ಕರ್ನಾಟಕ ಲೋಕಾಯುಕ್ತ

ಸಂಖ್ಯೆ: ಕಂಪ್ಲೆಂಟ್/ಉಪಲೋಕ್/ಬಿಡಿ.2499/2015/ಉನಿವಿ-2

ಬಹುಮಹಡಿಗಳ ಕಟ್ಟಡ,
ಡಾ॥ಬಿ.ಆರ್.ಅಂಬೇಡ್ಕರ್ ವೀಧಿ,
ಬೆಂಗಳೂರು, ದಿನಾಂಕ:27.12.2017.

ಕರ್ನಾಟಕ ಲೋಕಾಯುಕ್ತ ಕಾಯಿದೆ 1984ರ ಕಲಂ 12(1)ರ ಅನ್ವಯ ವರದಿ

ವಿಷಯ: ಬೆಂಗಳೂರು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಜಿಲ್ಲೆಯ ಹೊಸಕೋಟೆ ತಾಲ್ಲೂಕಿನ ಸಮೇತನಹಳ್ಳಿ ಗ್ರಾಮದ ಸರ್ವೆ ನಂ.36/21ರಲ್ಲಿ ದೂರುದಾರರು ಖರೀದಿಸಿದ 2 ಎಕರೆ ಜಮೀನಿನ ಖಾತೆಯನ್ನು ದೂರುದಾರರ ಹೆಸರಿಗೆ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಲು ಸೂಕ್ತ ಕ್ರಮಕೈಗೊಳ್ಳುವ ಬಗ್ಗೆ.

****

ಶ್ರೀ. ವಿಜಯಕುಮಾರ್, ಕೋರಮಂಗಲ, ಬೆಂಗಳೂರಿನ ನಿವಾಸಿ, (ಇನ್ನು ಮುಂದೆ "ದೂರುದಾರರು" ಎಂದು ಕರೆಯಲ್ಪಡುತ್ತಾರೆ) ತಮ್ಮ ದೂರಿನಲ್ಲಿ (1) ಶ್ರೀ ಪದ್ಮನಾಭಶಾಸ್ತ್ರಿ, ತಹಶೀಲ್ದಾರ್, ಹೊಸಕೋಟೆ ತಾಲ್ಲೂಕು, (ಇನ್ನು ಮುಂದೆ "ಎದುರುದಾರರು " ಎಂದು ಕರೆಯಲ್ಪಡುತ್ತಾರೆ) ರವರ ವಿರುದ್ಧ ನೀಡಿದ ದೂರನ್ನು, ಕರ್ನಾಟಕ ಲೋಕಾಯುಕ್ತ ಕಾಯಿದೆಯ ಕಲಂ 9ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ತನಿಖೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

2. **ದೂರಿನ ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತ ವಿವರಣೆ:-**

ದೂರುದಾರರು ಬೆಂಗಳೂರು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಜಿಲ್ಲೆಯ ಹೊಸಕೋಟೆ ತಾಲ್ಲೂಕಿನ ಸಮೇತನಹಳ್ಳಿ ಗ್ರಾಮದ ಸರ್ವೆ ನಂ.36/21ರಲ್ಲಿ 2 ಎಕರೆ ಜಮೀನನ್ನು ಶ್ರೀ ಎನ್.ಗೋಪಾಲಕೃಷ್ಣ ಅವರಿಂದ ದಿ.3.2.2010ರಂದು ನೋಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ದಸ್ತಾವೇಜು ಸಂ.4687/2009-10ರಂತೆ ಖರೀದಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಮೊದಲು ಸದರಿ ಜಮೀನು ಎಂ.ಆರ್.53/95-96ರಂತೆ ಎನ್.ಗೋಪಾಲಕೃಷ್ಣ ಅವರ ಹೆಸರಿಗೆ ಖಾತೆಯಾಗಿತ್ತು. ಎನ್.ಗೋಪಾಲಕೃಷ್ಣ ಅವರ ನಾಲ್ವರು ಸಹೋದರರು ಸೇರಿ ಪಿ.ರಾಜಣ್ಣ ಎನ್ನುವವರಿಗೆ ಅಧಿಕಾರಪತ್ರವನ್ನು ಮೇಲ್ಕಂಡ ಜಮೀನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು. ಅದರಂತೆ ಪಿ.ರಾಜಣ್ಣ ಅವರು

ಗೋಪಾಲಕೃಷ್ಣ ಮತ್ತು ಆತನ ಸಹೋದರರ ಪರವಾಗಿ ದೂರುದಾರರಿಗೆ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಜಮೀನನ್ನು 3.2.2010ರಂದು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಉಪನೋಂದಣಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಛೇರಿಯಿಂದ ಜೆ ಫಾರಂ ತಹಶೀಲ್ದಾರ್, ಹೊಸಕೋಟೆ, ಅವರ ಕಚೇರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಜೆ ಫಾರಂ ಎದುರುದಾರರ ಕಛೇರಿಗೆ ತಲುಪಿದರೂ ಸಹ ಎದುರುದಾರರು ದೂರುದಾರರ ಹೆಸರಿಗೆ ಕ್ರಯಪತ್ರದಂತೆ ಖಾತೆ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಿ.11.2.2005ರಂದು ಎದುರುದಾರರಿಗೆ ಪತ್ರ ಬರೆದು ಖಾತೆಮಾಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಮತ್ತು ಸದರಿ ಪತ್ರ ಎದುರುದಾರರಿಗೆ ತಲುಪಿರುತ್ತದೆ. ದಿ.17.5.2015ರಂದು ದೂರುದಾರರು ಎದುರುದಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸು ನೀಡಿ ಖಾತೆ ಮಾಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ದೂರುದಾರರು ಜಮಿನನ್ನು ಖರೀದಿಸಿ 5 ವರ್ಷಗಳಾದರೂ ಎದುರುದಾರರು ದೂರುದಾರರ ಹೆಸರಿಗೆ ಖಾತೆ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲವಾದ ಕಾರಣ ಎದುರುದಾರರು ಕರ್ತವ್ಯಲೋಪವೆಸಗಿದ್ದಾರೆಂದೂ, ಅವರ ಮೇಲೆ ಕ್ರಮಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ಕೋರಿ ದೂರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

3. ದೂರುದಾರರ ಅರ್ಜಿಯ ಮೇರೆಗೆ ಎದರುದಾರರಿಂದ ಆಕ್ಷೇಪಣೆ ಕೇಳಲಾಗಿ, ಎದುರುದಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸು ಜಾರಿಯಾಗಿದ್ದರೂ ಸಹ ತಮ್ಮ ಆಕ್ಷೇಪಣೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಎದುರುದಾರರ ಆಕ್ಷೇಪಣೆ ಇಲ್ಲವೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗಿದೆ.

4. ದೂರುದಾರರು ದೂರಿನೊಂದಿಗೆ ದಿ.3.2.2010ರ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ನಕಲು ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಕ್ರಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಎನ್.ಗೋಪಾಲಕೃಷ್ಣ, ಕೃಷ್ಣಪ್ಪ, ಗಣೇಶ, ವರದರಾಜು ಮತ್ತು ಸೋಮಶೇಖರ್ ಎನ್ನುವವರ ಪರವಾಗಿ ಅಧಿಕಾರ ಪತ್ರವನ್ನು ಹೊಂದಿದ ಶ್ರೀ ಪಿ.ರಾಜಣ್ಣ ಎನ್ನುವವರು ದೂರುದಾರರಿಗೆ ಹೊಸಕೋಟೆ ತಾಲ್ಲೂಕಿನ ಸಮೇತನಹಳ್ಳಿ ಗ್ರಾಮದ ಸರ್ವೆ ನಂ.36/21ರಲ್ಲಿ 2 ಎಕರೆ ಜಮೀನನ್ನು ದಿ.3.2.2010ರಂದು ರೂ.50 ಲಕ್ಷಗಳಿಗೆ ನೋಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ದಸ್ತಾವೇಜು ಸಂ.4687/2009-10ರಂತೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಎದುರುದಾರರು ನೋಂದಣಿ ಫೀ ಮತ್ತು ಮುದ್ರಾಂಕಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ದೂರುದಾರರು ಮ್ಯುಟೇಷನ್ ರಿ.ನಂ.53/95-96ರ ಜೆರಾಕ್ಸ್

ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಮ್ಯುಟೇಷನ್ ಪ್ರಕಾರ ಎನ್.ಗೋಪಾಲಕೃಷ್ಣ ಅವರ ಹೆಸರಿಗೆ ಖಾತೆಯಾಗಿದ್ದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಮ್ಯುಟೇಷನ್ ರಿಜಿಸ್ಟರ್ ನಂ. 73/2004-05ರ ಜೆರಾಕ್ಸ್ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದು, ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿ ಪಿ.ರಾಜಣ್ಣ ಎನ್ನುವವರ ಹೆಸರಿಗೆ ಹಿಸ್ಸಾ ನಂ.36/21 ಕ್ಷೇತ್ರ 2 ಗುಂಟೆಗೆ ಹಕ್ಕು ಬದಲಾವಣೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಉಪನೋಂದಣಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಛೇರಿಯಿಂದ ಎದುರುದಾರರ ಕಛೇರಿಗೆ ಜೆ ಫಾರಂ ಕಳುಹಿಸಿದ ಬಗ್ಗೆ ಜೆರಾಕ್ಸ್ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ದೂರುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ದೂರುದಾರರು ದಿ.11.2.2015ರಂದು ಎದುರುದಾರರಿಗೆ ನೀಡಿದ ನೋಟೀಸು ಪ್ರತಿ ಮತ್ತು ದಿ.18.5.2015ರಂದು ಎದುರುದಾರರಿಗೆ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಕಳುಹಿಸಿದ ನೋಟೀಸು ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ನೋಟೀಸುಗಳಲ್ಲಿ ದೂರುದಾರರು ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕ್ರಯಪತ್ರದಂತೆ ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಜಮೀನಿನ ಕುರಿತು ಖಾತೆ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಕೋರಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಲೀಗಲ್ ನೋಟೀಸು ಜಾರಿಯಾದ ಬಗ್ಗೆ ಜೆರಾಕ್ಸ್ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

5. ದೂರುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ, ದೂರುದಾರರು ನೋಂದಾಯಿತ ಶುದ್ಧ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಅಡಿ 2 ಎಕರೆ ಜಮೀನನ್ನು ಖರೀದಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಕ್ರಯಪತ್ರ ನೊಂದಣಿಯಾದ ನಂತರ ಜೆ ಫಾರಂ ಸಬ್ ರಿಜಿಸ್ಟ್ರಾರ್ ಕಛೇರಿಯಿಂದ ಎದುರುದಾರರ ಕಛೇರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಿಕೊಡಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ನೋಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯಪತ್ರದಂತೆ ಜಮೀನು ಖರೀದಿಸಿದ ನಂತರ ಕಂದಾಯ ದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿ ಹಕ್ಕು ಬದಲಾವಣೆಯನ್ನು ಎದುರುದಾರರು ಕರ್ನಾಟಕ ಭೂ ಕಂದಾಯ ಅಧಿನಿಯಮದ ಕಲಂ.133 ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಹಕ್ಕುಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ಕ್ರಯಪತ್ರ ದಿ.3.2.2010ರಂದು ನೋಂದಣಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಕ್ರಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಮ್ಯುಟೇಷನ್ ಫೀ ಎಂದು ದೂರುದಾರರು ರೂ.35/-ಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿ.11.2.2015ರಂದು ಮತ್ತು 18.5.2015ರಂದು ನೋಟೀಸು ನೀಡಿದ್ದರೂ ಸಹ ಎದುರುದಾರರು ದೂರುದಾರರ ಹೆಸರಿಗೆ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಜಮೀನಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಖಾತೆ ಮಾಡದೆ ಇರುವುದು ಮೇಲ್ನೋಟಕ್ಕೆ ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ.

6. ಆದ್ದರಿಂದ, ಕರ್ನಾಟಕ ಲೋಕಾಯುಕ್ತ ಕಾಯ್ದೆಯ ಕಲಂ 12(1) ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರದತ್ತವಾದ ಅಧಿಕಾರದಡಿಯಲ್ಲಿ, ಬೆಂಗಳೂರು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಜಿಲ್ಲೆಯ ಹೊಸಕೋಟೆ ತಾಲ್ಲೂಕಿನ ಸಮೇತನಹಳ್ಳಿ ಗ್ರಾಮದ ಸರ್ವೆ ನಂ.36/21ರಲ್ಲಿ ದೂರುದಾರರು ಖರೀದಿಸಿದ 2 ಎಕರೆ ಜಮೀನಿನ ಖಾತೆಯನ್ನು ಕಾನೂನು ಪ್ರಕಾರ ದೂರುದಾರರ ಹೆಸರಿಗೆ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಲು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟವರಿಗೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಲು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಶಿಫಾರಸ್ಸು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

7. ಹಾಗೆಯೇ, ಕರ್ನಾಟಕ ಲೋಕಾಯುಕ್ತ ಕಾಯಿದೆ 1984 ಕಲಂ 12(2)ರ ಪ್ರಕಾರ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು, ಈ ವರದಿಯ ಮೇಲೆ ಏನು ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಂಡಿದೆ ಅಥವಾ ಏನು ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾಗುತ್ತದೆ ಎಂಬುದರ ಬಗ್ಗೆ ಈ ವರದಿಯನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ಒಂದು ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ವರದಿ ಸಲ್ಲಿಸಲು ಕೋರಲಾಗಿದೆ.

27.12.19

(ನ್ಯಾಯಮೂರ್ತಿ ಸುಭಾಷ್ ಬಿ.ಆಡಿ)
ಉಪಲೋಕಾಯುಕ್ತರು,
ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ.