

## ಅಧ್ಯಾಯ-III

### ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕ

#### 3.1 ತೆರಿಗೆ ನಿರ್ವಹಣೆ

ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕದಿಂದ ಬರುವ ಸ್ವೀಕೃತಿಗಳನ್ನು ಭಾರತೀಯ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1899, ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957, ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908 ಹಾಗೂ ಅವುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ರೂಪಿಸಿರುವಂತಹ ನಿಯಮಗಳು ನಿಯಂತ್ರಿಸುತ್ತವೆ. ಕರ್ನಾಟಕದಲ್ಲಿ, ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕದ ವಸೂಲಾತಿಯು ಸರ್ಕಾರದ ಮಟ್ಟದಲ್ಲಿ ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಯವರಿಂದ ನಿರ್ವಹಿಸಲ್ಪಡುತ್ತದೆ. ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯ ಆಡಳಿತಾತ್ಮಕ ನಿಯಂತ್ರಣದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿರುವಂತಹ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳು ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕದ ವಿಧಿಸುವಿಕೆ ಮತ್ತು ವಸೂಲಾತಿಯನ್ನು ನಿಯಂತ್ರಿಸುತ್ತದೆ.

#### 3.2 ಆಂತರಿಕ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ

ಡಿಸೆಂಬರ್ 2012ರಲ್ಲಿ ಆಂತರಿಕ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನಾ ಕೋಶವನ್ನು ರಚಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಎಂಬುದಾಗಿ ಇಲಾಖೆಯು ತಿಳಿಸಿತಾದರೂ, ಸಿಬ್ಬಂದಿಯ ಕೊರತೆಯ ಕಾರಣ ಅದು ಇನ್ನೂ ಕಾರ್ಯಪ್ರವೃತ್ತವಾಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಆದರೆ, ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ವಲಯವಾರು ನಿಯತಕಾಲಿಕ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಗಳಿಗೆ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯುತರಾಗಿರುವಂತಹ ಒಂದು ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಇಲಾಖೆಯು ಹೊಂದಿರುವುದು. ಅಂತಹ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯ ಫಲಿತಾಂಶಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರಿಗೆ (ಉಲಖ&ಅಖ) ವರದಿ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ. ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾಗಿರುವ ಅಂತಹ ಅಂಶಗಳ ಸ್ಥಿತಿಗತಿಗಳು ಕೋಷ್ಟಕ 3.1ರಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವಂತಿದ್ದವು.

#### ಕೋಷ್ಟಕ 3.1

ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಅಂಶಗಳ ವರ್ಷವಾರು ವಿವರಗಳು

(₹ ಕೋಟಿಯಲ್ಲಿ)

ವರ್ಷ	ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಅಂಶಗಳು		ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಅಂಶಗಳು ಇತ್ಯರ್ಥಗೊಂಡಿರುವುದು		ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಅಂಶಗಳು ಬಾಕಿಯಿರುವುದು	
	ಪ್ರಕರಣಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ	ಮೊತ್ತ	ಪ್ರಕರಣಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ	ಮೊತ್ತ	ಪ್ರಕರಣಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ	ಮೊತ್ತ
2016-17	823	6.30	154	24.22	669	3.88
2017-18	653	6.96	125	1.54	529	5.02
2018-19	700	10.18	78	0.26	632	9.92
2019-20	270	1.24	31	0.06	239	1.18
2020-21	286	10.25	28	0.29	263	10.13
<b>ಒಟ್ಟು</b>	<b>2,732</b>	<b>34.93</b>	<b>416</b>	<b>26.37</b>	<b>2,332</b>	<b>30.13</b>

ಮೂಲ: ಇಲಾಖೆಯ ಒದಗಿಸಿದ ಮಾಹಿತಿಯಂತೆ

ಮೇಲಿನ ಕೋಷ್ಟಕದಿಂದ ಕಾಣಬಹುದಾದಂತೆ, 31 ಮಾರ್ಚ್ 2021ರಲ್ಲಿದ್ದಂತೆ ₹ 30.13 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತವು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ 2,332 ಅಂಶಗಳು ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿದ್ದವು. ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವಂತಹ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ತ್ವರಿತ ಕ್ರಮವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು.

### 3.3 ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯ ಫಲಿತಾಂಶಗಳು

ಮುದ್ರಾಂಕಗಳು ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡಬೇಕಾದಂತಹ 288 ಘಟಕಗಳು/ಕಚೇರಿಗಳು ಇರುವವು. ಇವುಗಳ ಪೈಕಿ 14.77 ಲಕ್ಷ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಂತಹ 48 ಘಟಕಗಳು/ಕಚೇರಿಗಳನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿತು. ಇವುಗಳ ಪೈಕಿ, ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 2020-21ರಲ್ಲಿ 1.47 ಲಕ್ಷ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (ಶೇಕಡಾ ಶೇಕಡಾ 9.95) ಪರೀಕ್ಷಾ-ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ₹ 154.25 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತವು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದು ಮತ್ತು ಪಡೆದಿದ್ದ ಪ್ರತಿಫಲವನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸದಿದ್ದು, ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದ್ದು, ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಿದ್ದು ಹಾಗೂ ಅಧಿನಿಯಮಗಳು/ನಿಯಮಗಳ ಅನುವುಗಳನ್ನು ಅನುಸರಿಸದಿದ್ದು, ಇತ್ಯಾದಿ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದಂತಹ 1264 ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿತು. ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳು ಪರೀಕ್ಷಾ-ಪರಿಶೀಲನೆಯ ಕೆಲವು ದೃಷ್ಟಾಂತ ಪ್ರಕರಣಗಳಾಗಿವೆ, ಹಾಗೂ ಈ ಕೆಳಗಿನ ಪ್ರವರ್ಗಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬರುತ್ತವೆ.

#### ಕೋಷ್ಟಕ 3.2

#### ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯ ಫಲಿತಾಂಶಗಳು

(₹ ಕೋಟಿಯಲ್ಲಿ)

ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆ	ಪ್ರವರ್ಗ	ಕಂಡಿಕೆಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ	ಮೊತ್ತ
1.	ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು	51	67.17
2.	ಪ್ರತಿಫಲವನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸದಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು	09	6.93
3.	ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು	17	14.51
4.	ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು	27	53.23
5.	ಇತರೆ ನಿಯಮಬಾಹಿರತೆಗಳು	32	12.41
	<b>ಒಟ್ಟು</b>	<b>136</b>	<b>154.25</b>

ಈ ಹಿಂದಿನ ಸಾಲುಗಳಲ್ಲಿ ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ 72 ಕಂಡಿಕೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪ್ರಸಕ್ತ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ₹ 13.58 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ವಸೂಲಾತಿ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು.

₹ 41.46 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ವಸೂಲಾತಿಯಾಗದಿದ್ದ/ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಸೂಲಾತಿಯಾಗಿದ್ದಂತಹ ಕೆಲವು ದೃಷ್ಟಾಂತ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಮುಂದಿನ ಕಂಡಿಕೆಗಳಲ್ಲಿ ಚರ್ಚಿಸಲಾಗಿದೆ.

**3.4 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು**

ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 3ರ ಅನುಸಾರ, ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪರಿಚ್ಛೇದದಲ್ಲಿ ವಿವಿಧ ಕಲಮುಗಳ/ಪರಿಚ್ಛೇದಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿರುವಂತೆ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಲಾಗುವ ಸಾಧನಗಳ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಆಸ್ತಿಗಳ ಮೌಲ್ಯದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಹಾಗೂ ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಕಲಮುಗಳು ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಅಧಿನಿಯಮಗಳ ಅನುವುಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಲಾಗುವುದು. ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಮಂಡಿಸಿದಾಗ, ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಅಂತಹ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ಕಲಮುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸುವರು, ದಸ್ತಾವೇಜಿನ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡುವರು ಹಾಗೂ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಮುದ್ರಾಂಕವನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳಿಗೆ ತಿಳಿಸುವರು. ತದನಂತರದಲ್ಲಿ, ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಪಾವತಿಸಿದನಂತರ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗುವುದು.

ಜೂನ್ 2019 ಮತ್ತು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2020ರ ನಡುವೆ ಬಿಟಿಎಂ ಬಡಾವಣೆ, ಜೆ.ಪಿ.ನಗರ, ಹೆಬ್ಬಾಳ ಹಾಗೂ ರಾಜರಾಜೇಶ್ವರಿನಗರ, ಈ ನಾಲ್ಕು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 428 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (2,146 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 19.94) ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ, ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆ ಹಾಗೂ ಬಿಡುಗಡೆ ಪತ್ರ, ಇವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದಂತಹ ಎಂಟು ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿತು. ವಿವರಗಳು ಈ ಕೆಳಗಿನಂತಿರುತ್ತವೆ.

**ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ:**

ಕಲಮು 41ರ ಷರತ್ತುಗಳು (ಎ)ಯಿಂದ (ಡಿ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ನೀಡದೆಯೇ ಮಾಲೀಕರ ಪರವಾಗಿ ಕೆಲವು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಸಲುವಾಗಿ ಓರ್ವ ಅಧಿಕೃತ ಕಾರ್ಯಕರ್ತರಿಗೆ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ನೀಡುವ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳಿಗೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ದರದಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಓರ್ವ ಅಧಿಕೃತ ಕಾರ್ಯಕರ್ತರಿಗೆ ನೀಡುವುದಾಗಿದ್ದಲ್ಲಿ (ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ) ಅಂತಹ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಮಾರಾಟ/ವರ್ಗಾವಣೆಗೆ ಸಮಾನಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಕಲಮಿನ ಷರತ್ತು (ಇಬಿ) ಅನುಸಾರ ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಮುಂದುವರೆದು, ಒಂದು ಆಸ್ತಿಯ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳಿಗೆ, ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಕಲಮು/ಷರತ್ತು (ಇಎ) ಅನುಸಾರ ಶೇಕಡಾ ಎರಡರಂತೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು, ಈ ಷರತ್ತು/ಅನುವುಗಳನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಲಾಗಿರುವ ಕೆಲವು ದೃಷ್ಟಾಂತ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಈ ಕೆಳಗೆ ನೀಡಲಾಗಿದೆ:

ಪ್ರಕರಣ-1: ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿ, ಹೆಬ್ಬಾಳ : ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆ ಎಂಬ ಶೀರ್ಷಿಕೆಯ ಒಂದು ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಸೇರಿದ್ದಂತಹ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಪರಸ್ಪರ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡವು/ಒಡಂಬಡಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡವು (2018-19 ಅವಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ್ದಿತು) ಎಂಬುದನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು (ಜೂನ್ 2019) ಆದಾಗ್ಯೂ, ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದಂತಹ ಪ್ರದೇಶ ಅಥವಾ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಆಸ್ತಿಯ ಹಂಚಿಕೆ, ಇವುಗಳ ಬಗ್ಗೆ ವಿವರಗಳನ್ನು ನಮೂದಿಸಿರಲಿಲ್ಲ. ನಿರೂಪಣೆಗಳ ಅನುಸಾರ, ಪ್ರತಿಫಲವನ್ನು ಭಾಗಶಃವಾಗಿ (₹ 4.14 ಕೋಟಿ) ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಪಾವತಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಹಾಗೂ ಬಾಕಿಯನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರಾಟದನಂತರ. ಪಾವತಿಸುವುದಾಗಿದ್ದಿತು (ಜೂನ್ 2018). ಈ ದಸ್ತಾವೇಜು ಒಂದು ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿದ್ದಿತು, ಅದರ ಮೂಲಕ ಮಾಲೀಕರು

ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯನ್ನು ಒಟ್ಟಾರೆಯಾಗಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳಿಗೆ ಅನುಮತಿ ನೀಡಿದ್ದರು. ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಕಲಮು 41 (ಇಬಿ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸುವ ಬದಲಾಗಿ, ಈ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಕಲಮು 41 (ಇಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿರುವ ಕಲಮು 5 (ಎಫ್) ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ಒಂದು ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದರು ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಅನ್ವಯಗೊಳ್ಳುವ ಶೇಕಡಾ ಎರಡರ ದರದಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಿದರು. ಈ ರೀತಿಯಾಗಿ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಮಾಲೀಕರು ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯನ್ನು ಒಟ್ಟಾರೆಯಾಗಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳಿಗೆ ಅನುಮತಿ/ಅಧಿಕರ ನೀಡಿದ್ದಂತಹ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿನ ನಿರೂಪಣೆಗಳನ್ನು ಕಡೆಗಣಿಸಿದರು ಹಾಗೂ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದರು, ಇದು ₹ 12.42 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿತು.

ಪ್ರಕರಣ-2: ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿಗಳು - ಬಿಟಿಎಂ ಬಡಾವಣೆ ಹಾಗೂ ಜಿ.ಪಿ.ನಗರ: ಮತ್ತಿತರೆ ಐದು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳಲ್ಲಿ, ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳ ಮಾಲೀಕರುಗಳು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿದ್ದಂತೆ ತಮ್ಮ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ತಮ್ಮ ಸಂಬಂಧಿತ ಅಧಿಕೃತ ಕಾರ್ಯಕರ್ತರುಗಳಿಗೆ (ಅಟಾರ್ನಿ) ಅಧಿಕಾರ ನೀಡಿದ್ದರು. ಆದ್ದರಿಂದ, ಇವುಗಳನ್ನು ಕಲಮು 41 (ಇಬಿ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಬೇಕಿದ್ದಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವ ಬದಲು ಈ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಇತರೆ ಉಪ-ಕಲಮುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದ್ದರು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳಲ್ಲಿ (₹ 200 ರಿಂದ ₹ 1000) ವಿಧಿಸಿದ್ದರು, ಇದು ₹ 13.06 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು.

ಈ ರೀತಿಯಾಗಿ ಮೇಲಿನ ಆರು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ, ಕಲಮು 41ರಲ್ಲಿನ ಉಪ-ಕಲಮುಗಳ ನಡುವೆ ತಪ್ಪು ವರ್ಗೀಕರಣವು ₹ 13.18 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿತು.

### ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆ

ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮದ ಕಲಮು 5(ಇ)(i) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ಮಾರಾಟ/ವರ್ಗಾವಣೆ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ನೋಂದಣಿ/ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವ ಮೊದಲು ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನೀಡಲಾಗುವ ಅಥವಾ ನೀಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳ ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯ ವರ್ಗಾವಣೆ/ಮಾರಾಟಕ್ಕೆ ಸಮನಾಗಿರುತ್ತವೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಅಂತಹ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಶೇಕಡಾ ಐದರಷ್ಟು ದರದಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯು ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವಾಧೀನದ ಹೊರತಾಗಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಶೇಕಡಾ 0.1ರ ದರದಂತೆ ₹ 20,000/-ಕ್ಕೆ ಸೀಮಿತಗೊಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಕಲಮಿನ ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ವಿವರಣೆ- Iರ ಅನುಸಾರ, ಅದೇ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಒಂದು ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಮಾರಾಟಗಾರರು ಖರೀದಿದಾರರಿಗೆ ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ನೀಡಿರುವುದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಉಲ್ಲೇಖವನ್ನು ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಆಸ್ತಿಯ ಮಾಲೀಕತ್ವವನ್ನು ಬಿಟ್ಟುಕೊಡಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿ, ಬಿಟಿಎಂ ಬಡಾವಣೆ, ಇಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ತಂಡಗಳು, ತಾವು ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವಂತಹ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಖರೀದಿದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಒಂದು ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿರುವುದಾಗಿ ನಮೂದಿಸಿದ್ದರು ಎಂಬುದನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಒಂದು ಉಲ್ಲೇಖವನ್ನು ಮಾರಾಟ

ಒಡಂಬಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವುದರಿಂದ, ಈ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಆಸ್ತಿಯ ಮಾಲೀಕತ್ವವನ್ನು ಬಿಟ್ಟುಕೊಡಲಾಗಿರುವುದಾಗಿ ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕಿದ್ದಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ₹ 20,000/-ದಷ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಸಾಮನ್ಯ ದರದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಿದ್ದರು. ಇದು ₹ 81.02 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು.

### ಬಿಡುಗಡೆ-ಪತ್ರ

ಬಿಡುಗಡೆ ಪತ್ರಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಕಲಮು 45, ಅದರ ಮೂಲಕ ಓರ್ವ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಒಂದು ಹಕ್ಕನ್ನು ಇತರೆ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಪರವಾಗಿ ಅಥವಾ ಒಂದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಆಸ್ತಿಯ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಬಿಟ್ಟುಕೊಡುವರು. ಈ ಕಲಮು ಎರಡು ಉಪ-ಕಲಮುಗಳನ್ನು / ಷರತ್ತುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವುದು ಅವೆಂದರೆ (ಎ) ಮತ್ತು (ಬಿ), ಇವು ಕುಟುಂಬ ಹಾಗೂ ಕುಟುಂಬೇತರ ಸದಸ್ಯರುಗಳ ನಡುವೆ ವ್ಯತ್ಯಾಸವನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವವು. ಈ ಕಲಮಿನ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಕುಟುಂಬವನ್ನು ಈ ಕಲಮಿನ ಕೆಳಗೆ ವಿವರಿಸಲಾಗಿರುವುದು. ಕುಟುಂಬ ಸದಸ್ಯರುಗಳ ನಡುವೆ ಬಿಡುಗಡೆ ಪತ್ರಕ್ಕಾಗಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವು ಆಸ್ತಿಯು ಇರುವ ಸ್ಥಳವನ್ನು ಅವಲಂಬಿಸಿದಂತೆ ₹ 1,000 ದಿಂದ ₹ 5,000 ಆಗಿರುವುದು. ಕುಟುಂಬೇತರ ಸದಸ್ಯರುಗಳ ನಡುವೆ ಒಂದು ಬಿಡುಗಡೆ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಬಿಡುಗಡೆಗೊಳಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ಆಸ್ತಿಯ ಅಥವಾ ಅಂತಹ ಆಸ್ತಿಯ ಬಿಡುಗಡೆಗೊಳಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ಭಾಗದ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವು ಶೇಕಡಾ ಐದರಷ್ಟು ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಶೇಕಡಾ ಒಂದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು.

ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿ, ರಾಜರಾಜೇಶ್ವರಿನಗರ, ಇಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಕುಟುಂಬ ಪದದ ವಿವರಣೆಯ ಒಳಗಿನ ಹಾಗೂ ಅಲ್ಲದೆಯೇ ಹೊರಗಿನ ತಂಡಗಳು ₹ 12.03 ಕೋಟಿ ಮೌಲ್ಯದ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯಲ್ಲಿನ ತಮ್ಮ ಭಾಗವನ್ನು ಬಿಟ್ಟುಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು. ಬಿಡುಗಡೆಗೊಳಿಸಿದರು ಒಂದು ಕುಟುಂಬದ/ವಿಸ್ತೃತ ಕುಟುಂಬದ ನಾಲ್ಕು ಶಾಖೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದರು, ಆ ನಾಲ್ಕು ಶಾಖೆಗಳ ಪೈಕಿ ಎರಡು ಶಾಖೆಗಳು ಬಿಡುಗಡೆಯಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡವರ ದಾಯದಿಗಳಿಂದ ಪ್ರಾತಿನಿಧಿತ್ವವನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದರು. ಆದ್ದರಿಂದ, ಕಲಮಿನಲ್ಲಿ ಅನುವು ಮಾಡಲಾಗಿರುವ ವಿವರಣೆಯ ಅನುಸಾರ, ಈ ಎರಡು ಭಾಗಗಳು ಕುಟುಂಬ ವಿವರಣೆಯ ಹೊರಗೆ ಆಗಿದ್ದವು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರುಗಳ ನಡುವೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದರು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಕುಟುಂಬೇತರ ಸದಸ್ಯರಿಗೆ ಅನ್ವಯಗೊಳ್ಳುವಂತಹ ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವ ಬದಲಾಗಿ ನಿಗದಿತ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದರು. ಇದು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಸುಂಕವನ್ನು ' 71.23 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು.

ಈ ರೀತಿಯಾಗಿ ಮೇಲಿನ ಎಂಟು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ನಾಲ್ಕು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ತಪ್ಪಾಗಿ ಮಾಡಲಾದಂತಹ ವರ್ಗೀಕರಣವು ₹ 14.71 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿತು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2021 ಮತ್ತು ಜನವರಿ 2022ರಲ್ಲಿ ಇಲಾಖೆ/ಸರ್ಕಾರದ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಇದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ, ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 46(ಎ) ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 80 (ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಂಡಿರುವರು ಎಂಬುದಾಗಿ ಸರ್ಕಾರವು ತಿಳಿಸಿತು. (ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2022)

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಸಮಯೋಚಿತವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಗೊಳಿಸಬೇಕು ಹಾಗೂ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾದಂತಹ ಅಂತಿಮ ಕ್ರಮಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಗೆ ತಿಳಿಸಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಈ ಮೂಲಕ ತಿಳಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ.

ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಣ ಮಾಡುವ ಹಾಗೂ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಮಾಡಬೇಕಿರುವ ಪಾವತಿಗಳಿಂದ ನುಣುಚಿಕೊಳ್ಳುವಂತಹ ಸಂಭಾವ್ಯ ಅಪಾಯಗಳನ್ನು ತೊಡೆದುಹಾಕುವ ಸಲುವಾಗಿ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಅವುಗಳ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಲಗತ್ತಿಸಲಾಗಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳೊಂದಿಗೆ ನಿಯತಕಾಲಿಕವಾಗಿ ಸಮೀಕ್ಷಿಸುವ ಒಂದು ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ಸ್ಥಾಪಿಸಬೇಕು.

### 3.5 ವಾಸ್ತವಾಂಶಗಳನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸದಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು

ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಷೆಡ್ಯೂಲಿನಲ್ಲಿನ ವಿವಿಧ ಕಲಮುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿರುವ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬಹುದಾದ ಸಾಧನಗಳ/ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕದ ಕೋಷ್ಟಕದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿರುವ ದರಗಳಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ಒಂದು ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವ/ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸುವ ತಂಡಗಳು ಮಾರಾಟ/ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುತ್ತಿರುವ ಆಸ್ತಿಯ ವಿವರಗಳು ಹಾಗೂ ಅದರ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 28ರ ಅನುಸಾರ, ಒಂದು ಸಾಧನದ ಖರ್ಚು/ವೆಚ್ಚ/ಮೌಲ್ಯಗಳ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮವನ್ನುಂಟು ಮಾಡುವ ವಾಸ್ತವಾಂಶಗಳು ಮತ್ತು ಸಂದರ್ಭಗಳನ್ನು ತಂಡಗಳು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಹಾಗೂ ಸತ್ಯಾಸತ್ಯತೆಯಿಂದ ಕೂಡಿದಂತೆ ನಿರೂಪಿಸಿರತಕ್ಕದ್ದು. ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಮಂಡಿಸಿದಾಗ, ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು, ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿನ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಬಗ್ಗೆ ವಿಚಾರಣೆಗಳನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು, ಸಂಬಂಧಿತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿನ ಆಸ್ತಿಗಳ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಆರು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಅವುಗಳೆಂದರೆ ಬಿಟಿಎಂ ಬಡಾವಣೆ, ದೇವನಹಳ್ಳಿ, ದೊಡ್ಡಬಳ್ಳಾಪುರ, ಹೆಬ್ಬಾಳ, ಕಚರಕನಹಳ್ಳಿ ಹಾಗೂ ಲಗ್ಗೆರೆ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ (ಏಪ್ರಿಲ್ 2019 ಮತ್ತು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2020) ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 8,146 ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು (44,671 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 18.23) ಪರೀಕ್ಷಾ-ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳಿಂದ ಪ್ರತಿಫಲಗಳ ವಾಸ್ತವಿಕ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಬಹಿರಂಗ ಪಡಿಸಿದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು, ಕಟ್ಟಡಗಳು ಇರುವುದನ್ನು ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸದಿರುವುದು ಹಾಗೂ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ ಇರುವಿಕೆಯನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸದಿರುವುದು, ಇತ್ಯಾದಿ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು 10 ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡಲಾದ ಮಾದರಿಯ ಶೇಕಡಾ 0.12) ಗಮನಿಸಿತು.

#### (ಎ) ವಾಸ್ತವಿಕ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ದಾಖಲೆಗಳ ಮೂಲಕ ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಿದ್ದು

ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ (ಸಾಧನಗಳಲ್ಲಿನ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡುವಿಕೆಯನ್ನು ತಡೆಯುವಿಕೆ) ನಿಯಮಗಳು, 1977ರ ನಿಯಮ 3ರ ಅನುಸಾರ, ಸಾಧನಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಆಸ್ತಿಗಳ ವಿವಿಧ ಬಾಬುಗಳ/ಐಟಂಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಈ ವಿಷಯದ ಬಗ್ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರುವ ಯಾವುದೇ ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದು ಹಾಗೂ ಯಥಾರ್ಥತೆಯಿಂದ

ಕೂಡಿದ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಯಾವುದೇ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಬಹುದು.

ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಮೂರು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಂತೆ, ಮೂರು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ, ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಮಾಹಿತಿಯ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಪ್ರತಿಫಲದ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ವಿಧಿಸುವುದರ ಮೂಲಕ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಐದು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಸಂಬಂಧಿತ ಕಡತಗಳಲ್ಲಿ ಲಭ್ಯವಿದ್ದಂತಹ ಸಂಬಂಧಿತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಇನ್ನೂ ಹೆಚ್ಚಿನ ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಲಾಗಿ ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಪ್ರತಿಫಲಕ್ಕಿಂತಲೂ ವಾಸ್ತವಿಕ ಮೌಲ್ಯವು ಅಧಿಕವಾಗಿದ್ದಿತು ಎಂಬುದನ್ನು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿತು.

ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಕಟ್ಟಡವು ಇದ್ದುದನ್ನು ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸಿರಲಿಲ್ಲ, ಆದರೆ ಅದೇ ದಿನ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಒಂದು ತದನಂತರದ ಅಡಮಾನ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ದಾಖಲಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಎರಡನೆಯ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಒಂದು ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಕೃಷಿ ಭೂಮಿ ಎಂಬುದಾಗಿ ತೋರಿಸಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು, ಆದರೆ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸುವ ಮೊದಲೇ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ನಿವೇಶನಗಳನ್ನಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಎಂಬುದನ್ನು ತದನಂತರದ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿತು. ಮೂರನೆಯ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ವಾಣಿಜ್ಯ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಎಂಬುದನ್ನು ಹಾಗೂ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅನುಮೋದನೆಯನ್ನು ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿ ಸ್ವೀಕೃತಿಯ ಅಂಚಿನ ಟಿಪ್ಪಣಿಗಳಲ್ಲಿ (ಮಾರ್ಜಿನಲ್ ನೋಟ್) ಗಮನಿಸಲಾಯಿತು

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ, ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಲಾದಂತೆ ಬಹಿರಂಗಗೊಂಡ ಅಂಶಗಳ ಕಾರಣ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸಲಾಯಿತು, ಆದರೆ ಅವುಗಳ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಮೌಲ್ಯದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತಾದ್ದರಿಂದ, ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವು ₹ 1.00 ಕೋಟಿ ಆಗಿದ್ದಿತು.

#### ಬಿ. ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸದಿರುವುದು

ಕಲಮು 5(ಇ)(ii) ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನೀಡಿರದ ಒಂದು ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಶೇಕಡಾ 0.1ರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿ ಅದನ್ನು ₹ 20,000ಕ್ಕೆ ಸೀಮಿತಗೊಳಿಸಲಾಗುವುದು. ಆದರೆ, ಕಲಮಿನ ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ವಿವರಣೆಯ ಅನುಸಾರ, ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ವಿಷಯ ಸೂಚಿಯಾಗಿರುವ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮಾರಾಟಗಾರರು ಖರೀದಿದಾರರಿಗೆ ನೀಡಿರುವ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಬಗ್ಗೆ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಅಂತಹ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಕಲಮು 5(ಇ)(i)ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಚಿಂತಿಸಿರುವಂತೆ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ದೇವನಹಳ್ಳಿ, ದೊಡ್ಡಬಳ್ಳಾಪುರ, ಹೆಬ್ಬಾಳ ಹಾಗೂ ಕಾಚರಕನಹಳ್ಳಿ, ಈ ನಾಲ್ಕು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಏಳು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರಗಳು ಇದ್ದವು ಎಂಬುದನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. (ಏಪ್ರಿಲ್ 2019 ಮತ್ತು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2020). ಆರು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು ಹಾಗೂ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಒಂದೇ ದಿನದಲ್ಲಿ ಒಂದೇ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ತಂಡಗಳು ತಮ್ಮ ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿರುವ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ

ಬಗ್ಗೆ ನಮೂದಿಸಿರಲಿಲ್ಲ ಅಥವಾ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಇರುವ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಲಿಲ್ಲ. ಇದು ಕಲಮು 5ರ ಷರತ್ತು (ಇ)(ii) ರ ವಿವರಣೆಯನ್ನು ಕಡೆಗಣಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಗಣಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು, ಈ ವಿವರಣೆಯ ಅನುಸಾರ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾಲಿಕತ್ವವನ್ನು ಬಿಟ್ಟುಕೊಡಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಭಾವಿಸಬೇಕಿದ್ದಿತು ಹಾಗೂ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಶೇಕಡಾ 5ರ ದರದಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕಿದ್ದಿತು.

ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿದ ಎಂಟು ತಿಂಗಳುಗಳ ನಂತರ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರಾಟಕ್ಕಾಗಿ ಒಂದು ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲಾಯಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿ ಮೌಲ್ಯದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಲಾಯಿತಾದಲ್ಲಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಆಸ್ತಿಯ ಮೌಲ್ಯವು ಇದಕ್ಕಿಂತ ಅಧಿಕವಾಗಿದ್ದಿತು. ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವು ಅದೇ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರುವುದರಿಂದ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ತೋರಿಸಿದ್ದ ಮೌಲ್ಯದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಬೇಕಿದ್ದಿತು ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವು ₹ 70.00 ಲಕ್ಷ ಆಗಿದ್ದಿತು.

ಈ ರೀತಿಯಾಗಿ ಮೇಲಿನ ಆರು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಮೇಲಿನ (ಎ) ಮತ್ತು (ಬಿ)ಯಲ್ಲಿನ ಹತ್ತು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ವಾಸ್ತವಿಕ ಮೌಲ್ಯ, ಕಟ್ಟಡ ಇರುವಿಕೆ ಹಾಗೂ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ ಇರುವುದನ್ನು ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸದಿದ್ದು ₹ 1.70 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಿತು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2021 ಮತ್ತು ಜನವರಿ 2022ರಲ್ಲಿ ಇಲಾಖೆ/ಸರ್ಕಾರದ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸರ್ಕಾರವು ನೀಡಿರುವ ಉತ್ತರಗಳನ್ನು ಈ ಕೆಳಗೆ ನೀಡಲಾಗಿರುವುದು.

**ಕೋಷ್ಟಕ 3.3**

**ಇಲಾಖೆಯು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರುವ ಕ್ರಮ**

ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆ	ಪ್ರಕರಣಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ	ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರುವ ಕ್ರಮ
1	(2 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು) 1 ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಹಾಗೂ 1 ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ	ಕಂಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು (₹ 34.12 ಲಕ್ಷ) ವಸೂಲಾತಿ ಮಾಡಲಾಗಿರುವುದು (ಜೂನ್ 2020 ಮತ್ತು ಮಾರ್ಚ್ 2021)
2	(1 ದಸ್ತಾವೇಜು) ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ	ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ನಂತರ, ಒಂದು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲಾಗಿರುವುದು (ಡಿಸೆಂಬರ್ 2020), ಅದರಲ್ಲಿ ಸಮರ್ಪಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಪಾವತಿಸಲಾಗಿರುವುದು.
3	(4 ದಸ್ತಾವೇಜು) 2 ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳು ಹಾಗೂ 2 ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳು	ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 46(ಎ) ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 80(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಂಡಿರುವರು.(ಮಾರ್ಚ್ 2022)



4	(3 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು) ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳು	<p>ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾಲಿಕತ್ವವನ್ನು ಬಿಟ್ಟುಕೊಡಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಎಂಬುದರ ಬಗ್ಗೆ ಗಮನಿಸಲಾಗಿರುವ ಅಂಶವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ವಸೂಲಾತಿ ಮಾಡದೆಯೇ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿರುವರು</p> <p>ಕಲಮು (ಇ)(ii)ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ವಿವರಣೆಯು ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಬಗ್ಗೆ ನಮೂದಿಸುವ ಅಗತ್ಯತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದು; ಹಾಗೂ</p> <p>ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವು ಸ್ವತಃ ತಾನೇ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರಾಟಕ್ಕೆ ಅಧಿಕಾರಗಳೊಂದಿಗೆ ಇರತಕ್ಕದ್ದು.</p>
---	--------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾಗಿರುವ ಅಂಶವು ವಾಸ್ತವಾಂಶಗಳನ್ನು ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸದಿರುವುದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರುವುದರಿಂದ ಹಾಗೂ ಆ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಅದರ ನೋಂದಣಿಯಿಂದ ಸುಸ್ಪಷ್ಟಗೊಳ್ಳುವಂತೆ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವು ಇದ್ದಿತಾದರೂ ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಬಗ್ಗೆ ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಮೇಲಿನ ಕೋಷ್ಟಕದ ಕ್ರಮ ಸಂಖ್ಯೆ 4ಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಉತ್ತರವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಎರಡನೆಯದಾಗಿ, ವಿವರಣೆಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ಕಲಮು (ಇ)(ii) ಅವುಗಳು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಅಧಿಕಾರಗಳೊಂದಿಗೆ ಆಗಿರುವವೋ ಅಥವಾ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರದೆಯೇ ಆಗಿರುವವೋ ಎಂಬುದಾಗಿ ಯಾವುದೇ ವ್ಯತ್ಯಯಗಳನ್ನು ಮಾಡುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅದು ಒಂದು ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯನ್ನು ಜೊತೆಯಾಗಿ ಹೊಂದಿರುವ ಒಂದು ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ನೋಂದಣಿಯ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕದ ವಿಧಿಸುವಿಕೆಯನ್ನು ಅದು ಚಿಂತಿಸಿರುತ್ತದೆ.

ನೋಂದಣಿಯ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರಿಗೆ ಸಹಾಯವಾಗುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಒಂದೇ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಒಂದೇ ತಂಡಗಳ ನಡುವೆ ವಿವಿಧ ಸಾಧನಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕಾವೇರಿ ತಂತ್ರಾಂಶ ಅನ್ವಯದಲ್ಲಿ ಒಂದು ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಅಳವಡಿಸಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಈ ಮೂಲಕ ಶಿಫಾರಸು ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದು.

**3.6 ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದುದು**

ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 3ರ ಅನುಸಾರ, ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಅಧಿನಿಯಮದ ಷೆಡ್ಯೂಲಿನಲ್ಲಿನ ವಿವಿಧ ಕಲಮುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕಾದ ಸಾಧನ/ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಒಂದು ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದಾಗ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಕೇಂದ್ರ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಸಮಿತಿಯು (ಸಿವಿಸಿ) ಪ್ರಕಟಿಸಿರುವಂತಹ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ದಸ್ತಾವೇಜಿನ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡುವರು ಹಾಗೂ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳಿಗೆ ತಿಳಿಸುವರು. ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕದ ಪಾವತಿಯ ನಂತರ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗುವುದು. ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ತಿಳಿಸಿದನಂತರ, ದಸ್ತಾವೇಜಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ಆ ರೀತಿ ಅಂದಾಜು ಮಾಡಲಾದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಪರಿಚ್ಛೇದ 45(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಬಾಕಿ ಇಡುವರು ಹಾಗೂ

ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧಾರಣೆಗಾಗಿ ಹಾಗೂ ಸಮರ್ಪಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಪಾವತಿಗಾಗಿ ವಿಷಯವನ್ನು ದಸ್ತಾವೇಜಿನ ಒಂದು ಪ್ರತಿಯೊಂದಿಗೆ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸುವರು. ಮುಂದುವರೆದು, ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳಿಗೆ ಲಗತ್ತಿಸಲಾಗಿರುವ ವಿಶೇಷ ನಿರ್ದೇಶನಗಳ ಅನುಸಾರ, ಬಡಾವಣೆಗಳು, ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು, ಇತ್ಯಾದಿಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಹೊಸ ಯೋಜನೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲವಾದಲ್ಲಿ, ಅದನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕೇಂದ್ರ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಸಮಿತಿಗೆ ಕಳುಹಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಮೂರು<sup>27</sup> ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯನ್ನು ಆಗಸ್ಟ್ 2020 ಮತ್ತು ಜುಲೈ 2021ರ ನಡುವೆ ನಡೆಸುತ್ತಿರುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರಿಗೆ ಅವರುಗಳ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕಳುಹಿಸಿದ್ದಂತಹ 663 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (883 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಶೇಕಡ 75) ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಪರೀಕ್ಷಾ-ಪರಿಶೀಲನೆ ನಡೆಸಿತು ಹಾಗೂ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದಂತಹ, ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವರೂಪವನ್ನು ಕಡೆಗಣಿಸಿದ್ದು ಹಾಗೂ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಇರುವಿಕೆಯನ್ನು ಕಡೆಗಣಿಸಿದ್ದ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಈ ಕೆಳಗೆ ವಿವರಿಸಿರುವಂತೆ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದಂತಹ ಎಂಟು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡಲಾದ ಮಾದರಿಗಳ ಶೇಕಡಾ 1.2) ಗಮನಿಸಿತು.

#### ಎ) ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಆಸ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಪೇರನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದುದು

ಭೂಮಿಯ ಒಂದು ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯಲ್ಲಿ, ಓರ್ವ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರುವ ಭೂಮಿಯನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಿ ಹಾಗೂ ಅದರ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಆಸ್ತಿಯ ಒಂದು ಭಾಗವನ್ನು (ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರ ಪಾಲು) ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಹಕ್ಕನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವರು. ಈ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯಲ್ಲಿ, ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಒಂದು ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ಜೊತೆಗೆ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲಾಗುವುದು. ಅದು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲು ಹಾಗೂ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರ ಭಾಗವನ್ನು/ಪಾಲನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರಿಗೆ ಅಧಿಕಾರ ನೀಡುವುದು. ಯೋಜನೆಯು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡನಂತರ, ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಆಸ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಪಾಲುಗಳನ್ನು ಒಟ್ಟಾರೆಯಾಗಿ ಅಥವಾ ವೈಯಕ್ತಿಕವಾಗಿ ಸಂಭಾವ್ಯ ಗ್ರಾಹಕರುಗಳಿಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಕೊಡುವ ಮೂಲಕ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲಾಗುವುದು ಅಂತಹ ಒಂದು ವ್ಯವಸ್ಥೆಯಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಎರಡು ಘಟನೆಗಳಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು.

ಯೋಜನೆಯು ಪ್ರಾರಂಭಗೊಳ್ಳುವ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಮೊದಲ ಬಾರಿಗೆ ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ಮೇಲೆ ಅಥವಾ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಮೇಲೆ ಕಡಿಮೆ ದರಗಳಲ್ಲಿ (2010-11ರಲ್ಲಿ ₹ 1.50 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದ ಒಂದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಮಿತಿಯೊಂದಿಗಿನಿಂದ ಪ್ರಸ್ತುತ ಶೇಕಡಾ ಎರಡರ ದರದಲ್ಲಿ) ಹಾಗೂ ತದನಂತರದಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿಯ ಹಕ್ಕನ್ನು ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿದಂದು ಎರಡನೆಯ ಬಾರಿಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು.

ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿ, ಗಾಂಧಿನಗರ, ಇಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು, ಗಾಂಧಿನಗರ, ಇವರು ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ವರ್ಗಾವಣೆಯಾಗಿರುವಂತಹ ಆಸ್ತಿಯು (ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣ) ಒಂದು ಹೊಸ ಯೋಜನೆಯಾಗಿದ್ದು ಕೇಂದ್ರ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಸಮಿತಿಯಿಂದ ಇನ್ನೂ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂಬುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿ 2018ರಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯಗತಗೊಂಡಿದ್ದಂತಹ ಒಂದು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಪರಿಚ್ಛೇದ 45(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯದ ಅಂದಾಜು ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದರು ಎಂಬುದನ್ನು ಗಮನಿಸಲಾಯಿತು. ಅದು ಒಂದು ಹೊಸ ಯೋಜನೆಯಾಗಿದ್ದಿತಾದರೂ, ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೇಂದ್ರ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಸಮಿತಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಲಿಲ್ಲ, ಬದಲಾಗಿ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಪರಿಚ್ಛೇದ 45(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಆದೇಶ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಿದರು.

<sup>27</sup> ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು- ಬಸವನಗುಡಿ, ಗಾಂಧಿನಗರ ಹಾಗೂ ಜಯನಗರ

ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿತು ಹಾಗೂ ಅದು ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಓರ್ವ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರ ನಡುವೆ ಆಗಿದ್ದಿತು ಎಂಬುದು ಗಮನಕ್ಕೆ ಬಂದಿತು. ಈ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವು 2010ರಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಹಾಗೂ ಅನುಕ್ರಮವಾಗಿ ₹ 1.50 ಲಕ್ಷ ಮತ್ತು ₹ 200ರಷ್ಟು ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಪಾವತಿಸಿದ್ದಂತಹ ಒಂದು ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯನ್ನು ಹಾಗೂ ಒಂದು ಸಾಮಾನ್ಯ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಅನುಸರಿಸಿದ್ದಿತು. ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ಅನುಸಾರ (ಇಲ್ಲಿಂದ ಮುಂದಕ್ಕೆ ಒಡಂಬಡಿಕೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲ್ಪಡುವ) ಮಾಲೀಕರು ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಒಂದು 23 ಅಂತಸ್ತುಗಳ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣವನ್ನು ನಿರ್ಮಿಸುವಕ್ಕೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಹಾಗೂ ತಮ್ಮ ಅನುಕ್ರಮವಾದಂತಹ ಪಾಲುಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಿದ್ದರು. ಯೋಜನೆಯು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡನಂತರ ಖಾತಾ ಪ್ರತಿಯಿಂದ ಸುಸ್ಪಷ್ಟಗೊಳ್ಳುವಂತೆ ಸಂಪೂರ್ಣ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವು ಮಾಲೀಕರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿದ್ದಿತು. ಇದೀಗ, ಈ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರ ಪಾಲು ಎಂಬುದಾಗಿ ಗುರುತಿಸಲ್ಪಟ್ಟಿದ್ದಂತಹ ಆಸ್ತಿಯ ಪಾಲನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರಿಗೇ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ದಸ್ತಾವೇಜಿನ ನಿರೂಪಣೆಗಳಲ್ಲಿ, ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶದ ವೆಚ್ಚಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಭರಿಸಿರುವುದರಿಂದ 36,283 ಚದರ ಅಡಿ ಅಳತೆಯ ಎಂಬುದಾಗಿ ಭೂಮಿಯ ಅವಿಭಾಜಿತ ಪಾಲನ್ನು ಮಾತ್ರ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿರುವುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಅಲ್ಲದೆಯೇ, ಆ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಇದ್ದಂತಹ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ದಸ್ತಾವೇಜಿನ ಷೆಡ್ಯೂಲಿಗೆ ಒಂದು ಅನುಬಂಧ ಎಂಬುದಾಗಿ ತೋರಿಸುವ ಮೂಲಕ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಈಗಾಗಲೇ ತಮ್ಮ ಮಾಲೀಕತ್ವದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಿರುವರು ಎಂಬುದಾಗಿ ತೋರಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮಾತ್ರ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದಲ್ಲಿ ಪಾವತಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಆಸ್ತಿಯ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ತಿಳಿಸಿದ್ದಂತಹ ಸ್ಥಿತಿಗತಿಯನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡರು ಹಾಗೂ ವಿಧಿಸಲಾಗಿರುವ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವು ಸರಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿ ಆದೇಶವನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಿದರು. ಇದು ವರ್ಗಾವಣೆ/ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸದೆಯೇ/ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸದೆಯೇ ಹಾಗೂ ಸಮರ್ಪಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸದೆಯೇ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯ ವರ್ಗಾವಣೆ (1,67,977 ಚದರ ಅಡಿ ವಿಸ್ತೀರಣದ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶ) ಮಾಡಿದಂತಾಯಿತು.

ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಮೊದಲಿಗೆ, ಒಡಂಬಡಿಕೆಯು ಸಾಮಾನ್ಯ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದೊಂದಿಗೆ ತಮ್ಮ ಪಾಲನ್ನು ಮಾತ್ರ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವಂತೆ ಹಾಗೂ ಅಂತಹ ಮಾರಾಟದ ಪ್ರತಿಫಲವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರಿಗೆ ಅನುಮತಿ ನೀಡಿದ್ದಿತು. ಒಡಂಬಡಿಕೆಯು ಭೂಮಿಯ ಅವಿಭಾಜಿತ ಪಾಲನ್ನು ಅಥವಾ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿರಲಿಲ್ಲ. ಒಂದು ಆಸ್ತಿಯ ಹಕ್ಕನ್ನು ಒಂದು ಸಮರ್ಪಕ ಕ್ರಯ/ವರ್ಗಾವಣೆ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕವಷ್ಟೇ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾಗುವುದು. ಆದ್ದರಿಂದ, ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಈಗಾಗಲೇ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶದ ಮಾಲೀಕತ್ವವನ್ನು ಹೊಂದಿರುವರು ಎಂಬುದಾಗಿ ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ಮಾಡಿದ ವಾದವು ತಪ್ಪಾಗಿರುವುದು ಹಾಗೂ ಅಂತಹ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಬಾರದಿದ್ದಿತು. ಎರಡನೆಯದಾಗಿ, ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಭರಿಸಿರುವುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿರುವ ನಿರ್ಮಾಣದ ವೆಚ್ಚಮೌಲ್ಯವು ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶದ ಮೌಲ್ಯವಾಗಿರುತ್ತದೆ, ಹಾಗೂ ಅದು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರಾಗಿರಲಿ ಅಥವಾ ಇತರೆ ಯಾವುದೇ ಖರೀದಿದಾರರಾಗಿರಲಿ, ಆಸ್ತಿಯ ಹಕ್ಕನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಸಲುವಾಗಿ ಅದನ್ನು ಯಾವುದೇ ಸಂಭಾವ್ಯ ಗ್ರಾಹಕರು ಭರಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಕಾಂಪ್ಲೆಕ್ಸ್‌ನ ನಿರ್ಮಾಣದ ನಂತರ ಒಂದು ಮಾರಾಟವು ಸಂಭವಿಸಿದಲ್ಲಿ, ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಅತ್ಯಾವಶ್ಯಕವಾಗಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದಿತು.

ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಲಾಗಿರುವ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳ ಹೇಳಿಕೆಗಳನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡರು ಹಾಗೂ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶದ ಮೌಲ್ಯದ ಅಂದಾಜು ಮಾಡುವುದನ್ನು ಬಿಟ್ಟುಬಿಟ್ಟರು, ಇದರಿಂದಾಗಿ ಕೇವಲ ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಪಾವತಿಸುವ ಮೂಲಕ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣದ ಸಂಪೂರ್ಣ ನಿರ್ಮಿತ ಘಟಕಗಳ ಮಾಲೀಕತ್ವವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ತಂಡಗಳಿಗೆ ಅನುವು ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟರು. ಮಾರ್ಗಸೂಚಿ ಮೌಲ್ಯದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ತಂಡಗಳು ತಿಳಿಸಿದ ಮೌಲ್ಯವು ₹ 94.00 ಕೋಟಿ ಹಾಗೂ ಇದರಂತೆಯೇ, ₹ 6.20 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ

ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಪಾವತಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರ ಪಾಲು ಎಂಬುದಾಗಿ ಮೀಸಲಿರಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಸಂಪೂರ್ಣ ನಿರ್ಮಿತ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣದ ಮೌಲ್ಯವು ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ₹ 285.39 ಕೋಟಿ ಆಗಿದ್ದಿತು ಹಾಗೂ ಇದರ ಮೇಲೆ ₹ 18.83 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕಿದ್ದಿತು. ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವು ₹ 12.63 ಕೋಟಿ ಆಗಿದ್ದಿತು.

**ಬಿ) ವೈಯಕ್ತಿಕ ಖರೀದಿದಾರರಿಗೆ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರಾಟ:**

ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಲಾಗಿರುವ ಪ್ರಕರಣದ ಮುಂದುವರಿದ ಭಾಗವಾಗಿ, ಅದೇ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ್ದಂತಹ ಇನ್ನೂ ನಾಲ್ಕು ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರಲಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಎಂಬುದನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಈ ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳ ಮೂಲಕ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣದ ಭಾಗಗಳ ಮಾಲಿಕತ್ವವನ್ನು ವೈಯಕ್ತಿಕ ಖರೀದಿದಾರರುಗಳಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು. ದಸ್ತಾವೇಜಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ಭೂಮಿಯ ಅವಿಭಾಜಿತ ಭಾಗಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮಾತ್ರ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡಿದ್ದರು ಹಾಗೂ ಅದರಂತೆಯೇ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಪಾವತಿಸಿದ್ದರು. ನಿರೂಪಣೆಗಳಲ್ಲಿ, ತಾವು ಅವಿಭಾಜಿತ ಭೂಮಿಯ ವೈಯಕ್ತಿಕ ಪಾಲನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಭೂ ಮಾಲೀಕರೊಂದಿಗೆ ಒಂದು ಕ್ರಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದಾಗಿಯೂ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರೊಂದಿಗೆ ಒಂದು ನಿರ್ಮಾಣ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದಾಗಿ ಹಾಗೂ ಅವಿಭಾಜಿತ ಭೂಮಿಯ ಮಾಲಿಕತ್ವವನ್ನು ಪಡೆದಿರುವ ಕಾರಣ ಈ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ, ತಾವು ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಾಗಿ ತಂಡಗಳು ತಿಳಿಸಿದ್ದವು.

ಒಂದು ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ಮೂಲಕವಷ್ಟೇ ಭೂಮಿಯ ಅಥವಾ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶದ ಮಾಲಿಕತ್ವವನ್ನು ವರ್ಗಾಯಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಒಂದು ಆಸ್ತಿಯ ಹಕ್ಕನ್ನು ಒಂದು ಸಮರ್ಪಕ ವರ್ಗಾವಣೆ/ಕ್ರಯದ ಮೂಲಕ ಮಾತ್ರ ವರ್ಗಾಯಿಸಲು ಮಾತ್ರ ಸಾಧ್ಯವಿರುವುದು ಎಂಬುದನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಈ ಮೂಲಕ ಪುನರ್-ಉಚ್ಚರಿಸುತ್ತಿರುವುದು. ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆಯು (ಬಿಬಿಎಂಪಿ) ನೀಡಿದ್ದಂತಹ ಖಾತಾ ಪ್ರತಿಯಿಂದ ಸುಸ್ಪಷ್ಟಗೊಂಡಂತೆ ಯೋಜನೆಯು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡನಂತರ, ಸಂಪೂರ್ಣ ಆಸ್ತಿಯು ಅಂತಸ್ತುವಾರು ಗುರುತಿಸುವಿಕೆಯೊಂದಿಗೆ ಭೂ ಮಾಲೀಕರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಇದ್ದಿತೇ ಹೊರತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಇರಲಿಲ್ಲ.

ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಲಾಗಿರುವ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ದಸ್ತಾವೇಜಿಗೆ ತಂಡಗಳು ಮಾಡಿದ್ದಂತಹ ಹೇಳಿಕೆಗಳನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ದಸ್ತಾವೇಜಿನ ಮೂಲಕ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಸಂಪೂರ್ಣ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡಿದ್ದರು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾದ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣದ ಭಾಗಗಳ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳಲ್ಲಿ ಲಭ್ಯವಿರುವಂತಹ ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂಬುದಾಗಿ ತಮ್ಮ ಆದೇಶದಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಿದ್ದರು. ಅರಮನೆ ರಸ್ತೆಯಲ್ಲಿ ಸಂಚಾರಕ್ಕೆ ಏಕ-ಮುಖವಾಗಿ ಅವಕಾಶ ನೀಡಲಾಗಿದ್ದಿತು ಮತ್ತು ಆದ್ದರಿಂದ ಸಂಕೀರ್ಣಕ್ಕೆ ಸುಲಭವಾಗಿ ಹೋಗಲು ಸಾಧ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಅಲ್ಲದೆಯೇ ವಾಹನ ಸಂಚಾರದ ಕಾರಣ ಈ ಪ್ರದೇಶವು ಕಲುಷಿತಗೊಂಡಿರುವುದು ಎಂಬುದಾಗಿ ಅವರು ತಿಳಿಸಿದ್ದರು. ಈ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ, ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಚದರ ಅಡಿ ಒಂದಕ್ಕೆ ₹ 10,000ದಂತೆ ದರವನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡರು, ಇದು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿದ್ದಕ್ಕಿಂತಲೂ ಕಡಿಮೆಯಾಗಿದ್ದಿತು.

ಈ ಆಸ್ತಿಯು ನಗರದ ಅತ್ಯಂತ ಹೃದಯ ಭಾಗದಲ್ಲಿ ಇರುವುದರಿಂದ ಹಾಗೂ ಅದರ ಸುತ್ತಲೂ ಹೆಸರಾಂತ ಸ್ಥಿತ್ಯಂತರ ಸೂಚಕಗಳು/ಲ್ಯಾಂಡ್‌ಮಾರ್ಕ್‌ಗಳಿಂದ<sup>28</sup> ಸುತ್ತವರಿದಿರುವುದರಿಂದ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ತಗ್ಗಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಿರುವ ಕಾರಣಗಳು ಸಮರ್ಥನೀಯವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣವು ಸುಗಮ ಸಂಪರ್ಕತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತದೆ ಹಾಗೂ ನೆಲದಡಿಯ ಎರಡು ಅಂತಸ್ತುಗಳ ಕಾರು ನಿಲುಗಡೆ ವ್ಯವಸ್ಥೆ, ಒಂದು ಫುಡ್ ಕೋರ್ಟ್ ಹಾಗೂ ಒಂದು ಹೆಲಿಪ್ಯಾಡ್ ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಅನುಕೂಲತೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತದೆ.

ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಈ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿರುವ ದರಗಳನ್ನು ತುಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ಈ ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೆ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿರುವ ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳು (ಚದರ ಅಡಿ ಒಂದಕ್ಕೆ ₹ 12,505) ವಸತಿ ಘಟಕಗಳಿಗೆ ಅನ್ವಯಗೊಳ್ಳುವ ದರಗಳೇ ಆಗಿದ್ದವು ಎಂಬುದನ್ನು ಗಮನಿಸಿತು. ಈ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿನ ಇತರೆ ವಸತಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳಿಗೆ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿರುವಂತಹ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ದರಗಳು (ಚದರ ಅಡಿ ಒಂದಕ್ಕೆ ₹ 14,000/-) ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳಿಗಿಂತ ಅಧಿಕವಾಗಿದ್ದವು. ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡು ಒಂದು ಸಾಂಪ್ರದಾಯಿಕ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಅಂದಾಜು ಮಾಡಲಾಗಿ ಮೇಲಿನ ನಾಲ್ಕು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿರುವುದು ₹ 2.13 ಕೋಟಿ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಬೆಂಗಳೂರಿನ ಗಾಂಧಿನಗರ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ತದನಂತರಗಳಲ್ಲಿ ಮಾಡಲಾಗಿರುವಂತಹ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳಲ್ಲಿಯೂ ಸಹ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳಿಗೆ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ದರಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂಬುದನ್ನೂ ಸಹ ಗಮನಿಸಲಾಯಿತು.

ಗಾಂಧಿನಗರ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿನ ಪ್ರಮುಖ ಯೋಜನೆಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಬೇಕು ಹಾಗೂ ಅವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಆಧ್ಯತೆಯ ಮೇರೆಗೆ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ದರಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಈ ಮೂಲಕ ಶಿಫಾರಸು ಮಾಡಲಾಗುತ್ತಿದೆ.

#### ಸಿ. ಕಟ್ಟಡದ ಅಸ್ತಿತ್ವವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸದಿರುವುದು

ಒಂದು ಸಮರ್ಪಕವಾದಂತಹ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ನಿರ್ಧಾರಣೆಗಾಗಿ ಪರಿಚ್ಛೇದ 45(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದ ನಂತರ, ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಅಗತ್ಯವಿರುವಂತಹ ವಿಚಾರಣೆಗಳನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು, ಸಂಬಂಧಿತ ಎಲ್ಲಾ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ತದನಂತರದಲ್ಲಿ ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿರುವಂತಹ ಆಸ್ತಿಯ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಎರಡು<sup>29</sup> ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಅವರುಗಳ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಆಸ್ತಿಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಮೂರು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಿರುವುದನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು, ಬನಶಂಕರಿ, ಇವರು ಕಳುಹಿಸಿದ್ದಂತಹ ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಒಂದು ವಸತಿ ನಿವೇಶನ ಎಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಿ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಿದರು, ಆದಾಗ್ಯೂ, ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿ ರಸೀದಿಯು ಆ ಆಸ್ತಿಯು 3800 ಚದರ ಅಡಿ ಕಟ್ಟಡದೊಂದಿಗೆ ಒಂದು ವಸತಿರಹಿತ ಆಸ್ತಿಯಾಗಿರುವುದನ್ನು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿತು.

ಉಳಿದ ಎರಡು ಪ್ರಕರಣಗಳು ಎರಡು ವಿವಿಧ ಕೂಡೆಗಳಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಮಂಡಿಸಲಾದಂತಹ ಒಂದು ಏಕ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಎರಡು ವಿಭಿನ್ನ ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ್ದವು. ಮೊದಲ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವು (ನವಂಬರ್ 2017) ಒಂದು ತಂಡವು ಒಂದು ವಸತಿ ನಿರ್ಮಾಣ ಸಂಘದಿಂದ ಒಂದು

<sup>28</sup> ವಿಧಾನ ಸೌಧ, ರಾಜ ಭವನ, ತಾಜ್ ವೆಸ್ಟ್ ಎಂಡ್ - ಒಚಿದು ಐದು ನಕ್ಷತ್ರಗಳ ಹೋಟೆಲು, ಇತ್ಯಾದಿಗಳು 1 ಕಿಮೀ ತ್ರಿಜ್ಯದ (ರೇಡಿಯಸ್) ಒಳಗೇ ಇರುವವು.

<sup>29</sup> ಬಸವನಗುಡಿ ಮತ್ತು ಜಯನಗರ

ಆಸ್ತಿಯ ಖರೀದಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರುವುದು. ಆಸ್ತಿಯು ಒಂದು ಅಸಾಮಾನ್ಯ ಅಳತೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದು ಹಾಗೂ ಸಮ್ಮಿತೀಯ ಅಳತೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂಬುದಾಗಿ ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡವು ತಿಳಿಸಿದ್ದಿತು. ಮೌಲ್ಯದ ಅಂದಾಜಿಗಾಗಿ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿದನಂತರ, (2018-19) ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ತಂಡದ ಹೇಳಿಕೆಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿದಂತೆ ಭೂಮಿ/ನಿವೇಶನಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿ ಮೌಲ್ಯಗಳಿಗಿಂತಲೂ ಕಡಿಮೆ ದರದಲ್ಲಿ ಅಂದರೆ ₹ 5,000ದಂತೆ ಮೂಲ ದರವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದರು. ಆಸ್ತಿಯು ಒಂದು ಮೂಲ ನಿವೇಶನವಾಗಿದ್ದರಿಂದ ಮೂಲ ದರವನ್ನು ಶೇಕಡಾ 10ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸಲಾಯಿತು ಹಾಗೂ ಆಸ್ತಿಯ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ₹ 2.66 ಕೋಟಿ ಎಂಬುದಾಗಿ ಅಂತಿಮಗೊಳಿಸಲಾಯಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಬೃಹಿಮಪಾಯ ನಿರೀಕ್ಷಿಸಿದಂತಹ ತೆರಿಗೆ ಪಾವತಿ ಸ್ವೀಕೃತಿಪತ್ರ/ರಸೀತಿ ಹಾಗೂ ಅಲ್ಲದೆಯೇ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವು ಈ ಆಸ್ತಿಯು ಒಂದು ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದು ಹಾಗೂ ಆ ಭೂಮಿಯು ವಾಣಿಜ್ಯ ಸ್ವರೂಪದ್ದಾಗಿದ್ದಿತು. ಇದು ವಾಣಿಜ್ಯ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 40ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸುವ ಅಗತ್ಯತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದಿತು ಹಾಗೂ ಕಟ್ಟಡದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಸೇರಿಸಬೇಕಿದ್ದಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಇದನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಲಿಲ್ಲ. ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ದರದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಆಸ್ತಿಯ ಮೇಲಿನ ಒಟ್ಟಾರೆ ಮೌಲ್ಯವು ವಾಣಿಜ್ಯ ಬಳಕೆ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸಿದನಂತರ ಹಾಗೂ ಕಟ್ಟಡದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕೂಡಿಸಿದನಂತರ ₹ 4.09 ಕೋಟಿ ಆಗುತ್ತದೆ.

ಆಸ್ತಿಯ ಮೊದಲ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಿಂದ ಎರಡು ವರ್ಷಗಳು ಕಳೆದನಂತರ ಪುನಃ ಒಂದು ಕ್ರಯ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ (ಜನವರಿ 2019) ವ್ಯವಹಾರವು ನಡೆಯಿತು, ಅದರಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿಯ ಶೇಕಡಾ 95ರಷ್ಟನ್ನು ವಿವಿಧ ಖರೀದಿದಾರರುಗಳಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಯಿತು. ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರಿಂದ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಪುನಃ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಭೂಮಿ ಹಾಗೂ ಕಟ್ಟಡ ಎರಡನ್ನೂ ಪರಿಗಣಿಸಿದಂತೆ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಮೂಲತಃ ₹ 4.08 ಕೋಟಿ ಎಂಬುದಾಗಿ ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ಪುನಃ ಆಸ್ತಿಯು ಒಂದು ಸಮ್ಮಿತೀಯ ಅಳತೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂಬುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿದರು. ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ತಂಡಗಳ ಹೇಳಿಕೆಯನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿ ಆಸ್ತಿಯ ಒಟ್ಟಾರೆ ಮೌಲ್ಯದಲ್ಲಿ ₹ 5.00 ಲಕ್ಷದಷ್ಟು ತಗ್ಗಿಸಿದರು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನದ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಪರಿಗಣಿಸಿದ್ದಂತಹ ಮೂಲ ದರಗಳು ವಸತಿ ಉದ್ದೇಶದ ದರಗಳಾಗಿದ್ದವು ಎಂಬುದನ್ನು ಗಮನಿಸಲಾಯಿತು. ವಾಣಿಜ್ಯ ಬಳಕೆಗಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 40ರಷ್ಟನ್ನು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸಿದನಂತರ ಆಸ್ತಿಯ ಮೌಲ್ಯವು ₹ 5.47 ಕೋಟಿ ಆಗುತ್ತದೆ.

ಮೇಲಿನ ಮೂರು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಎಸಗಿದ ಲೋಪದೋಷಗಳು ಆಸ್ತಿಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮಾಡುವಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ₹ 32.83 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು.

ಈ ರೀತಿಯಾಗಿ ನಾಲ್ಕು ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಮೇಲಿನ ಎಂಟು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದು ₹ 15.09 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಿತು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2021 ಮತ್ತು ಮಾರ್ಚ್ 2022ರಲ್ಲಿ ಇಲಾಖೆ ಹಾಗೂ ಸರ್ಕಾರದ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಇದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಅವರುಗಳು ನೀಡಿರುವ ಆದೇಶಗಳ ಪ್ರತಿಗಳನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳೊಂದಿಗೆ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್‌ಸ್ಟ್ರಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರಿಗೆ ಅವರ ಪರಿಶೀಲನೆಗಾಗಿ (IGR&CS) ಕಳುಹಿಸುವಂತೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಸರ್ಕಾರವು ತಿಳಿಸಿತು (ಮಾರ್ಚ್ 2022).

ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ (ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡುವುದನ್ನು ತಡೆಯುವುದು) ನಿಯಮಗಳು, 1977ರ ನಿಯಮ 4(3) ಹಾಗೂ 5(3)ರಲ್ಲಿನ ಈ ಕೆಳಗಿನ

ಕಾರ್ಯವಿಧಾನಗಳನ್ನು ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಅನುಸರಿಸಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಈ ಮೂಲಕ ಶಿಫಾರಸು ಮಾಡಲಾಗುತ್ತಿದೆ.

- ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತಿರುವ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಎಲ್ಲಾ ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ಸಂಗ್ರಹಿಸುವುದು;
- ಆಸ್ತಿಯ ಭೌತಿಕ ಪರಿಶೀಲನೆ ನಡೆಸುವುದು; ಹಾಗೂ
- ಆಸ್ತಿಯು ಇರುವಂತಹ ಸ್ಥಳ, ವಿಶೇಷ ವೈಲಕ್ಷಣಗಳು ಹಾಗೂ ಅನುಕೂಲತೆಗಳು, ಯಾವುದಾದರೂ ಇದ್ದಲ್ಲಿ, ಈ ಅಂಶಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡುವುದು.

### 3.7 ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸದಿರುವುದು

ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 3ರ ಅನುಸಾರ, ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಅಧಿನಿಯಮದ ಷೆಡ್ಯೂಲಿನಲ್ಲಿ ವಿವಿಧ ಕಲಮುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವ ಸಾಧನಗಳ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ಎರಡು ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೂ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕಂಪನಿಗಳು ಒಂದುಗೂಡಿರುವುದು ಅಥವಾ ಒಂದು ಉಪ/ಸಹ-ಕಂಪನಿಯು ಮಾತೃ/ಪ್ರಧಾನ ಕಂಪನಿಯೊಂದಿಗೆ ಒಂದುಗೂಡಿರುವುದು, ಇವುಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವಂತಹ ಕಂಪನಿಗಳ ಒಂದುಗೂಡುವಿಕೆ/ಪುನರ್-ನಿರ್ಮಾಣ ಅಥವಾ ಪ್ರತ್ಯೇಕಗೊಳ್ಳುವಿಕೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ಸಾಧನಗಳಿಗೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಷೆಡ್ಯೂಲಿನ ಕಲಮು 20(4)ರ ಅನುಸಾರ ನೀಡಲಾಗಿರುವ/ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲಾಗಿರುವ ಷೇರುಗಳ ಒಟ್ಟಾರೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಅಥವಾ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವ ಕಂಪನಿಯ<sup>30</sup>, ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ, ಇವುಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದು ಅಧಿಕವೋ<sup>31</sup> ಅದರ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ವರ್ಗಾವಣೆಯ<sup>32</sup>, ಸಾಧನಗಳ ಮೇಲೆ, ರಾಜ್ಯದ ಉದ್ದಗಲಕ್ಕೂ ವಿವಿಧ ಮೂಲಸೌಕರ್ಯ ಯೋಜನೆಗಳ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಒಂದು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸುಂಕವನ್ನು ಮೂಲ ಸುಂಕದ ಶೇಕಡಾ ಹತ್ತರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಎಂಬುದಾಗಿಯೂ ಅಧಿನಿಯಮವು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವುದು.

ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರ ಕಚೇರಿಯ ಹಾಗೂ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು, ಬೆಂಗಳೂರು ಗ್ರಾಮಾಂತರ, ಇವರ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ಆಗಸ್ಟ್ 2020 ಮತ್ತು ಆಗಸ್ಟ್ 2021ರಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 132 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (132 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 100) ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪರಿಚ್ಛೇದ 3ಬಿ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸದಿದ್ದಂತಹ ಎಂಟು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನಾ ಮಾದರಿಯ ಶೇಕಡಾ 6.06) ಗಮನಿಸಿತು.

ಮೇಲಿನ ಎಂಟು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಕಂಪನಿಗಳ ಅಧಿನಿಯಮ, 1956ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 394ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕಂಪನಿಗಳು ಒಂದುಗೂಡುವಿಕೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ್ದವು ಹಾಗೂ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಹಾಗೂ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಸಮರ್ಪಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡುವ ಸಾಲುವಾಗಿ ಕರ್ನಾಟಕದ ಗೌರವಾನ್ವಿತ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ/ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಕಾನೂನು ನ್ಯಾಯಿಕ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು (ಲಾ ಟ್ರಿಬ್ಯುನಲ್) ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರಿಗೆ

<sup>30</sup> ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವ ಕಂಪನಿ ಅಂದರೆ ವಿಸರ್ಜನೆಗೊಂಡಿರುವ ಹಾಗೂ ಮತ್ತೊಂದು ಕಂಪನಿಯೊಂದಿಗೆ ಒಂದುಗೂಡುವ ಕಂಪನಿ.

ವರ್ಗಾವಣೆಯನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಕಂಪನಿ ಅಂದರೆ ಇತರೆ ಅಸ್ತಿತ್ವ/ಕಂಪನಿಗಳು ಒಳಸೇರ್ಪಡೆಗೊಳ್ಳುವಂತಹ ಕಂಪನಿ ಅಥವಾ ಪುನರ್-ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಉದಯಿಸಿದ ಕಂಪನಿ.

<sup>31</sup> ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವ ಕಂಪನಿಯ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿರುವ/ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲಾಗಿರುವ ಷೇರುಗಳ ಒಟ್ಟಾರೆ ಮೌಲ್ಯದ ಶೇಕಡಾ ಒಂದರ ದರದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವ ಕಂಪನಿಯ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ ಮೂರರ ದರದಲ್ಲಿ (ಮಾರ್ಚ್ 2016ರವರೆಗೆ ಶೇಕಡಾ ಎರಡು), ಇವುಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದು ಅಧಿಕವೋ ಅದರ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು.

<sup>32</sup> ವರ್ಗಾವಣೆಯು ಇನ್ನಿತರವುಗಳ ಜೊತೆಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವ ಕಂಪನಿಯು ವರ್ಗಾವಣೆಯನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಕಂಪನಿಗೆ ಪಡೆಯುವಂತಹ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳನ್ನು ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವುದನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುವಂತಹ ಕಂಪನಿಗಳ ಒಂದುಗೂಡುವಿಕೆಯ ಸಾಧನಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ.

ಕಳುಹಿಸಿದ್ದಿತು. ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ತದನಂತರದಲ್ಲಿ ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ಕಂಪನಿಗಳ ಆಸ್ತಿಗಳು ಇರುವಂತಹ ತಮ್ಮ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ<sup>33</sup> ಕಳುಹಿಸಿಕೊಟ್ಟರು. ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವ ಕಂಪನಿಯು ವರ್ಗಾವಣೆಯನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಕಂಪನಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿರುವ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಿದರು, ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಕಲಮು 20(4)ರ ಅನುಸಾರ ವಿದಿಸಿದರು.

ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿತು ಹಾಗೂ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಷೇರುಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳ ಮೌಲ್ಯದೊಂದಿಗೆ ಹೋಲಿಕೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಷೇರುಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಒಂದುಗೂಡುವಿಕೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ದಾಖಲೆಗಳು/ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತೆ ಮುಖ ಬೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯ ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಿದರು. ಈ ಕಂಪನಿಗಳು ಷೇರು ವಿನಿಮಯ ಸಂಸ್ಥೆಯ (ಸ್ವಾಕ್ ಎಕ್ಸ್‌ಚೇಂಜ್) ಪಟ್ಟಿಯಲ್ಲಿ ಇರಲಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಯಾವುದೇ ಮೌಲ್ಯಮಾಪಕರು ಷೇರುಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಿರುವುದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳ ಮೌಲ್ಯ ₹ 449.29 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಿದರು ಹಾಗೂ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ದರಗಳ ಅನುಸಾರ ₹ 10.99 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿದಿಸಿದರು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಎಲ್ಲಾ ಎಂಟು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿದಿಸುವುದನ್ನು ಬಿಟ್ಟುಬಿಟ್ಟರು.

ಎಂಟು ಪ್ರಕರಣಗಳ ಪೈಕಿ, ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ವರ್ಗಾವಣೆಯನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಕಂಪನಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿದ ನಿವೇಶನಗಳಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡಗಳು ಇರುವುದನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿರಲಿಲ್ಲ ಎಂಬುದನ್ನೂ ಸಹ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಇ-ಸ್ವತ್ತು<sup>34</sup> ಪೋರ್ಟಲಿನಿಂದ ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಂಡಂತೆ, ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವ ಕಂಪನಿಯ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳು ಹತ್ತು ವೈಯಕ್ತಿಕ ನಿವೇಶನಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದು, ಅವುಗಳ ಪೈಕಿ ಒಂಬತ್ತು ನಿವೇಶನಗಳಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡಗಳು ಇದ್ದವು. ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಒಂಬತ್ತು ನಿವೇಶನಗಳಲ್ಲಿ ಇದ್ದಂತಹ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ಬಿಟ್ಟು/ಪರಿಗಣಿಸದೆಯೇ, ಹಾಗೂ ಬಾಕಿ ಒಂದು ನಿವೇಶನ, ತಂಡಗಳು ಒಂದುಗೂಡುವಿಕೆಯ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಲಗತ್ತಿಸಿದ್ದಂತಹ ಷೆಡ್ಯೂಲಿನಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ನಿವೇಶನವೆಂದೆ ನಮೂದಿಸಿದ್ದಾಗ್ಯೂ, ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಅದನ್ನು ಕೃಷಿ ಭೂಮಿಯ ದರದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದರು.

ಆದ್ದರಿಂದ ಮೇಲಿನ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿದಿಸದಿದ್ದುದು ಹಾಗೂ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದು ₹ 1.87 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ರಾಜಸ್ವವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಸಂಗ್ರಹಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಿತು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2021 ಮತ್ತು ಮಾರ್ಚ್ 2022ರಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರ ಮತ್ತು ಇಲಾಖೆಯ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಇದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ ನೋಟೀಸುಗಳನ್ನು ನೀಡಿರುವರು ಹಾಗೂ ಇದರ ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಮೂರು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ₹ 44.20 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಸೂಲಾತಿ ಮಾಡಲಾಗಿರುವುದು ಎಂಬುದಾಗಿ ಸರ್ಕಾರವು ತಿಳಿಸಿತು. (ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2022).

*ಪರಿಚ್ಛೇದ 3ಬಿಯನ್ನು ಕಟ್ಟುನಿಟ್ಟಾಗಿ ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸುವಂತೆ ಹಾಗೂ ಅಧಿನಿಯಮದಲ್ಲಿ ಚಿಂತಿಸಲಾಗಿರುವಂತಹ ಎಲ್ಲಾ ಮಾದರಿಗಳ ವರ್ಗಾವಣೆಗಳ ಮೇಲೆ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಸಂಗ್ರಹಿಸುವಂತೆ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ಎಲ್ಲಾ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಬೇಕು.*

<sup>33</sup> ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು - ಬಸವನಗುಡಿ, ಬೆಂಗಳೂರು (ಗ್ರಾಮಾಂತರ), ಕೊಪ್ಪಳ ಮತ್ತು ಜಯನಗರ.

<sup>34</sup> ಆಸ್ತಿಗಳ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಪಂಚಾಯತಿ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಉಪಯೋಗಿಸುವ ತಂತ್ರಾಂಶ ಅನ್ವಯ.



**3.8 ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು**

ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ಓರ್ವ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರ ಹಾಗೂ ಓರ್ವ ಭೂ ಮಾಲೀಕರ ನಡುವಿನ ಒಂದು ವ್ಯವಸ್ಥೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ, ಅದರಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಬಡಾವಣೆಯನ್ನು ರಚಿಸುತ್ತಾರೆ ಅಥವಾ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಸೇರಿದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುತ್ತಾರೆ. ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರುವ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯ ಅನುಸಾರ, ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಬಡಾವಣೆಯ ಒಂದು ಭಾಗವನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಿದನಂತರ ಅಥವಾ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿದನಂತರ ಅವುಗಳಲ್ಲಿ ಕೆಲವನ್ನು ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾಗುವುದು ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಆಸ್ತಿಯಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪಾಲಿನ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಅರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.

ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಕಲಮು 5 (ಎಫ್) ಮತ್ತು ಕಲಮು 41 (ಇಎ) ಅನುಸಾರ, ಒಂದು ಆಸ್ತಿಗೆ ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳಿಗೆ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾದ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರ ಪಾಲಿನ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಅಥವಾ ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಲಾದ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾದ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ, ಇವುಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದು ಅಧಿಕವೋ ಅದರ ಮೇಲೆ ಯಾವುದಾದರೂ ಮುಂಗಡ ಹಣಕಾಸನ್ನು ಪಾವತಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಅದರ ಮೇಲೂ ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಶೇಕಡಾ ಎರಡರ ದರದಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕು. ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಕಲಮು III(ಎ)ರ ಅನುಸಾರ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯ ಒಂದು ವಿಷಯವಾಗಿರುವಂತಹ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನೂ<sup>35</sup> ಸಹ ಶೇಕಡಾ ಒಂದರ ಪ್ರಮಾಣಾನುಗುಣ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಬೇಕು.

ಜೂನ್ 2019 ಮತ್ತು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2020ರ ನಡುವೆ ಒಂಬತ್ತು<sup>36</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 2016-17 ಹಾಗೂ 2019-20 ಅವಧಿಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ 196 ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು (423 ಚಿಡಿಎಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 46.33) ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ 70 ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳಲ್ಲಿ (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನಾ ಮಾದರಿಯ ಶೇಕಡಾ 36) ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿರುವುದನ್ನು ಗಮನಿಸಿತು.

**ಬಡಾವಣೆಗಳು/ನಿವೇಶನಗಳ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ:**

ಬಡಾವಣೆಗಳ ರಚನೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಭೂಮಿಯು ಮಾಲೀಕರಿಗೆ ಸೇರಿದ್ದು ಕೃಷಿ ಭೂಮಿ ಅಥವಾ ಕೃಷಿಯೇತರ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿತ ಭೂಮಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಕೃಷಿ ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಅದನ್ನು ಪರಿವರ್ತಿತಗೊಳಿಸುವುದನ್ನೂ ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಅಗತ್ಯ ಅನುಮೋದನೆಗಳನ್ನು ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳಿಂದ<sup>37</sup>, ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ ಹಾಗೂ ವೈಯಕ್ತಿಕ ನಿವೇಶನಗಳನ್ನು ರಚಿಸುವ ಮೂಲಕ ಒಂದು ಬಡಾವಣೆಯನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಾರೆ. ವಲಯ ನಿಯಂತ್ರಣಗಳ ಅಧಿನಿಯಮದ ಅನುಸಾರ, ಒಂದು ಪ್ರದೇಶವು ಮೂಲ ಭೂಮಿಯ ಶೇಕಡಾ 45ರಷ್ಟನ್ನು ರಸ್ತೆಗಳು, ಉದ್ಯಾನವನಗಳು ಮತ್ತು ಇತರೆ ನಾಗರಿಕ ಅನುಕೂಲತೆಗಳಿಗಾಗಿ ಮೀಸಲಿಸಿರತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಭೂಮಿಯ ಉಳಿದ ಶೇಕಡಾ 55ರಷ್ಟು ಭಾಗದಲ್ಲಿ ನಿವೇಶನಗಳನ್ನು ರಚಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಗ್ರಾಮ ಪಂಚಾಯತಿಗಳ ಆಡಳಿತ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬರುವಂತಹ ಸಾಮಾನ್ಯ ನಿವೇಶನಗಳಿಗೆ ಹೋಲಿಸಿದಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳಿಂದ ಅನುಮೋದಿತ ನಿವೇಶನಗಳಿಗೆ ಅಧಿಕ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುತ್ತವೆ.

ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಲಾದಂತಹ 70 ಪ್ರಕರಣಗಳ ಪೈಕಿ, 32 ಪ್ರಕರಣಗಳು ಬಡಾವಣೆಗಳ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ್ದವುಗಳು. ಈ 32 ಪ್ರಕರಣಗಳ ಪೈಕಿ 13ರಲ್ಲಿ ಭೂಮಿಯನ್ನು ಕೃಷಿಯೇತರ ಸ್ಥಾನಮಾನಕ್ಕೆ ಪರಿವರ್ತಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತಾದರೂ, ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ

<sup>35</sup> ದಿನಾಂಕ 14.2.2018ರ ವರೆಗೆ, ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕ ₹ 1.50 ಲಕ್ಷಕ್ಕೆ ಸೀಮಿತ.  
<sup>36</sup> ಬಿಟಿಎಂ ಬಡಾವಣೆ, ದೇವನಹಳ್ಳಿ, ಕೋಲಾರ, ಜಾಲ, ರಾಜಾಜಿನಗರ, ರಾಜರಾಜೇಶ್ವರಿನಗರ, ಶಾಂತಿನಗರ, ತಾವರೆಕೆರೆ, ಯಶ್ವಂತಪುರ.  
<sup>37</sup> ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು ಮೆಟ್ರೋಪಾಲಿಟನ್ ಪ್ರದೇಶ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು ಅಂತರರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ವಿಮಾನನಿಲ್ದಾಣ ಪ್ರದೇಶ ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಇತ್ಯಾದಿ.

ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳಲ್ಲಿ ಚಿಂತಿಸಿರುವಂತೆ ದರಗಳನ್ನು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸದೆಯೇ ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಉಳಿದ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ನಿವೇಶನಗಳ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಲೆಕ್ಕಹಾಕುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ತಪ್ಪಿನಿಂದ ಕೂಡಿದ ದರಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಇದು ₹ 1.47 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು.

**ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ:**

ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರು ಎಲ್ಲಾ ಅಗತ್ಯ ಅನುಮೋದನೆಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವರು ಹಾಗೂ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಅನುಮೋದಿಸಿರುವಷ್ಟರ ಮಟ್ಟಿಗೆ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳ ನಿರ್ಮಾಣವನ್ನು ಮಾಡುವರು.

38 ಪ್ರಕರಣಗಳು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರುವವುಗಳು, ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರ ನಡುವೆ ಹಂಚಿಕೆಯ ಅನುಪಾತವನ್ನು ದಾಖಲೆಗಳು/ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಒಟ್ಟಾರೆ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ನೆಲ ಪ್ರದೇಶ ಅನುಪಾತವನ್ನು<sup>38</sup> ಕೇವಲ 21 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಹಾಗೂ 16 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ನೆಲ ಪ್ರದೇಶ ಅನುಪಾತವನ್ನಾಗಲೀ ಅಥವಾ ಅಂದಾಜು ಮಾಡಲ್ಪಟ್ಟ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವನ್ನಾಗಲೀ ನಮೂದಿಸಿರಲಿಲ್ಲ ಎಂಬುದನ್ನು ಗಮನಿಸಲಾಯಿತು. ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ನೆಲ ಪ್ರದೇಶ ಅನುಪಾತಕ್ಕಾಗಿ ಒತ್ತಾಯಿಸಿರಲಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳ ನಿರ್ಧಾರಣೆಗಾಗಿ ನಾಮಮಾತ್ರದ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡರು. ನೆಲ ಪ್ರದೇಶ ಅನುಪಾತವನ್ನು ನಮೂದಿಸಿರದ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಇನ್ನೂ ಹೆಚ್ಚಿನ ನಡವಳಿಗಳಿಗಾಗಿ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಅಂತಹ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಕಳುಹಿಸಿಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಎಂಬುದಾಗಿ ಎಲ್ಲಾ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್‌ಸ್ಟ್ರಕ್ಷನ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ನೀಡಿದ್ದಂತಹ ಸುತ್ತೋಲೆ ನಿರ್ದೇಶನಗಳ ಹೊರತಾಗಿಯೂ, ಇದು ಸಂಭವಿಸಿದ್ದಿತು. ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಪರಿವರ್ತಿತ ಭೂಮಿ, ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳು, ಮುಖ್ಯ ರಸ್ತೆಗಳಿಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಂತಿರುವ ನಿವೇಶನಗಳು, ಮುಂತಾದವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆಯೂ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸಿರಲಿಲ್ಲ, ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ನಂತರ, ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಿದನಂತರ ಒಂದು ಪೂರಕ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲಾಯಿತು, ಅದರ ಮೂಲಕ ಮಾಲೀಕರ ಪಾಲನ್ನು ಮೂಲ ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ಅನುಸಾರದ ಪಾಲಿಗೆ ಹೋಲಿಸಿದಂತೆ ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸಲಾಯಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸಲ್ಪಟ್ಟಂತಹ ಪಾಲಿನ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಿರಲಿಲ್ಲ, ಅದರ ಬದಲಾಗಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು.

11 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕದ ವಿಧಿಸುವಿಕೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ದಿನಾಂಕ 15.2.2018ರ ಅಧಿಸೂಚನೆಯ<sup>39</sup> ಅನುಸಾರ 18 ಫೆಬ್ರವರಿ 2018ರಿಂದ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಂತೆ ಮಿತಿಯನ್ನು ತೆಗೆದುಹಾಕಲಾಗಿದ್ದಿತಾದರೂ, ಈ 11 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕದ ವಿಧಿಸುವಿಕೆಯನ್ನು ₹ 1.50 ಲಕ್ಷಕ್ಕೆ ಸೀಮಿತಗೊಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು, ಎಂಬುದನ್ನೂ ಸಹ ಗಮನಿಸಲಾಯಿತು.

ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳಲ್ಲಿ ಚಿಂತಿಸಲಾಗಿರುವ ದರಗಳನ್ನು ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸುವ ಮೂಲಕ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡಿತು. ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವು ₹ 6.62 ಕೋಟಿ ಆಗಿದ್ದಿತು.

ಈ ರೀತಿಯಾಗಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿತ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಎಸಗಿದ ಲೋಪದೋಷಗಳು ₹ 8.09 ಕೋಟಿ

<sup>38</sup> ನೆಲ ಪ್ರದೇಶ ಅನುಪಾತಿ (FAR)- ಭೂಮಿಯ ಒಂದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಭಾಗಕ್ಕೆ ಅನುಮತಿಸಬಹುದಾದ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವಾಗಿದ್ದು ಚದರ ಮೀಟರು ಒಂದಕ್ಕೆ ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

<sup>39</sup> ಅಧಿಸೂಚನೆ ಸಂಖ್ಯೆ ಆರ್‌ಡಿ 81 ಎಂಯುಎನ್‌ಒಎಂಯು 2017 ದಿನಾಂಕ 15.2.2018.

ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದವು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2021 ಮತ್ತು ಮಾರ್ಚ್ 2022ರಲ್ಲಿ ಇಲಾಖೆ ಹಾಗೂ ಸರ್ಕಾರದ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪರಿಚ್ಛೇದ 46ಎ ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪರಿಚ್ಛೇದ 80ಎ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನೋಟೀಸುಗಳನ್ನು ನೀಡಿರುವರು ಹಾಗೂ ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ₹ 24.84 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಅಂತಿಮ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಿರುವರು ಹಾಗೂ ಅವುಗಳನ್ನು ಭೂ ಕಂದಾಯ ಬಾಕಿಗಳಂತೆ ವಸೂಲಾತಿ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಜಿಲ್ಲಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಲಾಗಿರುವುದಾಗಿಯೂ ಸರ್ಕಾರವು ತಿಳಿಸಿತು. (ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2022)

ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ನೀಡಿರುವ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳನ್ನು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕಟ್ಟುನಿಟ್ಟಿನಿಂದ ಪಾಲಿಸಬೇಕು ಹಾಗೂ ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ವಿವೇಚನೆಯಿಂದ ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಈ ಮೂಲಕ ಶಿಫಾರಸು ಮಾಡಲಾಗುತ್ತಿದೆ.

**ಶಿಲಾಶಿಖರ**

ಬೆಂಗಳೂರು  
ದಿನಾಂಕ

(ಶಾಂತಿ ಪ್ರಿಯ ಎಸ್)  
ಪ್ರಧಾನ ಮಹಾಲೇಖಾಪಾಲರು (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ-I)  
ಕರ್ನಾಟಕ

ಮೇಲುರುಜು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ

ನವ ದೆಹಲಿ  
ದಿನಾಂಕ

(ಗಿರೀಶ್ ಚಂದ್ರ ಮುರ್ಮು)  
ಭಾರತದ ಲೆಕ್ಕನಿಯಂತ್ರಕರು ಮತ್ತು ಮಹಾಲೇಖಪರಿಶೋಧಕರು