

## निर्णय नं. ९९७६ - लिखत दर्ता बदर

भाग: ६० साल: २०७५ महिना: असार अंक: ३

फैसला मिति : २०७४/०७/१९ २४३७

सर्वोच्च अदालत, संयुक्त इजलास

माननीय न्यायाधीश श्री केदारप्रसाद चालिसे

माननीय न्यायाधीश श्री विश्वम्भरप्रसाद श्रेष्ठ

फैसला मिति : २०७४।७।१९

०६६-CI-१०३६

मुद्दा : लिखत दर्ता बदर

पुनरावेदक / प्रतिवादी : काठमाडौं जिल्ला काठमाडौं महानगरपालिका वडा नं. ३४ भिमसेनगोला बस्ने भीमकुमारीदेवी मलेकुको संरक्षक छोरा ऐ.ऐ. बस्ने मदनगोपाल मलेकु

विरुद्ध

प्रत्यर्थी / वादी : काठमाडौं जिल्ला काठमाडौं महानगरपालिका वडा नं. १९ यट्खा बस्ने गोविन्दमान श्रेष्ठ

कसैको सम्पत्तिमाथि अर्को व्यक्तिले कसैको हटक खिचोला बिना चोरी वा बदनियत नराखी शान्तिपूर्वक ढंगले लामो समयसम्म भोग कायम राख्दछ भने यस्तो लामो समयको भोगाधिकारबाट भोगकर्ताको स्वामित्वको उदय हुन पनि सक्ने

।

प्रतिकूल भोगाधिकारको लागि त्यस्तो भोग अविच्छिन्न र वास्तविक धनीलाई थाहा भएको हुनुपर्दछ । यस्तो भोग बलपूर्वक वा चोरी गरी वा बदनियतपूर्वक गरेको अवस्था हुनुहुँदैन । प्रतिकूल भोगाधिकारको समयावधि कानूनले तोकेको हुन सक्दछ । भोगाधिकार एउटा तथ्य हो, जुन अविच्छिन्नरूपमा लामो समय शान्तिपूर्वक कायम रही रहँदा स्वामित्व प्राप्त हुने एउटा आधार हुने सम्पत्तिसम्बन्धी विधिशास्त्रीय स्थापित मान्यता रहेको पाइने ।

(प्रकरण नं.७)

पुनरावेदक / प्रतिवादीका तर्फबाट : विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्तात्रय श्री श्यामप्रसाद खरेल, श्री रमन श्रेष्ठ र श्री शम्भु थापा तथा विद्वान् अधिवक्ताद्वय श्री पूर्णचन्द्र राजवंशी र श्री नरहरी आचार्य

प्रत्यर्थी / वादीका तर्फबाट : वरिष्ठ अधिवक्ताद्वय श्री श्रीहरि अर्याल र श्री रामप्रसाद भण्डारी तथा विद्वान् अधिवक्ता श्री बलराम सेढाई

अवलम्बित नजिर :

ने.का.प. २०६९, अंक २, नि.नं.८७७४

सम्बद्ध कानून :

सुरू तहमा फैसला गर्ने:

माननीय न्यायाधीश श्री कृष्णप्रसाद बास्तोला

काठमाडौं जिल्ला अदालत ।

पुनरावेदन तहमा फैसला गर्ने:

मा. न्यायाधीश श्री अली अकवर मिकरानी

माननीय न्यायाधीश श्री जगदीश शर्मा पौडेल

पुनरावेदन अदालत पाटन ।

## फैसला

न्या. विश्वम्भरप्रसाद श्रेष्ठ : न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा १२(१) को खण्ड (क) र (ख) बमोजिम मुद्दा दोहोर्न्याई हेरी पाउन प्रतिवादीको यस अदालतमा निवेदन परी यस अदालतबाट सोही ऐनको दफा १२(१) को खण्ड (क) बमोजिम मुद्दा दोहोर्न्याई हेर्न निस्सा प्रदान भई पेस हुन आएको प्रस्तुत मुद्दाको तथ्य र ठहर यसप्रकार छ :

काठमाडौं जिल्ला साबिकमा भिमसेनगोला पञ्चायत वडा नं. ३ कि.नं. २९० को क्षेत्रफल १-१४-२-० जग्गा हामी फिरादीहरूको संयुक्त हक स्वामित्वको टुलीदत्त आँगन देवताको निजी गुठीको जग्गा भई सोको हामी गुठियार हौं । उक्त जग्गा रैकर परिणत दर्ता गरी गंगाराम श्रेष्ठसमेतलाई बिक्री गरेउपर निजहरूका विरुद्धमा लिखत बदर, गुठी बाहेक गरिपाउँ समेतका छुट्टाछुट्टै मुद्दा दिएकोमा हामीहरूको वादी दाबीबमोजिम लिखत बदर गुठी बाहेक हुने ठहरी काठमाडौं जिल्ला अदालतबाट मिति २०४६।१।९ र पुनरावेदन अदालत पाटनबाट मिति २०५३।३।१० मा फैसला भई उक्त फैसला अन्तिम भई बसेको छ । उक्त फैसलाबमोजिम हामीहरूले दाखिल खारिज रैकर परिणत दर्ता गरी जग्गाधनी पुर्जा पाउन मालपोत कार्यालय, काठमाडौंमा कारवाही चलाएकोमा विवादित जग्गा विपक्षीहरूले एकआपसमा मिलेमतो गरी तहतह हुँदै आफ्नो नाउँमा दर्ता गराएको कुरा २०५४।२।१० मा नक्कल लिँदा थाहा भयो । तसर्थ विपक्षीहरूका बीच लिने दिने सम्बन्धमा भूमि प्रशासन कार्यालय, काठमाडौंबाट खडा भएको र.नं. ६८७ मिति २०३४।५।१९ को लिखत र सो लिखतका आधारमा भिमकुमारीदेवी मलेकुको नाममा भएको दर्तासमेत बदर गरी सो जग्गा हामी फिरादीहरूको नाउँमा निजी गुठी जनाई जग्गाधनी प्रमाण पुर्जासमेत उपलब्ध गराई चलनसमेत चलाई पाउँ भन्नेसमेत बेहोराको फिरादपत्र ।

मुलुकी ऐन, लेनदेन व्यवहारको ४० नं. जग्गा पजनीको १७ नं. बमोजिम आकर्षित हुनेमा उक्त कानूनी व्यवस्थाको आधार लिइएको छैन । वादीले दाबी लिएका कानून प्रस्तुत विवादमा आकर्षित हुँदैनन् । मिति २०३४।५।१९ को राजीनामा लिखत बदर गराउन करिब २० वर्षपछि फिराद परेको छ । तसर्थ हदम्याद नाघी र प्रचलित कानूनबमोजिम दायर हुन नआएको फिराद पत्र खारेज गरिपाउँ भन्नेसमेत बेहोराको प्रतिवादी कृष्णचन्द्रदेवी राणा र लोकभक्त शमशेर ज.ब.रा. को एकै मिलानको छुट्टाछुट्टै प्रतिउत्तपत्र ।

विवादको जग्गा गुठी बिर्ता जग्गा भएको र विपक्षीहरूले अघि मुद्दा लडी जिते पनि हाल कानूनी व्यवस्था परिवर्तन भई अर्थात् बिर्ता उन्मुलन ऐन, २०१६ को तेस्रो संशोधनको दफा १२क ले बिर्ता जग्गा दर्ता गर्ने विशेष व्यवस्था गरी बिर्तावालाहरूले जग्गा रैकर परिणत गर्न पाउने अवस्था नभएकोले संशोधित कानूनले नै विपक्षीको हक समाप्त गरी सकेको हुँदा अ.बं. ८२ नं. आधारमा फिराद खारेज गरिपाउँ । त्यसैगरी लेनदेन व्यवहारको महल वा दान बकसको महलले व्यवस्था गरेअनुरूप फिराद गर्नुपर्नेमा गुठीको ३, ४ र १६ नं. अन्तर्गत दिएको फिराद हदम्यादको आधारमा खारेजभागी छ । बिर्ता उन्मुलन ऐन, २०१६ को संशोधित कानूनी व्यवस्थाअनुसार विपक्षीहरूले आफ्नो हक कायम

गराई राख्न नसकेको र मसमेतका व्यक्तिले आफ्नो दाताको निर्वाध भोगचलन गरी आएको कहींकतैबाट रोक्का नभएको र प्रचलित कानूनको व्यवस्थाले हक हस्तान्तरण गरी लिनदिन कुनै बाधा अवरोध नगरेको जग्गा पारित गरी लिई कानूनबमोजिम घर बनाई बसोबास गरी आएको छु । मैले भोग गरी आएको वर्षौंपछि दिएको फिराद दाबी नपुग्ने ठहर्‍याई पाउँ भन्नेसमेतको प्रतिवादी भिमकुमारीदेवी मलेकुको प्रतिउत्तरपत्र ।

वादी दाबीबमोजिम र.नं. ६८७ मिति २०३४।५।१९ को प्रतिवादीहरूबीच भएको राजीनामा लिखत र सोको आधारमा भएको दर्तासमेत वादी दाबीबमोजिम बदर भई निजी गुठीमा दर्तासमेत हुने ठहर्छ भन्नेसमेतको काठमाडौं जिल्ला अदालतको मिति २०६१।१२।१८ को फैसला ।

उक्त फैसलामा चित्त बुझेन । विवादित साबिक कि.नं. २९० को जग्गा बिर्ता जग्गा नभई रैकर जग्गा भई मेरा दाताहरूका नाउँमा दर्ता हक भोगमा रहेको जग्गा मिति २०३४।५।१९ मा राजीनामा लिखतबमोजिम मेरो हक भएको जग्गा हो । २०४५ सालमा सर्वे नाप जाँच हुँदाका अवस्थामा समेत निजी गुठी भनी जनिएको छैन । २०३७ र २०४२ सालमा नक्सा पास गर्दा र घर निर्माण गर्दासमेत वादीहरूको कुनै उजुरी परेको छैन । निषेधाज्ञा मुद्दाबाटै कि.नं. २८८, २८९ र २९० का जग्गाहरू हक हस्तान्तरण भएको र घर निर्माण भएको कुरा २०३७ सालमा नै थाहा भएको तथ्यलाई लुकाई २०५४ सालमा नक्कल लिई थाहा भएको भन्ने झुट्टा हो । फैसलाले २०२७।१०।४ को भूमि प्रशासन कार्यालयको पर्चालाई बदर गरेको छैन । अतः आजै पेस भएको निर्णय दर्ता बदर मुद्दाको पुनरावेदनपत्रमा लिएको जिकिरसमेतलाई प्रमाण लगाई वादी दाबी नपुग्ने ठहर्‍याई इन्साफ पाउँ भन्नेसमेत बेहोराको प्रतिवादी भिमकुमारीदेवी मलेकुका हकमा मदनगोपाल मलेकुले पुनरावेदन अदालत पाटनमा दिएको पुनरावेदनपत्र ।

यसमा दे.पु.नं. १६८०/३१५८ को लिखत दर्ता बदर मुद्दामा आजै प्रत्यर्थी झिकाउने आदेश भएकोले प्रस्तुत मुद्दामा समेत छलफलका लागि प्रत्यर्थी झिकाई नियमानुसार पेस गर्नु भन्नेसमेत बेहोराको पुनरावेदन अदालत पाटनको मिति २०६३।१०।२५ को आदेश ।

काठमाडौं जिल्ला अदालतको मिति २०६१।१२।१८ को फैसला मिलेको देखिँदा सदर हुने ठहर्छ भन्नेसमेतको पुनरावेदन अदालत पाटनको मिति २०६४।३।५ को फैसला ।

उक्त फैसलामा न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा १२(१) को खण्ड १२(क) र (ख) को त्रुटि भयो । वादीले फिराद गर्दाको अवस्थामा मेरो दाताले लिएको लिखतउपर लिखत बदरमा नालेस गरी दाताको लिखत बदर गराएको भन्ने उल्लेख गर्नसकेको अवस्था छैन । दाताको लिखत नै बदर नभएको अवस्थामा मैले राजीनामा खरिद गरेको मिति २०३४।५।१९ को लिखत बदर हुन सक्दैन । गुठी बिर्ता जग्गा रैकरमा परिणत नगराएकोमा विपक्षी वादीका नाममा सो जग्गा दर्ता नै हुन नसक्ने अवस्था रहेकोले विपक्षीलाई विवादित जग्गामा दाबी गर्ने हक नै रहेको छैन । विधिवत् नापी दर्ता भएको र सो दर्ता स्रेस्ता खडा भएको मितिले हदम्यादभित्रै नालेस गरी बदर गराउन सक्नु पर्नेमा सो गराउन नसकेको कारणले पनि ने.का.प.२०४३ अंक १२ नि.नं. २९२३ मा प्रतिपादित सिद्धान्तको प्रतिकूल फैसला बदर भागी छ ।

मुलुकी ऐन जग्गा मिच्नेको १८ नं., जग्गा पजनीको १७ नं. र लेनदेन व्यवहारको ४० नं. बमोजिम २ वर्षभित्र नालेस नपरेकोबाट पनि हदम्यादको आधारमा फिराद खारेज भागी छ। विपक्षीले २०३७ सालमा दिएको निषेधाज्ञा मुद्दाबाट जग्गा खरिद गरी लिएको र घर बनाई सकेको कुरा थाहा पाएकोमा बीसौं वर्षपछि दिएको फिराद दाबी हदम्यादविहीन छ। लगाउको घर पर्खाल भत्काई पाउँ मुद्दामा हदम्यादको अभावमा फिराद खारेज हुने फैसला भएको छ। यस अर्थमा विवादको जग्गामा भएको घरउपर विपक्षीको हक नलाग्ने प्रस्ट छ। विवादित जग्गामा भोग तिरो निवेदक प्रतिवादीको भएको तथ्यमा विवाद छैन। २०३४ सालमा मैले जग्गा खरिद गरी लिँदा जग्गा रोक्का थिएन। दाता लोकभक्त राणासमेतले प्राप्त गरेको लिखत हालसम्म बदर भएको छैन। सो लिखत कायमै रहेको र मैले जग्गा खरिद गर्दाको अवस्थामा कुनै रोक्का पनि नरहेको तत्काल कानूनतः खरिद गरी लिन पाउने जग्गा खरिद गरी लिएको र हाल बिसौं वर्षपछि आएर परेको फिराद दाबीको आधारमा लिखत बदर हुन सक्दैन। अतः मुद्दा दोहोर्न्याई हेरी वादी दाबी नपुग्ने ठहर गरी इन्साफ पाउँ भन्नेसमेत बेहोराको प्रतिवादी भीमकुमारीदेवी मलेकुको संरक्षक मदनगोपाल मलेकुको यस अदालतमा परेको निवेदनपत्र।

यसमा यसै लगाउको नि.नं. ५५५ को लिखत दर्ता बदर मुद्दामा निस्सा प्रदान हुने गरी आदेश भएको हुँदा प्रस्तुत मुद्दामा पनि सो मुद्दासँग अन्तरप्रभावी भएकोले सोही आधार कारणबाट न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा १२(१)(क) अनुसार दोहोर्न्याई हेर्ने निस्सा प्रदान गरिएको छ भन्नेसमेत बेहोराको मिति २०६७।०१।३१ को यस अदालतको आदेश।

विवादको साबिक कि.नं. २८८, २८९ र २९० का जग्गा टुलिदत्त आगन देवताका निजी गुठीका जग्गा भई अदालतको अन्तिम फैसलाबाट उक्त जग्गाको साबिक दर्ता सुरूको राजीनामा लिखतसमेत अन्तिम भएर बसेको अवस्थामा तत्सम्बन्धमा अन्यथा पुष्टि गर्न नसकी केवल काल्पनिक कथावस्तुको भरमा मात्र पर्न आएको विपक्षीहरूको निवेदनको आधारमा पुनरावेदन अदालतको फैसला बदर गर्नुपर्ने अवस्था नहुँदा उक्त फैसला यथावत कायम गरी न्याय पाउँ भन्नेसमेतको प्रत्यर्थी शान्तलाल श्रेष्ठसमेतको संयुक्त लिखित प्रतिवाद।

यस अदालतको मिति २०७२।३।७ को आदेशानुसार माग भएको पुनरावेदन अदालत पाटनबाट यिनै पक्ष विपक्षहरूबीच चलेको घर भत्काई पाउँ मुद्दामा मिति २०६४।३।५ मा भएको फैसलासहितको मिसिल फेला पार्न नसकेको भन्नेसमेत बेहोराको काठमाडौं जिल्ला अदालतको मिति २०७३।६।४ को पत्र।

यसै लगाउका ०६६-CI-१०३४, ०६६-CI-१०३५, ०६६-CI-१०३७, ०६६-CI-१०३८, ०६६-CI-१०३९, ०६६-CI-१०४०, ०६६-CI-१०४१ र ०६६-CI-१०४२ का लिखत बदर र निर्णय दर्ता बदर मुद्दाका मिसिलहरू साथै पेस भएका रहेछन्।

नियमबमोजिम पेसी सूचीमा चढी पेस हुन आएको प्रस्तुत मुद्दा र प्रस्तुत मुद्दासँग अन्तरप्रभावी भई लगाउका रही एकसाथ पेस हुन आएका ०६६-CI-१०३४, ०६६-CI-१०३५, ०६६-CI-१०३७, ०६६-CI-२०३८, ०६६-CI-१०३९, ०६६-CI-१०४०, ०६६-CI-१०४१ र १०४२ मुद्दासमेत अध्ययन गरी पुनरावेदक मुनु श्रेष्ठ, हरिनारायण प्रसाद रौनियार र शोभा जोशीका तर्फबाट उपस्थित विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्ताद्वय श्री श्यामप्रसाद खरेल र श्री रमन श्रेष्ठले पुनरावेदक मदनगोपाल मलेकुको तर्फबाट उपस्थित विद्वान् वरिष्ठ अधिवक्ता श्री शम्भु थापा र विद्वान् अधिवक्ता श्री पूर्णचन्द्र राजवंशीले र पुनरावेदक मिरा कार्कीको तर्फबाट उपस्थित विद्वान् अधिवक्ता श्री नरहरी आचार्यले विवादित जग्गा वादीहरूको निर्विवाद हकको जग्गा नभएकोले फिराद गर्ने हकद्वैया नै छैन। कि.नं. २८८, २८९ र २९० का जग्गा मिति २०३४।५।१९ को राजीनामाबाट लिई घर बनाई निरन्तर भोगचलन गरी आएको अवस्था छ। घर भत्काई पाउँ मुद्दामा हदम्यादको अभावमा फिराद खारेज हुने ठहरी भएको फैसला पुनरावेदन अदालतबाट समेत सदर भई अन्तिम भइसकेको छ। प्रत्यर्थी गोविन्दमान श्रेष्ठले तत्कालीन बागमती अञ्चल अदालतमा दिएको निषेधाज्ञा मुद्दामा विपक्षीले घर बनाई सकेको देखिएको र निजले राजीनामा गराई लिएको प्रमाण कागजबाट देखिँदा निवेदकको निर्विवाद हकसमेत नरहेकोले निषेधाज्ञाको आदेश जारी गर्नुपर्ने देखिएन भनी निवेदन खारेज हुने ठहर्न्याई मिति २०३७।४।२९ मा आदेश भई सो आदेश तत्कालीन मध्यमाञ्चल क्षेत्रीय अदालतबाट मिति २०३७।१०।२१ मा सदर भई अन्तिम भई बसेको छ। यस अवस्थामा पुनरावेदकको हक भोग रहेको र निजहरूको घरसमेत निर्माण भइसकेको तथ्य प्रत्यर्थीहरूलाई उसै बखत थाहा जानकारी भएकोमा बिसौ वर्षपछि दायर भएको फिराद हदम्यादविहीन छ। २०३७ सालमा तत्कालीन काठमाडौं नगर पञ्चायतबाट नक्सा पास गरी घर बनाएको र २०४५ सालमा नयाँ नापी हुँदा विवादित जग्गामा पुनरावेदकको दर्ता सेस्ता खडातर्फ कुनै च्यालेन्ज छैन। तसर्थ पुनरावेदन अदालतको फैसला उल्टी गरी हकद्वैया र हदम्यादविहीन फिराद खारेज गरिपाउँ भनी बहस गर्नुभयो।

प्रत्यर्थी वादीहरूको तर्फबाट उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ताद्वय श्रीहरि अर्याल र रामप्रसाद भण्डारीसमेतले तथा विद्वान् अधिवक्ता श्री बलराम सेढाईले गुठी बेहक मुद्दामा गंगारामका दाता सूर्यलाल श्रेष्ठलाई गुठी बेहक गरी दर्ता बदर मुद्दाबाट निज सूर्यलालले गराएको दर्तासमेत बदर हुने ठहरी काठमाडौं जिल्ला अदालतबाट मिति २०४६।९।९ मा फैसला भएको छ। सो फैसला सदर हुने ठहरी पुनरावेदन अदालतबाट मिति २०५३।३।१० मा फैसला भएको र यस अदालतबाट मिति २०५५।७।११ मा निस्सा नहुने आदेशसमेत भई अन्तिम भई बसेको छ। यसरी अन्तिम भई बसेका फैसलाका आधारमा वादी दाबीअनुसार लिखत र सो लिखतका आधारमा भएको दर्ता बदर भई निजी गुठीमा दर्ता हुने ठहर्न्याएको पुनरावेदन अदालतको फैसला मनासिब छ। एकपटक अन्तिम भएर रहेको फैसला बदर नभएसम्म कार्यान्वयनयोग्य हुन्छ। निषेधाज्ञा मुद्दा खारेज हुने ठहरेकै आधारमा लिखत बदर नहुने भन्ने हुँदैन। तसर्थ पुनरावेदन अदालतको फैसला सदर हुनुपर्दछ भनी बहस गर्नुभयो।

यसमा साबिकमा २९० को क्षेत्रफल १-१४-२-० जग्गा हामी फिरादीहरूको संयुक्त हक स्वामित्वको टुलीदत्त आँगन देवताको निजी गुठीको जग्गा भई सोको हामी गुठियार हौं। उक्त जग्गा रैकर परिणत दर्ता गरी गंगाराम श्रेष्ठसमेतलाई बिक्री गरेउपर निजहरूका विरुद्धमा लिखत बदर, गुठी बाहेक गरिपाउँ समेतका छुट्टाछुट्टै मुद्दा दिएकोमा हामीहरूको

वादी दाबीबमोजिम लिखत बदर गुठीबाहेक हुने ठहरी काठमाडौं जिल्ला अदालतबाट मिति २०४६।१।१९ र पुनरावेदन अदालत पाटनबाट मिति २०५३।३।१० मा फैसला भई उक्त फैसला अन्तिम भई बसेको छ । उक्त फैसलाबमोजिम हामीहरूले दाखिल खारिज रैकर परिणत दर्ता गरी जग्गाधनी पुर्जा पाउन मालपोत कार्यालय, काठमाडौंमा कारवाही चलाएकोमा विवादित जग्गा विपक्षीहरूले एकआपसमा मिलेमतो गरी तहतह हुँदै आफ्नो नाउँमा दर्ता गराएको कुरा मिति २०५४।२।१० मा नक्कल लिँदा थाहा भएकोले विपक्षीहरूका बीच लिने दिने सम्बन्धमा भूमि प्रशासन कार्यालय काठमाडौंबाट खडा भएको र.नं. ६८७ मिति २०३४।५।१९ को लिखत र सो लिखतका आधारमा भिमकुमारीदेवी मलेकुको नाममा भएको दर्तासमेत बदर गरी सो जग्गा हामी फिरादीहरूको नाउँमा निजी गुठी जनाई जग्गाधनी प्रमाण पुर्जासमेत उपलब्ध गराई चलनसमेत चलाई पाउँ भन्ने मुख्य फिराद दाबी देखियो । साबिक कि.नं. २९० को जग्गा मिति २०३४।५।१९ को राजीनामाबाट लिइ पाई घर बनाई निरन्तर भोगचलन गरी आएको हुँदा हाल आएर विपक्षीहरूलाई फिराद गर्ने हदम्याद र हकदैयासमेत छैन भन्नेसमेतको प्रतिउत्तर बेहोरा रहेछ ।

उपर्युक्तानुसारको पक्ष विपक्ष भई चलेको प्रस्तुत मुद्दामा काठमाडौं जिल्ला अदालतबाट वादी दाबीबमोजिम लिखत बदर भई निजी गुठीमा दर्ता हुने ठहर्न्याई फैसला भएको पाइयो । उक्त फैसला सदर हुने ठहर्न्याई पुनरावेदन अदालत पाटनबाट फैसला भएको देखियो । हकदैया, हदम्यादसमेतको अभाव हुँदाहुँदै वादी दाबी पुग्ने ठहर्न्याई गरेको पुनरावेदन अदालतको फैसला न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा १२(१) को खण्ड (क) र (ख) बमोजिम दोहोर्न्याई हेरिपाउँ भनी प्रतिवादीको यस अदालतमा निवेदन परेको रहेछ ।

यस अदालतबाट प्रतिवादी भिमकुमारी मलेकुले मिति २०३४।५।१९ मा राजीनामा लिखतबाट विवादित जग्गा प्राप्त गरी सो जग्गामा घर बनाएउपर यिनै वादीले घर भत्काई पाउँ भनी दिएको दाबी हदम्यादको अभावमा खारेज हुने ठहरी पुनरावेदन अदालतबाट प्रस्तुत मुद्दासँगै मिति २०६४।३।५ मा भएको फैसला अन्तिम भई बसेको र यी प्रतिवादीसमेतले यो यसरी धर्मलोप गरेको भन्ने पनि वादीले स्पष्ट उल्लेख गर्न नसकेको अवस्थामा गुठीको १६ नं. ले निर्धारित गरेको दुई वर्षको हदम्यादभित्र प्रस्तुत फिराद नपरेको देखिँदा खारेज गर्नुपर्नेमा नगरी लिखत बदर गर्ने ठहर्न्याएको पुनरावेदन अदालतको फैसलामा गुठीको १६ नं. समेतको कानूनी त्रुटि विद्यमान रहेको भन्ने आधारमा न्याय प्रशासन ऐन, २०४८ को दफा १२(१) (क) अनुसार दोहोर्न्याई हेर्ने निस्सा प्रदान गरिएको देखियो ।

यसप्रकारको तथ्य रहेको प्रस्तुत मुद्दामा पुनरावेदन अदालतबाट भएको फैसला, प्रतिवादीको पुनरावेदन जिकिर र यस अदालतबाट निस्सा प्रदान हुँदा लिइएका आधारहरूलाई मध्यनजर राख्दा निम्न प्रश्नमा केन्द्रित रही निर्णय दिनुपर्ने देखिन आयो ।

१. प्रत्यर्थी वादीहरूको फिरादपत्र हदम्यादभित्र परेको छ, छैन ?

२. पुनरावेदन अदालतको फैसला मिलेको छ, छैन ? प्रतिवादीको पुनरावेदन जिकिर पुग्नुसक्ने हो, होइन ?

२. प्रथम प्रश्नतर्फ विचार गर्दा, प्रत्यर्थी वादीले काठमाडौं जिल्ला अदालतको मिति २०४६।१।९ को फैसला र सो फैसलालाई सदर गर्ने गरी पुनरावेदन अदालत पाटनबाट मिति २०५३।३।१० को फैसलाबमोजिम विवादित जग्गाको गुठियार निवेदकहरू रहेकोले बिर्ता उन्मुलन ऐन, २०१६ को दफा १२(क) को प्रतिबन्धात्मक वाक्यांशमा भएको व्यवस्थाअनुसार साबिक लगतबाट हामी निवेदकहरूका नाउँमा रैकर परिणत दर्ता नामसारी दाखिल खारेजसमेत गरी निजी गुठी जनाई जग्गाधनी प्रमाण पुर्जा उपलब्ध गराई पाउँ भनी मालपोत कार्यालय, काठमाडौं मिति २०५३।६।६ मा निवेदन दिएको देखिन्छ। सोही निवेदनको कारवाहीको क्रममा विवादित जग्गाहरू पुनरावेदकको नाउँमा तहतह हुँदै हक हस्तान्तरण भई गइसकेको कुरा मालपोत कार्यालयबाट थाहा जानकारी पाएको भनी मिति २०५४।२।२८ प्रत्यर्थी काठमाडौं जिल्ला अदालतमा फिराद लिई प्रवेश गरेको देखिन्छ।

३. यिनै प्रत्यर्थी गोविन्दमान श्रेष्ठले पुनरावेदकका दाता सरल गौचनका उपर निजी गुठीको जग्गामा घर बनाउने आशंकाको विद्यमानता भएकोले रोकिपाउँ भनी तत्कालीन बागमती अञ्चल अदालतमा मिति २०३७।१।११ मा निषेधाज्ञाको निवेदन दिएको देखिन्छ। उक्त निवेदनमा विपक्षी सरल गौचनले पेस गरेको लिखित जवाफमा क्रि.नं. २८८ र २८९ को जग्गा रू.४५,०००।- मा लोकभक्त शमशेर ज.ब.रा. समेतसँगबाट राजीनामा पारित गरी लिई पक्की घर ढलान गरी बनाई सकेकी छु भनी लिखित जवाफ पेस गरेको देखिन्छ। यसरी पक्ष विपक्ष भई चलेको उक्त निषेधाज्ञाको मुद्दामा विवादित जग्गा विपक्षीले राजीनामा लिएको देखिएकोले निवेदकको जग्गाको स्वामित्वमा निर्विवाद हक नदेखिएको भनी तत्कालीन बागमती अञ्चल अदालतबाट निवेदन खारेज हुने ठहर्‍याई मिति २०३७।४।२९ मा भएको आदेश तत्कालीन मध्यमाञ्चल क्षेत्रीय अदालतबाट सदर हुने ठहरी मिति २०३७।१०।२८ मा फैसला भएको देखियो। यसप्रकार यिनै पक्ष विपक्ष भई चलेको उल्लिखित निषेधाज्ञा मुद्दाको तथ्य र फैसलासमेतबाट विवादित जग्गा पुनरावेदकले २०३४ सालमा राजीनामा गरी लिई २०३७ सालमा घरसमेत निर्माण गरेको तथ्य प्रत्यर्थीहरूलाई २०३७ सालमा नै थाहा जानकारी भएको देखिन आउँछ।

४. विवादित जग्गाहरूमा पुनरावेदक सरल गौचनले मिति २०३६।१२।२० मा, भीमकुमारीदेवी मलेकुले मिति २०३७।२।१ मा र शोमा जोशीले मिति २०४५।३।२१ मा तत्कालीन काठमाडौं नगर पञ्चायतबाट नक्सा पासको प्रमाणपत्र प्राप्त गरी घर निर्माण गरेको काठमाडौं महानगरपालिकाबाट प्राप्त नक्सा पाससम्बन्धी फायलबाट देखिन आउँछ। यसरी प्रचलित कानूनको अधीनमा रही आफूहरूले राजीनामाबाट खरिद गरी हक हुन आएको जग्गामा पुनरावेदकहरूले विधिवत् घर निर्माण गरी निरन्तर भोगचलन गरी आएको तथ्य मिसिलको तथ्य प्रमाणबाट देखिन्छ।

५. पुनरावेदकहरूले बनाएको घर पर्खाल भत्काई चलनसमेत चलाई पाउँ भनी यिनै प्रत्यर्थीहरूले काठमाडौं जिल्ला अदालतमा दायर गरेको २०६१ सालको दे.नं. ६५/६५०० समेतका मुद्दामा घर बनाउनेको ११ नं. को हदम्याद नघाई र्न आएको फिराद खारेज हुने ठहर्‍याई काठमाडौं जिल्ला अदालतबाट मिति २०६१।१२।१८ मा फैसला भएको देखिन्छ। सो फैसलालाई पुनरावेदन अदालत पाटनको मिति २०६४।३।५ को फैसलाले सदर भई उक्त घर भत्काई चलन चलाई



पाउँ मुद्दाका फैसलाहरू अन्तिम भई बसेको अवस्था छ । यसरी विवादित जग्गामा पुनरावेदकहरूले बनाएका घर पर्खालहरू पुनरावेदककै कायम भएको तथ्य एकातर्फ छ भने प्रस्तुत मुद्दाहरूमा वादी दाबी पुग्ने ठहर गरी इन्साफ हुँदा पुनरावेदकहरूको उक्त जग्गामा स्वामित्व स्थापित हुन नसकी जग्गाको उपयोग गर्ने, धितो राख्ने, हक हस्तान्तरण गर्न पाउने लगायतका सम्पत्तिसम्बन्धी अधिकारमा प्रतिकूल असर पर्न जाने देखिन्छ ।

६. प्रस्तुत मुद्दा लगाउका उल्लिखित मुद्दाहरूमा विवादित साबिकका कि.नं. २८८, २८९ र २९० का जग्गाको हकको स्रोत मिति २०३४।५।१९ को राजीनामाको लिखत भन्ने देखिन्छ । सो लिखतअनुसार पुनरावेदकहरूले विवादित जग्गामा निरन्तररूपमा भोगचलन गर्दै विभिन्न मितिमा नक्सा पास गरी घर पर्खाल बनाउने, अंशबन्डा गरी हक हस्तान्तरण गर्नेसमेतका कार्य गर्नेसमेतका सम्पत्तिसम्बन्धी हकको उपयोग र प्रचलन गरी आएको देखिन्छ । सामान्यतया सम्पत्तिमाथि वैध स्वामित्ववालाले भोग गरिरहेको हुन्छ भनी अनुमान गर्नुपर्ने हुन्छ । प्रस्तुत विवादित जग्गाहरूमा पनि पुनरावेदकहरूले विधिवत् रूपमा राजीनामाबाट जग्गा खरिद गरी भोगचलन, घर निर्माण र हक हस्तान्तरणसमेतका कामकारवाही गरेको देखिन्छ । कथमकदाचित पुनरावेदकको स्वामित्व प्राप्त गर्ने हकको स्रोत उल्लिखित राजीनामा वैधानिक नभएको वा प्रचलित कानूनले राजीनामा गरी लिन नपाउने जग्गा राजीनामा गरी लिएको अवस्थाको विद्यमानता भएमा प्रत्यर्थीहरूले सो राजीनामा बदर गराउन र पुनरावेदकलाई जग्गाको भोगबाट अलग गर्न प्रचलित कानूनले निर्दिष्ट गरेको हदम्यादभित्र उपचार खोज्नु पर्दछ । पुनरावेदकहरूले मिति २०३४।५।१९ को राजीनामाबाट विवादित जग्गामा हक प्राप्त गरी घरसमेत निर्माण गरी निरन्तर भोगचलन गरी आएको तथ्य प्रत्यर्थीहरूलाई २०३७ सालको निषेधाज्ञा मुद्दाबाट थाहा जानकारी हुँदाहुँदै २०५४ सालसम्म कुनै उपचार नखोजी चुप लागी बसेको देखिन्छ ।

७. वस्तुतः सम्पत्तिमाथिको भोग तथ्य र स्वामित्व अधिकार हो । कसैको सम्पत्तिमाथि अर्को व्यक्तिले कसैको हटक खिचोला बिना चोरी वा बदनियत नराखी शान्तिपूर्वक ढंगले लामो समयसम्म भोग कायम राख्दछ भने यस्तो लामो समयको भोगाधिकारबाट भोगकर्ताको स्वामित्वको उदय हुन पनि सक्दछ । यसप्रकारको अवस्थालाई प्रतिकूल भोगाधिकार (Adverse Possession) भनिन्छ । प्रतिकूल भोगाधिकारको लागि त्यस्तो भोग अविच्छिन्न र वास्तविक धनीलाई थाहा भएको हुनुपर्दछ । यस्तो भोग बलपूर्वक वा चोरी गरी वा बदनियतपूर्वक गरेको अवस्था हुनुहुँदैन । प्रतिकूल भोगाधिकारको समयावधि कानूनले तोकेको हुन सक्दछ । भोगाधिकार एउटा तथ्य हो, जुन अविच्छिन्नरूपमा लामो समय शान्तिपूर्वक कायम रही रहँदा स्वामित्व प्राप्त हुने एउटा आधार हुने सम्पत्तिसम्बन्धी विधिशास्त्रीय स्थापित मान्यता रहेको पाइन्छ ।

८. नेपालको प्रचलित कानूनले प्रतिकूल भोगाधिकारसम्बन्धी व्यवस्था गरेको नपाइए तापनि ने.का.प २०६९, अंक २, नि.नं. ८७७४ मा प्रतिकूल भोगाधिकार सम्बन्धमा सिद्धान्त प्रतिपादन भएको पाइन्छ । जसअनुसार "कसैले कुनै सम्पत्ति आफ्नो भन्ने हैसियतमा निरन्तररूपमा भोग गरिरहेको हुन्छ र त्यसउपर वैध स्वामित्ववालाले थाहा पाएर पनि त्यस्तो भोगलाई मौन सम्मति प्रदान गर्दछ भने त्यसबाट भोगकर्ताको भोगाधिकार सिर्जना हुनसक्ने । बलपूर्वक, चोरी क्रिया,

अनुरोध वा विशेष आग्रहको अभावमा अर्काको जग्गामा दीर्घ भोग नै वास्तविक प्रतिकूल भोग (Adverse Possession) को स्थापित आधार हो भनी मान्न सकिन्छ । प्रतिकूल भोग स्थापित गर्न भोगको अटुट निरन्तरता परम आवश्यक तत्त्व मानिने" भनी बोलिएको पाइन्छ ।

९. विवेचित तथ्य, विधिशास्त्रीय अवधारणा र प्रचलित कानूनले गरेको व्यवस्थाको रोहमा प्रस्तुत विवादलाई हेर्दा प्रत्यर्थी वादीले मुलुकी ऐन गुठीको १६ नं. ले गरेको हदम्यादका आधारमा फिराद गरेको देखिन्छ । उक्त नम्बरले निर्धारित गरेको हदम्यादभित्र फिराद नपरेको भन्ने आधारमा यस अदालतबाट मुद्दा दोहोर्‍याई हेर्ने निस्सा प्रदान भएको पाइन्छ । उक्त १६ नं. मा “थो महलमा अन्यत्र हद लेखिएको कुरामा र धर्म लोप गरेको वा राख्न नहुने गुठी राखेकोबाहेक अरू कुरामा भए गरेका मितिले दुई वर्षभित्र नालिस नदिए लाग्न सक्दैन ।” भन्ने हदम्यादसम्बन्धी कानूनको व्यवस्था गरेको पाइन्छ । वादीले मिति २०५४।२।१० मा नक्कल लिई थाहा पाएको भनी मिति २०५४।२।२८ मा मात्र फिराद परेको छ । जबकि २०३७ सालमा नै दिएको निषेधाज्ञा मुद्दाको तथ्य र फैसलाबाट पुनरावेदकहरूले विवादित जग्गा राजीनामा गरी घरसमेत निर्माण देखिएको कुरा माथि विवेचना भइसकेको छ ।

१०. यसरी प्रचलित कानूनले निर्धारण गरेको समयवधिभित्र उपचार खोज्न चासो र चिन्ता नलिई प्रत्यर्थी वादी लामो समयको अन्तरालमा उपचार खोज्न आएको देखिन्छ । अर्कोतर्फ पुनरावेदकहरूले नक्सा पास गरी घरसमेत निर्माण गरी अविच्छिन्नरूपमा प्रत्यर्थीहरूको अवरोधविना भोगचलन गरी आएको देखिन्छ । उक्त जग्गामा बनेका घर पुनरावेदकका हुने ठहर भएका फैसलाहरू अन्तिम भई बसेको अवस्था छ । तर विवादित जग्गामा बनेका घरले चर्चेको जग्गाको लिखत बदर हुने ठहरी पुनरावेदन अदालतबाट फैसला भएको देखिन्छ । सम्पत्तिको प्रयोग र उपभोगमा सम्पत्तिसम्बन्धी हकको व्यवहारसम्मत ढंगबाट व्याख्या गरी न्यायोचित निकास निकाल्नु पर्ने हुन्छ । पुनरावेदकहरूले बनाएका घरतर्फ प्रत्यर्थीहरूले स्वीकार गरी बसेको देखिन्छ । सोही घरले चर्चेको जग्गाको लिखत बदर गरी दिँदा नेपालको संविधानको धारा २५ ले गरेको सम्पत्तिको आर्जन गर्ने, बेचबिखन गर्ने, व्यावसायिक लाभ प्राप्त गर्ने र सम्पत्तिको अन्य कारोबार गर्ने हकमा सदैव बाधा अड्चन पर्न जान्छ । यसप्रकारको अवस्था सिर्जना हुन दिनु र व्यक्तिका सम्पत्तिसम्बन्धी व्यवहारलाई अल्झाई जकडाई राख्नु न्याय, विवेक र औचित्यपूर्ण हुँदैन । न्यायको उद्देश्य प्राप्त हुन पनि सक्दैन ।

११. तसर्थ प्रत्यर्थीहरूले दायर गरेका यसै लगाउका घर भत्काई पाउँ मुद्दाहरूमा हदम्यादको आधारमा खारेज हुने ठहरी अन्तिम फैसला भएको देखिएकोले सोही जग्गाको लिखत बदर हुने ठहर्‍याएको पुनरावेदन अदालत पाटनको मिति २०६४।३।५ को फैसला मिलेको नदेखिँदा उल्टी भई वादीको फिराद हदम्यादको अभावमा खारेज हुने ठहर्छ । अरूमा तपसिलबमोजिम गर्नु ।

तपसिल

फिराद खारेज हुने ठहरेकोले सुरू जिल्ला अदालतको मिति २०६१।१२।१८ को तपसिल खण्डको देहाए दफा १ मा सम्बन्धित कार्यालयलाई जनाउ दिनु भनी र देहाए दफा २ मा प्रतिवादीबाट वादीलाई कोर्ट फी भराई दिनु भनी राखेको लगत कायम नरहने हुँदा सो लगत कट्टा गरी दिनु भनी काठमाडौं जिल्ला अदालतमा लेखि पठाइ दिनु -----१

प्रस्तुत मुद्दाको दायरी लगत कट्टा गरी मिसिल नियमानुसार बुझाई दिनु -----२

उक्त रायमा सहमत छु ।

न्या. केदारप्रसाद चालिसे

इजलास अधिकृत: आनन्दराज पन्त

इति संवत् २०७४ साल कार्तिक १९ गते रोज १ 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 नजिरहरू

■ 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: # १३१७ - हालैदेखिको बक्सपत्र 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: # १२७३ - 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: # १२७४ - 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: # १३१९ - 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