

از عدالت عظمیٰ

میسرز پی آر ڈیب اور معاون

بنام

سند رائے

تاریخ فیصلہ: 1 مارچ، 1996

[فیضان الدین اور سجاتاوی منوہر، جسٹس صاحبان]

مخصوص راحت ایکٹ، 1963-دفعہ 10-مخصوص کارکردگی-کے لیے دعویٰ-مدعی کو ہر مادی وقت پر قرارداد کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لیے تیار اور رضا مند ہونا چاہیے۔ بصورت دیگر دعوے میں مخصوص کارکردگی کے لیے ڈیگری نہیں دی جاسکتی۔

اپیل کنندہ، جو کچھ غیر منقولہ جائیداد کا مالک ہے، مدعا علیہ کو اس جائیداد کو 9 لاکھ روپے میں فروخت کرنے پر راضی ہو گیا۔ اس قرارداد کی قیود کے تحت قرارداد پر عمل درآمد کے وقت 25,000 روپے کی رقم ادا کی جانی تھی اور قرارداد کی تاریخ سے پانچ ماہ کے اندر 4 لاکھ روپے کی مزید رقم اور خریداری کے اختتام کے وقت بقایا رقم، قرارداد کے جوہر کا وقت؛ کہ اپیل کنندہ کو فروخت کی تکمیل پر جائیداد کا خالی قبضہ حوالے کرنے کی ضرورت تھی سوائے اگلے حصے میں چار دکانوں کے کمروں کے قبضے کے کیونکہ قرارداد کی قیود کے تحت 4 لاکھ روپے کی ادائیگی درکار تھی تاکہ اپیل کنندہ کو یہ رقم استعمال کر کے مناسب رہائش حاصل کرنے کے قابل بنایا جاسکے۔ چونکہ مدعا علیہ مقررہ مدت کے اندر اس رقم کو ادا کرنے میں ناکام اور نظر انداز ہوا، اپیل کنندہ نے مدعا علیہ سے سات دن کے اندر رقم ادا کرنے کو کہا لیکن اس نوٹس کے باوجود مدعا علیہ ناکام رہا اور 4 لاکھ روپے کی رقم ادا کرنے میں نظر انداز کیا۔

مدعا علیہ نے اپیل گزار کے خلاف مخصوص کارکردگی کے لیے مقدمہ دائر کیا جسے ٹرائل کورٹ نے یہ کہتے ہوئے خارج کر دیا کہ مدعا علیہ مدعی معاہدے کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لیے تیار اور رضا مند نہیں تھا۔ اپیل میں، عدالتِ عالیہ نے معاہدے کی مخصوص کارکردگی منظور کی اور

مدعاعلیہ کو ہدایت دی کہ وہ انتقال ملکیت کا دستاویز تیار کرے، بشرطیکہ مدعی فیصلے کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر مقررہ رقم ادا کرے۔ انہوں نے ڈگری کے تحت ادائیگی کرنے کے لیے وقت میں توسیع کی درخواست کی لیکن عدالت عالیہ نے یہ کہتے ہوئے وقت میں توسیع دینے سے انکار کر دیا کہ مقدمے کے حقائق اور حالات میں یہ مخالف فریق کو مشکلات، سنگین جانبداری اور اور زک کا باعث بنے گا۔ اس کے نتیجے میں مدعاعلیہ کا مخصوص کارکردگی کا مقدمہ خارج کر دیا گیا۔ دو اپیلیں دائر کی گئیں، ایک اپیل گزار مدعاعلیہ کی طرف سے و دیگر عدالت عالیہ کے فیصلے کے خلاف مدعاعلیہ مدعی کی طرف سے۔

مدعاعلیہ نے دعویٰ کیا کہ معاہدے کے تحت، اپیل کنندہ کو مدعاعلیہ کی طرف سے تشکیل دی جانے والی مجوزہ ہاؤسنگ سوسائٹی کے فروغ دہندہ کے ساتھ مزید قرارداد کرنے کی ضرورت تھی لیکن اپیل کنندہ نے مجوزہ سوسائٹی کے ساتھ کوئی قرارداد نہیں کیا، اس لیے مدعاعلیہ 4 لاکھ روپے کی رقم نہیں بڑھا سکتا۔

معاملے کو نمٹاتے ہوئے، یہ عدالت

قرار دیا گیا کہ: مناسب وقت کے اندر 4 لاکھ روپے کی ادائیگی معاہدے کی ایک لازمی مدت تھی کیونکہ اس رقم کی دیر سے ادائیگی اپیل کنندہ کے مناسب متبادل رہائشی پناہ گاہ حاصل کرنے کے حق کو متاثر کر سکتی ہے۔ مدعاعلیہ مدعی فروخت کے قرارداد میں متعین وقت کے اندر یا معقول وقت کے اندر 4 لاکھ روپے کی رقم ادا کرنے کی حیثیت میں نہیں تھا۔ اس نے اپیل گزار پر زور دیا ہے کہ وہ پہلے ایک مجوزہ ہاؤسنگ سوسائٹی کے ساتھ قرارداد کرے جو کبھی وجود میں نہیں آئی۔ فروخت کے معاہدے میں ایسا کچھ بھی نہیں تھا جس میں اپیل کنندہ کو 4 لاکھ روپے کی جزوی ادائیگی حاصل کرنے کی شرط کے طور پر مجوزہ کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے ساتھ قرارداد کرنے کی ضرورت ہو۔ مجوزہ کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کا اندراج کبھی نہیں ہوا تھا اور یہ ظاہر کرنے کے لیے کچھ بھی نہیں تھا کہ اس کی مجوزہ سوسائٹی کا کوئی رکن تھا۔ مدعاعلیہ مدعی فروخت کے قرارداد کی قیود پر عمل کرنے کی حیثیت میں نہیں تھا۔ مدعی کو، مخصوص کارکردگی کے لیے مقدمے میں، ہر مادی وقت پر قرارداد کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لیے تیار اور رضامند ہونا چاہیے۔ یہاں ایسا نہیں تھا۔ درحقیقت، مخصوص کارکردگی کی ڈگری کے بعد بھی مدعاعلیہ عدالت عالیہ کی طرف سے مقرر کردہ رقم مقررہ وقت کے اندر جمع کرنے کے قابل نہیں تھا۔ چونکہ مدعاعلیہ نے تعمیل نہیں کی اور وہ قرارداد کی مدت

کی تعمیل کرنے کے لیے تیار نہیں تھا اور / یا اس سے قاصر تھا، اس لیے اسے قرارداد کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لیے تیار اور رضامند نہیں سمجھا جاسکتا تھا۔

چاند رانی (شریمتی) (متوفی) بذریعے قانونی نمائندوں بنام مکمل رانی (شریمتی) (متوفی) بذریعے قانونی نمائندوں، [1993] 1 ایس سی سی 519 اور پراکنٹ ویٹل جوزف کا بیٹا میتھیو بنام نیدمبر اکروولا کا بیٹا دیگر اراں، [1987] ضمنی ایس سی سی 340، پر انحصار کیا۔

1.2. موجودہ معاملے میں، اپیل کنندہ کا مناسب رہائشی پناہ گاہ خریدنے کا حق معقول وقت کے اندر 4 لاکھ روپے کی ادائیگی نہ کرنے سے شدید متاثر ہوا۔ مدعا علیہ اس رقم کی ادائیگی سے متعلق قرارداد کی مدت کی تعمیل کرنے میں ناکام رہا تھا۔ ان حالات میں، کسی بھی صورت میں، مخصوص کارکردگی کے لیے ڈگری نہیں دی جاسکتی کیونکہ ایسا کرنا غیر منصفانہ اور غیر معقول ہوگا۔

اپیلیٹ دیوانی کا دائرہ اختیار: دیوانی اپیل نمبر 4631، سال 1993 وغیرہ۔

ایف اے نمبر 127، سال 1989 میں کلکتہ عدالت عالیہ کے 26.5.93 کے فیصلے اور حکم

سے۔

اپیل گزاروں کے لیے ایل پی اگروال اینڈ کمپنی کے لیے سی ایس ویدیا ناٹھن۔

جواب دہندہ کے لیے کھیتان اینڈ کمپنی کے لیے آصم مہروترا۔

عدالت کا فیصلہ مسز سجاتا دی منوہر جسٹس نے سنایا۔

دیوانی اپیل نمبر 4631 اے، سال 1993 اصل مدعا علیہ کی طرف سے مخصوص کارکردگی کی ڈگری کو چیلنج کرنے والے مقدمے کے لیے ہے جو اپیل کنندہ کے خلاف کلکتہ کی عدالت عالیہ کی طرف سے اپیل میں منظور کیا گیا ہے۔ اپیل میں عدالت عالیہ کا فیصلہ اور ڈگری 28 اگست 1991 کی ہے۔ اس فیصلے اور ڈگری کے ذریعے، مدعا علیہ کے مقدمے کو مخصوص کارکردگی کے لیے خارج کرنے والے ٹرائل کورٹ کے فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دے دیا گیا۔ عدالت عالیہ نے مدعا علیہ کو زیر بحث معاہدے کی مخصوص کارکردگی کے لیے ڈگری دی اور اپیل کنندہ کو ہدایت کی کہ وہ انتقال ملکیت کے دستاویز پر عمل درآمد کرے جیسا کہ مدعا علیہ نے اپیل کنندہ کو اس میں طے شدہ رقوم کی ادائیگی پر بیان کیا ہے۔ ڈگری فراہم کی گئی ہے کہ مدعا علیہ فیصلے کی تاریخ سے تین ماہ کی مدت کے اندر سود کے ساتھ یہ ادائیگیاں کرے گا؛ اور اپیل کنندہ کو اس کے بعد تین ماہ کے اندر دستاویزات پر عمل

درآمد کرنے کی ہدایت کی گئی تھی۔ تاہم مدعا علیہ نے مخصوص مدت کے اندر ادائیگی نہیں کی جس کی میعاد 27 نومبر 1991 کو ختم ہوئی۔ تاہم مدعا علیہ نے بالآخر 3 فروری 1992 کو عدالت عالیہ کے سامنے ڈگری کے تحت ادائیگی کرنے کے لیے وقت میں مزید تین ماہ کی توسیع کے لیے درخواست دی۔ اپیل کنندہ نے اس درخواست کی مخالفت کی۔ عدالت عالیہ نے 26 مئی 1993 کے اپنے حکم کے ذریعے مذکورہ رقوم کی ادائیگی کے لیے کسی بھی طرح کی توسیع دینے سے انکار کر دیا ہے، جس میں کہا گیا ہے کہ اگر وقت میں مزید توسیع کی جاتی ہے تو اس معاملے کے حقائق اور حالات میں یہ مخالف فریق کو مشکلات، سنگین جانبداری اور زک کا باعث بنے گا۔ وقت کی توسیع کے لیے مدعا علیہ کی درخواست کو عدالت عالیہ نے خارج کر دیا ہے جس کے نتیجے میں مدعا علیہ کا مخصوص کارکردگی کا مقدمہ خارج ہو گیا ہے۔

دیوانی اپیل نمبر 4631، سال 1993 مدعا علیہ کی طرف سے عدالت عالیہ کے 26 مئی 1993 کے فیصلے اور حکم سے دائر کیا گیا ہے۔ سہولت کی خاطر، دیوانی اپیل نمبر 4631A، سال 1993 میں اپیل کنندہ، یعنی اصل مدعا علیہ، کو اپیل کنندہ کہا جاتا ہے جبکہ دیوانی اپیل نمبر 4631A، سال 1993 میں مدعا علیہ، یعنی اصل مدعی کو مدعا علیہ کہا جاتا ہے۔

اپیل کنندہ کچھ غیر منقولہ جائیداد کا مالک ہے جس کا نمبر 30، گریہاٹا روڈ، جنوبی کلکتہ ہے۔ 24 اکتوبر 1977 کے قرارداد کے مطابق اپیل کنندہ نے 24 اکتوبر 1977 کے فروخت کے قرارداد میں طے شدہ قیود و ضوابط پر مدعا علیہ کو مذکورہ جائیداد 9 لاکھ روپے میں فروخت کرنے پر اتفاق کیا۔ اس قرارداد کی قیود کے تحت قرارداد پر عمل درآمد کے وقت 25,000 روپے کی رقم ادا کی جانی تھی۔ قرارداد کی تاریخ سے پانچ ماہ کے اندر 4 لاکھ روپے کی مزید رقم ادا کی جانی تھی اور بقیہ رقم خریداری کے اختتام کے وقت ادا کی جانی تھی۔ قرارداد کی شق 4 کے تحت، مدعا علیہ کی طرف سے اپیل کنندہ کا حق قبول ہونے کے بعد، مدعا علیہ کو اپیل کنندہ کے وکیل کو مجوزہ انتقال ملکیت بھیجنے کی ضرورت تھی تاکہ اپیل کنندہ انکم ٹیکس ایکٹ کی دفعہ 230A کے تحت اور اربن لینڈ (حد بندی اور ضابطہ کاری) ایکٹ، 1976 کے تحت مجاز اتھارٹی کی اجازت کے لیے انکم ٹیکس کلیئر نس سرٹیفکیٹ کے لیے درخواست دے سکے اور حاصل کر سکے۔ قرارداد کی شق 6 کے تحت اپیل کنندہ کو فروخت کی تکمیل پر مذکورہ جائیداد کا خالی قبضہ حوالے کرنے کی ضرورت تھی سوائے اگلے حصے میں دکان کے چار کمروں کے قبضے کے۔ قرارداد کی شق 11، 13 اور 14 مندرجہ ذیل ہیں:

"11. اور اس بات پر مزید اتفاق کیا جاتا ہے کہ اگر بالآخر ایک کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے انتقال ملکیت پر عمل درآمد کرنا ہے جسے مذکورہ پی آر ڈیب اینڈ ایسو سیٹس نے مذکورہ بائع کے نامزد کردہ کے طور پر شروع کیا ہے اور اس ہاؤسنگ سوسائٹی کے فروغ دہندہ اور بائع کے درمیان مزید قرارداد کیا جاسکتا ہے اور مذکورہ قرارداد علی پور، 24 پر گنہ میں ضلع رجسٹرار کے دفتر میں درج کیا جائے اور بائع کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کو اس سلسلے میں ضروری رضامندی کا خط دینا ہو گا کہ اس نے زمین اور اس پر عمارتوں کو آپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کو فروخت کرنے پر رضامندی ظاہر کی ہے۔

13. جب بائع مذکورہ جائیداد کا قابل فروخت حق تمام قسم کی رکاوٹوں سے پاک ثابت کرے گا اور اس معاہدے کے تحت اپنی تمام ذمہ داریوں کو پورا کرے گا، اگر بائع مقررہ وقت اور مذکورہ طریقے کے مطابق خریداری مکمل کرنے میں ناکام رہتا ہے، تو بائع کے پاس مشتری یا اس کے مذکورہ وکیل کو تحریری نوٹس دے کر اس قرارداد کو منسوخ کرنے کا مکمل اختیار ہو گا اور 25,000 روپے کی مذکورہ زر بیعانہ کہ بائع کے ذریعے ختم شدہ نقصانات کے طور پر بھی مکمل طور پر ضبط کر لی جائے گی اور بائع اس قرارداد کو منسوخ کر دے گا۔ اس قرارداد کی مخصوص کارکردگی اور دیگر راحت کے لیے بائع پر مقدمہ کرنے کے مزید حقوق ہیں۔

14. یہ واضح طور پر سمجھا جاتا ہے اور اس بات پر اتفاق کیا جاتا ہے کہ 4,00,00 روپے 0 کی مزید ادائیگی کو اس شق کے عمل کے لیے بقایا زر بیعانہ طور پر نہیں مانا جائے گا۔ اگر یہ لین دین مکمل نہ ہو سکے تو مذکورہ رقم 4,00,000 روپے فوری طور پر واپس کرنا ہو گی۔

مذکورہ قرارداد کی قیود کے تحت مدعا علیہ کو پانچ ماہ کے اندر یعنی 23 مارچ 1978 کو یا اس سے پہلے 4 لاکھ روپے ادا کرنے تھے۔ چونکہ مدعا علیہ مقررہ مدت کے اندر اس رقم کو ادا کرنے میں ناکام اور نظر انداز ہوا، لہذا اپیل کنندہ نے مدعا علیہ کو اپنے وکیل کا خط جس کی تاریخ 12.4.1978 ہے خطاب کیا۔ اس خط میں، اپیل کنندہ نے نشاندہی کی کہ 4 لاکھ روپے کی جزوی ادائیگی مدعا علیہ کی طرف سے قرارداد کے تحت مقررہ مدت کے اندر اپیل کنندہ کو نہیں کی گئی تھی۔ اس بات کی مزید نشاندہی کی گئی کہ مدعا علیہ کو معلوم تھا کہ اپیل کنندہ مذکورہ جائیداد میں رہ رہا تھا۔ اپیل کنندہ نے فروخت کی تکمیل پر اس جائیداد کا خالی قبضہ دینے پر رضامندی ظاہر کی تھی۔ قرارداد کی قیود کے تحت 4 لاکھ روپے کی ادائیگی ضروری تھی تاکہ اپیل کنندہ اس رقم کو استعمال کر کے مناسب رہائش حاصل کر سکے۔ خط میں یہ بھی درج ہے کہ درحقیقت اپیل کنندہ نے متعدد جائیدادوں کا معائنہ کیا تھا

اور ان میں سے دو کو خریداری کے لیے منظور کیا تھا: لیکن مدعا علیہ کی طرف سے 4 لاکھ روپے کی رقم ادا کرنے میں ناکامی کی وجہ سے اپیل کنندہ مزید آگے نہیں بڑھ سکا۔ مدعا علیہ کی طرف سے کی گئی کوتاہی کی وجہ سے، اپیل کنندہ کے پاس قرارداد ختم کرنے کا حق انتخاب تھا۔ تاہم، اپنے حقوق پر جانبداری کے بغیر اس نے مدعا علیہ سے مطالبہ کیا کہ وہ سات دنوں کے اندر 4 لاکھ روپے کی مذکورہ رقم ادا کرے جس میں ناکام ہونے پر اپیل کنندہ مدعا علیہ کے خلاف مزید اقدامات کرنے پر مجبور ہو جائے گا جیسا کہ اسے مشورہ دیا جاسکتا ہے۔ اس نوٹس کے باوجود، مدعا علیہ 4 لاکھ روپے کی رقم ادا کرنے میں ناکام رہا اور اس نے نظر انداز کیا۔

مدعا علیہ کا دعویٰ ہے کہ مذکورہ معاہدے کی شق 11 کے تحت، اپیل کنندہ کو مدعا علیہ کی طرف سے تشکیل دی جانے والی مجوزہ ہاؤسنگ سوسائٹی کے فروغ دہندہ کے ساتھ مزید قرارداد کرنے کی ضرورت تھی اور اسے کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کو رضامندی کا خط دینے کی ضرورت تھی جیسا کہ شق 11 میں بیان کیا گیا ہے۔ مدعا علیہ کا دعویٰ ہے کہ اگرچہ اپیل کنندہ کے وکیلوں اور مدعا علیہ کے درمیان ملاقاتیں ہوئی تھیں، لیکن اپیل کنندہ نے ایسی رضامندی نہیں دی یا مجوزہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے ساتھ قرارداد نہیں کیا جو اس وقت مدعا علیہ کے ذریعے قائم کی جا رہی تھی۔ یہ مدعا علیہ کا معاملہ ہے کہ وہ 4 لاکھ روپے کی رقم نہیں بڑھاسکا کیونکہ اپیل کنندہ نے 24 اکتوبر 1977 کے قرارداد کی جگہ مجوزہ ہاؤسنگ سوسائٹی کے حق میں قرارداد پر رضامندی اور / یا عمل درآمد نہیں کیا تھا۔ اس سلسلے میں مدعا علیہ کے وکیلوں نے اپیل کنندہ کے وکیلوں کو دو خطوط لکھے ہیں۔ ایک 5 جون 1978 کا خط ہے، جو 4 لاکھ روپے کی ادائیگی کی تاریخ ختم ہونے کے کافی عرصے بعد لکھا گیا ہے، جس میں مدعا علیہ نے اپیل کنندہ سے مطالبہ کیا ہے کہ وہ میسرز انیر بن کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی لمیٹڈ کے درمیان فروخت کے قرارداد کے مسودے کو منظور کرے جو اس وقت تصدیق شدہ نہیں تھا اور موجودہ قرارداد کو ختم کرنے میں اپیل کنندہ کے ساتھ ساتھ مذکورہ مجوزہ سوسائٹی کی طرف سے اپیل کنندہ کے حق میں 25,000 روپے کا چیک بھی شامل ہے۔ یہ چیک بینک سے نہیں نکالا گیا۔ مدعا علیہ کی طرف سے اپیل کنندہ کے وکیلوں کو لکھا گیا دوسرا خط 25 ستمبر 1980 کا ہے جس میں دیگر باتوں کے ساتھ یہ درج کیا گیا ہے کہ جب تک مجوزہ کوآپریٹو سوسائٹی اور اپیل کنندہ کے درمیان قرارداد پر عمل درآمد نہیں ہوتا تب تک مدعا علیہ کے لیے رقم اکٹھا کرنا اور 4 لاکھ روپے کی ادائیگی کرنا ممکن نہیں ہوگا۔ خط میں یہ بھی درج ہے کہ اپیل کنندہ نے مذاکرات کے دوران یہ موقف اختیار کیا تھا کہ جب تک 4 لاکھ روپے کی رقم ادا نہیں کی جاتی تب تک اپیل کنندہ فروخت کے نئے قرارداد پر عمل

درآمد نہیں کرے گا۔ اس خط میں یہ بھی درج ہے کہ مجوزہ کو آپریٹو سوسائٹی اور اپیل کنندہ کے درمیان قرارداد مکمل ہونے کے بعد مدعا علیہ اس کے بعد ایک ماہ کے اندر 4 لاکھ روپے کی ادائیگی کرے گا۔ لیکن جب تک قرارداد مکمل نہیں ہوتا مجوزہ کو آپریٹو سوسائٹی کے اراکین سے رقم جمع کرنا ناممکن ہے۔

10.11.1980 پر، مدعا علیہ نے اپیل کنندہ کے خلاف مخصوص کارکردگی کے لیے مقدمہ دائر کیا جس میں 24 اکتوبر 1977 کے قرارداد کی مخصوص کارکردگی کے لیے دعا کی گئی تھی۔ ٹرائل کورٹ نے اپنے 24.12.1985 کے فیصلے اور حکم کے ذریعے اس مقدمے کو خارج کرتے ہوئے کہا کہ مدعا علیہ معاہدے کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لیے تیار اور رضامند نہیں تھا۔ تاہم، اپیل میں، عدالت عالیہ نے مخصوص کارکردگی دی ہے جیسا کہ اس کے فیصلے اور ڈگری کی تاریخ 28.8.1991 میں بیان کردہ قیود و ضوابط پر درخواست کی گئی ہے۔ اس لیے موجودہ اپیل اپیل گزار کی طرف سے دائر کی گئی ہے۔

24.10.1977 کے فروخت کے قرارداد کے تحت، مدعا علیہ کو فروخت کے قرارداد کے پانچ ماہ کے اندر 4 لاکھ روپے کی جزوی ادائیگی کرنے کی ضرورت تھی۔ قرارداد میں واضح طور پر کہا گیا ہے کہ یہ ادائیگی مخلصانہ طور پر نہیں ہے بلکہ یہ خریداری کی قیمت کی جزوی ادائیگی ہے۔ اس ادائیگی کا مقصد اپیل کنندہ کے وکیل کے خط میں واضح طور پر بیان کیا گیا ہے جس کی تاریخ 12.4.1978 مدعا علیہ کے وکیلوں کو مخاطب کی گئی ہے۔ 4 لاکھ روپے کی رقم کی جلد ادائیگی ضروری تھی کیونکہ اپیل کنندہ کو اپنے لیے متبادل رہائشی پناہ گاہ خریدنی پڑتی تھی تاکہ فروخت کے قرارداد کے تحت جائیداد کا خالی قبضہ مدعا علیہ کو فراہم کرنے کی اپنی ذمہ داری پوری کی جاسکے سوائے ان چار دکانوں کے جو مذکورہ قرارداد میں بیان کی گئی تھیں۔ 12 اپریل 1978 کے اپنے وکیل کے خط کے ذریعے، اپیل کنندہ نے یہ بھی واضح کیا تھا کہ اسے اس مقصد کے لیے 4 لاکھ روپے کی ادائیگی درکار ہے اور مدعا علیہ کو نوٹس دیا تھا کہ وہ مذکورہ خط کے ایک ہفتے کے اندر یہ رقم ادا کرے کیونکہ ادائیگی کا وقت پہلے ہی ختم ہو چکا تھا۔ واضح طور پر، مناسب وقت کے اندر 4 لاکھ روپے کی ادائیگی معاہدے کی ایک لازمی مدت تھی۔ کیونکہ اس رقم کی دیر سے ادائیگی اپیل کنندہ کے مناسب متبادل رہائشی پناہ گاہ حاصل کرنے کے حق کو متاثر کر سکتی ہے؛ جائیداد کی قیمتوں میں اضافہ ہو سکتا ہے، اس طرح اپیل کنندہ کے مناسب رہائشی پناہ گاہ خریدنے کے حق کو متاثر کر سکتا ہے۔ مدعا علیہ کے وکیلوں کی طرف سے بھیجے گئے

جواب سے، خاص طور پر 25.9.1980 کے جواب سے، یہ بالکل واضح ہے کہ مدعا علیہ فروخت کے قرارداد میں بیان کردہ وقت کے اندر یا معقول وقت کے اندر 4 لاکھ روپے کی رقم ادا کرنے کی حیثیت میں نہیں تھا۔ درحقیقت، اس نے مذکورہ خط میں واضح طور پر بیان کیا ہے کہ جب تک وہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے ساتھ مناسب انتظام نہیں کر پاتا، وہ اپیل کنندہ کو 4 لاکھ روپے ادا نہیں کر سکے گا۔ اس لیے اس نے اپیل گزار پر زور دیا ہے کہ وہ پہلے ایک مجوزہ ہاؤسنگ سوسائٹی کے ساتھ قرارداد کرے جو تسلیم شدہ طور پر کبھی وجود میں نہیں آئی۔ فروخت کے معاہدے کی شق 11 میں ایسا کچھ بھی نہیں ہے جس میں اپیل کنندہ کو 4 لاکھ روپے کی جزوی ادائیگی حاصل کرنے کی شرط کے طور پر مجوزہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے ساتھ قرارداد کرنے کی ضرورت ہو۔ شق 11 اپیل کنندہ کے 4 لاکھ روپے کی رقم وصول کرنے کے حق سے آزاد ہے۔ مراسلہ میں اس وقت کی وضاحت کی گئی ہے جس کے اندر 4 لاکھ روپے کی رقم ادا کی جانی تھی اور خط و کتابت سے یہ واضح ہوتا ہے کہ مدعا علیہ متفقہ مدت کے اندر یا اس کے بعد کسی معقول وقت کے اندر یہ رقم ادا کرنے کی حیثیت میں نہیں تھا کیونکہ اس نے مجوزہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے متوقع اراکین سے یہ رقم وصول کی تھی۔ اس معاملے میں یہ ظاہر کرنے کے لیے کوئی ثبوت نہیں ہے کہ آیا اس مجوزہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کا کوئی رکن تھا اور کیا مدعا علیہ 4 لاکھ روپے کی رقم وصول کرنے کی حیثیت میں تھا۔ درحقیقت ثبوت اس کے برعکس ہیں۔ مجوزہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کبھی رجسٹرڈ نہیں ہوئی تھی اور یہ ظاہر کرنے کے لیے کچھ بھی نہیں ہے کہ اس مجوزہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کا کوئی رکن تھا۔ اگرچہ مدعا علیہ اور اس کے وکیل نے مقدمے میں ثبوت پیش کیا ہے، لیکن انہوں نے یہ نہیں کہا ہے کہ مدعا علیہ کے پاس مادی وقت پر 4 لاکھ روپے کی رقم تھی یا یہ کہ مدعا علیہ مناسب وقت کے اندر اپنی رقم ادا کرنے کی حیثیت میں تھا۔ معاہدے میں ایسا کچھ بھی نہیں ہے جس میں اپیل کنندہ کو 4 لاکھ روپے کی رقم جاری کرنے سے پہلے مجوزہ کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹی کے ساتھ قرارداد کرنے کی ضرورت ہو۔ لہذا ٹرائل کورٹ صحیح طور پر اس نتیجے پر پہنچی تھی کہ مدعا علیہ مدعی فروخت کے قرارداد کی قیود پر عمل کرنے کی حیثیت میں نہیں تھا۔ مدعی کو، مخصوص کارکردگی کے لیے مقدمے میں، ہر مادی وقت پر قرارداد کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لیے تیار اور رضامند ہونا چاہیے۔ یہاں ایسا نہیں ہے۔ درحقیقت، مخصوص کارکردگی کی ڈگری کے بعد بھی، مدعا علیہ عدالت عالیہ کی طرف سے مقرر کردہ رقم مقررہ وقت کے اندر جمع کرنے کے قابل نہیں تھا۔ بالآخر، اس نے رقم جمع کرنے کے لیے وقت میں توسیع کے لیے درخواست دی جسے خارج کر دیا گیا۔

چاند رانی (شریعتی) (متونی) بذریعے قانونی نمائندوں بنام مکمل رانی (شریعتی) (متونی) بذریعے قانونی نمائندوں معاملے میں، [1993] 1 ایس سی سی 519، اس عدالت کے پانچ ججوں کی بنچ نے اسی طرح کی صورتحال پر غور کیا، جہاں معاہدے میں یہ شرط عائد کی گئی تھی کہ خریدار 98,000 روپے کی رقم صرف دس دن کی مدت میں بائع کو ادا کرے گا۔ بائع کے نوٹس کے باوجود، مشتری مذکورہ رقم ادا کرنے کو تیار نہیں تھا جب تک کہ بائع جائیداد کے کسی حصے کا خالی قبضہ مشتری کو نہ دے دے۔ عدالت نے کہا کہ معاہدے کی واضح قیود کے ساتھ ساتھ مشتری طرز عمل کے پیش نظر، یہ واضح تھا کہ وقت معاہدے کا جوہر تھا اور مشتری معاہدہ انجام دینے کے لیے تیار اور رضامند نہیں تھا۔ ان حالات میں، اس عدالت نے عدالت عالیہ کے مخصوص کارکردگی دینے سے انکار کو برقرار رکھا۔ اس عدالت نے مشاہدہ کیا ہے کہ اگرچہ غیر منقولہ جائیداد کی فروخت کے معاملے میں وقت معاہدہ کا جوہر نہیں ہے، لیکن اس بات کا تعین کرنا ہو گا کہ آیا معاہدے کی قیود کے تحت، جب فریقین نے تکمیل کے ساتھ ایک مخصوص وقت کا نام دیا تھا، تو واقعی اور اصل میں یہ ارادہ کیا گیا تھا کہ اسے مناسب وقت کے اندر مکمل کیا جائے۔ اس نے مشاہدہ کیا کہ معاہدے کی مخصوص کارکردگی عام طور پر دی جائے گی، مقررہ مدت کے اندر معاہدے پر عمل درآمد میں کوتاہی کے باوجود، اگر فریقین کی واضح شرائط، جائیداد کی نوعیت اور آس پاس کے حالات کو مد نظر رکھتے ہوئے، راحت دینا غیر مساوی نہیں ہے۔ اگر معاہدہ غیر منقولہ جائیداد کی فروخت سے متعلق ہے، تو عام طور پر یہ فرض کیا جائے گا کہ وقت معاہدے کے جوہر کا نہیں تھا۔ لیکن یہاں تک کہ اگر یہ معاہدے کا جوہر نہیں ہے، عدالت یہ نتیجہ اخذ کر سکتی ہے کہ اگر معاہدے کی شرائط اس کی ضمانت دیتی ہیں تو اسے مناسب وقت میں انجام دیا جانا ہے۔ ان کا اندازہ لگایا جاسکتا ہے، (1) معاہدے کی واضح قیود سے؛ (2) جائیداد کی نوعیت سے اور؛ (3) آس پاس کے حالات سے۔ مثال کے طور پر، قرارداد کرنے کا مقصد یہ واضح کر سکتا ہے کہ معاہدے کو مناسب وقت کے اندر انجام دینے کی ضرورت ہے۔ عدالت نے کہا کہ دس دن کی مدت کے اندر 98,000 روپے کی ادائیگی سے متعلق معاہدے کی شرط سے صرف یہ ظاہر ہوتا ہے کہ مقررہ مدت کے اندر رقم ادا کرنے میں ناکامی معاہدے کی خلاف ورزی ہوگی۔

موجودہ معاملہ بھی ایسا ہی ہے۔ معاہدے کے تحت 4 لاکھ روپے کی رقم سمیت مختلف رقوم کی ادائیگی سے متعلق شق میں کہا گیا ہے کہ وقت اہمیت کا حامل ہے۔ مزید برآں، 12 اپریل 1978 کے اپنے خط کے ذریعے بھی اپیل کنندہ نے نوٹس کی تاریخ سے سات دن کی مدت کے اندر 4 لاکھ

روپے کی ادائیگی کی ہے، معاہدے کے جوہر میں ان حالات کی نشاندہی کی گئی ہے جن میں مناسب وقت کے اندر 4 لاکھ روپے کی ادائیگی کی ضرورت ہوتی ہے۔ چونکہ مدعا علیہ نے تعمیل نہیں کی اور وہ قرارداد کی ان قیود کی تعمیل کرنے کے لیے تیار نہیں تھا اور / یا اس سے قاصر تھا، اس لیے اسے قرارداد کے اپنے حصے کو انجام دینے کے لیے تیار اور رضامند نہیں سمجھا جاسکتا۔

پراکنن ویٹل جوزفزن میتھیو بنام نیڈمبر اکرو ولاز سنود یگراں، [1987] (ضمنی) ایس سی سی 340 کے معاملے میں، اس عدالت نے مشاہدہ کیا ہے کہ عدالت کو مخصوص کارکردگی دینے سے پہلے تمام حقائق اور حالات پر باریکی سے غور کرنا چاہیے۔ عدالت کو اس بات کا خیال رکھنا چاہیے کہ اسے غیر منصفانہ فائدہ اٹھانے کے لیے جبر کے آلے کے طور پر استعمال نہ کیا جائے۔

موجودہ معاملے میں، اپیل کنندہ کا مناسب رہائشی پناہ گاہ خریدنے کا حق معقول وقت کے اندر 4 لاکھ روپے کی ادائیگی نہ کرنے سے شدید متاثر ہوتا ہے۔ مدعا علیہ اس رقم کی ادائیگی سے متعلق قرارداد کی مدت کی تعمیل کرنے میں ناکام رہا تھا۔ ان حالات میں، کسی بھی صورت میں، مخصوص کارکردگی کے لیے ڈگری نہیں دی جاسکتی کیونکہ ایسا کرنا غیر منصفانہ اور غیر معقول ہو گا۔ لہذا، عدالت عالیہ ٹرائل کورٹ کے فیصلے اور حکم کو کالعدم قرار دینے میں درست نہیں تھی۔

لہذا ہم دیوانی اپیل نمبر 4631A، سال 1993 کی اجازت دیتے ہیں اور عدالت عالیہ کے فیصلے اور ڈگری کو کالعدم قرار دیتے ہوئے ٹرائل کورٹ کے فیصلے اور حکم کو بحال کرتے ہیں۔

دیوانی اپیل نمبر 4631 اے، سال 1993 کی اجازت کے پیش نظر، جیسا کہ اوپر بتایا گیا ہے، دیوانی اپیل نمبر 4631، سال 1993 میں اب کچھ بھی باقی نہیں ہے جو کہ عدالت عالیہ کی ڈگری کے تحت رقم کی ادائیگی کے لیے وقت بڑھانے سے انکار کے خلاف ہے۔ عدالت عالیہ جواب الگ کر دی گئی ہے۔ عدالت عالیہ نے ایک مشروط ڈگری منظور کی جس کے تحت عدالت عالیہ نے، دیگر باتوں کے ساتھ، حکم دیا ہے کہ مدعا علیہ کے ڈگری میں بتائے گئے وقت کے اندر اپیل کنندہ کو ادائیگی کرنے میں غلطی کرنے کی صورت میں، معاہدے کی مخصوص کارکردگی کے لیے مقدمہ "خارج ہو جائے گا"۔ مدعا علیہ کا دعویٰ ہے کہ عدالت عالیہ کے پاس ڈگری میں اس شق کے باوجود ادائیگی کرنے کے لیے وقت بڑھانے کا اختیار ہے۔ جبکہ اپیل کنندہ کا موقف ہے کہ مذکورہ مشروط حکم صادر کرنے کے بعد عدالت عدمی اختیار ہو چکی ہے، لہذا وہ مزید وقت میں توسیع نہیں کر سکتی۔ عدالت عالیہ نے مقدمے کے حقائق اور حالات میں وقت بڑھانے سے انکار کر دیا ہے۔ تاہم، ہمیں اس سلسلے میں

دونوں فریقوں کی طرف سے اٹھائے گئے تفصیلی تنازعات کا جائزہ لینے کی ضرورت نہیں ہے کیونکہ یہ تنازعہ اب بے کار ہو گیا ہے، مخصوص کارکردگی کی ڈگری کو کالعدم قرار دیا گیا ہے۔ دیوانی اپیل نمبر 4631، سال 1993، اس لیے خارج کر دی گئی ہے۔ مدعا علیہ اپیل کے اخراجات اپیل گزار کو ادا کرے گا۔

مدعا علیہ کو عدالت کے احکامات کے مطابق جمع کی گئی رقم کو جمع شدہ سود، اگر کوئی ہو، کے ساتھ واپس لینے کی آزادی ہوگی۔

معاملہ نمٹا دیا گیا۔