

سپریم کورٹ رپورٹس (1999) SUPP. 1 ایس سی آر

نوٹیفکیشن ڈائری کمیٹی ننگل ٹاون شپ

بنام

بھاکرا میٹروپولیٹن بورڈ، چندری گڑھ اور دیگر ان

14 اگست 1999

[ڈی۔ پی۔ وادھوا اور ایم۔ بی۔ شاہ، جسٹسز]

بلدیات:

پنجاب میونسپل ایکٹ، 1911 - دفعہ 3(2) - محصول جائیداد - 'عمارت' - محصول مکان وصول کرنے کے لئے 'عمارت' کے طور پر لیے گئے ایک بلاک میں ایک دوسرے سے متصل بنگلوں کی ایک قطار کی سالانہ کرایہ کی قیمت - اپریل میں - 'عمارت' میں انسانی رہائش کے لئے کوئی بھی گھر شامل ہے - ہر بنگلہ ایک 'عمارت' ہے اور الگ سے ٹیکس لگانے کے قابل ہے۔

مدعا علیہ بورڈ نے اپنے ملازمین کی رہائش کے لئے متعدد رہائشی مکانات تعمیر کیے - مختلف بلاکس میں ایک دوسرے سے متصل گھروں کی قطاریں ہیں، لیکن ہر بنگلے کی الگ چار دیواری ہوتی ہے جس میں گھر کے الگ الگ نمبر ہوتے ہیں اور مختلف ملازمین کو الاٹ کیے جاتے ہیں۔

اس سے پہلے اپریل کنندہ کھیٹی ہر گھر کے لیے الگ الگ طے شدہ سالانہ قیمت کی بنیاد پر محصول مکان کا جائزہ لیتی تھی - تاہم 1977-78 کے دوران اپریل کنندہ کھیٹی نے پورے بلاک کو ایک 'عمارت' سمجھا اور 23 دسمبر 1976 کے پنجاب حکومت کے نوٹیفکیشن کے تحت 'عمارت' کی سالانہ کرایہ کی قیمت کے 15 فیصد پر محصول مکان کی اضافی شرح عائد کی۔

مدعا علیہ بورڈ نے کھٹی کے سامنے دلیل دی کہ وہ محصول مکان سے مستثنیٰ ہے کیونکہ ہر گھر/ یونٹ کی سالانہ کرایہ کی قیمت نوٹیفیکیشن میں بیان کردہ قابل ٹیکس رقم سے کم ہے۔ تاہم کھٹی نے اعتراضات مسترد کر دیے اور ڈپٹی کمشنر کے سامنے دائر اپیل مسترد کر دی گئی۔

عدالت عالیہ کے واحد جج نے بورڈ کی رٹ پٹیشن منظور کر لی اور عدالت عالیہ کے ڈویژن بیچ نے اپیل میں اس حکم کی توثیق کی۔

اس اپیل میں اپیل کنندہ کھٹی نے موقف اختیار کیا کہ صرف ایک عمارت ہے جسے ذیلی تقسیم کیا گیا تھا اور چونکہ ایک مالکانہ حق دار تھا اس لیے محصول مکان درست طریقے سے لگایا گیا۔

اپیلوں کو مسترد کرتے ہوئے یہ عدالت

منعقدہ: 1.1.1. اپیل کنندہ کھٹی نے ایک بلاک میں تمام بنگلوں کو ایک ساتھ جمع کرنے اور محصول مکان کے تعین کے لئے سالانہ کرایہ کی قیمت طے کرنے کے مقصد سے اسے 'عمارت' قرار دینے کا جواز پیش نہیں کیا۔ کسی ملازم کی رہائش کے لئے ہر بنگلہ 'عمارت' کی تعریف کے اندر آتا ہے اور محصول مکان لگانے کے مقاصد کے لئے الگ سے اس کی قدر کی جائے گی۔ [21-بی-سی-ڈی]

1.2. 'عمارت' سے مراد کوئی بھی گھر ہے جس کا مقصد انسانوں کی رہائش ہے۔ صرف اس لئے کہ کچھ بنگلوں کی ایک مشترکہ چار دیواری ہوتی ہے، حالانکہ ہر ایک دوسرے کو الگ کرتا ہے اور ہر ایک کو الگ الگ ملازمین کو الاٹ کیا جاتا ہے، اس کا مطلب یہ نہیں ہوگا کہ بنگلہ ایک گھر نہیں رہے گا۔ [21-اے-بی]

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 34-3830 وغیرہ آف 1990ء۔

1989 کے سی ڈیلو نمبر 30-5528، 88-5487 میں پنجاب اور ہریانہ عدالت عالیہ کے فیصلے اور حکم سے۔ 14.12.89

اپیل کنندہ کی طرف سے محترمہ کامنی جیسوال۔

دھر و مہتا۔ ایس کے مہتا۔ جواب دہندگان کی جانب سے فضیلین نعم اور محترمہ شو بھا۔

عدالت کا فیصلہ بذریعہ سنایا گیا:

ڈی پی وادھوا، جسٹس۔ ان ایپلوں میں یہ سوال زیر غور آتا ہے کہ کیا اپیل کنندہ نوٹیفائیڈ ایریا کھیٹی پنجاب میونسپل ایکٹ 1911 (مختصر طور پر ایکٹ) کے تحت محصول مکان لگانے کے مقصد سے ایک بلاک میں کوارٹرز کی سالانہ قیمت کا اندازہ لگانے میں قانونی طور پر درست تھی۔ یہ سوال ایکٹ میں لفظ 'عمارت' کی تشریح پر اٹھتا ہے۔

اس قانون کی دفعہ 3 کی شق (2) کے تحت 'عمارت' کی تعریف کی گئی ہے جس کا مطلب ہے 'کوئی بھی دکان، گھر، جھونپڑی، آوٹ ہاؤس، شیڈ یا مستحکم، چاہے وہ انسانی رہائش کے مقصد کے لیے استعمال ہو یا کسی اور مقصد کے لیے استعمال ہو اور چاہے وہ میسنری، اینٹ بکڑی، کیچسٹ، مٹی، دھات یا کوئی اور مواد ہو اور اس میں دیوار اور کنواں شامل ہو۔

یہ سوال مندرجہ ذیل حالات میں پیدا ہوتا ہے۔

مدعا علیہ بورڈ (بھاکھر اینجمنٹ بورڈ) پنجاب ری آرگنائزیشن ایکٹ، 1966 کی دفعہ 79 کے تحت مرکزی حکومت کے ذریعہ تشکیل دیا گیا ہے۔ بورڈ مختلف کاموں کے انتظام، دیکھ بھال اور آپریشن کے لئے تشکیل دیا گیا تھا جیسا کہ سیکشن میں بیان کیا گیا ہے۔ ان کاموں میں بھاکر ایم اور ریزروائر اور پاور ہاؤس شامل تھے۔ پنجاب ری آرگنائزیشن ایکٹ کے تحت بورڈ کو سونپے گئے کاموں کی تعمیر، دیکھ بھال اور آپریشن کے لئے بورڈ نے نانگل ٹاون شپ میں متعدد رہائشی مکانات تعمیر کیے تاکہ پاور ہاؤسز میں کام کرنے والے افسران، عملے اور کارکنوں کو رہائشی رہائش فراہم کی جاسکے۔ رہائشی رہائش میں مختلف زمسروں کے افسران اور ملازمین کے لئے مختلف قسم کے بنگلے اور کوارٹرز شامل تھے۔ ہر بنگلے اور کوارٹر کی الگ الگ چار دیواری ہوتی ہے

اور یہ ایک کمپیکٹ یونٹ ہے جس میں الگ الگ اور الگ گھر نمبر ہوتے ہیں اور بورڈ کے ہر افسر اور ملازم کو الاٹ کیا جاتا ہے۔ مختلف بلاکس میں کوارٹرز/بنگلوں کی قطاریں ہیں جن میں سے ہر ایک ایک اور دوسرے سے متصل ہے لیکن ایک الگ شناختی نشان اور اپنے آپ میں ایک مکمل اکائی ہے۔

اس سے پہلے ہسرنگلے/کوارٹر کا محصول مکان میں تخمینہ ان بنگلوں/کوارٹروں کے لئے الگ سے طے شدہ سالانہ قیمت کی بنیاد پر لگایا گیا تھا جیسا کہ ایکٹ کی دفعہ 3 میں فراہم کیا گیا ہے۔ تاہم، کمیٹی نے 1977-78 کے لئے محصول مکان کے مقاصد کے لئے سالانہ قیمت میں اضافہ کیا اور پورے بلاک کو ایک عمارت سمجھا اور ایکٹ کی دفعہ 63 کے مطابق سالانہ کرایہ کی قیمت کے 15 فیصد پر محصول مکان کی اضافی شرح عائد کی۔ بعد کے سالوں میں بھی کمیٹی نے اسی بنیاد پر بورڈ پر بل اٹھائے۔

پنجاب حکومت کے محکمہ بلدیات پنجاب کی جانب سے 23 جنوری 1976 کو جاری ہونے والے نوٹیفکیشن کے تحت ایکٹ کی دفعہ 242 کی ذیلی شق (1) کی شق (اے) کے تحت حکومت پنجاب نے نوٹیفائیڈ ایریا کمیٹی ننگل ٹاون شپ کی حدود میں ایک ایسا ٹیکس عائد کیا جو عمارت کے مالک کی جانب سے شیڈول میں متعین کردہ شرح پر ادا کیا جاتا ہے۔ یہ شیڈول درج ذیل ہے:

نمبر شمار	جائیداد کی تفصیل	ٹیکس کی شرح
1.	سالانہ کرایہ کی قیمت والی عمارت اور زمینیں	-
(i)	840 روپے سے زیادہ نہیں	کوئی ٹیکس نہیں
(ii)	840 روپے سے زیادہ لیکن	
	1800 روپے سے زیادہ نہیں	12+ فیصد
(iii)	800,1 روپے سے زیادہ	15 فیصد

اب جب کمیٹی نے محصول مکان ضم شدہ کوارٹروں یا ایک دوسرے سے ملحقہ بنگلوں کو ایک عمارت کے طور پر پیش کرنے کا بل اٹھایا تو بورڈ نے اس پر اعتراض کرتے ہوئے کہا کہ اس کے ملازمین کے زیر قبضہ ہر انفرادی کوارٹر/بنگلے کو الگ الگ سمجھا جائے گا اور جس عمارت کا سالانہ کرایہ 840 روپے سے زیادہ نہ ہو اسے

محصول مکان سے مستثنیٰ قرار دیا جائے گا۔ بورڈ کے اعتراضات کو کھٹی نے مسترد کر دیا۔ اس کے بعد بورڈ نے ایکٹ کی دفعہ 84(1) کے تحت ڈپٹی کمشنر روپڑ کے سامنے ڈیمانڈ بل کو کالعدم قرار دینے اور منسوخ کرنے اور بورڈ سے وصول کردہ اضافی ٹیکس کی واپسی کے لئے اپیل دائر کی۔ بورڈ نے احتجاج کے تحت ادائیگی کی تھی۔ تاہم اس اپیل کو ڈپٹی کمشنر نے مسترد کر دیا تھا۔

اس کے بعد بورڈ نے پنجاب اور ہریانہ عدالت عالیہ میں ایک رٹ پٹیشن دائر کی جس میں کھٹی کے جائزے کو چیلنج کیا گیا۔ ایک فاضل جج نے رٹ پٹیشن منظور کر لی۔ ان کا خیال تھا کہ ہر علیحدہ رہائشی یونٹ ایک عمارت ہوگی اور اسے محصول مکان لگانے کے مقصد سے اس طرح سمجھا جائے گا اور ایسا کرتے وقت ہر علیحدہ یونٹ کی سالانہ کرایہ کی قیمت کو مد نظر رکھنا ہوگا۔ اب یہ وہ کھٹی تھی جس نے ناراضی محسوس کی اور عدالت عالیہ میں لیٹر پیٹنٹ اپیل دائر کی۔ اس فیصلے کو مسترد کر دیا گیا تھا اور فاضل واحد جج کے حکم کی توثیق کی گئی تھی۔ پھر بھی ناراض اپیل کنندہ نے اس عدالت کی اجازت حاصل کرنے کے بعد یہ اپیل دائر کی۔

یہ یقینی طور پر کھٹی کے لئے مناسب ہے کہ وہ ایک بلاک کے تمام کوارٹرز یا بنگلوں کو ایک عمارت کے طور پر غور کرے کیونکہ اس سے سالانہ قیمت میں اضافہ ہوگا جس کے نتیجے میں مذکورہ شیڈول کے مطابق محصول مکان کی زیادہ رقم ہوگی۔ کھٹی کی وکیل محترمہ جیسوال نے دلیل دی کہ صرف ایک عمارت ہے جسے مختلف افراد کو دینے کے باوجود ذیلی تقسیم کیا گیا ہے۔ انہوں نے کہا کہ اگرچہ مختلف قابضین موجود ہیں، لیکن مالکانہ حق رکھنے کا حتمی ذریعہ بورڈ ہے اور کھٹی نے عمارت پر اجتماعی طور پر محصول مکان عائد کرنے کا جواز پیش کیا ہے۔ انہوں نے کہا کہ یہ کھٹی کو فیصلہ کرنا ہے کہ کوارٹرز کے بلاک ایک عمارت تشکیل دیتے ہیں یا نہیں۔ آخر میں یہ عرض کیا گیا کہ بورڈ خود اس عمارت کا مالک نہیں ہے کیونکہ اس کی ملکیت ریاست پنجاب کے پاس ہے اور بورڈ صرف اس عمارت کا قابض ہے جو اسے اپنے عملے کے قبضے کے لئے دی گئی تھی اور ان کے ایک قابض ہونے کی وجہ سے پورے بلاک کو ایک عمارت کے طور پر دیکھا جاسکتا ہے۔

ہمیں نہیں لگتا کہ کھٹی اپنے نقطہ نظر میں صحیح ہے۔ اگر ہم 'عمارت' کی تعریف کا حوالہ دے سکتے ہیں، تو اس سے مراد کوئی بھی گھر ہے جو انسانی رہائش کے مقصد کے لئے استعمال ہوتا ہے۔ موجودہ معاملے میں 'گھڑکی' اصطلاح کا مطلب ایک رہائشی گھر ہوگا جس کا مقصد انسانی رہائش کے لئے ہے۔ اس میں کوئی اختلاف نہیں ہے

کہ ہر کوارٹر یا بنگلہ ایک علیحدہ ملازم کو الاٹ کیا جاتا ہے جو اپنی فیملی کے ساتھ وہاں رہتا ہے۔ صرف اس لئے کہ کچھ کوارٹروں یا کچھ بنگلوں میں ایک دوسرے کو الگ کرنے والی مشترکہ دیوار ہے اس کا مطلب یہ نہیں ہے کہ وہ کوارٹر یا بنگلہ ایک گھر بن کر رہ جائے گا۔ ایک گھر رہنے یا رہنے کی جگہ ہے۔ اس تجویز کو قبول کرنا مشکل ہے کہ ایک قطار میں کوارٹرز میں مشترکہ دیواریں ہیں حالانکہ ہر ایک دوسرے کو الگ کرتی ہے اس کا مطلب سالانہ قیمت تک پہنچنے کے مقصد سے ایک عمارت ہوگی۔ ہمیں نہیں لگتا کہ ہمارے لئے یہ کہنے کے لئے کسی دسیل کی ضرورت ہے کہ بورڈ کے ملازمین کی رہائش کے لئے ایسا ہر کوارٹر یا بنگلہ 'عمارت' کی تعریف کے اندر آئے گا۔ ہمیں لگتا ہے کہ کھٹی کا موقف غیر مناسب ہے۔ صرف زیادہ آمدنی حاصل کرنے کے لیے کھٹی اپنا موقف تبدیل نہیں کر سکی اور 'عمارت' کی اصطلاح کی تشریح نہیں کر سکی جو ناقابل فہم ہے۔ کھٹی نے تمام کوارٹرز/بنگلوں کو ایک بلاک میں جمع کرنے اور اسے 'عمارت' قرار دینے کا کوئی جواز پیش نہیں کیا۔

اس کے مطابق ان ایپلوں کو اخراجات کے ساتھ مسترد کر دیا جاتا ہے۔ عدالت عالیہ کے فیصلے کی توثیق کی جاتی ہے۔ جب اس عدالت نے اجازت دی تو عدالت عالیہ کے متنازعہ فیصلے پر عمل درآمد پر روک لگا دی گئی۔ ان ایپلوں کو خارج کرنے کے ساتھ ہی حکم امتناع ختم ہو جاتا ہے اور اگر اس دوران بورڈ کی جانب سے کھٹی کو کوئی اضافی رقم ادا کی گئی ہے تو کھٹی اسے دو ماہ کے اندر بورڈ کو واپس کر دے گی۔

ایس کے

اپیلیٹس خارج کر دی گئیں۔