

## ಅಧ್ಯಾಯ III

## 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 ರಚಿಸಲಾಗಿದ್ದು 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 ಇನ್‌ಸೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರಿಗೆ (IGR&CS) 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
2015-16	303	3.49	118	0.53	185	2.96
2016-17	791	6.34	124	2.50	667	3.84
2017-18	629	6.02	121	1.53	508	4.49
2018-19	727	10.26	84	0.26	643	10.00
2019-20	299	1.22	41	0.06	258	1.16
<b>ಒಟ್ಟು</b>	<b>2749</b>	<b>27.33</b>	<b>488</b>	<b>4.88</b>	<b>2261</b>	<b>22.45</b>

ಮೇಲಿನ ಕೋಷ್ಟಕದಿಂದ ಕಾಣಬಹುದಾದಂತೆ, 31 ಮಾರ್ಚ್ 2020ರಲ್ಲಿದ್ದಂತೆ ₹ 22.45 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತವು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ 2,261 ಅಂಶಗಳು ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿದ್ದವು. ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವಂತಹ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ತ್ವರಿತ ಕ್ರಮವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು.

#### 3.3 ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯ ಫಲಿತಾಂಶಗಳು

ಮುದ್ರಾಂಕಗಳು ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡಬೇಕಾದಂತಹ 285 ಘಟಕಗಳು/ಕಚೇರಿಗಳು ಇರುವವು. ಇವುಗಳ ಪೈಕಿ 9.35 ಲಕ್ಷ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಂತಹ 59 ಘಟಕಗಳು/ಕಚೇರಿಗಳನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿತು.

ಇವುಗಳ ಪೈಕಿ, ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 2019-20ರಲ್ಲಿ 1.24 ಲಕ್ಷ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (ಶೇಕಡಾ 13.26) ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ₹ 216.83 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತವು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದು ಮತ್ತು ಪಡೆದಿದ್ದ ಪ್ರತಿಫಲವನ್ನು ಬಚ್ಚಿಟ್ಟಿದ್ದು, 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 (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಗೆ ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದವುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 1.02) ಗಮನಿಸಿತು. ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪರಿಶೀಲನೆ-ಪರಿಶೀಲನೆಯ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಆಗಿರುವುದರಿಂದ ಇವುಗಳು ಕೇವಲ ದೃಷ್ಟಾಂತ ಪ್ರಕರಣಗಳಾಗಿರುತ್ತವೆ. ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾದಂತಹ ಅಂಶಗಳು 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	50	63.02
2.	ಪ್ರತಿಫಲವನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು	36	9.35
3.	ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು	12	12.07
4.	ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು	50	99.55
5.	ಇತರೆ ನಿಯಮಬಾಹಿರತೆಗಳು	85	32.84
	<b>ಒಟ್ಟು</b>	<b>233</b>	<b>216.83</b>

ಪ್ರಸಕ್ತ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ, ಈ ಹಿಂದಿನ ಸಾಲುಗಳಲ್ಲಿ ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ 54 ಕಂಡಿಕೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ₹ 7.77 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ವಸೂಲಾತಿ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು.

₹ 45.50 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತವು ಒಳಗೊಂಡಂತೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವು ವಸೂಲಾತಿಯಾಗಿದ್ದು/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. ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಮಂಡಿಸಿದಾಗ, ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ಕಲಮಿನ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸುವರು ಹಾಗೂ ಆಸ್ತಿಯ ಮತ್ತು ವ್ಯವಹಾರದ ವಿವರಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಂತಹ ದಸ್ತಾವೇಜಿನ ಒಂದು ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತ ಸಾರಾಂಶದ ವರದಿಯನ್ನು ತಯಾರಿಸುವರು. 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.

ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2019 ಮತ್ತು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2019ರ ನಡುವೆ ಎರಡು<sup>28</sup>. ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 491 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (2132 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 23) ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳು, ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ಗುತ್ತಿಗೆ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳು ಮುಂತಾದ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದ ಆರು ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಗೆ ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದವುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 1.22) ಗಮನಿಸಿತು. ವಿವರಗಳು ಈ ಕೆಳಗಿನಂತಿರುತ್ತವೆ.

**ಗುತ್ತಿಗೆ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳು:**

ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳ ಗುತ್ತಿಗೆ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಗುತ್ತಿಗೆಯ ಅವಧಿಯನ್ನು ಆಧರಿಸಿ ವಿವಿಧ ದರಗಳಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ಒಂದರಿಂದ ಹತ್ತು ವರ್ಷಗಳ ಒಂದು ಅವಧಿಗೆ, ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಷರತ್ತು (iii)ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಯಾವುದಾದರೂ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದೂ ಸೇರಿದಂತೆ ಸರಾಸರಿ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಾಡಿಗೆಯ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ ಒಂದರಂತೆ ಹಾಗೂ ಇಪ್ಪತ್ತು ಮತ್ತು 30 ವರ್ಷಗಳ ನಡುವಿನ ಅವಧಿಗೆ ಕಲಮು 30ರ ಷರತ್ತು (v)ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ ಮೂರರಂತೆ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ಆದರೆ, ಮೂವತ್ತು ವರ್ಷಗಳನ್ನು ಮೀರಿದ ಅವಧಿಗೆ, ಕಲಮಿನ ಷರತ್ತು (vi)ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ವರ್ಗಾವಣೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಯಾವುದಾದರೂ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದೂ ಸೇರಿದಂತೆ ಸರಾಸರಿ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಾಡಿಗೆಯ ಮೇಲೆ ಅಥವಾ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ, ಇವುಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದು ಅಧಿಕವೋ ಅಂತಹ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ ಐದರಂತೆ ವಿಧಿಸಬೇಕು.

ಎರಡು ಗುತ್ತಿಗೆ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು ಒಂದೇ ತಂಡಗಳ ನಡುವೆ ಒಂದೇ ಆಸ್ತಿಗಾಗಿ ಹಾಗೂ ಒಂದೇ ದಿನ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು ಎಂಬುದನ್ನು ಯಲಹಂಕದ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಲಾಯಿತು. ಮೊದಲನೆಯ ಗುತ್ತಿಗೆ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯು 29 ವರ್ಷಗಳಿಗೆ ಹಾಗೂ ಎರಡನೆಯ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯು ಮೊದಲ ಗುತ್ತಿಗೆ ಅವಧಿಯು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡನಂತರದ ದಿನದಿಂದ ನಾಲ್ಕು ವರ್ಷಗಳ ಅವಧಿಗೆ ಆಗಿದ್ದಿತು. ಆದ್ದರಿಂದ, ಗುತ್ತಿಗೆಗಳ ಅವಧಿಯು 33 ವರ್ಷಗಳ ಅವಧಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಭಂಗವಿಲ್ಲದೆಯೇ ಅವಿರತವಾಗಿದ್ದಿತು. ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಮೇಲಿನ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಅವುಗಳನ್ನು ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಗುತ್ತಿಗೆಗಳು ಎಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಿದರು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಷರತ್ತು (vi)ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ ಐದರಂತೆ ವಿಧಿಸುವ ಬದಲು ಷರತ್ತುಗಳು (v) ಹಾಗೂ (iii)ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅನುಕ್ರಮವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ ಮೂರರಂತೆ ಹಾಗೂ ಶೇಕಡಾ ಒಂದರಂತೆ ವಿಧಿಸಿದ್ದರು. ಇದು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ₹ 2.08 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಿತು.

**ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳು:**

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.

ಜಾಲದ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿಯ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಅಥವಾ ನೀಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಎರಡು ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಆರು ತಿಂಗಳುಗಳ ಒಳಗೆ ಒಂದು ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲು/ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲು ತಂಡಗಳು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದವು, ಆದರೆ ಖರೀದಿದಾರರು

<sup>28</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಛೇರಿಗಳು - ಜಾಲ ಮತ್ತು ಯಲಹಂಕ.

ಕೋರಿಕೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದಂತೆಲ್ಲಾ ಆಸ್ತಿಯ ಭೌತಿಕ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನೀಡಲು ಮಾರಾಟಗಾರರು ಕೂಡ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಮತ್ತೊಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಖರೀದಿದಾರರು ಈಗಾಗಲೇ ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಹೊಂದಿರುವರು ಹಾಗೂ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ವಿಷಯವಾಗಿರುವಂತಹ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಸಾಗುವಳಿ ಮಾಡುತ್ತಿರುವರು ಎಂಬುದನ್ನು ಒಡಂಬಡಿಕೆಯ ವಿವರಣೆಗಳಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಈ ಎರಡು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಶೇಕಡಾ ಐದರಂತೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸುವ ಬದಲು ಒಂದು ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದರು. ಇದು ₹ 37.63 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಿತು.

**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. ಆದರೆ, ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಓರ್ವ ಅಧಿಕೃತ ಕಾರ್ಯಕರ್ತರಿಗೆ ನೀಡುವುದಾಗಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಅಂತಹ ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಮಾರಾಟ/ವರ್ಗಾವಣೆಗೆ ಸಮನಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಕಲಮಿನ ಷರತ್ತು (ಇಬಿ) ಅನುಸಾರ ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಲಾಗಿರುವಂತಹ ಎರಡು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿಯೊಂದರಲ್ಲಿಯೂ ಒಂದೊಂದು ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಗಮನಿಸಿತು, ಅಂತಹ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳಲ್ಲಿ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಗಳ ಮಾಲೀಕರುಗಳು ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನಾಗಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲ್ಪಟ್ಟಿದ್ದ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಮೂಲಕ ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯ ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ತಮ್ಮ ಸಂಬಂಧಿತ ಅಧಿಕೃತ ಕಾರ್ಯಕರ್ತರುಗಳಿಗೆ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಎರಡೂ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸುವ ಬದಲು ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದರು. ಇದು ₹ 20.38 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಿತು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ನವಂಬರ್ 2019 ಮತ್ತು ಜನವರಿ 2021ರಲ್ಲಿ ಇಲಾಖೆಯ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 46(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 80 (ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಆರಂಭಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ಉತ್ತರಿಸಿರುವರು (ಏಪ್ರಿಲ್ 2021).

ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸುವ ಸಂಭಾವ್ಯ ಅಪಾಯಗಳನ್ನು ತಗ್ಗಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಹಾಗೂ ಸರ್ಕಾರದ ವರಮಾನ/ರಾಜಸ್ವಕ್ಕೆ ವಂಚಿಸುವುದನ್ನು ತಡೆಯುವ ಸಲುವಾಗಿ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ಪರಿಚ್ಛೇದ 53(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ನಿಯತಕಾಲಿಕವಾಗಿ ಸಮೀಕ್ಷೆಗಳನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಈ ಮೂಲಕ ಶಿಫಾರಸು ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದು.

**3.5 ವಾಸ್ತವಾಂಶಗಳನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸಿದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದುದು**

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.

ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ಮತ್ತು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2019ರ ನಡುವೆ 13 ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 11,882 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (1,01,255 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 11.73) ಪರೀಕ್ಷಾ-ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ಆಸ್ತಿಯ ವಾಸ್ತವಿಕ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸದಿದ್ದುದು, ಪ್ರತಿಫಲದ ಒಂದು ಭಾಗವಾಗಿ ಸ್ವೀಕರಿಸಲಾದ ಮುಂಗಡ ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ತಿಳಿಸದಿದ್ದುದು, ಕಟ್ಟಡಗಳು ಇರುವುದನ್ನು ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸದಿದ್ದುದು, ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ ನೀಡಿರುವುದನ್ನು ಕಡೆಗಣಿಸಿದ್ದುದು, ಇತ್ಯಾದಿಗಳ ಕಾರಣ ಈ ಕೆಳಗೆ ವಿವರಿಸಿರುವಂತೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದಂತಹ 25 ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಗೆ ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಕರಣಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 0.21) ಗಮನಿಸಿತು.

### ಎ. ಸಂಬಂಧಿತ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಮೂಲಕ ವಾಸ್ತವಿಕ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡಿದ್ದು

ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ (ಸಾಧನಗಳಲ್ಲಿನ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ 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.

ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಮಾಹಿತಿಯ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಪ್ರತಿಫಲದ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ವಿಧಿಸುವುದರ ಮೂಲಕ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಐದು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು<sup>29</sup> ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಸಂಬಂಧಿತ ಕಡತಗಳಲ್ಲಿ ಲಭ್ಯವಿದ್ದಂತಹ ಸಂಬಂಧಿತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಇನ್ನೂ ಹೆಚ್ಚಿನ ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಲಾಗಿ, ಈ ಆಸ್ತಿಗಳ ವಾಸ್ತವಿಕ ಮೌಲ್ಯವು ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಪ್ರತಿಫಲದ ಮೊತ್ತಕ್ಕಿಂತ ಅಧಿಕವಾಗಿದ್ದಿತು ಎಂಬುದನ್ನು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿತು. ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಸ್ಥಾವರ ಮತ್ತು ಯಂತ್ರಗಳು ಇರುವುದನ್ನು ಬಿಟ್ಟಿರಲಾಗಿದ್ದಿತು, ಆದರೆ, ಅದೇ ದಿನ ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲಾಗಿದ್ದ/ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಒಂದು ತದನಂತರದ ಅಡಮಾನ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ದಾಖಲಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಎರಡು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ, ವ್ಯವಹರಿಸಲಾದಂತಹ ವಾಸ್ತವಿಕ ಮೌಲ್ಯ ಹಾಗೂ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ಇದ್ದಂತಹ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಬಗ್ಗೆ ತಮ್ಮ ಸಂಬಂಧಿತ ನಿರ್ದೇಶಕರುಗಳ ಮಂಡಳಿಯ ನಿರ್ಣಯಗಳ ಪ್ರಮಾಣೀಕೃತ ಪ್ರತಿಗಳಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಉಳಿದ ಎರಡು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ, ಖರೀದಿದಾರರಿಂದ ನೀಡಲ್ಪಟ್ಟ ವಾಸ್ತವಿಕ ಪ್ರತಿಫಲವನ್ನು ತದನಂತರದ ಒಂದು ಮಾರಾಟ-ಒಡಂಬಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಹಾಗೂ ಆಸ್ತಿಯು ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಹೆದ್ದಾರಿಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಂತೆ ಇರುವುದನ್ನು ಪ್ರಸಕ್ತ ಪತ್ರದ ತತ್ಕ್ಷಣದ ಹಿಂದಿನ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ದಾಖಲಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ, ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಮೌಲ್ಯವು, ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಲಾಗಿರುವ ಬಹಿರಂಗಪಡಿಸುವಿಕೆಗಳ ಕಾರಣ ಹೆಚ್ಚಲಗೊಂಡಿದ್ದಿತು, ಆದರೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಮೌಲ್ಯದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವು ₹ 8.86 ಕೋಟಿ ಆಗಿದ್ದಿತು.

<sup>29</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳು - ಹಗರಿಬೊಮ್ಮನಹಳ್ಳಿ, ಜಿ.ಪಿ.ನಗರ, ಕನಕಪುರ, ಕೋಲಾರ ಮತ್ತು ಸಕಲೇಶಪುರ.



**ಬಿ. ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸದಿದ್ದು:**

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.

ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳು ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿದ್ದವು ಹಾಗೂ ಅವುಗಳನ್ನು ಅದೇ ದಿನ ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಲಾಗಿದ್ದು ಹಾಗೂ ಅದೇ ದಿನ ಅದೇ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲ್ಪಟ್ಟಿದ್ದಂತಹ ಎಂಟು ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು<sup>30</sup> ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು.ಆದಾಗ್ಯೂ, ತಂಡಗಳು ಸಂಬಂಧಿತ ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳಲ್ಲಿ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರದ ಕಾರ್ಯಗತಗೊಂಡಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಿರಲಿಲ್ಲ, ಅಥವಾ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರಗಳು ಇರುವುದನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಲಿಲ್ಲ. ಇದು, ಕಲಮು 5(ಇ)(ii), ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ವಿವರಣಾತ್ಮಕ ಷರತ್ತನ್ನು ಕಡೆಗಣಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು, ಈ ಕಲಮಿನ ಅನುಸಾರ ಆಸ್ತಿಗಳ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಭಾವಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಆದರೆ, ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು, ಇದರಿಂದಾಗಿ ₹ 99.93 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು.

**ಸಿ. ಮಾರಾಟಗಾರರು ಪ್ರತಿಫಲದ ಒಂದು ಭಾಗವಾಗಿ ಮುಂಗಡ ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಿರುವುದನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸದಿದ್ದು:**

ಒಂದು ವ್ಯವಹಾರದ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ತಮ್ಮ ಒಪ್ಪಿಗೆಯನ್ನು ಸೂಚಿಸಿದಂತೆ ಹಾಗೂ ವ್ಯವಹಾರಕ್ಕೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರುವ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ನಮೂದಿಸುವ ಮೂಲಕ ಮೊದಲು ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು. ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳಲ್ಲಿನ ನಿರೂಪಣೆಗಳು ಮೌಲ್ಯದ ಜೊತೆಗೆ, ಆ ದಿನಾಂಕದಂದು ಖರೀದಿದಾರರು ನೀಡಿರುವ ಮುಂಗಡ ಮೊತ್ತಗಳ ಬಗ್ಗೆಯೂ ಒಳಗೊಂಡಿರತಕ್ಕದ್ದು. ತದನಂತರದಲ್ಲಿ ತಂಡಗಳು ವಾಸ್ತವಿಕ ಮಾರಾಟ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವರು.

ತಂಡಗಳು ಮಾರಾಟ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವ ಮುಂಚಿತವಾಗಿ ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸಿದ್ದಂತಹ ಹಾಗೂ ಈ ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ಆಡಳಿತವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿದ್ದಂತಹ ಹನ್ನೆರಡು<sup>31</sup> ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ, ಸಂಬಂಧಿತ ಖರೀದಿದಾರರು ₹ 5.00 ಲಕ್ಷದಿಂದ ₹ 1.78 ಕೋಟಿಯವರೆಗೆ ಕೆಲವು ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟಗಾರರುಗಳಿಗೆ ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಪಾವತಿಸಿದ್ದರು. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಮಾರಾಟ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟ ಪತ್ರಗಳು ಅನುಸರಿಸಿದ್ದವು ಹಾಗೂ ತದನಂತರದ ದಿನಾಂಕಗಳಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲ್ಪಟ್ಟಿದ್ದವು. ಮಾರಾಟ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ಕಾರ್ಯಗತಗೊಳಿಸುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಸಂಬಂಧಿತ ತಂಡಗಳು ಮಾರಾಟಗಾರರುಗಳಿಗೆ ಅದಾಗಲೇ ನೀಡಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಮುಂಗಡ ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ವ್ಯವಹಾರದ ಒಂದು ಭಾಗವಾಗಿ ಸೇರಿಸಿರಲಿಲ್ಲ, ಇದು ವ್ಯವಹಾರದ ವಾಸ್ತವಿಕ

<sup>30</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳು-ಬ್ಯಾಟರಾಯನಪುರ, ದಾಸನಪುರ, ಹೊಸಕೋಟೆ, ಜಾಲ ಮತ್ತು ಪೀಣ್ಯ.  
<sup>31</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳು-ಹೊಸಕೋಟೆ, ಹೊಸಪೇಟೆ, ಮಲ್ಲೇಶ್ವರ, ಮೈಸೂರು (ದಕ್ಷಿಣ), ರಾಮನಗರ.

ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಬಚ್ಚಿಡುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು. ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವು ₹ 28.88 ಲಕ್ಷ ಆಗಿದ್ದಿತು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2020ರಲ್ಲಿ ಇಲಾಖೆಯ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಐದು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ₹ 14.02 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದ ವಸೂಲಾತಿಗಾಗಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಅಂತಿಮ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಿರುವರು ಹಾಗೂ ಉಳಿದ ಪ್ರಕರಣಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 46 (ಎ) ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 80(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಆರಂಭಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ಉತ್ತರಿಸಿರುವರು (ಏಪ್ರಿಲ್ 2021).

ಒಂದೇ ಆಸ್ತಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಒಂದೇ ತಂಡಗಳ ನಡುವೆ ವಿವಿಧ ಸಾಧನಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕಾವೇರಿ<sup>32</sup> ತಂತ್ರಾಂಶ ಅನ್ವಯದಲ್ಲಿ ಒಂದು ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಅಳವಡಿಸಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಈ ಮೂಲಕ ಶಿಫಾರಸು ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದು.

### 3.6 ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದುದು

ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಯು 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 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 ಅಧಿನಿಯಮದ ಕಲಮು III(ಎ)ರ ಅನುಸಾರ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯ ಒಂದು ವಿಷಯವಾಗಿರುವಂತಹ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನೂ<sup>33</sup> ಸಹ ಶೇಕಡಾ ಒಂದರ ಪ್ರಮಾಣಾನುಗುಣ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಬೇಕು.

ಫೆಬ್ರವರಿ 2019 ಮತ್ತು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2019ರ ನಡುವೆ ಒಂಬತ್ತು<sup>34</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 2016-17 ಮತ್ತು 2018-19 ಅವಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ 299 ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು (879 ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 34) ಪರೀಕ್ಷಾ ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ 62 ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳನ್ನು (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಗೆ ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡವುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 20.73) ಗಮನಿಸಿತು. ವಿವರಗಳು ಈ ಕೆಳಗಿನಂತಿರುತ್ತವೆ.

<sup>32</sup> ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಉಪಯೋಗಿಸಲಾಗುವ ತಂತ್ರಾಂಶ ಅನ್ವಯ.

<sup>33</sup> ದಿನಾಂಕ 14.2.2018ರ ವರೆಗೆ, ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕ ₹ 1.50 ಲಕ್ಷಕ್ಕೆ ಸೀಮಿತ.

<sup>34</sup> ಬೊಮ್ಮನಹಳ್ಳಿ, ಬ್ಯಾಟರಾಯನಪುರ, ಚಿಕ್ಕಬಳ್ಳಾಪುರ ದೊಡ್ಡಬಳ್ಳಾಪುರ, ಗಂಗಾನಗರ, ಹೊಸಕೋಟೆ, ಜಿಗಣಿ, ಶ್ರೀರಾಮಪುರ, ಯಲಹಂಕ.



**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>35</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 62 ಪ್ರಕರಣಗಳ ಪೈಕಿ, 33 ಪ್ರಕರಣಗಳು ಬಡಾವಣೆಗಳ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ್ದವುಗಳು. ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಭೂಮಿಯ ಪೈಕಿ ಅಧಿಕ ಪ್ರಮಾಣದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದಂತಹ ಮಾಲೀಕರ ಪಾಲಿನ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕಿದ್ದಿತು. ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ, ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ನಿವೇಶನದ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಲೆಕ್ಕಹಾಕುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಸಕ್ಷಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಅನುಮೋದಿತ ನಿವೇಶನಗಳಿಗೆ ನೀಡಲಾಗಿದ್ದ ಅಧಿಕ ಪ್ರಮಾಣದ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡಿರಲಿಲ್ಲ. ಇದು ₹ 1.75 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.

62 ಪ್ರಕರಣಗಳ ಪೈಕಿ, ಉಳಿದ 29 ಪ್ರಕರಣಗಳು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿರುವವುಗಳು. ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಕಾರರ ನಡುವೆ ಹಂಚಿಕೆಯ ಅನುಪಾತವನ್ನು ದಾಖಲೆಗಳು/ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಒಟ್ಟಾರೆ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ನಿರ್ಧಾರಣೆ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ನೆಲ ಪ್ರದೇಶ ಅನುಪಾತವನ್ನು ಕೇವಲ 10 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಮಾತ್ರ ನಮೂದಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಹಾಗೂ ಉಳಿದ 19 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ನೆಲದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಅನುಪಾತ<sup>36</sup> ಅಥವಾ ಅಂದಾಜು ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ನಮೂದಿಸಿರಲಿಲ್ಲ ಎಂಬುದನ್ನು ಗಮನಿಸಲಾಯಿತು. ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ನೆಲ ಪ್ರದೇಶ ಅನುಪಾತಕ್ಕಾಗಿ ಒತ್ತಾಯಿಸಲಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಪಾವತಿಸಬೇಕಾದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳ ನಿರ್ಧಾರಣೆಗಾಗಿ ನಾಮಮಾತ್ರದ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡರು. ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳಲ್ಲಿ ಚಿಂತಿಸಿರುವಂತೆ ವಾಣಿಜ್ಯ ಸಂಕೀರ್ಣಗಳಿಗಾಗಿ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸುವುದನ್ನೂ ಸಹ ಪರಿಗಣಿಸಿರಲಿಲ್ಲ. ನೆಲದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ 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. ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ವಲಯ ನಿಯಂತ್ರಣ ಅಧಿನಿಯಮ, 2015ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವಂತಹ ನೆಲದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ ಅನುಪಾತವನ್ನು ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸುವ ಮೂಲಕ ನಿರ್ಮಿತ ಪ್ರದೇಶಗಳನ್ನು ಲೆಕ್ಕಹಾಕಿತು ಹಾಗೂ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಯ ಅನುಸಾರ ಅಂದಾಜು

<sup>35</sup> ಬೆಂಗಳೂರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು ಮೆಟ್ರೋಪಾಲಿಟನ್ ಪ್ರದೇಶ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು ಅಂತರರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ವಿಮಾನನಿಲ್ದಾಣ ಪ್ರದೇಶ ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಇತ್ಯಾದಿ.  
<sup>36</sup> ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಗೊಳ್ಳುವ ಭೂಮಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಿಸಲು ಅನುಮತಿಸಿದ್ದಂತಹ ಕಟ್ಟಡದ ವಿಸ್ತೀರ್ಣ,

ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಲೆಕ್ಕಹಾಕಿತು. ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ, ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳು ₹ 4.84 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಆಗಿದ್ದಿತು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಮಾರ್ಚ್ 2019 ಮತ್ತು ಜನವರಿ 2020ರ ನಡುವೆ ಇಲಾಖೆಯ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 46(ಎ) ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 80(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಆರಂಭಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ಉತ್ತರಿಸಿರುವರು (ಏಪ್ರಿಲ್ 2021).

ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳ ಒಂದು ಗಮನಾರ್ಹ ಶೇಕಡಾವಾರಿನಲ್ಲಿ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿರುವುದರಿಂದ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ನೀಡಿರುವ ನಿರ್ದೇಶನಗಳನ್ನು ಎಲ್ಲಾ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕಟ್ಟುನಿಟ್ಟಾಗಿ ಪಾಲಿಸಬೇಕು ಹಾಗೂ ಜಂಟಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಒಡಂಬಡಿಕೆಗಳಲ್ಲಿ ಪಾಲನೆಗಳನ್ನು ಯಥಾರ್ಥತೆಯಿಂದ ಲೆಕ್ಕಹಾಕಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಈ ಮೂಲಕ ತನ್ನ ಶಿಫಾರಸು ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದು.

### 3.7 ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದ ಕಾರಣ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು

ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 3ರ ಅನುಸಾರ, ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಅಧಿನಿಯಮದ ಷೆಡ್ಯೂಲಿನಲ್ಲಿನ ವಿವಿಧ ಕಲಮುಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮುದ್ರಾಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕಾದ ಸಾಧನ/ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ಕಲಮು 20ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ, ಆಸ್ತಿಗಳ ವರ್ಗಾವಣೆ/ಮಾರಾಟದ ಸಾಧನಗಳಿಗೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಪ್ರತಿಫಲದ ಮೇಲೆ ಅಥವಾ ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ, ಇವುಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವುದು ಅಧಿಕವೋ ಅದರ ಮೇಲೆ ಒಂದು ಶೇಕಡಾವಾರಿನಂತೆ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ಅಧಿನಿಯಮದ ಪರಿಚ್ಛೇದ 45-ಬಿ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕೇಂದ್ರ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಸಮಿತಿಯು ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಇರುವಂತಹ ಆಸ್ತಿಗಳಿಗೆ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸುತ್ತದೆ. ಇದು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕಾದ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡಲು ಆಧಾರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವರೂಪದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಹೆಚ್ಚಳಗಳನ್ನು ವ್ಯವಹರಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಅಂದಾಜು ಮೌಲ್ಯಗಳ ತಃಖ್ತೆಗೆ ವಿಶೇಷ ಸೂಚನೆ/ನಿರ್ದೇಶನಗಳ ಒಂದು ಸೆಟ್‌ನ್ನು ಅನುಬಂಧ-I ಎಂಬುದಾಗಿ ಲಗತ್ತಿಸಲಾಗಿರುವುದು. ಆಸ್ತಿಯ ಸಮರ್ಪಕ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಲೆಕ್ಕಹಾಕುವ ಸಲುವಾಗಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಸೂಚನೆಗಳನ್ನು ಯಥಾರ್ಥತೆಯಿಂದ ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಮೇ 2019 ಮತ್ತು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2020ರ ನಡುವೆ ಆರು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಮಾರ್ಗಸೂಚಿ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದು, ದಸ್ತಾವೇಜಿನ ಸ್ವರೂಪವನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಿಸಿದ್ದು, ವಿಶೇಷ ಸೂಚನೆಗಳಿಗೆ/ನಿರ್ದೇಶನಗಳಿಗೆ ಬದ್ಧತೆಯಿಂದ ಇರದಿದ್ದು, ಇತ್ಯಾದಿಗಳ ಕಾರಣ ₹ 4.81 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಎಂಬುದನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಈ ಸಂಬಂಧವಾಗಿ, ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು 4,917 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (74,898 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 6.56) ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ 25 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳಲ್ಲಿ/ಪತ್ರಗಳಲ್ಲಿ (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಗೆ ಆಯ್ಕೆಯಾದವುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 0.5) ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಲಾದ ಲೋಪದೋಷಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿತು. ವಿವರಗಳು ಈ ಕೆಳಗಿನಂತಿರುತ್ತವೆ.

#### ಎ. ನಿವೇಶನ ದರಗಳನ್ನು ಅನ್ವಯಿಸದಿದ್ದು

ಆಸ್ತಿಗಳ ದರಗಳನ್ನು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳಲ್ಲಿ ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ವಿವಿಧ ಪ್ರವರ್ಗಗಳ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ, ಅವೆಂದರೆ ಕೃಷಿ ಜಮೀನು ಆಸ್ತಿಗಳು, ಪರಿವರ್ತಿಸಲಾಗಿರುವ ಭೂಮಿ ಆಸ್ತಿಗಳು, ನಿವೇಶನಗಳು ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳು ಎಂಬುದಾಗಿ. ಕೃಷಿ ಭೂಮಿಗೆ ದರಗಳನ್ನು ಎಕರೆ ಒಂದಕ್ಕೆ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ, ಇನ್ನೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಿರದ ಪರಿವರ್ತಿತ

ಭೂಮಿಗೆ, ಒಂದು ನಿಗದಿತ ಶೇಕಡಾವಾರುಗಳಲ್ಲಿ ಕೃಷಿ ಭೂಮಿಯ ದರಗಳನ್ನು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸುವ ಮೂಲಕ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗುವುದು ಹಾಗೂ ನಿವೇಶನಗಳು ಮತ್ತು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟುಗಳಿಗೆ, ಚದರ ಮೀಟರುಗಳಲ್ಲಿ ಅನುಕ್ರಮವಾಗಿ ಮೌಲ್ಯದ ಆರೋಹಣ ಕ್ರಮದಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಲಾಗುವುದು. ಭೂಮಿ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಿರುವ ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ನಿವೇಶನ ದರಗಳನ್ನು ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸಲಾಗುವುದು. ಮುಂದುವರೆದು, ಕೆಲವು ವಿಶೇಷ ಸೂಚನೆ/ನಿರ್ದೇಶನಗಳು ಇವೆ, ಅವು ತುಂಡುಗಳಲ್ಲಿ ಮಾರಾಟ/ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾದ ಪರಿವರ್ತಿತ ಭೂಮಿ ಆಸ್ತಿಗಳಿಗೆ ನಿವೇಶನ ದರಗಳನ್ನು ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸುವುದನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುತ್ತವೆ.

ಆಸ್ತಿಗಳು ನಿವೇಶನ ದರಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನಕ್ಕೆ ಅರ್ಹವಾಗಿದ್ದವಾದರೂ ಪರಿವರ್ತಿತ ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ದರಗಳನ್ನು ಅನ್ವಯಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ 16 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು<sup>37</sup> ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. 10 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ, ಪರಿವರ್ತಿತ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ತುಂಡುಗಳಲ್ಲಿ ಮಾರಾಟ/ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು, ನಾಲ್ಕು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ, ಮಾರಾಟ/ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದ ಭೂಮಿಯು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದೆಂಬುದಾಗಿ ವಾಸ್ತವಿಕವಾಗಿ ಸ್ವತಃ ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿನ ನಿರೂಪಣೆಗಳಲ್ಲಿಯೇ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು ಹಾಗೂ ಉಳಿದ ಎರಡು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ, ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ನಿವೇಶನ ದರಗಳನ್ನು ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲ್ಪಟ್ಟಿದ್ದವು. ಆದಾಗ್ಯೂ, ಈ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ, ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಪರಿವರ್ತಿತ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಿರುವ ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ದರಗಳನ್ನು ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸುವ ಮೂಲಕ ಆಸ್ತಿಗಳ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದರು. ಇದು ₹ 4.24 ಕೋಟಿ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು.

**ಬಿ. ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸಲ್ಪಟ್ಟ ದರಗಳನ್ನು ಅನ್ವಯಿಸದಿದ್ದುದು**

ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳು ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿ ಪ್ರದೇಶದ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಪ್ರದೇಶಕ್ಕೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆಯೇ, ಈ ಕೆಳಗೆ ತಿಳಿಸಿರುವಂತೆ ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವರೂಪದಲ್ಲಿನ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಹೆಚ್ಚಳಗಳನ್ನು ಅವಲಂಬಿಸಿದಂತೆ ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾದಂತಹ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ವಿಶೇಷ ನಿರ್ದೇಶನಗಳ ಒಂದು ಸೆಟ್ಟು ಇರುತ್ತವೆ.

ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸಲು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲ್ಪಟ್ಟಿರುವ ದರಗಳು

ಆಸ್ತಿಯ ಸ್ವರೂಪ	ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳಿಗೆ ಮಾಡಬೇಕಾದ ಶೇಕಡಾವಾರು ಹೆಚ್ಚಳ
ವಸತಿ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸಲಾಗಿರುವ ಆಸ್ತಿ	ಶೇಕಡಾ 65ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಳ
ಯಾವುದೇ ಗ್ರಾಮ ರಸ್ತೆಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿರುವ ಕೃಷಿ ಭೂಮಿ	ಶೇಕಡಾ 25ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಳ
ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಹೆದ್ದಾರಿಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿರುವ ಆಸ್ತಿ	ಶೇಕಡಾ 50ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಳ
ಎರಡೂ ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಗಳಿರುವ ಆಸ್ತಿ	ಶೇಕಡಾ 10ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಳ
ವಾಣಿಜ್ಯ ನಿವೇಶನಗಳಿಗೆ	ಶೇಕಡಾ 30ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಳ
ವಾಣಿಜ್ಯ ಕಟ್ಟಡಗಳಿಗೆ	ಶೇಕಡಾ 40ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚಳ

(i) ಆಸ್ತಿಗಳು ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಹೆದ್ದಾರಿಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿದ್ದಂತಹ, (ii) ಗ್ರಾಮ ರಸ್ತೆಗಳಿಗೆ ಹೊಂದಿಕೊಂಡಿದ್ದಂಥ ಕೃಷಿ ಭೂಮಿಗಳು ಹಾಗೂ ಎರಡೂ ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವಂತಹ ಆಸ್ತಿಗಳು (iii) ವಸತಿ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ಪರಿವರ್ತಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಆಸ್ತಿ ಹಾಗೂ (iv) ವಾಣಿಜ್ಯ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟ/ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದ ಏಳು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು<sup>38</sup> ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳು ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳಿಗೆ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಶೇಕಡಾವಾರಿನಿಂದ ದರಗಳನ್ನು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸುವ ಅರ್ಹತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದವು, ಆದರೆ ಇದರ ಬದಲಾಗಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳಲ್ಲಿ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಇದು ₹ 52.49 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು.

<sup>37</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳು- ಬಳ್ಳಾರಿ, ದೊಡ್ಡಬಳ್ಳಾಪುರ ಮತ್ತು ನೆಲಮಂಗಲ.  
<sup>38</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳು-ಕೋಲಾರ, ಮಾದನಾಯಕನಹಳ್ಳಿ, ನೆಲಮಂಗಲ ಮತ್ತು ಶ್ರೀರಾಮಪುರ.

**ಸಿ. ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದು**

ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಅಧಿಕಾರವ್ಯಾಪ್ತಿ ಪ್ರದೇಶದೊಳಗಿನ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರದೇಶಗಳಿಗೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುತ್ತವೆ ಹಾಗೂ ವೈಯಕ್ತಿಕ ಆಸ್ತಿಗಳಿಗೆ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ದರಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಿರುತ್ತವೆ. ಈ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ಮಾರಾಟ/ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಲ್ಪಡುವ ಒಂದು ಆಸ್ತಿಯ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ಯಥಾರ್ಥತೆಯಿಂದ ಅನ್ವಯಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ ದರಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ಅನ್ವಯಗೊಳಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ಎರಡು ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು<sup>39</sup> ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ದರಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದ್ದಿತು, ಇದು ಮೌಲ್ಯಮಾಪನವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮಾಡುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಿತು. ಮತ್ತೊಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ದಸ್ತಾವೇಜಿನಲ್ಲಿ ಎರಡು ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ತೋರಿಸಲಾಗಿದ್ದಿತು, ಒಂದು ಖರೀದಿದಾರರು ಮಾರಾಟಗಾರರಿಗೆ ನೀಡಿದ್ದ ಪ್ರತಿಫಲ ಹಾಗೂ ಮತ್ತೊಂದು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಕ್ಕೆ ಒಳಪಟ್ಟಂತಹ ಮೌಲ್ಯ, ಇದು ಅಧಿಕ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿದ್ದಿತು. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರು ದಸ್ತಾವೇಜನ್ನು ಖರೀದಿದಾರರು ಮಾರಾಟಗಾರರಿಗೆ ನೀಡಿದ್ದ ಪ್ರತಿಫಲದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನ ಮಾಡಿದ್ದರು. ಈ ರೀತಿಯಾಗಿ, ಮೌಲ್ಯಮಾಪನಕ್ಕಾಗಿ ಯಥಾರ್ಥತೆಯಿಂದ ಕೂಡಿದ ದರಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸುವಲ್ಲಿನ ತಪ್ಪು ₹ 3.54 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿಗೆ ದಾರಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಿತು.

ಅನ್ವಯಗೊಳ್ಳುವೆಡೆಗಳಲ್ಲಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ದರಗಳನ್ನು ಹೆಚ್ಚಳಗೊಳಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟಪಡಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ವಿಶೇಷ ನಿರ್ದೇಶನಗಳನ್ನು ಸಂಬಂಧಿತ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕಡೆಗಣನೆ ಮಾಡಿದ್ದರಿಂದಾಗಿ ಮೇಲಿನ ಉಪ-ಕಂಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ತಿಳಿಸಲಾಗಿರುವಂತಹ ತಪ್ಪುಗಳು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಮೌಲ್ಯಮಾಪನದಲ್ಲಿ ಸಂಭವಿಸಿದ್ದವು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಜೂನ್ 2019 ಮತ್ತು ಫೆಬ್ರವರಿ 2020ರ ನಡುವೆ ಇಲಾಖೆಯ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 46(ಎ) ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 80(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಆರಂಭಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ಉತ್ತರಿಸಿರುವರು (ಏಪ್ರಿಲ್ 2021).

ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳ ಮೂಲಕ ಸಂಗ್ರಹಿಸಲಾಗುವ ರಾಜಸ್ವ/ವರಮಾನವನ್ನು ವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳನ್ನು ವಿವೇಚನೆಯಿಂದ ಉಪಯೋಗಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಈ ಮೂಲಕ ಶಿಫಾರಸು ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದು.

**3.8 ಉಡುಗೊರೆ ಪತ್ರಗಳ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದು**

ಆಸ್ತಿಗಳ ವರ್ಗಾವಣೆ ಅಧಿನಿಯಮದ ಪರಿಚ್ಛೇದ 122ರ ಅನುಸಾರ, ಉಡುಗೊರೆಯು ಕೆಲವು ಇರುವಂತಹ ಚರ ಅಥವಾ ಸ್ಥಿರ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ದಾನಿ ಎಂಬುದಾಗಿ ಕರೆಯಲ್ಪಡುವ ಓರ್ವ ವ್ಯಕ್ತಿಯಿಂದ ಆದಾತ ಅಥವಾ ದಾನಗ್ರಾಹಿ ಎಂಬುದಾಗಿ ಕರೆಯಲ್ಪಡುವ ಮತ್ತೊರ್ವ ವ್ಯಕ್ತಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಪ್ರತಿಫಲವನ್ನೂ ಪಡೆಯದೆಯೇ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವುದು ಹಾಗೂ ಆದಾತ ಅಥವಾ ದಾನಗ್ರಾಹಿಯು ಅಥವಾ ಅವರ ಪರವಾಗಿ ಅಧಿಕೃತ ಅನ್ಯ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಅದನ್ನು ಪಡೆಯುವುದು.

ಈ ಕೆಳಗೆ ವಿವರಿಸಿರುವಂತೆ, ಒಂದು ಉಡುಗೊರೆ ಪತ್ರದ ಮೇಲೆ ಅನುಕ್ರಮವಾಗಿ, ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಷೆಡ್ಯೂಲಿನ ಕಲಮು 28 ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಕಲಮು 1r ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ಟಿಪ್ಪಣಿ 11ರ ಅನುಸಾರ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು.

<sup>39</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿ-ಕೋಲಾರ.



- i) ಉಡುಗೊರೆಯು ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರುಗಳ ನಡುವೆ ಆಗಿರದಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ಶೇಕಡಾ ಐದರ ದರದಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಆಸ್ತಿಯ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ ಒಂದರ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು.
- ii) ಉಡುಗೊರೆಯು ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರುಗಳ ನಡುವೆ ಆಗಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಆಸ್ತಿಯು ಇರುವ ಸ್ಥಳವನ್ನು ಅವಲಂಬಿಸಿದಂತೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕವನ್ನು ₹ 1,000ದಿಂದ ₹ 5,000ದವರೆಗೆ ನಿಗದಿತ ದರಗಳಲ್ಲಿ<sup>40</sup> ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ₹ 500ರಷ್ಟು ನಿಗದಿತ ದರದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗುವುದು. ಕಲಮಿನ ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ವಿವರಣೆಯಲ್ಲಿ<sup>41</sup> ಕುಟುಂಬವನ್ನು ವಿವರಿಸಲಾಗಿರುವುದು.

ಫೆಬ್ರವರಿ ಮತ್ತು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2019ರಲ್ಲಿ ಎರಡು ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳ<sup>42</sup> ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ ಮಾಡುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ, ಉಡುಗೊರೆ ಪತ್ರಗಳು ಶೀರ್ಷಿಕೆಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ 49 ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು (2105ರ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 2.32) ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಪರೀಕ್ಷಾ-ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡಿತು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಈ ಕೆಳಗೆ ವಿವರಿಸಿರುವಂತೆ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಿದ್ದಂತಹ ಏಳು ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಗೆ ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲ್ಪಟ್ಟವುಗಳ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 14.28) ಗಮನಿಸಿತು.

### ಎ. ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಅಸ್ತಿತ್ವಗಳ ನಡುವೆ ಉಡುಗೊರೆ

ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರುಗಳ ನಡುವೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ನಿಗದಿತ ದರಗಳಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದಂತಹ ನಾಲ್ಕು ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಮೇಲೆ ತಿಳಿಸಲಾದ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಎರಡು ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಗಮನಿಸಿತು. ಒಂದು ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಅಧ್ಯಕ್ಷರಾಗಿ ಒಂದೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯಿಂದ ಪ್ರತಿನಿಧಿಸಲ್ಪಟ್ಟಂತಹ ಒಂದು ದೇವಸ್ಥಾನದ ಟ್ರಸ್ಟಿಗೆ ಅದೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಉಡುಗೊರೆಯಾಗಿ ನೀಡಿದ್ದರು ಹಾಗೂ ಮತ್ತಿತರ ಮೂರು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಒಂದು ಕೈಗಾರಿಕೆಯ ಸ್ವಾಧೀನದಲ್ಲಿದ್ದ ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಅದರ ಮಾಲೀಕರು ಮೂರು ಉಡುಗೊರೆ ಪತ್ರಗಳ ಮೂಲಕ ತಮ್ಮ ಮೂವರು ಗಂಡು ಮಕ್ಕಳಿಗೆ ಉಡುಗೊರೆ ನೀಡಿದ್ದರು ಎಂಬುದನ್ನು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಪರಿಶೀಲನೆಯು ತೋರಿಸಿಕೊಟ್ಟಿತು. ಮೇಲಿನ ಎರಡೂ ದೃಷ್ಟಾಂತಗಳಲ್ಲಿ ದಾನಿಗಳು ಕೇವಲ ಅಸ್ತಿತ್ವವನ್ನು ಪ್ರತಿನಿಧಿಸುತ್ತಿದ್ದರು ಹಾಗೂ ನಡೆದಂತಹ ವ್ಯವಹಾರಗಳು ತಮ್ಮ ವೈಯಕ್ತಿಕ ಸಾಮರ್ಥ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಆಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳು ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರುಗಳ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂಬುದಾಗಿ ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕಿದ್ದಿತು ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ಮೇಲೆ (i) ರಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಿರುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಆಸ್ತಿಗಳ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸಬೇಕಿದ್ದಿತು. ತತ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸಲಾಗಿದ್ದ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವು ₹ 1.12 ಕೋಟಿ ಆಗಿದ್ದಿತು.

ಕುಟುಂಬದ ಹಾಗೂ ಕುಟುಂಬೇತರ ಸದಸ್ಯರುಗಳ ನಡುವೆ ಉದ್ದೇಶಪೂರ್ವಕವಾಗಿ ವರ್ಗೀಕರಣವನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ಮಾಡುವ ಕಾರಣ ಸಂಭವಿಸುವಂತಹ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಿಕೆಯನ್ನು ತಪ್ಪಿಸುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ದಾನ/ಉಡುಗೊರೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿತ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ಸಮೀಕ್ಷಿಸಬೇಕು ಎಂಬ ಅಂಶವನ್ನೂ ಸಹ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಇಲ್ಲಿ ಸೇರಿಸುತ್ತಿದೆ.

<sup>40</sup> ಬೃಹಿಮಪಾ, ಬಿಎಂಆರ್‌ಡಿಎ ಅಥವಾ ನಗರ ಪಾಲಿಕೆ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಒಳಗೆ - ₹ 5000, ನಗರದ ಒಳಗೆ, ಪಟ್ಟಣ ಪುರಸಭೆ ಪಟ್ಟಣ ಪಂಚಾಯತಿ ಪ್ರದೇಶದ ಒಳಗೆ - ₹ 3,000 ಹಾಗೂ ಈ ಎರಡು ವ್ಯಾಪ್ತಿಗಳನ್ನು ಹೊರತುಪಡಿಸಿ, ಇತರೆ ಸ್ಥಳಗಳಲ್ಲಿ ₹ 1000.

<sup>41</sup> ಕಲಮು 28ರ ಅಡಿಯಲ್ಲಿನ ವಿವರೆಯು ಉಡುಗೊರೆ ಪತ್ರದ ಉದ್ದೇಶಕ್ಕಾಗಿ ದಾನಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರುಗಳನ್ನು ಈ ರೀತಿ ವಿವರಿಸಿರುವುದು: ತಂದೆ, ತಾಯಿ, ಗಂಡ, ಹೆಂಡತಿ, ಮಗ, ಮಗಳು, ಸೊಸೆ, ಸಹೋದರರು, ಸಹೋದರಿಯರು ಮತ್ತು ಮೊಮ್ಮಕ್ಕಳು.

<sup>42</sup> ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಕಚೇರಿಗಳು - ಜಾಲ ಮತ್ತು ಜಿಗಣಿ.



**ಬಿ. ದರಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ಅನ್ವಯಿಸಿದ್ದು**

ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಉಡುಗೊರೆ ಪತ್ರಗಳ ಮೂಲಕ ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರಲ್ಲದವರಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡಿದ್ದಂತಹ ಮೂರು ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಜಿಗಣಿಯ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಯವರ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಿತು. ಒಂದು ದೃಷ್ಟಾಂತದಲ್ಲಿ ಓರ್ವ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಎರಡು ಉಡುಗೊರೆ ಪತ್ರಗಳ ಮೂಲಕ ತನ್ನ ನೆರೆಹೊರೆಯವರಿಗೆ ಉಡುಗೊರೆ ನೀಡಿದ್ದರು ಹಾಗೂ ಮತ್ತೊಂದು ದೃಷ್ಟಾಂತದಲ್ಲಿ ಓರ್ವ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಒಂದು ಆಸ್ತಿಯನ್ನು ಜಂಟಿಯಾಗಿ ತನ್ನ ಸಹೋದರಿ ಹಾಗೂ ಅಳಿಯನಿಗೆ ಉಡುಗೊರೆಯಾಗಿ ನೀಡಿದ್ದರು. ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ಆಸ್ತಿಗಳ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯದ ಮೇಲೆ ವಿಧಿಸುವ ಮೂಲಕ ಎಲ್ಲಾ ಮೂರು ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಆದರೆ ದರಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ಅನ್ವಯಿಸುವ ಮೂಲಕ ಮಾರುಕಟ್ಟೆ ಮೌಲ್ಯಗಳನ್ನು ಅಂದಾಜು ಮಾಡಲಾಗಿದ್ದಿತು. ಇದು, ಆಸ್ತಿಯ ಮೌಲ್ಯವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಮಾಡುವಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ತಪ್ಪರಿಣಾಮವಾಗಿ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕವನ್ನು ₹ 1.30 ಲಕ್ಷ ಮೊತ್ತದಷ್ಟು ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ವಿಧಿಸುವಲ್ಲಿ ಪರಿಣಮಿಸಿದ್ದಿತು.

ಈ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಜುಲೈ 2020 ಮತ್ತು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2020ರ ನಡುವೆ ಇಲಾಖೆಯ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲಾಯಿತು. ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿಯೂ ಕರ್ನಾಟಕ ಮುದ್ರಾಂಕ ಅಧಿನಿಯಮ, 1957ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 46(ಎ) ಹಾಗೂ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿನಿಯಮ, 1908ರ ಪರಿಚ್ಛೇದ 80(ಎ) ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಜಿಲ್ಲಾ ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಆರಂಭಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ನೋಂದಣಿಯ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ಜನರಲ್ ಹಾಗೂ ಮುದ್ರಾಂಕಗಳ ಆಯುಕ್ತರವರು ಉತ್ತರಿಸಿರುವರು (ಏಪ್ರಿಲ್ 2021).

ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರಿಗೆ ಮತ್ತು ಕುಟುಂಬದ ಸದಸ್ಯರಲ್ಲದವರಿಗೆ ಮಾಡಲಾಗುವ ಉಡುಗೊರೆ ಪತ್ರಗಳ ಮೇಲೆ ಮುದ್ರಾಂಕ ಸುಂಕ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸುವ ವೇಳೆಯಲ್ಲಿ “ಕುಟುಂಬ”ದ ವಿವರಣೆಗೆ ಉಪ-ನೋಂದಣಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಬದ್ಧವಾಗಿರಬೇಕು ಎಂಬುದಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯು ಈ ಮೂಲಕ ಶಿಫಾರಸು ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದು.

**ಶಂಕರಪ್ಪ**

(ಶಾಂತಿ ಪ್ರಿಯಾ ಎಸ್)

ಬೆಂಗಳೂರು

ದಿನಾಂಕ 03 SEP 2021

ಪ್ರಧಾನ ಮಹಾಲೇಖಾಪಾಲರು (ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆ-I)  
ಕರ್ನಾಟಕ

ಮೇಲುಸಹಿ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ

**ಗಿರೀಶ್ ಚಂದ್ರ ಮುರ್ಮು**

(ಗಿರೀಶ್ ಚಂದ್ರ ಮುರ್ಮು)

ನವ ದೆಹಲಿ

ದಿನಾಂಕ 08 SEP 2021

ಭಾರತದ ಲೆಕ್ಕನಿಯಂತ್ರಕರು ಮತ್ತು ಮಹಾಲೇಖಪರಿಶೋಧಕರು