

सर्वोच्च अदालत, संयुक्त इजलास
माननीय न्यायाधीश श्री ईश्वरप्रसाद खतिवडा
माननीय न्यायाधीश श्री सुष्मालता माथेमा
आदेश
०७०-०३७१
मुद्दा: उत्प्रेषण ।

काठमाण्डौ जिल्ला, काठमाण्डौ महानगरपालिका वडा नं. ११ थापाथली स्थित सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनीका तर्फबाट ऐ. का कार्यकारी निर्देशक ललितपुर उपमहानगरपालिका वडा नं. ७ बस्ने स्वर्गीय राजभाई महर्जनको छोरा वर्ष ३४ को रविन महर्जनको वारेस का.जि. का.म.न.पा. वडा नं. ११ बस्ने वर्ष २७ को विनोद खतिवडा १

निवेदक

विरुद्ध

काठमाण्डौ महानगरपालिकाको कार्यालय, बागदरबार, काठमाण्डौ १
ऐ.ऐ.को नगर परिषद्, मुकाम काठमाण्डौ महानगरपालिका १
ऐ.ऐ. का कार्यकारी अधिकृत १
ऐ. को राजस्व महाशाखा १
काठमाण्डौ महानगरपालिका ११ नं. वडा समितिको कार्यालय कालमोचन त्रिपुरेश्वर काठमाण्डौ १
नेपाल जेसिज बोर्ड अफ ट्रष्टिज प्रधान कार्यालय थापाथली काठमाण्डौ १
ऐ.ऐ. का अध्यक्ष १

विपक्षी

नेपालको अन्तरिम संविधानको धारा ३२ र १०७(२) बमोजिम यस अदालतमा दर्ता हुन आएको प्रस्तुत रिट निवेदनको संक्षिप्त तथ्य एवं आदेश यसप्रकार छः

तथ्यगत व्यहोरा:

१. निवेदक नेपाल कानूनबमोजिम कम्पनी रजिष्ट्रार कार्यालयमा दर्ता भएको प्राईभेट लिमिटेड कम्पनी हो। निवेदक कम्पनीले आफ्नो उद्देश्य बमोजिम पेशा व्यवसाय गर्ने क्रममा विपक्षी नेपाल जेसिजको स्वामित्वमा रहेको का.जि. का.म.न.पा. वडा नं. ११ थापाथली स्थित खाली जग्गामा निवेदक कम्पनीको तर्फबाट आफ्नै खर्चमा भवन निर्माण गर्न मिति २०४९।८।२९ मा सम्झौता गरे बमोजिम २०५१ मा निर्माण सम्पन्न गरी आफ्नो व्यवसायिक कारोबार सञ्चालन गरी आएको छ। विपक्षी मध्येको नेपाल जेसिजसँग मिति २०४९ मंसिर २९ मा पहिलो मूल सम्झौता र पुनः मिति २०५४।४।२० मा पुरक सम्झौता सम्पन्न गरिएको थियो। २४ वर्षकोलागि भएको सम्झौताको अवधी अझ केही वर्ष बाँकी छ। विपक्षी का.म.न.पा.को मिति २०७०।५।३० को पत्रमा घर जग्गा कर ऐन २०१९, स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ तथा नियमावली, २०५६ बमोजिम लाग्ने घर जग्गा कर ७ दिन भित्र बुझाउन पर्ने, अन्यथा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १६५(२) अनुसार कारवाही गरिने व्यहोरा जानकारी गराउँछौं भनी विपक्षी नेपाल जेसिजलाई पत्र प्रेषित गरिएको रहेछ। नेपाल जेसिजको मिति २०७०।६।१० को पत्र मार्फत निवेदकलाई सो कुराको जानकारी मिति २०७०।६।१२ मा प्राप्त भयो। सो पत्रमा घर जग्गा कर सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनी प्रा.लि.बाट असुल उपर गर्नु पर्ने कुरा उल्लेख गरिएको रहेछ।

विपक्षीको मिति २०७०।६।१० को पत्र प्राप्त गरे पश्चात निवेदकले विपक्षी नेपाल जेसिजलाई २०७०।७।१७ मा लिज सम्झौता बमोजिम निर्माण गरिएको घर भवन आदीको घर जग्गा कर लिजमा लिने व्यक्तिबाट लिज अवधिभरको उक्त घर जग्गा कर असुल गर्ने कारवाही अगाडी बढाई घर जग्गा करको भार यस कम्पनीलाई सार्न खोजिएको देखियो। घर जग्गा कर ऐन, २०१९ को दफा ६(२) को अतिरिक्त स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १४६ बमोजिम पनि विपक्षीले निवेदकलाई कर लगाउन मिल्दैन। घर जग्गा कर ऐन, २०१९ को दफा ६; स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १३६ तथा १४६ को व्यवस्था, कर

सम्बन्धी मान्य सिद्धान्त अनुसार घर धनीले नै घर जग्गा कर तिर्न पर्ने, बहालमा लिनेले घर जग्गाको कर तिर्नु नपर्ने भनी जवाफ पत्र पठाएको छ। विपक्षीले निवेदकबाट कर असूल गर्न भनी गरेका सबै काम कारवाही कानून प्रतिकूल छन्। विपक्षीहरूबाट प्रचलित नेपाल कानून विपरित जबरजस्ती कर तिराउने उद्देश्यबाट निवेदकको नाममा जारी गरिएको मिति २०७०।५।३०, मिति २०७०।६।१० का पत्रहरू र सोसँग सम्बन्धित कुनै निर्णय भए सो समेतको काम कारवाही उत्प्रेषणको आदेशद्वारा बदर गरी निवेदकसँग गैर कानुनी तवरबाट घर जग्गा कर असूल गर्ने तथा निवेदकले सञ्चालन गरेको व्यवसाय तालाबन्दी गर्ने जस्ता कार्य नगर्नु नगराउनु भनी प्रतिषेध लगायतका उपयुक्त आदेश जारी गरी पाउँ। मिति २०७०।५।३० र २०७०।६।१० का पत्रहरू कार्यान्वयन नगर्नु भनी अन्तरिम आदेश जारी गरी पाउँ भन्नेसमेत व्यहोराको रिट निवेदन।

२. यसमा के कसो भएको हो? निवेदकको मागबमोजिमको आदेश किन जारी हुन नपर्ने हो? आदेश जारी हुनु नपर्ने आधार कारण भए बाटाका म्याद बाहेक पन्ध्र दिन भित्र लिखित जवाफ पठाउनु भनी विपक्षीहरूलाई सम्बन्धित जिल्ला अदालत मार्फत सूचना पठाई लिखित जवाफ परेपछि वा अवधि नाघेपछि नियमबमोजिम पेश गर्नु। अन्तरिम आदेशको माग सम्बन्धमा विपक्षीहरू समेतलाई राखी निष्कर्षमा पुग्नुपर्ने हुनाले विपक्षीहरू समेतलाई जानकारी गराई नियमानुसार गरी पेश गर्नु। निष्कर्षमा नपुगेसम्मको लागि काठमाण्डौ महानगरपालिकाको कार्यालयको मिति २०७०।५।३० को पत्रमा उल्लेख भए अनुसार स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १६५(२) अनुसारको कारवाही अगाडि नबढाउनु भनी विपक्षी मध्येको काठमाण्डौ महानगरपालिकाको नाममा सर्वोच्च अदालत नियमावली, २०४९ को नियम ४५ बमोजिम तात्कालिक अन्तरिम आदेश जारी गरिएको छ भन्ने यस अदालतको मिति २०७०/८/१२ को आदेश।

३. निवेदकले का.जि. का.मा.न.पा. वडा नं. ११ कार्यालयले मिति २०७०/६/१० मा घर जग्गा कर तिर्ने भनी लेखेको पत्र घर जग्गा कर ऐन, २०१९ को दफा १३६ बमोजिम नेपाल जेसीजले तिर्नु पर्नेमा सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनीसँग माग गरेको २०७०/५/३०, २०७०/६/१० र २०७०/७/२१ को निर्णय बदरका लागि

निवेदन दायर गर्नुभएको छ। नेपाल जेसिजसंग २०४९ साल मंसीर २९ मा पहिलो मूल संझौता र पुनः मिति: २०५४/४/२० मा पुरक संझौता सम्पन्न भएको हो भनी उल्लेख गर्नु भएको छ। यस आधारबाट हाल विपक्षीले दायर गर्नु भएको मुद्दाको विषय करारबाट सृजना भएको हो भन्ने कुरामा निवेदक सहमत हुनुहुन्छ। करारीय दायित्वको सम्बन्धमा रिट क्षेत्राधिकार भित्र प्रवेश गरी हेर्न मिल्दैन। नेपाल जेसीजको नाममा दर्ता रहेको काठमाडौं महानगरपालिका वडा नं. ११ कित्ता नं. ६१० को क्षेत्रफल ४-१०-२-३ जग्गामा विपक्षी सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनीले भवन निर्माण गर्न मिति २०४९/८/२० मा संझौता भएको हो। सम्झौतामा २४ वर्षको अवधिसम्म बहाल रहने शर्त छ। यस अवधिभित्र सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनीले नेपाल जेसीजलाई संझौतामा उल्लेख भएको रकम बुझाउनु पर्ने हो। निवेदकले नै घर जग्गा कर तिर्नु पर्दछ भनी नेपाल जेसीज बोर्ड अफ ट्रष्टिजका तत्कालिन महासचिव जयदेव वैद्यले फेब्रुअरी २६, २००९ मा पत्र प्रेषित गरेको र सो पत्र निज निवेदकले २०६५/११/१६ मा बुझेको छ। यस विषयमा बोर्ड अफ ट्रष्टिजले अगष्ट १८, २००८, जुलाई २३, २००९, अप्रिल १९, २०१०, फेब्रुअरी २७, २०११ मा नै उक्त रकम तिर्ने दायित्व संझौताको दफा ६ बमोजिम सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनीको हो भनी बारम्बार पत्राचार भएको छ। यसै सन्दर्भमा २०६६/१/८ को पत्रबाट काठमाडौं महानगरपालिका वडा नं. ११ कार्यालयलाई पत्र पठाई सकेको छ। कर सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनीले तिर्नु पर्ने प्रष्ट छ। निवेदक कम्पनीलाई कर तिर्नुपर्ने कुरामा चित्त नबुझेको भए सोही समयमा (२०६६/१/८ गते) बाट नै कानूनी उपचार खोज्नु पर्नेमा ४ वर्षपछि आएर अदालतको रिट अधिकारक्षेत्रमा प्रवेश गर्न मिल्दैन। अनुचित विलम्बको सिद्धान्तको आधारमा पनि निवेदन खारेज गरी पाउँ भन्नेसमेत व्यहोराको नेपाल जेसिज बोर्ड अफ ट्रष्टिज, प्रधान कार्यालय, थापाथली काठमाण्डौंको लिखित जवाफ।

४. काठमाण्डौं महानगरपालिका स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ बमोजिम संस्थापित स्वायत्त संगठित, अविच्छिन्न उत्तराधिकारवाला, जनउत्तरदायी संस्था हो। विकेन्द्रीकरणको सिद्धान्तका आधारमा स्थानीय स्तरमा नै जनतालाई शासन प्रक्रियामा सहभागी गराउने अवसर प्रदान गर्ने नीति अनुरूप गठित नगरपालिकाको सर्वोच्च

अङ्गको रुपमा नगर परिषद रहेको छ। नगर परिषदले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १३६(१) ले आफ्नो क्षेत्रभित्रको घर जग्गामा नगर परिषदबाट पारित भए बमोजिम घर जग्गा कर लगाउन सक्ने अधिकार नगरपालिकालाई प्रदान गरेको छ। का.म.न.पा भित्रका जेसिस लगायत अन्य निकायले आफ्नो जग्गा लाभको उद्देश्यले व्यापारिक प्रयोजनको लागि लिजमा दिने गरेका र ऐनले दिएको छुटको दायराभन्दा बाहिर गएकोले यसरी लिजमा दिए लिएको जग्गामा भवन निर्माण गरी व्यापारिक प्रयोजनमा प्रयोग भएका जग्गा र घरको कर लिजमा लिने व्यक्ति/कम्पनीबाट असुल उपर गर्ने गरी का.म.न.पा. नगर परिषदको आ.व. २०६४/०६५ र आ.व. २०६५/०६६ मा निर्णय गरिएको हो। का.म.न.पा. नगर परिषदको निर्णयानुसार घरजग्गा कर तिर्न अनुरोध गरी पत्राचार गर्ने क्रममा विपक्षीलाई पनि कर तिर्न पत्राचार गरेको हो। विपक्षीलाई पटक-पटक घर जग्गा कर बुझाउन आउनु र बुझाउन नआए कानून बमोजिम व्यापार व्यवसायमा तालाबन्दी गर्ने समेत जनाउ दिई पत्राचार गर्दा पनि अटेर गरी बसेकोले विपक्षीद्वारा संचालित कार्यालय भवनमा तालाबन्दी गर्ने गरी अन्तिम पटक मिति २०७०/०७।१० को पत्राचार गरी विपक्षीलाई जानकारी गराईएको थियो।

स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ र स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ तथा स्थानीय विकास मन्त्रालयको मिति २०५७।०३।३० को पत्र समेतबाट का.म.न.पा.क्षेत्र भित्रको घरजग्गा कर असूल गर्ने अधिकार का.म.न.पा.मा निहित भएको, का.म.न.पा. नगर परिषदको निर्णय, विपक्षी र नेपाल जेसिज बीच भएको मिति २०४९।०८।२९ को जग्गा लिजमा दिने-लिने सम्झौता, आयकर नियमहरू, २०२० को नियम ९ समेतका व्यवस्था बमोजिम लिजमा लिई निर्माण गरी बहालमा दिएको घर जग्गाको कर तिर्ने दायित्व रिट निवेदकमा निहित रहेको छ। आफ्नो कर्तव्य र दायित्वप्रति विमुख भई बसेकोले करदाताको हैसियतले घर जग्गा कर ऐन, २०१९ को दफा ४(१) बमोजिम घरजग्गाको विवरण दाखिला गर्ने दायित्व बहन गर्न पटक पटक अनुरोध गर्दा समेत वेवास्ता गरी विवरण पेश नगरी बसेकोले आफुमा निहित अधिकार प्रयोग गरी का.म.न.पा.बाट अन्तिम पटक मिति २०७०।०७।१० को पत्राचार गरी विपक्षलाई जानकारी गराएको हो। विपक्षीको दुषित, गैरकानुनी,

हकदैयाविहीन, क्षेत्राधिकारविहीन तथा वैकल्पिक कानूनी उपचारको मार्ग परित्याग गरी प्रस्तुत गरेको रिट निवेदन खारेज गरी पाँऊ भन्नेसमेत व्यहोराको काठमाण्डौ महानगरपालिकाको लिखित जवाफ।

ठहर / आदेश खण्डः

५. नियमबमोजिम पेशी सूचीमा चढी इजलास समक्ष पेश हुन आएको प्रस्तुत निवेदनको सन्दर्भमा निवेदक तर्फबाट उपस्थित विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्ता श्री सूर्यप्रसाद कोईराला, विद्वान अधिवक्ताहरू श्री मदन बहादुर कार्की, श्री प्रकाश पन्थी तथा श्री नेत्र आचार्यले लिज सम्झौताबमोजिम निर्माण गरिएको घर भवन आदीको घर जग्गा कर लिजमा लिनेबाट असूल गर्न मिल्दैन; लिज अवधिको घर जग्गा कर असुल गर्ने कारवाही अगाडी बढाई घर जग्गा करको भार निवेदक कम्पनीलाई बहन गराउन खोजिएको छ; घर जग्गा कर ऐन, २०१९ को दफा ६(२) को अतिरिक्त स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १४६ बमोजिम निवेदकलाई कर लगाउन मिल्दैन। कर सम्बन्धी मान्य सिद्धान्त अनुसार बहालमा लिनेले घर जग्गाको कर तिर्नु पर्ने होइन; विपक्षीले कर निर्धारण गर्ने गरेका सबै काम कारवाही बदर हुनु पर्दछ भनी बहस जिकिर प्रस्तुत गर्नु भयो।
६. नेपाल जेसिज बोर्ड अफ ट्रष्टिजको तर्फबाट उपस्थित विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्ताहरू श्री हरिहर दाहाल, श्री शम्भू थापा, श्री प्रकाशबहादुर के.सी., तथा श्री कृष्णप्रसाद सापकोटाले बहस जिकिर गर्नु भयो। वहाँहरूले रिट निवेदनको विषय करारबाट सृजना भएको र करारीय दायित्वको सम्बन्धमा रिट क्षेत्राधिकारबाट हेर्न मिल्दैन। नेपाल जेसिजको बोर्ड अफ ट्रष्टिज छुट्टै कुनै कानून बमोजिम दर्ता भएको संस्था नभई नेपाल जेसीजको सल्लाहकार समिति हो। विपक्षीले नेपाल जेसीजलाई विपक्षी बनाएको छैन। मिति २०६६/१/८ मा काठमाडौं महानगरपालिका वडा नं. ११ को कार्यालयले कर तिर्नु भनी पत्राचार गरेकोमा सोही मितिबाट नै कानूनी उपचार खोज्नु पर्नेमा ४ वर्ष पछि आएर रिट अधिकारक्षेत्रमा प्रवेश गर्नु अनुचित विलम्ब हो। घर जग्गा करको दायित्व निवेदक कम्पनीमा नै रहेको छ। निवेदन खारेज हुनु पर्दछ भनी बहस प्रस्तुत गर्नु भयो।

७. का.म.न.पा.को तर्फबाट उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ताहरू श्री चण्डेश्वर श्रेष्ठ, श्री रामप्रसाद भण्डारी, श्री दामोदर खड्का, विद्वान् अधिवक्ताहरू श्री बसन्त आचार्य, श्री टिकाराम भट्टराई, श्री तारा बहादुर सिटौला र श्री प्रकाश रेग्मीले बहस गर्नु भयो। वहाँहरूले स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा ९६(१) को देहाय (४) मा नगरपालिकाले घर जग्गा कर उठाउन पाउने व्यवस्था गरिएको छ। साविकमा नेपाल सरकारका निकायले असूल गर्ने गरेकोमा स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ जारी भए पश्चात २०५७ सालदेखि यो अख्तियारी नगरपालिकामा रहेको छ। स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १३६(१) बमोजिम नगरपालिकाले कर उठाउन पाउँछ। BOOT Act मा पनि यस प्रकारको लिज लिनेले नै कर तिर्नुपर्ने व्यवस्था छ। कानूनी अवधारणा विकाशको सन्दर्भमा लिज लिने व्यक्ति वा कम्पनीलाई घर जग्गा कर बुझाउने दायित्ववाला मान्नुपर्ने भएकोले का.म.न.पा.बाट भए-गरिएका काम कारवाही कानून अनुकूल छन्। निवेदन खारेज हुनु पर्दछ भन्ने समेत बहस जिकिर गर्नु भयो।
८. अब यसमा लिजमा जग्गा प्राप्त गरी सम्झौता अनुसार घर निर्माण गरेर व्यापारिक करोवार गर्ने कम्पनीमा घर जग्गा कर भुक्तान गर्ने दायित्व रहेको छ वा छैन? निवेदन मागबमोजिम आदेश जारी हुनु पर्ने हो, होइन ? भन्ने प्रश्नमा निर्णय दिनु पर्ने देखियो।
९. निर्णय तर्फ विचार गर्दा, प्रस्तुत विवाद करारीय प्रकृतिको सम्झौता कार्यान्वयन गर्ने विषय भएकाले रिट क्षेत्राधिकारबाट सुनुवाई गर्न मिल्दैन भनी उठाइएको प्रारम्भिक प्रश्नको निरूपण सर्व प्रथम गर्नु आवश्यक देखिन्छ। निशन्देहः प्रस्तुत विवाद नेपाल जेसिज र सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनी लि.बीच मिति २०४९/८/२९ मा भएको सम्झौतासंग सम्बन्धित रहेको देखिन्छ। उल्लिखित सम्झौता करारीय प्रकृतिको सम्झौता हो भन्ने कुरा पनि प्रष्ट नै छ। करारको शर्त पालना वा करारीय सम्बन्ध नियमित गर्ने विषयमा यस अदालतको असाधारण क्षेत्राधिकारबाट उपचार प्रदान गर्न मिल्दैन। यस विषयमा यस अदालतबाट कतिपय विवादका सन्दर्भमा व्याख्या र विवेचना भएका छन्। सो कुरामा अहिले विमती राख्नु पर्ने कुनै कारण छैन। तथापी प्रस्तुत विवादको सन्दर्भ भने फरक किसिमको रहेको छ। रिट निवेदकले करारीय

सम्बन्ध नियमित गर्न, गराउन वा करार सम्झौताबाट श्रृजित हकको प्रचलनका लागि उपचार माग गरेको नभएर कानून प्रतिकूल गरेको दायित्व बहन गराइयो भनी गरेको दायित्व रहने, नरहने सम्बन्धी कानूनी प्रश्न उठाई निवेदन गरेको पाइयो। कानून विपरित कर उठाउन हुँदैन। यो संविधान र कानूनी प्रावधानसंग प्रत्यक्ष रूपमा जोडिएको प्रश्न हो। विषयको प्रारम्भ करारीय सम्झौतासंग सम्बन्धित भएपनि निवेदनमा उठाइएका प्रश्नहरू कर असुल गर्ने विषयमा संविधान र कानूनका प्रावधानको प्रयोगसंग सम्बन्धित देखिएको छ। यस अवस्थामा केवल करारीय सम्झौताको कुरालाई मात्र हेरेर प्राविधिक र सतही रूपमा अर्थ ग्रहण गरी यस अदालतमा प्रस्तुत हुन आएको कानूनी प्रश्नको निरूपण गर्नबाट पन्छिनु शोभनीय देखिएन।

१०. अब विवादका अन्य प्रश्नहरू तर्फ विचार गर्दा, काठमाण्डौ महानगरपालिका क्षेत्रभित्रका घर जग्गाको कर उठाउने अधिकार काठमाण्डौ म.न.पा.मा रहेको कुरामा विवाद गर्नु पर्ने अवस्था देखिदैन। स्थानीय स्वायत्त शासन ऐन, २०५५ को दफा १३६ को उपदफा (१) मा “नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्रको प्रत्येक घर जग्गामा नगर परिषदबाट पारीत भएबमोजिम घरको आकार प्रकार, बनौट र सो घरले चर्चेको हाता कम्पाउण्ड समेतको आधारमा तोकिएबमोजिम घर जग्गा कर लगाउन सक्नेछ” भनी उल्लेख भएको देखिन्छ। यसरी नगरपालिकाले ठेकेको वा लगाएको कर, दस्तुर, शुल्क, महसुल तथा असुल गर्न बाँकी अन्य रकम कुनै व्यक्तिले नबुझाएमा नगरपालिकाले विभिन्न कारवाही र सजाय गर्न सक्ने व्यवस्था दफा १६५ मा रहेको देखिन्छ। स्थानीय स्वायत्त शासन नियमावली, २०५६ को नियम १४० तथा सपठित अनुसूची ८ मा “नगरपालिकाले आफ्नो क्षेत्रभित्र लगाउन सक्ने मालपोत तथा भूमि कर र घर जग्गा गरेको न्यूनतम तथा अधिकतम दर तोकिएको समेत देखियो। कानूनले घर जग्गा कर लगाउने/उठाउने अधिकार सम्बन्धित नगरपालिकालाई प्रदान गरेको देखिन्छ। यसरी लगाइएको घर जग्गा कर बुझाउनु सम्बन्धित व्यक्ति (वा कम्पनी) को कानूनी दायित्व हुने कुरामा समेत थप विवेचना गरी रहनु आवश्यक देखिदैन। प्रस्तुत विवादको सन्दर्भमा हेर्दा नेपाल जेसिजसंग सम्झौता गरी जग्गा लिजमा लिई भवन निर्माण भएको र व्यापारिक प्रयोगमा ल्याइएको अवस्थामा सो घर

जग्गाको कर बुझाउने दायित्व जग्गाको दर्तावाला नेपाल जेसिजमा रहन्छ वा लिजमा लिने पक्ष (रिट निवेदक कम्पनी) मा रहन्छ भन्ने नै निरूपण गर्नु पर्ने मुख्य विषय देखियो।

११. जेसिज भवन निर्माण र प्रयोग सम्बन्धमा नेपाल जेसिज र निवेदक सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनी लि.वीच मिति २०४९/८/२९ मा सम्झौता भएको देखियो। निवेदक कम्पनीले भवन निर्माण गर्ने र प्रयोग गर्ने सम्बन्धमा विभिन्न शर्तहरू उल्लेख भएको २४ वर्ष अवधिको सो सम्झौताको प्रकरण ६ मा “राजश्व तथा अन्य सेवा महशुल बुझाउने” निम्नानुसारको शर्त उल्लेख गरिएको देखियो:

“प्रचलित कानून बमोजिम श्री ५ को सरकार तथा अन्य कानून बमोजिम संघ संस्थालाई सो घर बहालमा भोग-चलन गरे बापत बुझाउनु पर्ने कर घरको भोगाधिकार रहेसम्म दोस्रो पक्षले (सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनी लि.ले) बुझाउनेछ र त्यस्तो तिर्न बुझाउन पर्ने कर तिरे बुझाएको निस्सा त्यस्तो राजश्व दाखिला गर्नु पर्ने समयावधिभित्र जेसिजलाई एकप्रति बुझाउने छ। नोट: जेसिज एक सामाजिक संस्थालाई नक्सा पास गर्न लाग्ने दस्तुर तथा अन्य कुनै पनि कर तिर्न नपर्ने गर्नका लागि जेसिजले प्रयत्न गर्नेछ”।

१२. निवेदक र नेपाल जेसिज वीच मिति २०४९/८/२९ मा सम्पन्न सम्झौताको प्रकरण ६ मा उल्लेख भएको शर्त अनुसार प्रचलित कानून बमोजिम नेपाल सरकार तथा अन्य कानून बमोजिम संघ संस्थालाई सो घर भोग-चलन गरे बापत बुझाउनु पर्ने कर घरको भोगाधिकार रहेसम्म निवेदक सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनी लि.ले बुझाउने र त्यस्तो तिर्न बुझाउन पर्ने कर तिरे बुझाएको निस्सा त्यस्तो राजश्व दाखिला गर्नु पर्ने समयावधिभित्र जेसिजलाई एकप्रति बुझाउनु पर्ने देखिन्छ। भवन निर्माण पश्चात उक्त भवनमा सञ्चालन गरिने व्यवसायसंग सम्बन्धित सबै किसिमको कर सम्बन्धित निकायमा बुझाउने दायित्व निवेदक कम्पनीको हुने कुरा सम्झौतामा उल्लेख गरिएको शर्तबाट प्रष्ट देखिन्छ। रिट निवेदकले उल्लेख (दावी) गरेको रकम निवेदक प्रा.लि.ले घर जग्गा बापत कानून बमोजिम लाग्ने कर हो भन्ने देखिएको छ। घर जग्गा कर तिर्नु पर्ने विषयमा उल्लिखित सम्झौताको प्रकरण ६ आकर्षित हुने देखियो। यसरी भवन निर्माण पश्चात उक्त भवनमा सञ्चालन गरिने व्यवसायसंग

सम्बन्धित सबै किसिमको कर सम्बन्धित निकायमा बुझाउने दायित्व निवेदक कम्पनीमा नै रहने गरी सम्झौतामा नै शर्त किटान गरिएको देखिन्छ। तसर्थ सम्झौतामा उल्लेख भएको शर्त प्रतिकूल हुने गरी घर जग्गा करको दायित्व नेपाल जेसिजको हो भनी निवेदकले गरेको दावी मनासिव देखिएन।

१३. घर जग्गा कर ऐन, २०१९ को दफा ४ तथा दफा ६ बमोजिम घर जग्गाको कर सम्बन्धी विवरण पेश गर्ने तथा कर चुक्ता गर्ने कानूनी दायित्व सो घर जग्गा जसका नाउँमा कायम रहेको छ सोही दर्तावाला (स्वामित्ववाला) मा रहन्छ भनी निवेदक तर्फबाट कानूनी प्रश्न उठाइएको पाइयो। उल्लिखित तर्क वा जिकिरलाई सतही वा आवरणबाट हेर्ने हो भने भवन निर्माण गरिएको जग्गा नेपाल जेसिजको भएको कारणबाट घर जग्गा करको दायित्व पनि सोही नेपाल जेसिजमा रहने हो कि भनी अलमल हुने स्थिति पनि देखिन सक्तछ। तर विवादित विषयको सन्दर्भलाई यसरी सिमित अर्थमा ग्रहण गर्नु मनासिव देखिदैन। यो दायित्व करारीय सम्झौताको आधारमा निर्धारण गर्नु पर्ने देखिन्छ। सम्झौताका पक्षहरूले स्वीकार गरेका शर्तहरूको अधीनमा रही सम्झौताको कार्यान्वयन हुने गर्दछ। यसरी हेर्दा निवेदक कम्पनी र नेपाल जेसिज बीच भएको सम्झौताको प्रकरण ६ अनुसार घर जग्गा कर तिर्ने, बुझाउने दायित्व निवेदक कम्पनीमा रहेको देखिँदा सो शर्त प्रतिकूल हुने गरी घर जग्गा कर बुझाउने दायित्व नेपाल जेसिजमा रहन्छ भनी ठहर गर्न मिल्ने देखिदैन।

१४. लिजमा घर जग्गा लिने पक्षको कानूनी हैसियतका दृष्टिले हेर्दा पनि घर जग्गा कर भुक्तान गर्ने दायित्व लिजमा लिने पक्षमा रहने देखिन्छ। कुनै सम्पत्ति लिजको रूपमा लिनुको तात्पर्य अस्थायी रूपमा र सिमित अर्थमा सो सम्पत्ति उपरको स्वामित्व ग्रहण गर्नु हो। लिजको अवधिमा सो सम्पत्तिको वास्तविक स्वामित्ववाला (दर्तावाला) को हकमा ग्रहण (Eclipse) लाग्न पुगेको हुन्छ र लिज लिने पक्षमा अस्थायी रूपमा केही हक र दायित्व सर्न पुग्दछ। यही मान्यतालाई आत्मसात् गरेर केही नेपाल कानूनमा प्रावधानहरू समेत समावेश भएका देखिन्छन्। भूमि सम्बन्धी ऐन, २०२१ को दफा २ (क) को देहाय (४) मा “जग्गावाला” शब्दको परिभाषाभित्र कुनै “जग्गावालाको हकको जग्गा अरु कसैले भोग वा दृष्टि बन्धकीमा लिई कानूनबमोजिम भोग चलन

गरी आएको भए त्यसरी भोग चलन गरुन्जेल सो व्यक्ति"लाई पनि जग्गावालाको रूपमा समेटिएको देखिन्छ। यसबाट जग्गाको वास्तविक दर्तावालालाई मात्र "जग्गावाला" वा "स्वामित्ववाला" मान्नु पर्दछ भन्ने तर्क कानूनसंगत देखिन आउँदैन। संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा २(घ) मा "आवास इकाई धनी" भन्नाले यस ऐन बमोजिमको सम्झौतामा उल्लिखित शर्तहरूका अधिनमा रही आवास इकाई खरिद गर्ने, भाडा (लिज) मा लिने वा अन्य कुनै पनि किसिमले भोग गर्ने व्यक्ति वा सङ्गठित संस्था सम्झनु पर्छ" भनी लिजको विषय समेत उल्लेख भएको देखिन्छ। बहुतल्लाका सामूहिक आवास (Multi-storied Building / Apartment / Flat) को अवधारणा, प्रयोग र तत्सम्बन्धी कानूनका दृष्टिले हेर्दा समेत जग्गाको दर्ता-स्थितिलाई नै एक मात्र निर्णायक आधार मानेर "स्वामित्ववाला" निर्धारण गर्नु तर्कपूर्ण हुने देखिदैन। तसर्थ पनि प्रस्तुत विवादका सन्दर्भमा भवन निर्माण गरी प्रयोग गर्ने निवेदक कम्पनीलाई घर जग्गा कर ऐन, २०१९ को दफा ४, दफा ६ समेतका कानूनको प्रयोजनका लागि "स्वामित्ववाला" भनी मान्नु पर्ने देखिन आयो।

१५. रिट निवेदकका पक्षबाट नेपाल जेसिज एक सेवा प्रदायक सामाजिक संस्था भएकाले सो संस्थाको सम्पत्तिमा कर लगाउन हुँदैन भनी जिकिर गरिएको समेत पाइयो। यस सम्बन्धमा हेर्दा विवादित घर जग्गा कर नेपाल जेसिजबाट असूल गरिने नभएर सम्झौता अनुसार भवन निर्माण गरी व्यापारिक कार्य सञ्चालन गर्ने कम्पनीबाट असूल गर्ने सम्बन्धी विषय समावेश रहेको देखियो। यस अवस्थामा सामाजिक संस्था भएको भन्ने कारणबाट घर जग्गा करको दायित्वबाट निवेदक कम्पनीले छुट पाउने अवस्था देखिएन। कुनै सामाजिक संस्थालाई कर लगाउने वा नलगाउने भन्ने कुरा कानूनी अख्तियारीभित्र रहेर तत् सम्बन्धी निर्धारित कानूनी प्रकृया अनुसार छुट वा मिनाहा दिने वा नदिने भनी सम्बन्धित निकायबाट निरूपण गरिनु पर्ने विषय देखिन्छ। केवल सामाजिक संस्थासंग भएको सम्झौतालाई आधार मानेर घर जग्गा कर छुट हुनु पर्दछ भन्ने जिकिर उचित देखिदैन।

१६. अतः निवेदक सुनिता श्रेष्ठ एण्ड कम्पनी लि.ले नेपाल जेसिजसंग सम्झौता गरी भवन निर्माण गरेको र व्यापारिक कारोवार गरेको अवस्था देखिएको हुँदा निवेदक

कम्पनीबाट घर जग्गा कर असूल गर्ने भनी काठमाण्डौ म.न.पा.बाट विधिसम्मत रूपमा निर्णय भएको देखिएको र सो निर्णय एवम् काम कारवाहीको कारणबाट निवेदकको कुनै पनि हक अधिकारमा आघात पुगेको नदेखिएको हुँदा निवेदन मागबमोजिम रिट आदेश जारी गर्न मिलेन। रिट निवेदन खारेज हुने ठहर्छ। साथै, यस अदालतबाट मिति २०७०/८/१२ मा जारी गरिएको अन्तरिम आदेशलाई निरन्तरता दिने गरी भएको मिति २०७०/१०/१२ को आदेशसमेत रद्द हुन्छ। दायरीको लगत कट्टा गरी, आदेश विधुतीय प्रणालीमा प्रविष्ट गरी मिसिल नियमानुसार अभिलेख शाखामा बुझाई दिनु।

न्यायाधीश

उक्त रायमा म सहमत छुः

न्यायाधीश

इजलास अधिकृत:- सृजना गौतम

कम्प्युटर अपरेटर:- विजय खड्का

इति संवत् २०७६ साल कार्तिक १४ गते रोज ५ शुभम् ।