

क्र.का.५/मुद्रांक-१३/प्र.क्र.२८/१३/८४४/१३
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे
दिनांक - १७/१२/२०१३.

परिपत्रक

**विषय:- शासनाच्या महसूलाची गळती रोखणे व मुद्रांकाच्या
गैरव्यवहारास प्रतिबंध घालण्याबाबत...**

प्रस्तावना :-

नोंदणीकृत दस्तऐवजांच्या अभिलेखांचे जतन करणे आणि त्या द्वारे संबंधित पक्षकारांच्या दस्ताच्या विषयवस्तू असलेल्या हक्कांचे संरक्षण करणे हे या विभागाचे प्रमुख कर्तव्य आहे. शासनाला मुद्रांक शुल्क स्वरूपात रास्त महसूल प्राप्त करून देणे हे देखील विभागाचे कर्तव्य आहे. सदर कर्तव्य पार पाडतांना मुद्रांकाशी निगडित गैरव्यवहार रोखणे ही विभागाची जबाबदारी आहे.

सध्याच्या विकसनशील अर्थव्यवस्थेच्या काळात स्थावर मालमत्तेच्या किंमती मध्ये सातत्याने वाढ होत असल्याने स्थावर मिळकतीच्या व्यवहारांना महत्व प्राप्त झालेले असून त्यामध्ये अपप्रवृत्तीचे प्रमाण वाढतच असल्याचे निदर्शनास आले आहे. अशा अपप्रवृत्तीकडून मुद्रांक शुल्क चुकविण्याचे प्रयत्न होत असल्याचे काही प्रकरणात दिसून आले आहे.

मुद्रांक शुल्क चुकविण्या संदर्भात दोन प्रकार या कार्यालयाच्या निदर्शनास आले आहेत, ते असे --

१) मुद्रांक कागदाचा गैरवापर करून मागील तारखेचे दस्तऐवज निष्पादित करणे :-

१.१) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ५२ ब मध्ये असलेल्या तरतूदीनुसार कोणताही मुद्रांक हा खरेदी दिनांकापासून सहा महिन्यांच्या आत वापरणे बंधनकारक आहे. जर असा मुद्रांक वरील नमूद कालावधीमध्ये वापरला गेला नाही तर तो मुद्रांक महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतूदीनुसार बाद होतो/अवैध ठरतो.

१.२) तथापि काही व्यक्ती न्युनतम रकमेच्या मुद्रांकांवर आवश्यक असेल तेव्हा मागील तारीख टाकून (anti dated) दस्तऐवज तयार करतात आणि दस्तऐवज पूर्वीच झाला असल्याचे भासवितात.

१.३) सर्वसाधारणरित्या अशा दस्तऐवजाचे मूल्यांकन करताना तथाकथित निष्पादनाचा दिनांक मुद्रांक खरेदीच्या दिनांकापासून सहा महिन्यांच्या आतील आहे या आधारे मूल्यांकन करण्यात येत आहे. काही प्रकरणात दस्ताच्या निष्पादनाच्या खरेपणाच्या प्रयोजनार्थ इतर पुरावे विचारात न घेता मुद्रांक खरेदीचा दिनांक हा एकमेव पुराव्याच्या आधारे मूल्यनिर्धारण केलेले आहे असे दिसून आले आहे.

१.४) यामुळे संबंधितांना उक्त दस्त खरोखरीच्या व्यवहाराचे दिनांकास निष्पादित केला असता तर होणा-या मूल्यांकनापेक्षा, मागील दिनांकाच्या कमी मूल्यांकनावर मुद्रांक शुल्क भरण्याचा गैरफायदा घेतला जातो व शासनाचे मुद्रांक शुल्कांचे महसूली नुकसान होते. त्या शिवाय आयकरासारख्या इतर करांचे देखील नुकसान होण्याची शक्यता निर्माण होते. परंतु अशा प्रकरणामध्ये काही संबंधित पक्षकार असे भासवितात कि ते कायद्यातील तरतूदीनुसार दंडासह कर भरून शासनाचा महसूल वाढवित आहेत. तथापी वस्तुस्थिती पाहता चालू तारखेस देय होणा-या करापेक्षा अशी रक्कम कित्येक पटीने कमी येते.

१.५) पक्षकारांनी मागील दिनांक टाकून दस्तऐवज निष्पादित करण्याचा परिणाम केवळ शासनाचे महसूली नुकसान करण्यापुरता मर्यादित रहात नाही तर काही वेळा अन्य पक्षकारांच्या न्याय्य हक्कांवरदेखील त्याचा परिणाम होतो.

उदाहरणार्थ - 'अ' या व्यक्तीने 'ब' या व्यक्तीस स्वतःची मिळकत दिनांक ०१/०१/२०१२ रोजीच्या नोंदणीकृत खरेदीखताद्वारे विकली. कालांतराने 'अ' आणि 'क' यांनी संगनमताने उक्त मिळकतीचा 'क' च्या लाभामधील विव्ही करारनामा दिनांक ०१/०६/२०१२ अशी मागील तारीख टाकून निष्पादित केला व मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे त्यासाठीचे मुद्रांक शुल्क देखील भरले. त्यामुळे उक्त दस्तऐवजास पुरावा मूल्य प्राप्त झाले व 'क' या व्यक्तीस उक्त मिळकतीमध्ये स्वतःचे हितसंबंध 'ब' पूर्वीच निर्माण झाले आहेत असे भासविण्यास मदत झाली आणि या सर्व प्रकारामध्ये 'ब' चे नुकसान झाले.

काही वेळा असे आढळून आले आहे कि, अशा प्रकरणांमध्ये जर संबंधित मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी विरुद्ध पक्षास नोटीस बजावण्याची कार्यवाही केल्यावर अशा प्रकरणांमधील पक्षकार यांनी मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे दाखल केलेले प्रकरण मागे घेतले आहे.

यारितीने काही पक्षकार हे केवळ मुद्रांक खरेदीच्या दिनांकाच्या आधारे निष्पादनाचा दिनांक ग्राह्य धरत असल्याचा फायदा घेऊन मागील दिनांकाचा दस्तऐवज निष्पादित करून शासनाचे व इतर नागरिकांचे नुकसान करण्याचा प्रयत्न करतात असे दिसून आले आहे. अशा प्रकारांना प्रतिबंध करणे आवश्यक आहे, असे या विभागाचे मत झाले आहे.

२) दस्तऐवजाचे स्वरूप भिन्न असूनही मुद्रांक शुल्कात चुकीची सवलत देणे तसेच दस्तातील हितसंबंधित पक्षकारांना न कळवता दस्ताचे स्वरूप बदलणे :-

२.१) मुद्रांक शुल्क हे व्यवहारावर (transaction) आकारले जात असून ते उक्त व्यवहाराच्या पूर्तीसाठी निष्पादित दस्तऐवजावर आकारले जाते. काही वेळा एखाद्या व्यवहाराचे बाबतीत एकापेक्षा जास्त दस्तऐवज निष्पादित होतात. सदर दस्त जर एकाच व्यवहाराचे पूर्तीसाठी असतील तर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमामध्ये कलम-४ अथवा अनुच्छेद २५ खालील स्पष्टीकरण -१ व ५(ह) ब इत्यादीमध्ये उक्त दुस-या दस्ताला मुद्रांक शुल्कातून काही सवलती देण्यात आल्या आहेत.

२.२) या कार्यालयाचे असे निदर्शनास आले आहे की, काही पक्षकार मूळ व्यवहाराचे उद्देशाशी सुसंगत / सोईचा एखादा दस्त निष्पादित करतात. कालांतराने त्या व्यवहाराचे स्वरूप बदलते किंवा लाभार्थी पक्षकाराच्या उद्दिष्टांमध्ये बदल होतो. अशा वेळी त्या बदललेल्या व्यवहाराचे / उद्दिष्टाचे पूर्तीसाठी दुसरा दस्त निष्पादित केला जातो. मात्र या दुस-या दस्तास त्यात अंतर्भूत असलेल्या बाबीनुसार होणा-या वर्गीकरणप्रमाणे मुद्रांक शुल्क भरण्याचे टाळण्यासाठी, तो दस्त मूळ व्यवहाराच्या उद्देशाशी सुसंगत व मूळ दस्तास पूरक असल्याचा दावा केला जातो आणि मूळ दस्तास

भरलेल्या मुद्रांक शुल्काची सवलत / समायोजन या नवीन दस्तास मिळण्यासाठी प्रयत्न केला जातो. तसेच त्या दिनांकाचे मुल्यांकन गृहित धरण्याचा देखील आग्रह धरला जातो.

२.३) अनेक वेळा असेही दिसून आले आहे की, व्यवहाराचे स्वरूपात / उद्दिष्टांमध्ये करण्यात आलेला बदल व्यवहारातील इतर बाजूच्या पक्षकारांना विश्वासात न घेता करण्यात येतो (change of character of the document is done without the knowledge of the transferor). यामुळे हस्तांतरक (transferor) पक्षकारास उद्देशित नसतांनाही अथवा त्यास त्याचा योग्य मोबदला मिळालेला नसतांनाही त्याने मूळ व्यवहारात हस्तांतरण करण्यास मान्य व कबूल न केलेले हक्क हस्तांतरितीच्या लाभात हस्तांतरित होतात आणि या रितीने हस्तांतरकाचे नुकसान तर हस्तांतरितीचा (transferee) गैरफायदा होण्यास मदत होते.

या रितीने व्यवहाराचे स्वरूपात / उद्देशामध्ये बदल होत असतांनाही नवीन दस्त मूळ व्यवहाराशी सुसंगत असल्याचे भासवून शासनाची व व्यवहारातील इतर पक्षकारांची फसवणूक करण्याचे प्रकार प्रतिबंधित करणे आवश्यक आहे असे या विभागाचे मत झाले आहे.

सबब, उपरोक्त दोन्ही गैरप्रकार रोखण्यासाठी व शासनाचे महसूली नुकसान टाळण्यासाठी सर्व मुद्रांक जिल्हाधिका-यांना पुढीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहेत:-

३) मुद्रांक कागदाचा गैरवापर करून मागील तारखेचे दस्तऐवज (anti dated) तयार करण्याचे प्रकार रोखण्याबाबत :-

३.१) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम १७ नुसार मुद्रांक खरेदीचा दिनांक हा नेहमीच दस्त निष्पादनाच्या दिनांकापूर्वीचाच किंवा निष्पादनाच्या दिनांकाचा किंवा लगतच्या पुढील कार्यालयीन दिवशीचा असल्याची खातरजमा करावी. त्याशिवाय सर्व संबंधित निष्पादकांनी मुद्रांक खरेदीच्या दिनांकानंतरच्या नेमक्या कोणत्या तारखेस उक्त दस्त निष्पादित केला आहे हे स्वतंत्ररीत्या निष्पादनाच्या इतर अनुषंगिक पुराव्याच्या आधारे तपासून सक्षम अधिका-याने निष्पादन दिनांकाबाबत निर्णय घ्यावा. उदा. कोणत्याही प्राधिकरणाकडे असलेली नोंद, उक्त व्यवहारापोटी संबंधिताना पैसे दिल्याचा पुरावा (जसे बँकेच्या पासबुकातील प्रमाणित नोंदीचा उतारा), आयकर विवरणपत्राची प्रमाणित प्रत, त्यावेळी पूर्ण मुद्रांक शुल्क भरलेले असल्यास तो पुरावा, तसेच न्यायालयात दावा दाखल केला असल्यास दाखल केल्याचा दिनांक, इत्यादी बाबींचा निष्पादनाचा पुरावा म्हणून तपासण्याची कार्यवाही करावी.

अशा प्रकरणात निर्णय देताना सक्षम अधिका-यांनी मुद्रांक खरेदीच्या दिनांकावरून दस्त निष्पादनाच्या दिनांकांचे अनुमान काढण्याबाबत कायद्यात कोणतीही तरतूद अस्तित्वात नाही ही बाब प्रकर्षाने लक्षात घ्यावी. म्हणजेच " Date of purchase of stamp, which occurred earlier in time, cannot prove the actual date of execution, which is a later event." हे लक्षात घ्यावे.

३.२) तसेच नाममात्र मुद्रांक शुल्कावर निष्पादित दस्तऐवज समोर आल्यास स्थानिक परवानाधारक मुद्रांक विक्रेता, कोषागार कार्यालय, उपकोषागार कार्यालय व अपर मुद्रांक नियंत्रक यांचेकडे मुद्रांकाच्या खरेपणाची व जारी केलेल्या दिनांकाची चौकशी करावी व संशयास्पद काही आढळल्यास भारत प्रतिभूती मुद्रणालय नाशिक यांच्याकडे उक्त प्रकरणातील मूळ मुद्रांक पाठवून मुद्रांकाच्या खरेपणाची व जारी केलेल्या दिनांकाची पडताळणी करून घ्यावी. तसेच काही आक्षेपाह आढळल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ च्या कलम ६३ नुसार तसेच भारतीय दंडसंहिता (आय.पी.सी.) व इतर कायद्यांनुसार कार्यवाही करावी.

३.३) तसेच जर निष्पादनाच्या दिनांका पासून आजपर्यंत कायद्यात / बाजारमुल्य दरतक्यात / नियमांमध्ये / अंमलबजावणी सूचनांमध्ये काही बदल झालेले असल्यास त्याबाबतची पडताळणी करावी व मुद्रांक शुल्क चुकविण्याचा यामागे उद्देश नसल्याची खात्री करावी.

३.४) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ३४ प्रमाणे मुद्रांकाचा कागद हा संलेखातील पक्षकारांपैकी एका पक्षकाराच्या नावाने खरेदी केलेला असणे आवश्यक आहे.

४) दस्तऐवजाचे स्वरूप भिन्न असूनही मुद्रांक शुल्कात चुकीची सवलत देण्याचे प्रकार रोखणे :-

४.१) मुळदस्ताच्या स्वरूपापेक्षा भिन्न स्वरूपाच्या पुरवणी दस्तऐवजास मुद्रांकशुल्का बाबत सवलत देता येणार नाही याची सर्व संबंधितांनी नोंद घ्यावी.

तथापी जरी सवलत घ्यायची नसली तरी मुळ दस्तातील उद्देश अन्य दस्तान्वये बदलण्यात येत असल्यास अशा मुळ दस्तातील सर्व निष्पादकांचे लेखी म्हणणे दप्तरी दाखल करून उचित निर्णय घेण्याबाबतची कार्यवाही मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी करणे अत्यावश्यक राहिल. सह दुय्यम निबंधक / दुय्यम निबंधक यांना असे प्रकरण आढळून आले तर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ३२ / कलम ३३ अन्वये कार्यवाही करण्यासाठी मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांच्याकडे पाठविणे आवश्यक आहे.

तरी सर्व अधिका-यांनी वरील प्रकारचे दस्तऐवज समोर आल्यास या परिपत्रकान्वये दिलेल्या सूचनांचे काटेकोरपणे पालन करावे. तसेच मुद्रांक शुल्काच्या स्वरूपात शासनाला प्राप्त होऊ शकणा-या महसूलात होणा-या गळतीस प्रतिबंध करावा. त्याचप्रमाणे अशा प्रकारच्या गैरव्यवहारामुळे निष्पाप मिळकत धारकांची होणारी फसवणूक टाळण्यासाठी अशी प्रकरणे हाताळतांना विशेष दक्षता घेण्यात यावी.

सर्व तपासणी अधिका-यांनी गेल्या तीन वर्षांतील अशा स्वरूपाच्या दस्तांची प्राधान्याने तपासणी करावी. तसेच पुढील तपासण्यांचे वेळी या परिपत्रकातील मार्गदर्शक सूचनांप्रमाणे दस्तांची पडताळणी नियमीत करावी.

सही /-XXX

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रति,

- १) अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई यांना.
- २) सर्व विभागीय नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक.
- ३) सर्व सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१ तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी.
- ४) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय

निर्गमित,

सह नोंदणी महानिरीक्षक तथा
मुद्रांक अधिक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे. श्रीता.