

सर्वोच्च अदालत, संयुक्त इजलास  
माननीय न्यायाधीश श्री दीपककुमार कार्की  
माननीय न्यायाधीश श्री बमकुमार श्रेष्ठ  
फैसला

०६९-RB-००६९

मुद्दा:-करार बमोजिम यथावत परिपालना।

गणेशबहादुरको नाती तुलाबहादुरको छोरा भक्तपुर जिल्ला, मध्यपुरथिमी नगरपालिका वडा नं.१५ बस्ने राजेन्द्रकुमार थापा -----१ पुनरावेदक  
वादी  
विरुद्ध

मानकृष्णको नाती वीरबहादुरको छोरा भक्तपुर जिल्ला, भक्तपुर नगरपालिका वडा नं.८ बस्ने मिलबहादुर कायस्थको मु.स.गर्ने सूर्यबहादुर कायस्थ -----१ प्रत्यर्थी  
प्रतिवादी

सुरु फैसला गर्ने:- माननीय न्यायाधीश श्री बलभद्र बास्तोला  
भक्तपुर जिल्ला अदालत  
२०६७।०३।१४

पुनरावेदन तहमा फैसला गर्ने:- माननीय न्यायाधीश श्री सुरेन्द्र वीर सिंह बस्न्यात  
माननीय न्यायाधीश श्री टंकबहादुर मोक्तान  
उच्च अदालत पाटन  
२०६८।०८।१८

न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा ९(१) र न्याय प्रशासन ऐन, २०७३ को दफा ९(१) बमोजिम यसै अदालतको क्षेत्राधिकार भित्रको भई दायर हुन आएको प्रस्तुत मुद्दाको संक्षिप्त तथ्य र ठहर यस प्रकार छः

१. प्रतिवादी मिलबहादुर कायस्थ र प्रतिवादीका भाईहरु सूर्यबहादुर कायस्थ तथा कमलबहादुर कायस्थ समेतको नाममा हिटीचोक सदावर्त गुठीको नाममा संयुक्त दर्ता भएको भक्तपुर जिल्ला, चित्तपोल गा.वि.स.वडा नं.५(घ) को कि.नं.८६ को क्षेत्रफल ३-१-० जग्गा, ऐ.

कि.नं.८७ को क्षेत्रफल ४-१०-०-० जग्गा र ऐ. कि.नं.२१९ को क्षेत्रफल २७-१०-०-० जग्गाहरूको जम्मा रु.२,३०,००,०००।- (दुई करोड तीस लाख रुपैयाँ) मा बिक्री गर्ने सहमति भई मिति २०६५।७।३ मा करार भई सोही दिन बैना वापत रु.७,००,०००।- (सात लाख) र मिति २०६५।७।७ मा थप रु.१८,००,०००।-(अठार लाख) गरी जम्मा बैना रकम रु.२५,००,०००।— (पच्चिस लाख) बुझाई दुई महिनाभित्र जग्गा रजिष्ट्रेशन गर्ने सहमति अनुसार वादी र प्रतिवादी बीचमा करार भएकोमा म्यादभित्र उक्त जग्गा रजिष्ट्रेशन पारीत नगरी प्रतिवादीले पटक पटक म्याद थप्दै आएकोले थपिएको म्यादमा समेत करारको पालना नभएबाट करार ऐन, २०५६ को दफा ८६(१) बमोजिम करारको यथावत परिपालना गराई उक्त जग्गा मेरो नाउँमा गरी पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको फिरादपत्र।

२. मेरो नाममा दर्ता नभई भाइहरू समेतका नाउँमा सगोलमा दर्ता भएको जग्गाको रजिष्ट्रेशन म बाट हुन नसक्ने भएको, साथै बस्तु बिक्री करारभित्र अचल सम्पत्ति जग्गाको कारोवार नपर्ने भएकोले प्रस्तुत फिराद खारेज गरी पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको प्रतिउत्तरपत्र।
३. वादीलाई प्रतिवादीले जग्गा बिक्री गर्न भनी करारनामा गरेको हो, वादीलाई प्रतिवादीले जग्गा पास गरी दिन नसक्नु भएको हो भन्ने समेत व्यहोराको वादीको साक्षी मनोजकुमार महतले सुरू अदालतमा गरेको बकपत्र।
४. करारनामामा उल्लेख गरेको जग्गा वादीले एकलौटी बिक्री गर्न सक्ने होइन। प्रतिवादीले ठगी गर्ने उद्देश्यबाट करार गरेको पनि होइन भन्ने समेत व्यहोराको प्रतिवादीको साक्षी गंगाप्रसाद सुवालले सुरू अदालतमा गरेको बकपत्र।
५. वादी प्रतिवादी बीच मिति २०६१।७।३ मा भएको करारको यथावत परिपालना हुन सक्ने अवस्थाको नदेखिएतापनि वादीबाट प्रतिवादीले रु.२५,००,०००।- बुझिलिएको देखिएको र करारमा कि.नं.८६, ८७ र २१९ का जग्गाहरू प्रतिवादीले वादीलाई रजिष्ट्रेशन पारित गरी दिन नसकेको अवस्थामा साँवा रु.२५,००,०००।— र सो बराबरको क्षतिपूर्ति समेत गरी रु.५०,००,०००।- दोस्रो पक्षले पहिलो पक्षलाई बुझाउनु पर्ने भन्ने शर्त रहेको र उक्त शर्त बमोजिमको जग्गा पारित गरी दिएको नदेखिदा सावाँ रु.२५,००,०००।- र क्षतिपूर्ति वापतको रु.२५,००,०००।- गरी जम्मा रु.५०,००,०००।- बादीले प्रतिवादीबाट भराई लिन पाउने भन्ने समेत व्यहोराको सुरू भक्तपुर जिल्ला अदालतको मिति २०६७।३।१४ को फैसला।

६. वादीले दावी गरेको लिखत अ.व.७८ नं. बमोजिमको प्रक्रिया पुन्याई सुनाउने काम भएको छैन। वादीले पेश गरेको प्रतिलिपिबाट लेनदेनको कागज जस्तो देखिएको छ। फैसलामा उक्त लिखतलाई करारको नामाकरण गरिएको छैन। उक्त विवादमा करार कानून आकर्षित हुने होइन। अचल सम्पत्ति बेचबिखन गर्ने उद्देश्यले करार गर्न मिल्ने मौजुदा कानूनी व्यवस्था छैन। साथै अन्यको नाममा संयुक्त दर्ता रहेको जग्गा रजिष्ट्रेशन गरी करारको यथावत परिपालना गर्न सकिने स्थिति छैन। यस्तो अवस्थामा लेनदेन व्यवहार अन्तर्गत दावी गर्नु पर्नेमा करार ऐन बमोजिम करारको यथावत परिपालनाको दावी लिएको र यथावत परिपालना गराउन सकिने अवस्था समेत नभएको हुँदा साँवा र साँवा बराबरको क्षतिपूर्ति म प्रतिवादीबाट वादीलाई भराउने गरी वादी दावी भन्दा बाहिर गई भएको सुरु फैसला प्रमाण, कानून र सर्वोच्च अदालतबाट प्रतिपादित सिद्धान्त समेतको प्रतिकूल रही बदर भागी हुँदा उक्त फैसला उल्टी गरी प्रतिउत्तर एवं पुनरावेदन जिकिर बमोजिम फिराद दावी खारेज गरी पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको प्रतिवादी मिलबहादुर कायस्थको पुनरावेदनपत्र।
७. वादी प्रतिवादी बीच मिति २०६५।७।३ मा भएको करारको परिपालना हुन नसक्ने र वादीको साँवा र सोको क्षतिपूर्ति समेत प्रतिवादीबाट वादीले भराई पाउने गरी भएको सुरु फैसलामा करारको परिपालना हुन नसक्नेतर्फ वादीले चित्त बुझाई पुनरावेदन नगरी बसेको देखिन्छ।
८. पुनरावेदक प्रतिवादीले सुरु अदालत समक्ष पेश गरेको प्रतिउत्तरको प्रकरण नं.९ मा विपक्षीबाट उल्लेख गरेको करारनामाको कागज लगायत सक्कल लिखत पेश गरेको बखत नामाकरण गर्ने नै छुभनी जिकिर लिएकोमा सद्दे कीर्तेतर्फ बयान नै नगराई वादी दावी भन्दा बाहिर गई बैना र क्षतिपूर्ति वापतको रकम समेत भराउने गरी भएको सुरु जिल्ला अदालतको फैसलामा मुलुकी ऐन, अ.व.७८ नं. समेतको त्रुटी भई उक्त फैसला फरक पर्न सक्ने देखिँदा मुलुकी ऐन, अ.ब.२०२ नं. तथा पुनरावेदन अदालत नियमावली, २०४८ को नियम ४७ बमोजिम छलफलको लागि प्रत्यर्थीलाई झिकाई आए वा अवधि व्यतित भएपछि नियमानुसार पेश गर्नु भन्ने पुनरावेदन अदालत पाटनको मिति २०६८।२।२२ को आदेश।
९. करार बमोजिमको जग्गाहरू मेरो नाउँमा रजिस्ट्रेशन पारीत गराई करारको यथावत परिपालना गराई पाउँ भन्ने वादी दावी पुग्न नसक्ने ठहर्न्याएतर्फ वादीको पुनरावेदन परेको नदेखिँदा त्यसतर्फ केही विचार गरिरहनु परेन। साथै वादी र प्रतिवादी बीच मिति २०६५।७।३ मा भएको करारमा उल्लिखित बैना रकम दिलाई भराई पाउनेतर्फ वादीको दावी नै नभएको

अवस्थामा बैना रकम र क्षतिपूर्ति समेत भराई दिने ठहर्‍याएको हदसम्म सुरू भक्तपुर जिल्ला अदालतको मिति २०६७।३।१४ को फैसला मिलेको नदेखिँदा केही उल्टी हुने भन्ने पुनरावेदन अदालत पाटनबाट मिति २०६८।८।१८ मा भएको फैसला।

१०. म पुनरावेदक वादीले जग्गा लिने र प्रतिवादीले दिने गरी मिति २०६५।७।३ मा भएको करारनामाको प्रकरण नं.६ मा म्याद भित्र दोस्रो पक्षले कारणवश उक्त जग्गा पहिलो पक्षका नाउँमा रजिष्ट्रेशन पारित गरी गराई दिन नसकेमा बैना रकमको क्षतिपूर्ति वापत थप रु.२५,००,०००/- समेत गरी रु.५०,००,०००/- (पचास लाख) दोस्रो पक्षले पहिलो पक्षलाई बुझाउनु पर्नेछ भनी उल्लेख गरी पटक पटक प्रतिवादीले जग्गा पास गरी दिने भनी म्याद थप गरेतापनि जग्गा पास गरी दिन नसकेको यथार्थ तथ्य करारनामामा म्याद थपका पटक/पटकको व्यहोराले प्रष्ट भइरहेको छ। करारनामा बमोजिम प्रतिवादीले जग्गा पास गरी दिनुपर्ने र जग्गा पारित गरी दिन नसकेमा करारमा उल्लेखित शर्त अनुसार करारीय दायित्व बहन गराई पाउँ भन्ने वादी दावी रहेकोमा सुरू अदालतबाट करार बमोजिम जग्गा पास गराउन नसक्ने र करारनामाको ६ नं.शर्त बमोजिम जग्गा पास गरी दिन नसकेमा बैना रकमको दोब्बर क्षतिपूर्ति तिर्न प्रतिवादी मन्जुर रहेको अवस्थामा फिरादमा वैकल्पिक उपचारको क्रममा बैना रकम फिर्ता पाउँ भन्ने माग दावी नै गरेन भनी लिएको आधार कानून व्याख्या सम्बन्धी ऐन, २०१० को व्यवस्था अनुसार पनि विपरित रहेको छ। करार ऐन, २०५६ को दफा ८६(१) बमोजिम वादी र प्रतिवादी बीचमा भएको करारनामाको शर्त बमोजिम करारको यथावत परिपालना गराई पाउँ भन्ने मागदावी गरेकोमा पुनरावेदन अदालत पाटनबाट समग्र करारनामा लिखत एवम् सुरू फिराद दावीलाई अध्ययन नगरी सतहमा रही करारनामाबाट जग्गा पास गराउन नसक्ने र बैना रकम फिर्ताको वैकल्पिक उपचारको मागदावी नरहेको भन्ने आधारबाट सुरू केही फैसला उल्टी हुने गरी पुनरावेदन अदालत पाटनबाट भएको फैसला न्यायिक सिद्धान्त र करारको विधिशास्त्र विपरीत छ। प्रतिवादीले उक्त करारनामा लिखतमा आफ्नो सहीछाप होइन र बैना रकम लिएको छैन, जग्गा पास गरी दिनको लागि अन्य दर्तावालाहरु नमानेको हुनाले जग्गा पास गर्ने कार्य यथावत् परिपालना गर्न नसकिने भन्ने जिकिर पनि लिएको छैन। वादीले करार बमोजिम जग्गा पास गराई लिने वा बैना फिर्ता लिने लगायत करारनामामा जे जो शर्तहरू छन् सो परिपालना गराउने कार्य जो पक्षलाई मर्का पर्छ सोही पक्षले अदालतमा उपचार माग्न आउने बाटो खुल्ला भएको हुँदा सोतर्फ कुनै विचारै नगरी सुरू फैसला केही उल्टी गर्ने गरी पुनरावेदन अदालत पाटनबाट

मिति २०६८।८।१८ मा भएको फैसला नमिलेको हुँदा बदर गरी पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको वादी राजेन्द्रकुमार थापाको पुनरावेदनपत्र।

११. यसमा करारको लिखतमा प्रतिवादीले विवाद नगरेको, वादीले करारको परिपालना गराई पाउँ भनी करारमा उल्लेख भएको जग्गा पत्रको देखिएकोमा वादीले दावी गरेको जग्गा पारित हुन नसक्ने स्थितिमा सोही करारमा नै जग्गा रजिष्ट्रेसन पारित गराई दिन नसकेमा बैना रकममा क्षतिपूर्ति वापत थप रु.२५,००,०००। (पच्चिस लाख) समेत गरी रु.५०,००,०००। (पचास लाख) रुपैयाँ दोस्रो पक्षले पहिलो पक्षलाई बुझाउनु पर्ने भन्ने शर्त उल्लेख भई रहेकोले उल्लेखित दोस्रो शर्त समेत करारको परिपालनाको विषय रहेको सन्दर्भमा करारको शर्त बमोजिम रकम भराई पाउने ठहर गरेको सुरु भक्तपुर जिल्ला अदालतको फैसला केही उल्टी हुने ठहर गरेको पुनरावेदन अदालत पाटनको फैसला दाबीको करार लिखतमा उल्लिखित शर्तहरूको मूल्याङ्कनको रोहमा फरक पर्न सक्ने देखिदा मुलुकी ऐन अ.बं.२०२ नं. बमोजिम छलफलको लागि प्रत्यर्थी झिकाई आएपछि नियमानुसार पेश गर्नु भन्ने यस अदालतबाट मिति २०७४।३।५ मा भएको आदेश।

१२. विपक्षी वादीले मृतक दाजु मिलबहादुर कायस्थ सँग जुन जग्गाको खरिद विक्री गर्न मिति २०६५।७।३ मा गरेको करार अनुसारको जग्गा विपक्षी कै फिराद र पुनरावेदन अनुसार दाजु मिलबहादुर कायस्थको नाममा दर्ता छैन। करार ऐन, २०५६ को दफा २(क), १३(ड), १३(च) र १३(छ) बमोजिम करारको विषयमा करारका पक्षलाई जानकारी नभई गरेको करार स्वतः बदर हुने करार भित्र पर्ने देखिदा वादीले दावी लिएको करारको कागज स्वतः बदर हुन्छ। एकाको नामको जग्गा अर्काले करार गरी पारित गरिदिन मिल्ने होइन। त्यस्तो करारले मान्यता पाउन सक्दैन। उक्त करारको मूल विषय जग्गाको हक हस्तान्तरण हुने नै हो। करार ऐन, २०५६ को दफा ८६(१) अनुसार नगदबाट उद्देश्य पुरा नहुने अवस्थामा करारको यथावत परिपालना गर्नु पर्ने हुन्छ। विपक्षी वादीको मुलमाग जग्गा हक हस्तान्तरण गराई लिने हुँदा जुन कानूनले गराउनु सक्दैन, यसको अलावा विपक्षीको सुरु फिरादबाट रकम फिर्ता एवम् क्षतिपूर्तिको कुनै माग गरेको अवस्था पनि छैन। रकम फिर्ता माग्ने वा नगदमा क्षतिपूर्ति लिनुपर्ने विषयमा उपचार खोज्ने हो भने करार ऐन, २०५६ को दफा ८५ को दावी लिनुपर्ने हुन्छ। तर विपक्षीले कानून बमोजिम उपचार नखोजी ऐ.दफा ८६(१) अनुसारको उपचार माग गरेको देखिदा विपक्षीले जग्गासम्म खोजेको हो, नगद होइन भन्ने स्वतः पुष्टी हुन्छ। विपक्षी वादीले माग गरेको जग्गा हक हस्तान्तरण गर्न नसकिने

अवस्थामा वादी दावी भन्दा बाहिर गई पक्षले नखोजेको वैकल्पिक उपचार अदालतले दिन मिल्दैन। विपक्षी वादीले हाल पुनरावेदन तहमा मागदावी परिवर्तन गर्न पनि मिल्दैन। यस अवस्थामा करारको मूल विषयवस्तु जग्गा दिन नसकिने हुँदा वादीको मागदावी खारेज गरी पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको प्रतिवादी मिलबहादुर कायस्थको मु.स.गर्ने सूर्यबहादुर कायस्थको लिखित प्रतिवाद।

१३. नियम बमोजिम पेशी सूचीमा चढी इजलास समक्ष पेश हुन आएको प्रस्तुत मुद्दामा प्रत्यर्थी प्रतिवादी मिलबहादुर कायस्थको मु.स.गर्ने सूर्यबहादुर कायस्थको तर्फबाट उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री शशिचन्द्र मिश्रले विपक्षी वादीले प्रतिवादी मिलबहादुर कायस्थसँग जुन जग्गाको खरिद बिक्री गर्न मिति २०६५।७।३ मा गरेको करार अनुसारको जग्गा वादी कै फिराद र पुनरावेदन अनुसार मिलबहादुर कायस्थको नाममा दर्ता रहेको छैन। करार ऐन, २०५६ को दफा २(क), १३(ड), १३(च) र १३(छ) बमोजिम करारको विषयमा करारका पक्षलाई जानकारी नभई गरेको करार स्वतः बदर हुने करार भित्र पर्ने देखिदा वादीले दावी लिएको करार स्वतः बदर हुन्छ। एकाको नामको जग्गा अर्काले करार गरी पारित गरिदिन मिल्ने होइन। त्यस्तो करारले मान्यता पाउन सक्दैन। रकम फिर्ता माग्ने वा नगदमा क्षतिपूर्ति लिनुपर्ने विषयमा उपचार खोज्ने हो भने करार ऐनको दफा ८५ को दावी लिनुपर्नेमा सो अनुसार वादीले मागदावी नलिएको अवस्थामा सुरु अदालतले वादी दावी भन्दा बाहिर गई वादीको साँवा र क्षतिपूर्ति भराई दिने गरी भएको सुरु फैसला केही उल्टी गर्ने गरी पुनरावेदन अदालतबाट भएको फैसला मिलेको हुँदा सदर गरी पाउँ भनी बहस प्रस्तुत गर्नुभयो।

१४. यसमा प्रतिवादी मिलबहादुर कायस्थ र निजका भाईहरु सूर्यबहादुर कायस्थ र कमलबहादुर कायस्थ समेतको नाममा हिटीचोक सदावर्त गुठीको नाममा संयुक्त दर्ता भएको कि.नं.८६ को क्षेत्रफल ३-१-० जग्गा, ऐ. कि.नं.८७ को क्षेत्रफल ४-१०-०-० जग्गा र ऐ. कि.नं.२१९ को क्षेत्रफल २७-१०-०-० जग्गाहरुको जम्मा रु.२,३०,००,०००।- (दुई करोड तीस लाख रुपैयाँ) मा बिक्री गर्न सहमति भई मिति २०६५।७।३ मा सोही दिन बैना वापत रु.७,००,०००।- (सात लाख) र मिति २०६५।७।७ मा थप रु.१८,००,०००।- (अठार लाख) गरी जम्मा बैना रकम रु.२५,००,०००।- (पच्चिस लाख) वादीले प्रतिवादीलाई दिई दुई महिनाभित्र जग्गा रजिष्ट्रेशन गर्ने गरी वादी र प्रतिवादी बीच करार भएकोमा म्यादभित्र उक्त जग्गा रजिष्ट्रेशन पारीत नगरेको हुँदा करार ऐन, २०५६ को दफा ८६(१) बमोजिम उक्त करारको यथावत परिपालना गराई पाउँ भन्ने वादीको दावी र मेरो नाममा उक्त जग्गा

दर्ता नभई भाईहरुको नाउँमा सगोलमा दर्ता भएको हुँदा म बाट उक्त जग्गा रजिष्ट्रेशन हुन नसक्ने भएको र बस्तु बिक्री करारभित्र अचल सम्पत्ति जग्गाको कारोवार नपर्ने हुँदा प्रस्तुत फिराद खारेज गरी पाउँ भन्ने प्रतिउत्तर जिकिर लिएको देखिन्छ। वादी प्रतिवादी बीच मिति २०६१।७।३ मा भएको करारको यथावत परिपालना हुन सक्ने अवस्थाको देखिन नआएतापनि वादीको सावौं रु.२५,००,०००।- तथा क्षतिपूर्ति बापतको रु.२५,००,०००।- समेत जम्मा रु.५०,००,०००।- वादीले प्रतिवादीबाट भराई लिन पाउने गरी सुरू भक्तपुर जिल्ला अदालतबाट मिति २०६७।३।१४ मा फैसला देखिन्छ। सो फैसला उपर वादीको पुनरावेदन नपरी प्रतिवादीको मात्र पुनरावेदन परेकोमा करार बमोजिमको जग्गाहरु रजिस्ट्रेशन पारीत गराई करारको यथावत परिपालना गराई पाउँ भन्ने वादी दावी पुग्न नसक्नेतर्फ वादीको पुनरावेदन परेको नदेखिदा त्यसतर्फ केही विचार गरिरहनु परेन। साथै वादीको साँवा र क्षतिपूर्ति प्रतिवादीबाट वादीलाई भराई दिने गरी भएको सुरू फैसला केही उल्टी हुने गरी पुनरावेदन अदालत पाटनबाट मिति २०६८।८।१८ मा फैसला भएको देखियो। सो फैसला उपर वादीको पुनरावेदन परेको पाइयो।

१५. उपर्युक्त तथ्य र बहस जिकीर एवम् मिसिल संलग्न अन्य कागजातहरु अध्ययन गरी हेर्दा पुनरावेदन अदालत पाटनबाट भएको उक्त फैसला मिलेको छ, छैन? र वादीको पुनरावेदन जिकिर बमोजिम हुने हो, होइन? भन्ने सम्बन्धमा निर्णय दिनुपर्ने देखियो।
१६. निर्णयतर्फ विचार गर्दा, पुनरावेदक वादीले जग्गा लिने र प्रतिवादीले दिने गरी मिति २०६५।७।३ मा भएको करारनामाको प्रकरण नं.६ मा म्याद भित्र दोस्रो पक्षले कारणवश उक्त जग्गा पहिलो पक्षका नाउँमा रजिष्ट्रेशन पारित गरी गराई दिन नसकेमा बैना रकमको क्षतिपूर्ति बापत थप रु.२५,००,०००।- समेत गरी रु.५०,००,०००।-(पचास लाख) दोस्रो पक्षले पहिलो पक्षलाई बुझाउनु पर्ने भन्ने शर्त रहेकोमा प्रतिवादीले जग्गा पनि पारित नगरिदिएको र करार अनुसारको रकम पनि फिर्ता नगरेको हुँदा सो करारीय दायित्व बहन गराई पाउँ भन्ने वादी दावी रहेको छ। प्रतिवादीले उक्त करारनामा लिखतमा आफ्नो सहीछाप होइन र बैना रकम लिएको छैन, साथै जग्गा पास गरी दिनको लागि अन्य दर्तावालाहरु नमानेको हुनाले जग्गा पास गर्ने कार्य यथावत् परिपालना गर्न नसकिने भन्ने जिकिर लिन सकेको छैन। करार बमोजिम जग्गा पास गराउन नसक्ने र करारनामाको शर्त बमोजिम जग्गा पास गरी दिन नसकेमा बैना रकमको दोब्बर क्षतिपूर्ति तिर्न प्रतिवादी मन्जुर रहेको अवस्थामा फिरादमा वैकल्पिक उपचारको क्रममा बैना रकम फिर्ता पाउँ भन्ने माग



दावी नै गरेन भन्ने आधार लिई सुरु फैसला केही उल्टी हुने गरी पुनरावेदन अदालत पाटनबाट मिति २०६८।८।१८ मा भएको फैसला न्यायिक सिद्धान्त र करारको विधिशास्त्र विपरीत हुँदा सो फैसला बदर गरी पाउँ भन्ने पुनरावेदन जिकिर लिएको पाइयो।

१७. यसमा विपक्षी वादीले प्रतिवादी मिलबहादुर कायस्थ सँग जुन जग्गाको खरिद विक्री गर्न मिति २०६५।७।३ मा गरेको करार अनुसारको जग्गा विपक्षी कै फिराद र पुनरावेदन अनुसार मिलबहादुर कायस्थको नाममा दर्ता रहेको छैन। करार ऐन, २०५६ को दफा २(क), १३(ड), १३(च) र १३(छ) बमोजिम करारको विषयमा करारका पक्षलाई जानकारी नभई गरेको करार स्वतः बदर हुने करार भित्र पर्ने देखिदा वादीले दावी लिएको करारको कागज स्वतः बदर हुन्छ। एकाको नामको जग्गा अर्काले करार गरी पारित गरिदिन मिल्ने होइन। त्यस्तो करारले मान्यता पाउन सक्दैन। रकम फिर्ता माग्ने वा नगदमा क्षतिपूर्ति लिनुपर्ने विषयमा उपचार खोज्ने हो भने करार ऐनको दफा ८५ को दावी लिनुपर्नेमा सो अनुसार मागदवी लिएको अवस्था छैन। वादीले माग गरेको जग्गा हक हस्तान्तरण गर्न सकिने नसकिने हुँदा वादी दावी भन्दा बाहिर गई पक्षले नखोजेको वैकल्पिक उपचार अदालतले दिन नमिल्ने हुँदा पुनरावेदक वादीको मागदावी खारेज गरी पाउँ भन्ने प्रतिवादीको लिखित प्रतिवाद रहेको देखियो।

१८. प्रतिवादी मिलबहादुर कायस्थ र प्रतिवादीका भाईहरु सूर्यबहादुर कायस्थ र कमलबहादुर कायस्थ समेतको नाममा हिटीचोक सदावर्त गुठीको नाममा संयुक्त दर्ता भएको भक्तपुर जिल्ला, चित्तपोल गा.वि.स.वडा नं.५(घ) कि.नं.८६ को क्षेत्रफल ३-१-० जग्गा, ऐ. कि.नं.८७ को क्षेत्रफल ४-१०-०-० जग्गा र ऐ. कि.नं.२१९ को क्षेत्रफल २७-१०-०-० जग्गाहरुको जम्मा रु.२,३०,००,०००।- (दुई करोड तीस लाख रुपैयाँ) मा विक्री गर्ने सहमति भई मिति २०६५।७।३ मा करार भई सोही दिन बैना वापत रु.७,००,०००।- (सात लाख) र मिति २०६५।७।७ मा थप रु.१८,००,०००।-(अठार लाख) गरी जम्मा बैना रकम रु.२५,००,०००।- (पच्चिस लाख) वादीले प्रतिवादी पक्षलाई बुझाई दुई महिनाभित्र जग्गा रजिष्ट्रेशन गर्ने सहमति अनुसार वादी र प्रतिवादी बीचमा करार भएको पाइन्छ।

१९. वादी राजेन्द्रकुमार थापाले प्रतिवादी मिलबहादुर कायस्थसँग मिति २०६५।७।३ मा जग्गा खरीद विक्री गर्ने गरी करार गरेकोमा म्यादभित्र करारको शर्त अनुसार प्रतिवादीले जग्गा रजिष्ट्रेशन पारित नगरेको कारण सो करारको यथावत परिपालना गराई उक्त जग्गा मेरो नाउँमा गरी पाउँ भन्ने मागदावी लिई वादीले सुरु फिराद गरेको देखिन्छ। वादीको मागदावी



बमोजिम करारमा उल्लेखित जग्गा वादीको नाउँमा रजिस्ट्रेशन पारीत गराई करारको यथावत परिपालना हुन नसक्ने गरी मिति २०६७।३।१४ मा भएको सुरु फैसलामा चित्त बुझाई वादीले पुनरावेदन नगरी बसेको देखिन्छ। यसरी करारको यथावत परिपालना गराई पाउँ भन्ने वादीको मागदावी अन्तिम भई सकेको देखिदा सोतर्फ केही विचार गरिरहन परेन।

२०. वादीको साँवा र क्षतिपूर्ति भराउने सम्बन्धमा करार ऐन, २०५६ को दफा ८५ को कानूनी व्यवस्था हेर्दा करार बमोजिम काम गरिसकेको वा गरिरहेकोमा अर्को पक्षको गल्तीले करार अन्त्य भएमा र निशुल्क दिने स्पष्ट अभिप्राय नराखी दिइएको कुनै सेवा वा वस्तु अर्को पक्षले उपभोग गरेमा मर्का पर्ने पक्षले आफूले गरेको काम वा बुझाएको नगद वा जिन्सी बापत सोको अनुपातमा भुक्तानी पाउन दावी गर्न सक्नेछ भन्ने उल्लेख भएको पाइन्छ। सो अनुसार वादी प्रतिवादी बीच मिति २०६५।७।३ मा भएको करारमा उल्लेख भएबमोजिम प्रतिवादीले जग्गा रजिस्ट्रेशन पारीत गराउन वादीबाट बैना रु.२५,००,०००।- बुझेको देखिएको र सो कुरामा प्रतिवादीले कुनै विवाद गरेको पाइदैन। तथापि करारको शर्तबमोजिम सो बैना रकम र क्षतिपूर्ति समेत भराई पाउनका लागि फिरादमा वैकल्पिक दावी लिनुपर्ने हुन्छ। तर वादीले करारको यथावत परिपालना गराई उक्त जग्गा मेरो नाउँमा गरी पाउँ भन्ने मात्र दावी लिई बैना रकम र क्षतिपूर्ति समेत भराई पाउनका लागि फिरादमा वैकल्पिक दावी लिएको देखिदैन। यसरी वादीले दावी नै नलिएको विषयमा दावी भन्दा बाहिर गई वादीको साँवा र क्षतिपूर्ति भराई दिन मिल्ने देखिन आएन।

२१. यसप्रकार करार ऐन, २०५६ मा करारमा वादी प्रतिवादी बीच जग्गा रजिस्ट्रेशन गर्न तोकिएको समयमा प्रतिवादीले करारीय दायित्व पुरा नगरे वापत क्षतिपूर्ति दावी गर्नुपर्नेमा वादीले बैना रकम र सोको क्षतिपूर्ति मागदावी नै नगरेको अवस्थामा सुरु अदालतले दावी भन्दा बाहिर गई वादीलाई उक्त बैना रकम र सोको क्षतिपूर्ति भराई दिन मिल्ने नदेखिदा वादीलाई बैना रकम र सोको क्षतिपूर्ति समेत भराई दिने ठहर्‍याएको हदसम्म सुरु फैसला केही उल्टी गर्ने गरी पुनरावेदन अदालत पाटनबाट मिति २०६८।८।१८ मा भएको फैसला मनासिव देखिदा पुनरावेदन जिकिर र यस अदालतबाट मिति २०७४।३।५ मा प्रत्यर्थी झिकाउने गरी भएको आदेश सँग सहमत हुन सकिएन।

२२. अतः माथि उल्लिखित आधार र कारणबाट वादी र प्रतिवादी बीच मिति २०६५।७।३ मा भएको करारमा उल्लिखित बैना रकम दिलाई भराई पाउनेतर्फ वादीको दावी नै नभएको अवस्थामा बैना रकम र सोको क्षतिपूर्ति समेत भराई दिने गरी सुरु भक्तपुर जिल्ला

अदालतबाट मिति २०६७।३।१४ मा भएको फैसला केही उल्टी हुने गरी पुनरावेदन अदालत पाटनबाट मिति २०६८।८।१८ मा भएको फैसला मिलेको देखिदा सदर हुने ठहर्छ। वादीको पुनरावेदन जिकिर पुग्न सक्दैन। प्रस्तुत मुद्दाको दायरीको लगत कट्टा गरी मिसिल नियमानुसार गरी अभिलेख शाखामा बुझाई दिनु।

न्यायाधीश

उक्त रायमा सहमत छु।

न्यायाधीश

इजलास अधिकृत(उपसचिव) :- रामचन्द्र खड्का

कम्प्युटर टाइप गर्ने: रमला पराजुली

इति संवत् २०७६ साल पुस महिना १४ गते रोज २ शुभम् ----- ।