

## عدالت عظمیٰ رپوس 1997 ایس یو پی پی 1 ایس سی آر

میسز منجو بھائیہ اور دیگران

بنام۔

نئی دہلی میونسپل کونسل اور دیگران

6 مئی 1997

کے۔ راماسوامی، ایس۔ ساگر احمد اور جی۔ بی۔ پٹنائک، جسٹسز  
رہائش:

نقصانات۔ عمارت کا معاہدہ۔ بلڈر غیر مجاز تعمیر کو بڑھانا بلدیہ کی طرف سے مسمار کرنا۔ فلیٹ مختص  
کرنے والا۔ بلڈر کو 60 لاکھ روپے معاوضہ ادا کرنا چاہیے جس میں الاٹی کی طرف سے ادا کی گئی رقم بھی شامل  
ہے۔ اگر ادائیگی مقررہ وقت کے اندر ادا نہیں کی گئی تو بلڈر مذکورہ مدت کی میعاد ختم ہونے سے لے کر ادائیگی  
تک 21 فیصد سالانہ کی شرح سے سود ادا کرے گا۔ ایکویٹی۔ اذیت۔

ریلینڈز بنام فلچر، (1868) ایل آر 3 ایچ ایل 330؛ دی کنگز وے (1918) پی۔ 344،  
356 (سی۔ اے۔)؛ جارولیس بنام موئے۔ ڈیوس، اسمتھ، وانڈر ویل اینڈ کمپنی، (1936) 1 کیوبی  
399، حوالہ دیا گیا۔

ہانبری اینڈ مارٹز ماڈرن ایکویٹی (14 واں ایڈیشن۔ 1993) بذریعہ جل ای مارٹن، صفحہ 3؛ "ہڈسن  
بلڈنگ اینڈ انجینئرنگ کنٹریکٹس (10 واں ایڈیشن) بذریعہ آئی این ڈکن اور والیس؛ ایم اے سو جن کی طرف  
سے "بلڈنگ کنٹریکٹس سے متعلق قانون" (دوسرا ایڈیشن)؛ "میک گریگر آن ڈیمپرز، کامن لاء لائبریری نمبر 9  
(14 واں ایڈیشن) بذریعہ ہاروی میک گریگر صفحہ 683؛ "ماڈرن لاء آف ٹارٹ" (1995 ایڈیشن)  
بذریعہ کے ایم اسٹینٹن (سویٹ اینڈ میکسویل) صفحہ 4؛ ونفیلڈ اور جولووینز آن ٹورٹ (14 ویں۔ 1994  
ایڈیشن) صفحہ 4 پر ڈبلیو وی ایچ راجرز کی طرف سے، حوالہ دیا گیا ہے۔

دیوانی اپیلٹ کا دائرہ اختیار: 1997 کی دیوانی اپیل نمبر 3694۔

1996 کے ایل پی اے نمبر 185 میں دہلی عدالت عالیہ کے 6.9.96 کے فیصلے اور حکم سے۔

اپیل گزاروں کے لیے پی۔ سی۔ جین، ایس۔ کے۔ مہتا، امان ویچر اور ارون کتھپالیا۔

جواب دہندگان کے لیے ایس۔ کے۔ ورماء، چندر شیکھر، مسعود احمد خان، ارشد محمد خان، وی  
-بی۔ سہارایہ، آر۔ کے۔ مہیشوری اور انو موہلا (این پی)۔

عدالت کا مندرجہ ذیل حکم دیا گیا:

اجازت دی گئی۔

ہم نے فریقین کے وکلاء کو سنا

تسلیم شدہ حقائق یہ ہیں کہ بلڈر نے جواب دہندگان میں سے ایک کے طور پر، مطلوبہ منظوری حاصل  
کرنے کے بعد، 22 نومبر 1984 کو 8 منزلیں (گراؤنڈ فلور سمیت) تعمیر کیں جن میں 80 فٹ کی اونچائی  
کی پابندی کے ساتھ 150 ایف اے آر کی اجازت دی گئی تھی۔ "وائٹ ہاؤس" کے نام سے مشہور عمارت کی  
تعمیر شروع ہوئی اور فلیٹوں کا قبضہ خریداروں کے حوالے کر دیا گیا، اپیل کنندہ ان میں سے ایک تھا۔ بعد کے  
مرحلے میں، یہ پایا گیا کہ بلڈر نے ضابطوں کی خلاف ورزی کرتے ہوئے عمارت تعمیر کی۔ نتیجتاً، اوپر کی چار  
منزلوں کے فلیٹ منہدم کر دیے گئے۔ انہدام کو عدالت عالیہ میں رٹ پٹیشن کے ذریعے چیلنج کیا گیا۔ عدالت  
عالیہ نے بھی اسی بات کو مسترد کر دیا۔ اس طرح خصوصی اجازت کے ذریعے یہ اپیل۔

اس سے پہلے کہ ہم اس میں شامل تنازعہ میں جائیں، اس مرحلے پر مساوات کے قانون اور تشدد اور  
مساوات کے میدان میں اس کے کردار کا حوالہ دینا اور اس پر تبادلہ خیال کرنا مناسب اور فائدہ مند ہوگا۔

جل ای مارٹن کی ہینری اینڈ مارٹن کی ماڈرن ایکویٹی (14 ویں ایڈیشن-1993) میں، صفحہ 3 پر،  
"مساوات کے عمومی اصولوں" پر کہا گیا ہے کہ "مساوات" ایک ایسا لفظ ہے جس کے بہت سے معنی  
ہیں۔ وسیع معنوں میں، اس کا مطلب وہ ہے جو منصفانہ اور منصفانہ، اخلاقی اور اخلاقی ہو؛ لیکن اس کے قانونی  
معنی بہت تنگ ہیں۔ "قانون کے ترقی یافتہ نظام کو ہمیشہ خاص معاملات میں انصاف کرنے کے لیے  
صوابدیدی اختیار کے تعارف سے مدد ملی ہے جہاں قانون کے سخت قوانین مشکلات کا باعث بنتے  
ہیں۔ مخصوص حالات سے نمٹنے کے لیے بنائے گئے قواعد بعد میں معاشرے کی ترقی کے ساتھ غیر منصفانہ طور  
پر کام کر سکتے ہیں۔ مساوات قوانین کا وہ مجموعہ ہے جو عام قانون کے قوانین کی شدت کو کم کرنے کے لیے تیار  
ہوا۔" انصاف اور ضمیر کے اصول مساوات کے دائرہ اختیار کی بنیاد ہیں، لیکن یہ نہیں سوچنا چاہیے کہ قانون اور  
مساوات کے درمیان فرق سخت قوانین کے نظام اور وسیع صوابدیدی کے درمیان ہے۔ انصاف کے حصول میں  
مساوات کی اجارہ داری نہیں ہے۔ عام قانونی عدالت عالیان میں مساوی اصولوں کے بارے میں اکثر اس  
طرح بات کی جاتی ہے جیسے کہ چانسلسر کے پاس کسی نتیجے پر پہنچنے پر صرف اپنے پاؤں کی لمبائی تھی۔ لارڈ

ریڈ کلف نے عام وکلاء کے بارے میں بات کرتے ہوئے کہا کہ مساوات وکلاء "دائرہ اختیار کی کثرت اور ان قوانین کی بے ضابطگی سے حیران اور پریشان دونوں تھے جو ان کے زیادہ پر جوش ساتھیوں کی طرف سے مساوات سے منسوب ہیں۔" جس طرح عام قانون اپنی ابتدائی رسمی حیثیت سے بچ گیا ہے، اسی طرح سالوں کے دوران مساوات نے اپنے اصولوں کے اطلاق کے لیے سخت اصول قائم کیے ہیں۔ درحقیقت، ایک مرحلے پر قواعد اتنے طے ہو گئے کہ ایک "سخت مساوات" تیار ہو گئی؛ مساوات خود اسی عیب کو ظاہر کرتی ہے جسے اسے ٹھیک کرنے کے لیے بنایا گیا تھا۔ ہم دیکھیں گے کہ آج مساوات کے کچھ پہلو سخت اور تکلیفی ہیں، جبکہ دیگر کافی صوابدید عدالت پر چھوڑتے ہیں۔

"آئی این ڈکن اور وائس کے ہڈن بلڈنگ اینڈ انجینئرنگ کنٹریکٹس (10 ویں ایڈیشن) میں "بلڈنگ کنٹریکٹ" کی تعریف "ایک قرارداد" کے طور پر کی گئی ہے جس کے تحت ایک شخص کسی دوسرے شخص کے لیے، جسے مختلف طور پر عمارت کا مالک یا آجر کہا جاتا ہے، کسی عمارت یا سول انجینئرنگ کے کردار کے کاموں کو انجام دینے کے لیے انعام کا وعدہ کرتا ہے۔" عام صورت میں، کام آجر یا عمارت کے مالک کی زمین پر کیا جائے گا، حالانکہ کچھ خاص صورتوں میں تعمیر کرنے کی ذمہ داری معاہدے کے ذریعے پیدا ہو سکتی ہے جہاں ایسا نہیں ہے، مثال کے طور پر، عمارت کے لیز اور زمین کی فروخت کے معاہدوں کے تحت جس پر تعمیر کے دوران مکان ہو۔ ایم۔ اے۔ سو جن نے "بلڈنگ کنٹریکٹس سے متعلق قانون" (دوسرا ایڈیشن) میں پیرا 3.3 میں کیٹنگ کی "بلڈنگ کنٹریکٹس" کی تعریف کا حوالہ دیا ہے جس کے مطابق ان میں "کوئی بھی معاہدہ شامل ہے جہاں ایک شخص دوسرے کے لیے بلڈنگ یا انجینئرنگ کے کاموں کو انجام دینے کے لیے قیمتی غور کے لیے راضی ہوتا ہے"۔ وہ گجریا کی تعریف کا بھی حوالہ دیتے ہیں: "بلڈنگ کنٹریکٹ کی تعریف اس معاہدے کے طور پر کی گئی ہے جس میں بلڈنگ کی تعمیر کے لیے شرائط، حساب یا معاوضے کی تفصیلات کی درست اور باریک وضاحت ہوتی ہے۔ وہ مزید اس طرح حوالہ دیتے ہیں: "عمارت یا انجینئرنگ کا قرارداد ایک قانونی طور پر پابند قرارداد ہے جس میں اس کے موضوع یا بنیادی موضوع کے لیے، وہ شرائط ہوتی ہیں جن کا مقصد کسی مجوزہ عمارت کی تعمیر یا انجینئرنگ کی تعمیر کے کاموں کو انجام دینا ہوتا ہے۔ اور جس کے ذریعے ایک شخص یا افراد کا ادارہ، غور کے لیے، دوسرے کے لیے تعمیر یا تعمیر کا کام کرتا ہے، ایسے کام مجوزہ عمارت کے ڈیزائن کے مطابق ہوتے ہیں جو ایک فریق دوسرے کی زمین پر اور مؤخر الذکر کے فائدے کے لیے کھڑا کرے گا۔" قرارداد اور 'قرارداد' کی اصطلاحات جب عمارت اور انجینئرنگ کے کاموں پر لاگو ہوتی ہیں، تو ان کی ایک ہی قانونی اہمیت ہوتی ہے۔ لیکن عملی طور پر 'بلڈنگ کنٹریکٹ' اور 'انجینئرنگ کنٹریکٹ' کی

اصطلاحات زمین کے مالک کے استعمال اور فائدے کے لیے کیے جانے والے کاموں کے حوالے سے استعمال ہوتی ہیں، جبکہ 'بلڈنگ کنٹریکٹ' وہ ہوتا ہے جس کے تحت زمین میں لیز یا دیگر سود عمارت کی تکمیل پر قرارداد کو فوری طور پر دیا جانا ہوتا ہے۔ ہڈسن نے صفحہ 68 پر کہا ہے کہ "جہاں بھی کوئی ٹھیکیدار اس طرح کسی تیسرے شخص کے لیے ذمہ دار ہے، عمارت کا مالک بھی بلڈر کے اعمال یا غلطیوں کے لیے واضح طور پر ذمہ دار ہو سکتا ہے، یا، شاید زیادہ درست طریقے سے، مشترکہ طور پر اذیت فیزر ہوگا۔ صفحہ 579 پر، "نقصانات" سے متعلق دفعہ 2 کے تحت، انہوں نے کہا ہے کہ "بہت سے تعمیراتی معاہدوں کی پیچیدہ توضیحات تحت ٹھیکیدار کی طرف سے معاہدے کی ممکنہ خلاف ورزیاں بے شمار ہیں، اور ہر معاملے میں اوپر بیان کردہ عمومی اصولوں کا اطلاق اس بات کا تعین کرنے کے لیے ہونا چاہیے کہ زیر بحث خلاف ورزی کے لیے کیا، اگر کوئی نقصان قابل وصولی ہے۔ کم عام قسم کی عام خلاف ورزیاں، مثال کے طور پر، غیر مجاز ذیلی معاہدہ، ضرورت کے مطابق بیمہ کرنے میں ناکامی، نوٹس دینے میں ناکامی، غیر مجاز اجرت کی ادائیگی وغیرہ، جو کس کے مخصوص حالات پر منحصر ہے، نقصان پہنچا سکتی ہے یا نہیں۔ سب سے عام خلاف ورزیاں جو کافی نقصان پہنچاتی ہیں، اور اس وجہ سے قانونی چارہ جوئی کو جنم دیتی ہیں، کو وسیع پیمانے پر تین زمروں میں تقسیم کیا جاسکتا ہے، یعنی وہ جن میں ترک کرنا یا مکمل کرنے میں مکمل ناکامی شامل ہے، وہ جن میں تکمیل میں تاخیر شامل ہے، اور وہ جن میں عیب دار کام شامل ہے۔ صفحہ 580 پر، فاضل مصنف قابل اس طرح بیان کیا ہے: "عیب دار کام کی صورت میں یہ بھی یاد رکھنا چاہیے کہ حتمی سٹوفیکٹ، اور رائٹنگ ٹالش شق کی عدم موجودگی میں، آجر کو پابند کر سکتا ہے اور اسے مکمل طور پر عیب دار کام کا الزام لگانے سے روک سکتا ہے، اور بہت سے معاہدے جہاں کوئی معمار استعمال نہیں کیا جاتا ہے، خاص طور پر نجی ڈویلپر کی فروخت (یا "تعمیر کے دوران" مکانات کی فروخت)، ان کی شرائط کے مطابق، کیویٹ ایمپٹر اصول کے تحت بعد کی ترسیل پر ذمہ داری کو ختم کر سکتی ہے۔ صفحہ 289 پر اس اصول پر غور کیا گیا ہے جس میں کہا گیا ہے کہ "عدالت عالیان، بلڈر سے نیا مکان خریدنے پر رہائش کی اہلیت کے اصول سے بچنے کی اپنی خواہش میں، اگر مکان فروخت کے معاہدے کے وقت مکمل ہو جاتا ہے، تو یہ جان کر کہ فروخت کے وقت مکان "تعمیر کے دوران" تھا، انتہائی خالی کرنے کے اصول کو لاگو کرنے سے انکار کا جواز پیش کرنے میں کامیاب ہو گئی ہیں، اور اکثر ان مکانات پر رہائش کے طور پر مضمرا اصطلاح کا اطلاق کرتی ہیں جو فروخت کے وقت عملی طور پر مکمل ہو چکے ہیں۔ مزید برآں، اگرچہ پہلی نظر میں یہ منطقی معلوم ہو سکتا ہے کہ فٹنس کی وارنٹی صرف فروخت کے وقت نامکمل کام تک ہونی چاہیے، اس مشکل کو ایک طرف کر دیا گیا ہے، اور ایک بار جب کسی عمارت کو تعمیر کے دوران رکھا گیا ہے، تو وارنٹی کا اطلاق پوری عمارت پر کیا گیا ہے جس میں پہلے سے کیا

گیا کام بھی شامل ہے۔

میک گریگور آن ڈیکچر میں، ہاروی میک گریگور کی کامن لاء لائبریری نمبر 9 (14 واں ایڈیشن) صفحہ 683 پر، یہ کہا گیا ہے کہ "ظاہری نقصان یا تباہی بہت ہی مختلف قسم کے تشدد کا نتیجہ ہو سکتا ہے جن میں سے خلاف ورزی سب سے قدیم اور لاپرواہی سب سے زیادہ ہے، اور جس میں تشدد شامل ہے، یا سخت ذمہ داری سے متصل ہے، جہاں نقصان یا تباہی تکلیف کے نتیجے میں ہوتی ہے، نقصان دہ احاطے، سامان یا جانوروں کی وجہ سے مدعا علیہ کے کنٹرول میں، اس کے غیر فطری صارف کی طرف سے ریلینڈز بنام فلپس، (1868) ایل آر 3 ایچ ایل 330، یا قانونی ذمہ داری کی خلاف ورزی سے جو اذیت میں کارروائی کو جنم دیتی ہے۔ زیادہ تر مقدمات میں نہ صرف لاپرواہی کے اقدامات ہوتے ہیں بلکہ ان میں سے زیادہ تر جن میں نقصانات کی پیمائش کے سوالات طے کیے گئے ہیں ان میں عام طور پر تصادم کے ذریعے جہازوں کو نقصان پہنچانا یا تباہ کرنا شامل ہوتا ہے۔ تاہم ان معاملات میں بیان کردہ اصول عالمگیر اطلاق کے ہیں۔" جہاز پر لاگو ہونے والے نقصانات کا کوئی خاص پیمانہ نہیں ہے، "پک فورڈ ایل جے نے دی کنگز وے، (1918) پی 344، 356 (سی۔ اے۔) میں کہا۔ کسی بھی دوسری جائیداد پر لاگو ہونے والے نقصانات کی پیمائش سے مختلف ہے۔ تباہ شدہ چیز کی نوعیت نقصانات کی تشخیص میں زیادہ مشکل سوالات کو جنم دے سکتی ہے لیکن یہ کسی بھی طرح سے تشخیص کو تبدیل نہیں کرتی ہے۔ نقصانات کی عام پیمائش، جو صفحہ 684 پر پیرا گراف 998 میں بیان کی گئی ہے، وہ رقم ہے جس کے ذریعے خراب شدہ سامان کی قیمت کو کم کیا گیا ہے۔

جدید قانون ٹارٹ بذریعہ کے ایم اسٹیمینٹن (سویٹ اینڈ میکسویل) (1995 ایڈیشن) کے صفحات 4-5 پر، یہ کہا گیا ہے کہ "کنٹریکٹ اور ٹارٹ ذمہ داریوں کے انگریزی قانون کے دو اہم شعبے ہیں۔ قرارداد کے فرائض ایک قرارداد پر مبنی ہوتے ہیں جس کے تحت ایک شخص کسی نہ کسی طرح کے فائدے کے بدلے میں دوسرے کو فوائد فراہم کرتا ہے، چاہے وہ پیسے میں ہو یا دوسری صورت میں۔ تشدد کے فرائض قانون کے عمل کے ذریعے عائد کیے جاتے ہیں اور ان افراد کی ایک وسیع رینج کے مقروض ہو سکتے ہیں جو کارروائی سے متاثر ہو سکتے ہیں۔ ایک سوال جو اس تناظر میں عام طور پر پوچھا جاتا ہے وہ یہ ہے کہ کیا مدعی جو مدعا علیہ کے ساتھ معاہدے کے تعلقات میں ہے، معاہدے کی خلاف ورزی ہونے پر اپنے مقدمے کو فائدہ پہنچانے کے لیے تشدد کا مطالبہ کر سکتا ہے۔ نقصانات اور اقدامات کی حد سے متعلق متعدد وجوہات ہیں جو کسی دعوے کو معاہدے سے باہر اور ٹارٹ میں تبدیل کرنا فائدہ مند بنا سکتی ہیں۔" صفحہ 9 پر، "اعتماد کی خلاف ورزی اور دیگر مساوی ذمہ داریوں" کے عنوان کے تحت یہ بیان کیا گیا ہے کہ "اعتماد کی خلاف ورزی یا دیگر

مساوی ذمہ داریوں، اگرچہ ان کے نتیجے میں خالصتاً مالی اعزازات ہو سکتے ہیں، کو تشدد کے قانون سے خارج کر دیا گیا ہے۔ اس کی وجہ بنیادی طور پر تاریخی ہے؛ تشدد عام قانونی عدالت عالیان کے کام سے ماخوذ ہے جبکہ کورٹ آف چانسری نے مکمل طور پر الگ مساوی اصول تیار کیے۔ "صفحہ 334 پر، مصنف کی طرف سے یہ کہا گیا ہے کہ "خالص معاشی نقصان کی بازیابی کا مسئلہ معاہدہ اور تشدد کے درمیان تعلقات کے بارے میں بنیادی سوالات بھی اٹھاتا ہے اور خاص طور پر، نقصان کی وہ شکلیں جو مختلف قسم کے اقدامات میں بازیافت کے قابل ہیں۔ اس بحث میں مرکزی سوال یہ ہے کہ کیا لاپرواہی کا تشدد عمارتوں اور جائیدادوں کے معاملے میں ناقص معیار کا علاج فراہم کرنے کی صلاحیت رکھتا ہے۔ روایتی نظریہ یہ ہے کہ یہ نقائص کی وجہ سے نہیں ہو سکتا: کسی شے کے معیار کو متاثر کرنا صرف اس صورت میں ٹارٹ میں لاپرواہی کی کارروائی کو جنم دے سکتا ہے جب افراد زخمی ہوئے ہوں یا اس سے دیگر املاک کو نقصان پہنچا ہو۔ نقصانات کا دعویٰ صرف اس شخص یا دیگر املاک کو پہنچنے والے نقصانات کے لیے لاپرواہی کے تشدد میں کیا جاسکتا ہے نہ کہ اس شے کو متاثر کرنے والے نقائص کے لیے۔

ڈبلیو وی ایچ راجرز کے "ون فیلڈ اینڈ جولوویز آن ٹارٹ" (14 ویں ایڈیشن) میں، صفحہ 4 پر، "اذیت ناک ذمہ داری کی تعریف" کے تحت کہا گیا ہے کہ "گھٹیا ذمہ داری بنیادی طور پر قانون کے ذریعہ مقرر کردہ فرض کی خلاف ورزی سے پیدا ہوتی ہے۔ یہ فرض عام طور پر افراد کے تئیں ہوتا ہے اور اس کی خلاف ورزی کا ازالہ غیر منقولہ نقصانات کے لیے کارروائی کے ذریعے کیا جاتا ہے۔" اس بات پر بھی زور دیا جانا چاہیے کہ ان مقدمات کی تعداد نسبتاً کم ہوگی جن میں مدعی کے دعوے کو ٹارٹ، کنٹریکٹ، ٹرسٹ وغیرہ کے طور پر درجہ بندی کرنا ضروری ہوگا۔ جدید قانون میں بنائے نالش محض ایک حقیقی صورتحال ہے جس کا وجود مدعی کو عدالت سے علاج حاصل کرنے کے قابل بناتا ہے اور اسے قانون کی اس شاخ کی تفصیل کے ساتھ اپنے دعوے کے بیان کی سربراہی کرنے کی ضرورت نہیں ہے جس پر وہ انحصار کرتا ہے، اس شاخ کے اندر کسی خاص زمرے (جیسے، لاپرواہی، تجاوز، فروخت) کی تفصیل کے ساتھ۔ لیکن قوانین اور طریقہ کار کے قواعد بعض اوقات کارروائیوں کی حد بندی، عمل کی خدمت، دائرہ اختیار اور اخراجات جیسے معاملات کے حوالے سے معاہدہ اور تشدد کے درمیان فرق کرتے ہیں اور پھر عدالت درجہ بندی کے کام سے بچ نہیں سکتی۔" کنٹریکٹ اینڈ ٹارٹ" پر، صفحہ 5 پر یہ کہا گیا ہے کہ "اس کا امکان نہیں ہے کہ کوئی قانونی نظام کبھی بھی عام تصوراتی درجہ بندی جیسے "کنٹریکٹ" اور "ٹارٹ" سے الگ ہو سکتا ہے لیکن طالب علم جلد ہی تسلیم کر لے گا کہ کسی مسئلے کے حل میں کبھی کبھی حد کو عبور کرنا ضروری ہے۔ طویل عرصے سے یہ سخت قانون رہا ہے کہ ایک مدعا علیہ اے کے

ساتھ معاہدے میں اور بی کے ساتھ تشدد میں (معاہدے کی پرائیویٹی کے باوجود) انہی حقائق پر ذمہ دار ہو سکتا ہے۔ یہ بھی واضح طور پر قائم کیا گیا ہے (حالانکہ قابلیت کے ساتھ جن کی حدود غیر یقینی ہیں) کہ ایک ہی مدعی کے لیے بیک وقت معاہدہ اور اذیت ناک ذمہ داری ہو سکتی ہے، حالانکہ وہ یقیناً دوبارہ نقصانات وصول نہیں کر سکتا۔ لہذا ون فیلڈ نے غور کیا کہ اس وجہ سے اذیت ناک ذمہ داری کو قرارداد کی ذمہ داری اور ضمانت پر ذمہ داری سے الگ کیا جاسکتا ہے، جن میں سے کوئی بھی فریقین سے آزادانہ طور پر یا کم از کم مدعا علیہ کے قرارداد یا رضامندی سے موجود نہیں ہو سکتا۔ مثال کے طور پر، احاطے پر قبضہ کرنے والے کی ذمہ داری، جو اب قبضہ کرنے والوں کی ذمہ داری ایکٹ، 1957 کے تحت چلتی ہے، قبضہ کرنے والے کی ملکیت میں ان افراد کی دیکھ بھال کی ذمہ داری کی خلاف ورزی پر مبنی ہے جنہیں اس نے اپنے احاطے میں داخل ہونے کی اجازت دی ہے۔ خلاف ورزی کرنے والوں یعنی اس کی رضامندی کے بغیر داخل ہونے والے افراد کا فرض ایک جیسا نہیں ہے۔

"الفاظ اور جملے" (مستقل ایڈیشن) میں، جلد-5، صفحہ 309 پر "ٹرسٹ کی خلاف ورزی" کہا گیا ہے، "ٹرسٹ کی طرف سے کسی بھی ڈیوٹی کی خلاف ورزی جو ٹرسٹی کے طور پر وہ مستفید ہوتا ہے۔" کسی ملازم کی طرف سے اپنی ملازمت کے دوران حاصل کردہ تجارتی رازوں اور دیگر خفیہ معلومات کا انکشاف "اعتماد کی خلاف ورزی" ہے۔ "ٹرسٹ کی خلاف ورزی" ٹرسٹی کی طرف سے کسی بھی ڈیوٹی کی خلاف ورزی ہے جو ٹرسٹی کے طور پر وہ مستفید ہونے والے کا مقروض ہے۔ جارویس بنام موئے ڈیوس، اسمتھ، وانڈرویل اینڈ کمپنی، (1936) 1 کیوبی 399، 404 پر، حقائق یہ تھے کہ مدعی نے اسٹاک بروکرز کی ایک فرم، مدعا علیہان پر مقدمہ دائر کیا، اور کچھ حصص کی خریداری کے حوالے سے اپنی ہدایات کی خلاف ورزی پر ہر جانے کا دعویٰ کیا جس سے اسے نقصان اٹھانا پڑا۔ مقدمے کی سماعت میں، مدعی کے حق میں فیصلہ دیا گیا تھا اور گریٹر ایل جے نے یہ فیصلہ دیا تھا کہ جہاں ڈیوٹی کی خلاف ورزی کی شکایت کسی معاہدے کے ذریعے کی گئی ذمہ داریوں سے پیدا ہوتی ہے، تو کارروائی معاہدے پر مبنی ہوتی ہے۔ لیکن جہاں جس چیز کی شکایت کی جاتی ہے وہ کسی معاہدے کے ذریعے کی گئی ذاتی ذمہ داری سے آزادانہ طور پر ذمہ داری سے پیدا ہوتی ہے، اس سلسلے میں لائی گئی کارروائی ٹارٹ پر مبنی ہوتی ہے اور ایسا اس صورت میں ہوتا ہے حالانکہ فریقین کے درمیان معاہدہ ہو سکتا ہے۔

اس پس منظر میں، یہ دیکھا جائے گا کہ معاہدے سے پیدا ہونے والی ٹارٹ ذمہ داری میں، ایکویٹی اقدامات اور ٹارٹ ذمہ داری سنبھال لیتے ہیں اور مدعا علیہ پر مدعی کی طرف سے واجب الادا ڈیوٹی کی خلاف

ورزی کے لیے غیر مقدراری نقصانات کی ذمہ داری عائد کرتے ہیں۔ مساوات ہر جانے کے لیے مشترکہ قانونی کارروائی میں مدعی کی مشکلات کو دور کرتی ہے اور مدعا علیہ کو حکم دیتی ہے کہ وہ فراٹض میں لا پرواہی یا انجام دی گئی ذمہ داری کی خلاف ورزی یا حق داری اور دیگر متعلقہ حالات کی وارنٹی کو سچائی کے ساتھ مطلع کرنے میں ناکامی کی وجہ سے مدعی کو ہونے والے نقصانات کو پورا کرے۔ اس معاملے میں، یہ پایا گیا ہے کہ چار منزلیں غیر مجاز طور پر تعمیر کی گئی تھیں اور نئی دہلی میونسپل کونسل نے انہیں منہدم کر دیا تھا۔ ایسا نہیں لگتا کہ فلیٹوں کے مالکان کو ناقص یا غیر قانونی تعمیر کے بارے میں مطلع کیا گیا تھا اور انہیں کیویٹ ایمپٹر کا نوٹس نہیں دیا گیا تھا۔ نتیجے کے طور پر، انہیں لاکھوں روپے کا نقصان ہوتا ہے جس کی انہوں نے سرمایہ کاری کی ہے اور بلڈر۔ مدعا علیہ کو فلیٹ کی قیمت کے طور پر دیا ہے۔

غور کے لیے پیدا ہونے والا سوال یہ ہے کہ کیا اپیل گزاروں کو ہونے والے نقصان کا دوبارہ معاوضہ دیا جانا چاہیے؟ عدالت عالیہ نے متنازعہ فیصلے میں رقم کے علاوہ اضافے کے الزامات کو واپس کرنے کی ہدایت کی ہے۔ ہمیں بتایا گیا ہے کہ اس تاریخ تک بڑھتی ہوئی قیمت تقریباً 1.5 کروڑ فی فلیٹ ہے۔ اس صورت حال میں، حقائق اور حالات کی مجموعی حیثیت کو مد نظر رکھتے ہوئے، ہم سوچتے ہیں کہ بلڈر مدعا علیہ کو آج سے چھ ماہ کی مدت کے اندر الاٹیز کی طرف سے ادا کی گئی رقم سمیت 60 لاکھ روپے ادا کرنے چاہئیں۔ اگر فلیٹ مالکان میں سے ہر ایک کو مذکورہ مدت کے اندر مذکورہ ادائیگی کرنے میں کوئی دشواری پیش آتی ہے تو بلڈر۔ مدعا علیہ کو مزید چھ ماہ قبل از وقت دیے جاتے ہیں، تاہم بلڈر۔ مدعا علیہ کو پہلے چھ ماہ کی میعاد ختم ہونے سے لے کر ادائیگی کی تاریخ تک مذکورہ رقم پر سالانہ 21 فیصد کی شرح سے سود ادا کرنا ہوگا۔

بلڈر، خود بخود، جواب دہندگان میں سے ایک کے طور پر، یہ بھی ہدایت کی جاتی ہے کہ وہ ٹائٹل ڈیڈز کی مصدقہ نقل حاصل کرے اور اگر وہ چاہے تو قرض حاصل کرے۔ اس طرح ادائیگی کے بعد، اپیل گزاروں کو ہدایت کی جاتی ہے کہ وہ 1 مارچ 1994 کو زیر حراست اصل ٹائٹل ڈیڈز فراہم کریں۔ ایسا معلوم ہوتا ہے کہ فلیٹوں کی قیمت کے طور پر 1 کروڑ روپے کی ادائیگی کے حوالے سے جائیداد اور رقم ضبط کے تحت رکھی گئی ہے۔ ضبطگی اس وقت تک جاری رہے گی جب تک کہ مذکورہ رقم کی ادائیگی نہیں ہو جاتی۔

اپیل کو اسی کے مطابق نمٹا دیا جاتا ہے۔ بنا قیمت کے۔

آر۔ پی۔

اپیل نمٹا دی گئی۔