

सर्वोच्च अदालत, संयुक्त इजलास  
माननीय न्यायाधीश श्री केदारप्रसाद चालिसे  
माननीय न्यायाधीश श्री अनिलकुमार सिन्हा  
फैसला

०७०-सी-०६९४

मुद्दा: करार बमोजिमको रकम दिलाई पाउँ।

इन्दु शम्शेरको नाति गन्धर्भ शम्शेरको छोरा काठमाडौं जिल्ला महानगरपालिका वडा नं.१ लालदरवार बस्ने अशोक शम्शेर ज.ब.रा.----- १

पुनरावेदक  
प्रतिवादी

विरुद्ध

काठमाडौं जिल्ला काठमाडौं महानगरपालिका वडा नं. ११ त्रिपुरेश्वर ब्ल्यूस्टार अफिस कम्प्लेक्स स्थित भाईवर्स डेभलपर्स प्रा.लि. तर्फबाट अख्तियार प्राप्त ऐ. कम्पनीका अध्यक्ष तथा प्रबन्ध सञ्चालक पदमकेशर कटुवाल ----- १

बिपक्षी  
वादी

शुरु फैसला गर्ने:-

माननीय न्यायाधीश श्री लिसबहादुर थापा श्रेत्री  
काठमाडौं जिल्ला अदालत

फैसला मिति:-

२०६७।२।११

पुनरावेदन तहमा फैसला गर्ने:-

माननीय न्यायाधीश श्री तेज बहादुर के.सी.  
माननीय न्यायाधीश श्री मिरा खड्का  
पुनरावेदन अदालत पाटन

फैसला मिति:-

२०६८/२/१७

न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा १२(१) बमोजिम दोहोर्‍याई पाउँ निवेदन परी यस अदालतबाट मिति २०७०।८।२८।६ मा दोहोर्‍याई हेर्ने निस्सा प्रदान भइ न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ दफा ९ बमोजिम दायर हुन आएको प्रस्तुत मुद्दाको संक्षिप्त तथ्य जिकिर एवम फैसला यस प्रकार छ:-

विपक्षी अशोक शम्शेरको नाममा दर्ता रहेको काठमाडौं जिल्ला काठमाडौं महानगरपालिका वडा नं.१ को कि.नं. ५२५, ३०५१ र ३०५४ को जम्मा क्षेत्रफल ०-१०-१-२ जग्गा, विपक्षी अशोक शम्शेर र श्रीमती विद्या राणाको नाउँमा संयुक्त दर्ता रहेको ऐ.ऐ.कि.नं. ५२३, ५२४, ५१७, ३०५३ र ३०५६ को जम्मा क्षेत्रफल ०-१५-१-३ मध्ये आधा अर्थात ०-७-२-३.५० तथा स्व.नरेन्द्र कुमारी, गन्धर्व शम्शेर तथा तोया दिव्यश्वरी राणा

समेतको नाउँमा संयुक्त दर्ता रहेको ऐ.ऐ.कि.नं. ५१४, ५२७ र ५२८ को जग्गा क्षेत्रफल २-३-२-० जग्गा मध्ये विपक्षी अशोक शम्शेरको भागमा पर्ने ६ खण्डको १ खण्ड अर्थात ०-६-०-० र श्रीमती विद्या राणाको नाउँमा एकलौटी दर्ता रहेको ऐ.ऐ.कि.नं.३५२,३०५५ र ५०१८ जग्गा मध्ये विपक्षी अशोक शम्शेरलाई प्राप्त हुने ०-३-१-२.५० समेत जम्मा १-११-० जग्गा र सो मा अवस्थित घर समेत प्रति आना रु.३१,००,०००।—मा म फिरादीलाई बिक्री गर्न र म फिरादीले सो मुल्यमा सो घर जग्गा खरिद गर्न मन्जुर भै ६ महिनाभित्रमा घरजग्गाको बाँकी रकम लिनु दिनु गरी रजिष्ट्रेशन पारित गरी दिने शर्त राखी बैना बापत मिति २०६४।६।१७मा विपक्षीले रु.९,७५,००१।—बुझी लिई करारनामा भएकोमा करारको भाखाभित्रैमा विपक्षीहरूले करार ऐन,२०५६ को दफा ७४ को दायित्व पुरा नगरी घर जग्गा पास नगरी दिएकोले करार ऐन,२०५६ को दफा ८३ बमोजिम विपक्षीले म बाट बुझेको रु.९,७५,००१।—तथा विपक्षीले करारको दायित्व परिपालना नगरेबाट मलाई पर्न गएको हानी नोक्सानी समेत क्षतिपूर्ति स्वरूप रु.९,७५,००१।—समेतगरी जम्मा रु.१९,५०,००२।—र उल्लेखित रकम भरी भराउ गर्दा सम्मको कानून बमोजिमको ब्याजसमेत विपक्षीबाट दिलाई भराई मैले राखेको कोर्टफी समेत विपक्षीबाट भराई विपक्षीहरूलाई हदैसम्म सजाय गरी पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको फिराद दावी।

विपक्षीको सम्पूर्ण फिराद दावी झुठ्ठा हो। विपक्षी र मेरो बीचमा करारनामामा उल्लेखित जग्गा र सो मा रहेको घरसमेतको मूल्य प्रति आना रु.३१,००,०००।— का दरले जम्मा रु ८,३७,००,०००।— कायम गरी मिति २०६४।६।१७ मा विपक्षी र मेरा बीचमा घर जग्गा खरिद बिक्री गर्ने करारनामा भै मैले रु.९,७५,००१।—विपक्षीबाट बुझी लिएको थिए। करारनामामा ६ महिनाभित्रमा घर जग्गाको बाँकी रकम लिनु दिनु गरी रजिष्ट्रेशन पारित गरी दिने शर्त उल्लेख भएकोमा विपक्षीले भाखाभित्रमा रकम बुझाउन नआई विपक्षीले आफ्नो करारीय दायित्व पूरा नगरेबाट करारनामाको शर्त उल्लंघन भएको हुँदा विपक्षीको दावी बमोजिमको रकम मैले तिर्न बुझाउन पर्ने होइन। मैले आफ्नो दायित्व बमोजिम गर्नु पर्ने करारमा उल्लेखित घर जग्गा फुकुवा गर्ने, नामसारी दाखिल खारेज गर्ने लगायतका कार्यहरू पूरा गर्दा पनि विपक्षीले भाखाभित्रमा बाँकी रकम बुझाउन नआएको करारको उल्लंघन भएको हो। विपक्षी वादीले करारनामाको सन्धी सर्पनमा पर्ने जग्गाहरूसमेत खरिद गर्ने भनी करारनामा गर्नु भएको रहेछ। तर पछि बुझ्दै जाँदा विपक्षीको लगायत अन्यसँग भएको करारनामा बमोजिमको जग्गाहरू खरिद गर्ने हैसियत नभएकोले बैना गरी बढी मूल्य दिने ग्राहक खोजी हिँडेको भन्ने थाहा भयो। विपक्षीले अन्य ग्राहक फेला पर्न नसकी उक्त सम्पत्ति खरिद गर्न नसक्ने भएकोले विपक्षीले म सँग कहिल्यै सम्पर्क गर्न आउनु भएन। तसर्थ उक्त करार विपक्षीले नै उल्लंघन गर्नु भएको छ। मिति २०६४।६।१७ को लिखतका शर्तहरूमा कुनै विवाद भएमा सो को समाधान

आपसमा गर्ने र सो गर्दा पनि समाधान नभएमा करारनामामा साक्षी बस्ने व्यक्तिहरूका रोहवरमा राखी छुलफल गरी समाधान गर्ने भनी मध्यस्थको व्यवस्था गरेको पाइन्छ। मध्यस्थद्वारा पनि समाधान नभएमा करार ऐन, २०५६ अनुसार हुने भनी उल्लेख गरेको पाइन्छ। विपक्षी वादीले उक्त प्रक्रिया अपनाई विवादको समाधान गर्ने प्रयत्न गरेको भन्ने तथ्यको पुष्टी फिरादपत्रमा कही कतै उल्लेख गर्न नसकेको हुँदा मेरो कारणले विवाद भएको होइन भन्ने प्रष्ट छ। तसर्थ उक्त विपक्षीको आधारहिन फिरादपत्र खारेज गरी न्यायिक इन्साफ गरी पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको प्रतिवादी अशोक शम्शेर ज.ब.रा.को प्रतिउत्तर जिकिर।

लगाउको २०६५ सालको दे.नं. ४६०३ को मुद्दामा लिइएका आधारहरूबाट प्रतिवादीले मिति २०६४।६।१७ को करार बमोजिमको दायित्व पूरा गरेको नदेखिँदा बैना रकम नौ लाख पचहत्तर हजार एक रुपैयाँ र सो रकमको भरी भराउ हुँदाको दिनसम्मको १५% ले हिसाब गर्दा हुन आउने क्षतिपूर्ति रकमसमेत प्रतिवादीबाट दिलाउन भराउन उपयुक्त र न्यायोचित देखिँदा सो रकम वादीले प्रतिवादीबाट भराई लिन पाउने ठहर्छ। बैना बराबरको रकम क्षतिपूर्ति भराई पाउँ भन्ने वादीको दावी रहेकोमा १५% भन्दा बढी क्षतिपूर्तितर्फको दावी उपयुक्त नदेखिँदा सो हदसम्मको दावी पुग्न सक्दैन भन्नेसमेत व्यहोराको काठमाडौं जिल्ला अदालतको मिति २०६७।२।११ को फैसला।

विपक्षी अशोक शम्शेरको नाममा दर्ता रहेको काठमाडौं जिल्ला काठमाडौं महानगरपालिका वडा नं. १ को कि.नं. ५२५, ३०५१ र ३०५४ को जम्मा क्षेत्रफल ०-१०-१-२ जग्गा, विपक्षी अशोक शम्शेर र श्रीमती विद्या राणाको नाउँमा संयुक्त दर्ता रहेको ऐ.ऐ. कि.नं. ५२३, ५२४, ५१७, ३०५३ र ३०५६ को जम्मा क्षेत्रफल ०-१५-१-३ मध्ये आधा अर्थात् ०-७-२-३.५० तथा स्व.नरेन्द्र कुमारी, गन्धर्व शम्शेर तथा तथा तोया दिव्यश्वरी राणा समेतको नाउँमा संयुक्त दर्ता रहेको ऐ.ऐ. कि.नं. ५१४, ५२७ र ५२८ को जग्गा क्षेत्रफल २-३-२-० जग्गा मध्ये विपक्षी अशोक शम्शेरको भागमा पर्ने ६ खण्डको १ खण्ड अर्थात् ०-६-०-० र श्रीमती विद्या राणाको नाउँमा एकलौटी दर्ता रहेको ऐ.ऐ.कि.नं. ३५२, ३०५५ र ५०१८ जग्गा मध्ये विपक्षी अशोक शम्शेरलाई प्राप्त हुने ०-३-१-२.५० समेत जम्मा १-११-० जग्गा मध्ये विपक्षी अशोक शम्शेरको भागमा पर्ने र सो बनेको घर समेत प्रति आना रु. ३१,००,०००। मा खरिद बिक्री गर्ने गरी म सँग रु.९,७५,००१।— बैना लिई ६ महिनाभित्र घर जग्गाको बाँकी रकम लिनु दिनु गरी रजिष्ट्रेशन पारित गर्न मन्जुरी भै करारनामाको कागज सम्पन्न भएको थियो। उक्त करारनामाको लिखत बमोजिम म पुनरावेदकसँग बाँकी रकम लिई अनिवार्य रूपमा घर जग्गा रजिष्ट्रेशन पारित गरी नदिई करार ऐन, २०५६ को दफा ७४ नं. बमोजिमको दायित्व पूरा नगरी ऐ.ऐ.नको दफा ८२ नं. बमोजिम

करार उल्लंघन गरेकोबाट मलाई ठूलो हानी नोक्सानी पर्न गएको अवस्थामा बैना वापतको रकम रु.९,७५,००१।—र सो बराबरको रकम क्षतिपूर्ति वापत भराउन पर्नेमा साँवा ९,७५,००१।—र भरी भराउ हुँदासम्मको १५% मात्र भराउने गरी भएको शुरु फैसला त्रुटीपूर्ण हुँदा वदर गरी फिराद दावी बमोजिम साँवा रु.९,७५,००१।— र सो बराबरको रकम क्षतिपूर्ति भराई पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको भाईवर्स डेभलपर्स प्रा.लि.को तर्फबाट पुनरावेदन अदालत पाटनमा पेश भएको पुनरावेदनपत्र।

विपक्षीले करारको शर्त बमोजिम जग्गा पास नगरी करारको उल्लंघन गर्नु भएको हो। लिखतको भाखाभिन्न बाँकी रकम बुझाई जग्गा पारित नगरिएको भए बाँकी रकम थैली राखी अदालत प्रवेश गर्नु पर्नेमा सो नगरी बैनाको शर्त वा करार बमोजिम गरी पाउँ भनी दोहोरो दावी लिई अदालतमा प्रवेश गरेको अवस्थामा बैना वापतको रकम र क्षतिपूर्ति वापत थप १५% रकम समेत भराउने गरी भएको फैसला प्रमाण ऐन,२०३१ को दफा ३,५४ को विपरीत हुँदा मुलुकी ऐन,अ.बं.१८४ समेतका आधारमा वदर गरी खारेज गरी पाउँ भन्ने व्यहोराको प्रतिवादी अशोक शम्शेर ज.ब.रा.कोतर्फबाट पुनरावेदन अदालत पाटनमा पेश भएको पुनरावेदनपत्र।

करारमा उल्लेख भए बमोजिम प्रतिवादीले वादीबाट लिएको रु.९,७५,००१।—र १५% थप रकम क्षतिपूर्ति वापत प्रतिवादीबाट वादिले दिलाई भराई पाउने गरी शुरुले गरेको फैसला सदर हुने ठहर्‍याई मिति २०६८।२।१७ मा पुनरावेदन अदालत पाटनबाट भएको फैसला।

विपक्षीले करारनामाको शर्त नं. ६ बमोजिम मलाई जग्गाको खरिद मूल्यमा बैना वापत दिएको रकम घटाई बाँकी रहने रकम भुक्तान गरेपछि जग्गा रजिष्ट्रेशन गरि दिनु पर्ने मेरो दायित्व रहेको कुरालाई र करारमा उल्लेखित भाका भित्र बाँकी रकम बुझाउन विपक्षीले तत्परता देखाए नदेखाएकातर्फ कुनै मूल्याङ्कन नै नगरी शुरु जिल्ला एवम् पुनरावेदनबाट फैसला भएको छ।

मूल रूपमा जग्गा खरिद बिक्री गर्न करार भएको र सो करार बमोजिम जग्गा पारित हुन नसकेको कुरालाई आधार मानी खरिदकर्ताको जग्गा वापत बुझाउनु पर्ने रकम जम्मा गरी जग्गा पारित गर्ने वातावरण निर्माण गर्ने दायित्वतर्फ विचार नै नगरी केवल बैना बुझ्ने पक्षको मात्र दायित्व रहने ठहर गरी भएको फैसलाले न्यायीक मनको आधार श्रृजना गर्न नसक्ने हुँदा उक्त फैसाला त्रुटीपूर्ण छ।

उल्लेखित फैसलामा करार लिखत भएकोमा विवाद नभएको उल्लेख छ। करारमा सर्वप्रथमतः कुन पक्षले के कार्यबाट करारको उल्लंघन गरेको सो को यकीनै नगरी करार उल्लंघनतर्फ निश्कर्षमा नपुगी कुन पक्षको त्रुटी रहेको एकिकनै नहुनेमा करार उल्लंघन सम्बन्धमा विवेचना नै नगरी भएको फैसला करार ऐन,२०५६ को दफा ८२ विपरीत छ।

विपक्षीले करार ऐन, २०५६ को दफा ८३ बमोजिमको दावी लिँदा सो दावी गर्नु पूर्व करारका शर्तहरू मध्ये आफ्नो दायित्व पूरा गरेको तथ्य पुष्टि गर्नु पर्नेमा सो दायित्व पूरा नगरी आफूले खरिद गर्न वैना गरेका घर जग्गा पारित गरी नदिएकोले करार उल्लंघन भयो भनी लिएको दावीले करारमा रहने पक्षको समान दायित्वबाट भाग्न खोज्ने विपक्षीलाई हौसला पुग्ने गरी फैसला भएको छ।

करार ऐन, २०५६ को दफा ४ ले करारका शर्त तथा करार उल्लंघन भए वापत उपचारको प्रतिफल र प्रकृति निर्धारण गर्न पक्षहरू स्वायत्त हुने व्यवस्था गरेको छ। विवादित करारमा क्षतिपूर्तिका बारेमा कुनै उल्लेख छैन। यसरी पक्षहरूले स्वतन्त्र रूपमा गरेको करारमा क्षतिपूर्तिको बारेमा कुनै उल्लेख नभएको अवस्थामा करारको क्षेत्राधिकार बाहिर गई कानूनी प्रावधानको गलत व्याख्या गरी गरेको श्री पुनरावेदन अदालत पाटनको फैसला करार ऐन, २०५६ को दफा ४ को विपरित छ।

प्रस्तुत करारको बुँदा नं. ८ बमोजिम म निवेदक समेतले जग्गा नामसारी गर्नु पर्नेमा सोही बमोजिम मिति २०६४।११।१५ मा नामसारी दा.खा. गरी जग्गाधनी पुर्जा लिई जग्गा पारित गरी दिनको लागि तयारी अवस्थामा रहेकोमा विपक्षीले करार बमोजिम रकम जम्मा नगरेको कारणबाट करार उल्लंघन भएको छ।

प्रस्तुत करारको उल्लंघन वादीबाट नै भएको तथ्य फिराद दावीबाट नै प्रष्ट हुन्छ। वादीले फिराद दावीमा जग्गा पास गराई माग्नु भएको छैन। तोकिएको मूल्य तिरी जग्गा पास गराई लिने दायित्व विपक्षीको भएकोमा करार बमोजिमको जग्गा पारित गर्नेतर्फ नलागी जग्गाको बजार भाउ राम्रो भएको अवस्थामा मेरो जग्गा ओगटी जग्गाको भाउ घट्न थाले पछि काल्पनिक कथन खडा गरी बनावटी क्षतिपूर्तिको दावी लिई पर्न आएको फिराद करार ऐन, २०५६ को दफा ८२ विपरित छ।

विपक्षी करार बमोजिम गराई पाउँ भनी एकिन र स्पष्टताका साथ करार ऐनको मात्र दावी लिई अदालत प्रवेश नगरी वैनावट्टा गरेको रकम र क्षतिपूर्ति पाउँ भनी दोहोरो दावी लिई अदालत प्रवेश गरेका छन्। करार बमोजिमको लिखतको कार्यान्वयनको लागि बाँकी रकम बुझाउन जानुपर्ने विपक्षी वादीकै पहिलो दायित्व भएको र बाँकी रकम बुझाउन गएको थिएँ भनी विपक्षीले देखाउन सक्नु पर्नेमा सव नदेखाई अदालतमा प्रवेश गर्दासमेत बाँकी रकम थैली राखी आउन नसकेबाटसमेत लिखतको शर्तको उल्लंघन म निवेदकबाट नभई विपक्षी वादी पक्षबाट नै भएको मान्नु पर्नेमा सो तर्फ कुनै व्याख्या नगरी उल्टै म निवेदकले करार उल्लंघन गरेको ठहर गरी भएको फैसला श्री सम्मानित सर्वोच्च अदालतबाट प्रतिपादित (ने.का.प. २०६५, अङ्क १, नि.नं. ७९१५, संयुक्त इजलास पृष्ठ ४६) मा प्रतिपादित नजिर सिद्धान्त समेतको प्रतिकुल

हुँदा बदर गरी याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा १२(१)(क)(ख) अन्तर्गत त्रुटी विद्यमान रहेकोले मुद्दा दोहोर्न्याई पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको निवेदन जिकिर ।

दुवै पक्ष बीच भएको करारनामामा करारको पालना नभएको स्थितिमा क्षतिपूर्ति तिर्नु बुझाउने पर्ने भन्ने कुनै शर्त प्रावधान रहे भएको नदेखिएको र करारको परिपालना नभएबाट आफूलाई के कती हानी नोक्सानी भएको हो करार ऐन, २०५६ को दफा ८३ बमोजिम स्पस्ट रुपमा वादीले सो हानी नोक्सानीको विवरण पेश गर्न नसकेको तथा वादी/प्रतिवादी बीच मिति २०६४।६।१७ मा भएको सो करारनामाको दफा १२ बमोजिम विवाद समाधान गर्ने प्रयास समेत भएको भन्ने पनि वादी पक्षले देखाउन नसकेको अवस्थामा के कुन पक्षबाट करारको परिपालना नगरिएको हो सो को एकिन नै नगरी वादीले प्रतिवादीबाट बैना रकम र सो रकमको ब्याज समेत भराईलिन पाउने गरी पुनरावेदन अदालत पाटनबाट मिति २०६८।२।१७ मा भएको फैसला प्रमाण ऐन, २०३१ को दफा ३ र ५४, करार ऐन, २०५६ को दफा ८३ तथा ने.का.प.०६३अंक३, नि.नं. ७६७३, पृ. ३९५, ने.का.प.२०६६, नि.नं.८१२९, पृ.६५० र ने.का.प.०६७, नि.नं.८३८२, पृ.८८३मा प्रकाशित मुद्दाहरुसमेतमा सर्वोच्च अदालतबाट प्रतिपादित सिद्धान्त र नजिरहरुसमेतको प्रतिकूल भई त्रुटीपूर्ण रहेको देखिँदा, न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा १२(१) को खण्ड(क)(ख) बमोजिम मुद्दा दोहोर्न्याई हेर्ने निस्सा प्रदान गरिदिएको छ। नियम बमोजिम पेश गर्नु भनी मिति २०७०।०८।२८ मा यस अदालतबाट भएको आदेश।

नियम बमोजिम दैनिक मुद्दा पेशी सूचीमा चढी पेश हुन आएको प्रस्तुत मुद्दामा पुनरावेदक तर्फबाट उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री बिमल ढकालले जग्गाको मुल्य पछि कम हुन गएकोले प्रत्यर्थीले करार गर्न नआएको हो। आफ्नो पक्षले सम्झौता गरे पश्चात विक्री गर्ने भनेको जग्गाको कर आदि चुक्ता गरेको र मिति २०६४।११।२४ मा घरबाटो पनि प्रमाणित गराएको पश्चाद नामसा गर्न तैयार भई वसेको हो। करार ऐन, २०५६ को दफा ४ ले करारका शर्त तथा करार उल्लंघन भए वापत उपचारको प्रतिफल र प्रकृति निर्धारण गर्न पक्षहरु स्वायत्त हुने व्यवस्था भएकोमा विवादित करारमा क्षतिपूर्तिका वारेमा कुनै उल्लेख छैन। यसरी पक्षहरुले स्वतन्त्र रुपमा गरेको करारमा क्षतिपूर्तिको वारेमा कुनै उल्लेख नभएको अवस्थामा करारको क्षेत्राधिकार बाहिरगई कानूनी प्रावधानको गलत व्याख्या गरी गरेको र सम्झौतामा विवाद भए दुवै पक्ष वसी विवाद समाधान गर्ने व्यवस्था भएकोले मध्यस्थताको मार्ग अवलम्बन गर्नु पर्ने तथा अदालतको क्षेत्राधिकार नै नहुने हुँदा श्री पुनरावेदन अदालत पाटनको फैसला करार ऐन, २०५६ को दफा ४ तथा मध्यस्थता ऐन, २०५५ को दफा ३, ३९ को विपरित हुँदा बदरगरी पाउँ भनी गर्नु भएको बहस जिकिर।

प्रत्यर्थी वादीकोतर्फबाट उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री जयनारायण पौडेलले प्रस्तुत मुद्दाका प्रतिवादीहरू र आजै एकै लगाउमा रहेको ०७०-८१-०६८९ र ०७०-८१-०६९० का प्रतिवादीहरू सबै एकै परिवारको भएको, निजहरूको एकै श्रोतको जग्गाहरू खरीद गर्ने गरी ३ वटा छुट्टाछुट्टै सम्झौताहरू भएको, एकै स्थानको विभिन्न व्यक्तिहरूको नाममा रहेको जग्गाहरू खरीद गरि जग्गा विकाश गर्न खोजिएकोमा यी सबै प्रतिवादीहरूले विक्री गर्न सहमति जनाएको सम्पूर्ण जग्गा पूर्णरूपमा नामसारी गर्न नसकेकोले पास गराउन नसक्ने भई प्रतिवादीहरू सम्पर्क विहिन अवस्थामा वसेको र निजहरूको नाउँमा जग्गा विक्री गर्न सक्ने अवस्था आएपछि खरीद गर्न रकम बुझाउन आउनु भनी सूचनासमेत नगरेकोले पुनरावेदन अदालतको फैसला सदर हुनु पर्दछ भनी गर्नु भएको बहस समेत सुनियो।

अब पुनरावेदन अदालत पाटनको फैसला मिलेको छ छैन सो सम्बन्धमा निर्णय दिनु पर्ने देखिन आयो।

निर्णयतर्फ विचार गर्दा सर्वप्रथम प्रस्तुत विवाद पुनरावेदक प्रतिवादीका कानून व्यवसायीबाट जिकिर लिए बमोजिम मध्यस्थताबाट समाधान गर्नु पर्ने हो होइन सो सम्बन्धमा विचार गर्दा सम्झौताको दफा १२ मा विवाद उत्पन्न भएमा सम्झौताका दुवै पक्ष वसी समाधान गर्ने भन्ने व्यवस्थासम्म भएको देखिन्छ। यसरी आपसमा वसी विवाद समाधान गर्ने भन्ने शर्तमा सहमति हुनुको अर्थ मध्यस्थताबाटै विवाद समाधान गर्ने भन्ने पक्षहरूको सहमती भएको भन्न मिल्ने देखिदैन। मध्यस्थता ऐन, २०५५ को दफा ३ (क) मा मध्यस्थता बाट विवाद समाधान गराउन सकिने लिखित सहमतिलाई संझौताको रूपमा परिभाषित गरिएको र त्यस्तो सहमति त्यस्तो करार मै वा अन्य छुट्टै सम्झौता गरी वा मध्यस्थलाई विवाद सुम्पिने गरि पक्षहरू बीच आदान प्रदान भएको लिखित अभिलेख हुन सक्ने वा मध्यस्थलाई विवाद सुम्पिएकोमा दावी प्रतिवाद गर्ने पक्षले मध्यस्थलाई विवाद सुम्पिने सम्बन्धमा इन्कारी नगरी पेश भएको प्रतिवादलाई पनि मध्यस्थता सम्झौताको रूपमा मान्यता दिएको देखिन्छ। विवादका पक्षहरू बीच उपरोक्त बमोजिम मध्यस्थताबाटै विवाद समाधान गर्ने सम्झौता वा लिखित सहमति भएको देखिदैन। यसरी पक्षहरूले संझौतामा विवाद भए दुवै पक्षहरू वसी विवाद समाधान गर्न सहमति जनाउनुको अर्थ तेश्रो स्वतन्त्र पक्ष राखी मध्यस्थताबाटै विवाद समाधान गराउने उद्देश्य राखेको भन्न मिल्ने देखिदैन। अतः सम्झौतामा मध्यस्थताबाट विवाद समाधान गर्ने वारे पक्षहरू बीच कुनै सहमति नभएको अवस्थामा मध्यस्थता ऐन, २०५५ आकर्षित हुन सक्ने अवस्था नदेखिएकोले करार ऐन, २०५६ बमोजिम जिल्ला अदालतबाटै मुद्दाका शुरु कारवाही हुनु पर्ने देखियो।

वादी र प्रतिवादी बीच मिति २०६४।६।१७ मा लिखित सम्झौता भएकोमा विवाद देखिदैन। उक्त करारनामाको लिखतको व्यहोरा हेर्दा कि.नं. ५२५, ३०५१, ३०५४, ५२३,

५२४, २१७, ३५३, ३५६, ५१४, ५२७, ५२८, ३०५२, ३०५५ र ५१८ को जग्गा मध्ये प्रतिवादीको भागमा पर्ने १-११-०-० जग्गा र सो मा रहेको घर समेत प्रति आना रु. ३१,००,०००।— का दरले खरिद बिक्री गर्ने गरी ६ महिनाभित्र रजिष्ट्रेशन पारित गर्ने शर्त उल्लेख भएको र सो वापत लिखत भएकै अवस्थामा बैना स्वरूप वादीबाट प्रतिवादीले रु.९,७५,००१।—लिएको देखिन्छ। उक्त लिखतमा उल्लेखित करारनामाका शर्तहरू परिपालन वा कार्यान्वयनमा विवाद भै समाधान हुन नसकेमा करार ऐन, २०५६ अनुसार हुने छ भनी उल्लेख भएको देखिन्छ। लिखतमा उल्लेख भए अनुसार वादी प्रतिवादी दुवैले संझौताको शर्त नं.१२ अनुसारगर्न पहल गरेको र विवादित जग्गा पास गर्न गराउन अग्रसरता देखाएको अवस्था देखिँदैन।

सम्झौतामा हस्ताक्षर भएको, अग्रिम भुक्तानी बुझाएको विषयमा र जग्गा पास हुन नसकेको सम्बन्धमा विवाद देखिँदैन। उपरोक्त जग्गाहरू नामसारी गर्न मिल्ने अवस्था सृजना भएपछि ६ महिनाको म्याद भित्र प्रतिवादीले वादीलाई सूचना वा जानकारी दिनु पर्नेमा सो को जानकारी दिएको पनि देखिँदैन। दुई पक्ष बीच करार भए पछि सो को कार्यान्वय गर्ने जिम्मा एवम उत्तरदायित्व दुवै पक्षको हुन्छ। करार सम्पन्न गर्न सहयोग गर्नु दुवैपक्षको कर्तव्य भएकोमा प्रस्तुत मुद्दामा सो को दायित्व पुरा गर्न सकेको पाइँदैन। प्रतिवादीले आफूले मिति २०६४।११।२४ मा घरबाटो प्रमाणित गराएको र कानून बमोजिम तिर्नु पर्ने कर पनि तिरेको भनेबाट सम्झौता हुँदा तत्काल जग्गा पारित गरी दाखिल खारेज गर्न गराउन सक्ने अवस्था नदेखिएको र आपसि सहमतिमा अग्रिम भुक्तानी लिएपछि जग्गा पास गर्न मिल्ने स्थिति सृजना हुनासाथ समय तोकी भुक्तानी दिइ जग्गा पारित गर्न आउनु भनी सो को जानकारी दिनु पर्नेमा सो दिएको पाइँदैन। सम्झौताको शर्तहरू हेर्दा करारको पक्षहरूले सँगसँगै दायित्व पुरा गर्ने अवस्था नभई प्राथमिकताको क्रम तोकिएको छ। जसअनुसार जग्गा बिक्री गर्नु पर्ने पक्षले जग्गाहरू स्वतन्त्ररूपमा र संझौताको उद्देश्य र मनसायका आधारमा बिक्री योग्य अवस्थामा पुगे पछि कार्यान्वयनको पहल गर्नु पर्ने हुन्छ। प्रस्तुत सम्झौताको पालना गर्न जग्गा सम्झौतामा उल्लेखित बिक्रेताबाट बिक्री योग्यहुनु आवश्यक हुन्छ। त्यसो नभएसम्म संझौता कार्यान्वयन हुन सक्दैन। कुन अवस्था र समयमा सम्झौतामा उल्लेख भए बमोजिम जग्गा पारित गर्न करारको पक्ष कानूनी रूपमा समर्थ भएको भन्ने जानकारी त्यस्तो सम्बन्धित पक्षले अर्को पक्षलाई दिनु पर्ने हो, सम्झौताका प्रकृति अनुसार यहि नै परिपालनाका प्राथमिकताको क्रम देखिन्छ। करार ऐन, २०५६ को दफा ७५ (२) को उद्देश्य नै यहि हो।

यसरी वादीलाई जग्गा पास गर्न मिल्ने अवस्थाको सृजना भईसकेको भन्ने जानकारी नभएको अवस्थामा प्रतिवादीले आफू करारीय कर्तव्य र दायित्व पालन गर्न सक्ने अवस्था सृजना



भएकोले जग्गा पास गर्न आउनु भनी जानकारी दिनु पर्नेमा जानकारी नदिइ मौन बसी अग्रिम भुक्तान पाएपछि आफ्नो कुनै कर्तव्य वा दायित्व नरहने भन्ने जिकिर लिन मिल्ने अवस्था देखिंदैन। वादीले आफूले पटक पटक सम्पर्क गरेको भनी लिएको दावीलाई पनि प्रतिवादीले अस्विकार गरेको प्रतिउत्तरमा देखिंदैन। करार सम्झौता बमोजिमको लिखत भएपछि जग्गा पास हुन नसकेको स्थितिमा वादीले दिएको भुक्तानी फिर्ता माग गर्नु स्वभाविकै रहेको देखिन्छ। यस्तो अवस्थामा जग्गा पारित गरि दिन उन्मुख पनि नहुने र रकम पनि लिने कार्यलाई न्यायोचित मान्न मिल्दैन।

प्रस्तुत विवादमा प्रतिवादीले शर्त अवस्थामा जग्गा विक्रीवापत अग्रिम भुक्तानी लिएको र वादीले जग्गा खरिद नगरेको कारण प्रतिवादीलाई यो यस्तो नोक्सानी परेको भनी दावी लिन सकेको देखिंदैन। प्रतिवादीको जग्गा यथास्थितिमा रही वादीको कारण आफूलाई हानी नोक्सानी भयो भनी अदालतमा दावी गर्न नआएबाट प्रतिवादीलाई कुनै प्रत्यक्ष हानी नोक्सानी भएको भन्न मिल्ने अवस्था देखिंदैन। अग्रिम भुक्तानी रकम करारको परिपालना हुँदा समायोजन गरिने भनी पक्षहरुले सहमति गरेको देखिँदा प्रतिवादीको करारनै पुरा हुन नसकेपछि सो अग्रिम भुक्तानीमा प्रतिवादीको हक सृजना हुन सक्दैन। आफूले करार सम्पन्न गर्न प्राथमिकता स्वरूप कुनै कार्य स्विकार गरेको र सो शर्त बमोजिम आफूले कार्य सम्पन्न गरि अर्का पक्षलाई मुनासिव समयमा जानकारी नदिइ मौन बसेको अवस्थामा त्यस्तो कार्यको फाइदा आफैले उठाउन पाउनु पर्छ भन्नु कानून संगत हुँदैन। यस्तो कार्यलाई अन्यायिक समृद्धिको फाइदाका सिद्धान्त Doctrine of Unjust Enrichment ले पनि समर्थन गर्दैन। यसरी प्रतिवादीले अग्रिम भुक्तानी लिएको अवस्थामा प्रारम्भिक रूपमा आफू करार पालन गर्ने अवस्थामा पुगेको भनी करार पालन गराउन अग्रसर नभएको र करारको म्याद समाप्त भइ आपसि सहमतिको प्रकृया समेतका लागि पहल नगरे पछि अर्को पक्षबाट प्राप्त सुविधाको प्रतिफल आफैले मात्र प्राप्त गर्नु पर्छ भन्नु पनि कानूनसंगत हुँदैन। अग्रिम भुक्तानी लिएको रकमको आय शक्ति हुन्छ। त्यस्तो आयशक्ति (Earning Power) को भागिदार आफैमात्र हुन्छ भन्नु न्यायको रोहमा उचित देखिंदैन। करारको म्याद समाप्त भएपछि सो कार्यान्वयन नभएको र आफूले लिएको नगदी फिर्ता नगरेको कारण कानूनी कारवाही अबलम्बन गर्नु परेको अवस्थामा मुनासिव रकम भराई दिने सम्बन्धमा अदालतसँग भएको अधिकार प्रयोग गरी १५ प्रतिशत थप रकम भराउने गरि शुरु अदालतबाट भएको फैसला सदर गर्ने गरेको पुनरावेदन अदालतको फैसला अन्यथा देखिएन। करार ऐन, २०५६ को दफा ८४ को उद्देश्य र मनशाय पनि यहि हो। यस स्थितिमा पक्षहरु बीच मिति २०६४।६।१७ मा भएको करारमा उल्लेखित प्रतिवादीले वादीबाट अग्रिम भुक्तानी वापत लिएको रकम रु.९७५००१।- र क्षतिपूर्ति बापत १५% थप रकम वादीले प्रतिवादीबाट दिलाई

भराई पाउने गरी शुरूले गरेको फैसला मनासिव नै देखिन आयो। मुद्दा दोहोर्न्याई हेर्ने निस्सा प्रदान भएको यस अदालतको आदेशसँग सहमत हुन सकिएन।

तसर्थ शुरू काठमाडौं जिल्ला अदालतको मिति २०६७।२।११ मा भएको फैसला सदर गर्ने गरि पुनरावेदन अदालत पाटनबाट भएको मिति २०६८।२।१७ को फैसला मिलेकै देखिँदा सदर हुने ठहर्छ। पुनरावेदकको पुनरावेदन जिकिर पुग्न सक्दैन। प्रस्तुत मुद्दाको दायरीको लगत कट्टागरी मिसिल नियमानुसार बुझाईदिनु।

न्यायाधीश

उक्त रायमा सहमत छु।

न्यायाधीश

इजलास अधिकृत: जयराम श्रेष्ठ

कम्प्युटर टाईप गर्ने : देवीमाया खतिवडा(देबिना)

इति सम्बत् २०७४ असार महिना २६ गते रोज २ शुभम् ..... ।