

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

لت کنسٹرکشن اور دیگراں

بنام

ڈاکٹر میٹس چندرا منک لال شاہ اور دیگر

12 اگست 1999

[ایس۔ صغیر احمد اور آر۔ پی۔ سیٹھی، جسٹسز]

کنزرویٹو پریوینٹیشن ایکٹ، 1986 - دفعہ 24 اے - جواب دہندگان نے 1987 میں اپیل کنندہ نمبر 1 کے ساتھ درخواست گزاروں کے ذریعہ تعمیر کردہ فلیٹ کی خریداری کے لئے ایک معاہدہ کیا۔ جواب دہندگان کی طرف سے جزوی ادائیگی کی گئی۔ درخواست گزار فلیٹ کا قبضہ دینے میں ناکام رہے۔ بعد میں فلیٹ کسی دوسرے شخص کے قبضے میں پایا گیا۔ اپیل کنندگان نے 1991 میں جواب دہندگان کے ساتھ ایک نیا معاہدہ کیا۔ جواب دہندگان کو معاوضہ ادا کرنے پر اتفاق کیا۔ 30-05-991 کو یا اس سے پہلے فلیٹ کی فروخت - نئے معاہدے میں یہ طے کیا گیا تھا کہ 1987 کا معاہدہ صرف معاوضے کی مکمل ادائیگی پر ختم کیا جائے گا۔ اپیل کنندگان نے نہ تو فلیٹ کا قبضہ دیا اور نہ ہی مذکورہ رقم کی ادائیگی کی۔ جولائی 1993 میں قومی کمیشن کے سامنے دائر کی گئی شکایت - فلیٹ کے بدلے معاوضے کی رقم کے لئے طے شدہ دعویٰ - محدودیت کی بنیاد پر قومی کمیشن کے حکم پر اپیل کی گئی۔ چونکہ 1991 کے معاہدے پر عمل نہیں کیا گیا تھا، 1987 کا معاہدہ نافذ العمل رہا۔ اپیل کنندگان پچھلے معاہدے کے تحت جواب دہندگان کو فلیٹ فراہم کرنے کی مستقل ذمہ داری کے تحت تھے۔ اپیل کنندگان فلیٹ فراہم کرنے میں ناکام رہے، کارروائی کی وجہ موجود رہی۔ دعویٰ وقت سے آگے نہیں تھا۔

کنٹریکٹ ایکٹ، 1872- دفعہ 62- اپیل کنندہ نمبر 1 اور مدعا علیہان کے درمیان 1987 میں معاہدہ۔ جو اب دہندگان بعد میں تعمیر کیے جانے والے اپیل کنندہ ہوں سے فلیٹ خریدنے میں ناکام رہے۔ اپیل کنندگان نے 1991 میں جو اب دہندگان کے ساتھ ایک نیا معاہدہ کیا۔ 30-05-1991 کو یا اس سے پہلے فلیٹ کے بدلے جو اب دہندگان کو معاوضہ ادا کرنے پر اتفاق کیا۔ نئے معاہدے میں طے کیا گیا تھا کہ 1987 کا معاہدہ متاثر نہیں ہوگا۔ 1987 کے معاہدے پر کوئی اثر نہیں پڑے گا۔ معاوضے کی مکمل ادائیگی پر ہی برطرف سمجھا جاتا ہے۔ اپیل کنندگان نے نہ تو فلیٹ کا قبضہ دیا اور نہ ہی مذکورہ رقم ادائیگی۔ معاوضے کی رقم کے لئے قومی کمیشن کے سامنے دائر کی گئی شکایت۔ معاوضے کی رقم کے لئے طے شدہ دعویٰ۔ قومی کمیشن کے حکم کے خلاف اپیل۔ دلیل دی گئی کہ 1991 کے معاہدے کے بعد، 1987 کے معاہدے کے تحت حقوق کا دعویٰ نہیں کیا جاسکتا ہے۔ قومی کمیشن کے سامنے مدعا علیہان کے پاس کوئی علاج دستیاب نہیں ہے۔ جو اب دہندگان معاوضے کی رقم کی وصولی کے لئے سول عدالت سے رجوع کر سکتے ہیں۔ چونکہ 1991 کے معاہدے پر عمل نہیں کیا گیا تھا، لہذا 1987 کے معاہدے کی شرائط نافذ رہیں۔ جو اب دہندگان قانونی طور پر 1987 کے معاہدے کے تحت حقوق کے نفاذ کا دعویٰ کر سکتے ہیں۔ سروس میں کوتاہی کی وجہ سے معاوضے کے لئے قومی کمیشن کے سامنے شکایت درج کرنے کا حق رکھتے ہیں۔

مدعا علیہان جو لیبیا میں تھے انہوں نے اپیل کنندہ نمبر 1 کے ساتھ 27-01-1987 کو ایک معاہدہ کیا تھا جس کے مطابق اپیل کنندگان کو فلیٹ نمبر 1 کی ترقی، تعمیر اور قبضہ سونپنا تھا۔ اے جی-2 گراؤنڈ فلور پر 670 مربع فٹ کے رقبے کے ساتھ بمبئی کے ویل پارلے میں "مدھوسودن" نامی عمارت میں واقع ہے۔ 27 جنوری 1987 کو مدعا علیہان نے اپیل کنندہ ہوں کو 3 لاکھ 38 ہزار روپے نقد ادا کیے لیکن بغیر کسی رسید کے اور 32 ہزار روپے چیک کے ذریعے رسید کے بدلے ادا کیے۔ مدعا علیہان نے اپیل کنندہ ہوں کو ان کے مطالبے کے مطابق مختلف تاریخوں پر مزید 2,00,000 روپے کی رقم بھی ادا کی۔ جون 1988ء میں جب اپیل کنندہ لیبیا سے واپس آئے تو انہوں نے اپیل کنندہ ہوں سے درخواست کی کہ وہ فروخت کی بقیہ رقم کی ادائیگی کے بعد انہیں فلیٹ کا قبضہ دے دیں کیونکہ عمارت کی تعمیر مکمل ہو چکی ہے۔ تاہم، اپیل کنندہ ہوں نے ادائیگی قبول کرنے سے انکار کر دیا اور اس درخواست پر قبضہ دینے سے انکار کر دیا کہ عمارت ابھی بھی زیر تعمیر ہے، خاص طور پر بجلی، پلمبنگ وغیرہ کا کام جاری ہے۔ اپیل کنندہ ہوں نے مدعا علیہان کو یقین دلایا کہ جب بھی عمارت ہر لحاظ سے مکمل ہو جائے گی، وہ بقیہ رقم قبول کر کے قبضہ فراہم کریں گے۔ اپریل 1990 میں جب جواب

دہندگان لیبیا سے واپس آئے اور عمارت کا دورہ کیا تو انہوں نے فلیٹ کو بند پایا، جس کے مرکزی دروازے پر کسی اور شخص کے نام کی پلیٹ لگی ہوئی تھی۔ جنوری 1991ء میں لیبیا سے واپسی کے بعد مدعا علیہان نے فلیٹ کے قبضے کا مطالبہ کیا لیکن اپیل گزاروں نے 27-01-1987 کے معاہدے کی تعمیل کرتے ہوئے مدعا علیہان کو فلیٹ کا قبضہ دینے میں اپنی نااہلی کا اظہار کیا۔ تاہم، اپیل کنندہ ہوں نے 23-02-1991 کو مدعا علیہان کے ساتھ ایک نیا معاہدہ کیا، جس میں 30-05-1991 کو یا اس سے پہلے تین قسطوں میں فلیٹ کے بدلے مدعا علیہان کو 9,51,000 روپے ادا کرنے پر اتفاق کیا گیا۔ مذکورہ معاہدہ 1987 کے معاہدے کے تحت ان کے حق کے ساتھ تعصب کے بغیر تھا۔ چونکہ اپیل کنندہ دونوں معاہدوں کے تحت وعدوں کو پورا کرنے میں ناکام رہے، لہذا جواب دہندگان نے نیشنل کنزیومر ڈسپیوٹس ریڈرسل کمیشن سے رجوع کیا۔ کمیشن نے جواب دہندگان کے دعوے کو 23-02-1991 سے 18 فیصد سالانہ کی شرح سے اخراجات اور سود کے ساتھ 9,51,000 روپے کی رقم کے لئے طے کیا۔ مزید ایک لاکھ روپے معاوضے کے طور پر دینے کی اجازت دی گئی جبکہ کارروائی کے اخراجات کے طور پر 10 ہزار روپے کی رقم کی اجازت دی گئی۔ لہذا یہ اپیل۔

اپیل کنندہ ہوں نے دلیل دی کہ نیشنل کمیشن کے سامنے مدعا علیہان کے دعوے کو محدود طور پر روک دیا گیا ہے کیونکہ یہ کنزیومر پروٹیکشن ایکٹ 1986 کی دفعہ 24-اے کے تحت مقررہ دو سال کی مدت سے زیادہ دائر کیا گیا تھا۔ اپیل کنندہ ہوں کے مطابق چونکہ مدعا علیہان نے اپیل کنندگان کے ساتھ ایک نیا معاہدہ کیا تھا جس کے تحت 9,51,000 روپے کی پوری رقم 30 مئی 1991 کو یا اس سے پہلے ادا کی جانی تھی، اس لئے مدعا علیہان، اگر رقم ادا نہیں کی گئی تھی، تو وہ 30-05-1993 سے پہلے قومی کمیشن کے سامنے کلیم پٹیشن دائر کر سکتے تھے، اور چونکہ دعویٰ جولائی میں دائر کیا گیا تھا۔ 1993، یہ واضح طور پر وقت سے باہر تھا۔ اس عرضی کو قومی کمیشن نے اس بنیاد پر مسترد کر دیا تھا کہ چونکہ 1987 کے معاہدے کے تحت حق مدعا علیہان نے نہیں چھوڑا تھا، لہذا اپیل کنندگان کے خلاف کارروائی جاری ہے اور اس لئے یہ دعویٰ وقت سے آگے نہیں ہے۔ یہ بھی دلیل دی گئی کہ 1987 کے معاہدے کی جگہ 1991 کے ایک نئے معاہدے کے تحت مدعا علیہان نے خود 9,51,000 روپے معاوضہ وصول کرنے پر رضامندی ظاہر کی تھی کیونکہ ایجنٹر معاہدے کے تحت انہیں فلیٹ فراہم نہیں کیا گیا تھا، وہ صرف اس رقم کی وصولی کے لئے سول کورٹ سے رجوع کر سکتے ہیں اور قانونی طور پر "سروس میں کمی" کی بنیاد پر معاوضے کے لئے قومی کمیشن کے سامنے دعویٰ کی درخواست دائر نہیں کر سکتے

ہیں۔ اس عرضی کو قومی کمیشن نے بھی مسترد کر دیا تھا۔ مذکورہ بالا کے علاوہ، اپیل کنندہ ہوں نے یہ بھی دلیل دی کہ قومی کمیشن کے ذریعہ منظور کردہ معاوضے کی رقم غیر منصفانہ ہے۔

اپیل مسترد کرتے ہوئے اس عدالت نے

منعقدہ: 1.1 - 23-02-1991 کے معاہدے میں یہ خاص طور پر طے کیا گیا تھا کہ 27-01-1987 کے معاہدے کے تحت حقوق متاثر نہیں ہوں گے۔ یہی وجہ ہے کہ کمیشن کے سامنے دائر کی گئی کلیم پٹیشن میں واضح طور پر کہا گیا تھا کہ 27-01-1987 کے معاہدے کے تحت ان کے حقوق اور 23-02-1991 کے معاہدے کے تحت ان کے حقوق کو نافذ کیا جاسکتا ہے۔ دوسرے معاہدے میں یہ بھی خاص طور پر ذکر کیا گیا تھا کہ 1987 کے پہلے معاہدے کو صرف جواب دہندگان کو 9,51,000 روپے کی مقررہ رقم کی مکمل ادائیگی پر ہی ختم سمجھا جائے گا۔ چونکہ 1987 کے معاہدے کے تحت حقوق کو ترک نہیں کیا گیا تھا اور اپیل کنندگان مدعا علیہان کو ایک فلیٹ فراہم کرنے اور ان کا قبضہ فراہم کرنے کے پابند تھے، لہذا کمیشن نے صحیح طور پر "کارروائی کی وجہ" کو "کارروائی کا مستقل سبب" سمجھا اور صحیح نتیجے پر پہنچا کہ دعویٰ وقت سے باہر نہیں تھا۔

[418-سی-ڈی-ای]۔

1.2 - 23-02-1991 کے معاہدے کی شرائط کے تحت، یہ طے کیا گیا تھا کہ اگر 9,51,000 روپے کی پوری رقم 30-05-1991 تک ادا نہیں کی گئی، تو پوری رقم ایک ہی وقت میں ادا کی جائے گی اور درخواست دہندگان کو سات دن کا نوٹس دینے کے بعد سود کے ساتھ پوری رقم کی ادائیگی کا دعویٰ کرنے کے لئے کھلا ہوگا۔ یہ بھی طے کیا گیا تھا کہ ڈیفالٹ کی صورت میں اپیل کنندگان کی جانب سے پہلے سے ادا کی گئی رقم ضبط کر لی جائے گی۔ چونکہ تمام رقم مدعا علیہان کو ادا نہیں کی گئی تھی جو سات دن کا نوٹس دینے پر اپیل کنندہ سے سود کے ساتھ پوری رقم وصول کر سکتے تھے، لہذا پرانے معاہدے کے تحت حقوق ختم نہیں ہوئے اور وہ قانونی طور پر اس معاہدے کی مخصوص کارکردگی کا دعویٰ کر سکتے تھے۔ لہذا ان کے دعوے کو وقت کے مطابق روکا نہیں گیا۔ [418-ای-ایف-جی]

2- انڈین کنٹریکٹ ایکٹ 1872 کی دفعہ 62 کے مطابق 'نوویشن' کی ایک لازمی شرط یہ ہے کہ پرانے معاہدے کی جگہ نئے کنٹریکٹ کا مکمل متبادل ہونا چاہیے۔ یہ اس صورتحال میں ہے کہ اصل معاہدہ انجام دینے کی ضرورت نہیں ہے۔ پرانے معاہدے کی جگہ ایک نئے معاہدے کا متبادل جس میں اصل معاہدے کی شرائط کو منسوخ کرنے یا مکمل طور پر تبدیل کرنے کا اثر ہوگا، فریقین کے مابین معاہدے کے ذریعہ ہونا چاہئے۔ ایک متبادل معاہدے کو پچھلے معاہدے کو منسوخ کرنا، تبدیل کرنا یا ختم کرنا چاہئے۔ لیکن اگر دونوں معاہدوں کی شرائط متضاد ہیں اور وہ ایک ساتھ کھڑے نہیں ہو سکتے ہیں تو، اگلے معاہدے کو پہلے کے معاہدے کے متبادل کے طور پر نہیں کہا جاسکتا ہے۔ اس معاملے میں اصل معاہدے کے تحت حقوق کو ترک نہیں کیا گیا تھا کیونکہ یہ خاص طور پر شرط رکھی گئی تھی کہ پرانے معاہدے کے تحت حقوق صرف 9,51,000 روپے کی پوری رقم کی ادائیگی پر ختم ہو جائیں گے۔ چونکہ اپیل کنندہ ہوں نے بعد کے معاہدے کے مطابق رقم ادا نہیں کی تھی، لہذا اصل معاہدے کے تحت حقوق اب بھی مدعا علیہان کے لئے دستیاب تھے اور وہ قانونی طور پر ان حقوق کے نفاذ کا دعویٰ کر سکتے تھے۔ ظاہر ہے، اصل معاہدے کے تحت، اپیل کنندگان جو اب دہندگان کو فلیٹ فراہم کرنے کے پابند تھے۔ یہ حق بھی ختم ہوگا جب اپیل کنندگان نے بعد کے معاہدے کی تعمیل کرتے ہوئے مدعا علیہان کو 9,51,000 روپے کی پوری رقم ادا کی ہوگی۔ چونکہ انہوں نے ایسا نہیں کیا تھا، اس لیے مدعا علیہان قانونی طور پر پہلے کے معاہدے کی دفعات کا اطلاق کر سکتے ہیں اور ٹیکس کے سامنے دعویٰ کر سکتے ہیں کہ اپیل کنندگان کی طرف سے "سروس میں کمی" تھی۔ [419-ای-ایف-جی-ایچ: 420-اے]

3- ٹیکس کی جانب سے دیے گئے فیصلے کے مطابق اپیل کنندہ ہوں کی جانب سے واجب الادا پوری رقم پہلے ہی مدعا علیہان کو ادا کی جا چکی ہے جس میں 9 لاکھ 51 ہزار روپے کی اصل رقم پر 18 فیصد سالانہ کی شرح سے سود بھی شامل ہے۔ اس لئے اپیل گزار کی یہ عرضی قبول نہیں کی جاسکتی کہ مدعا علیہان کو ہونے والی تکلیف اور تکلیف کی وجہ سے معاوضے کے طور پر ٹیکس کی طرف سے ایک لاکھ روپے کے بارے میں جاری کردہ حکم کو واپس لیا جاسکتا ہے۔ (D-420)

لکھنؤ ڈیولپمنٹ اتھارٹی بنام ایم ایم گپتا، [1994] 1 ایس سی سی 243 پر انحصار کیا۔

دیوانی اپیلیٹ کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 2418 آف 1996۔

نیشنل کنزیومر ڈسپیوٹس ریڈرسل کمیشن، نئی دہلی کے 22.11.1995 کے فیصلے اور حکم سے 1993 کے اسی نمبر 202 میں۔

اپیل کنندہ کی طرف سے شیکھر نی پر بھاوتکر، نکھل سکھر دڈے اور اے ایم خانوکر۔

جواب دہندگان کے لئے سندھپ نارائن۔

عدالت کا فیصلہ کس نے سنایا

ایس صغیر احمد، جسٹس۔ یہ اپیل نیشنل کنزیومر ڈسپیوٹس ریڈرسل کمیشن، نئی دہلی (مختصر طور پر نیشنل کمیشن) کے ذریعے 22 نومبر، 1995 کو دیے گئے فیصلے اور حکم کے خلاف ہے۔

مدعا علیہان نے کمیشن سے رجوع ہو کر شکایت کی تھی کہ اپیل کنندہ جو ڈویلپر تھے اور انہوں نے 27.1.1987 کے ایک تحریری معاہدے کے تحت انہیں فلیٹ فراہم کرنے کا وعدہ کیا تھا، وہ ایسا کرنے میں ناکام رہے ہیں اور اس لئے وہ "سروس میں کوتاہی" کے قصور وار ہیں۔ شکایت میں یہ اشارہ دیا گیا تھا کہ مدعا علیہان جو اس وقت لیبیا میں تھے اور ہندوستان میں آباد ہونا چاہتے تھے، انہوں نے اپیل کنندہ نمبر 1 میسر لتا کنسٹرکشن کے ساتھ 27.1.1987 کو ایک معاہدہ کیا تھا، جس میں کہا گیا تھا کہ اپیل کنندگان فلیٹ نمبر 1 کی ترقی، تعمیر اور قبضہ سونپیں گے۔ بمبئی 400057 کے ولے پارلے میں پلاٹ نمبر 138، ٹی پی ایس 11 اور سی ٹی ایس نمبر 1166 اور 1166 (1) پر "مدھوسودن" نامی عمارت میں واقع 670 مربع فٹ کے رقبے کے ساتھ گراؤنڈ فلور پر اے جی-2۔ یہ اشارہ دیا گیا تھا کہ اپیل کنندہ ہوں نے اس سے پہلے 9.12.1985 کو مذکورہ جائیداد کے مالکان کے ساتھ مجوزہ عمارت میں فلیٹس کی ترقی، تعمیر اور فروخت کے لئے ایک ترقیاتی معاہدہ کیا تھا جو ملکیت کی بنیاد پر تعمیر کیا جانا تھا۔ 27 جنوری 1987 کو مدعا علیہان نے اپیل کنندہ ہوں کو 3 لاکھ 38 ہزار روپے نقد ادا کیے لیکن بغیر کسی رسید کے اور رسید کے بدلے چیک کے ذریعے 32 ہزار روپے ادا کیے۔ مدعا علیہان نے اپیل کنندہ ہوں کو مختلف تاریخوں پر ادا کیے گئے بھی کی، جب بھی ان کی طرف سے مطالبہ کیا گیا، وصولی کے بدلے مزید 2,00,000 روپے کی رقم ادا کی گئی۔ جون 1988 میں جب مدعا علیہان لیبیا سے

واپس آئے تو انہوں نے اپیل کنندہ ہوں سے درخواست کی کہ وہ فروخت کی بقیہ رقم کی ادائیگی کے بعد انہیں فلیٹ کا قبضہ دے دیں کیونکہ عمارت کی تعمیر مکمل ہو چکی ہے لیکن اپیل کنندگان نے ادائیگی قبول کرنے سے انکار کر دیا اور اس درخواست پر قبضہ دینے سے انکار کر دیا کہ عمارت ابھی بھی زیر تعمیر ہے خاص طور پر بجلی کے طور پر۔ پلمبنگ، ٹلنگ اور باڑ لگانے کا کام جاری تھا۔ تاہم اپیل کنندہ ہوں نے مدعا علیہان کو یقین دلایا کہ جب بھی عمارت ہر لحاظ سے مکمل ہو جائے گی تو وہ فروخت کی بقیہ رقم قبول کریں گے اور انہیں قبضہ فراہم کریں گے۔ اپریل 1990 میں جب جواب دہندگان لیویا سے ہندوستان کے مختصر دورے پر واپس آئے اور عمارت کا دورہ کیا تو انہوں نے دیکھا کہ فلیٹ بند تھا اور فلیٹ کے مرکزی دروازے کے باہر ”اندر اوجوشی“ کی نام کی تختی لگائی گئی تھی۔ جواب دہندگان جنوری 1991 میں لیویا سے واپس آئے اور جب انہوں نے فلیٹ کے قبضے کا مطالبہ کیا تو اپیل کنندہ ہوں نے 27.1.1987 کے معاہدے کی تعمیل کرتے ہوئے مدعا علیہان کو فلیٹ کا قبضہ دینے میں اپنی نااہلی کا اظہار کیا۔ تاہم، اپیل کنندہ ہوں نے 23.2.1991 کو مدعا علیہان کے ساتھ ایک نیا معاہدہ کیا جس میں مدعا علیہان کو 30.5.1991 کو یا اس سے پہلے تین قسطوں میں فلیٹ کے بدلے 9,51,000 روپے ادا کرنے پر اتفاق کیا گیا۔

1. روپے 3,00,000 روپے	20.3.1991 کو یا اس سے پہلے
2. روپے 3,00,000 روپے	20.4.1991 کو یا اس سے پہلے
3. روپے 3,51,000 روپے	30.5.1991 کو یا اس سے پہلے

جواب دہندگان نے 27.1.1987 کے سابقہ معاہدے کے تحت ان کے حقوق کے خلاف تعصب کے بغیر اپیل کنندگان کے ساتھ ایک نیا معاہدہ کیا تھا۔ چونکہ اپیل کنندہ ہوں نے دونوں معاہدوں کے تحت وعدوں کی پاسداری نہیں کی، لہذا جواب دہندگان نے قومی کمیشن سے رجوع کیا، جس نے 23.2.1991 سے ادائیگی کی تاریخ تک 18 فیصد سالانہ شرح سود کے ساتھ 9,51,000 روپے کی رقم کے لئے جواب دہندگان کے دعوے کا حکم جاری کیا۔ جواب دہندگان کو ہونے والے درد اور تکلیف کے معاوضے کے طور پر ایک لاکھ روپے کی ایک اور رقم کی اجازت دی گئی۔ کمیشن نے مدعا علیہان کو کارروائی کے اخراجات کے طور پر 10,000 روپے کی رقم کی بھی منظوری دی۔

اپیل کنندہ ہوں کی طرف سے پیش ہوئے وکیل نے دلیل دی ہے کہ مدعا علیہاں کی جانب سے کمیشن کے سامنے پیش کیا گیا دعویٰ وقت سے باہر ہے کیونکہ یہ کمزیوم پروٹیکشن ایکٹ 1986 کی دفعہ 24-اے (مختصر طور پر 'ایکٹ') کے تحت طے شدہ دو سال کی مدت سے زیادہ ہے۔ یہ دلیل دی گئی ہے کہ چونکہ مدعا علیہاں نے اپیل کنندگان کے ساتھ ایک نیا معاہدہ کیا تھا جس کے تحت 9,51,000 روپے کی پوری رقم 30 مئی 1991 کو یا اس سے پہلے ادا کی جانی تھی، لہذا مدعا علیہاں، اگر رقم ادا نہیں کی گئی تھی تو، 31.5.1991 سے شروع ہونے والی حد کی مدت کے اندر کمیشن کے سامنے دعویٰ کی درخواست پیش کر سکتے تھے۔ اور چونکہ یہ دعویٰ جولائی 1993 میں دائر کیا گیا تھا، اس لیے یہ واضح طور پر وقت سے باہر تھا۔ کمیشن نے اس عرضی کو اس بنیاد پر منفی قرار دیا ہے کہ چونکہ 1987 کے معاہدے کے تحت حق مدعا علیہاں نے نہیں چھوڑا تھا، لہذا اپیل کنندگان کے خلاف کارروائی جاری ہے اور اس لئے یہ دعویٰ وقت سے باہر نہیں تھا۔

23 فروری 1991ء کے معاہدے کا جائزہ لینے سے پتہ چلے گا کہ اس میں خاص طور پر یہ طے کیا گیا تھا کہ 27 جنوری 1987 کے معاہدے کے تحت حقوق متاثر نہیں ہوں گے۔ یہی وجہ ہے کہ کمیشن کے سامنے دائر کی گئی کلیم پٹیشن میں واضح طور پر کہا گیا تھا کہ 27 جنوری 1987 کے معاہدے کے تحت ان کے حقوق اور 23 فروری 1991 کے معاہدے کے تحت ان کے حقوق کو نافذ کیا جاسکتا ہے۔ دوسرے معاہدے میں یہ بھی خاص طور پر ذکر کیا گیا تھا کہ 1987 کے پہلے معاہدے کو صرف جواب دہندگان کو 9,51,000 روپے کی مقررہ رقم کی ادائیگی پر ختم سمجھا جائے گا۔ چونکہ 1987 کے معاہدے کے تحت حقوق کو ترک نہیں کیا گیا تھا اور اپیل کنندگان مدعا علیہاں کو ایک فلیٹ فراہم کرنے اور ان کا قبضہ فراہم کرنے کے پابند تھے، لہذا کمیشن نے صحیح طور پر "کارروائی کی وجہ" کو "کارروائی کا مستقل سبب" سمجھا اور صحیح نتیجے پر پہنچا کہ دعویٰ وقت سے باہر نہیں تھا۔

مزید برآں 23 فروری 1991 کے معاہدے کی شرائط کے تحت یہ طے کیا گیا تھا کہ اگر 30 مئی 1991 تک 9 لاکھ 51 ہزار روپے کی پوری رقم ادا نہیں کی گئی تو پوری رقم ایک ہی وقت میں قابل ادائیگی ہو جائے گی اور اپیل کنندہ ہوں کو سات دن کا نوٹس دینے کے بعد سود سمیت پوری رقم کی ادائیگی کا دعویٰ کرنا ہوگا۔ یہ بھی طے کیا گیا تھا کہ ڈیفالٹ کی صورت میں اپیل کنندگان کی جانب سے پہلے سے ادا کی گئی رقم ضبط کر لی جائے گی۔ چونکہ تمام رقم مدعا علیہاں کو ادا نہیں کی گئی تھی جو سات دن کا نوٹس دینے پر اپیل کنندہ سے سود کے

ساتھ پوری رقم وصول کر سکتے تھے، لہذا پرانے معاہدے کے تحت حقوق ختم نہیں ہوئے اور وہ قانونی طور پر اس معاہدے کی مخصوص کارکردگی کا دعویٰ کر سکتے تھے۔ لہذا ان کے دعوے کو وقت کے مطابق روکا نہیں گیا۔

اس کے بعد یہ دلیل دی گئی کہ 27.1.1987 کے معاہدے کی جگہ 23.2.1991 کے ایک نئے معاہدے نے لے لی تھی، جس کے تحت مدعا علیہان نے خود فلیٹ کے معاوضے کے طور پر 9,51,000 روپے وصول کرنے پر رضامندی ظاہر کی تھی، وہ صرف اس رقم کی وصولی کے لئے سول کورٹ سے رجوع کر سکتے تھے لیکن قانونی طور پر کمیشن کے سامنے معاوضے کی درخواست دائر نہیں کر سکتے تھے۔

اس عرضی کو قومی کمیشن نے لکھنؤ ڈیولپمنٹ اتھارٹی بنام ایم ایم گیتا، [1994] 1 ایس سی سی 243 میں اس عدالت کے فیصلے پر بھروسہ کرتے ہوئے مسترد کر دیا ہے۔

ہم پہلے ہی کہہ چکے ہیں کہ 1987 کے پہلے معاہدے کے تحت حقوق دوسرے معاہدے کے بعد بھی زندہ رکھے گئے تھے۔ پہلے معاہدے کے تحت حقوق کو ترک نہیں کیا گیا تھا اور نئے معاہدے کے ذریعہ پہلے معاہدے کا مکمل طور پر کوئی متبادل نہیں تھا۔

اس مرحلے پر ہم انڈین کنٹریکٹ ایکٹ کی دفعہ 62 کی دفعات کا حوالہ دے سکتے ہیں جو درج ذیل

ہیں:

”اگر کسی معاہدے کے فریقین اس کے لئے ایک نئے معاہدے کو تبدیل کرنے پر اتفاق کرتے ہیں، یا اسے منسوخ یا تبدیل کرنے پر اتفاق کرتے ہیں، تو اصل معاہدہ انجام دینے کی ضرورت نہیں ہے۔“

اس شق میں معاہدے کی ”نوویشن“ کا اصول شامل ہے۔

انویٹیشن کی بنیادی ضروریات میں سے ایک؛ جیسا کہ دفعہ 62 میں غور کیا گیا ہے، یہ ہے کہ پرانے معاہدے کی جگہ ایک نئے معاہدے کا مکمل متبادل ہونا چاہئے۔ یہ اس صورتحال میں ہے کہ اصل معاہدہ انجام دینے کی ضرورت نہیں ہے۔ پرانے معاہدے کی جگہ ایک نئے معاہدے کا متبادل جس میں اصل معاہدے کی شرائط کو منسوخ کرنے یا مکمل طور پر تبدیل کرنے کا اثر ہوگا، فریقین کے مابین معاہدے کے ذریعہ ہونا چاہئے۔ ایک متبادل معاہدے کو پچھلے معاہدے کو منسوخ یا تبدیل کرنا یا ختم کرنا چاہئے۔ لیکن اگر دونوں معاہدوں کی شرائط متضاد ہیں اور وہ ایک ساتھ کھڑے نہیں ہو سکتے ہیں تو، اگلے معاہدے کو پہلے کے معاہدے کے متبادل کے طور پر نہیں کہا جاسکتا ہے۔

اس معاملے میں، اصل معاہدے کے تحت حقوق کو ترک نہیں کیا گیا تھا کیونکہ بعد کے معاہدے میں یہ خاص طور پر فراہم کیا گیا تھا کہ پرانے معاہدے کے تحت حقوق صرف 9,51,000 روپے کی پوری رقم کی ادائیگی پر ختم ہو جائیں گے۔ چونکہ اپیل کنندہ ہوں نے بعد کے معاہدے کے مطابق رقم ادا نہیں کی تھی، لہذا اصل معاہدے کے تحت حقوق اب بھی مدعا علیہان کے لئے دستیاب تھے اور وہ قانونی طور پر ان حقوق کے نفاذ کا دعویٰ کر سکتے تھے۔ ظاہر ہے، اصل معاہدے کے تحت، اپیل کنندگان جو اب دہندگان کو فلیٹ فراہم کرنے کے پابند تھے۔ یہ حق تبھی ختم ہو گا جب اپیل کنندگان نے بعد کے معاہدے کی تعمیل کرتے ہوئے مدعا علیہان کو 9,51,000 روپے کی پوری رقم ادا کی ہوگی۔ چونکہ انہوں نے ایسا نہیں کیا تھا، اس لیے مدعا علیہان قانونی طور پر پہلے کے معاہدے کی دفعات کا اطلاق کر سکتے ہیں اور کیشن کے سامنے دعویٰ کر سکتے ہیں کہ اپیل کنندگان کی طرف سے "سروس میں کمی" تھی۔

ہم یہ بھی بتا سکتے ہیں کہ اپیل کنندہ ہوں نے کیشن کے سامنے صرف ایک تحریری بیان داخل کیا تھا لیکن اپنی درخواستوں کی حمایت میں کوئی ثبوت پیش نہیں کیا تھا۔ یہاں تک کہ تحریری بیان میں انہوں نے جو کچھ کہا تھا اس کی حمایت میں حلف نامہ بھی کیشن کے سامنے داخل نہیں کیا گیا تھا۔ اس طرح ان کے کیس کو کسی ثبوت کی حمایت حاصل نہیں تھی اور کیشن نے کیس کے حقائق اور حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے مدعا علیہان کے دعوے کا فیصلہ کرنے کا جواز پیش کیا تھا۔

فریقین کے وکیل نے ہمارے سامنے بیان دیا ہے کہ کمیشن کی جانب سے دیے گئے فیصلے کے مطابق اپیل کنندہ ہوں سے واجب الادا پوری رقم پہلے ہی مدعا علیہان کو ادا کی جا چکی ہے جس میں 9 لاکھ 51 ہزار روپے کی اصل رقم پر سالانہ 18 فیصد شرح سود بھی شامل ہے۔ ایسا ہونے کی وجہ سے، ہم اپیل کنندگان کی اس عرضی پر غور کرنے کے لئے تیار نہیں ہیں کہ مدعا علیہان کو ہونے والی تکلیف اور تکلیف کی وجہ سے معاوضے کے طور پر کمیشن کے ذریعہ جاری کردہ فرمان کو واپس لیا جاسکتا ہے۔

ہمیں اپیل میں کوئی خوبی نظر نہیں آتی اور اس کے مطابق اسے خارج کر دیا جاتا ہے اور اخراجات کے بارے میں کوئی حکم نہیں دیا جاتا ہے۔

آسی سی

اپیل خارج کر دی گئی۔