

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या – 45/2018/जोधपुर.

पेसिफिक एकेडमी ऑफ हायर एज्युकेशन एण्ड रिसर्च
सोसायटी, रजि. ऑफिस 4, फतेहपुरा, उदयपुर जरिये
अधिकृत प्रतिनिधि प्रकाश चन्द मेनारिया पुत्र श्री कालू लाल
मेनारिया निवासी 201, साधना अपार्टमेंट, साईफन चौराहा,
उदयपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. कलेक्टर (मुद्रांक) जोधपुर वृत्त, जोधपुर.
2. उप-पंजीयक, झंवर, जिला जोधपुर.
3. कुशल एज्युकेशन ट्रस्ट, जरिये ट्रस्टी श्री देवेन्द्र
कुमार जैन पुत्र श्री जमना लाल जैन, निवासी 95,
चिराग कॉम्प्लेक्स, पनेरियों की मदरी, उदयपुर.

.....अप्रार्थीगण.

2. निगरानी संख्या – 615/2018/जोधपुर.

राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, झंवर, जिला जोधपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. कुशल एज्युकेशन ट्रस्ट, जरिये ट्रस्टी श्री देवेन्द्र
कुमार जैन पुत्र श्री जमनालाल जैन, निवासी 95,
चिराग कॉम्प्लेक्स, पनेरियों की मदरी, उदयपुर.
2. पेसिफिक एकेडमी ऑफ हायर एज्युकेशन एण्ड रिसर्च
सोसायटी, उदयपुर जरिये सचिव श्री राहुल अग्रवाल
पुत्र श्री भोलाराम अग्रवाल, 4 फतेहपुरा, उदयपुर.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री प्रकाशचंद मेनारिया, अभिभाषक

.....प्रार्थी (पक्षकार) की ओर से.

श्री जमील जई,

उप-राजकीय अभिभाषक

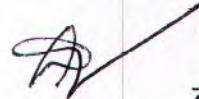
.....अप्रार्थी (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 31/08/2018

निर्णय

1. प्रार्थी पेसिफिक एकेडमी ऑफ हायर एज्युकेशन एण्ड रिसर्च सोसायटी, उदयपुर एवं उप-पंजीयक, झंवर, जोधपुर द्वारा उक्त निगरानियां कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त जोधपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 696/2017 में पारित किये गये आदेश दिनांक 06.10.2017 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी हैं। उक्त दोनों निगरानियों में पक्षकार एवं विवादित सम्पत्ति समान निहित होने से दोनों निगरानियों का निस्तारण एक ही आदेश से किया जाकर निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में पृथक-पृथक रखी जा रही है।

31



लगातार.....2

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विक्रेता संस्था मैसर्स कुशल एज्युकेशन ट्रस्ट द्वारा अपने स्वामित्व की ग्राम नारनाड़ी तहसील लूनी जिला जोधपुर की सम्पत्ति खसरा नम्बर 107/1 रकबा 24.12 बीघा, खसरा नम्बर 108/1 रकबा 14 बीघा, खसरा नम्बर 108/2 रकबा 13.14 बीघा, खसरा नं० 109 रकबा 0.08 बीघा एवं खसरा नम्बर 110/3 रकबा 10 बीघा कुल किता 5 कुल रकबा 62.14 बीघा शैक्षणिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि, जिसमें 323430 वर्गफीट निर्माण एवं 552 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल का निर्माण किया हुआ था, का विक्रय प्रार्थी मैसर्स पेसिफिक एकेडमी ऑफ हायर एज्युकेशन एण्ड रिसर्च सोसायटी, उदयपुर को रुपये 85,60,00,000/- में करना दर्शाते हुए विक्रय दस्तावेज उप-पंजीयक, झंवर के समक्ष दिनांक 05.06.2017 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति शैक्षणिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित होने के कारण डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित आवासीय दर रुपये 285/- की दुगुनी राशि रुपये 570/- प्रति वर्गफीट से भूखण्ड का मूल्यांकन किया गया एवं विक्रय दस्तावेज में अंकित निर्माण अनुसार निर्माण की लागत सहित कुल मालियत रुपये 85,59,46,736/- आंकी गयी, जबकि दस्तावेज में विक्रय मूल्य रुपये 85,60,00,000/- अंकित किया गया था, इस प्रकार विक्रय दस्तावेज में अंकित विक्रय मूल्य को स्वीकार करते हुए उसी दिन दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया।

3. तत्पश्चात् दिनांक 08.07.2017 को उप-पंजीयक एवं दो निरीक्षकों द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया, जिसमें बिक्रीत सम्पत्ति पर निम्नानुसार निर्माण होना पाया गया, जिसका निम्नानुसार मूल्यांकन किया गया :-

(1) पूर्ण निर्माण R.C.C.	- 7,92,689 व.फी. @900	= 71,34,20,100/-
(2) प्लींथ निर्माण R.C.C.	- 4200 व.फी. @90	= 3,78,000/-
(3) टीनशैड A. सामान्य	- 189 व.मी. @2000	= 3,78,000/-
B. औद्योगिक	- 195 व.मी. @3000	= 5,85,000/-
(4) बाउण्ड्रीवॉल	- 1629 रनिंग मीटर @400	= 6,51,600/-
(5) ट्यूबवैल	- 1 @1,50,000	= 1,50,000/-

4. उक्त निर्माण की कुल लागत रुपये 71,55,62,700/- एवं भूखण्ड की मालियत रुपये 62,27,16,336/- सहित कुल मालियत रुपये 1,33,82,79,036/- होना अंकित करते हुए प्रार्थी को तदनुसार कमी मुद्रांक शुल्क व अन्य शुल्क जमा कराने हेतु नोटिस दिनांक 20.07.2017 को जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में प्रार्थी द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क व अन्य देय शुल्क जमा नहीं कराने पर उप-पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत उपरोक्तानुसार प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा

जमातार.....3

31

पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात् प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या एफ.4(4)वित्त/कर/2015-226 दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 2(ii) के अनुसार कृषि भूमि की प्रचलित डी.एल.सी. दर की दोगुना दर अर्थात् 52,27,200/- से 64.12 बीघा भूमि की मालियत रुपये 32,77,45,440/- एवं निर्माण की लागत उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस अनुसार रुपये 71,55,62,700/- सहित कुल मालियत रुपये 1,04,33,08,140/- निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, गौरक्षण/गौ संरक्षण शुल्क सहित कुल राशि रुपये 1,12,38,510/-, ब्याज रुपये 4,49,540/- एवं शास्ति रुपये 23,41,360/- कुल रुपये 1,40,29,410/- की मांग आदेश दिनांक 06.10.2017 से सृजित की गयी।

5. कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी (मैसर्स पैसिफिक एकेडमी) द्वारा निगरानी संख्या 45/2018 इस आधार पर प्रस्तुत की गयी है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्माण की लागत में डेप्रिशियेशन का लाभ नहीं दिया गया है एवं प्रार्थी का प्रकरण अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 2(ii) के बजाय 2(i) से कवर्ड होता है, जिसके अनुसार कृषि भूमि की प्रचलित डी.एल.सी. की डेढ़ गुणा दर से ही भूखण्ड का मूल्यांकन किया जाना चाहिये। इसी प्रकार प्रार्थी राजस्व द्वारा निगरानी संख्या 615/2018 इस आधार पर प्रस्तुत की गयी है कि प्रश्नगत सम्पत्ति शैक्षणिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने एवं मौके पर मेडिकल कॉलेज संचालित होने से इसकी मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से ही की जानी चाहिये, जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 2(ii) से मूल्यांकन किये जाने में त्रुटि की गयी है।

6. उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

7. प्रार्थी मैसर्स पैसिफिक एकेडमी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि उनका प्रकरण राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 2(i) से पूर्णतया कवर्ड होता है ऐसी स्थिति में उस क्षेत्र की कृषि भूमि के लिये प्रचलित डी.एल.सी. दर की डेढ़ गुणा दर से ही भूमि का मूल्यांकन किया जा सकता है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 2(ii) के अनुसार मूल्यांकन किये जाने में स्पष्ट रूप से त्रुटि की गयी है क्योंकि उक्त अधिसूचना के बिन्दु संख्या 2 के स्पष्टीकरण (ii) में स्पष्ट किया गया है कि "संस्था" में शैक्षणिक संस्थाएँ, प्रशिक्षण संस्थाएँ, अस्पताल, बैंक, वित्तीय संस्थाएँ, बीमा कंपनियाँ इत्यादि सम्मिलित होंगी। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कृषि भूमि की दुगुनी दर से मालियत की गणना किया जाना स्पष्ट रूप से विधि विरुद्ध है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्माण की लागत

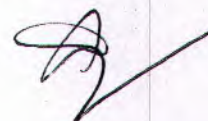
31

लगातार.....4

को रेफरेंस के अनुसार यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक भूल की गयी है, क्योंकि लगभग 1,90,000 वर्गफीट निर्माण 2010 के बाद का है, जबकि 6,04,000 वर्गफीट निर्माण वर्ष 2003 से 2005 के दौरान किया गया है एवं विक्रय दस्तावेज दिनांक 05.06.2017 को प्रस्तुत किया गया है, इस प्रकार 6,04,000 वर्गफीट निर्माण लगभग 12 वर्ष पुराना है, जिस पर राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या एफ.4(4)एफडी/टैक्स/ 2015-232 दिनांक 09.03.2015 के अनुसार 10 वर्ष से अधिक पुराना निर्माण होने के कारण निर्माण की लागत पर 20 प्रतिशत की दर से डेप्रेसियेशन का लाभ दिया जाना चाहिये था। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क के समर्थन में आर्किटेक्ट के वर्ष 2003-2004 के दौरान दिये गये प्रमाण-पत्र एवं गुगल सेटेलाइट की वर्ष 2007 से 2018 की इमेजेज प्रस्तुत करते हुए कथन किया कि उक्त इमेजेज से यह प्रमाणित है कि वर्ष 2007 में लगभग 6,00,000 वर्गफीट निर्माण मौके पर था। प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति एक एज्युकेशन संस्थान से क्रय की गयी है, जिसमें पूर्व में भी शैक्षणिक कार्य संचालित था। इस प्रकार सम्पूर्ण निर्माण को नया मानते हुए तदनुसार मूल्यांकन किया जाना प्रथम दृष्टया विधिविरुद्ध है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने तथा राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

8. विद्वान अभिभाषक ने भूमि की डी.एल.सी. दर के सम्बन्ध में कथन किया कि उक्त भूमि रूपान्तरण से पूर्व असिंचित कृषि भूमि थी एवं वर्तमान में भी इस संस्था के चारों ओर की भूमि असिंचित श्रेणी की होने से इसकी दर रुपये 14,26,600/- प्रति बीघा है तथा यह दर किसी भी उच्च मार्ग से अतिरिक्त अन्य किसी भी सड़क से सीधे सम्पर्क में किसी भूमि के स्थित होने पर निर्धारित है, अतः इसकी डेढ़ गुणा यानि रुपये 21,39,000/- प्रति बीघा से ही मूल्यांकन किया जाना चाहिये जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) ने सिंचित भूमि की दर रुपये 26,13,600/- निर्धारित की है वह त्रुटिपूर्ण होने से संशोधन योग्य है।

9. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने विद्वान अभिभाषक प्रार्थी के कथनों का विरोध करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति जिला कलेक्टर जोधपुर द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित है ऐसी स्थिति में इसकी मालियत की गणना प्रचलित वाणिज्यिक दर अथवा आवासीय दर की दुगुनी दर से ही की जा सकती है, जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कृषि भूमि की दोगुनी दर से भूखण्ड की मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने एवं प्रार्थी पेसिफिक एकेडमी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।


 लगातार.....5

10. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

11. हस्तगत प्रकरण में यह निर्विवादित है कि बिक्रीत सम्पत्ति जिला कलेक्टर जोधपुर के आदेश क्रमांक प.12(340)राज./औद्यो/संप/01/9559 दिनांक 03.11.2001 के द्वारा कुशल एज्युकेशन ट्रस्ट जो एक रजिस्टर्ड सोसायटी के रूप में पंजीकृत थी, के नाम शैक्षणिक संस्थान उपयोग में परिवर्तित की गई थी। इस संस्थान द्वारा इंजीनियरिंग एवं डेंटल कॉलेज संचालित किये जा रहे थे। इस विक्रेता शैक्षणिक संस्थान कुशल एज्युकेशन द्वारा संचालित शिक्षण संस्था की सम्पत्ति को प्रार्थी शैक्षणिक संस्था पेसिफिक एकेडमी ऑफ हायर एज्युकेशन एण्ड रिसर्च सोसायटी (जो राजस्थान सोसायटीज रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1958 के तहत एक पंजीकृत शैक्षणिक संस्था है, जिसका रजिस्ट्रेशन संख्या 45/उदयपुर/ 95-96 दिनांक 12/03/2007 है) को विक्रय की गयी है। यह बिन्दु दस्तावेजी तथ्यों से प्रमाणित है कि उक्त हस्तान्तरित सम्पत्ति शैक्षणिक संस्थान की थी एवं एक शैक्षणिक संस्था द्वारा ही इसका क्रय किया गया है। राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या एफ.4(4) वित्त/कर/2015-226 दिनांक 09.03.2015 में पूर्व प्रचलित अधिसूचनाओं को अधिष्ठित करते हुए स्पष्ट प्रावधान किये गये हैं जिसमें सहकारी सोसायटी अथवा पूर्व संस्था द्वारा रिको औद्योगिक क्षेत्र से बाहर शैक्षणिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि क्रय की जाने पर उस क्षेत्र की प्रचलित कृषि भूमि की डी.एल. सी. दर की डेढ़ गुणा दर से भूमि का मूल्यांकन किया जायेगा, अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का बिन्दु संख्या 2 निम्न प्रकार है :—

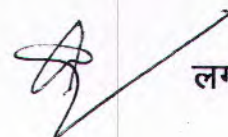
"2. रीको औद्योगिक क्षेत्र से बाहर संस्थानिक प्रयोजनों के लिये भूमि की दरें संस्थानिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तित भूमि या संस्थानिक प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त की जा रही कृषि भूमि की दरें, —

- (i) उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर के डेढ़ गुणा के समतुल्य होंगी जहां भूमि सहकारी सोसाइटियों/पूर्व संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी है; और
- (ii) अन्य मामलों में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर के दोगुणा के समतुल्य होंगी।

स्पष्टीकरण : (i) ऐसे क्षेत्रों में जहां कृषि भूमि की दरें जिला स्तरीय समिति द्वारा सिफारिश नहीं की गयी हैं वहां संस्थानिक भूमि की दरें उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।

(ii) "संस्था" में शैक्षणिक संस्थायें, प्रशिक्षण संस्थायें, अस्पताल, बैंक, वित्तीय संस्थायें, बीमा कंपनियां इत्यादि सम्मिलित होंगी।"

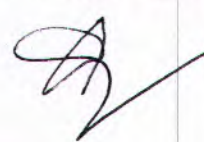




लगातार.....6

12. उक्त प्रावधान एवं इसके स्पष्टीकरण से स्पष्ट है कि संस्थानिक प्रयोजन वाली सम्पत्ति का क्रय यदि शैक्षणिक संस्था द्वारा किया जाता है तब शैक्षणिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित सम्पत्ति की मालियत की गणना उस क्षेत्र की प्रचलित कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर की डेढ़ गुणा दर से की जावेगी। उक्त हस्तगत प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति चूंकि शैक्षणिक संस्था प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि है तथा क्रेता भी पूर्व से ही शैक्षणिक संस्थान के रूप में रजिस्टर्ड है ऐसी स्थिति में राज्य सरकार की उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 2(i) से कवर्ड होती है, अतः उक्त सम्पत्ति की भूमि की मालियत उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. की डेढ़ गुणा दर से ही निर्धारित की जा सकती है। प्रश्नगत सम्पत्ति का कृषि भूमि से भू-रूपांतरण सीधे विक्रेता के हक में किया गया था एवं वह कृषि भूमि रिको क्षेत्र के भीतर नहीं थी। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक एवं उप-पंजीयक/कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी कोई तर्क एवं साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति रिको औद्योगिक क्षेत्र के भीतर स्थित है, बल्कि पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों से स्पष्ट है कि बिक्रीत सम्पत्ति के आस-पास खाली खसरे पड़े हुए हैं, जिनमें किसी प्रकार की औद्योगिक इकाईयां नहीं हैं, ना ही इस बाबत राजस्व पक्ष की ओर से कोई ऐसा प्रमाण प्रस्तुत किया गया है। इस तरह प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति रिको औद्योगिक क्षेत्र से बाहर स्थित है एवं वह एक पूर्व संस्था द्वारा क्रय की गई है, अतः निर्विवादित रूप से अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 2(i) से पूर्णतया कवर्ड है अतः उस क्षेत्र की डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित कृषि भूमि की दर की डेढ़ गुणा दर से ही भूखण्ड का मूल्यांकन किया जा सकता है।

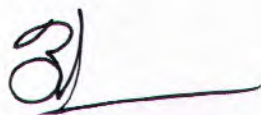
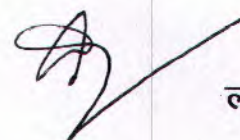
13. मूल्यांकन के सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का यह कथन उचित नहीं है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन "असिंचित" कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर से किया जाना चाहिये क्योंकि प्रश्नगत सम्पत्ति का बेचान शैक्षणिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि के रूप में किया गया है, ना कि कृषि भूमि के रूप में। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 में संस्थानिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कृषि भूमि के बेचान पर कृषि भूमि की निर्धारित दर की डेढ़ गुणा दर से मूल्यांकन किया जाने का प्रावधान है एवं उक्त अधिसूचना में सिंचित/असिंचित का उल्लेख नहीं है एवं न ही ऐसे कोई ठोस सबूत पेश किये गये हैं जो उक्त भूमि को असिंचित भूमि की श्रेणी में सम्मिलित होने की पुष्टि कर सकें, अतः इस सम्बन्ध में प्रार्थी की निगरानी का यह आधार अस्वीकार किया जाता है कि बिक्रीत सम्पत्ति का मूल्यांकन "असिंचित" कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से किया जाना चाहिये। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में ग्राम


 लगातार.....7

नारनाड़ी की अगस्त, 2015 की प्रभावी दर, जिसमें उच्च मार्ग के अतिरिक्त अन्य सड़कों से सीधे सम्पर्क में स्थित सिंचित कृषि भूमि की दर रुपये 26,13,600/- प्रति बीघा निर्धारित है, की डेढ़ गुणा दर रुपये 39,20,400/- होती है। इस प्रकार रुपये 39,20,400/- प्रति बीघा से कुल सम्पत्ति 62.7 बीघा का मूल्यांकन कुल रुपये 24,58,09,080/- होता है।

14. प्रार्थी द्वारा विवाद का दूसरा बिन्दु यह प्रकट किया गया है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्माण की लागत में ह्रास (Depreciation) का लाभ नहीं दिया गया है जबकि राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 के अनुसार 10 वर्ष से अधिक पुरानी सम्पत्ति होने से भवन के निर्माण में 20 प्रतिशत ह्रास का लाभ दिया जाना प्रावधित किया गया है। बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा मल्होत्रा एण्ड एसोसियेट्स, आर्किटेक्ट्स-इंजीनियर्स-इंटीरियर डिजाईनर के प्रमाण-पत्र दिनांक 23.08.2003 में 2,22,630 वर्गफीट निर्माण (जोधपुर इंजीनियरिंग कॉलेज एण्ड रिसर्च सेंटर); दिनांक 02.03.2004 में 1,01,507 वर्गफीट निर्माण (जोधपुर फार्मसी एण्ड जोधपुर इंस्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेंट); दिनांक 17.09.2004 में 54,750 वर्गफीट निर्माण (सामान्य भवन); दिनांक 17.09.2004 में 1,04,500 वर्गफीट निर्माण (होस्टल व प्रशासनिक भवन) एवं दिनांक 23.11.2005 में 1,21,325 वर्गफीट निर्माण (जोधपुर डेंटल कॉलेज जनरल हॉस्पिटल) कुल 6,04,712 वर्गफीट निर्माण वर्ष 2005 से पूर्व का होना प्रमाणित होता है। इसी प्रकार तहसीलदार लूणी जिला जोधपुर द्वारा जारी प्रमाण-पत्र क्रमांक K.TH/2005-2006/17 दिनांक 06.05.2005 में मौके पर 5.78 एकड़ (2,51,777 वर्गफीट) पर बॉयज एण्ड गर्ल्स हॉस्टल एवं स्टॉफ आवास निर्मित होना अंकित किया गया है। इसी प्रकार विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत गुगल अर्थ सेटेलाइट इमेजेज के अवलोकन से भी प्रकट होता है कि वर्ष 2007 से पूर्व इंजीनियरिंग एवं डेंटल कॉलेज आदि के निर्मित भवन अस्तित्व में थे।

15. इसी प्रकार बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा निर्माण से सम्बन्धित विस्तृत विवरण प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उप-पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण को स्वीकार करते हुए 1,90,000 वर्गफीट निर्माण नया एवं शेष निर्माण वर्ष 2005 से पूर्व होने का अंकन किया गया है, जो उपरोक्त विवेचन के परिप्रेक्ष्य में तथ्यात्मक रूप से उचित प्रकट होता है। अतः उप-पंजीयक द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट में उपरोक्त विवेचन के आलोक में 1,90,000 वर्गफीट का मूल्यांकन पूर्ण दर अर्थात् रुपये 900/- प्रति वर्गफीट से एवं शेष 6,02,689 वर्गफीट में 20 प्रतिशत ह्रास का लाभ देते हुए निम्नानुसार मूल्यांकन किया जाता है :-

लगातार.....8

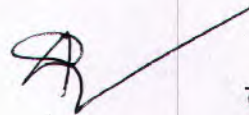
(1) पूर्ण निर्माण R.C.C.	- 1,90,000 व.फी. @900	= 17,10,00,000 /-
(2) पूर्ण निर्माण R.C.C.	- 6,02,689 व.फी. @720	= 43,39,36,080 /-
(10 वर्ष से अधिक पुराना निर्माण - 900/- में 20% का ह्रास के पश्चात्)		
(3) प्लीथ निर्माण R.C.C.	- 4200 व.फी. @90	= 3,78,000 /-
(4) टिन शैड A. सामान्य	- 189 व.मी. @2000	= 3,78,000 /-
B. औद्योगिक	- 195 व.मी. @3000	= 5,85,000 /-
(5) बाउण्ड्रीवॉल	- 1629 रनिंग मीटर @400	= 6,51,600 /-
(6) ट्यूबवैल	- 1 @1,50,000	= 1,50,000 /-

16. इस प्रकार राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 के अनुसार 10 वर्ष से अधिक पुराना निर्माण होने के आधार पर 6,02,689 वर्गफीट निर्माण की लागत में उपरोक्तानुसार 20 प्रतिशत ह्रास का लाभ देते हुए निर्माण की कुल लागत रुपये 17,10,00,000 + 43,39,36,080 + 3,78,000 + 3,78,000 + 5,85,000 + 6,51,600 कुल रुपये 60,69,28,080 /- प्राप्त होती है।

17. उपरोक्त विवेचन अनुसार हस्तगत प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति के भूखण्ड की मालियत रुपये 24,58,09,080/- एवं निर्माण की लागत रुपये 60,69,28,080/- सहित कुल मालियत रुपये 85,27,37,160/- होती है, जबकि पक्षकारान द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख में सम्पत्ति का विक्रय मूल्य रुपये 85,60,00,000/- दर्शाया गया है, जिसे स्वीकार करते हुए उप-पंजीयक द्वारा उक्त मालियत पर देय वांछित शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है, अतः हस्तगत विक्रय विलेख का पंजीयन पूर्ण मालियत पर किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी मैसर्स पेसिफिक एकेडमी के विरुद्ध सृजित शास्ति व ब्याज की राशि विधिविरुद्ध होने से अपास्त की जाती है।

18. जहां तक प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी का प्रश्न है, उपरोक्त विवेचन के आलोक में राजस्व का यह कथन उचित नहीं है कि बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से की जानी चाहिये क्योंकि राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 के बिन्दु संख्या 2 में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया गया है कि शैक्षणिक संस्था "संस्था" में शुमार होती है एवं किसी शैक्षणिक संस्था द्वारा रिको औद्योगिक क्षेत्र से बाहर शैक्षणिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि क्रय की जाने पर उस क्षेत्र की कृषि भूमि की प्रचलित डी.एल. सी. दर की डेढ़ गुणा दर से ही सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जावेगा। अतः प्रार्थी का प्रकरण स्पष्ट रूप से राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 के बिन्दु संख्या 2(i) से कवर्ड होने से प्रार्थी राजस्व की निगरानी अस्वीकार की जाती है।

31



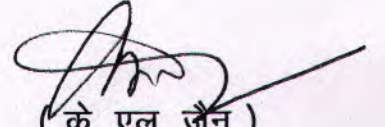
लगातार.....9

19. उपरोक्त विवेचन अनुसार प्रार्थी मैसर्स पेसिफिक एकेडमी ऑफ हायर एज्युकेशन की निगरानी भूमि के मूल्यांकन एवं डेप्रिशियेशन के बिन्दु पर स्वीकार की जाती है तथा प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है, किन्तु प्रार्थी की निगरानी की यह प्रार्थना अस्वीकार की जाती है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन "असिंचित" कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर से किया जावे। उक्तानुसार प्रकरण का निस्तारण करते हुए यह भी निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी पेसिफिक एकेडमी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध कर बोर्ड में निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशि नियमानुसार प्रार्थी को लौटाई जावे।

20. निर्णय सुनाया गया।


31.8.2018

(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य


(के. एल. जैन)
सदस्य