

[1999] سپریم کورٹ ریوٹس 2.S.C.R

از عدالت عظمیٰ

ٹولپ پارک کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ

بنام

ایم / ایس سائی اوورسیز امپورٹ اینڈ ایکسپورٹ

14 ستمبر 1999

[ایس ساگر احمد اور ڈی پی واڈھوا، جسٹسز]

کنزیومر پروٹیکشن ایکٹ، 1986- دفعہ 2 (جی)، 2 (او)- ملازمت میں کمی- رہائشی تعمیر- اپیل کنندہ ڈویلپر کے ذریعے فروخت کے قابل علاقے میں کمی کا الزام لگانا- رقم واپسی کا دعویٰ- قومی کمیشن کے ذریعے مسترد کیا گیا اصل دعویٰ- منظور شدہ منصوبے کے مطابق تعمیر کی گئی عمارت- اپیل کنندہ کے ذریعے فروخت کے قابل علاقے کے حوالے سے کوئی تنازعہ نہ اٹھانے کا قرارداد- چاہے ملازمت میں کوئی کمی ہو- منعقد، نمبر-

اپیل کنندہ نے ہاؤسنگ کی تعمیر میں فراہم کردہ خدمات میں کمی کا الزام لگاتے ہوئے مدعا علیہ کے خلاف نیشنل کنزیومر ڈسپوٹس ریڈریسل کمیشن کے سامنے شکایت درج کرائی۔ اپیل کنندہ نے دعویٰ کیا کہ مدعا علیہ معاہدے کی قیود کے مطابق 34361 مربع فٹ رقبہ فراہم کرنے میں ناکام رہا، تعمیر شدہ علاقے میں 4572.66 مربع فٹ کی کمی تھی اور اس نے 2880776 روپے کی واپسی کی درخواست کی۔ اپیل کنندہ اور مدعا علیہ کے درمیان قرارداد کے مطابق مدعا علیہ بلڈر کی طرف سے ایک اعلان کیا گیا تھا کہ عمارت بمبئی میونسپل کارپوریشن کے مطابق منظور کی گئی ہے۔ قرارداد میں خاص طور پر درج کیا گیا ہے کہ خریداروں کے ذریعے فروخت کے قابل علاقے پر کسی بھی بنیاد پر اور کسی بھی وجہ سے کوئی تنازعہ نہیں ہوگا۔ عمارت منظور شدہ منصوبے کے مطابق تعمیر کی گئی تھی اور ہر فلیٹ کا رقبہ قرارداد کے ساتھ منسلک منصوبے میں دیا گیا تھا۔

اپیل کنندہ مستغیث نے اپنے معمار کی طرف سے ایک سرٹیفکیٹ اور بیان حلفی دائر کیا جس میں کہا گیا ہے کہ فروخت کے قابل رقبہ صرف 29788.34 مربع فٹ ہے۔ قومی کمیشن نے شکایت کو یہ کہتے ہوئے مسترد کر دیا کہ سروس میں کوئی کمی نہیں ہے۔

اپیل کو مسترد کرتے ہوئے عدالت نے

منعقد 1.1: مستغیث کی استدعا کو مسترد کرنے والے قومی کمیشن کے احکامات کو برقرار رکھا جاتا ہے۔ مدعا علیہ کی طرف سے فراہم کردہ "رہائشی تعمیر" میں ملازمت میں کوئی کمی نہیں ہے، اس حقیقت پر غور کرتے ہوئے کہ عمارت منظور شدہ منصوبے کے مطابق تعمیر کی گئی تھی اور ہر فلیٹ کا رقبہ قرارداد میں دیا گیا ہے اور مستغیث نے فروخت کے قابل رقبے کے حوالے سے کوئی تنازعہ نہ اٹھانے پر اتفاق کیا تھا، خاص طور پر جب تعمیر کا اجازت شدہ رقبہ 34361 مربع فٹ کی حد تک تھا۔ [D-381]

1.2- معمار کی رپورٹ میں تفصیلات نہیں ہیں۔ قومی کمیشن کارپورٹ کو مسترد کرنا درست ہے۔ [381-سی]

دیوانی اپیل دائرہ اختیار 1996: کی دیوانی اپیل نمبر 13417-

1994 کے اوپی نمبر 111 میں نیشنل کنزیومر ڈسپوٹ ریڈریسل کمیشن، نئی دہلی کے مورخہ 21.6.96 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل کنندہ کے لیے ایس ایس جاولی اور رستم بی ہاتھی خان والا

جے بی ڈی اینڈ کمپنی کے مدعا علیہ کے لیے جوزف ویلاپلی، آر نارائن، اشوک ساگر، محترمہ پنیتا سنگھ اور ایتنا بھ ماروا

عدالت کا فیصلہ اس کے ذریعے دیا گیا

ڈی پی وادھوا، جسٹس۔ اپیلٹ نیشنل کنزیومر ڈسپوٹس ریڈریسل کمیشن (مختصر طور پر نیشنل کمیشن) کے سامنے مستغیث تھے۔ کنزیومر پروٹیکشن ایکٹ 1986 کے تحت کارروائی شروع کی گئی تھی، جس کے تحت ایسی شکایات کی سماعت کے لیے قومی کمیشن تشکیل دیا گیا ہے جہاں سامان یا خدمات اور معاوضے کی قیمت، اگر کوئی ہو، 20 لاکھ روپے سے زیادہ ہے۔ قومی کمیشن بھی ایک اپیلٹ اتھارٹی ہے۔ یہ ریاستی کمیشن کے احکامات کی اپیلوں کی سماعت کرتا ہے۔

مستغیث، جو ایک کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی ہے، نے مدعا علیہ، ایک بلڈر اور ڈویلپر کی طرف سے فراہم کردہ خدمات میں کمی کی شکایت کی تھی، جس نے ٹولپ پارک نامی عمارت میں مستغیث کو 64 فلیٹ بنانے اور فروخت کرنے پر رضامندی ظاہر کی تھی۔ مستغیث ایک پہلو میں قومی کمیشن کے 21 جون 1996 کے حکم سے خوش نہیں ہے اور یہ ہے کہ 10 مئی 1990 کے قرارداد کے تحت مدعا علیہ نے 630 روپے فی مربع فٹ کی شرح سے 34,361 مربع فٹ کے کل قابل فروخت رقبے والے فلیٹ تعمیر کرنے پر اتفاق کیا تھا لیکن اصل میں ناپا گیا قابل فروخت رقبہ 29788.34 مربع فٹ پر آتا ہے اس طرح تعمیر شدہ رقبے میں 4572.66 مربع فٹ کا مختصر زوال ہوتا ہے۔ چونکہ مستغیث نے 34,361 مربع فٹ کے رقبے کی قیمت ادا کی تھی اور اسے صرف 29788.34 مربع فٹ ملا تھا اس لیے اس نے مدعا علیہ سے 2880776 روپے (4572.66 مربع فٹ x 630 روپے فی مربع فٹ) کی رقم کی واپسی کا دعویٰ کیا۔ قومی کمیشن مستغیث سے متفق نہیں تھا۔ مستغیث کی اس اپیل میں ہمیں یہ فیصلہ کرنے کے لیے کہا جاتا ہے کہ اگر مدعا علیہ بلڈر کی فراہم کردہ خدمات میں کوئی کمی ہے تو اپیل کنندہ کیا کہتا ہے۔

ایکٹ کے دفعہ 2 کی شق (جی) کے تحت "کمی" کا مطلب ہے "کارکردگی کے معیار، نوعیت اور انداز میں کوئی غلطی، نامکمل، خامی یا ناکافی جسے فی الحال نافذ کسی قانون کے ذریعے یا اس کے تحت برقرار رکھنا ضروری ہے یا کسی معاہدے کے مطابق یا کسی بھی خدمت کے سلسلے میں کسی شخص کے ذریعے انجام دینے کے لیے انجام دیا گیا ہے۔" اگر ہاؤسنگ کی تعمیر کی خدمت میں کمی ہو تو شکایت ہوتی

ہے۔" دفعہ 2 کی شق (او) کے تحت "ملازمت" کا مطلب رہائشی تعمیر کی خدمت بھی ہے۔ مستغیث کی شکایت یہ ہے کہ مدعا علیہ معاہدے کی قیود کے مطابق ٹولپ پارک کی عمارت میں 34361 مربع فٹ رقبہ دینے میں ناکام رہا اور کم رقبہ دیا گیا۔ جب یہ حقیقت مدعا علیہ کے نوٹس میں لائی گئی تو اس نے پہلی بار موقف اختیار کیا کہ غلطی ہوئی ہے اور وہ قرارداد میں اسٹیٹ ایریا کو شامل کرنا بھول گیا ہے اور دعویٰ کیا کہ مستغیث کو اسٹیٹ ایریا کے لیے ادائیگی کرنی ہے۔ گراؤنڈ فلور نہیں ہے کیونکہ عمارت اسٹیٹس پر تعمیر کی گئی ہے۔ زمین کی قیمت تعمیر کی لاگت میں شامل ہے جس کا حساب 630 روپے فی مربع فٹ کی شرح سے لگایا گیا ہے۔ اصل فروخت کے قابل رقبہ 29788.34 مربع فٹ تھا اور اس طرح اصل رقبے کی کمی تھی۔ مدعا علیہ اس علاقے کی کمی کے لیے مجموعی طور پر 2880776 روپے کی رقم واپس کرنے کا ذمہ دار تھا۔

ہم اس مرحلے پر قرارداد کی کچھ قیود کا حوالہ دے سکتے ہیں جن کی مبینہ خلاف ورزی کی وجہ سے مستغیث قومی کمیشن سے رجوع کرنے پر مجبور ہوا۔ قرارداد میں بتایا گیا ہے کہ کس طرح مدعا علیہ، بطور ڈویلپر، زمین اور اس پر تعمیر شدہ عمارت کو فروخت کرنے کا حقدار بن گیا۔ مدعا علیہ کو بمبئی میونسپل کارپوریشن کے منظور شدہ منصوبے کے مطابق عمارت کی تعمیر کرنی تھی۔ منظور شدہ منصوبے کے مطابق مدعا علیہ کو دو ونگز 11 اے اور بی میں 64 فلیٹ تعمیر کرنے تھے۔ ونگ اے میں سات منزلیں ہیں جن میں ہر منزل پر چار فلیٹ ہیں جن کی کل تعداد 28 ہے۔ ونگ بی میں چھ منزلیں ہیں جن میں ہر منزل پر چھ فلیٹ ہیں جن کی کل تعداد 36 ہے۔ قرارداد کے ساتھ ایک منصوبہ منسلک کیا گیا تھا جس میں دونوں ونگز کی ہر منزل پر فلیٹ کو فلیٹ کا مربع فٹ رقبہ دکھایا گیا تھا۔ تاہم، منصوبہ عام مقامات کے رقبے کو نہیں دکھاتا ہے۔ قرارداد خاص طور پر بلڈر کے اس اعلان کو درج کرتا ہے کہ عمارت کو بائے میونسپل کارپوریشن کے منظور شدہ منصوبے کے مطابق ترقی اور تعمیر کے لیے منظور کیا گیا ہے۔ بمبئی میونسپل کارپوریشن کے احکامات اور منظور شدہ منصوبہ قرارداد کا حصہ تھے۔ مستغیث کے اراکین ایئر بھارت کے ملازمین ہیں اور انہوں نے خود کو ٹولپ پارک کو آپریٹو سوسائٹی لمیٹڈ کے نام سے ایک کوآپریٹو سوسائٹی میں تشکیل دیا۔ انہوں نے بلڈر کے ساتھ "پیکج ڈیل" کی بنیاد پر زیر تعمیر مجوزہ عمارت اور اس کے تحت بیان کردہ زمین 630 روپے فی مربع فٹ فروخت کے قابل رقبے کی شرح سے خریدنے کا قرارداد کیا۔ قرارداد کی دو شقیں جو ہمارے مقصد کے لیے متعلقہ ہیں درج ذیل ہیں :

"1۔ ڈویلپر فروخت کرے گا اور یہاں خریدار بطور چیف پروموٹر اپنی نمائندگی کرے گا، اور مہاراشٹر کوآپریٹو سوسائٹی ایکٹ کے تحت تشکیل دی جانے والی اور رجسٹرڈ ہونے والی مجوزہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے اندراج شدہ اراکین نے عام طور پر "پیکج ڈیل" کی بنیاد پر خریدنے پر اتفاق کیا ہے، مذکورہ مجوزہ عمارت تعمیر کی جائے گی اور 64 رہائشی فلیٹوں پر مشتمل ہے جس کی تعمیر کے لیے 34361 مربع فٹ کی حد تک مکمل اجازت ہے، جس میں بالگونی، لفٹ، لینڈنگ لابی اور سیڑھیوں کا رقبہ شامل ہے جس کی پیمائش 1820 مربع میٹر ہے۔ سیٹی ایس نمبر 263 کی سماعت سینئر نمبر 7-اے، حسا 13، جو گریٹر بمبئی کے بمبئی مضافاتی ضلع کے اندراج کے اندر گاؤں مارول میں واقع ہے، خاص طور پر دوسرے شیڈول میں یہاں بیان کیا گیا ہے اور یہاں منسلک منصوبے پر ضمیمہ "1-اے" کے طور پر نمایاں طور پر اشارہ کیا گیا ہے جس میں سہولیات اور تصریح کے ساتھ جو خاص طور پر ضمیمہ "II" کے طور پر منسلک سہولیات کی فہرست میں دی گئی ہیں (جس میں زمین کی قیمت بھی شامل ہے) جو کہ 630 روپے فی مربع فٹ عمارت کے قابل فروخت رقبے اور قیود و ضوابط پر جو اس کے بعد بیان کی گئی ہیں۔۔ اس بات پر اتفاق کیا گیا ہے کہ خریداروں کی طرف سے فروخت کے قابل علاقے پر کسی بھی بنیاد پر اور کسی بھی وجہ سے کوئی تنازعہ نہیں ہوگا۔

2. 64 رہائشی فلیٹوں پر مشتمل اور 34361 مربع فٹ کے قابل فروخت رقبے (بالگونی، لفٹ، لینڈنگ، لابی اور سیڑھیوں کے علاقوں سمیت) کی حد تک تعمیر کی جانے والی مجوزہ عمارت کے روپے 630 فی مربع فٹ کے متفقہ معاہدے کی شرح پر کل غور (زمین کی قیمت اور ڈویلپر کی طرف سے فراہم کی جانے والی سہولیات سمیت) 21647430 روپے (صرف دو کروڑ سولہ لاکھ اڑتالیس ہزار چار سو تیس روپے) کا مجموعہ ہونے پر اتفاق کیا گیا ہے۔

یہ تنازعہ نہیں ہے کہ عمارت منظور شدہ منصوبے کے مطابق تعمیر کی گئی تھی اور ہر فلیٹ کا وہ رقبہ ہے جو قرارداد سے منسلک منصوبے میں دیا گیا ہے۔ یہ فروخت کے قابل علاقے کے حساب کا طریقہ ہے۔ مستغیث کو قرارداد کے ساتھ منسلک منصوبے کے ساتھ ساتھ منظور شدہ منصوبے سے عمارت میں تعمیر کیے جانے والے علاقے کا نوٹس دیا گیا۔ معاہدے کی قیود سے دو چیزیں واضح ہیں: (1) مجوزہ عمارت میں 64 رہائشی فلیٹ ہونے چاہئیں جن کی تعمیر کے لیے فروخت کے قابل رقبے کے 34361 مربع فٹ کی حد تک مکمل اجازت ہو (زور دیا گیا) اور (2) خریدار کے ذریعے فروخت کے قابل رقبے پر کسی بھی بنیاد پر اور کسی بھی وجہ سے کوئی تنازعہ نہیں ہوگا۔ ہم اس سوال میں نہیں جا رہے ہیں کہ آیا اسٹیلٹس کے تحت علاقے کو علیحدہ طور پر ادا کیا جانا تھا جیسا کہ مدعا علیہ نے دعویٰ کیا تھا یا نہیں کیونکہ اسے قومی کمیشن نے مسترد کر دیا ہے۔ ہم بار بار مستغیث کے ماہر وکیل کے سامنے رکھتے ہیں کہ عمارت میں 4572.66 مربع فٹ کا رقبہ کیسے اور کہاں بنایا جاسکتا ہے، جس کا الزام لگایا جاتا ہے۔ اس کا کوئی جواب نہیں تھا اور نہ ہی کوئی جواب ہو سکتا تھا کیونکہ عمارت منظور شدہ منصوبے کے مطابق تعمیر کی گئی تھی۔ مستغیث نے اپنے معمار کی طرف سے ایک سرٹیفکیٹ ریکارڈ پر لایا ہے جس میں فروخت کے قابل رقبہ 2978834 مربع فٹ بتایا گیا ہے۔ معمار کی رپورٹ کی حمایت میں ایک بیان حلفی بھی ہے لیکن ہمیں جو ملتا ہے وہ یہ ہے کہ معمار کی رپورٹ میں تفصیلات نہیں ہیں۔ اس رپورٹ کو قومی کمیشن نے پسند نہیں کیا اور ہم صحیح سمجھتے ہیں۔

اس حقیقت پر غور کرتے ہوئے کہ عمارت منظور شدہ منصوبے کے مطابق تعمیر کی گئی تھی اور ہر فلیٹ کا رقبہ قرارداد میں دیا گیا ہے اور مستغیث نے فروخت کے قابل علاقے کے حوالے سے کوئی تنازعہ نہ اٹھانے پر اتفاق کیا تھا، خاص طور پر جب تعمیر کا اجازت شدہ رقبہ 34361 مربع فٹ کی حد تک تھا تو ہمیں نہیں لگتا کہ مدعا علیہ کی طرف سے فراہم کردہ "رہائشی تعمیر" میں خدمت میں کوئی کمی ہے۔ ہم مستغیث کی اس استدعا کو مسترد کرنے میں قومی کمیشن کے احکامات کو برقرار رکھتے ہیں جس میں اس نے دعویٰ کیا تھا کہ مدعا علیہ کو فروخت کے قابل علاقے کی کمی کے لیے 2880776 روپے واپس کرنے کی ہدایت کی جائے۔

اپیل مسترد کر دی جاتی ہے۔ تاہم، ہم فریقین کو ان کے اپنے اخراجات برداشت کرنے کے لیے چھوڑ دیتے ہیں۔

وی۔ ایم۔

اپیل مسترد کر دی گئی۔