

سپریم کورٹ رپورٹس (1997) SUPP. 5 ایس سی آر

سورت ٹیکسٹائل مارکیٹ کو آپریٹو
شاپس اینڈ ویسٹ ہاؤسز سوسائٹی لمیٹڈ، سورت

بنام
سورت شہر کی میونسپل کارپوریشن

25 نومبر 1997

[ڈاکٹر اے۔ ایس۔ آنند اور ایس۔ راجندر بابو، جسٹسز]

بمبئی پرنشل میونسپل کارپوریشن ایکٹ، 1949: دفعہ 2(1A) اور 411۔

بلدیہ۔ جائیداد ٹیکس کی وصولی۔ سالانہ قیمت کا تعین۔ اپیل کنندہ کی طرف سے پٹے پر لی گئی زمین۔
معاشرہ۔ اس پر تعمیر کی گئی عمارت۔ عمارت کی 14 ویں منزل پر واقع گردشی ریستوراں۔ اپیل کنندہ نے
گردشی ریستوراں چھوڑ دیا۔ لفٹ ریستوراں کے استعمال کے لئے فراہم کی گئی۔ لفٹ خاص طور پر گردشی
ریستوراں میں آنے والے گاہکوں کے استعمال کے لئے ہے۔ گردشی ریستوراں میں آنے والے گاہکوں سے
1 روپے فی کس کے حساب سے وصول کیے جانی والی قیمت۔ آمدنی کا 50 فیصد شامل کرنا۔ اپیل کنندہ کو گردشی
ریستوراں کی سالانہ تخمیناً قیمت میں وصول کیا گیا۔ تشخیصی آرڈر کو چیلنج۔ اتھارٹی کے ساتھ ساتھ اپیلیٹ اتھارٹی کی
طرف سے برقرار رکھا گیا حکم۔ عدالت عالیہ کی جانب سے مسترد شدہ تشخیص کو چیلنج کرنے والی عرضی۔ اپیل۔
منعقدہ، ریستوراں کے لئے فراہم کی گئی لفٹ عمارت کا لازمی حصہ تھی۔ میونسپل کارپوریشن نے اپیل کنندہ کو
حاصل ہونے والی آمدنی کا 50 فیصد سالانہ تخمیناً قیمت میں شامل کرنے کا جواز پیش کیا۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1597 آف 1991۔

1979 کے سی۔ اے۔ نمبر 1627 میں گجرات عدالت عالیہ کے 8.11.90 کے فیصلے اور حکم

سے۔

اپیل کنندہ کی طرف سے کے۔ جی۔ شاہ اور ایم۔ این۔ شروف۔

مدعا علیہ کی طرف سے ایس۔ کے۔ ڈھولکھیا، ایس۔ بی۔ نانک اور ایس۔ سی۔ پٹیل۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

یہ اپیل گجرات عدالت عالیہ کے 8 نومبر 1990 کے فیصلے اور حکم پر سوال اٹھاتی ہے اور مندرجہ ذیل حالات میں پیدا ہوتی ہے:

اپیل کنندہ گجرات کوآپریٹو سوسائٹیز ایکٹ 1961 کے تحت رجسٹرڈ کوآپریٹو سوسائٹی ہے۔ مدعا علیہ نے بمبئی پرائشل میونسپل کارپوریشن ایکٹ، 1949 (اس کے بعد ایکٹ) کے نام سے جانا جاتا ہے) کے تحت اپیل کنندہ کو سورت میونسپل کارپوریشن سے لیز پر لی گئی زمین پر سروے نمبر 95 اور 96، وارڈ نمبر 14، عمر واڑہ کے پائیکل پر اپیل کنندہ کے ذریعہ تعمیر کی گئی عمارت کے بارے میں اظہار وجوہ کا نوٹس جاری کیا۔ اپیل کنندہ نے مذکورہ مقام پر ٹیکسٹائل مارکیٹ تعمیر کی ہے۔ اپیل کنندہ نے مذکورہ نوٹس آف اسمنٹ پر اعتراضات دائر کیے۔ اعتراضات سننے کے بعد جانچ کی کارروائی کو حتمی شکل دی گئی اور اپیل کنندہ کو مطلع کیا گیا۔ جواب دہندہ نے جائزہ کی کارروائی کو حتمی شکل دیتے ہوئے اپیل کنندہ کی آمدنی کا 50 فیصد حصہ گردشی ریسٹورنٹ کی کرایہ کی قیمت میں شامل کرتے ہوئے کہا کہ اپیل کنندہ کو لفٹ سے آمدنی حاصل ہوتی ہے جو گراؤنڈ فلور سے 14 ویں منزل تک زائرین کو لے جانے کے لئے فراہم کی جاتی ہے، جہاں گھومنے والا ریسٹوراں واقع ہے۔ تشخیص کے حکم کو میونسپل اسمنٹ اپیل کے ذریعے سورت کے فاضل سول جج (سینئر ڈویژن) کی عدالت میں چیلنج کیا گیا تھا۔ 26 اگست 1977 کے ایک حکم کے ذریعے اپیلیٹ اتھارٹی نے یہ کہتے ہوئے اپیل مسترد کر دی کہ اپیل گزار نے لفٹ کی سہولت کے ساتھ گھومنے والے ریسٹوراں کو چھوڑ دیا تھا اور اس لفٹ کو استعمال کر کے گھومنے والے ریسٹوراں میں آنے والے گاہکوں سے ایک روپیہ فی شخص

کے حساب سے وصول کیے جانے والے چارجز کو کرایہ کی قیمت میں شامل کیا جانا تھا۔ اس کے بعد اپیل کنندہ نے 26 اگست 1977 کے فیصلے اور حکم کے خلاف ایکٹ کی دفعہ 411 کے تحت باقاعدہ سول اپیل دائر کی۔ دوسری اپیل خارج کر دی گئی اور 18 اکتوبر 1979 کو پہلی اپیلیٹ کورٹ کے فیصلے اور حکم کی توثیق کر دی گئی۔ اس کے بعد اپیل کنندہ نے آئین ہند کے آرٹیکل 226/227 کے تحت گجرات عدالت عالیہ میں ایک عرضی درخواست دائر کی جس میں سورت کے فاضل ایڈیشنل اسٹنٹ جج کے ذریعہ ریگولر سول اپیل میں 18 اکتوبر 1979 کے فیصلے اور حکم کو چیلنج کیا گیا تھا۔ عرضی درخواست بھی 8 نومبر 1990 کو خارج کر دی گئی۔ لہذا یہ اپیل خصوصی چھٹی کے ذریعے کی گئی ہے۔

اس اپیل میں بنیادی سوال جس پر غور کرنے کی ضرورت ہے وہ یہ ہے کہ کیا اپیل کنندہ لفٹ کے استعمال کے لئے فی کس 1 روپے کی شرح سے جو چارجز وصول کرتا ہے اسے مدعا علیہ میونسپل کارپوریشن کے ذریعہ پراپرٹی ٹیکسوں کی گنتی کے مقصد سے عمارت کی 14 ویں منزل پر واقع گھومنے والے ریسٹوراں کی کرایہ کی قیمت میں شامل کیا جاسکتا ہے؟

اس سوال کا جواب دینے کے لئے یہ مناسب ہوگا کہ سب سے پہلے 'سالانہ تخمیناً قیمت' کی تعریف کا حوالہ دیا جائے۔ اس ایکٹ کے دفعہ 2 (1) میں 'سالانہ تخمیناً قیمت' کی وضاحت کی گئی ہے، جس کا متعلقہ حصہ درج ذیل ہے:

'سالانہ تخمیناً قیمت' کا مطلب ہے:

(i) یکم اپریل 1970ء سے پہلے کسی بھی مدت کے سلسلے میں، سالانہ کرایہ جس کے لئے کوئی عمارت یا زمین یا احاطہ، جس میں فرنیچر یا مشینری شامل ہے یا اس پر موجود ہے، بمبئی ریٹنس، ہوٹل اینڈ لاجنگ ہاؤس ریٹس کنٹرول ایکٹ، 1947 (بمبئی LVII آف 1947) کے تحت نافذ العمل نہیں تھا، اس کے استعمال کے حوالے سے معقول طور پر سالہا سال اجازت دینے کی توقع کی جاتی تھی۔

(ii) کسی بھی دوسری مدت کے سلسلے میں، جس سالانہ کرایہ کے لئے کوئی عمارت یا زمین یا احاطہ، جس میں فرنیچر یا مشینری شامل ہے یا اس میں یا اس پر موجود ہے، اس کے استعمال کے حوالے سے سال بہ سال ادا کرنے کی توقع کی جاسکتی ہے۔

اور اس میں وہ تمام ادائیگیاں شامل ہوں گی جو کسی ایسے شخص (مالک کے علاوہ) کی طرف سے مالک کو کی گئی ہوں گی جو قبضے، ٹیکسوں، انشورنس یا اس سے متعلق دیگر چارجز کی وجہ سے عمارت یا زمین یا احاطے پر قبضہ کرتی ہے۔

عدالت عالیہ نے نوٹ کیا کہ جو لفٹ فراہم کی گئی تھی اور اسے 14 ویں منزل پر جانے کے لئے استعمال کیا جانا تھا، وہ صرف گردش ریستوراں کے استعمال کے لئے تھی اور، لہذا، وہ لفٹ ایک خصوصی راستے یا گردش ریستوراں تک رسائی کی نوعیت میں تھی۔ عدالت عالیہ کے مطابق:

یہ واضح ہے کہ اس لفٹ کا مقصد 14 ویں منزل پر گردش ریستوراں میں جانے کے لئے ایک خصوصی راستہ تھا اور اسے ایکٹ کے تحت میونسپل ٹیکس عائد کرنے کے تناظر میں دیکھا جانا چاہئے۔ گھومتے ہوئے ریستوراں تک اس طرح کے خصوصی راستے کی فراہمی کا موازنہ خدمات فراہم کرنے یا عمارت میں کرایہ داروں کو گرم پانی فراہم کرنے کی سہولیات فراہم کرنے سے نہیں کیا جاسکتا ہے۔

عدالت عالیہ نے اپنے سامنے پیش کردہ مختلف فیصلوں کا حوالہ دینے کے بعد درست نتیجہ اخذ کیا کہ ریستوراں کے لئے فراہم کی گئی لفٹ عمارت کا ایک لازمی حصہ تھی اور اس نتیجے کی بنیاد پر مدعا علیہ کار پوریشن لفٹ کے استعمال کے ذریعے اس راستے کے سلسلے میں ٹیکس عائد کرنے کا حق دار تھا کیونکہ یہ 14 ویں منزل تک رسائی کی عمارت کا ایک لازمی حصہ تھا۔

یہ لفٹ جو 14 ویں منزل پر گردش ریستوراں میں جانے کے خواہشمند گاہکوں کے استعمال کے لئے فراہم کی گئی ہے وہ خاص طور پر گردش ریستوراں میں آنے والے گاہکوں کے استعمال کے لئے ہے۔ اس

موقف کو اپیل کنندہ سوسائٹی کے ممبر جناب ڈی پی دلانی نے تسلیم کیا ہے، جن سے گواہ کے طور پر پوچھ گچھ کی گئی تھی۔ انہوں نے واضح طور پر اعتراف کیا کہ گردشی ریستوراں کو لیز پر اس سمجھ کے ساتھ دیا گیا تھا کہ اسے لفٹ کی علیحدہ سہولت دی جائے گی اور ”لفٹ صرف ریستوراں کے لئے فراہم کی جاتی ہے“۔ اس ثبوت سے یہ واضح ہوتا ہے کہ لفٹ کی سہولت کو عمارت کا لازمی حصہ سمجھا جانا ضروری تھا اور ایسا ہونے کی وجہ سے، مدعا علیہ کو اپیل کنندہ کو حاصل ہونے والی آمدنی کا 50 فیصد سالانہ تخمیناً قیمت میں شامل کرنے کا جواز تھا۔ اپیل کنندہ کے فاضل وکیل سے اتفاق کرنا ممکن نہیں ہے کہ لفٹ کی فراہمی ایک آرام یا خدمت کی نوعیت میں تھی۔ اگرچہ عمارت کے رہائشیوں کے فائدہ مند استعمال کے لئے ایک آرام یا خدمت کو بھی سمجھا جاسکتا ہے، لیکن جہاں تک عمارت کا تعلق ہے تو عمارت کے ایک حصے کے لئے خصوصی راستے کی فراہمی ایک لازمی اور لازمی حصہ ہے۔ تاہم اپیل کنندہ کے وکیل نے کہا کہ لفٹ صرف گھومتے ہوئے ریستوراں میں آنے والے گاہکوں کے لئے نہیں ہے بلکہ ان زائرین کے لئے بھی ہے جو مشاہدے کی گیلری میں جانے کا ارادہ رکھتے ہیں / اس دلیل میں مسٹر دلانی کے ثبوت کی وجہ سے کوئی حقیقت نہیں ہے جس کا ہم پہلے ہی حوالہ دے چکے ہیں۔ یہ ثبوت واضح طور پر ظاہر کرتے ہیں کہ لفٹ صرف ریستوراں کے استعمال کے لئے تھی اور، لہذا، اب اپیل کنندہ کے منہ میں یہ درخواست نہیں ہے کہ لفٹ مشاہدے کی گیلری میں آنے والے افراد کے استعمال کے لئے بھی تھی۔ لہذا، عمارت کے اس طرح کے لازمی حصے کے سلسلے میں پراپرٹی ٹیکس کارپوریشن کے ذریعہ وصول کرنے کی ضرورت تھی۔ فاضل وکیل ٹیکس کی مقدار پر سوال نہیں اٹھاتے۔

معاملے کے اس نقطہ نظر میں، ہم دیکھتے ہیں کہ عدالت عالیہ نے عرضی درخواست کو خارج کرنے میں کوئی غلطی نہیں کی، تشخیص کے حکم کے ساتھ ساتھ اپیلیٹ حکام کے احکامات کو بھی برقرار رکھا۔ ہمیں اس اپیل میں کوئی خوبی نظر نہیں آتی جو نتیجتاً ناکام ہو جاتی ہے اور خارج کر دی جاتی ہے لیکن اخراجات کے بارے میں کسی حکم کے بغیر۔

ٹی این اے

اپیل خارج کر دی گئی۔