

2016 ಕೆ.ತೀ.ವ 1453

(ಧಾರವಾಡ ಪೀಠ)

ಸನ್ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯಮೂರ್ತಿ ಶ್ರೀ ಬಿ. ವೀರಪ್ಪ

ವಿನೋದ್ ಜಿ -ವಿರುದ್ಧ- ಜೀಜಾಬಾಯಿ*

ಸಿವಿಲ್ ಪ್ರಕ್ರಿಯಾ ಸಂಹಿತೆ ಕಲಂ 115ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿ.

1999ರ ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮ ಕಲಂ 27(2)(ಎ) ಮತ್ತು (ಆರ್) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಎದುರುದಾರ/ಮಾಲೀಕರು ಅರ್ಜಿದಾರ/ಬಾಡಿಗೆದಾರರ ವಿರುದ್ಧ ಅಧಿವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ನಡವಳಿಗಳಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿದಾರರು ಭಾಗವಹಿಸದಂತೆ ಕೋರಿ ಕಾಯಿದೆಯ ಕಲಂ 45ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಎದುರುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಮಧ್ಯಂತರ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಿದ ಅಧಿವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಆದೇಶ ಕ್ರಮವನ್ನು ಪ್ರಶ್ನಿಸಿ ಸದರಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿ.

ಸ್ವತ್ತುಗಳ ಹಸ್ತಾಂತರ ಕಾಯಿದೆ ಕಲಂ 109ರನ್ವಯ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾಲೀಕನು ಎದುರುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿರುವುದರಿಂದ ಅರ್ಜಿದಾರರು ಎದುರುದಾರರಿಗೆ ಬಾಕಿ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ನೀಡುವಂತೆ ಅಧಿವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ನೀಡಿದ ಆದೇಶ ಕ್ರಮ ಮತ್ತು ಎದುರುದಾರರು ಕಾಯಿದೆಯ ಕಲಂ 45ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಮಧ್ಯಂತರ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಿದ ಅಧಿವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಆದೇಶವನ್ನು ಎತ್ತಿಹಿಡಿದ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಸದರಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಿದೆ.

ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾದ ಮೊಕದ್ದಮೆಗಳು

ಪ್ಯಾರಾಗ್‌ಗಳಲ್ಲಿ

1. 2010(5) ಕೆಎಆರ್ ಎಲ್.ಜೆ. 308

ಸುಬ್ರಹ್ಮಣ್ಯ -ವಿರುದ್ಧ- ಜೆ.ಎಂ. ಈಶ್ವರಯ್ಯ (ಮೃತರಾಗಿದ್ದು)

ಅವರ ವಾರಸುದಾರರ ಮೂಲಕ ಮತ್ತು ಇತರರು (ಉಲ್ಲೇಖ) 11

*ಮನೆ ಬಾಡಿಗೆ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿ ಸಂಖ್ಯೆ: 100005/2015 ಇದರೊಂದಿಗೆ ಇತರೆ, ದಿನಾಂಕ: 3ನೇ ಜುಲೈ, 2015.

2. ಐಎಲ್‌ಆರ್ 1985 ಕೆಎಆರ್.ಎಲ್‌ಜಿ.3474
ಮೆ|| ಎಂ.ಜಿ. ಬ್ರದರ್ಸ್ -ವಿರುದ್ಧ-
ಎಂ.ಎ. ನಾಗರಾಜ್ (ಉಲ್ಲೇ) 23
3. 1974 (1) ಕೆಎಆರ್.ಎಲ್‌ಜಿ ಶಾರ್ಟ್ ನೋಟ್ 247
ಚಿಕ್ಕಯ್ಯ -ವಿರುದ್ಧ- ಪಾರ್ವತಮ್ಮ (ಉಲ್ಲೇ) 24
4. ಐಎಲ್‌ಆರ್ 1999 ಕೆಎಆರ್ 623 (ಎಸ್‌ಸಿ)
ಪಿ.ಆರ್. ದೇಶಪಾಂಡೆ -ವಿರುದ್ಧ-
ಮಾರುತಿ ಬಲರಾಂ ಹೇಬತ್ತಿ (ಉಲ್ಲೇ) 25

ಅರ್ಜಿದಾರರ ಪರ: ಶ್ರೀ ಮೃತ್ಯುಂಜಯ ಟಾಟಾ ಬಂಗಿ, ನ್ಯಾಯವಾದಿ.

ಎದುರುದಾರರ ಪರ: ಶ್ರೀ ಎಂ.ಜಿ. ನಾಗನೂರಿ, ನ್ಯಾಯವಾದಿ.

ಆಜ್ಞೆ

ನ್ಯಾಯಮೂರ್ತಿ ಶ್ರೀ ಜಿ. ವೀರಪ್ಪ:

ಉಲ್ಲೇಖ: ಮನೆ ಬಾಡಿಗೆ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿ (ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಆರ್‌ಪಿ) ಸಂಖ್ಯೆ: 100005/
2015:

ಬೆಳಗಾವಿಯ V ಅಡ್ಡರಸ್ತೆ, ಮಂಚಾಲಯ ನಿವಾಸ, ಆದರ್ಶ ನಗರ, ಅಂಗೋಲ ವಿಳಾಸದ ಆರ್.ಎಸ್. ಸಂಖ್ಯೆ 79/ಎ+ಎ (ಹಳೆಯ ಆರ್.ಎಸ್.ಸಂಖ್ಯೆ 79/1ಬಿ ಭಾಗ) ರಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥದಲ್ಲಿರುವ ಆರ್.ಸಿ.ಸಿ. ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿನ 15 ಅಡಿ ಅಗಲ 50 ಅಡಿ ಉದ್ದದ ಅಳತೆಯ ಒಂದು ಮಲಗುವ ಕೋಣೆ, ಒಂದು ಹಜಾರ, ಒಂದು ಅಡಿಗೆ ಮನೆ -ಕಂ- ಭೋಜನ ಶಾಲೆ, ಜೊತೆಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡ ಶೌಚಾಲಯ ಹಾಗೂ ಮುಂಭಾಗದ ಗ್ಯಾಲರಿಯನ್ನೊಳಗೊಂಡ ಮೊದಲನೇ ಮಹಡಿಯ ವಾಸಸ್ಥಳಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಬೆಳಗಾವಿಯ ಪ್ರಧಾನ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು (ಕಿರಿಯ ಶ್ರೇಣಿ) ಮತ್ತು ಜೆಎಂಎಫ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಆರ್‌ಪಿ ಸಂ.31/2012 ರಲ್ಲಿ ಹೊರಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ 26.9.2014ರ ಆದೇಶವನ್ನು ಸ್ಥಿರೀಕರಿಸಿ,

ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿ, ಬೆಳಗಾವಿಯ ತ್ವರಿತ ವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯ-IIIರ ಪೀಠಾಸೀನ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಹೆಚ್.ಆರ್.ಸಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿ ಸಂ.19/2014 ರಲ್ಲಿ ಹೊರಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ 04.02.2015ರ ಆದೇಶದ ವಿರುದ್ಧ ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ಮೇಲ್ಕಂಡ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾನೆ.

ಉಲ್ಲೇಖ: ಹೆಚ್.ಆರ್.ಆರ್.ಪಿ.ಸಂ. 100006/2015:

2. ಬೆಳಗಾವಿಯ V ಅಡ್ಡರಸ್ತೆ, ಮಂಚಾಲಯ ನಿವಾಸ, ಆದರ್ಶ ನಗರ, ಅಂಗೋಲ ವಿಳಾಸದ ಆರ್.ಎಸ್.ಸಂ.79/ಎ+ಎ (ಹಳೆಯ ಆರ್.ಎಸ್.ಸಂ.79/1ಬಿ ಭಾಗ)ರಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥದಲ್ಲಿರುವ ಆರ್.ಸಿ.ಸಿ. ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿನ 15 ಅಡಿ ಅಗಲ 50 ಅಡಿ ಉದ್ದದ ಅಳತೆಯ ಎರಡು ಮಲಗುವ ಕೋಣೆಗಳು, ಹಜಾರ, ಅಡಿಗೆ ಮನೆ, ಶೌಚಾಲಯ ಹಾಗೂ ಸ್ನಾನಗೃಹವನ್ನೊಳಗೊಂಡ **ನೆಲಮಹಡಿಯ** ವಾಸಸ್ಥಳಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಬೆಳಗಾವಿಯ ಪ್ರಧಾನ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರ (ಕಿರಿಯ ಶ್ರೇಣಿ) ಮತ್ತು ಜೆಎಂಎಫ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೆಚ್.ಆರ್.ಸಿ.ಸಂ.29/2012ರಲ್ಲಿ ಹೊರಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ 26.9.2014ರ ಆದೇಶವನ್ನು ಸ್ಥಿರೀಕರಿಸಿ, ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿ, ಬೆಳಗಾವಿಯ ತ್ವರಿತ ವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯ-IIIರ ಪೀಠಾಸೀನ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಹೆಚ್.ಆರ್.ಸಿ. ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿ ಸಂಖ್ಯೆ 17/2014ರಲ್ಲಿ ಹೊರಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ 04.02.2015ರ ಆದೇಶದ ವಿರುದ್ಧ ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ಮೇಲ್ಕಂಡ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾನೆ.

ಉಲ್ಲೇಖ: ಹೆಚ್.ಆರ್.ಆರ್.ಪಿ.ಸಂ. 100007/2015:

3. ಬೆಳಗಾವಿಯ V ಅಡ್ಡರಸ್ತೆ, ಮಂಚಾಲಯ ನಿವಾಸ, ಆದರ್ಶ ನಗರ, ಅಂಗೋಲ ವಿಳಾಸದ ಆರ್.ಎಸ್. ಸಂಖ್ಯೆ 79/ಎ+ಎ (ಹಳೆಯ ಆರ್.ಎಸ್.ಸಂಖ್ಯೆ 79/1ಬಿ ಭಾಗ) ರಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥದಲ್ಲಿರುವ ಆರ್.ಸಿ.ಸಿ. ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿನ 15 ಅಡಿ ಅಗಲ 50 ಅಡಿ ಉದ್ದದ ಅಳತೆಯ ಎರಡು ಮಲಗುವ ಕೋಣೆಗಳು, ಒಂದು ಹಜಾರ, ಒಂದು ಅಡಿಗೆ ಮನೆ -ಕಂ- ಭೋಜನ ಶಾಲೆ, ಜೊತೆಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡ ಶೌಚಾಲಯ ಹಾಗೂ ಮುಂಭಾಗದ ಗ್ಯಾಲರಿಯನ್ನೊಳಗೊಂಡ **ನೆಲಮಹಡಿಯ**

ವಾಸಸ್ಥಳಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಬೆಳಗಾವಿಯ ಪ್ರಧಾನ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು (ಕಿರಿಯ ಶ್ರೇಣಿ) ಮತ್ತು ಜೆಎಂಎಫ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೆಚ್.ಆರ್.ಸಿ ಸಂ.30/2012 ರಲ್ಲಿ ಹೊರಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ 26.9.2014ರ ಆದೇಶವನ್ನು ಸ್ಥಿರೀಕರಿಸಿ, ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿ, ಬೆಳಗಾವಿಯ ತ್ವರಿತ ವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯ -IIIರ ಪೀಠಾಸೀನ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಹೆಚ್.ಆರ್.ಸಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿ ಸಂ.18/2014 ರಲ್ಲಿ ಹೊರಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ 04.02.2015ರ ಆದೇಶದ ವಿರುದ್ಧ ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ಮೇಲ್ಕಂಡ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾನೆ.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಮೊಕದ್ದಮೆಗಳಲ್ಲಿನ ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತ ಸಂಗತಿಗಳು ಈ ಮುಂದಿನಂತಿವೆ:

4. ಎದುರುದಾರಳಾದ/ ಭೂ ಮಾಲೀಕಳೆಂದು ಹೇಳಲಾದ ಶ್ರೀಮತಿ ಜೀಜಾಬಾಯಿಯು, ಬೆಳಗಾವಿಯ V ಅಡ್ಡರಸ್ತೆ, ಮಂಜಾಲಯ ನಿವಾಸ, ಆದರ್ಶ ನಗರ, ಅಂಗೋಲ ವಿಳಾಸದಲ್ಲಿರುವ ಮೂಲತಃ ಶ್ರೀ ಸುಭಾಷ್ ಶಂಕರ್ ಜಾಧವ್ ಎಂಬುವರಿಗೆ ಸೇರಿದ ಆರ್.ಎಸ್. ಸಂಖ್ಯೆ: 79/ಎ+ಎ (ಹಳೆಯ ಆರ್.ಎಸ್.ಸಂಖ್ಯೆ 79/1ಬಿ ಭಾಗ)ರಲ್ಲಿನ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ, ಅರ್ಜಿಯ ಆವರಣಗಳು ಅವಿಭಾಜ್ಯ ಅಂಗಗಳಾಗಿವೆಯೆಂದು ಆಪಾದಿಸಿ, ಅರ್ಜಿದಾರರ/ಬಾಡಿಗೆದಾರರ ವಿರುದ್ಧ ತೆರವುಗೊಳಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1999 (ಇಲ್ಲಿಂದ ಇನ್ನು ಮುಂದೆ ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತವಾಗಿ 'ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮ' ಎಂದಷ್ಟೇ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾಗುವುದು)ರ 27(2)(ಎ) ಮತ್ತು (ಆರ್) ಪ್ರಕರಣದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ಸಂ.29/2012, 30/2012, 31/2012 ಮೊಕದ್ದಮೆಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿದ್ದಳು. ಶ್ರೀ ಸುಭಾಷ್ ಶಂಕರ್ ಜಾಧವ್ ಅವರು ಸದರಿ ಆವರಣಗಳ ಸಂಬಂಧ ವ್ಯವಹರಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಮತ್ತು ಅವುಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಣೆ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ತನ್ನ ಸಹೋದರ ಶ್ರೀಕಾಂತ್ ಶಂಕರ್ ಜಾಧವ್ ಅವರನ್ನು ತನ್ನ ಮುಕ್ತಾರನಾಮೆ ಧಾರಕನೆಂಬುದಾಗಿ (ಜಿಪಿಎ ಹೋಲ್ಡರ್) ನೇಮಿಸಿದ್ದನು. ಸದರಿ ಜಿಪಿಎ ಧಾರಕನು ಸಂಪೂರ್ಣ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಎದುರುದಾರಳಿಗೆ 07.07.2011ರಂದು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದನು. ಆ ಮೂಲಕ ಆಕೆಯು ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾಲೀಕಳಾಗಿದ್ದು, ಪ್ರಸ್ತುತ ಅರ್ಜಿದಾರರನ್ನು ಮೊದಲಿನ ಮಾಲೀಕನು ಜಿಪಿಎ ಧಾರಕನಾದ ಶ್ರೀ ಶ್ರೀಕಂಠ ಶಂಕರ್ ಜಾಧವ್ ಮುಖಾಂತರ ಅನುಕ್ರಮವಾಗಿ 3000/- ರೂ., 2000/- ರೂ. ಮತ್ತು 3,000/-

ರೂ.ಗಳ ಮಾಸಿಕ ಬಾಡಿಗೆಯ ಮೇಲೆ ಆ ಆವರಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಬಾಡಿಗೆದಾರರೆಂದು ಘೋಷಿಸಲಾಗಿದ್ದು, ಆಕೆಯ ಒಡೆತನ ಮತ್ತು ಅರ್ಜಿದಾರರ ಗೇಣಿಯನ್ನು ದುರುಪಯೋಗ ಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ಅರ್ಜಿಯ ಆವರಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಭೂ ಮಾಲೀಕ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆದಾರರ ಕಾನೂನಾತ್ಮಕ ಸಂಬಂಧವನ್ನು ಅರ್ಜಿದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆಂದೂ ಕೂಡ ಆಕೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಆಕೆಯು ತೆರವುಗೊಳಿಸುವಿಕೆಗಾಗಿ ಕೋರಿಕೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ.

5. ಎಲ್ಲಾ ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ಅರ್ಜಿಗಳಲ್ಲಿನ ಬಾಡಿಗೆದಾರರಾಗಿರುವ ಅರ್ಜಿದಾರರು ಆಕ್ಷೇಪಣಾ ಹೇಳಿಕೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿ, ಎದುರುದಾರ ಮತ್ತು ಅರ್ಜಿದಾರರ ನಡುವೆ ಇದೆಯೆನ್ನಲಾದ ಭೂ ಮಾಲೀಕ ಮತ್ತು ಗೇಣಿದಾರರ ನಡುವಿನ ಕಾನೂನಾತ್ಮಕ ಸಂಬಂಧವನ್ನೇ ಅಲ್ಲಗಳೆದಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಅರ್ಜಿದಾರರು/ಗೇಣಿದಾರರು, ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾಲೀಕನು ತನ್ನ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ವ್ಯವಹರಿಸಲು ಶ್ರೀ ಶ್ರೀಕಾಂತ್ ಶಂಕರ್ ಜಾಧವ್‌ನ ಪರವಾಗಿ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವ ಪವರ್ ಆಫ್ ಅಟಾರ್ನಿಯನ್ನೇ ಅಲ್ಲಗಳೆದಿದ್ದು, ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ಭೂ ಮಾಲೀಕನ ಪರವಾಗಿ ಆಪಾದಿತ ಏಜೆಂಟನು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾನೆಂಬುದನ್ನೇ ಅಲ್ಲಗಳೆಯಲಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ಭೂ ಮಾಲೀಕನು ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತಿನ ಒಡೆಯನಲ್ಲದಿರುವಾಗ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಎದುರುದಾರಳ ಪರವಾಗಿ ಹಕ್ಕು ಸ್ವಾಮ್ಯವನ್ನು ವಹಿಸಿಕೊಡುವ ಪ್ರಶ್ನೆಯೇ ಉದ್ಭವಿಸುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಎದುರುದಾರಳು ಮುಂತಾದವರ ಎಲ್ಲಾ ಹಕ್ಕುಗಳನ್ನು ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ನಿರಾಕರಿಸಿರುವುದರಿಂದ ಆ ಆವರಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿ ಪ್ರಶ್ನೆಯೇ ಉದ್ಭವಿಸುವುದಿಲ್ಲವೆಂದೂ ಸಹ ವಾದಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸುವಂತೆ ಕೋರಲಾಗಿದೆ.

6. ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ಸಂಖ್ಯೆ 29, 30 ಮತ್ತು 31/2002 ಮೊಕದ್ದಮೆಗಳಲ್ಲಿ ಭೂ ಮಾಲೀಕ/ಅರ್ಜಿದಾರರ ಸಾಕ್ಷ್ಯವು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡ ನಂತರ, ಪ್ರಸ್ತುತ ಅರ್ಜಿದಾರರು/ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಆ ಅರ್ಜಿಗಳಲ್ಲಿನ ಮುಂದಿನ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳಿಗೆ ತಡೆ ನೀಡುವಂತೆ ಕೋರಿ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 43ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದರು. ಭೂ ಮಾಲೀಕರು ಅವುಗಳನ್ನು ವಿರೋಧಿಸಿದರು.

ಮಾನ್ಯ ಪ್ರಧಾನ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಮತ್ತು ಜೆಎಂಎಫ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು, ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿನ ಸಂಪೂರ್ಣ ಸಾಕ್ಷ್ಯಾಧಾರವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿದ ನಂತರ, ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವಿನ ಸಂಬಂಧಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅಧಿವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸದೆ ತನ್ನ ಅಭಿಪ್ರಾಯವನ್ನು ನೀಡಲು ಬಹುಶಃ ಸಾಧ್ಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲವೆಂದು ನಿರ್ಣಯಿಸಿ ಸದರಿ ಮಧ್ಯಂತರ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು (ಐಎ) ವಜಾಗೊಳಿಸಿತು. ಅದನ್ನು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿ ಸಂ.12, 13 ಮತ್ತು 14/2014ರಲ್ಲಿ ಬೆಳಗಾವಿಯ ತ್ವರಿತ ನ್ಯಾಯಾಲಯ-III ರ ಪೀಠಾಸೀನ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಸ್ಥಿರೀಕರಿಸಿದರು ಮತ್ತು ಸದರಿ ಆದೇಶಗಳನ್ನು 25.03.2015ರಂದು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಆರ್‌.ಪಿ. ಸಂ.100002, 100003 ಮತ್ತು 100004/2015ರಲ್ಲಿ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪುನರ್ ದೃಢೀಕರಿಸಿತು.

7. ಅಧಿವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ತೆರವುಗೊಳಿಸುವಿಕೆ ಅರ್ಜಿಗಳ ಇತ್ಯರ್ಥದ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ, ಎದುರುದಾರರು/ಆರೋಪಿತ ಭೂ ಮಾಲೀಕರು ಬಾಡಿಗೆದಾರರು/ ಅರ್ಜಿದಾರರು ಉದ್ದೇಶಪೂರ್ವಕವಾಗಿ ಬಾಕಿ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ವಿಫಲವಾಗಿರುವುದರಿಂದ ಅವರು ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ವಿರೋಧಿಸಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳವರಲ್ಲವೆಂಬ ಆದೇಶವನ್ನು ಕೋರಿ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಐಎ.ಸಂ.IV ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದರು. ಸದರಿ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಪ್ರತಿವಾದಿಸಿದರು. ಎರಡೂ ಕಡೆಯ ವಾದ-ಪ್ರತಿವಾದಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿದ ತರುವಾಯ ಬೆಳಗಾವಿಯ ಮಾನ್ಯ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರ (ಕಿರಿಯ ಶ್ರೇಣಿ) ಮತ್ತು ಜೆಎಂಎಫ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ದಿನಾಂಕ 26.9.2014ರ ತನ್ನ ಆದೇಶದ ಮೂಲಕ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗಿನ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಿತು.

8. ಸದರಿ ಆದೇಶದಿಂದ ಬಾಧಿತರಾದ ಅರ್ಜಿದಾರರು/ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಬೆಳಗಾವಿಯ ತ್ವರಿತ ವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯ-IIರ ಪೀಠಾಸೀನ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರ ಮುಂದೆ 17, 18 ಮತ್ತು 19/2014 ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ಅವರು, ಎರಡೂ ಪಕ್ಷಕಾರರ ಅಹವಾಲುಗಳನ್ನು ಆಲಿಸಿ, ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ವ್ಯವಹರಣೆಗಿಂತ ಮುಂಚೆ ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಬಾಕಿ ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ

ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಹೊಣೆಯಾಗಿದ್ದಾರೆಂದು ನಿರ್ಣಯಿಸಿ 04.04.2015ರಂದು ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಿದರು. ಸದರಿ ಆದೇಶಗಳ ವಿರುದ್ಧ ಪ್ರಸ್ತುತ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ.

9. ದಾವೆಯ ಪಕ್ಷಕಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಗಳ ಅಹವಾಲನ್ನು ಆಲಿಸಿದ್ದೇನೆ.

10. ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವಂತೆ ಅರ್ಜಿದಾರರು/ಬಾಡಿಗೆದಾರರಿಗೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಿ ಅಧಿವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಆದೇಶಗಳು ತರ್ಕ ವಿರೋಧಿಯಾಗಿದ್ದು, ಮನಸ್ಸಿಗೆ ಬಂದಂತೆ ಮಾಡಿದ ಆದೇಶಗಳಾಗಿವೆ ಮತ್ತು ಭೂ ಮಾಲೀಕ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆದಾರರ ನಡುವೆ ಕಾನೂನಾತ್ಮಕ ಸಂಬಂಧವೇನಿಲ್ಲ; ಭೂ ಮಾಲೀಕಳ ಮತ್ತು ಆಕೆಯ ಭಾವ-ಮೈದುನರ ನಡುವೆ ಹಕ್ಕು ಸ್ವಾಮ್ಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಓ.ಎಸ್.ಸಂ.1036/2011ರಲ್ಲಿ ವಿವಾದವಿದೆಯೆಂದು ಅರ್ಜಿದಾರರ/ಬಾಡಿಗೆದಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿ ಶ್ರೀ ಮೃತ್ಯುಂಜಯ ಟಾಟಾ ಬಂಗಿ ಅವರು ವಾದಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಒಡತನಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿಚಾರವನ್ನು ಅಧಿವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಬಗೆಹರಿಸಿದ ಹೊರತು ಮತ್ತು ಬಗೆಹರಿಸುವವರೆಗೆ ಪ್ರಸ್ತುತ ಎದುರುದಾರಳಿಗೆ/ಆರೋಪಿತ ಭೂ ಮಾಲೀಕಳಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ಅರ್ಜಿದಾರರು/ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಹೊಣೆಯಲ್ಲ ಮತ್ತು ಅವರು ಎಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದಿನ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳನ್ನು ವಿರೋಧಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ, ದಾವೆಯ ವ್ಯವಹರಣೆಗೂ ಮುಂಚೆ ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವಂತೆ/ಲೇವಣಿಯಿಡುವಂತೆ ಅರ್ಜಿದಾರರು/ಬಾಡಿಗೆದಾರರಿಗೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಿದ ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಆದೇಶವು ಸಮರ್ಪಿತವಾಗಬಾರದು ಎಂಬುದು ಅವರ ವಾದವಾಗಿದೆ.

11. ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಗಳು ಮುಂದುವರಿದು ವಾದಿಸುತ್ತಾ, ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45ನೇ ಪ್ರಕರಣವು ಕಡ್ಡಾಯವೇನಲ್ಲ. ಆದರೆ ಅದು ಕೇವಲ ನಿರ್ದೇಶನಾತ್ಮಕವಾದುದಾಗಿದೆಯೆಂದು ವಾದಿಸಿ, ಅವರು ತಮ್ಮ ವಾದಕ್ಕೆ

ಸಮರ್ಥನೆಯಾಗಿ ಸುಬ್ರಹ್ಮಣ್ಯ -ವಿರುದ್ಧ- ಜಿ.ಎಂ. ಕಲ್ಲೆರಯ್ಯ (ಮೃತರಾಗಿದ್ದು) ಅವರ ವಾರಸುದಾರರ ಮೂಲಕ ಮತ್ತು ಇತರರು', ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ನೀಡಿದ ತೀರ್ಪನ್ನೂ ಸಹ ಆಧಾರವಾಗಿಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45ನೇ ಪ್ರಕರಣವು ಈ ಮುಂದಿನ ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ ಮಾತ್ರ ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಅವರು ಮುಂದುವರಿದು ವಾದಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆ ಸಂದರ್ಭಗಳೆಂದರೆ: (i) ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವೆ ಭೂ ಮಾಲೀಕ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಎಂಬ ಒಪ್ಪಿತ ಕಾನೂನಾತ್ಮಕ ಸಂಬಂಧವಿರುವಾಗ; (ii) ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ಭೂ ಮಾಲೀಕನನ್ನು ಗುರುತಿಸಿ ಯಾವುದೇ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಿರುವಾಗ; (iii) ಯಾವುದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ತೋರಿಸಲು ಮೇಲ್ನೋಟಕ್ಕೆ ಕಂಡು ಬರುವ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಇರುವಾಗ ಮತ್ತು (iv) ಈ ವಿವಾದಾಂಶದ ಬಗ್ಗೆ ಅಧಿವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ನಿರ್ಣಯವಿದ್ದು, ಅದನ್ನು ಉನ್ನತ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಪ್ರಶ್ನಿಸಿಲ್ಲದಿರುವಾಗ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಮೇಲ್ಕಂಡ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಿ, ಅಧೀನ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳು ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಅವರು ಕೋರಿದ್ದಾರೆ.

12. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ, ಎದುರುದಾರ/ಆಪಾದಿತ ಭೂ ಮಾಲೀಕಳ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿ ಶ್ರೀ ಎಂ.ಜಿ. ನಾಗನೂರಿಯವರು ವಾದಿಸಿ, ಮೊದಲು, ಮೂಲ ಅರ್ಜಿಗಳಲ್ಲಿ ಮುಂದಿನ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳಿಗೆ ತಡೆ ನೀಡುವಂತೆ ಕೋರಿ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 43ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆ ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ತಳ್ಳಿಹಾಕಿದೆ ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಗಳಲ್ಲಿ ಎತ್ತಿ ಹಿಡಿಯಲಾಗಿದ್ದು, 25.3.2015ರಂದು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಆರ್‌ಪಿ ಸಂ.100002, 100003 ಮತ್ತು 100004/2015 ಅರ್ಜಿಗಳಲ್ಲಿ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅದನ್ನು ಪುನರ್ ದೃಢೀಕರಿಸಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ಅರ್ಜಿಗಳ ಬಗ್ಗೆ ವ್ಯವಹರಣೆ ನಡೆಯುವ ಮುಂಚೆ ಬಾಕಿ ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ

1. 2010(5) ಕೆಎಆರ್ ಎಲ್.ಜೆ. 308

ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಹೊಣೆಯಾಗಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ವಾದಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅವರು ವಾದವನ್ನು ಮುಂದುವರಿಸಿ, ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45(1)ನೇ ಪ್ರಕರಣವು ಕಡ್ಡಾಯವಾದುದಾಗಿದ್ದು, ಆ ಕಾರಣದಿಂದ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಭೂ ಮಾಲೀಕಳು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಿ ಅಧೀನ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳು ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಆದೇಶವು ಕಾನೂನುಸಮ್ಮತವೇ ಆಗಿದೆಯೆಂದು ವಾದಿಸಿದ್ದಾರೆ.

13. ಎದುರುದಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಯು ಈ ಕೆಳಕಂಡ ತೀರ್ಪುಗಳನ್ನು ಕೂಡ ಆಧಾರವಾಗಿಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ:

- (i) ಐಎಲ್‌ಆರ್ 1985 ಕೆಎಆರ್ 3474;
- (ii) 1984 (2) ಕೆಎಲ್‌ಜೆ 267;
- (iii) 1974 (1) ಕೆಎಲ್‌ಜೆ ಎಸ್‌ಎನ್ - II ಭಾಗ-7;
- (iv) 1990 (2)ಕೆಎಲ್‌ಜೆ 61;
- (v) 2010 (2) ಕೆಎಲ್‌ಜೆ 325;
- (vi) 1977 (2) ಕೆಎಲ್‌ಜೆ 169;
- (vii) 1992 (1) ಕೆಎಲ್‌ಜೆ 281;
- (viii) 2000 (5) ಕೆಎಲ್‌ಜೆ 255;
- (ix) ಐಎಲ್‌ಆರ್ 1999 ಕೆಎಆರ್ 623 (ಎಸ್‌ಸಿ)

14. ನಾನು, ಉಭಯ ಪಕ್ಷಕಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಗಳು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದಗಳನ್ನು ಚಿಂತನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಿದ್ದೇನೆ ಮತ್ತು ಉಭಯ ಪಕ್ಷಕಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದಗಳಿಗೆ ಬೆಂಬಲವಾಗಿ ಆಧಾರವಾಗಿಟ್ಟುಕೊಂಡ ತೀರ್ಪುಗಳೂ ಸೇರಿದಂತೆ ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿರುವ ಸಂಪೂರ್ಣ ಸಾಕ್ಷ್ಯಾಧಾರಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದ್ದೇನೆ.

15. ಪ್ರಸ್ತುತ ಎದುರುದಾರಳು ದಿನಾಂಕ 7.7.2011ರ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಮೇರೆಗೆ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಖರೀದಿಸಿದ್ದಳು ಮತ್ತು ಕಾನೂನಿನ ಪ್ರವರ್ತನೆಯ ಬಲದಿಂದಾಗಿ

ಆಕೆಯು ಅದರ ಮಾಲೀಕಳಾದಳು ಎಂಬುದು ನಿರೀಕ್ಷಿಸಿದಂತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಪ್ರಸಕ್ತ ಅವರಣವು ಪ್ರಾಮಾಣಿಕವಾದ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಮತ್ತು ಆಕೆಯ ಮಕ್ಕಳ ಅಧಿಭೋಗಕ್ಕಾಗಿ ಅವಶ್ಯಕತೆಯಿದೆಯೆಂಬ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಆಕೆಯು ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 27(2)(ಎ) ಮತ್ತು 27(2)(ಆರ್) ಪ್ರಕರಣದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ತೆರವುಗೊಳಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಬಾಡಿಗೆದಾರರ ವಿರುದ್ಧ ಪ್ರಸ್ತುತ ಹೆಚ್.ಆರ್.ಸಿ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿದಳು. ಅಲ್ಲದೆ, ಆ ವ್ಯವಹಾರಗಳ ಇತ್ಯರ್ಥದ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ, ಪ್ರಸ್ತುತ ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಅರ್ಜಿದಾರರ ಹಾಗೂ ಎದುರುದಾರರ ನಡುವೆ (ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಮತ್ತು ಭೂ ಮಾಲೀಕರ ನಡುವೆ) ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನಾತ್ಮಕ ಸಂಬಂಧವಿಲ್ಲವೆಂಬ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಮೂಲ ಅರ್ಜಿಯಲ್ಲಿನ ಮುಂದಿನ ವ್ಯವಹಾರಗಳನ್ನು ತಡೆಹಿಡಿಯುವಂತೆ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 43ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿದರು ಎಂಬುದೂ ಸಹ ನಿರೀಕ್ಷಿಸಿದಂತಿದೆ. ಸದರಿ ಅರ್ಜಿಗಳು ತಿರಸ್ಕೃತಗೊಂಡವು ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಹೆಚ್.ಆರ್.ಸಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿ ಸಂ.17, 18 ಮತ್ತು 19/2014 ಮೊಕದ್ದಮೆಗಳಲ್ಲಿ ಎತ್ತಿ ಹಿಡಿಯಲಾಯಿತು ಹಾಗೂ ಅದನ್ನೇ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು 25.3.2015ರಂದು ಹೆಚ್.ಆರ್.ಆರ್.ಪಿ ಸಂ.100002, 100003 ಮತ್ತು 100004/2015 ಮೊಕದ್ದಮೆಗಳಲ್ಲಿ ಪುನರ್ ದೃಢೀಕರಿಸಿದ್ದು, ಅದು ಅಂತಿಮ ಹಾಗೂ ನಿರ್ಣಾಯಕವಾದುದಾಗಿದೆ. ತದನಂತರ, ಎದುರುದಾರ/ಭೂ ಮಾಲೀಕಳು ಬಾಡಿಗೆಯ ಬಾಕಿಗಳನ್ನು ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಠೇವಣಿಯಿಡಲು ಬಾಡಿಗೆದಾರರು/ಅರ್ಜಿದಾರರಿಗೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸುವಂತೆ ಕೋರಿ ಮತ್ತು ಪ್ರಸ್ತುತ ಅರ್ಜಿಗಳಲ್ಲಿನ ಪ್ರತಿವಾದವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸದಿರುವಂತೆ ಕೋರಿ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿದಳು.

16. ಅಧಿವಿಚಾರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಸದರಿ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿದ ನಂತರ, ಭೂ ಮಾಲೀಕಳ ವಿರುದ್ಧ ಪ್ರತಿವಾದಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಠೇವಣಿಯಿಡುವಂತೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಿ, ತಪ್ಪಿದಲ್ಲಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪ್ರತಿವಾದವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸದಿರುವ ತನ್ನ ವಿವೇಚನಾಧಿ ಕಾರವನ್ನು

ಚಲಾಯಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆಂದು ಎಚ್ಚರಿಸಿತು. ತದನುಸಾರವಾಗಿ ಸದರಿ ಅರ್ಜಿಗಳು ಪುರಸ್ಕೃತಗೊಂಡವು.

17. ಸದರಿ ಆದೇಶಗಳ ವಿರುದ್ಧ, ಅರ್ಜಿದಾರರು/ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿದ್ದು, ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ವಿವಾದವಿರುವುದು ಭೂ ಮಾಲೀಕ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆದಾರರ ನಡುವಿನ ಕಾನೂನಾತ್ಮಕ ಸಂಬಂಧಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆಯೇ ಹೊರತು ಮಾಸಿಕ ಬಾಡಿಗೆ ಪ್ರಮಾಣದ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ವಿವಾದವಿಲ್ಲವೆಂದು ನಿರ್ಣಯವನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿಕೊಂಡು ಆ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಿತು. ಅರ್ಜಿಯ ಆವರಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಎದುರುದಾರರ ಹೆಸರಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಡಲಾದ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ, ಪ್ರಶ್ನಿತ ಆವರಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಬಾಡಿಗೆದಾರರಾಗಿರುವ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿದಾರರು ಮಾಸಿಕ ಬಾಡಿಗೆ ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವುದನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸುವಂತಿಲ್ಲ. ಅರ್ಜಿ ಆವರಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಹಕ್ಕು, ಸ್ವಾಮ್ಯ ಮತ್ತು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಸುಭಾಷ್ ಶಂಕರ್ ಜಾಧವ್ ಹೂಡಿರುವ ಮೂಲ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ಣಯಿಸಲಾಗುವುದು. ಆದರೆ, ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ವ್ಯವಹಾರಗಳಲ್ಲಿ, ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಬಾಡಿಗೆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸುವಂತಿಲ್ಲ ಅಥವಾ ವಿಳಂಬ ಮಾಡುವಂತಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಅವರು ಅಂಥ ಸಂದಾಯವನ್ನು ತಡೆಹಿಡಿಯುವಂತೆಯೂ ಕೂಡ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಿ, ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು (ಮೂಲ ನ್ಯಾಯಾಲಯ) ಹೊರಡಿಸಿದ ಆದೇಶವನ್ನು ಎತ್ತಿ ಹಿಡಿದಿದೆ.

18. ಪ್ರಸ್ತುತ ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ಸಂಗತಿಗಳು ಮತ್ತು ಪರಿಸ್ಥಿತಿಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ, **ಸ್ವತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1882ರ** 109ನೇ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಅವಲಂಬಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಅದು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತಿದೆ:

“109. ಗೇಣಿಗೆ ಕೊಟ್ಟವನಿಂದ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನ ಹಕ್ಕುಗಳು.-

ಗೇಣಿಗೆ ಕೊಟ್ಟ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಅಥವಾ ಅದರ ಯಾವುದೇ ಭಾಗವನ್ನು ಅಥವಾ ಅದರಲ್ಲಿನ ಅವನ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಯಾವುದೇ ಭಾಗವನ್ನು

ಗೇಣಿಕೊಟ್ಟವರು ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿದರೆ ತದ್ವಿರುದ್ಧವಾದ ಕರಾರು ಇಲ್ಲದಿರುವಲ್ಲಿ, ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನು ತಾನು ಎಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ಅದರ ಒಡೆಯನಾಗಿರುತ್ತಾನೋ ಅಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾದ ಸ್ವತ್ತು ಅಥವಾ ಭಾಗಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಗೇಣಿಗೆ ಕೊಟ್ಟವನ ಎಲ್ಲಾ ಹಕ್ಕುಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಗೇಣಿದಾರನು ಹಾಗೆ ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿದರೆ ಎಲ್ಲಾ ಹೊಣೆಗಳಿಗೆ ಗುರಿಯಾಗತಕ್ಕದ್ದು. ಆದರೆ ಗೇಣಿದಾರನು ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನನ್ನು ತನಗೆ ಹೊಣೆಯಾಗಿರುವ ವ್ಯಕ್ತಿಯೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸಲು ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿದ ಹೊರತು ಗೇಣಿಗೆ ಕೊಟ್ಟವನು ಅಂಥ ವರ್ಗಾವಣೆಯ ಕಾರಣ ಮಾತ್ರದಿಂದಲೇ ಗೇಣಿಯ ಮೂಲಕ ಅವನ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಿದ ಯಾವುದೇ ಹೊಣೆಗಳಿಗೆ ಗುರಿಯಾಗುವುದು ನಿಂತು ಹೋಗತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

ಪರಂತು, ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನು ವರ್ಗಾವಣೆಗೆ ಮುಂಚೆ ಸಲ್ಲಬೇಕಾಗಿರುವ ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿಗಳಿಗೆ ಹಕ್ಕುಗಳವನಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಮತ್ತು ಅಂಥ ವರ್ಗಾವಣೆಯನ್ನು ಮಾಡಲಾಗಿದೆಯೆಂದು ಗೇಣಿದಾರನಿಗೆ ನಂಬಲು ಕಾರಣವಿಲ್ಲದಿದ್ದು ಗೇಣಿಗೆ ಕೊಟ್ಟವನಿಗೆ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಿದರೆ ಗೇಣಿದಾರನು ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನಿಗೆ ಪುನಃ ಅಂಥ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ಹೊಣೆಯಾಗಿರತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

ಗೇಣಿಗೆ ಕೊಟ್ಟವನು, ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನು ಮತ್ತು ಗೇಣಿದಾರನು ಇವರು ಹಾಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾದ ಭಾಗಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿ ಗೇಣಿಯ ಮೂಲಕ ಮೀಸಲಿಟ್ಟ ಪ್ರೀಮಿಯಂ ಅಥವಾ ಬಾಡಿಗೆಯು ಯಾವ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಸಂದಾಯವೆಂಬುದನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸಬಹುದು, ಮತ್ತು ಅವರು ಒಪ್ಪದಿದ್ದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಗೇಣಿಗೆ ಕೊಡಲಾದ ಸ್ವತ್ತಿನ ಸ್ವಾಧೀನಕ್ಕಾಗಿ ದಾವೆಯನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಲು

ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯುಳ್ಳ ಯಾವುದೇ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅಂಥ ನಿರ್ಧಾರಣೆಯನ್ನು ಮಾಡಬಹುದು.”

19. ಸ್ವತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 109ನೇ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಓದಿದಾಗ ಮೇಲ್ನೋಟಕ್ಕೆ ಕಂಡು ಬರುವುದೇನೆಂದರೆ, ಹಿಂದೆ ಬಾಡಿಗೆಗೆ ನೀಡಿದವನು ಆ ಆವರಣವನ್ನು ಎದುರುದಾರಳ ಹೆಸರಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿದ ಕೂಡಲೇ ಎದುರುದಾರಳು ಬಾಡಿಗೆ ನೀಡಿದವಳಾಗುತ್ತಾಳೆ ಮತ್ತು ಸ್ವತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 109ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಪ್ರವರ್ತನೆಯ ಮೇರೆಗೆ ಬಾಡಿಗೆ ನಿಬಂಧನೆಗಳನುಸಾರ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳವಳಾಗುತ್ತಾಳೆ. ಸ್ವತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 109ನೇ ಪ್ರಕರಣವು ಕಾನೂನುಬದ್ಧವಾಗಿ ನೂತನ ಒಡೆತನದ ಅಂಗೀಕಾರವನ್ನು ಸೃಜಿಸುವುದರಿಂದ ಬಾಡಿಗೆಗೆ ಹೊಸ ಒಡೆತನದ ಅಂಗೀಕಾರದ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲವೆಂಬುದನ್ನು ತಿಳಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ನೂತನ ಒಡೆತನವನ್ನು ಅಂಗೀಕರಿಸಿದರೆ ಮಾತ್ರವೇ ಬಾಡಿಗೆಗೆ ನೀಡಿದವನ ಹಕ್ಕುಗಳ ವರ್ಗಾವಣೆಯು ಜಾರಿಯಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಸದರಿ ಪ್ರಕರಣವು ಆಜ್ಞಾಪಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ನೂತನ ಒಡೆತನವನ್ನು ಅಂಗೀಕರಿಸುವುದು ಬಾಡಿಗೆಗೆ ನೀಡಿದವನ ಹಕ್ಕುಗಳ ವರ್ಗಾವಣೆಗೆ ಅರ್ಹತೆ ದೊರೆಯಲು ಅನಿವಾರ್ಯವೇನಲ್ಲ. ಆದರೆ, ವರ್ಗಾವಣೆ ನೋಟೀಸ್ ಇಲ್ಲದೆ ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿದವನಿಗೆ ಬಾಡಿಗೆ ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವುದನ್ನು ಈ ಪ್ರಕರಣವು ರಕ್ಷಿಸುತ್ತದೆ. ಹಿಂದಿನ ಬಾಡಿಗೆ ನೀಡಿದವನು ಎದುರುದಾರಳಿಗೆ ಆ ಆವರಣದ ಒಡೆತನವನ್ನು ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿರುವುದು ಬಾಡಿಗೆ ನೀಡಿದವನಿಂದ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನ ಪರವಾಗಿ ಎಂದರೆ ಇಲ್ಲಿನ ಎದುರುದಾರಳ ಪರವಾಗಿ ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ಹೊಸ ಒಡೆತನದ ಅಂಗೀಕಾರವನ್ನು ಪಡೆಯುವುದಕ್ಕೆ ಕಾರಣವಾಗುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ, ಭೂ ಮಾಲೀಕ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆದಾರರ ಕಾನೂನಾತ್ಮಕ ಸಂಬಂಧ ಏರ್ಪಡುತ್ತದೆ. ಸ್ವತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 109ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಪ್ರವರ್ತನೆಯಿಂದಾಗಿ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನು ಬಾಡಿಗೆ ನೀಡಿದವನ ಸ್ಥಾನವನ್ನು ಪಡೆದು ಬಾಡಿಗೆ ನೀಡಿದವನ ಎಲ್ಲಾ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೂ ಹಕ್ಕುಳ್ಳವನಾಗುತ್ತಾನೆ.

20. ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 3(ಇ) ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ “ಭೂ ಮಾಲೀಕ” ಪದದ ಪರಿಭಾಷೆಯು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತಿದೆ:

“ಭೂ ಮಾಲೀಕ” ಎಂದರೆ, ಯಾವುದೇ ಆವರಣವನ್ನು ಬಾಡಿಗೆದಾರನಿಗೆ ಬಾಡಿಗೆಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೆ, ತನ್ನದೇ ಲೆಕ್ಕದಲ್ಲಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಯಾರೇ ಇತರ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಲೆಕ್ಕದಲ್ಲಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಆತನ ಪರವಾಗಿಯಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಆತನ ಪ್ರಯೋಜನಕ್ಕಾಗಿಯಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಟ್ರಸ್ಟಿಯಾಗಿ, ಪೋಷಕನಾಗಿ ಅಥವಾ ವಸೂಲಿದಾರನಾಗಿ ಯಾರೇ ಇತರ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಪರವಾಗಿ ತತ್ಕಾಲದಲ್ಲಿ ಆ ಆವರಣದ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಡೆಯುತ್ತಿರುವ ಅಥವಾ ಪಡೆಯಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳ ಅಥವಾ ಹಾಗೆ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಸಂಭವವಿರುವ ಅಥವಾ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳವನಾಗುವ ಒಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿ ಎಂದರ್ಥ”.

21. ಮೇಲ್ಕಂಡ ಪರಿಭಾಷೆಯಲ್ಲಿ “ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳ” ಮತ್ತು “ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳವನಾಗುವ” ಎಂಬ ಪದಾವಳಿಗಳು ಭೂ ಮಾಲೀಕನ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಯಾರೇ ಇತರ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಪರವಾಗಿ ಮಾಡುವ ವರ್ಗಾವಣೆಯು ಪ್ರತಿಷೇಧಿತವಲ್ಲ ಎಂಬುದನ್ನು ಸೂಚಿಸುತ್ತವೆ. ಹಾಗಾಗಿ, ಸ್ವತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 109ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನ ಹಕ್ಕು ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದಿಂದ ಮೊಟಕುಗೊಂಡಿಲ್ಲ/ಮಾರ್ಪಾಟಾಗಿಲ್ಲ. ಅದೇ ರೀತಿ, ಬಾಡಿಗೆ ನೀಡಿದವನಿಂದ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದವನು ಹಕ್ಕು ಕುರಿತಾದ ಗೇಣಿಯ ನಿಬಂಧನೆಗಳನುಸಾರ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳವನಾಗಿರುತ್ತಾನೆ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 3(ಇ) ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಆತನು ಭೂ ಮಾಲೀಕನಾಗುತ್ತಾನೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ ಮೇರೆಗೆ ಹೊರಹಾಕುವ ಅರ್ಜಿಯ ಬಗ್ಗೆ ವ್ಯವಹರಿಸುವ ಅಥವಾ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಕ್ಲೇಮು ಮಾಡುವ ವರ್ಗಾವಣೆ ಪಡೆದ ಭೂ ಮಾಲೀಕನ ಹಕ್ಕನ್ನು ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ಪ್ರಶ್ನಿಸಲಾಗದು.

22. ಸ್ವತ್ತು ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 109ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 3(ಇ) ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗಿನ ಭೂ ಮಾಲೀಕ ಪದದ ಪರಿಭಾಷೆಯ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ, ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಆದೇಶವು ಹಾಗೂ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅದನ್ನು ಸ್ಥಿರೀಕರಿಸಿರುವುದು ನ್ಯಾಯಸಮ್ಮತವಾಗಿದೆ. ಅರ್ಜಿದಾರರು/ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಯಾವುದೇ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳವರಾಗಿಲ್ಲ.

23. ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ನಿಯಂತ್ರಣ ಅಧಿನಿಯಮ, 1961 (ಕರ್ನಾಟಕ ಅಧಿನಿಯಮ ಸಂ.1961ರ 22)ರ 29ನೇ ಪ್ರಕರಣವು ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮ, 1999ರ 45(1)ನೇ ಪ್ರಕರಣಕ್ಕೆ ಸಂವಾದಿಯಾಗಿದೆ. ಮೆ// ಎಂ.ಜಿ. ಬ್ರದರ್ಸ್ - ವಿರುದ್ಧ- ಎಂ.ಎ. ನಾಗರಾಜ್², ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ವಿಭಾಗೀಯ ಪೀಠವು, ಬಾಡಿಗೆ ನಿಯಂತ್ರಣ ಅಧಿನಿಯಮ, 1961ರ 29(1)ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಉಪಬಂಧಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸುವಾಗ, ವಾದಿಸುವ ಹಕ್ಕು ಎಂದರೆ ಮೊಕದ್ದಮೆಗೆ ಹಾಜರಾಗಿ ವ್ಯವಹರಣೆಯನ್ನು ಮುಂದುವರಿಸುವುದು ಎಂದು ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಟ್ಟಿದೆ. ಅದೇ ಅರ್ಥದಲ್ಲಿ, ಸಮನುಗಳಲ್ಲಿ ಸೂಚಿಸಿರುವಂತೆ ಹಾಜರಾಗುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ, ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ವಾದಿಸುವ ಹಕ್ಕನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಬಾಕಿ ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವ ಸಮಯಾವಕಾಶವನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾನೆ. ಆದರೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳನ್ನು ಅಥವಾ ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ನಿಯಂತ್ರಣ ಅಧಿನಿಯಮ, 1961ರ 29ನೇ ಪ್ರಕರಣದ (1)ನೇ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿಯೂ ಸಹ ನಿರೂಪಿಸಿರುವ ಯಾವುದೇ ಪರಿಷ್ಕರಣೆಯನ್ನು ಪ್ರಾಸಿಕ್ಯೂಷನ್ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಅದು ಅನ್ವಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಪರಿಷ್ಕರಣೆಯನ್ನು ಪ್ರಾಸಿಕ್ಯೂಟ್ ಮಾಡುವ ಮುಂಚೆ ಬಾಕಿಯಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲೇಬೇಕೆಂಬುದು ಅಥವಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಠೇವಣಿ ಇಡಲೇಬೇಕೆಂಬುದು ಪೂರ್ವ ಷರತ್ತಾಗಿದೆ; ಮತ್ತೊಂದು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದಾದರೆ, ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಕೆಯು ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಠೇವಣಿ ಮಾಡುವ ಅಥವಾ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವ ಪೂರ್ವ ಷರತ್ತುಳ್ಳದ್ದಾಗಿರುತ್ತದೆ.

2. ಐಎಲ್‌ಆರ್ 1985 ಕೆಎಆರ್.ಎಲ್‌ಜೆ.3474

24. ಚಿಕ್ಕಯ್ಯ -ವಿರುದ್ಧ- ಪಾರ್ವತಮ್ಮ³ ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಅಭಿಪ್ರಾಯಪಟ್ಟಿದೆ:

“ಅರ್ಜಿದಾರರು ಎದುರುದಾರರ ಅಧೀನದ ಆವರಣದ ಬಾಡಿಗೆದಾರರಾಗಿದ್ದಾರೆಯೆಂದು ಅಧೀನ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳು ನಿರ್ಣಯಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಅವರು ಬಾಕಿ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ಅಥವಾ ಠೇವಣಿಯಿಡಲು ಬದ್ಧರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ಹಾಗೆ ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ಅಥವಾ ಠೇವಣಿಯಿಡಲು ತಪ್ಪಿದಲ್ಲಿ ಅವರು ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿನ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು (ಸಿಆರ್‌ಪಿ ಸಂ.843/1964) ಪ್ರಾಸಿಕ್ಯೂಟ್ ಮಾಡಲು ಅಥವಾ ಪ್ರತಿವಾದಿಸಲು ಹಕ್ಕುಳ್ಳವರಾಗುವುದಿಲ್ಲ.”

25. ಕೆ.ಆರ್. ದೇಶಪಾಂಡೆ -ವಿರುದ್ಧ- ಮಾರುತಿ ಬಲರಾಂ ಹೇಬತ್ತಿ⁴, ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಕರ್ನಾಟಕ ಬಾಡಿಗೆ ನಿಯಂತ್ರಣ ಅಧಿನಿಯಮ, 1961ರ 29 ಮತ್ತು 50ನೇ ಪ್ರಕರಣಗಳ ಉಪಬಂಧಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸುವಾಗ 15 ರಿಂದ 17ನೇ ಪ್ಯಾರಾಗ್ರಾಫ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ನಿರ್ಣಯಿಸಿದೆ:

‘15. (1)ನೇ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಇರುವ ‘ಅಥವಾ 50ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಅಥವಾ ಪ್ರಾಸಿಕ್ಯೂಟ್ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ’ ಎಂಬ ಪದಗಳು ಎರಡು ಹಂತಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿವೆ. ಮೊದಲನೆಯದು, ಬಾಡಿಗೆದಾರನು ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವುದು ಪ್ರಥಮ ಹಂತವಾಗಿದೆ. ಎರಡನೆಯದು ತನ್ನ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಆತನು ಪ್ರಾಸಿಕ್ಯೂಟ್ ಮಾಡುವುದು ನಂತರದ ಹಂತವಾಗಿದೆ. ಮೊದಲನೆಯ ಹಂತದಲ್ಲಿ “ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವ ಅಥವಾ ಠೇವಣಿಯಿಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ

3. 1974 (1) ಕೆಎಆರ್.ಎಲ್.ಜೆ ಶಾರ್ಟ್ ನೋಟ್ 247 4. ಐಎಲ್‌ಆರ್ 1999 ಕೆಎಆರ್ 623 (ಎಸ್‌ಸಿ)

ಬಾಕಿಯಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಬಾಕಿ ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು” ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವುದಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಠೇವಣಿಯಿಡುವುದಾಗಲಿ ಮಾಡದ ಹೊರತು ಆತನ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯು ಊರ್ಜಿತವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಅರ್ಹತಾದಾಯಕವಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದರೆ, ನಂತರ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯ ಮುಂದಿನ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಬಾಡಿಗೆದಾರನು “ಮುಂದೆ ಬಾಕಿಯಾಗಬಹುದಾದ ಯಾವುದೇ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು” ವ್ಯವಹರಣೆಗಳು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುವವರೆಗೆ ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವುದನ್ನು ಅಥವಾ ಠೇವಣಿಯಿಡುವುದನ್ನು ಮುಂದುವರಿಸುತ್ತಲೇ ಇರಬೇಕು.

16. ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 29(1)ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆ ಬಾಡಿಗೆದಾರನ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಯು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ನಿರ್ಧರಿಸಿದ ನಂತರ ಮಾತ್ರವೇ ಜಾಲ್ತೆಗೆ ಬರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಮೇಲ್ಮನವಿದಾರರ ಪರ ನ್ಯಾಯವಾದಿಗಳು ವಾದಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ ವಾದವು (3)ನೇ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣದ ಮೇಲೆ ಆಧಾರಿತವಾಗಿದೆ, ಆದರೆ ಆ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗಿನ ಸಂದರ್ಭವು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಬೇಕಾದ ಅಥವಾ ಠೇವಣಿಯಿಡಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತದ ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದವಿದ್ದರೆ ಮಾತ್ರ ಉದ್ಭವಿಸುತ್ತದೆ. ಈ ಮೊತ್ತದ ಮೇಯಲ್ಲಿ, ಮೇಲ್ಮನವಿದಾರನು 20.04.1991ರಂದು ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾನೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವಂತೆ, ಬಾಡಿಗೆದಾರನು 20.4.1991ರಂದು ಮಾನ್ಯ ಜಿಲ್ಲಾ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರ ಮುಂದೆ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ಬಾಡಿಗೆಯನ್ನು ಠೇವಣಿ ಮಾಡಿರಲಿಲ್ಲ ಎಂಬುದನ್ನು ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಗಮನಿಸಿದೆ.

17. ಒಪ್ಪಿತ ಸಂಗತಿಯು ಮೇಲ್ಕಂಡಂತಿರುವಾಗ, ಪ್ರಸ್ತುತ ಮೇಲ್ಮನವಿದಾರನು ನ್ಯಾಯಾಲಯದಿಂದ ಆದೇಶವಿಲ್ಲದಿರುವ ಕಾರಣ

ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯ ಸಲ್ಲಿಕೆಯ ಜೊತೆ ರೇವಣಿ ಮಾಡಿಲ್ಲ
ಎಂದು ವಾದಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿಲ್ಲ.”

26. ಎದುರುದಾರರು ದಿನಾಂಕ 7.7.2011ರ ನೋಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತನ್ನು ಖರೀದಿಸಿದ್ದಾಳೆ ಎಂಬ ಒಪ್ಪಿತ ಸಂಗತಿಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಕಾನೂನಾತ್ಮಕ ಸಂಬಂಧಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಹೆಚ್ಚಿನ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳಿಗೆ ತಡೆ ನೀಡಲು ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 43ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿದ ಅಂಶವನ್ನು ಮೇಲೆ ಈಗಾಗಲೇ ತಿಳಿಸಲಾಗಿರುವಂತೆ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಸ್ಥಿರೀಕರಿಸಿದ್ದು, ಅದನ್ನು ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಪುನರ್ ದೃಢೀಕರಿಸಿದೆ ಮತ್ತು ಪ್ರಸ್ತುತ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಆದೇಶಗಳ ಮೇರೆಗೆ, ಅರ್ಜಿದಾರರು/ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ವ್ಯವಹರಣೆಗೆ ಮುಂಚೆ ಬಾಕಿ ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ಹೊಣೆಯಾಗಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ನಿರ್ಣಯಿಸಿ ಅಧೀನ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳು ಮಾಡಿದ ಸಮವರ್ತಿ ನಿರ್ಣಯವು ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗೆ ನಿರೂಪಿಸಲಾದಂತೆ ಕಾನೂನಿನ ಉತ್ತಮ ನ್ಯಾಯಯುತ ಮೂಲತತ್ವಗಳ ಮೇಲೆ ಆಧಾರಿತವಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಅದು ಕಾನೂನಿಗನುಸಾರವಾಗಿಯೇ ಇದೆ. ಅರ್ಜಿದಾರರು ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಲು ಬಾಧ್ಯತೆಯುಳ್ಳವರಾಗಿದ್ದಾರೆ.

27. ಅರ್ಜಿದಾರರ ಪರ ಮಾನ್ಯ ನ್ಯಾಯವಾದಿಯು, **ಸುಬ್ರಮಣ್ಯ -ವಿರುದ್ಧ- ಜೆ.ಎಂ. ಈಶ್ವರಯ್ಯ (ಮೃತರಾದ್ದರಿಂದ) ಅವರ ಕಾನೂನು ವಾರಸುದಾರರು ಮತ್ತು ಇತರರು (ಮೇಲನ)** ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿನ ತೀರ್ಪನ್ನು ಆಧಾರವಾಗಿಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದು, ಅದರಲ್ಲಿ ಭೂ ಮಾಲೀಕ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆದಾರನ ನಡುವಿನ ಸಂಬಂಧವನ್ನು ಮೂಲ ವ್ಯವಹರಣೆಗಳಲ್ಲಿ ರುಜುವಾತುಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಸದರಿ ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿ, ನನ್ನ ಸಹಪಾಠಿ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು, ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿದಾರರು ಸಂದಾಯ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆಂದು ಹೇಳಿರುವುದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ತೋರಿಸಲಾದ ಕಾರಣವು ಸಂದಾಯ/ರೇವಣಿ ಮಾಡಿರುವುದಕ್ಕೆ ಸಮವಾದುದಾಗಿದೆಯೇ ಮತ್ತು ಅದು ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45ನೇ ಪ್ರಕರಣದ (4)ನೇ ಉಪ-ಪ್ರಕರಣದ

ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರೂಪಿಸಲಾದಂತಹ ಸೂಕ್ತ ಕಾರಣವೆನಿಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆಯೇ ಎಂಬುದನ್ನು ಪುನರ್ ಪರಿಶೀಲಿಸುವಂತೆ ಮತ್ತು ಆ ನಂತರ ಅಗತ್ಯವಿದ್ದರೆ ಗುಣಾವಗುಣಗಳ ಮೇಲೆ ಮತ್ತು ಕಾನೂನಿಗನುಸಾರವಾಗಿ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸುವಂತೆ ತಿಳಿಸಿ ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಿದ್ದಾರೆ.

28. ಪ್ರಸ್ತುತ ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿ, ಓ.ಎಸ್.ಸಂ.1036/2011ರಲ್ಲಿ ಎದುರುದಾರರು ಮತ್ತು ಆಕೆಯ ಭಾವ-ಮೈದುನನ ನಡುವಿನ ದಾವೆಯು ಇತ್ಯರ್ಥದಲ್ಲಿದೆ. ಸದರಿ ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ಸಂಗತಿಗಳು ಪ್ರಸ್ತುತ ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ಸಂಗತಿಗಳು ಮತ್ತು ಸಂದರ್ಭಗಳಿಗೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಸದರಿ ತೀರ್ಪು ಬಾಡಿಗೆಯ ಬಾಕಿಗಳನ್ನು ಠೇವಣಿ/ಸಂದಾಯ ಮಾಡುವುದನ್ನು ತಪ್ಪಿಸಲು ಪ್ರಸಕ್ತ ಅರ್ಜಿದಾರರಿಗೆ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲೂ ನೆರವಾಗುವುದಿಲ್ಲ.

29. ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರುವಂತೆ ಬಾಡಿಗೆದಾರರಾಗಿರುವ ಪ್ರಸ್ತುತ ಅರ್ಜಿದಾರರು ಸದರಿ ದಾವೆಗೆ ಪಕ್ಷಕಾರರಲ್ಲ ಮತ್ತು ಸದರಿ ದಾವೆಯು ಭಾವ/ಮೈದುನ ಮತ್ತು ಅತ್ತಿಗೆ/ನಾದಿನಿ ನಡುವಿನ ಹಕ್ಕು ಸ್ವಾಮ್ಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಾವೆಯಾಗಿದ್ದು, ಅರ್ಜಿದಾರರು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಬಾಡಿಗೆ ಸಂದಾಯ ಅಥವಾ ಬಾಡಿಗೆ ಠೇವಣಿ ಮಾಡುವುದನ್ನು ನಿರಾಕರಿಸಲು ಅದನ್ನು ಲಾಭಕರವಾಗಿ ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗದು. ಅಂತಿಮವಾಗಿ, ಸದರಿ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ಯಶಸ್ವಿಯಾದ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತಿನ ಮಾಲೀಕರಾಗಲಿದ್ದು, ಅರ್ಜಿದಾರರು ಪ್ರಶ್ನಿತ ಸ್ವತ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ತಾವು ಬಾಡಿಗೆದಾರರು ಎಂಬ ಬಗ್ಗೆ ತಕರಾರರೆತ್ತಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ಅರ್ಜಿಯ ಅಥವಾ ಮೂಲ ದಾವೆಯ ಫಲಿತಾಂಶಕ್ಕೊಳಪಟ್ಟು ಪ್ರಸ್ತುತ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿಗಳನ್ನು ಸಂದಾಯ ಅಥವಾ ಠೇವಣಿ ಮಾಡಲು ಬಾಧ್ಯಸ್ಥರಾಗಿದ್ದಾರೆ.

30. ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ, ಅಧೀನ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳು ಬಾಡಿಗೆ ಅಧಿನಿಯಮದ 45ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಮೇರೆಗಿನ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಿ ಹೊರಡಿಸಿದ ಪ್ರಶ್ನಿತ ಆದೇಶವು ಕಾನೂನಿನ ನ್ಯಾಯಸಮ್ಮತ ಮೂಲತತ್ವಗಳ

ಮೇಲೆ ಆಧಾರಿತವಾಗಿದೆ ಮತ್ತು ಅದು ಕಾನೂನಿಗನುಸಾರವಾಗಿಯೇ ಇದೆ. ಅರ್ಜಿದಾರರು ಸಿವಿಲ್ ಪ್ರಕ್ರಿಯಾ ಸಂಹಿತೆಯ 115ನೇ ಪ್ರಕರಣದ ಉಪಬಂಧಗಳ ಮೇರೆಗೆ ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯನ್ನು ಚಲಾಯಿಸುವಂತಹ ಮೇಲ್ನೋಟಕ್ಕೆ ಸಮ್ಮತವಾದ ಯಾವುದೇ ವಾದವನ್ನು ಮಾಡಿಲ್ಲ. ತದನುಸಾರವಾಗಿ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಪರಿಷ್ಕರಣಾ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು **ವಜಾ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.**

ಆದರೆ, ಪ್ರಸ್ತುತ ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ವಿಶಿಷ್ಟ ಸಂಗತಿಗಳು ಮತ್ತು ಪರಿಸ್ಥಿತಿಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ, ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ಸಂ.29, 30 ಮತ್ತು 31/2012 ಮೊಕದ್ದಮೆಗಳ ಫಲಿತಾಂಶ ಮತ್ತು ಮೂಲ ದಾವೆ ಸಂ.1036/2011ರ ಫಲಿತಾಂಶ ಇವುಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದು ಮೊದಲು ಬರುತ್ತದೆಯೋ ಆ ಫಲಿತಾಂಶಕ್ಕೊಳಪಟ್ಟು, ಮೂರು ತಿಂಗಳುಗಳ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ, ಮೂರು ಕಂತುಗಳಲ್ಲಿ ಸಂಪೂರ್ಣ ಬಾಡಿಗೆ ಬಾಕಿಗಳನ್ನು ಹೆಚ್‌ಆರ್‌ಸಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಠೇವಣಿ ಇಡುವಂತೆ ಅರ್ಜಿದಾರರು/ ಬಾಡಿಗೆದಾರರಿಗೆ ನಿರ್ದೇಶನ ನೀಡುವುದು ಇಲ್ಲಿ ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.