# न्यायालय, राजस्व परिषद, उत्तराखण्ड़, देहरादून।

निगरानी संख्या–43/2014–15

अन्तर्गत धारा–56 स्टा0अधि0

1– राजेश गर्ग, 2. राकेश गर्ग, पुत्रगण स्व0 विमल किशोर गर्ग, निवासीगण–म0नं0–486 आवास विकास कालोनी, रूड़की, तहसील रूड़की, जिला हरिद्वार।

बनाम

उत्तराखण्ड सरकार द्वारा कलेक्टर, हरिद्वार।

उपस्थित : श्री एस0 रामास्वामी, मा0 अध्यक्ष।

अधिवक्ता निगरानीकर्तागण : श्री एल0के0 उपाध्याय।

अधिवक्ता उत्तरदाता : श्री विनोद कुमार डिमरी, जि0शा0अधि0, राजस्व।

## निर्णय

यह निगरानी अपर कलेक्टर, वित्त एवं राजस्व, हरिद्वार द्वारा वाद संख्या–249/एम0वी0 2014–15 धारा–47ए स्टाम्प अधिनियम सरकार बनाम राजेश गर्ग आदि में पारित आदेश दिनांक 11–06–2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

इस निगरानी के संक्षिप्त तथ्य निम्नवत हैः–

उप निबन्धक, प्रथम हरिद्वार ने दिनांक 11–02–2015 को अपनी आख्या अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व, हरिद्वार को इस आशय की प्रेषित की कि आर0पी0 सिंह रिटायर्ड सूबेदार के शिकायती पत्र पर जांच किया गया। प्रश्नगत विक्रय पत्र संख्या–2158/2011 दिनांक 11–04–2011 को पंजीकृत दर्ज है जिसमें क्रय की गई सम्पत्ति 70 वर्ष पुरानी मकान दर्शित है जिसमें आवासीय दर से स्टाम्प अदा किया गया है। वर्तमान में प्रश्नगत सम्पत्ति कृष्णा जी होटल के नाम से व्यवसायिक रूप से प्रयोग में लाई जा रही है तथा आस पास की गतिविधियां भी व्यवसायिक है। प्रथम दृष्टया प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक है तथा सम्पत्ति को अवासीय मकान दर्शा कर स्टाम्प का अपवंचन किया गया है कुल कमी स्टाम्प शुल्क 10,89,9000/– रूपये आंकलित कर प्रेषित की गई। इस आख्या पर निगरानीकर्ता द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई तथा तत्पश्चात विद्वान अपर कलेक्टर, वित्त एवं राजस्व ने अपने निर्णयादेश दिनांक 11–06–2015 से निगरानीकर्तापर रू0 10,89,900/– कमी स्टाम्प शुल्क एवं इतनी ही धनराशि अर्थदण्ड आरोपित कर वसूली के आदेश पारित किये। इसी आदेश के विरूद्ध यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस सुनी तथा अवर न्यायालय की पत्रावली का भली भांति अवलोकन किया।

निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि प्रश्नगत सम्पत्ति क्रय करते समय पुराना मकान था जिसमें 16 कमरे बने हुए थे तथा इसका उपयोग आवासीय मकान के रूप में हो रहा था तथा व्यवसायिक रूप में उपयोग नही हो रहा था, कि इस सम्पत्ति में जो किरायेदार थे उनसे कमरे खाली कराये गये तथा उनका नाम नगर निगम के कार्यालय से निरस्त किये गये, कि निगरानीकर्ता ने सम्पत्ति क्रय करने के उपरान्त उसकी मरम्मत आदि निर्माण कार्य कर उस पर कृष्णा जी के नाम से होटल का संचालन किया इस निर्माण हेतु हरिद्वार विकास प्राधिकरण से दिनांक 12–08–2013 को नोटिस भी दिया गया है तथा जो शिकायत की गई है वह साजिशन झूठी शिकायत फर्जी नाम पते से दी गई है। दूसरी ओर जिला शासकीय अधिवक्ता, राजस्व का तर्क है कि प्रश्नगत सम्पत्ति में किरायेदार रखे गये थे जो किराया अदा करते थे विक्रेता इस सम्पत्ति में स्वयं नही रहता था तथा इसका उपयोग व्यवसायिक रूप से करता था जिस पर उचित रूप से कमी स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है।

अवर न्यायालय की पत्रावली में प्रस्तुत नगर पालिका के भवनों के वार्षिक मूल्य कर निर्धारण सम्बन्धी अभिलेखों से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति में जो किरायेदार रहते थे वे रू0 100 से 600 रू0 तक मासिक किराया अदा करते थे तथा सम्पत्ति का उपयोग आवासीय भवन के रूप में हो रहा था। हरिद्वार विकास प्राधिकरण द्वारा निगरानीकर्ता को प्रेषित नोटिस दिनांक 12–08–2013 से भी स्पष्ट है कि निगरानीकर्ता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति दिनांक 11–04–2011 को क्रय करने के उपरान्त उस पर निर्माण कार्य किया गया है क्रय करने से पूर्व उस पर होटल संचालित होने का कोई प्रमाण पत्रावली पर उपलब्ध नही है। उप निबन्धक, प्रथम हरिद्वार द्वारा दिनांक 11–04–2015 को जो आख्या उपलब्ध कराई गई है उसमें यह उल्लेख किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति कृष्णा जी होटल के नाम से व्यवसायिक रूप से प्रयोग में लाई जा रही है यह तथ्य तो निगरानीकर्ता भी स्वयं स्वीकार करता है कि उसने सम्पत्ति क्रय कर उस पर कृष्णा जी होटल संचालित किया है जो कि प्रश्नगत सम्पत्ति को क्रय करने के उपरान्त बनाया गया है। सम्पत्ति क्रय करने के दिनांक को वह किस रूप में उपयोग में लाई जा रही थी उसी के आधार पर स्टाम्प ड्यूटी देय होती है न कि क्रय करने के उपरान्त उसे जिस रूप में प्रयोग किया जा रहा है उसके आधार पर।

विक्रय विलेख दिनांक 11–04–2011 में क्रय की गई सम्पत्ति में निर्मित कमरों आदि का स्पष्ट उल्लेख पृष्ठ संख्या–8 में है तथा उसमें जो किरायेदार रह रहे है उनका विवरण भी नगर पालिका द्वारा निर्गत कर निर्धारण प्रपत्र में उल्लिखित है। तद्नुसार ही निगरानीकर्ता द्वारा आवासीय दर पर स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है। विद्वान अपर कलेक्टर, वित्त एवं राजस्व ने उप निबन्धक द्वारा चार वर्ष पश्चात किये गये स्थल निरीक्षण पर विश्वास करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति पर वर्तमान में चल रहे व्यवसायिक गतिविधियों को आधार मानकर

कमी स्टाम्प शुल्क आरोपित किया है जो कि विधिसम्मत नही है क्रय करने के चार वर्ष पश्चात निश्चित रूप से प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वरूप/उपयोग परिवर्तित हुआ होगा लेकिन इसका यह तात्पर्य नही है कि वर्तमान उपयोगिता को देखते हुए स्टाम्प ड्यूटी आरोपित की जाय। तद्नुसार निगरानी स्वीकारणीय है तथा आक्षेपित आदेश दिनांक 11–06–2015 अपास्त होने योग्य है।

## आदेश

निगरानी स्वीकार कर आक्षेपित आदेश दिनांक 11–06–2015 अपास्त किया जाता है। अवर न्यायालय की पत्रावली वापस तथा इस न्यायालय की पत्रावली संचित हो।

(एस0रामास्वामी)
अध्यक्ष।

आज दिनांक: 31.01.2018 को खुले न्यायालय में उद्घोषित, हस्ताक्षरित एवं दिनांकित।

(एस0रामास्वामी)
अध्यक्ष।