

ریئل سٹیٹ سیکٹر کے مسائل حل ہونے چاہیں!

ادھیر عمر شخص بڑی تہذیب سے میرے دفتر میں داخل ہوا۔ چہرے پر بشاشت اور شرافت کا دائرہ تھا۔ ایک قریبی دوست کے حوالے سے ملنے آیا تھا۔ نام نہیں لکھ سکتا۔ کیونکہ ابھی تک اجازت نہیں کہ نام لیکر اس معاملہ پر کالم لکھنا ہے۔ دریافت کیا کہ صاحب، فرمائیے، آپکی کیا مدد کر سکتا ہوں۔ یہ وہ روایتی ساقرہ ہے جو سول سروس نے میرے وجدان پر تحریر کر دیا ہے۔ میز کے اس طرف مسائل ہیں اور دوسری طرف میرے جیسے بابو ہیں، جو لوگوں کیلئے آسانیاں پیدا کرنے کی بجائے مشکلات میں اضافہ کرتے ہیں۔ عجیب بات یہ ہے کہ جو بھی بابو، سائلین سے درشتی سے بولتا ہے۔ انہیں روزہ کھا کر تڑپاتا ہے۔ اسے انتہائی اچھا اور قابل افسوس بھا جاتا ہے۔ بدستی سے جو بھی سرکاری ملازم، اس منفی روشن کوترک کر کے، عام لوگوں کے مسائل ایمانداری سے حل کرنے کی کوشش کرتا ہے۔ اسکے خلاف ایک محاذ کھڑا کر دیا جاتا ہے۔ اسے نکما ثابت کیا جاتا ہے۔ تجربے نے مجھے یہ سکھایا ہے کہ جو بھی آپکے پاس آئے اسکی زندگی میں آسانی پیدا کرنے کی بھرپور کوشش کرنی چاہیے۔ یہی سرکاری ملازمت کا جو ہری نکتہ ہے اور یہی انسان دوستی کا واضح ثبوت۔

دفتر میں داخل ہونے والے شخص نے کہا کہ مجھے دس پندرہ منٹ تہائی میں بات کرنی ہے۔ تاکہ ایک مسئلہ پر تفصیل سے بات کر سکوں۔ گفتگو شروع ہوئی۔ کہنے لگا میں لاہور میں ریئل سٹیٹ کے شعبہ سے وابسط ہوں۔ گزشتہ پچیس برس سے ڈینیس میں جائیداد کی خرید و فروخت کا کام کر رہا ہوں۔ گھر بھی بناتا ہوں اور جائز منافع پر فروخت کر دیتا ہوں۔ جب جنوبی پنجاب سے لاہور آیا تو اونک عمر کا زمانہ تھا۔ مگر لا ابالی نہیں تھا۔ آتے ہی ڈینیس میں کام شروع کر دیا۔ آج الحمد للہ پورے لاہور میں میرے دس کے قریب دفاتر ہیں۔ روزانہ لاکھوں بلکہ کروڑوں کا لین دین ہے۔ مگر اب تھک چکا ہوں۔ تمام دفاتر بند کر کے کوئی اور کام شروع کرنا چاہتا ہوں۔ میں نے سوال کیا کہ چلیے، یہ تو تعارف ہو گیا۔ فرمائیے آنے کی زحمت کیسے کی۔ مہمان، متنانت سے کہنے لگا کہ بات کرنے دیجئے۔ ابھی مسئلہ کی طرف بھی آتا ہوں۔ مسئلہ یہ ہے کہ جائیداد کی خرید و فروخت کے شعبہ کی کوئی آوازنہیں۔ مقتدر طبقے تک پہنچنے کا کوئی جائز راستہ بھی موجود نہیں ہے۔ اس شعبہ سے لاکھوں نہیں، کروڑوں لوگوں کا روزگار وابسط ہے۔ مگر کوئی بھی حکومت، اس اہم ترین شعبے کے مسائل پر توجہ نہیں دیتی۔ اسے ایک ایسی گائے سمجھ لیا گیا ہے جو چارے کے بغیر بھی دودھ دینے پر مجبور ہے۔ دوبارہ سوال کیا۔ آپ درست فرمารہ ہیں۔ مگر ان تمام معاملات سے میرا تو دور دور کا کوئی واسطہ نہیں۔ مہمان دوبارہ کہنے لگا کہ آپکے پاس صرف اس امید سے آیا ہوں کہ اگر میری بات جائز لگے تو اسکو قائم بند ضرور کر جائے گا۔ بات چیت جاری رہی۔ ریئل سٹیٹ سیکٹر کا اصل ترقی پرویز مشرف کے دور میں ملی تھی۔ عام لوگوں نے بھی جائیداد خریدنے اور فروخت کرنے میں دلچسپی ظاہر کی تھی۔ اندر ونی سرمایہ کاری تو تھی ہی مگر بیرون ملک سے پاکستانیوں نے اس شعبہ میں بہت انوسٹ کیا تھا۔ جزل مشرف کے دور میں حقیقی طور پر یہ شعبہ ملک کی ریڑھ کی ہڈی بن چکا تھا۔ ملک میں اگر کسی شعبہ نے کروڑوں لوگوں کا چولہا جلا یا تھا، تو وہ صرف اور صرف یہی شعبہ تھا۔ کافی کا دور چلنے لگا۔ جب جمہوری دور آیا، تو وزیر اعظم اور وزراء اعلیٰ کے پاس اس شعبہ کی معلومات نہ ہونے کے برابر تھیں۔ ویسے بھی جزل مشرف کے دور کو نفیا تی طور پر غلط ثابت کرنے کی دھن بھی تھی۔ یہ

گردا ناگیا کہ اس شعبہ نے توڈکٹیٹر کے زمانے میں ترقی کی ہے۔ اسلیے ہمارا اس سے کیا لینا دینا۔ بدقتی سے، پنجاب میں تورنیل سٹیٹ سیکٹر کو مکمل طور پر نظر انداز کر دیا گیا۔ سابقہ وزیر خزانہ جواب لندن میں مقیم ہیں۔ صوبے کے مالی معاملات، مرکز کی سطح پر جانے سے پہلے بھی وہی چلاتے تھے۔ ان سے بات چیت ہوتی تھی تو وہ تمام معااملے کوئی اور طرف لیجاتے تھے۔ جنکا ذکر کرنا مناسب نہیں سمجھتا۔ چند برس پہلے، ایک اور عجیب و غریب سرکاری بحث کا آغاز کر دیا گیا۔ انکم ٹیکس کے فائلر اور نان فائلر کا مسئلہ ایک ایسی نجح پر پہنچایا گیا کہ تمام شعبہ میں خوف کی فضا چھائی۔ رنیل سٹیٹ سے وابسط لوگوں نے ہر جگہ بات کرنے کی کوشش کی کہ جناب جب جائیداد کی خرید و فروخت کی جاتی ہے تو فائلر کو کم انکم ٹیکس دینا پڑتا ہے اور نان فائلر کو اس سے دو گناہ ٹیکس لگتا ہے اور وہ دونوں فریقین اسے پیشگی ادا کرتے ہیں۔ لہذا فائلر اور نان فائلر ہونے سے عملی طور پر کوئی فرق ہی نہیں پڑتا۔ مگر اس نکتے کو اتنا گھسیٹا گیا کہ لوگوں نے رنیل سٹیٹ میں سرمایہ کاری کو کم کر دینا شروع کر دیا۔ ایف۔ بی۔ آر نے جائیداد خریدنے والوں کا ڈیٹا نکلو کر لوگوں کو نوٹس بھیجنے شروع کر دیے۔ کسی نے یہ غور نہیں کیا کہ اس شعبہ سے اربوں روپے کا پیشگی ٹیکس وصول کر لیا جاتا ہے۔ انہیں مکمل اور بھرپور حکومتی اعتماد ملنا چاہیے۔ سابقہ وزیر خزانہ نے ایک مخصوص حکمتِ عملی کے تحت اس شعبہ کو تنقید کا نشانہ بنانا شروع کر دیا۔ انکی ذاتی شہہ پر سرکاری عمال نے اس شعبہ میں حد درجہ دخل اندازی شروع کر دی۔ ہم لوگوں نے منت سماجت کر کے جان چھرانے کی کوشش کی مگر بات نہ بن پائی۔ کیونکہ اصل معاملہ کچھ اور تھا۔ خیرالکیشن ہوا۔ خیال تھا کہ نئی جمہوری حکومت ہمارے مسائل حل کر گی۔ ہمیں سنے گی۔ مگر یہاں تو اس قدر نفیوڑن ہے کہ ہر طرف اعتماد کا فقدان صاف نظر آ رہا ہے۔ چند ہفتوں کیلئے، بڑی داشمندی سے کام لیکر فائلر اور نان فائلر کی تمیز کو ختم کیا گیا۔ معاملات کچھ بہتری کی طرف آنے لگے۔ لوگوں نے اس امید پر سرمایہ کاری کرنی شروع کر دی، کہ چلو، اب حکومتی فیصلہ آچکا ہے۔ مگر تعجب کی بات یہ کہ صرف چند ہفتے بعد، یعنی وہی پالیسی لا گو کر دی گئی جو سابقہ وزیر خزانہ کے دور کی تھی۔ یعنی صرف فائلر ہی جائیداد خرید سکتا ہے۔ نان فائلر کو تو اس شعبے سے ویسے ہی دور کر دیا گیا۔ چند ماہ سے حقیقت یہ ہے کہ لوگوں نے صرف اسی وجہ سے آنا چھوڑ دیا ہے۔ خوف اور ڈر کی وجہ سے سارا پیسہ باہر جا رہا ہے۔ ڈالر میں سرمایہ کاری نہیں بلکہ سٹہ چل رہا ہے۔ جس بھی شخص کے پاس تھوڑے سے بھی پیسے ہیں، وہ ڈالر خریدنے میں جُتا ہوا ہے۔ یعنی عملی طور پر لوگ سرمایہ کاری کی بجائے ایک ایسی طرف چلنے پر مجبور ہو گئے ہیں، جسے آپ مہذب زبان میں جوا بھی کہہ سکتے ہیں۔ اب تو یہ صورتحال ہو چکی ہے، کہ لا ہور ڈلپس میں درجنوں گھر مکمل ہو کر فروخت ہونے کا انتظا کر رہے ہیں۔ کسی قسم کا کوئی خریدار، کسی بھی سطح پر موجود نہیں ہے۔ ہاں، ایک اور بات، پر اپرٹی سے مسلک اچھے دفاتر اب اپنے طاف کو نکالنے پر مجبور ہو چکے ہیں کیونکہ اندر وہی اخراجات پورے کرنے بھی ناممکن ہیں۔ آپ، ڈی ایچ اے لا ہور کے دفتر چلے جائیں۔ جہاں ماضی میں ڈیڑھ دوسو، پلاس یا گھر، مجموعی طور پر ڈانسفر ہوتے تھے۔ اب یہ تعداد کم ہو کر، بیس پچیس تک آچکی ہے۔ کہنے لگا، کہ پر اپرٹی کا سیکٹر، پورے پاکستان کو چلاتا تھا۔ چند غیر دانش مندوگ اس پورے شعبہ کو بر باد کرنے پر تلے ہوئے ہیں۔ آپ ضرور لکھیں کہ اس شعبہ پر حکومتی توجہ دی جائے اور انکے مسائل حل کیے جائیں۔

ٹھوڑی دیر کی گفتگو کے بعد، وہ شخص تو واپس چلا گیا۔ مگر مجھے ایک سوچ دے گیا کہ آخر ہم معاملات کو سٹیک ہولڈرز کے ساتھ

مفاہمت کے ساتھ طے کیوں نہیں کرتے۔ کیا وجہ ہے کہ اتنا اہم شعبہ زوال کا شکار ہے۔ لیکن اس تصور کا دوسرا رخ بھی ہے۔ ریتل سٹیٹ سیکٹر میں لوگوں نے کھربوں روپے کالین دین کیا۔ متعدد لوگ حیرت انگیز حد تک متمول ہو گئے۔ مگر کسی نے بھی اس اہم ترین شعبے میں افرادی قوت کی استطاعت بڑھانے پر کسی قسم کی انسمنٹ نہیں کی۔ آپ کسی پر اپنی ڈیلر کے پاس چلے جائیں۔ آپ کا واسطہ تقریباً ان پڑھ لوگوں سے پڑیگا۔ ان لوگوں کی اکثر تعداد، آپ کو بیوقوف بنانے کا منافع درمنافع کمانا چاہتی ہے۔ انکو یقین ہوتا ہے کہ آپ سے توقع سے زیادہ فائدہ اٹھائے۔ عجیب بات یہ بھی ہے کہ یہ لوگ خرید و فروخت میں وہ اعتماد اور شفافیت نہیں لاسکے، جسکی ایک سرمایہ کا کو ضرورت ہوتی ہے۔ ملک ریاض جیسے بڑے اینویسٹر سے لیکر نچلے طبقے کے کسی ڈیلر سے بات کریں۔ آپ کو حیرت انگیز حد تک اکثر ایسے لوگ نظر آئیں گے، جو تہذیب اور شاستری کے دائے سے قدرے باہر ہیں۔ اسکو بھی چھوڑ دیجئے۔ اربوں روپے کے گھر بنانے کی اندھری میں تربیت یافتہ مزدور اور راج ملنے نامکن ہیں۔ اس نکتے پر کسی نے توجہ ہی نہیں دی کہ ہم جدید طریقے سے گھر بنانے شروع کریں۔ مشینوں کے ذریعے کام لینا سیکھیں۔ اگر مزدور چاہیں، مستری چاہیے، ٹھیکیدار چاہیے تو ان کی افرائی طور پر تربیت کو فروغ دیں۔ کام کرنے کی استطاعت بڑھائیں۔ عملی طور پر ہمارے راج مزدور، ٹھیکیدار اسی قدیم طریقے سے اینٹیں جوڑ رہے ہیں۔ جو صدیوں پہلے ہوتا ہے۔ ہماری ورک فورس انتہائی غیر معیاری ہے۔ بہر حال شعبے میں اگر حکومتی تعاون نہیں مل سکتا تو اسکے اندر دولت کمانے والے لوگوں نے بھی تربیت اور جدید تحقیق کو اپنے شعبہ میں آنے کی اجازت نہیں دی۔ عملی طور پر پورے شعبے کی ساکھی داؤ پر لگا دی گئی۔ مگر میں اب بھی اس شخص کی کہی ہوئی بات سوچ رہا ہوں، کہ ریتل سٹیٹ کا شعبہ وہ واحد سیکٹر ہے، جو پورے ملک کو چلاتا ہے۔ خدارا سے بر بادنہ کیجئے۔

راوِ منظر حیات