುದನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ತಿಂಗಳ ಬಾಡಿಗೆ ರೂ.4,000/- ಎಂದು ಮತ್ತು ತಾನು ಅದರಲ್ಲಿ ಆಭರಣದ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ನಡೆಸಿಕೊಂಡು ಬರುತ್ತಿರುವುದನೆಲ್ಲ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾನೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ವಾದಪತ್ರದ ಇತರ ವಿಷಯಗಳೆಂದರೆ ವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇರುವುದನ್ನು, ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಇಟ್ಟಿರುವುದನ್ನು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣವನ್ನು ಮತ್ತು ಕಾನೂನುಬದ್ದವಾಗಿ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಿರವುದನೆಲ್ಲ ನಿರಾಕರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪ್ರಕಾರ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ನಿಜವಾದ ಅಳತೆ 14 ಚ.ಮೀ. ಗಳಿಗಿಂತಲು ಕಡಿಮೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಆದುದರಿಂದ ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1999ರ ನಿಭಂದನೆಗಳು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಅನ್ವಯವಾಗುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಆತನು ಆ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಂರಕ್ಷಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ಬಾಡಿಗೆದಾರನಾಗಿರುತ್ತಾನೆ. ಆದುದರಿಂದ ಸಾಮಾನ್ಯ ಕಾನೂನಿನ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಈ ದಾವೆ ಊರ್ಜಿತವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ಕಾನೂನುಬದ್ದವಾಗಿ ರದ್ದುಪಡಿಸಿರುವುದನ್ನು ಪ್ರಶ್ನಿಸಿ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸುವಾಗ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ನೋಟೀಸು ಸೂಕ್ತವಾಗಿ ಜಾರಿಯಾಗಿಲ್ಲ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತಾನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡುತ್ತ ಬಂದಿದ್ದು ವಾದಿಯು ಬಾಡಿಗೆ ರಶೀದಿಯನ್ನು ಕೊಡುವ ಹವ್ಯಾಸವನ್ನು ಇಟ್ಟುಕೊಂಡಿರಲಿಲ್ಲ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತಾನು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿ ಆಭರಣದ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ನಡೆಸಿಕೊಂಡು ಬರುತ್ತಿದ್ದು ಅದು ತನ್ನ ಕುಟುಂಬಕ್ಕೆ ಜೀವನೋಪಾಯದ ಏಕೈಕ ಮೂಲವಾಗಿದ್ದು ತನ್ನನ್ನು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದಿಂದ ಖಾಲಿ ಮಾಡಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ತನಗೆ ಮತ್ತು ತನ್ನ ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರಿಗೆ ತುಂಬಲಾರದ ಹಾನಿ ಮತ್ತು ನಷ್ಟ ಉಂಟಾಗುತ್ತದೆ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪ್ರಕಾರ ವಾದಿಯು ಆತನಿಂದ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣ ಹೆಚ್ಚು ಮಾಡಲು ಕೋರಿದ್ದು ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳದೆ ಇದ್ದಾಗ ವಾದಿಯು ಈ ದಾವಾವನ್ನು ಮಾಡಿರುತ್ತಾನೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾವನ್ನು ಖರ್ಚು ಸಹಿತ ವಜಾ ಮಾಡಲು ಕೋರಿರುತ್ತಾನೆ.

ವಿವಾದಾಂಶಗಳು

1. **ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1999ರ ನಿಭಂದನೆಗಳು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಅನ್ವಯವಾಗುತ್ತದೆಯೇ?**

2. ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ಕಾನೂನುಬದ್ದವಾಗಿ ರದ್ದುಪಡಿಸಿರುವುದನ್ನು ಸಾಬೀತು ಪಡಿಸಿದ್ದಾನೆಯೇ?

3. ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ಈ ದಾವಾ ಸಲ್ಲಿಸುವ ತಾರೀಖಿನಂದು ರೂ.1,16,000/– ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಇರುವುದನ್ನು ಸಾಬೀತು ಪಡಿಸಿದ್ದಾನೆಯೇ?

4. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತಾನು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಪಾವತಿ ಮಾಡಿರುವುದನ್ನು ಮತ್ತು ತನ್ನಿಂದ ಯಾವುದೇ ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಇಲ್ಲದಿರುವುದನ್ನು ಸಾಬೀತು ಪಡಿಸಿದ್ದಾನೆಯೇ?

5. ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯನ್ನು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದಿಂದ ಖಿಲ್ಲಾಗೊಳಿಸುವ ಡಿಕ್ರಿಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹನಿದ್ದಾನೆಯೇ?

6. ವಾದಿಯು ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿಯನ್ನು ವಸೂಲು ಮಾಡುವ ಡಿಕ್ರಿಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹನಿದ್ದಾನೆಯೇ?

7. ಯಾವ ಆದೇಶ ಯಾ ಡಿಕ್ರಿ?

<u>ವಾದಿಯ ಮೌಖಿಕ ಮತ್ತು ದಾಖಲಾತಿ ಸಾಕ್ಷ್ಯ</u>

ವಾದಿಯು ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ವಾ.ಸಾ.1 ಎಂದು ಸಾಕ್ಷಿ ನುಡಿಯುತ್ತಾ ತನ್ನ ಮುಖ್ಯ ವಿಚಾರಣೆಯಲ್ಲಿ ವಾದ ಪತ್ರದ ವಿಚಾರಗಳನ್ನು ಪುನರ್ ಉಚ್ಚರಿಸುತ್ತ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ತಾನು ಮಾಲೀಕನಿರುವುದಾಗಿ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತಿಂಗಳ ಬಾಡಿಗೆ ರೂ.4,000/–ರ ಪ್ರಕಾರ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿ ಬಾಡಿಗೆದಾರನಾಗಿದ್ದು ಒಂದು ಆಭರಣದ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ನಡೆಸಿಕೊಂಡು ಬರುತ್ತಿದ್ದಾನೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ಮುಂದುವರಿದು ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಈ ದಾವಾ ಸಲ್ಲಿಸುವ ದಿನದಂದು ರೂ.1,16,000/– ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಕೊಡಲು ಇದೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ಮುಂದುವರಿದು ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿಯಲ್ಲಿ ನಿರುದ್ಯೋಗಿಯಾಗಿರುವ ತನ್ನ ಮಗನಿಗೆ ಮೊಬೈಲ್ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಲು ತನಗೆ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡ ಬೇಕು ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ಮುಂದುವರಿದು ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿಯಲ್ಲಿ ತಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ದಾವಾ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ಖಾಲಿ ಮಾಡಿ ಕೊಡಲು ಮತ್ತು ಬಾಕಿ ಇರುವ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಆದರೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಕೋರಿಕೆಯನ್ನು ಮನ್ನಿಸಲು ವಿಫಲನಾಗಿದ್ದಾನೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ಮುಂದುವರಿದು ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿ ಹೇಳಿಕೆಯಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ 01.11.2010ರಂದು ತಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ನೋಟೀಸನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ಆತನ ಬಾಡಿಗೆ

ಹಕ್ಕನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿದ್ದು ಮತ್ತು ಬಾಕಿ ಇರುವ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದೆ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ಮುಂದುವರಿದು ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿ ಹೇಳಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಆ ನೋಟೀಸು ಜಾರಿಯಾಗಿದ್ದರೂ ಕೂಡ ಆತ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಖಾಲಿ ಮಾಡಿ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಈ ದಾವಾ ಮಾಡಬೇಕಾಯಿತು ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ.

ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಾಡಿದ ತನ್ನ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ವಾ.ಸಾ.1 ತಾನು ಮಾಲೀಕನಾಗಿರುವ ಅದೇ ಸಂಕೀರ್ಣದಲ್ಲಿ ಬೇರೆ ಅಂಗಡಿ ಮಳಿಗೆಗಳು ಕೂಡ ಇದ್ದು ಅವುಗಳ ಪೈಕಿ 2 ಮಳಿಗೆಗಳು ಈಗಲೂ ಖಾಲಿ ಇವೆ ಎಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸ್ವಾಧೀನದಲ್ಲಿರುವ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ನಿಜವಾದ ಅಳತೆ 14 ಚ.ಮೀ. ಗಿಂತ ಕಡಿಮೆ ಇದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸುತ್ತಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ನಿಶಾನೆ ಪಿ.1ರಲ್ಲಿ ಅಳತೆಯನ್ನು ಉದ್ದೇಶಪೂರ್ವಕವಾಗಿ ಹೆಚ್ಚಿಗೆ ಕಾಣಿಸಲಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವ ಸೂಚನೆಯನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸುತ್ತಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ತಾನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯಿಂದ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣ ಹೆಚ್ಚು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳಿದ್ದೆ ಮತ್ತು ಆತ ಅದನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಲು ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದರಿಂದ ಈ ದಾವಾ ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ತನ್ನ ಮಗ ಮೊಬೈಲ್ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ಅದೇ ಸಂಕೀರ್ಣದಲ್ಲಿರುವ ಖಾಲಿ ಮಳಿಗೆಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಬಹುದು ಎನ್ನುವ ಸೂಚನೆಗೆ ಆ ಮಳಿಗೆಗಳು ಮೊಬೈಲ್ ಅಂಗಡಿ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಲು ಸೂಕ್ತ ಅಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ವಾ.ಸಾ.1 ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದರು ಕೂಡ ತಾನು ಬಾಡಿಗೆ ರಶೀದಿಯನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಿರಲಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸುತ್ತಾರೆ.

<u>ವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಗಿನ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ</u>

<u>ನಿಶಾನೆ ಪಿ.1:</u> ಖಾತಾ ನಕಲು

ಈ ಖಾತಾ ನಕಲು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡವು ವಾದಿಯ ಹೆಸರಲ್ಲಿ ಇರುವುದನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಅದರಲ್ಲಿ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣವನ್ನು 20x8 ಅಡಿ ಎಂದು ಕಾಣಿಸಲಾಗಿದೆ.

<u>ನಿಶಾನೆ ಪಿ.2:</u> ನೋಟೀಸು

ಈ ನೋಟೀಸನ್ನು ವಾದಿಯು ತನ್ನ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 01.11.2010ರಂದು ಕಳುಹಿಸಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಹಣವಾದ ರೂ.1,00,000/–ನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿ ಆ ನೋಟೀಸು ಜಾರಿಯದ 15 ದಿನಗಳ ಒಳಗಡೆ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಖಾಲಿ ಮಾಡಿ ಕೊಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದನ್ನು.

<u>ನಿಶಾನೆ ಪಿ.3:</u> **ಅಂಚೆ ರಶೀದಿ**

ಈ ಅಂಚೆ ರಶೀದಿಯು ನಿಶಾನೆ ಪಿ.2 ನೋಟೀಸನ್ನು ನೊಂದಾಯಿತ ಅಂಚೆಯ ಮೂಲಕ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ದಿನಾಂಕ 01.11.2010ರಂದು ಕಳುಹಿಸಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ.

<u>ನಿಶಾನೆ ಪಿ.4:</u> **ಅಂಚೆ ಹಿಂಬರಹ**

ಈ ಅಂಚೆ ಹಿಂಬರಹ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ನೊಂದಾಯಿತ ಅಂಚೆ ಕಳುಹಿಸಿದಂತ ನೋಟೀಸನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಹೆಂಡತಿಯು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ್ದಳು ಎಂದು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ.

<u>ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಮೌಖಿಕ ಮತ್ತು ದಾಖಲಾತಿ ಸಾಕ್ಷ್ಯಗಳು</u>

ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಪ್ರ.ಸಾ.1 ಎಂದು ಸಾಕ್ಷಿ ನುಡಿಯುತ್ತ ವಾದಿಯು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಮಾಲಿಕನೆಂದು ಮತ್ತು ತಾನು ತಿಂಗಳ ಬಾಡಿಗೆ ರೂ.4,000/–ರ ಪ್ರಕಾರ ಅಲ್ಲಿ ಬಾಡಿಗೆದಾರನಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನದಲ್ಲಿದ್ದು ಒಂದು ಆಭರಣದ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ನಡೆಸಿಕೊಂಡು ಬರುತ್ತಿರುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರ.ಸಾ.1 ವಾದಿಯು ಕಾಣಿಸಿದ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣವನ್ನು ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ಕಾನೂನುಬದ್ಧವಾಗಿ ರದ್ದು ಮಾಡಿರುವುದನ್ನು ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಇರುವುದನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಪ್ರ.ಸಾ.1 ಮುಂದುವರಿದು ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿಯಲ್ಲಿ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ನಿಜವಾದ ಅಳತೆ 14 ಚ.ಮೀ.ಗಿಂತಲೂ ಕಡಿಮೆ ಇರುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮ 1999 ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಅನ್ವಯವಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರ.ಸಾ.1 ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿ ಹೇಳಿಕೆಯಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ಕಾನೂನಬದ್ದವಾಗಿ ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲಾಗಿಲ್ಲ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರ.ಸಾ.1 ಮುಂದುವರಿದು ತನ್ನ ಸಾಕ್ಷಿ ಹೇಳಿಕೆಯಲ್ಲಿ ತಾನು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಆಭರಣದ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ನಡೆಸಿಕೊಂಡು ಬರುತ್ತಿದ್ದು ಅದು ತನ್ನ ಜೀವನೋಪಾಯಕ್ಕೆ ಏಕೈಕ ಮೂಲವಾಗಿದ್ದು ಆತನನ್ನು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದಿಂದ ಖಾಲಿ ಮಾಡಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆತನಿಗೆ ತುಂಬಲಾರದ ನಷ್ಟ ಮತ್ತು ಹಾನಿ ಉಂಟಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ನುಡಿಯುತ್ತಾರೆ.

ಪ್ರ.ಸಾ.1 ವಾದಿ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಾಡಿದ ತನ್ನ ಪಾಟೀ ಸವಾಲಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ದಾವಾ ಸ್ವತ್ತಿನಲ್ಲಿ ವಾದಿಯ ಕೆಳಗೆ ಬಾಡಿಗೆದಾರನಾಗಿದ್ದು ತಿಂಗಳ ಬಾಡಿಗೆ ರೂ.4,000/– ಎಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರ.ಸಾ.1 ತಾನು ವಾದಿಗೆ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣ ಕೊಟ್ಟಾಗಲೆಲ್ಲಾ ಆತ ಬಾಡಿಗೆ ರಶೀದಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರ.ಸಾ.1 ನಿಶಾನೆ ಡಿ.1 ಹೊರತುಪಡಿಸಿ ತನ್ನ ಬಳಿ ಬಾಡಿಗೆ

ಪಾವತಿ ಮಾಡಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ಬಾಡಿಗೆ ರಶೀದಿ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರ.ಸಾ.1 ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಅಳತೆ 14 ಚ.ಮೀ.ಗಿಂತ ಕಡಿಮೆ ಇದೆ ಎಂದು ತೋರಿಸಲು ತನ್ನ ಬಳಿ ಯಾವುದೇ ದಾಖಲೆಗಳು ಇಲ್ಲ ಎಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರ.ಸಾ.1 ತಾನು ಮತ್ತು ತನ್ನ ಹೆಂಡತಿ ಒಟ್ಟಿಗೆ ವಾಸ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ವಾದಿಯು ಕಳುಹಿಸಿದಂತ ನೋಟೀಸನ್ನು ತನ್ನ ಹೆಂಡತಿ ಸ್ವೀಕರಿಸಿ ಅದನ್ನು ತನಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಳು ಎಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳತ್ತಾರೆ. ಪ್ರ.ಸಾ.1 ವಾದಿಯು ತನಗೆ ಕೊಟ್ಟ ನೋಟಿಸಿಗೆ ತಾನು ಯಾವುದೇ ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ.

<u>ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಗಿನ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ</u>

<u>ನಿಶಾನೆ ಡಿ.1:</u> ಬಾಡಿಗೆ ರಶೀದಿ

ಈ ದಾಖಲೆಯು ಪ್ರತಿವಾದಿ ದಿನಾಂಕ 10.10.2008ರಂದು 2008ನೇ ಸಾಲಿನ ಜೂನ್, ಜುಲೈ, ಆಗಸ್ಟ್ ಮತ್ತು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ ತಿಂಗಳ ಬಾಡಿಗೆಯೆಂದು ರೂ.16,000/-ವನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಿದ್ದ ಎಂದು ತೋರಿಸಲಾಗಿದೆ.

<u>ವಾದಿಯ ಪರ ವಾದ</u>

ವಾದಿಯ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಾದ ಮಾನ್ಯ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದದಲ್ಲಿ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಮೇಲಿನ ವಾದಿಯ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತಿಂಗಳ ಬಾಡಿಗೆ ರೂ.4,000/-ರ ಪ್ರಕಾರ ಅದರಲ್ಲಿ ಬಾಡಿಗೆದಾರನಾಗಿರುವುದನ್ನು ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಮುಂದುವರಿದು ವಾದಿ ಪರ ಮಾನ್ಯ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದದಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ 14 ಚ.ಮೀ.ಗಿಂತ ಕಡಿಮೆ ಇದೆ ಮತ್ತು ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1999 ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಅನ್ವಯವಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಸಾದಿಸಿದ್ದರು ಕೂಡ ಅದನ್ನು ಸಾಬೀತು ಪಡಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ವಾದಿಯು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ನಿಶಾನೆ ಪಿ.1 ಆಸ್ತಿಯ ನಕಲು ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡದ ಅಳತೆ 160 ಚ.ಅಡಿ ಎಂದು ಕಾಣಿಸುತ್ತದೆ ಆದುದರಿಂದ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಈ ದಾವೆ ಊರ್ಜಿತವಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ವಾದಿಯ ಪರ ಮಾನ್ಯ ವಕೀಲರು ಮುಂದುವರಿದು ಕಾನೂನು ನೋಟೀಸು, ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಹಾಜರಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಆತನ ಪತ್ನಿಯ ಮೇಲೆ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿದ್ದು ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಖಾಲಿ ಮಾಡಲು 15 ದಿನಗಳ ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದೆ ಆದುದರಿಂದ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ಕಾನೂನು

ಪ್ರಕಾರವೇ ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಮುಂದುವರಿದು ವಾದಿ ಪರ ಮಾನ್ಯ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದದಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಹಾಜರಿ ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲಾತಿಗಳ ಪ್ರಕಾರವೆ ಆತನು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2008ರ ವರೆಗಿನ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಮಾತ್ರ ಪಾವತಿ ಮಾಡಿದ್ದು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2008ರ ನಂತರದ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಿರುವುದನ್ನು ತೋರಿಸಲು ಯಾವುದೇ ಸಾಕ್ಷಿ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ವಾದಿ ಪರ ಮಾನ್ಯ ವಕೀಲರು ದಾವಾವನ್ನು ಖರ್ಚುಸಹಿತ ಡಿಕ್ರಿ ಮಾಡಲು ಕೋರುತ್ತಾರೆ.

<u>ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪರ ವಾದ</u>

ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ಮಾನ್ಯ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದದಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿಯ ನಕಲಿನಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿಯ ಅಳತೆಯನ್ನು 20x8 ಅಡಿಯೆಂದು ಕಾಣಿಸಿದ್ದರು ಕೂಡ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸ್ವಾಧೀನದಲ್ಲಿ ಇರುವ ಆಸ್ತಿಯ ಮೇಲ್ಚಾಯದ ನಿಜವಾದ ಅಳತೆ 14 ಚ.ಮಿ.ಗಿಂತಲು ಕಡಿಮೆ ಇರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಆದುದರಿಂದ ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1999 ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಅನ್ವಯವಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ಮಾನ್ಯ ವಕೀಲರು ಮುಂದುವರಿದು ತಮ್ಮ ವಾದದಲ್ಲಿ ವಾದಿಯು ಕಳುಹಿಸಿದ ಕಾನೂನು ನೋಟೀಸು ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಸ್ವತಃ ಜಾರಿಯಾಗಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಿ ಪ್ರತಿವಾದಿಗೆ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಖಾಲಿ ಮಾಡಲು ನಿರ್ದೇಶಿಸಿದಾಗ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ಕೊಡಲಾಗಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ ಆದುದರಿಂದ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಬಾಡಿಗೆ ಹಕ್ಕನ್ನು ಕಾನೂನು ಪ್ರಕಾರ ರದ್ದುಪಡಿಸಲಾಗಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ವಾದದಲ್ಲಿ ವಾದಿ/ವಾ.ಸಾ.1 ತನಗೆ ಬೇರೆ ಮಳಿಗೆ ಇರುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಆತನ ಮಗನು ಮೊಬೈಲ್ ಅಂಗಡಿಯನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಬಹುದು, ಆದುದರಿಂದ ದಾವಾ ಕಟ್ಟಡವು ವಾದಿಗೆ ಬೇಕಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಪರ ಮಾನ್ಯ ವಕೀಲರು ದಾವಾವನ್ನು ಖರ್ಚು ಸಹಿತ ವಜಾ ಮಾಡಲು ಕೋರಿದ್ದಾರೆ.

******