

## निर्णय नं. ९६८१ - निर्देशन बदर

भाग: ५८ साल: २०७३ महिना: पौस अंक: ९  
 ॐ फैसला मिति : २०७३/०४/३२ ॐ २०८६

सर्वोच्च अदालत, संयुक्त इजलास

माननीय न्यायाधीश श्री सारदाप्रसाद घिमिरे

माननीय न्यायाधीश श्री विश्वम्भरप्रसाद श्रेष्ठ

फैसला मिति : २०७३।०४।३२

०६५-CI-०१४३

मुद्दा: निर्देशन बदर ।

पुनरावेदक / प्रतिवादी : ललितपुर जिल्ला, ललितपुर उपमहानगरपालिका वडा नं. ४ बागडोलस्थित काठमाडौं रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिको तर्फबाट अख्तियारप्राप्त सोही समितिको अध्यक्ष ऐ.ऐ. बस्ने बीरभद्र विक्रम शाह

विरुद्ध

प्रत्यर्थी / वादी : ललितपुर जिल्ला, ललितपुर उपमहानगरपालिका वडा नं. २ चौधरी हाउस सानेपामा कार्यालय रहेको अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि.

०६५-CI-०१८४

पुनरावेदक / प्रतिवादी : भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय, काठमाडौं

## विरुद्ध

प्रत्यर्थी / वादी : अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि.

संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ विशेष ऐन भएको र सो ऐनले सम्झौता करार गर्नुपर्ने भनी किटान साथ छुट्टै कानूनी व्यवस्था स्पष्ट गरेको पाइयो। सम्झौताअनुसारको संयुक्त आवास भवनको सुविधा प्रदान गरे नगरेको, कानूनले सम्झौतामा खुलाउनु पर्ने विशेष सुविधा खुलेको छ छैन सुविधा दिनुपर्नेमा सो कार्य भएको छ छैन, सञ्चालनको लागि क्रेताले व्यहोर्न पर्ने के के आर्थिक दायित्व हो भन्ने सम्बन्धमा अधिकारप्राप्त अधिकारीले उजुरीको आधारमा तत्काल छानबिन गरी निर्देशनहरू जारी गर्नपर्ने।

(प्रकरण नं. ११)

बाह्य विकास भनेको यो यो कार्यको लागि हो र सो कार्यबापत यति शुल्क लाग्छ भनी ऐनको दफा १८ अनुसार सम्झौतामा नै उल्लेख हुनुपर्ने देखिन्छ। वस्तुतः सम्झौतामा स्पष्ट उल्लेख नभएको गोलमटोल भाषामा बाह्य विकासको शुल्क बुझाउनेछु भनी खरिदकर्ताले सम्झौता गरेको छ भनी संस्थापकको स्वइच्छाअनुसार बाह्य विकासको परिभाषाले सम्झौताको रूप धारण गर्न सक्दैन। सम्झौतामा स्पष्ट खुलाएको खर्चको हकमा सम्झौताअनुसारको आर्थिक दायित्वको विषय बन्न सक्दथ्यो। सो नभएको र बाह्य विकास शुल्कको परिभाषाले यो यो कार्यहरू समेट्ने भनी सम्झौतामा स्पष्ट नभएको हुँदा यो विषय शुद्ध करारीय दायित्वअन्तर्गत पर्ने न्यायिक अधिकारक्षेत्र ग्रहण हुनेसम्मको अवस्था पनि देखिएन। अतः संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३३ अनुसार सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयले यस विषयमा निर्देशन दिन सक्ने।

(प्रकरण नं. १३)

संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ का विभिन्न दफाहरूमा रहेको कानूनी व्यवस्थामा सम्झौता करार गर्नुपर्ने भनी कानूनी व्यवस्था रहेको र यस ऐनमा लेखिएजति यसै ऐनबमोजिम हुनेछ भनी दफा ३४ ले व्यवस्था गरेको हुँदा करार ऐन, २०५६ आकर्षित भई सोहीअनुसार मात्र कानूनी कारवाही अघी बढाउनु पर्दछ भन्ने प्रत्यर्थी तर्फका विद्वान् कानून व्यवसायीहरूको बहससँग सहमत हुन सकिएन। यस ऐनबमोजिम करारमा खुलाउनु पर्ने 'खर्च' स्पष्टरूपमा खुलेको हुनुपर्ने भन्ने कानूनी व्यवस्थाको पालना हुनै पर्दछ। त्यसरी करारमा उल्लेख नभएको खर्चको हकमा करार ऐन, २०५६ प्रस्तुत विषयमा स्वतः आकर्षण हुने।

(प्रकरण नं. १९)

पुनरावेदक / प्रतिवादीका तर्फबाट : विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्ता देवेन्द्रलाल नेपाली र विद्वान् अधिवक्ता माधवकुमार बस्नेत

प्रत्यर्थी / वादीका तर्फबाट : विद्वान् उपन्यायाधिवक्ता भरत लम्साल तथा विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्ता शम्भु थापा,  
अधिवक्ताद्वय मेघनाथ पोखरेल र ईश्वरीप्रसाद भट्टराई

अवलम्बित नजिर :

सम्बद्ध कानून :

करार ऐन, २०५६

संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४

संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी नियमावली, २०६०

सुरू तहमा निर्णय गर्ने:-

सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग

डिभिजन कार्यालय, काठमाडौं

पुनरावेदन तहमा फैसला गर्ने:-

माननीय न्यायाधीश श्री रणबहादुर बम

माननीय न्यायाधीश श्री बुद्धिप्रसाद रेग्मी

फैसला

न्या. विश्वम्भरप्रसाद श्रेष्ठ : न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा ९ (१) बमोजिम यस अदालतमा दायर हुन आएको प्रस्तुत मुद्दाको संक्षिप्त तथ्य एवं ठहर यसप्रकार रहेको छ:-

अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि र चौधरी ग्रुप प्रा.लि. ले काठमाडौं रेजिडेन्सी नामको विभिन्न आवास अपार्टमेन्टहरू निर्माण गरी विभिन्न किसिमको अत्याधुनिक सुविधा र उच्च स्तरको सामग्रीबाट निर्माण गरिने नमूना घरसमेत बनाइने विश्वास दिलाई आवास भवन खरिद गर्न इच्छुक ग्राहकलाई आमन्त्रित गरी प्रस्तावित गरेकोमा हामीले खरिद गर्ने इच्छा राखी किस्ताबन्दीमा लिई बसोवास गरी आएका

छौं । तर ब्रोसर र करारबमोजिम विपक्षीले गर्नुपर्ने निर्णय कार्य गरेका छैनन । हामीले विपक्षीलाई करारबमोजिम निर्माण गर्नु भनी सूचित गर्दै आएकोमा विपक्षीले हुन्छ भनी आलटाल गर्दै आएका र विपक्षीले खरिद गर्ने धनीसँग करार गरी सम्पूर्ण रकम असुल गरी सकेका छन् । करारको दफा १.१ बमोजिम हक अधिकार र स्वामित्व आजका मितिसम्म हस्तान्तरण नगरेका र संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ८(४) र नियमावली, २०६० को नियम ७ बमोजिम दिनुपर्ने प्रमाण केही दिएका छैनन् ।

यसैगरी विपक्षीले करारको सर्तविपरीत कार पार्किङको जग्गा अन्यहरूलाई बिक्री गरेको र आवास ईकाइ खरिद गर्ने धनीहरूसँग विभिन्न बहानामा विभिन्न किसिमको करसमेत असुल गरेको र ठगी गरेको तथा पूरा गर्नुपर्ने मापदण्डहरू जस्तै सडक, पार्किङ, विद्युत् पानी, विमा आदि करारबमोजिम पूरा गरेको छैन । यसरी विपक्षीले मापदण्ड र नक्साविपरीत भवन निर्माण गरी करार एवं सम्बन्धित ऐन, नियमबमोजिम पूरा गर्नुपर्ने दायित्व पूरा नगरेकोले विपक्षीलाई झिकी सम्बन्धित सम्पूर्ण कागजपत्र लिई विपक्षी काठमाडौं रेजिडेन्सीको अनुगमन र निरीक्षण गरी विपक्षी उपर आवश्यक कारवाही गरी हाम्रो हक अधिकार स्वामित्व कायम गराई, घर जग्गाको लालपूर्जा प्रदान गराई, करार एवं ऐन नियमबमोजिम क्षतिपूर्तिसमेत दिलाई भराई हदैसम्म दण्ड जरिवाना गरिपाउँ भन्नेसमेत व्यहोराको काठमाडौं रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिको तर्फबाट सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयमा दिएको उजुरी निवेदन ।

काठमाडौं रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिको नामबाट अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि.को सम्बन्धमा करार एवं संयुक्त आवाससम्बन्धी ऐन, नियमबमोजिम कार्य नगरेको भनी निवेदनमा उल्लेख गरिएकोमा उक्त लेखाई सरासर झुठ कपोलकल्पित तथा कम्पनीको साख गिराउने दूषित मनसायबाट अभिप्रेरित भई निवेदन गरेको व्यहोरा अनुरोध छ । साथै स्वामित्व हस्तान्तरणको प्रक्रिया सुरु गरिसकेको र संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ मा उल्लेख गरिएको प्रावधानहरू पूरा गर्नुपर्ने दायित्व संस्थापनको हैसियतले यस प्रा.लि.ले पूरा गर्दै आइरहेको व्यहोरा अनुरोध छ भन्नेसमेत व्यहोराको अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि.ले जानकारी दिने सम्बन्धमा दिएको जवाफ ।

विपक्षीले करार र सम्बन्धित ऐन नियमहरू विपरीत कार्य गरेकोमा साबित भएको र विपक्षीको लिखितजवाफबाट नै विपक्षीले हामीलाई अन्याय गरी ठगी गरेको प्रमाणित भइसकेको हुँदा हाम्रो निवेदनको मागबमोजिम विपक्षीबाट बाह्य विकास शुल्क, मेन्टेनेन्स चार्ज, कार पार्किङ, बिक्री गरी उठाएको रकमसमेत विपक्षीबाट हामीहरूलाई फिर्ता दिलाई विपक्षीबाट भएको करार एवं सम्बन्धित ऐन, नियमबमोजिम कार्य गराई विपक्षीबाट क्षतिपूर्तिसमेत दिलाई भराई पाउँ भन्नेसमेत व्यहोराको काठमाडौं रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिको पूरक निवेदन ।

अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि. का सञ्चालक दयाराम गोपाल अग्रवालले सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालय, काठमाडौंका डिभिजन प्रमुखसमक्ष मिति २०६३।६।४ मा दिएको बयान मिसिल संलग्न रहेको ।

प्रचलित संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ तथा नियमावली, २०६० बमोजिम संयुक्त आवास ईकाइ धनीसँग संस्थापकले अतिरिक्त शुल्क वा रकम लिन पाउने व्यवस्था नभएको र त्यस प्रा.लि. तथा आवास ईकाइ धनीबीच सम्पन्न सम्झौतामा पनि त्यस्तो अतिरिक्त रकम लिन पाउने उल्लेख भएको नदेखिएकोले संयुक्त आवास ईकाइको मूल्यबाहेक अन्य दस्तुर उठाउन पाउने देखिँदैन । तसर्थ उक्त रकम असुल गर्ने कार्य तत्काल बन्द गरी हालसम्म असुल गर्नुभएको त्यस्तो रकम सम्बन्धित आवास धनीलाई फिर्ता गर्नु हुन र उक्त संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३३ तथा संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी नियमावली, २०६० को नियम ६ बमोजिम बाह्य विकास शुल्क (External Development Charge) बापत आवास ईकाइ धनीहरूबाट लिइएको सम्पूर्ण रकम फिर्ता गर्ने, व्यवस्थापन शुल्कबापत लिइएको सम्पूर्ण रकम काठमाडौं रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिलाई फिर्ता गर्ने, सामूहिक क्षेत्रान्तर्गत पर्ने सडक तथा बेसमेन्टलाई विभाजन गरी आवास ईकाइ धनीहरूबाट एकमुष्ट लिइएको पार्किङ शुल्कबापतको रकम फिर्ता गर्ने र नियमानुसार लिन पाउने व्यवस्थापन शुल्कबापतको रकम मात्र उपभोक्ताहरूबाट लिने निर्देशन दिइएको भन्नेसमेत व्यहोराको सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालय, काठमाडौंको मिति २०६३।१२।१ को निर्देशन ।

आवास ईकाइ धनीहरूको हित रक्षार्थ कानूनबमोजिम गरिएको सम्झौताको सर्त मुताबिक भए गरेका काम कुराको सम्बन्धमा संस्थापकको विरुद्धमा उजुरी गर्ने अधिकार व्यवस्थापन समितिलाई नभएको हुँदा त्यस्तो उजुरीको आधारमा मुद्दा हेर्ने र निर्देशन दिने अधिकार प्रत्यर्थी डिभिजन कार्यालयका अधिकारीलाई नभएकोले आवास ईकाइ धनी र संस्थापकको बीचमा भएको सम्झौता र करारीय दायित्वको विषयमा दिएको निर्देशन अधिकारक्षेत्रविहीन भई मुलुकी ऐन, अ.ब.३५ नं. समेतको आधारमा बदरभागी छ । विशुद्ध करारीय दायित्वमा संयुक्त आवाससम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३३ र नियमावलीको नियम ६ आकृष्ट हुँदैन । यस प्रकारको विवाद करार ऐन, २०५६ अन्तर्गत सम्बन्धित जिल्ला अदालतको क्षेत्राधिकार अन्तर्गत पर्ने हुँदाहुँदै क्षेत्राधिकारनै नभएको विषयमा प्रवेश गरी दिएको निर्देशन बदर हुनु पर्दछ । पुनरावेदक कम्पनीले काठमाडौं रेजिडेन्सीलाई व्यवस्थित र नियमित गर्नका लागि ऐन, नियम तथा उपभोक्तासँग सम्पन्न करारमा उल्लिखित सर्तहरूको अधीनमा रहेर गरेका कार्यहरूको विपक्षी डिभिजन कार्यालयले कुनै तथ्यगत एवं कानूनी अख्तियारी तथा आधार प्रमाण बिना गरेको निर्णय बदर गरिपाउँ भन्नेसमेत व्यहोराको अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि.को तर्फबाट पुनरावेदन अदालतमा परेको पुनरावेदनपत्र ।

यसमा संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३३ बमोजिम अधिकारप्राप्त अधिकारीले संयुक्त आवास भवनको उपयुक्त सञ्चालनको निमित्त नीतिगत निर्देशन दिन पाउनेमा पुनरावेदक पक्ष र अन्य पक्षहरूको बीचमा करारद्वारा व्यवस्था गरिएको रकमसमेतको विषयमा दिइएको निर्देशन अधिकार क्षेत्रात्मक कानूनी त्रुटि विद्यमान भई सुरु निर्णय फरक पर्न सक्ने देखिँदा प्रत्यर्थी झिकाई पेस गर्नु भन्ने पुनरावेदन अदालतको मिति २०६४।७।२२ को आदेश ।

यसमा पुनरावेदक कम्पनीले निर्माण गरेका सम्पूर्ण आवास ईकाइहरू बिक्री भइसकेको छ छैन भएको भए सो कुरासमेत खुलाई सबै क्रेताहरूसँग भएको सम्झौताको सक्कल प्रति पेसीका दिन इजलाससमक्ष देखाई फिर्ता लैजाने गरी लिई आउनु भनी पुनरावेदकलाई सुनाई पेस गर्नु भन्ने पुनरावेदन अदालतको मिति २०६५।३।९ को आदेश।

यी प्रत्यर्थी वादीहरूसमेत सदस्य रहेको रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिलाई मान्यता दिई पुनरावेदक प्रतिवादीले समय समयमा छलफलसमेत गरेको र आवास ईकाइ धनीसमेत भएकाले विवादको विषयमा यी प्रत्यर्थी वादीहरूको उजुर गर्ने हकद्वैया रहेको देखियो।

प्रस्तुत विवादको विषयमा प्रत्यर्थी डिभिजन कार्यालयले मिति २०६३।१२।१ मा दिएका निर्देशनहरू अन्तरकालीन प्रकृतिको नभई अन्तिम निर्णयको रूपमा रहेको हुँदा यस्तो निर्णय (निर्देशन) उपर अ.ब.१७ नं. अन्तर्गत पुनरावेदन सुन्ने अड्डामा उजुर लाग्ने नभई संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३२ र न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा ८ ले निर्दिष्ट गरेअनुसार यस अदालतमा पुनरावेदन लाग्ने देखिन्छ। आवास ईकाइ बिक्रीकर्ता र खरिदकर्ताको बीचमा भएको मिसिल संलग्न करारको दफा १०.१ ले करारसम्बन्धी कुनै विवाद सिर्जना भएमा सोको समाधान गर्ने उपाय नेपालको प्रचलित करारसम्बन्धी कानूनअनुसार खोजिनेछ भनी प्रस्ट उल्लेख भएको देखिन्छ। पुनरावेदक र प्रत्यर्थीहरूका बीचमा उठेका प्रस्तुत विवादको विन्दु मुख्यतः करारकै विषयसँग सम्बन्धित देखिएको र करारबाट सिर्जना भएको आर्थिक दायित्वसम्बन्धमा निर्देशन दिने निर्णय गर्ने अधिकार प्रचलित कानूनले विपक्षी सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयलाई प्रदान गरेको नदेखिँदा सो विभागले करारसम्बन्धी विषयमा अन्तिम निर्णयको रूपमा मिति २०६३।१२।१ मा दिएको निर्देशन कानूनसम्मत नभई अधिकारविहीन देखिँदा बदर भई उल्टी हुने ठहर्छ भन्ने पुनरावेदन अदालत, पाटनको मिति २०६५।३।२३ को फैसला।

सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयले अन्तिम निर्णय गरेको नभई विवाद विचाराधीन अवस्थामा रहेकै बखतमा निर्देशन दिएको हुँदा यस्तो निर्देशनको विरुद्धमा पुनरावेदन लाग्ने नभई अ.ब. १७ नं. बमोजिमको कार्यविधि अपनाउनु

पर्दछ। संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३२ अनुसार अधिकारप्राप्त अधिकारीले गरेको निर्णयउपर मात्र पुनरावेदन लाग्ने हो। सोही ऐनको दफा ३३ ले संयुक्त आवास भवनको उपयुक्त सञ्चालनको लागि अधिकारप्राप्त अधिकारीले निर्देशन दिन पाउने व्यवस्था गरेको र सोउपर पुनरावेदनको प्रावधान छैन। उपर्युक्त दुवै प्रावधान छुट्टाछुट्टै र स्वतन्त्र प्रावधान हुन्। भवन निर्माण विभागले अहिले विवादको कारवाहीको सन्दर्भमा दिइएको आदेशमात्र हो र यस्तो आदेश दिइएको यो पहिलोपटक नभई यसअघि मिति २०६२।१२।२० मा विपक्षीलाई ४ वटा निर्देशन दिएकोमा सोउपर पुनरावेदन परेको थिएन। त्यसैले कानूनले निर्णय गर्न अधिकार दिएको अधिकारीले निर्णय गर्नुपूर्व विवाद विचाराधीन रहेको अवस्थामा दिएको अन्तरकालीन आदेशलाई नै अन्तिम निर्णय मानी त्यसउपर पुनरावेदन सुनेको कार्यबाट सुरु तहको अधिकारक्षेत्रमा गैरकानूनी हस्तक्षेप भएको छ। करारको विषयमा सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागलाई अधिकारक्षेत्र छैन भनी पुनरावेदन अदालतले फैसला गर्दा दोस्रो आधारको रूपमा

उल्लेख गरेको छ । प्रत्यर्थी अन्सल चौधरी डेभलपर्स र यस काठमाडौं रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिका सदस्यहरूबीच भएको करार, करार ऐनबमोजिमको सामान्य करार नभई संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा १५ बमोजिमको विशिष्ट किसिमको करार हो । उक्त करारको दफा १०.३ ले त्यस्तो कानूनको रूपमा संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ लाई मानेको र सो ऐनको कार्यान्वयनका लागि अधिकारप्राप्त अधिकारीका रूपमा डिभिजन कार्यालयलाई तोकिएको हुँदा उक्त कार्यालयलाई अधिकार छैन भन्न मिल्दैन । पक्षहरूबीच हुने करारमा के कस्ता सर्तहरू राख्ने भन्ने सम्बन्धमा करारका पक्षहरू स्वतन्त्र हुने भएपनि संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा १५ ले उल्लेख गरेका १२ वटा सर्तहरू करारमा उल्लेख हुनुपर्ने र सोबाहेकका सर्तहरू पनि थप गर्न पाइने भन्ने व्यवस्था गरेकोबाट यो करार विशिष्ट प्रकारको करार हो भन्ने स्पष्ट हुन्छ ।

संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा २८(३) ले प्रदान गरेको अधिकारप्राप्त अधिकारीलाई आदेश वा निर्देशन दिनसक्ने अधिकारको प्रयोगमा कुनै सर्त वा बन्देज नरहेको हुँदा ऐनको परिपालना गराउन आवश्यक कुनैपनि निर्देशन दिनसक्ने अधिकार प्रयोगमा कुनै सर्त वा बन्देज नरहेको हुँदा ऐनको परिपालना गराउन आवश्यक कुनैपनि निर्देशन दिएको नभई ऐनको दफा १५ को अधीनमा रही गरेको करारको सर्त नं. १.८ मा रहेको व्यवस्थाबमोजिम करारको एक पक्ष प्रत्यर्थीले आफ्नो दायित्व निर्वाह नगरी करारको अर्को पक्षबाट व्यवस्थापन समितिको लागि उठाएको रकम समितिलाई हस्तान्तरण नगरी भाग लगाई लिए खाएको हुँदा त्यस्तो रकम फिर्ता गर्न भनी निर्देशन दिएको हुँदा सो कानूनविपरीत

छैन । त्यस्तो विषयमा पनि नियमन गर्ने अधिकार नदिने हो भने नियमनकारी निकायको औचित्य नै समाप्त हुन जाने हुँदा करारसम्बन्धी विषयमा अन्तिम निर्णयको रूपमा दिएको निर्देशन अधिकारविहीन भएको भनी भएको पुनरावेदन अदालतको फैसला त्रुटिपूर्ण हुँदा बदर गरिपाउँ भन्नेसमेत व्यहोराको रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिको तर्फबाट यस अदालतमा पर्न आएको पुनरावेदन पत्र ।

यस डिभिजन कार्यालयले अन्तिम निर्णय गरेको नभई विवाद विचाराधीन रहेको अवस्थामा निर्देशन दिएको हुँदा सोउपर पुनरावेदन नभई मुलुकी ऐन अ.बं. १७ नं. बमोजिमको कार्यविधि अपनाउनु पर्नेमा त्यसैलाई अन्तिम निर्णय मानी पुनरावेदन सुनेको पुनरावेदन अदालतको फैसला अ.बं. ३५ नं. विपरीत छ । संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३२ बमोजिम अधिकारप्राप्त अधिकारीले गरेको निर्णयउपर पुनरावेदन अदालतमा पुनरावेदन लाग्ने हो, प्रस्तुत विवादको विषयसँग सम्बन्धित निर्देशन सो ऐनको दफा ३३ बमोजिम दिइएको

हो । उक्त दुवै दफाहरूका प्रावधानहरू फरक फरक र स्वतन्त्र प्रकृतिका हुन् । दोस्रो आधारको रूपमा रहेको यस डिभिजन कार्यालयलाई अधिकारक्षेत्र छैन भन्ने सन्दर्भमा डेभलपर्स र रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिका सदस्यहरूबीच भएको सम्झौता करार ऐन, २०५६ बमोजिम नभई संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा १५ बमोजिमका सर्तहरूको अधीनमा रही भएको र संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३३ ले संस्थापक वा समितिलाई निर्देशन दिनसक्ने र सोको पालना गर्नु सम्बन्धित संस्थापक वा समितिको कर्तव्य हुने भन्ने

स्पष्ट व्यवस्था रहेको सन्दर्भमा दफा १६ र १७ को कार्यान्वयन र संयुक्त आवास भवनको व्यवस्थित सञ्चालनका लागि दिइएको निर्देशन अधिकारक्षेत्रविहीन नभएको र यस ऐनबमोजिमको निर्देशन दिने अधिकारक्षेत्र नभएमा यस कार्यालयको औचित्य समाप्त हुने र संयुक्त आवास भवनको व्यवस्थापन र सञ्चालन गर्न नसक्ने अवस्था उत्पन्न हुने भएकोले पुनरावेदन अदालतको फैसला त्रुटिपूर्ण हुँदा बदर गरिपाउँ भन्नेसमेत व्यहोराको भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालय, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय काठमाडौंको तर्फबाट यस अदालतमा पर्न आएको पुनरावेदन पत्र ।

यसमा सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभागले मिति २०६३।१२।१ मा दिएको निर्देशन बदर गरी माग्न पुनरावेदन अदालत, पाटनमा पुनरावेदन गरेकोमा करारबाट सिर्जना भएको आर्थिक दायित्व सम्बन्धमा निर्देशन दिने, निर्णय गर्ने अधिकार सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयलाई प्रदान गरेको नदेखिएको भनी बदर गरेको देखियो । संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३२ मा उक्त ऐनबमोजिम अधिकारप्राप्त अधिकारीले गरेको निर्णयउपर पुनरावेदन अदालतमा पुनरावेदन लाग्ने दफा ३३ बमोजिम अधिकारप्राप्त अधिकारीले आवश्यक देखेमा संस्थापक वा समितिलाई निर्देशन दिनसक्ने र दफा ३४ बमोजिम उक्त ऐनमा लेखिए जतिमा उक्त ऐनबमोजिम र अरूमा प्रचलित कानूनबमोजिम हुने भन्ने स्पष्ट उल्लेख भएको देखिन्छ । उल्लिखित ऐनको दफा १५ बमोजिम संस्थापकले कुनै आवास ईकाइ बिक्री, भाडा वा अन्य किसिमबाट भोग गर्न दिँदा सम्झौता गर्नुपर्ने भन्ने उल्लेख भएको र त्यसरी गरिएको सम्झौतासँग सम्बन्धित विषयमा दफा ३४ अनुरूप निर्देशन दिनसक्ने देखिँदा देखिँदै पनि सम्झौताबाट उठेको आर्थिक दायित्वको सम्बन्धमा निर्णय गर्ने अधिकार नभएको भनी पुनरावेदन अदालतले गरेको फैसला उल्लिखित कानूनी प्रावधानहरूको व्याख्याको परिप्रेक्ष्यमा फरक पर्ने देखिँदा प्रत्यर्थी झिकाई पेस गर्नु भन्ने यस अदालतको मिति २०६८।७।६ को आदेश ।

यसमा सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय काठमाडौंबाट मिति २०६३।१२।१ मा दिएको निर्देशनसहितको सम्बन्धित सक्कल मिसिल झिकाई आएपछि लगाउको मुद्दासमेत साथै राखी नियमानुसार पेस गर्नु भन्ने यस अदालतको मिति २०७१।११।३ को आदेश ।

नियमबमोजिम साप्ताहिक तथा दैनिक पेसी सूचीमा चढी पेस हुन आएको प्रस्तुत मुद्दाको सम्पूर्ण मिसिल अध्ययन गरी हेरियो ।

पुनरावेदक काठमाडौं रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिका तर्फबाट उपस्थित विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्ता श्री देवेन्द्रलाल नेपाली र विद्वान् अधिवक्ता श्री माधवकुमार बस्नेतले सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयले दिएको निर्देशनउपर पुनरावेदन लाग्ने व्यवस्था संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐनमा छँदै छैन । त्यस्तो निर्देशन विवाद चालु रहेका अवस्थामा अन्तरकालीनरूपमा जारी गरिन्छ । पुनरावेदन अदालतले यस्तो अन्तरकालीन प्रकृतिको निर्देशनउपर पुनरावेदन सुनी गरेको फैसला त्रुटिपूर्ण हुँदा उल्टी हुनुपर्छ भनी बहस प्रस्तुत गर्नुभयो ।



पुनरावेदक सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालयका तर्फबाट विद्वान् उपन्यायाधिवक्ता श्री भरत लम्सालले संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐनको दफा ३२ र ३३ अलग र स्वतन्त्र प्रकृतिको हो। दफा ३३ बमोजिम जारी गरेको निर्देशनमा पुनरावेदन लाग्न नसक्नेमा पुनरावेदन सुनी गरेको पुनरावेदन अदालत, पाटनको फैसलामा अधिकारक्षेत्रात्मक त्रुटि हुँदा बदर हुनुपर्छ भनी बहस प्रस्तुत गर्नुभयो।

प्रत्यर्थी अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि.का तर्फबाट विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्ता श्री शम्भु थापा, अधिवक्ताद्वय श्री मेघनाथ पोखरेल र इश्वरीप्रसाद भट्टराईले निर्देशन पनि एक प्रकारको निर्णय हो। संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐनबमोजिम विभागले अन्तिम निर्णयकै प्रभाव देखिनेगरी दिएको निर्देशन वास्तवमा निर्देशन नभई निर्णय भएको हुँदा सोउपर पुनरावेदन सुनेको फैसला कानूनसङ्गत

छ। विभागले निर्देशन दिँदा करारको विषयमा प्रवेश गरी निर्देशन दिएको हुँदा यसरी अधिकारक्षेत्रनै नाघी दिएको निर्देशनको प्रभाव अन्तिम निर्णय सरह भएको हुँदा पुनरावेदन अदालतले सोउपर पुनरावेदन सुनी फैसला गरेको पुनरावेदन अदालतको फैसला कायम रहनुपर्छ भनी बहस प्रस्तुत गर्नुभयो।

निर्णयतर्फ विचारगर्दा सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय, काठमाडौंको मिति २०६३।१२।१ को पत्र यस प्रकार रहेको छ: –

“श्री अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि.

सानेपा, ललितपुर

विषय:- निर्देशन दिइएको सम्बन्धमा

उपर्युक्त विषयमा त्यस प्रा.लि.द्वारा ललितपुर उपमहानगरपालिका वडा नं.४ बागडोलमा निर्माण गरी सञ्चालनमा ल्याएको “काठमाडौं रेजिडेन्सी” नामक संयुक्त आवास भवनका उपभोक्ताहरू र त्यस प्रा.लि. बीच बाह्य विकास शुल्क, व्यवस्थापन शुल्क तथा कार पार्किङ शुल्क असुल गरेको सम्बन्धमा उत्पन्न विवादको समाधानको लागि दुवै पक्षका प्रतिनिधिहरूको उपस्थितिमा यस डिभिजन कार्यालयको मध्यस्थतामा विभिन्न चरणमा बैठक बसी छलफल गर्दा दुवै पक्ष सहमतिमा आउन नसकेको कारण संयुक्त आवास भवनको सुव्यवस्थित सञ्चालनमा अवरोध उत्पन्न भएको व्यहोरा अवगत नै छ।

यस सम्बन्धमा प्रचलित संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ तथा नियमावली, २०६० बमोजिम संयुक्त आवास ईकाइधनीसँग संस्थापकले यसरी अतिरिक्त शुल्क वा रकम लिन पाउने व्यवस्था नभएको र त्यस प्रा.लि. तथा आवास ईकाइ धनीबीच सम्पन्न सम्झौतामा पनि त्यस्तो अतिरिक्त रकम लिन पाउने कुरा उल्लेख भएको नदेखिएकोले संयुक्त आवास ईकाइको मूल्यबाहेक अन्य दस्तुर उठाउन पाउने देखिँदैन । तसर्थ उक्त रकम असुल गर्ने कार्य तत्काल बन्द गरी हालसम्म असुल गर्नुभएको त्यस्तो रकम सम्बन्धित आवास धनीलाई फिर्ता गर्नु हुन र उक्त संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन तथा नियमावलीबमोजिम मात्र रकम असुल गर्नु हुन संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३३ तथा संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी नियमावली, २०६० को नियम ६ बमोजिम तपसिलबमोजिमको निर्देशन दिइएको व्यहोरा जानकारी गराइन्छ ।

तपसिल

१. बाह्य विकास शुल्कबापत आवास ईकाइ धनीहरूबाट लिइएको सम्पूर्ण रकम फिर्ता गर्ने,
२. व्यवस्थापन शुल्कबापत लिइएको सम्पूर्ण रकम काठमाडौँ रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिलाई फिर्ता गर्ने,
३. सामूहिक क्षेत्रअन्तर्गत पर्ने सडक तथा बेसमेन्टलाई विभाजन गरी आवास ईकाइ धनीहरूबाट एकमुष्ट लिइएको पार्किङ शुल्कबापतको रकम फिर्ता गर्ने र नियमानुसार लिन पाउने व्यवस्थापन शुल्कबापतको रकम मात्र उपभोक्ताहरूबाट लिने” ।

संयुक्त आवास भवनको उपयुक्त सञ्चालनको लागि संस्थापक वा समितिलाई निर्देशन दिनसक्ने हो । संस्थापक र आवास ईकाइ धनीबीच भएका सम्झौताको सर्त र दायित्वको प्रश्नको सम्बन्धमा संस्थापक र आवास ईकाइ धनीबीच लेनदेन भएको रकम फिर्ता गर्नु भनी निर्देशन दिन मिल्ने होइन । करार ऐन, २०५६ अनुसार सम्बन्धित जिल्ला अदालतको अधिकारक्षेत्र भित्र पर्ने विषयमा निर्देशन दिने क्षेत्राधिकार सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयलाई छैन । अतः सो निर्देशन बदर गरिपाउँ भनी विपक्षी अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.लि. ले पुनरावेदन अदालत, पाटनमा पुनरावेदन पत्र दर्ता गरेको पाइन्छ ।

पुनरावेदन अदालत, पाटनबाट सो निर्देशनउपर पुनरावेदन लाग्न सक्ने र लिखितरूपमा बिक्रीकर्ता र प्रत्येक आवास ईकाइ खरिदकर्ताको बीचमा भएको लिखत करारकै विषयसँग सम्बन्धित देखिएकोले करारबाट सिर्जना भएको आर्थिक दायित्व सम्बन्धमा निर्देशन दिने निर्णय गर्ने अधिकार सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयलाई प्रदान गरेको नदेखिँदा मिति ०६३।१२।१ को निर्णय बदर हुने ठहर्छ भनी मिति २०६५।३।२३ मा फैसला भएको पाइयो ।

उक्त पुनरावेदन अदालत, पाटनको मिति २०६५।३।२३ को फैसलाउपर काठमाडौं रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समिति र सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय, काठमाडौंले चित्त नबुझाई यस अदालतमा छुट्टैछुट्टै पुनरावेदन दर्ता गरेको

देखिन्छ। विद्वान् कानून व्यवसायीहरूको बहस तथा प्रस्तुत मुद्दामा रहेका तथ्यहरूलाई विचार गरी यो विषयमा निम्नअनुसार प्रश्नको निरूपण गर्नुपर्ने भएको छ।

१. मिति ०६३।१२।१ मा सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय, काठमाडौंले दिएको निर्देशनउपर पुनरावेदकीय अधिकारक्षेत्र ग्रहण गर्न मिल्ने हो होइन ?

२. संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ बमोजिम अधिकारप्राप्त अधिकारीले निर्देशन जारी गर्ने अख्तियार राख्दछ ? वा राख्दैन ?

३. प्रस्तुत विषयमा करार ऐन, २०५६ मात्र आकर्षित हुने हो वा होइन ?

४. पुनरावेदन अदालत, पाटनबाट मिति २०६५।३।२३ मा निर्देशन बदर गर्ने गरी भएको फैसला मिलेको छ छैन ?

२. पहिलो प्रश्नको निरूपण गर्ने सम्बन्धमा संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ र संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी नियमावली, २०६० मा भएका महत्त्वपूर्ण प्रावधानहरूको बारेमा चर्चा गर्नु प्रासङ्गिक हुन्छ। उक्त ऐनको प्रस्तावनामा नै “सुपथ आवास ईकाइहरू सुलभ ढङ्गबाट बिक्री वितरण गरी आवास समस्यालाई निराकरण तथा व्यवस्थित बसोवासको व्यवस्था गर्न र त्यस्ता आवास ईकाइका धनीहरूको अधिकार र दायित्वसम्बन्धी व्यवस्था गर्न” भन्ने उल्लेख छ।

ऐनको दफा २ मा गरिएको परिभाषा हेर्दा:-

१. “संयुक्त आवास भवन” भन्नाले कुनै जग्गामा दुई वा दुईभन्दा बढी आवास ईकाइ राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तला भएको भवन सम्झनु पर्छ र सो शब्दले सोही जग्गामा ब्लक, पोकेट वा अन्य त्यस्तै नामबाट नामाकरण गरी निर्माण गरिएको त्यस्तै किसिमका दुई वा दुईभन्दा बढी भवनहरू र सो भवनहरूले चर्चेको जग्गा, कम्पाउन्ड, कम्प्लेक्सलाई समेत जनाउँछ”।

२. “आवास ईकाइ (एपाटमेण्ट)” भन्नाले संयुक्त आवास भवनमा स्वतन्त्ररूपमा उपभोग गर्न सकिने सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधासहित एक वा एकभन्दा बढी कोठाहरू भएको त्यस्तो भवनको कुनै ईकाइ सम्झनुपर्छ”।

६. “सीमित सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा” भन्नाले केही आवास ईकाइ धनीहरूको लागि मात्र प्रयोगमा आउने गरी बनाइएको वा राखिएको क्षेत्र तथा सुविधा सम्झनु पर्छ ।

७. “सम्झौता” भन्नाले संस्थापक र आवास ईकाइ लिने व्यक्तिको बीचमा आवास ईकाइ खरिद गर्ने, भाडामा लिने वा अन्य कुनै किसिमले भोग गर्ने सम्बन्धमा गरिएको सम्झौता सम्झनुपर्छ” भन्ने उल्लेख भएको पाइन्छ ।

३. ऐनको परिच्छेद ४ मा सम्झौतासम्बन्धी व्यवस्था रही दफा १५ मा “सम्झौता गर्नुपर्ने” प्रावधानअन्तर्गत निम्न लिखित कानूनी व्यवस्था रहेको पाइन्छ ।

(१) संस्थापकले कुनै आवास ईकाइ बिक्री गर्दा, भाडामा दिँदा वा अन्य कुनै पनि किसिमबाट भोग गर्न दिँदा त्यस्तो आवास ईकाइ खरिद गर्ने, भाडामा लिने वा अन्य कुनै पनि किसिमबाट भोग गर्न लिने व्यक्ति वा संगठित संस्थासँग सम्झौता गर्नुपर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम गरिने सम्झौतामा देहायका कुराहरू स्पष्टरूपमा खुलाउनु पर्नेछ:-

(क) सम्झौताका पक्षहरूको नाम र ठेगाना ।

(ख) संयुक्त आवास भवन बनेको जग्गा रहेको स्थान, जग्गाको स्वामित्व, क्षेत्रफल, जग्गाको कित्ता नम्बर र सो जग्गा तथा संयुक्त आवास भवनसम्बन्धी अन्य विवरण ।

(ग) आवास ईकाइ नम्बर, आवास ईकाइको क्षेत्रफल, आवास ईकाइमा रहेका कोठा संख्या, सुविधा र आवास ईकाइसम्बन्धी अन्य आवश्यक विवरणहरू ।

(घ) आवास ईकाइ बिक्री, भाडामा वा अन्य कुन किसिमबाट भोग गर्न दिने हो सोको विवरण ।

(ङ) आवास ईकाइ बिक्री गरिने भए सोको मूल्य र भुक्तानी प्रक्रिया ।

(च) आवास ईकाइ भाडामा वा अन्य किसिमले भोग गर्न दिइने भए सोको अवधि र भाडासम्बन्धी विवरण ।

(छ) आवास ईकाइ धनीले सामूहिकरूपमा समानुपातिक ढंगबाट उपभोग गर्न पाउने सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा र सीमित सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधासम्बन्धी विवरण ।

(ज) आवास ईकाइ उपभोग गर्दा पालन गर्नुपर्ने सर्त तथा आवास ईकाइमा गर्न हुने र गर्न नहुने कार्यहरू ।

- (झ) सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको मर्मत, स्याहार सम्भार र रेखदेख गर्नको लागि बेहोर्नु पर्ने सामूहिक खर्च र दायित्व ।
- (ञ) आवास ईकाइ धनी र संस्थापकको अधिकार, कर्तव्य र दायित्वसम्बन्धी कुराहरू ।
- (ट) संयुक्त आवास भवनको कति प्रतिशत भाग सो आवास ईकाइमा परेको छ सो कुरा ।
- (ठ) बीमाबापत बुझाउनु पर्ने रकम ।
- (ड) अन्य आवश्यक कुराहरू ।

४. यसैगरी प्रस्तुत विवादको विषयसँग सम्बन्धित संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा १६, १७ र ३३ मा निम्न कानूनी व्यवस्था रहेको पाइन्छ ।

१६. सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा:- कुनै आवास ईकाइ धनीले अन्य आवास ईकाइ धनीको अधिकारमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी देहायका सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको उपभोग समानुपातिक ढंगबाट गर्न सक्नेछ:-

- (क) संयुक्त आवास भवनको जग्गा ।
- (ख) संयुक्त आवास भवनको जग, लड्डा, गर्डर, बीम, सपोर्ट, गारो, पर्खाल, छाना, हल, कोरिडोर, लब्बी, भन्याङ्ग, फायर स्केप र भित्र बाहिर गर्ने बाटो ।
- (ग) बेसमेन्ट, सेलार, चोक, बगैँचा, पार्किङ क्षेत्र र गोदाम ।
- (घ) जेनेरेटर राख्ने स्थान र सुरक्षा गार्ड बस्ने स्थान ।
- (ङ) विद्युत्, ग्याँस, चिसो र तातो पानीको व्यवस्था गर्ने भाग, हिटिङ्ग वा एयर कन्डिसन जस्ता कार्यको लागि उपयोग भएको भवनको भाग ।
- (च) इलेभेटर, पम्प, टैंक, मोटर, पंखा, फोहर राख्ने कन्टेनर जस्ता सामूहिक उपयोगका साधनहरू ।

१७. विभाजन गर्न नहुने:- यो ऐन वा यस ऐनअन्तर्गत बनेको कार्य सञ्चालन विधिमा उल्लेख भएबमोजिम बाहेक सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा र सीमित सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको विभाजन गर्न वा भाग लगाउन पाइने छैन ।

३३. निर्देशन दिन सक्ने:- संयुक्त आवास भवनको उपयुक्त सञ्चालनको निमित्त अधिकार प्राप्त अधिकारीले आवश्यक देखेमा संस्थापक वा समितिलाई निर्देशन दिन सक्नेछ र त्यस्तो निर्देशनको पालन गर्नु सम्बन्धित संस्थापक वा समितिको कर्तव्य हुनेछ ।

५. संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी नियमावली, २०६० को नियम ६ मा “अनुगमन तथा निरीक्षण गर्न सक्ने” प्रावधानअन्तर्गत निम्न कानूनी व्यवस्था रहेको पाइन्छ ।

(१) ऐन वा यस नियमावलीबमोजिम संस्थापकद्वारा संयुक्त आवास भवन निर्माण तथा सञ्चालन भए नभएको सम्बन्धमा अधिकारप्राप्त अधिकारीले अनुगमन तथा निरीक्षण गर्न सक्नेछ ।

(२) उपनियम (१) बमोजिम अनुगमन तथा निरीक्षण गर्दा संस्थापकद्वारा ऐन वा यस नियमावली विपरीत संयुक्त आवास भवन निर्माण तथा सञ्चालन गरेको देखिएमा अधिकारप्राप्त अधिकारीले सो कार्य गर्न रोक लगाउन सक्नेछ ।

(३) उपनियम (२) बमोजिमको आदेशबमोजिम संस्थापकले काम नगरेमा अधिकारप्राप्त अधिकारीले त्यस्तो संस्थापकलाई ऐनबमोजिम सजाय गर्न सक्नेछ ।

६. प्रस्तुत विवादको सिर्जना काठमाडौं रेजिडेन्सी व्यवस्थापन समितिले स्वीकृत आवास भवनअनुसारको कार्य नगरेको, तिर्न नपर्ने दस्तुर उठाएको भनी मिति २०६२।७।२८ मा सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयमा उजुर निवेदन दिएको पाइन्छ । संस्थापकलाई अधिकारप्राप्त अधिकारीले बोलाई पटक पटक छलफल गरी पहिला पनि निर्देशनहरू जारी गरिरहेको पाइन्छ ।

७. उजुर निवेदनमा परेका विषयहरू मध्ये केही विषयहरूको सम्बन्धमा मिति ०६३।१२।१ मा निर्देशन दिएको देखिन्छ । सो विवादित निर्देशनहरूमा आर्थिक दायित्वसम्बन्धी विषयहरू समावेश भएको पाइन्छ । ती आर्थिक दायित्वहरूको सम्बन्धमा भएका निर्देशन अधिकारप्राप्त अधिकारीको अन्तिम आदेश प्रकृतिको देखिन आएको छ । अन्तिम आदेश प्रकृतिको निर्देशन हुँदा सोउपर पुनरावेदकीय अधिकारक्षेत्र ग्रहण गर्नु नै कानूनसम्मत हुन आउँछ । अन्यथा अन्तिम प्रकृतिको काम कारवाही भइरहने र निर्देशनको नाउँमा पुनरावेदकीय अधिकारक्षेत्र ग्रहण गर्न नमिल्ने हो भने निर्देशन दिने अख्तियारवालाको काम कारवाही न्यायिक नियन्त्रणभन्दा बाहिर जान पुग्ने अवस्था भइरहन्छ । वस्तुतः जारी गरिएको निर्देशनको प्रकृति अनुसार नै पुनरावेदकीय अधिकारक्षेत्र ग्रहण गर्नुपर्ने हुन आउछ । संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को प्रस्तावनामा सुपथ आवास ईकाइहरू सुलभ ढङ्गबाट बिक्री वितरण गरी आवास समस्यालाई निराकरण तथा व्यवस्थित बसोवासको व्यवस्था गर्न र त्यस्ता आवास ईकाइका धनीहरूको अधिकार र

दायित्वसम्बन्धी व्यवस्था गर्न भन्ने व्यवस्था रहेको र प्रस्तुत विवादित ३ बुँदे निर्देशनले आर्थिक दायित्वको सम्बन्धमा स्पष्ट निर्देशनहरू दिइरहेको सम्बन्धमा त्यसरी ऐनको प्रस्तावनाको भावनाविपरीत नहुने गरी सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालय, काठमाडौंले दिएको उक्त तीन बुँदे निर्देशन कानूनबमोजिम देखिन आयो । यसरी सो आदेश अन्तिम प्रकृतिको भएको हुँदा अ.बं. १७ नं.को कार्यविधिबाट सच्चिन सक्ने भन्ने पुनरावेदकतर्फका कानून व्यवसायीहरूको बहससँग सहमत हुन

सकिएन ।

८. दोस्रो प्रश्नतर्फ विचार गर्दा मिति २०६०।१।२ मा प्रकाशित राजपत्रमा काठमाडौं, भक्तपुर, ललितपुरको लागि संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३३ समेतमा उल्लिखित अधिकारप्राप्त अधिकारी सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयलाई तोकेको पाइन्छ । सो निकायले ऐनको दफा ३३ बमोजिम आवश्यक देखेमा संस्थापक वा समितिलाई निर्देशन दिनसक्ने कानूनी व्यवस्था रहेको छ ।

९. संयुक्त आवास भवन निर्माणकर्ताले, निर्माण गरिने भवनको आकार, सुविधाहरू मापदण्डसमेतहरूको बारेमा विज्ञापन गरी उपभोक्ताहरूलाई आकर्षण गर्ने गर्दछन् । सो विज्ञापन, ब्रोसरमा उल्लिखित संयुक्त आवास भवन निर्माण हुनेछ भनी आकर्षित भई खरिदकर्ताहरूले अपेक्षा लिई रकम लगानी गरिरहेका हुन्छन् । संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ ले के कस्तो सुविधा खरिदकर्ताले पाउनेछन् भनी स्पष्ट गरेको छ । उक्त ऐनको दफा २(क) अनुसार सामूहिक आवास भवन भन्नाले कुनै जग्गामा दुई वा दुईभन्दा बढी आवास ईकाइ राखी बनाइएको दुई वा दुईभन्दा बढी तला भएको भवन सम्झनुपर्छ र सो शब्दले सोही जग्गामा ब्लक, पोकेट वा अन्य त्यस्तै नामबाट नामाकरण गरी निर्माण गरिएको त्यस्तै किसिमका दुई वा दुईभन्दा बढी भवनहरू र सो भवनहरूले चर्चेको जग्गा, कम्पाउन्ड, कम्प्लेक्सलाई समेत जनाउँछ भनी परिभाषित गरिएको छ ।

१०. संस्थापक बिक्रीकर्ता र खरिदकर्ताको बीचमा विवाद उत्पन्न भई ऐन नियम अनुसार निर्माणकर्ताले भवन निर्माण नगरेको, ऐनले दिएको सुविधा विपरीत रकम उठाएको भनी उजुर परेकोमा उक्त ऐनको दफा ३३ अनुसार संयुक्त आवास भवनको उपयुक्त सञ्चालनको लागि निर्देशन दिन मिल्ने नै देखिन्छ । “सञ्चालन” शब्द भन्नाले बृहत् नेपाली शब्दकोषमा “कुनै काम वा व्यवस्थालाई सुचारू रूपले चलाउने काम, गतिशील रूपमा निरन्तर चलाइने कुनै काम वा त्यस्तो कामको समुचित प्रबन्ध” भनी उल्लेख छ । संयुक्त आवास भवन निर्माण गरी सुचारू रूपमा सो आवास भवन चलाउने कार्यभित्र विविध विषयहरू जस्तै आर्थिक व्ययभार, सुविधाप्राप्तिको सहज पहुँच जस्ता कुराहरू पर्दछन् । सो सञ्चालन शब्दको अगाडि “उपयुक्त” विशेषण उल्लेख भएको हुँदा सो दफामा प्रयुक्त “उपयुक्त सञ्चालन” को शब्दहरूले व्यापक अर्थ राख्दछ । संयुक्त आवासको सञ्चालन भन्ने शब्दले ऐनले दिनपर्ने सुविधा प्रदान गर्नुपर्ने विषय स्वतः समाहित हुने हुँदा त्यस्तो ऐनले प्रदान गरेको सुविधामा पनि रकम असुलउपर गरेको भए अनुगमन निरक्षण गर्ने अधिकारप्राप्त अधिकारीले त्यस्तो कार्य रोकन सक्ने नियमावलीको नियम ६ ले मिल्ने नै देखिन्छ ।

११. संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ विशेष ऐन भएको र सो ऐनले सम्झौता करार गर्नुपर्ने भनी किटान साथ छुट्टै कानूनी व्यवस्था स्पष्ट गरेको पाइयो । सम्झौताअनुसारको संयुक्त आवास भवनको सुविधा प्रदान गरे नगरेको, कानूनले सम्झौतामा खुलाउनु पर्ने विशेष सुविधा खुलेको छ छैन सुविधा दिन पर्नेमा सो कार्य भए छ छैन, सञ्चालनको लागि क्रेताले व्यहोर्नु पर्ने के के आर्थिक दायित्व हो भन्ने सम्बन्धमा अधिकारप्राप्त अधिकारीले उजुरीको आधारमा तत्काल छानबिन गरी निर्देशनहरू जारी गर्नुपर्ने हुन्छ ।

१२. “संयुक्त आवास भवन” भन्नासाथ बहुसंख्यक व्यक्तिहरूको हित र सरोकारसँग जोडिएको विषय हुन आउछ । त्यस्तो हित सरोकारको विषयमा छिटो छरितो उपायबाट अधिकारप्राप्त अधिकारीले समस्या समाधान गर्न निर्देशन जारी गर्नु स्वाभाविक पनि हो । अधिकारप्राप्त अधिकारीले ऐनको दफा ३३ बमोजिम निर्देशन जारी गर्न पाउने सोही ऐनको दफा ३४ को प्रावधानले इन थप स्पष्ट पारेको छ । बहुसंख्यक व्यक्तिहरूको हित सरोकार सुविधासँग गासिएको हुँदा संयुक्त आवास भवनको उपयुक्त सञ्चालनको नियमन र आवश्यक देखेका विषयहरूमा अधिकारप्राप्त अधिकारीले निर्देशन जारी गर्ने अख्तियार राख्ने देखियो । सो दफा ३३ मा “आवश्यक देखेमा” भन्ने शब्दको उल्लेखले संयुक्त आवास भवनको उपयुक्त सञ्चालनको विविध विषयहरूसमेत समावेश गरी निर्देशन दिनसक्ने नै देखिन्छ ।

१३. बाह्य विकास भनेको यो यो कार्यको लागि हो र सो कार्यबापत यति शुल्क लाग्छ भनी ऐनको दफा १८ अनुसार सम्झौतामा नै उल्लेख हुनुपर्ने देखिन्छ । वस्तुतः सम्झौतामा स्पष्ट उल्लेख नभएको गोलमटोल भाषामा बाह्य विकासको शुल्क बुझाउनेछु भनी खरिदकर्ताले सम्झौता गरेको छ भनी संस्थापकको स्वेच्छाअनुसार बाह्य विकासको परिभाषाले सम्झौताको रूप धारण गर्न सक्दैन । सम्झौतामा स्पष्ट खुलाएको खर्चको हकमा सम्झौताअनुसारको आर्थिक दायित्वको विषय बन्न सक्दथ्यो । सो नभएको र बाह्य विकास शुल्कको परिभाषाले यो यो कार्यहरू समेट्ने भनी सम्झौतामा स्पष्ट नभएको हुँदा यो विषय शुद्ध करारीय दायित्वअन्तर्गत पर्ने न्यायिक अधिकारक्षेत्र ग्रहण हुनेसम्मको अवस्था पनि देखिएन । अतः संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३३ अनुसार सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयले यस विषयमा निर्देशन दिन सक्ने नै देखियो ।

१४. अब तेस्रो प्रश्नतर्फ विचार गर्दा संयुक्त आवास भवन बिक्रिकर्ता र खरिदकर्ता बीचमा सम्झौता गर्नुपर्ने भनी संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा १५ मा कानूनी व्यवस्था रहेको

छ । सोही ऐनको दफा ११ मा सम्झौता पालन गर्नुपर्ने भनी खरिदकर्ताको स्वामित्वमा रहेको आवास ईकाइ बेचबिखन भाडामा वा अन्य कुनै किसिमबाट भोग गर्न दिएमा त्यसरी खरिद गर्ने भाडामा लिने व्यक्तिले संस्थापकसँग भएको सम्झौतासमेत पालना गर्नुपर्ने कानूनी प्रावधान रहेको पाइन्छ । सो ऐनमा स्पष्टरूपमा सम्झौता गर्नुपर्ने, सम्झौता पालन गर्नुपर्ने भनी विशेष व्यवस्था रहेको पाइन्छ ।



१५. करार ऐन, २०५६ करार, सम्झौतासम्बन्धी विषयमा बनेको ऐन हो । यो ऐनमा स्पष्टरूपमा सम्झौतासम्बन्धी छुट्टै कानूनी व्यवस्थाको बारेमा उल्लेख छ । यो ऐनअनुसार गर्नुपर्ने सम्झौतामा खुलाउनुपर्ने कुराहरू तोकिएका छन् । संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३४ मा यस ऐनमा लेखिएजतिमा यसै ऐनबमोजिम र अरूमा प्रचलित कानूनबमोजिम हुने भन्ने कानूनी व्यवस्था गरेको छ । सो भनेको दफा ३४ ले यो ऐनमा लेखिएका सर्त सम्झौताहरूको सम्बन्धमा समेत यसै ऐनअनुसार गर्नुपर्ने व्यवस्था गरेको देखियो ।

१६. संयुक्त आवासभवन र आवास ईकाइ (एपार्टमेन्ट) को परिभाषाबाटै त्यस्ता संयुक्त आवास भवन आवास ईकाइमा धेरै व्यक्तिहरू एकै भवन कम्पाउन्डभित्र बस्ने धेरै व्यक्तिहरूको सरोकार र चासो तथा हित, सुविधा जोडिएको भन्ने स्पष्ट

छ । सो परिभाषाबाट पनि चर्चेको जग्गा, कम्पाउन्ड, कम्प्लेक्ससमेत संयुक्त आवास भवनकै अंग मानिएको छ ।

१७. सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा उपभोग गर्दा आफूले उपभोग गर्ने सुविधाको हिस्साको अनुपातमा सम्झौतामा उल्लेख भएबमोजिम लाग्ने खर्च संस्थापक वा समितिलाई बुझाउनुपर्ने संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा १८ ले व्यवस्था गरेको छ । उक्त ऐनको दफा १६ मा उल्लिखित सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधामध्ये के कुन विषयको बारेमा कुन अनुपातमा खर्च बुझाउनु पर्ने हो ? सम्झौतामा स्पष्ट उल्लिखित हुनुपर्ने हुन्छ । External development को लागि लाग्ने खर्च भन्ने व्यहोराले सोही कम्पाउन्ड भवनभित्रको विविध विषयहरूमा खरिदकर्ताको स्वतः दायित्वभित्र पर्ने भन्ने उक्त ऐनको दफा १८ को कानूनी व्यवस्थाले स्पष्ट पार्न सकेको पाइँदैन । उक्त ऐनको दफा १६ मा व्यवस्था गरिएको सामूहिकक्षेत्र तथा सुविधामध्ये कुन सुविधा उपभोग गरेबापत कति खर्च लाग्ने हो? सम्झौतामा नै उल्लेख हुनुपर्ने भनी दफा १८ ले स्पष्ट गरेको छ । “सम्झौतामा उल्लेख भएबमोजिम” भन्ने दफा १८ को शब्दहरूले External development को नाउँमा आवास भवनको कम्पाउन्ड कम्प्लेक्सभित्र गर्नुपर्ने जुनसुकै कार्य वा प्राप्त हुने सुविधामा खरिदकर्ताले खर्च बेहोर्नु पर्ने भनी अर्थ गर्दा बिक्रीकर्ता, सञ्चालकलाई अनियन्त्रित आर्थिक अधिकार भइरहने र निजको स्वविवेक अनुसार खरिदकर्ताले खर्च बुझाइरहनु पर्ने अवस्था सिर्जना हुन्छ । यसैले दफा १८ मा सम्झौतामा नै उल्लिखित खर्च स्पष्ट हुनुपर्ने भन्ने अर्थ नै स्वाभाविक र न्यायोचित हुने हुन्छ ।

१८. यसर्थ त्यस्ता सामूहिकक्षेत्रको सुविधा उपभोग गर्दा ऐनको दफा १८ अनुसार सम्झौतामा नै स्पष्ट हुनुपर्ने देखियो । संस्थापकको स्वइच्छाअनुसार संयुक्त आवास भवनको परिभाषाले समेटेको कम्पाउन्ड कम्प्लेक्सभित्र निर्माण हुने अन्य जुनसुकै कुरा बाह्य विकास भनी उल्लिखित सम्झौताअन्तर्गत पर्ने भनी मान्न मिल्ने देखिएन । कुन सामूहिकक्षेत्र तथा सुविधाबापत कति खर्च लाग्ने हो सम्झौतामा उल्लेख हुनुपर्ने भनी ऐनको दफा १८ ले गरेको कानूनी व्यवस्थाको भावना रहेको पाइन्छ । सम्झौतामा उल्लेख भएबमोजिम लाग्ने सामूहिक खर्च बुझाउनुपर्ने भनी स्पष्ट उल्लेख भएको हुँदा “खर्च” को बारेमा सम्झौतामा नै उल्लेख हुनु अनिवार्यता गरेको पाइन्छ । करारीय दायित्व सिर्जना हुने गरी खर्चको विषय

स्पष्टरूपमा सम्झौतामा कानूनबमोजिम नखोलिएको स्थितिमा बाह्य विकास भनी संस्थापकको इच्छाले तोकेको खर्चहरू करार सम्झौताको Ambit भित्र पर्ने हुँदैन । यसैले यो विषय करार ऐन, २०५६ अनुसार आर्थिक दायित्वको रूपमा स्वतः समाहित भएको मान्न सकिँदैन ।

१९. संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ का विभिन्न दफाहरूमा रहेको कानूनी व्यवस्थामा सम्झौता करार गर्नुपर्ने भनी कानूनी व्यवस्था रहेको र यस ऐनमा लेखिएजति यसै ऐन बमोजिम हुनेछ भनी दफा ३४ ले व्यवस्था गरेको हुँदा करार ऐन, २०५६ आकर्षित भई सोही अनुसार मात्र कानूनी कारवाही अघि बढाउनुपर्दछ भन्ने प्रत्यर्थी तर्फका विद्वान् कानून व्यवसायीहरूको बहससँग सहमत हुन सकिएन । यस ऐनबमोजिम करारमा खुलाउनु पर्ने 'खर्च' स्पष्टरूपमा खुलेको हुनुपर्ने भन्ने कानूनी व्यवस्थाको पालना हुनै पर्दछ । त्यसरी करारमा उल्लेख नभएको खर्चको हकमा करार ऐन, २०५६ प्रस्तुत विषयमा स्वतः आकर्षण हुने देखिएन ।

२०. अब अन्तिम प्रश्नतर्फ हेर्दा उपर्युक्त विवेचना गरिएका आधार प्रमाणहरूबाट संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४ को दफा ३३ अनुसार अधिकारप्राप्त अधिकारीले निर्देशन जारी गर्न सक्ने स्पष्ट व्यवस्था भएको र सो निर्देशन दिन दफा ३४ को कानूनी व्यवस्थाले थप संरक्षण प्रदान गरेको स्थितिमा ऐनको विशेष व्यवस्थालाई ध्यानै नदिई सम्झौताबाट उठेको आर्थिक दायित्वको सम्बन्धमा सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयलाई प्रदान गरेको नदेखिएको भनी पुनरावेदक सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग डिभिजन कार्यालयबाट मिति २०६३।१२।१ मा जारी भएको निर्देशन बदर गर्ने गरी पुनरावेदन अदालत, पाटनबाट मिति २०६५।३।२३ मा भएको फैसला त्रुटिपूर्ण देखिँदा उल्टी हुने ठहर्छ । दायरीको लगत कट्टा गरी मिसिल नियमानुसार बुझाई दिनु ।

उक्त रायमा सहमत छु ।

न्या. सारदाप्रसाद घिमिरे

इजलास अधिकृत: आत्मदेव जोशी

इति संवत् २०७३ साल साउन ३२ गते रोज ३ शुभम्

**भर्खरै प्रकाशित नजिरहरू**

■ १०५२७ - बन्दीप्रत्यक्षीकरण ([http://nkp.gov.np/full\\_detail/9593](http://nkp.gov.np/full_detail/9593))

फैसला मिति : २०७७/०४/२९ | मुद्दा नं : ०७७-WH-००११

☐ १०५२६ - उत्प्रेषण / परमादेश ([http://nkp.gov.np/full\\_detail/9592](http://nkp.gov.np/full_detail/9592))

फैसला मिति : २०७७/०४/२९ | मुद्दा नं : ०७६-WO-०९६२

☐ १०५२५ - कर्तव्य ज्यान ([http://nkp.gov.np/full\\_detail/9591](http://nkp.gov.np/full_detail/9591))

फैसला मिति : २०७७/०४/२९ | मुद्दा नं : ०७५-CR-०८४७

☐ १०५२४ - परमादेश ([http://nkp.gov.np/full\\_detail/9590](http://nkp.gov.np/full_detail/9590))

फैसला मिति : २०७७/०३/२५ | मुद्दा नं : ०७६-WO-१०२६

☐ १०५२३ - राज्य विरुद्धको अपराध ([http://nkp.gov.np/full\\_detail/9589](http://nkp.gov.np/full_detail/9589))

फैसला मिति : २०७७/०३/०२ | मुद्दा नं : ०७५-CR-१०९३

## धेरै हेरिएका नजिरहरु

☐ निर्णय नं : # ९३४६ - मानव बेचबिखन, बालविवाह, जबर्जस्ती करणी  
([http://nkp.gov.np/full\\_detail/8389](http://nkp.gov.np/full_detail/8389))

फैसला मिति : २०७१/१०/१९ | मुद्दा नं : ०६७-CR-१२८८

☐ निर्णय नं : # ९३१७ - हालैदेखिको बकसपत्र लिखत बदर ([http://nkp.gov.np/full\\_detail/8316](http://nkp.gov.np/full_detail/8316))

फैसला मिति : २०७१/०७/१९ | मुद्दा नं : ०६७-CI-०९०३

☐ निर्णय नं : # ९२७३ - मानाचामल ([http://nkp.gov.np/full\\_detail/8079](http://nkp.gov.np/full_detail/8079))

फैसला मिति : २०७१/०५/०५ | मुद्दा नं : ०६८-CI-०२१६

☐ निर्णय नं : # ९२७४ - लागु औषध (नरफिन) ([http://nkp.gov.np/full\\_detail/8080](http://nkp.gov.np/full_detail/8080))

फैसला मिति : २०७१/०५/०५ | मुद्दा नं : २०६७-CR-०९९२

☐ निर्णय नं : # ९३१९ - उत्प्रेषण ([http://nkp.gov.np/full\\_detail/8363](http://nkp.gov.np/full_detail/8363))

फैसला मिति : 2070/10/20 | मुद्दा नं : ०६९-WS-००३५