

از عدالتِ عظمیٰ

میونسپل کارپوریشن آف دہلی و دیگر

بنام

شری نریش کمار و دیگران

تاریخ فیصلہ: 10 مارچ، 1997-

[بی۔ پی۔ جیون ریڈی اور کے۔ ایس۔ پرپورن، جسٹس صاحبان۔]

دہلی میونسپل کارپوریشن ایکٹ، 1957: دفعہ 115(4)(c)۔

جملہ سازی "رہائشی مکانات" - کا دائرہ کار - عام ٹیکس - کالیوی - قرار پایا کہ: زرعی زمینوں پر، اس کے اوپر یا اس کے بیچ میں واقع مکانات، جو عام ٹیکس سے مستثنیٰ نہیں ہیں - یہ کہ اس طرح کے رہائشی گھر پر صرف کبھی کبھار اور صرف زرعی کارروائیوں سے منسلک مقاصد کے لیے قبضہ کیا جاتا تھا، کوئی فرق نہیں پڑتا۔

"رہائشی مکانات" - ملحقہ زمین کا معاملہ - اس کے لازمی حصے کے طور پر - عام ٹیکس کے محصولات کے لیے - اتنی ملحقہ زمین جس کی رہائشی مکان کے مناسب اور سہل استعمال کے لیے ضرورت ہو، اسی حیثیت سے شمار کی جانی چاہیے - اس طرح کی ملحقہ زمین کی حد ہر معاملے میں فیصلہ کرنے کے لیے حقیقت کا سوال ہے۔

زرعی آراضی - قرار پایا کہ: کوئی خاص زمین زرعی آراضی تھی یا نہیں، یہ ہر معاملے کے حقائق اور حالات میں فیصلہ کرنے کے لیے حقیقت اور قانون کا ایک مخلوط سوال تھا۔

الفاظ اور جملے:

"رہائشی گاہ"، "گھر" اور "فارم ہاؤس" - کے معنی - دہلی میونسپل کارپوریشن ایکٹ، 1957 کی دفعہ 115(4)(c) کے تناظر میں۔

مدعا علیہ زمین کے ایک ٹکڑے کا مالک تھا جس پر وہ زرعی کام کرتا تھا۔ مدعا علیہ نے مذکورہ زمین پر ایک عمارت تعمیر کی، جس پر اس کا قبضہ مستقل بنیادوں پر نہیں تھا بلکہ صرف کبھی کبھار زرعی کاموں سے متعلق مقاصد کے لیے تھا۔

اپیل کنندہ کارپوریشن نے دہلی میونسپل کارپوریشن ایکٹ، 1957 کی دفعہ 115(4)(c) کے تحت مذکورہ عمارت پر عام ٹیکس عائد کیا۔ مدعا علیہ نے عدالت عالیہ کے سامنے ایک رٹ پٹیشن دائر کی جس میں کہا گیا کہ مذکورہ عمارت "رہائشی مکان" ہونے کے باوجود ایکٹ کی دفعہ 115(4)(c) کے تحت عام ٹیکس مستثنیٰ ہے۔ عدالت عالیہ نے اس عرضی کو منظور کرتے ہوئے کہا کہ یہ چھوٹ ان عمارتوں یا فارم ہاؤسوں پر بھی لاگو ہوتی ہے جو کافی حد تک استعمال ہوتے ہیں، اگر نہ صرف زرعی مقاصد کے لیے۔ لہذا یہ اپیل۔

اپیل کی اجازت دیتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ: 1.1. دہلی میونسپل کارپوریشن ایکٹ، 1957 کی دفعہ 115(4)(c) "رہائشی مکانات" کو زرعی زمینوں اور عمارتوں کے دائرہ کار سے خارج کرتی ہے۔ ایک بار جب یہ "رہائشی مکان" ہو جاتا ہے تو یہ مستثنیٰ زمرے کے دائرہ کار سے باہر ہوتا ہے۔ جس سیاق و سباق میں "رہائشی مکانات" کا بیان محاورہ ہوتا ہے اس سے ظاہر ہوتا ہے کہ زرعی زمینوں پر، اس کے اوپر یا اس کے درمیان واقع رہائشی مکانات کو بھی "زرعی زمینوں اور عمارتوں" کے مستثنیٰ زمرے سے خارج کرنے کی کوشش کی گئی تھی۔ ایک رہائشی مکان پر زراعت کرنے والے افراد یعنی زرعی عمل کو جاری رکھنے یا نگرانی کرنے کے لیے بھی قبضہ کر سکتے ہیں۔ لیکن دفعہ 115(4)(c) کے مطابق "رہائشی مکان" کو زرعی عمارتوں کے زمرے سے خارج کر دیا گیا ہے۔ یہاں تک کہ اگر یہ کہنا ممکن ہے کہ "زرعی عمارت" میں ایک رہائشی مکان، پھر بھی اسے خاص طور پر قانون کے ذریعہ زرعی عمارتوں کی تہ سے خارج کر دیا گیا ہے۔ عدالت عالیہ نے یہ فیصلہ دیتے ہوئے غلطی کی کہ چھوٹ کا اطلاق عمارتوں یا فارم ہاؤسوں پر بھی ہوتا ہے جو کافی حد تک استعمال ہوتے ہیں، اگر نہ صرف زرعی مقاصد کے لیے۔ عدالت عالیہ کی طرف سے تیار کردہ معیار کے اطلاق سے "زرعی عمارتوں" اور "رہائشی مکانات" کے درمیان فرق ختم ہو جائے گا جن کا دفعہ 115(4)(c) میں ایک ساتھ ذکر کیا گیا ہے۔

1.2. مدعا علیہ کی کبھی کبھار (باقاعدہ قبضے کے مقابلے میں) قبضے کی دلیل کی کوئی طاقت نہیں ہے، کیونکہ یہ ضروری نہیں ہے کہ اگر کسی مکان کو رہائشی مقاصد کے لیے ڈھال لیا جائے تو اسے اصل میں رہائش پذیر ہونا چاہیے۔

ٹاٹا انجینئرنگ اینڈ لوکو موٹو کمپنی لمیٹڈ بنام دی گرام پنچایت، پمپری واگھرے، [1976] 4 ایس ایس سی 177، پر انحصار کیا۔

ڈینیل بنام کولسٹنگ، 135 ای آر 53، حوالہ دیا گیا۔

2. وہ ملحقہ زمین جو رہائشی مکان کے مناسب اور سہل استعمال کے لیے ضروری ہو، عام ٹیکس کے نفاذ کے لیے رہائشی مکان کا جزو لازم تصور کی جانی چاہیے۔ اس طرح کی ملحقہ زمین کی حد ہر معاملے میں فیصلہ کرنے کے لیے حقیقت کا سوال ہے۔

3. کوئی خاص زمین زرعی آراضی ہے یا نہیں، یہ حقیقت اور قانون کا ایک مخلوط سوال ہے جس کا فیصلہ ہر معاملے کے حقائق اور حالات میں کیا جانا چاہیے۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 1834، سال 1997۔

سی۔ ڈبلیو۔ پی۔ نمبر 937، سال 1994 میں دہلی عدالت عالیہ کے مورخہ 2.12.94 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے مس مدھو تیو تیا اور رنبیر یادو۔

مدعا علیہان کے لیے مکمل مدگل۔

عدالت کا فیصلہ بی پی جیون ریڈی، جسٹس کی جانب سے سنایا گیا۔

اس اپیل میں دہلی میونسپل کارپوریشن ایکٹ 1957 کی دفعہ 115 کی ذیلی دفعہ (4) کی شق (ج) کی تشریح شامل ہے۔ ذیلی شق (4) دہلی میں 'تمام زمینوں اور عمارتوں' پر جو ٹیکس عائد کرتی ہے، اسے 'عام ٹیکس' کہا جاتا ہے، تاہم اس میں استثناء دیا گیا ہے 'زرعی زمینوں اور عمارتوں (سوائے رہائشی مکانات کے)' کو۔ سوال یہ ہے کہ کیا دہلی میونسپل کارپوریشن کے علاقے میں فارم ہاؤس "رہائشی مکانات" کے طور پر عام ٹیکس کے قابل ہیں۔

مدعالیہ گاؤں بجواسن، تحصیل مہرولی، نئی دہلی کی ریونیو اسٹیٹ میں تقریباً 13. میگھا کا مالک ہے۔ ان کے مطابق وہ اس پر زرعی کام کرتے ہیں۔ اس نے مذکورہ زمین پر ایک عمارت تعمیر کی، جس پر، اس کے مطابق، مذکورہ زمین پر زرعی کارروائیوں سے منسلک مقاصد کے لیے قبضہ کیا گیا ہے اور جس میں مدعالیہ اور اس کے کنبہ کے افراد جب بھی فارم پر جاتے ہیں تب رہتے ہیں۔ مدعالیہ کے مطابق، عمارت مزید مستقل بنیاد مزید قبضہ نہیں ہے بلکہ صرف کبھی کبھار جب وہ فارم کا دورہ کرتے ہیں۔ عدالت عالیہ کے سامنے مدعالیہ دلیل یہ تھی کہ چونکہ مذکورہ عمارت 13. میگھا کی مذکورہ حد تک کی جانے والی زراعت سے منسلک ہے، اس حقیقت کے باوجود کہ یہ ایک "رہائشی مکان" ہے، اسے دفعہ 115(4)(c) کے تحت ٹیکس مستثنیٰ ہے۔ دوسری طرف، کارپوریشن کا معاملہ یہ تھا کہ چونکہ مذکورہ عمارت دفعہ 115(4)(c) کے معنی میں ایک "رہائشی مکان" ہے، اس لیے یہ عام ٹیکس کے تابع ہے۔ کارپوریشن کے مطابق، اس بات سے کوئی فرق نہیں پڑتا کہ رہائش گاہ پر مستقل طور پر قبضہ کیا گیا ہے یا صرف کبھی کبھار۔ کارپوریشن کا کہنا ہے کہ اس بات سے بھی کوئی فرق نہیں پڑتا کہ رہائش گاہ پر ملحقہ زمینوں پر زراعت کے مقصد سے قبضہ کیا گیا ہے یا نہیں۔ کارپوریشن کا کہنا ہے کہ یہ کافی ہے کہ یہ ایک رہائشی یونٹ ہے۔ یہ قابل ٹیکس ہے۔ عدالت عالیہ نے کارپوریشن کی طرف سے درخواست کردہ دلیل کو قبول نہیں کیا ہے۔ عدالت عالیہ نے رائے دی ہے کہ رہائشی یونٹ کو عام ٹیکس سے مستثنیٰ قرار دیا گیا ہے اگر یہ بنیادی طور پر یا زیادہ تر قبضے میں ہے یا زرعی مقاصد کے لیے استعمال ہوتا ہے۔ عدالت عالیہ نے یہ کہا:

"لہذا ہمارا خیال ہے کہ جہاں تک دفعہ 115(4)(c) میں استثنیٰ کے توضیح کا تعلق ہے، امتحان یہ نہیں ہے کہ عمارتوں یا فارم ہاؤسوں کا استعمال صرف زرعی کاموں کے سلسلے میں کیا جاتا ہے۔ ہمارے خیال میں، مذکورہ چھوٹ "عمارتوں" یا فارم ہاؤسوں پر لاگو ہوتی ہے جو "کافی حد تک" استعمال ہوتے ہیں، اگر نہ صرف زرعی مقاصد کے لیے۔ اگر یہ معیار پورا ہو جائے تو عمارت یا فارم ہاؤس ٹیکس کے دائرہ کار سے خارج ہو جاتا ہے جہاں تک "رہائشی مکانات کے علاوہ" کے خارج شدہ الفاظ کا تعلق ہے، ہمارا ایک بار پھر یہ خیال ہے کہ عمارتوں یا فارم ہاؤسوں کو مکمل طور پر یا کافی حد تک "رہائشی مقاصد کے لیے استعمال کیا جانا چاہیے، یعنی ایک حد تک تسلسل اور استحکام کے ساتھ، اور نہ صرف یا کافی حد تک زرعی مقاصد کے لیے، تب ایسی عمارتیں ٹیکس کے دائرے میں آئیں گی۔ ہم "عمارتوں" یا فارم ہاؤسوں کے کسی تیسرے زمرے کا تصور نہیں کرتے جو اوپر بیان کردہ کسی ایک یا دوسرے زمرے میں نہیں آتے ہیں۔ تاہم یہ فرض کرتے ہوئے کہ ایسا کوئی درمیانی زمرہ پیدا ہوتا

ہے، ہمارا خیال ہے کہ چھوٹا کا دعویٰ کرنے والا شخص پر اپریٹی ٹیکس سے چھوٹ کا حقدار نہیں ہوگا جب تک کہ وہ یہ ثابت نہ کرے کہ عمارت مکمل طور پر یا کافی حد تک "زرعی مقاصد" کے لیے استعمال ہوتی ہے۔ کیا دی گئی عمارت کو کافی حد تک زرعی مقاصد کے لیے استعمال کیا جاتا ہے، یہ ایک سوال ہے جو ہر معاملے کے حقائق اور حالات پر منحصر ہے اور قانون کے عمومی اصولوں کے مطابق "زرعی مقاصد" کے الفاظ کے معنی کیا ہو سکتے ہیں۔"

احترام کے ساتھ ہم عدالت عالیہ سے متفق ہونے سے قاصر ہیں۔ شق (c) دفعہ 115 (4) کے تحت عائد کیے گئے ٹیکس سے زرعی زمینوں اور عمارتوں کو مستثنیٰ قرار دیتا ہے۔ شق (c) تاہم، اپنے اندر ایک رعایت پر مشتمل ہے۔ "رہائشی مکانات" کو زرعی زمینوں اور عمارتوں کے دائرہ کار سے خارج کر دیا گیا ہے۔ دوسرے لفظوں میں، ایک بار جب یہ "رہائشی مکان" ہو جاتا ہے تو یہ مستثنیٰ زمرے کے دائرہ کار سے باہر ہوتا ہے۔ جس سیاق و سباق میں "رہائشی مکانات" کا بیان محاورہ ہوتا ہے اس سے یہ ظاہر ہوتا ہے کہ زرعی زمینوں پر، اس کے اوپر یا اس کے درمیان واقع رہائشی مکانات کو بھی "زرعی زمینوں اور عمارتوں" کے مستثنیٰ زمرے سے خارج کرنے کی کوشش کی گئی تھی۔ زرعی عمارت ایک گودام ہو سکتا ہے جہاں زرعی پیداوار کو مال خانہ کیا جاتا ہے، یہ گودام ہو سکتا ہے یا یہ ایک ایسی عمارت ہو سکتی ہے جس میں زراعت کے مقاصد کے لیے استعمال ہونے والی مشینری موجود ہو۔ ایک رہائشی مکان پر زراعت کرنے والے افراد یعنی زرعی عمل کو جاری رکھنے یا نگرانی کرنے کے لیے بھی قبضہ کر سکتے ہیں۔ لیکن دفعہ 115 (4) (c) کے مطابق "رہائشی مکانات" کو زرعی عمارتوں کے زمرے سے خارج کر دیا گیا ہے۔ دوسرے لفظوں میں، اگرچہ یہ کہنا ممکن ہے کہ رہائش گاہ ایک "زرعی عمارت" ہے، پھر بھی اسے خاص طور پر قانون کے ذریعے زرعی عمارتوں کی تہہ سے خارج کر دیا گیا ہے۔ عدالت عالیہ کے ذریعے شامل معیار کے اطلاق سے "زرعی عمارتوں" اور "رہائشی مکانات" کے درمیان فرق ختم ہو جائے گا جن کا شق (c) میں ایک ساتھ ذکر کیا گیا ہے۔ زرعی عمارت ایک ایسی عمارت ہے جو بنیادی طور پر یا زیادہ تر زراعت کے مقصد کے لیے استعمال ہوتی ہے۔ اگر یہی امتحان رہائشی مکانات پر بھی لاگو کیا جائے تو رہائشی مکانات کو زرعی عمارتوں کے دائرہ کار سے خارج کرنے کے پیچھے کا مقصد اور مقصد ہی ختم ہو جائے گا۔ لہذا ہم کارپوریشن سے اتفاق

کرتے ہیں کہ ایک بار جب کوئی عمارت رہائش گاہ بن جاتی ہے تو مزید تفتیش کی ضرورت نہیں ہے کہ آیا اسے بنیادی طور پر یا بنیادی طور پر زرعی مقاصد کے لیے استعمال کیا جاتا ہے یا نہیں۔ یہ کافی ہے کہ یہ ایک رہائشی گھر ہے۔ یہ عام ٹیکس کے لیے قابل قبول ہو جاتا ہے۔ ایسا تب بھی ہو گا جب رہائش گاہ کسی کھیت کے بیچ میں واقع ہو یا کھیت کا حصہ ہو یا اسے "فارم ہاؤس" کہا جاسکتا ہے۔

جہاں تک کبھی کبھار (باقاعدہ قبضے کے برعکس) قبضے کی دلیل کا تعلق ہے، ہم ٹائٹل انجینئرنگ اینڈ لو کو موٹو کمپنی لمیٹڈ بنام دی گرام پنچایت، پمپری واگرے، [1976] 4 ایس سی سی 177 میں اس عدالت کے فیصلے کا حوالہ دے سکتے ہیں۔ پیراگراف 18 میں، مندرجہ ذیل بیان آتا ہے: "عام طور پر یہ کہا جاسکتا ہے کہ لفظ "گھر" ایک مستقل کردار کی ساخت ہے۔ یہ ساختی طور پر دوسرے مکانات سے پیش کیا جاتا ہے۔ یہ ضروری نہیں ہے کہ اگر کوئی مکان رہائشی مقاصد کے لیے ڈھال لیا گیا ہو تو اسے اصل میں ڈینیل بنام کولسٹنگ (1845) 14 ایل جے سی پی 70: 135 ای آر 53 دیکھیں۔ کوونٹ گارڈن میں ایک عمارت پہلے ایک رہائشی مکان تھی لیکن اسے پھلوں کی دکان کے مال خانہ اور دفاتر میں تبدیل کر دیا گیا تھا جس میں کوئی نہیں سوتا تھا اور متعلقہ قانون کی توضیحات کے تحت ریکٹر کی شرح تخمینہ کاری کے حوالے سے اسے "گھر" قرار دیا گیا تھا۔

اگلا سوال یہ ہے کہ اگر کوئی "رہائشی مکان" عام ٹیکس لگانے کے قابل نہیں ہے، تو ملحقہ زمین کا کتنا حصہ رہائشی مکان کا لازمی حصہ سمجھا جانا چاہیے۔ دوسرے لفظوں میں، سوال یہ ہے کہ آیا فارم ہاؤس کے ارد گرد یا اس سے متصل پوری زمین رہائش گاہ کے ساتھ عام ٹیکس کے تابع ہے۔ اس سوال کا جواب یہ ہے: رہائشی مکان میں اس کے دائرے میں ایسی ملحقہ زمین شامل ہوتی ہے جو رہائشی مکان کے مناسب اور سہل استعمال کے لیے ضروری ہے۔ اس طرح کی ملحقہ زمین کی حد فطری طور پر ہر معاملے میں فیصلہ کرنے کے لیے حقیقت کا سوال ہے۔ ہم نے صرف معیار بیان کیا ہے۔ یہ مناسب تشخیص کرنے والے اتھارٹی کے لیے ہے کہ وہ زمین کی حد کا تعین کرے جسے کسی دینے گئے رہائشی گھر کے لیے ملحقہ زمین کہا جاسکتا ہے۔

تیسرا سوال جو ہمارے سامنے اٹھایا گیا ہے وہ یہ ہے کہ اس کا بیان محاورہ "زرعی آراضی" ہے۔ اس سوال پر عدالت عالیہ نے واقعی غور نہیں کیا ہے۔ کسی زمین کو زرعی آراضی کب کہا جاسکتا ہے، یہ انکم ٹیکس ایکٹ اور ویلتھ ٹیکس ایکٹ سمیت مختلف قوانین کے تحت کافی بحث کا موضوع رہا ہے۔ زمین زرعی آراضی ہے یا نہیں، یہ حقیقت اور قانون کا ملا جلا سوال ہے، جس کا فیصلہ ہر معاملے

کے حقائق اور حالات میں کرنا ہوتا ہے۔ ہم تفصیلات میں جانے کے لیے تیار نہیں ہیں، اس بات کا تعین کرنے کے لیے کہ آیا اس اپیل میں شامل زمین "زرعی آراضی" ہے، کیونکہ اس سوال پر عدالت عالیہ نے غور نہیں کیا ہے۔ عدالت عالیہ کی طرف سے مقرر کردہ تین مسائل اس معاملے میں نہیں لیتے ہیں۔ اس اپیل کے مقاصد کے لیے یہ کہنا کافی ہے کہ زرعی آراضی پر واقع رہائشی مکان عام ٹیکس مستثنیٰ نہیں ہے اور یہ کہ رہائشی مکان اس کے دائرے میں ایسی ملحقہ زمین شامل کرتا ہے جو رہائشی مکان کے مناسب اور آسان لطف کے لیے ضروری ہے۔ اس اپیل میں مزید کچھ نہیں کہا جا سکتا، زائد نہ ہی اس کی ضرورت ہے۔

اپیل کی اجازت اوپر بتائے گئے طریقے سے دی جاتی ہے۔ یہاں طے شدہ قانون کی روشنی میں مناسب احکامات کے لیے معاملہ دوبارہ تشخیص کرنے والی اتھارٹی کے پاس جانا چاہیے۔ اخراجات کے حوالے سے کوئی حکم نہیں۔

اپیل منظور کی گئی۔