

अचल सम्पत्ति सम्बन्धि करार, ने.का.प.
२०७७, अंक: ८, नि.नं. १०५४८, सात सदस्यीय
बृहद् पूर्ण इजलाशबाट भएको फैसला: एक
सिंहावलोकन

Megha Raj Pokharel

Member, Supreme Court Bar Association of Nepal

Citation

- ▶ तुलारत्न बज्राचार्य विरूद्ध तारा श्रेष्ठ पात्रवंश, मुद्दा: करार बमोजिमको दायित्व पुरा गराईपाँउ, नै.का.प. २०७७, अंक: ८, नि.नं. १०५४८
- ▶ सर्वोच्च अदालत, बृहत् पूर्ण इजलास
 - ▶ स. प्रधान न्यायाधीश श्री चोलेन्द्र शम्शेर ज.ब.रा.
 - ▶ माननीय न्यायाधीश श्री दीपककुमार कार्की
 - ▶ माननीय न्यायाधीश श्री मीरा खडका
 - ▶ माननीय न्यायाधीश श्री हरिकृष्ण कार्की (author)
 - ▶ माननीय न्यायाधीश श्री ईश्वरप्रसाद खतिवडा (dissenting opinion)
 - ▶ माननीय न्यायाधीश श्री प्रकाशमान सिंह राउत
 - ▶ माननीय न्यायाधीश श्री तेजबहादुर के.सी.
- ▶ फैसला मिति : २०७६।३।२९

प्रस्तुतिकरणको सामान्य संरचना

पहिलो भाग- फैसला खण्ड

१. तथ्य

२. समाधान गरिएका प्रश्नहरू

३. स्थापित सिद्धान्त

४. मा. ईश्वर खतिवडाको पृथक राय

५. प्रभावित नजिर/फैसलाहरू

प्रस्तुतिकरणको सामान्य संरचना...

दोश्रो भाग -विवेचना खण्ड:

The Judgement is measured on the following standards:

१. Freedom Of Contract
२. Agreement to Sell and Sale Deed
३. Non/Registrability: Nepal, India and England
४. Why Registration (Rational)?
५. तिर्थ राजकुमारी राणा, निर्णय नं. ४४४७, ने.का.प. २०४९ (क) अङ्क १ vs तुलारत्न बज्राचार्य विरूद्ध तारा श्रेष्ठ पात्रवंश, ने.का.प. २०७७, अंक: ८, नि.नं. १०५४८ ।
६. Conclusion



पहिलो भाग: फैसला खण्ड

१. तथ्य
२. समाधान गरिएका प्रश्नहरू
३. स्थापित सिद्धान्त
४. मा. ईश्वर खतिवडाको पृथक राय
६. प्रभावित नजिर/फैसलाहरू

१. तथ्य

- ▶ हामी विचको अंश भाग छुट्याइ आफ्नो भागमा पर्न आउने क्षेत्रफल ०-३-० जग्गा प्रतिआन रु. १०,५०,०००।- मा १० महिना भित्र पास गरिदिन्छु भनी मिति २०५७।५।२१ मा रु ३,००,०००।- वैना लिइ करार गरेको र मिति २०५८।५।२१ मा भाग छुट्टिई कि.नं. ७९८ को ०-३-० जग्गा र घरको जग्गाधनी प्रमाणपूर्जा प्राप्त भएकोले बाँकी रकम वुझी घरजग्गा पास गरिदिनोस् भन्दा नगरिदिएकोले बुझ्न वाँकी रकम अदालतमा दाखिला गर्न ल्याएको छु ।
- ▶ अदालतबाटै निजलाई सो रकम बुझाई घर जग्गा मेरो नाउँमा रजिष्ट्रेशन पास गराई करार ऐन, २०५६ को दफा ८७ वमोजिम यथावत पालना गराई पाउँ । सो पारित गरी लिन सक्ने अवस्था नभएमा बैनाको रकम ३ लाख र अन्य रकम समेत गरी ६ लाख दफा ८३ वमोजिम क्षतिपूर्ति भराई पाउँ ।
- ▶ यस अदालतबाट ने.का.प. २०६३ नि.नं. ७६७३ र ने.का.प. २०६५ नि.नं. ७९१५ मा प्रतिपादित सिद्धान्तहरुको निर्णयाधारहरु फरक फरक भई रुलिङ्ग बाझिएको हुँदा पूर्ण इजलाशमा पेश गर्नु भन्ने आदेश भै वृहद पूर्ण इजलाशमा पेश भएको रहेछ ।

1. continue..

- २०६३, अंक ३ निर्णय नं. ७६७३
- (Author -शारदा प्रसाद पण्डित)/बलराम के.सी.
- करार ऐन, २०५६ को दफा ५५(ग) वमोजिम बिपक्षीबाट क्षेतिपूर्ति दिलाई भराई पाउँ भन्ने समेत व्यहोराको वादी अनिता लामाको मिति २०५७।१२।२९ गतेको फिराद दावी ।
- करार ऐन, २०५६, दफा ५५(ग): वस्तु बिक्री सम्बन्धी करार भइसकेपछि बिक्रेताले करार बमोजिम क्रेतालाई वस्तु नबुझाएमा वा बुझाउन इन्कार गरेमा वस्तु नबुझाए बापत क्रेताले बिक्रेता विरुद्ध क्षेतिपूर्ति दावी गर्न सक्नेछ ।
- यस बिवादित तथ्यको परिप्रेक्ष्यमा हेर्दा वादी प्रतिवादी विचमा जग्गा पारित गरी लिने दिने बिषयमा करार भै रु. ६०,०००।- बना लिनु दिनु गरेको देखिन्छ । यस्ता करार सम्बन्धमा भै रहेको कानूनी व्यवस्था हेर्दा करार ऐन, २०५६ को दफा ४०(१) ले कुनै बिक्रेताले मुल्य लिई कुनै बस्तु क्रेतालाई तत्काल हस्तान्तरण गर्न वा भविष्यमा हस्तान्तरण गर्न मन्जुर गरेकोमा बस्तु बिक्री सम्बन्धी करार भएको मानिने, बस्तु भन्नाले खरिद बिक्री हुन सक्ने कुनै पनि चल सम्पति सम्झनु पर्ने भन्ने उल्लेख भैरहेको देखिन्छ । प्रस्तुत मुद्दामा जग्गा खरिद बिक्री सम्बन्धमा करार भएको र जग्गा चल सम्पति भित्र नपर्ने हुदा त्यस्तो करारीय दायित्व अदालतबाट पुरा गराउन कानूनतः मिल्ने देखिदैन ।

1. Continue..

- करार ऐन, २०५६ मा करारमा दुईपक्ष विच कुनै काम तोकिएको समयमा गर्न अथवा नगर्नको लागि सम्झौता भएको हुनु पर्ने करार गर्ने पक्षहरु विच करारीय दायित्व पुरा नगरे वापत क्षतिपूर्तिमा दावी गर्नुपर्ने भन्ने व्यवस्था भएकोमा वैना रकम लिनु दिनुलाई करारको परिभाषा भित्र राख्न मिल्ने देखिँदैन । वादीबाट प्रतिवादीले वैना स्वरुप पेशकी रु.६०,०००।- लिएको तथ्यलाई प्रतिवादीले स्वीकार गरेको हुँदा उक्त रकम वादीले प्रतिवादीबाट भराई लिने पाउने नै देखिन्छ । तसर्थ अचल सम्पति जग्गा लिने दिने सम्बन्धमा गरेको करारको दायित्व अदालतबाट पुरा गराई दिन नमिल्ने भएको तर वैनाको रकम सम्म भराई लिन पाउने ठहराएको शुरुको फैसला सदर हुने ठहराएको पुनरावेदन अदालत, पाटनको फैसला मिलेकै देखिँदा मनासिब ठहर्छ ।
- निर्णय नं. ७९१५ (Author) मीनबहादुर रायमाझी/शारदा श्रेष्ठ
- -माग दावी –करार ऐन, २०५६ को दफा ८९ (हदम्याद) लिएर लेनदेन व्यवहारको ४० नं. बमोजिमको दावी । तिर्थ राजकुमारी राणाको मुद्धा लगाएर वैनाको लिखत करार हुँदा पुनरावेदनपत्र खारेज हुने फैसला । बाँकि रकम पनि अदालतमा नराखेको भन्ने आधार पनि लिएको ।

1. Continue..

- गोविन्द बहादुर श्रेष्ठ/शारदा प्रसाद पण्डित (author)को अर्को फैसला:
- निर्णय नं. ७३७९ ने.का.प. २०६१ अङ्क ५
- निजहरु बीच करारीय प्रकृतिको लिखत भएको देखिन्छ । जग्गा पास गरी दिनेलिने गरी करारनामा गराई बैना बापत लिनुदिनु गरेको रकम करारनामाको शर्त अनुसार नै सावाँ व्याज सहित दिलाई भराई पाउँ भन्ने दावी लिने वादीले करार ऐन, २०२३ को दफा १८(२) (ग) अनुसार मुद्दा गर्नुपर्ने कारण परेको मितिले तीन महिना भित्र नालेश गर्नुपर्ने देखिन्छ ।

२. निर्णय दिइएका प्रश्नहरू:

- निम्न प्रश्नहरू उपर विवेचना, विश्लेषण र मुल्यांकन गरी निर्णय दिनुपर्ने देखियो:
 - १. करार भनेको के हो र कस्ता विषयमा करार गर्न सकिन्छ ?
 - २. करार के कसरी गर्न सकिन्छ र अचल सम्पत्तिमा करार गर्दा कुन प्रकृया अवलम्बन गर्नु पर्दछ ?
 - ३. व्यवहारमा प्रचलित वैनावट्टाको लिखतबाट अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण हुन सक्छ वा सक्दैन?
 - ४. प्रस्तुत मुद्दामा पुरावेदकले करारको यथावत परिपालना गराई पाउँने हो वा होइन?
 - ५. प्रस्तुत मुद्दामा वादी/प्रतिवादीको पुनरावेदन जिकीर पुग्न सक्छ, सक्दैन? वा मिति २०६३/१/२१ मा भएको पुनरावेदन अदालत पाटनको फैसला मिलेको छ, छैन ?

३. स्थापित सिद्धान्त

- १. करार भनेको के हो र कस्ता विषयमा करार गर्न सकिन्छ ?
- कानूनी उपचार प्राप्त हुन सक्ने सम्झौता वा प्रतिज्ञालाई करार मान्नु पर्ने देखिन्छ । (प्रकरण ३४)
- कानूनद्वारा कार्यान्वयन गराउन नसकिने प्रकृतिका सम्झौताहरूलाई कार्यान्वयन गराउन सकिने करारको श्रेणीमा राखी समान रूपमा अर्थ गर्न सकिँदैन । (प्रकरण ३३)
- त्यसैकारण कुनै पनि करारको सृजना र त्यसको कार्यान्वयनसमेत केवल कानूनको अधिनमा मात्र हुनसक्दछ । (प्रकरण ३३)
- करार गर्न योग्य व्यक्तिहरू वा पक्षहरूले कानून बमोजिम कार्यान्वयन गर्न सकिने/मिल्ने कुनै पनि क्षेत्र वा विषयमा आपसी सहमतीको आधारमा करार गर्नसक्दछन् । Freedom of Contract । (प्रकरण ३६)

3. Continue..

- ▶ करार ऐन, २०५६ को दफा २(क) ले गरेको करारको परिभाषाको सापेक्षतामा हेर्दा करारको विषय असिमीत प्रकृतिको जस्तो देखिन्छ । तथापि सो परिभाषाको अंशलाई मात्र लिई सो ऐनको अन्य समग्र व्यवस्थाहरूलाई अनदेखा गरि करारको विषय वा क्षेत्र असिमित प्रकृतिको हो भनी अर्थ गर्नु कानून अनुकूल हुँदैन ।
- ▶ यस अर्थमा करार ऐन २०५६ को दफा २(क) ले गरेको परिभाषालाई निरपेक्षरूपमा अर्थ गरी जुनसुकै विषयमा पनि करार गर्न पाइने र त्यस्तो करार कार्यान्वयन गर्न योग्य हुने भनी मान्न सकिँदैन ।
- ▶ किनभने करार ऐन, २०५६ को परिच्छेद ४ देखि ९ सम्म विभिन्न परिच्छेदहरूमा विभिन्न विषयका करार गर्न सकिने व्यवस्था गरी विषय निर्धारण गरेकोमा अचल सम्पत्ति हस्तान्तरण सम्बन्धि व्यवस्था समेटिएको देखिँदैन ।
- ▶ सोही ऐनको दफा ८८ मा कुनै खास प्रकारको विषयमा करार गर्दा प्रचलित कानून बमोजिमको प्रकृत्या अपनाउनु पर्ने भए सोको अनुसरण गर्नुपर्ने वा रजिष्ट्रेशन गराउनु पर्ने हुन्छ, अन्यथा कानूनी मान्यता प्राप्त गर्न नसक्ने व्यवस्था गरेको छ । (प्रकरण ३७)

3. Continue..

- २. करार के कसरी गर्न सकिन्छ र अचल सम्पत्तिमा करार गर्दा कुन प्रकृया अवलम्बन गर्नु पर्दछ ?
- तीर्थ राजकुमारी राणा र प्रत्यर्थी शंकर श्रेष्ठ भएको करार वमोजिम लिखत पास गरी पाउँ भन्ने मुद्दामा यस अदालतको ७ जना न्यायाधीशको पूर्ण इजलासबाट मिति २०४६/१२/२ मा फैसला हुँदा निश्चित समय पछि लिखतमा लेखिएको घर जग्गा बिक्री गरी लिने दिने भन्ने शर्तमा करारीय सम्झौतासम्म भएको हुँदा उक्त लिखत (Sale Deed) नभै बिक्री गरी लिने दिने भन्ने कुराको मन्जुरीको लिखत (Agreement to Sell) भएको प्रष्ट छ ।
- यस्तो लिखतलाई रजिष्ट्रेशन गर्नुपर्ने बाध्यात्मका व्यवस्था रहे भएको पाइएन, भन्दै जग्गा लेनदेन गर्ने भनी गरेको वैनाको कागजलाई करारनामाको कागज भनी उक्त कागज वा करारबाट अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण गर्न कुनै वाधा नपर्ने भनी व्याख्या भई ने.का.प. २०४९, नि.नं. ४४४७ मा सिद्धान्त प्रतिपादन भएको देखिन्छ । (प्रकरण ३९)

3. Continue..

- ▶ **प्रकरण ४१ को सुरु** ... करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ उल्लेखित नि.नं. ४४४७ मा सिद्धान्त प्रतिपादन हुँदा नभएको र मुलुकी ऐन, रजिष्ट्रेशनको महलको १ नं. मा भएको उल्लेखित कानूनी व्यवस्थाहरु एक आपसमा अन्तरसंबन्धित रहेको र यो अन्तरसंबन्धलाई सूक्ष्म रूपमा विश्लेषण गर्दा अचल सम्पत्तिको सम्बन्धमा सामान्य प्रकृयाबाट पक्षहरुले आपसी समझौता गरी सम्पन्न भएको करारीय समझौताले सम्बन्धित सरकारी प्रकृयाबाट रजिष्ट्रेशन भएपछि मात्र रीत पुगी पूर्णता प्राप्त गरी करारको रूपमा मान्य हनसक्ने अवस्था देखिन आयो ।
- ▶ यस प्रकार अचल सम्पत्ति सम्बन्धि विषयमा करार सम्पन्न गर्ने प्रकृयाको सम्बन्धमा करार ऐन, २०२३ र करार ऐन, २०५६ मा व्यक्त भएका व्यवस्थाहरु आधारभूत रूपमा नै फरक फरक प्रकृतिको देखिएकोले करार ऐन, २०५६ लागू भए पश्चात अचल सम्पत्तिका सम्बन्धमा करारका पक्षहरुले आपसी सहमतिमा समझौता गरी करारीय लिखत गरेको तर त्यस्तो करारीय लिखत रजिष्ट्रेशन नभएको अवस्थामा त्यस्तो लिखतलाई रीत पुगेको मानी वैधानिक करारको मान्यता दिन मिल्ने अवस्था देखिन आएन । (प्रकरण ४१)

3. Continue..

- ▶ करारका पक्षहरूले अचल सम्पत्ति लेनदने गर्ने सम्बन्धमा करार गर्ने ईच्छा राखी आपसमा सहमत भई लिखत गरीसकेपछि त्यस्तो करारीय लिखतलाई कानूनले तोके बमोविमका प्रकृया पुरा गरी बैधानिक (पुर्ण) बनाउनु पर्ने दायित्व पनि करारका सम्बन्धित पक्षहरूमा निहित रहन्छ। (प्रकरण ४१)
- ▶ करार ऐन, २०५६ लागू भएको अवस्थामा अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण गर्ने बिषयमा करार गर्न चाहने पक्षहरूले सोही ऐनले तोकेको कानूनी प्रकृया र शर्तको अक्षरशः अवलम्बन गरेको तथा पुरा गर्नुपर्ने कानूनी रीत अक्षरसः पुरा गरी करारीय लिखतले पूर्णता प्राप्त गरेको अवस्था देखिएमा मात्र त्यस्तो लिखतले करारको मान्यता पाउने भई कार्यान्वयन हुनसक्ने देखिन्छ। (प्रकरण ४१)
- ▶ **प्रकरण ४२ को सुरु** ... करार ऐन, २०५६ वहाल रहेको अवस्थामा पक्षहरूविच अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरणको विषयमा भएको करारीय सम्झौताको व्याख्या र विश्लेषण गर्दा करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ को भावना र मनसायलाई मूलरूपमा हेर्नुपर्दछ।
- ▶ तसर्थ यस सन्दर्भमा मुलुकी ऐन, रजिष्ट्रेशनको महलको १ नं. तथा करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ अनुसार अचल सम्पत्तिको हक छाडी लिने दिने गरी भएको मन्जुरीको लिखत (Agreement to Sell) ले पनि कानूनी मान्यता प्राप्त गर्न मुलुकी ऐन, रजिष्ट्रेशनको महलको १ नं. र करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ को प्रकृया अनिवार्य रूपमा अवलम्बन गरी पूर्णता प्राप्त गरेको अवस्थामा मात्र त्यस्तो करार कार्यान्वयन योग्य हुने देखिन्छ। प्रकरण ४२

3. Continue...

- ▶ ३. व्यवहारमा प्रचलित वैनावट्टाको लिखतबाट अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण हुन सक्छ वा सक्दैन?
- ▶ मथिका प्रकरणहरुमा गरिएको व्याख्या एवं करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ र मुलुकी ऐन, रजिष्ट्रेशनको १ नं. को कानूनी व्यवस्थाको प्रकृया पूरा गरेपछिमात्र अचल सम्पत्तिको सम्बन्धमा करारले पूर्णता प्राप्त गर्ने अवस्था देखिएको सन्दर्भमा अचल सम्पत्तिको सम्बन्धमा रजिष्ट्रेशन नभएको तर पक्षहरुले आपसमा सहमती जनाई लिखत गरी गरेको समझौतालाई समान्य संझौती मान्नुपर्ने देखिन आयो । “सबै करार समझौता हुन्, तर सबै समझौता करार होइनन्” भन्ने सर्वस्वीकार्य अवधारणाको आधारमा पनि कानूनले तोकेको प्रकृया पूरा गरी नसकेको समझौताको लिखतलाई अचल सम्पत्तिको हस्तान्तरण गर्ने प्रयोजनार्थ कानूनी लिखत मात्र मिल्ने देखिएन । (प्रकरण ४३)
- ▶ तसर्थ उल्लेखित कानूनी एवं सैद्धान्तिक आधारबाट हेर्दा अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण गर्ने गरी भएको करारी मन्जुरीको लिखत (Agreement to Sell) रजिष्ट्रेशन नभएको अवस्थामा त्यस्तो लिखतको आधारमा अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण हुन सक्ने देखिन नआउनुका साथै त्यस्तो करारको यथावत परिपालना हुनसक्ने देखिएन । (प्रकरण ४३)

3. Continue...

- ▶ ४. प्रस्तुत मुद्दामा पुरावेदकले करारको यथावत परिपालना गराई पाउने हो वा होइन?
- ▶ विवादित जग्गा र घर प्रतिवादी र निजको भाई कृष्णदेव श्रेष्ठ समेतको संयुक्त नाममा रहेकोमा आफ्नो हक हिस्सा छुट्ट्याई मेरो भागमा आउने ०-३-० जग्गा र सो मा भएको घरसमेत पुनरावेदकलाई रु. ३१,५०,०००/- (एकतिस लाख पचास हजार) मा विक्री गरी हक हस्तान्तरण गरी दिने गरी मिति २०५७/०५/२१ म रु. ३,००,०००/- (तीन लाख) बैना लिई करारजन्य लिखत (Agreement to Sell) भएको देखिन्छ भने सो लिखत करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ तथा मुलुकी ऐन, रजिष्ट्रेशनको १ नं. को कानूनी व्यवस्था अनुसार भएको देखिंदैन । ..अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण तथा विक्री गर्ने प्रयोजनार्थ बैना लिएको उक्त करारजन्य लिखतले वैधानिकता प्राप्त गर्ने अवस्था देखिन आएन । (प्रकरण ४४)

3. Continue...

- ▶ ५. प्रस्तुत मुद्दामा वादी/प्रतिवादीको पुनरावेदन जिकीर पुग्न सक्छ, सक्दैन? वा मिति २०६३/१/२१ मा भएको पुनरावेदन अदालत पाटनको फैसला मिलेको छ, छैन ?
- ▶ प्रस्तुत मुद्दामा माथिका प्रकरणहरुमा गरिएको व्याख्या, विवेचना तथा ठहरबाट अचल सम्पत्तिको सम्बन्धमा भएको करारले करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ तथा मुलुकी ऐन, रजिष्ट्रेशनको १ नं. को व्यवस्था अनुसार रजिष्ट्रेशन नभएको अवस्थामा वैधानिकता (मान्यता) प्राप्त गर्न र कार्यान्वयन हुन सक्ने अवस्था नहुने भनी कानूनी सिद्धान्त स्थापित भएकाले प्रस्तुत व्याख्या एवं सिद्धान्तसँग सामन्जस्यता नराख्ने तथा करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ तथा मुलुकी ऐन रजिष्ट्रेशनको महलको १ नं. को कानूनी व्यवस्था बमोजिम रजिष्ट्रेशन नभएको वैनाबट्टाको लिखतबाट अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण हुनसक्ने गरी यस आदालतबाट यस अघि भएको संपूर्ण सिद्धान्त एवं नजिरहरु आजैका मितिबाट कायम नरहने गरि अमान्य र निष्प्रभावी (Overrule) हुने ठहर्छ । (प्रकरण ४८)
- ▶ प्रत्यर्थि र पुनरावेदक विच लेनदेन भएको देखिएको

४. मा.न्या. ईश्वर खतिवडाको पृथक राय:

१. अचल सम्पत्तिको हस्तान्तरण गर्ने गरी करार गर्न हुन्छ वा हुँदैन ? कार्यान्वयन गर्नसकिने करार हो कि होइन ?

- कानून बमोजिम कार्यान्वयन गर्न सकिने संज्ञौता: पक्षहरू बीच भएको समझौता कानून बमोजिम कार्यान्वयन हुन नसक्ने अवस्थाको भएमा त्यसलाई वैध करार मान्न मिल्दैन । यस प्रसंगमा कार्यान्वयन हुनसक्ने करार र कार्यान्वयन हुननसक्ने करार बीचको विभेद पहिल्याउनु आवश्यक देखिन्छ ।
- करार ऐन, २०५६ मा “कानून बमोजिम कार्यान्वयन गर्न सकिने संज्ञौता” भनी मात्र मिल्ने र नमिल्ने छुट्टै प्रष्ट रूपमा (Explicitly) कुनै प्रावधान समावेश भएको देखिदैन ।
- मुलुकी देवानी संहिता, २०७४ को दफा ५०५ र ५१९ मा कानून बमोजिम कार्यान्वयन हुने र नहुने करार सम्बन्धमा स्पष्ट व्यवस्था गरेको देखिन्छ ।
- करार ऐन, २०५६ को दफा १३ ले बदर हुने र दफा १४ ले बदर गराउन सकिने करारको व्यवस्था गरेको छ । यिनीहरूलाई “कानून बमोजिम कार्यान्वयन हुननसक्ने करार” भनि मात्र सकिन्छ ।
- यी वाहेक कुनै संज्ञौताले करारको रूपमा मान्यता पाउन कुनै कानूनी शर्तहरू पुरा नगरिएको अवस्थाका करार पनि कानून बमोजिम कार्यान्वयन हुनसक्दैनन् ।
- पक्षहरूको स्वायत्तता: दफा ४ (Freedom of Contract)

4. Continue..

- ▶ अचल संपत्ति हक हस्तान्तरण गर्ने गरी करार गन सकिने संवन्धमा निम्न लिखित नजिरहरुको उद्धरण: निर्णय नं. ४४४७, ७५८३, ०६७-fn-००१०, ७५८३, ८२६८, ०६८-ci-०३४४, ०६७-CI-०१४७, ७६१०, ७५९३, ७०६०, ७६७३ (गलत उद्धरण), ७८९६ ।
- ▶ वेलायत, भारत, अमेरिका आदि मुलुकले गरेको अभ्यास हेर्दा अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण गर्ने गरी करार गर्ने गरिएका दृष्टान्तहरु प्रसस्त पाउन सकिन्छ । नेपालको सन्दर्भमा पनि यो निषेधित विषय होइन, प्रचलित नेपाल कानूनमा “अचल सम्पत्ति हस्तान्तरण सम्बन्धमा करार गर्नु हुदैन” भनी उल्लेख भएको देखिंदैन । समसामयिक व्यापारिक तथा आर्थिक कारोवारको महत्वपूर्ण माध्यम बनेको करार कानूनको विषयमा अवधारणगत अर्थ (Meaning) मा नै संकुचन आउने गरी करारको अर्थ लगाउनु अहिले मनासिव हुदैन । कानूनले नयाँ रूपमा परिभाषित गरेको अवस्था पनि छैन । आधारणा प्रयोगको या पृष्ठभूमिमा तथा करारका पक्षहरुको स्वायत्ततालाई अझ प्रष्टसंग परिभाषित गरिएको कानूनी विकाशको वर्तमान सन्दर्भमा अहिले आएर अचल सम्पत्तिका हक हस्तान्तरण गर्ने गरी करार गर्ने हुदैन, त्यस प्रकारको करार गर्न पाइदैन भन्ने दृष्टिकोण तार्किक र औचित्यपूर्ण देखिंदैन ।

4. Continue...

2. दोश्रो प्रश्न वैनावट्टाको लिखतलाई करारनामाको लिखतको रूपमा मात्र मिल्छ, मिल्दैन?

- करारको कुनै निश्चित ढाँचा (Format) नतोकिएको/नभएको निर्णय नं. ७५८३, ४४४७, ०६७-fn-००१०, ७५८३, ८२६८।
- दुवै पक्षले हक दायित्व स्वीकार गरी सहमति (Meeting of Mind) भएको ।
- जग्गा विक्री सम्बन्धी करारको लिखत (Agreement to Sell) वा वैनावट्टाको लिखत पनि करार नै हो भनी यस अदालतको संयुक्त इजलाश, पूर्ण इजलाश तथा वृहद पूर्ण इजलाशबाट पटक पटक व्याख्या विवेचना भएका छन् । निर्णय नं. ४४४७, ०६८-ci-०३४४, ०६७-ci-०१४७, ७६१०, ७५९३ ।
- वैनावट्टाको लिखतलाई करारको रूपमा मान्यता प्रदान गरी भएका व्याख्याको श्रृंखला लामो छुँदाछुँदै सो पक्षलाई अन्देखा गरी स्थापित न्यायिक अभ्यास प्रतिकूल अठात अर्कै दृष्टिकाण राखेर करार नै हाईन भनी मात्र उचित र तर्कपूर्ण कारण देखिन आएन ।

4. Continue...

- अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण गर्ने शर्त राखी करार गर्न हुन्छ भने घरसारमा गरिएको करारनामाको लिखतको आधारमा सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण हुन सक्छ कि सक्दैन ?
- घरजग्गा हस्तान्तरण गर्ने शर्त राखी गरिने करार (Agreement to Sell) का सम्बन्धमा कुनै विशेष कार्यविधि र प्रकृया तोकिएको देखिँदैन । घरजग्गा खरिद गरी लिनेदिने शर्त राखी करार गर्ने कुरालाई करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ ले सीमित वा नियन्त्रित गरेको देखिँदैन ।
- मुलुकी ऐन, रजिष्ट्रेशनको महलको १ नं. मा “विक्री गरी वा अरु कुनै किसिमले आफ्नो हक छोडिदिएको लिखत” (Sale Deed) रजिष्ट्रेशन गर्नुपर्ने व्यवस्था रहेको देखिन्छ । तर भविष्यमा अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण गर्ने भनी शर्त राखिँ गरिएको करारीय लिखत (Agreement to Sell) रजिष्ट्रेशन गर्नुपर्ने वाध्यात्मक व्यवस्था गरिएको देखिँदैन । ०६८-ci-०३४४, ४४४७
- अतः भविष्यमा अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण गर्ने शर्त राखी भएको करार “Sale Deed” नभएर (Agreement to Sell) सम्म भएकोले यस प्रकारको करार गर्नमा कुनै कानुनी वाधा देखिन आएन ।

4. Continue..

- करार ऐन, २०५६ को दफा ४० मा उल्लेख भएको “वस्तु विक्री सम्बन्धि करार” मा अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण सम्बन्धि विषय समेटिएको छ वा छैन ? छैन ।
- माग वमोजिमको यथावत परिपालना (Specific Performance) को आदेश दिन मिल्छ मिल्दैन ।
 - करारको यथावत परिपालनाको अर्थ वा तात्पर्य करारको कुनै पक्षलाई करार सम्झौतामा उल्लेख गरिए अनुसारको कार्य शर्त अनुसार यथावत रूपमा सम्पन्न गर्न लगाउनु भन्ने हुन्छ ।
 - यसको प्रयोग र विकाशक्रम कमन ल र सिभिल ल प्रणालीमा केही फरक किसिमको देखिन्छ । तथापि दुवै प्रणालीमा क्षतिपूर्ति अपर्याप्त हुने अवस्था भएमा यथावत परिपालनाको आदेश दिनु पर्दछ भन्ने मान्यतालाई व्यवहारमा अनुशरण गर्ने गरेको देखिन्छ ।

4. Continue...

- ▶ कमन ल अपनाउने वेलायतमा यथावत परिपालनाको उपचार प्रदान गर्दा प्रारम्भमा समन्याय, न्याय र सद्विवेक (Equity, Justice and Good Conscience)लाई आधारको रूपमा ग्रहण गर्ने गरिएको थियो। स्पष्ट र किटानी विधायिकी कानूनको अभाव रहेको स्थितिमा न्यायका लागि तत्कालिन अदालतहरूले समन्याय, न्याय र सद्विवेक सम्बन्धि अवधारणा अपनाउनु सम्भवतः आवश्यक र औचित्यपूर्ण पनि थियो ।
- ▶ तर पछि आएर वेलायतमा Specific Relief Act, 1877 र भारतमा Specific Relief Act, 1963 जारी भएपछि ती देशहरूमा परम्परागत उपचार पद्धतिमा केहि परिवर्तन आएको पाइन्छ ।
- ▶ समन्यायिक मान्यता र यथावत कानूनी उपचारको आवश्यकतालाई दृष्टिगत गरेर यस अदालतबाट तीर्थराजकुमारी राणाको मुद्दामा फैसला गर्दा तत्कालिन करार ऐन, २०२३ को दफा १०(१) मा रहेको करार गर्ने प्रत्येक पक्षले आफ्नो दायित्व पुरा गर्नु पर्दछ भन्ने वाक्यको व्याख्या गर्दै यथावत परिपालनाको आदेश दिएको देखिन्छ ।

4. Continue...

- ▶ अहिले समय, सन्दर्भ र कानूनी स्थितिमा परिवर्तन आएको छ । अहिले करारको परिपालना सम्बन्धी प्रश्नको निरूपणका लागि समन्याय, न्याय र सद्विवेक (Equity, Justice and Good Conscience)को नै सहारा लिनुपर्ने वाध्यात्मक परिस्थिति छैन । न्याय निरूपणको लागि कतिय सन्दर्भमा यस पक्षमा विचार गर्न सकिने भएपनि सम्पूर्ण रूपमा यही अवधारणामा आधारित रहनु पर्ने अवस्था अव रहेन ।
- ▶ विधायिकाबाट निर्मित कानूनमा नै यथावत परिपालनाको अवस्था र यसको दायरा सम्बन्धमा स्पष्ट किटानी प्रावधान समाविष्ट भएको हुँदा अव अदालतबाट समेत ऐनमा किटान गरिएको करारको यथावत परिपालना सम्बन्धि प्रावधानको सापेक्षतामा विवेचना गर्नु आवश्यक हुन आएको छ ।
- ▶ करार ऐन, २०५६ को दफा ८६
- ▶ मुलुकी देवानी संहिताको दफा ५४०

4. Continue..

- ८६. करारको यथावत् परिपालना: (१) करार उल्लंघन भएको कारणबाट मर्का पर्ने पक्षलाई पुग्न
- गएको वास्तविक हानि नोक्सानी बापत नगद क्षतिपूर्ति मनासिब र पर्याप्त नहुने भएमा त्यसरी मर्का पर्न गएको पक्षले क्षतिपूर्तिको दावी गर्नुको सट्टा करारको यथावत् परिपालनाको दावी गर्न सक्नेछ ।
- (२) उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि देहायको कुनै अवस्थामा यथावत् परिपालनाको दावी लाग्न छैन :-
 - (क) करार उल्लंघन बापतको क्षतिपूर्ति नगद नै पर्याप्त हुने भएमा,
 - (ख) करार बमोजिमको काम भए नभएको कुरा अदालतले सुपरिवेक्षण गर्न नसक्ने भएमा,
 - (ग) व्यक्तिगत दक्षता, सीप वा ज्ञानको सेवा उपलब्ध गराउने गरी करार गरिएको भएमा,
 - (घ) यथावत् रूपमा करार पूरा गर्न सक्ने अवस्था नभएमा,
 - (ब) करार उल्लंघन गर्ने पक्षले नै यथावत् परिपालना गराई पाउने दाबी लिएकोमा

4. Continue ...

- अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण गर्ने शर्त राखी भएको करारको सवै अवस्थामा यथावत परिपालना गर्नु पर्दछ भन्ने देखिँदैन । कुनै घर वा जग्गाको विशेष अवस्थिति, त्यसको धार्मिक, साँस्कृतिक, व्यापारिक वा पारिवारिक महत्व, उपलब्ध विकल्पहरु समेत विविध कुराहरुको सापेक्षतामा मूल्यांकन गर्दा नगद क्षतिपूर्ति मनासिव र पर्याप्त नहुने भनी यथावत परिपालनाका लागि आदेश दिनु पर्ने अवस्था पनि हुन सक्दछ । तर त्यस प्रकारको अवस्था विद्यमान छ भनी प्रष्ट दावी गरी सो कुरा प्रमाणित गरिको हुनु पर्दछ । यसरी प्रमाणित नभएसम्म करारको यथावत परिपालना गर्ने गरी यान्त्रिक तवरबाट आदेश गर्नु कानून अनुकूल हुने देखिँदैन ।
- अतः प्रस्तुत मुद्दामा फिराद दावी गर्दा वास्तविक हानी नोक्सानी वापत नगद क्षतिपूर्ति मनासिव र पर्याप्त नकुने कारण के हो भन्ने सम्बन्धमा एकीन र प्रष्ट व्यहोरा खुलाई किटानी दावी लिन नसकेको सामान्य क्षतिपूर्तिको समेत माग भएको देखिँदा करारको यथावत परिपालना हुनसक्दैन ।
- सावा रु ३,००,०००/- र सो को १०% का दरले व्याज (सावा रकमको बराबर भन्दा बढी नहुने गरी व्याज) सम्म पुनरावेदक वादीले पाउने ।

4. Continue..

- ▶ बहुमतबाट अचल सम्पत्तिको सम्बन्धमा भएको करारले करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ तथा मुलुकी ऐन, रजिष्ट्रेशनको महलको १ नं. को व्यवस्था अनुसार रजिष्ट्रेशन नभएको अवस्थामा बैधानिकता (मान्यता) प्राप्त गर्न र कार्यान्वयन हुन सक्ने अवस्था नहुने भनी कानूनी सिद्धान्त स्थापित भएकाले प्रस्तुत व्याख्या एवं सिद्धान्तसंग सामुन्जस्यता नराखे तथा करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ तथा मुलुकी ऐन, रजिष्ट्रेशनको महलको १ नं. को कानूनी व्यवस्था बमोजिम रजिष्ट्रेशन नभएको वैनावट्टाको लिखतबाट अचल सम्पत्तिको हक हस्तान्तरण हुन सक्ने गरी यस अदालतबाट यस अधि प्रतिपादित भएका सम्पूर्ण सिद्धान्त (ने.का.पू. २०५६, नि.नं. ७९१५ समेतका) एवं नजिरहरु आजैका मितिबाट कायम नरहने गरी अमान्य र निष्प्रभावी (Overrule) हुने ठहर्छ भनी राय व्यक्त भएको देखिन्छ ।
- ▶ बहुमत रायमा उल्लेख भएको "यस अदालतबाट यस अधि प्रतिपादित सम्पूर्ण सिद्धान्त" भनी गोश्वारा रूपमा उल्लेख भएको करारले थप अस्पष्टता र जटिलता पैदा हुन्छ भन्ने पनि मलाई लागेको छ । यसका अतिरिक्त ने.का.पू. २०६५ नि.नं. ७९१५ समेतका नजिरहरु कायम नरहने गरी अमान्य र निष्प्रभावी हुने ठहर गरिएको सन्दर्भतर्फ विचार गर्दा पनि चन्द्रबहादुर मवाँ विरुद्ध लाखबहादुर मवाँ भएको उल्लेखित मुद्दाको फैसला संयुक्त इजलाशबाट भएको देखिन्छ । तर संयुक्त इजलासको उक्त फैसला उपर पुनरावलोकन भई यस अदालतको पूर्ण इजलाशबाट समेत फैसला भैसकेको अवस्थामा संयुक्त इजलाशबाट प्रतिपादित सिद्धान्त अमान्य र निष्प्रभावी घोषित गर्नु सान्दर्भिक देखिदैन ।

4. Continue...

- माथि विवेचित करार कानूनको अवधारणका दृष्टिले पनि यस अदालतबाट वैनावट्टा लिखतका सम्बन्धमा प्रतिपादित नजीर सिद्धान्तहरूलाई अहिले अमान्य भनी घोषित गर्नु पर्ने मनासिव कारण त तार्किक आधार देखिन आएन ।
- अतः उपरोक्त प्रकरणहरूमा विवेचना गरिए अनुसार करारको अवधारण, अचल सम्पत्ति उपरको हक हस्तान्तरण गर्ने शर्त राखी करार गर्ने विषय, वैनावट्टाको कागजलाई करार मात्रै विषय, लिखत रजिष्ट्रेशन गर्नु पर्ने सम्बन्धि कानूनको प्रयोग र यसको करार गर्ने कुरासँगको सम्बन्ध, करारको यथावैत परिपालनता गर्नुपर्ने अवस्था सम्बन्धी तथा नि.नं. ७९१५ समेतका नजीरहरू कायम नरहने गरी अमान्य र निष्प्रभावी हुने ठहर गर्दा ग्रहण गरिएका आधार र कारण समेतका कुरामा बहुमतको रायसँग मेरो सहमति हुन नसकेका बुँदाहरू उपरोक्त अनुसार उल्लेख गरेको छु ।

६. प्रभावित नजिर/फैसला:

1. तीर्थ राजकुमारी राणा वि. रामशंकर श्रेष्ठ को मु. स. गने विनोदशंकर श्रेष्ठ, ने.का.प. २०४९, नि.नं. ४४४७
 - तीर्थकुमारी राणाले आफ्नो हक भोगको जग्गा उक्त मुद्दाका वादी रामशंकर श्रेष्ठलाई रु.३८ लाखमा बिक्री गर्ने कुरा तय भई २०३४।४।१३ मा करार भएको र उक्त रु.३८ लाख मध्ये रु.१६ लाख करार हुँदाकै दिनमा बुझाई बाँकी रकम बुझाए पछि ६ महीना भित्र जग्गा बिक्री गरिने शर्त पनि उक्त करारमा रहेको देखिन्छ ।
 - करारको लिखत अनुसार तीर्थ कुमारी राणाले जग्गा रजिष्ट्रेशन पारित नगरी दिएकोले करार अनुसारको जग्गा रजिष्ट्रेशन पारित गरी पाऊँ भनी करारमा तोकिएको जग्गाको मूल्य मध्ये बुझाउन बाँकी रकम अदालतमा नै धरोट राखी फिरीद दायर भएको उक्त मुद्दामा अन्य प्रश्नहरूको अतिरिक्त उक्त घर जग्गा बिक्री गरि लिने दिने शर्त रहेको लिखत रजिष्ट्रेशन पारित गर्नुपर्ने लिखत हो वा होइन भन्ने प्रश्नी समेत समावेश उक्त मुद्दामा
 - “निश्चित समय पछि लिखतमा लेखिएको घर जग्गा बिक्री गरि लिने दिने भन्ने शर्तमा करारीय संझौता सम्म भएको हुँदा उक्त लिखत जग्गा बिक्रीको लिखत नभई विक्री गरी लिने दिने कुराको मञ्जुरी (Agreement to sell) को लिखत भएको प्रष्ट छ । यस्तो लिखतलाई रजिष्ट्रेशन गर्नु पर्ने वाध्यात्मक व्यवस्था रहे भएको नपाइने”
 - भन्ने सिद्धान्त प्रतिपादन भई तीर्थ कुमारी राणाले रामशंकर श्रेष्ठलाई करारको लिखत अनुसार जग्गा रजिष्ट्रेशन पारित गरिदिनु पर्ने अन्तिम ठहर यस अदालतको पूर्ण इजलासबाट सदर भएको देखिन्छ ।

6. Continue..

2. समिट होटल प्रा.लि. विरुद्ध शारदा प्रसाई समेत, ने.का.प. २०७०, अङ्क २ निर्णय नं ८९६९:

- घर जग्गा बिक्रीको शर्त रहेको लिखत (Agreement to sell land) करारको लिखत हो, यसबाट हक हस्तान्तरण हुने नभई अर्को छुट्टै बिक्रीको लिखत (Sale deed) बाट मात्र हक हस्तान्तरण हुने भएकोले घर जग्गा बिक्रीको शर्त रहेको करार वा लिखत रजिष्ट्रेशनको महलको दायरामा नपर्ने प्रश्न तिर्थ कुमारी राणाको उपरोक्त मुद्दामा प्रतिपादित सिद्धान्तबाट निरोपण भएको विषय देखिन्छ ।
- उक्त सिद्धान्त प्रतिपादन भए पश्चात् आएको करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ को व्यवस्थाले उक्त मुद्दामा प्रतिपादित सिद्धान्तलाई निस्कृय वा खारेज गरेको हो कि भन्ने प्रश्न पनि उठ्न सक्तछ ।
- घर जग्गा बिक्री गर्ने शर्त रहेको (Agreement to sell) करार वा लिखतलाई घर जग्गा बिक्रीको लिखत (Sale deed) हो भनी मात्र नमिल्ने हुनाले यस्तो लिखत अर्थात् घर जग्गा बिक्रीको लिखत (Agreement to sell) लाई मुलुकी ऐन रजिष्ट्रेशनको महल अनुसार दर्ता गराउनु पर्ने लिखत वा करार मानिदैन भनी उल्लिखित तिर्थ कुमारी राणाको मुद्दामा यस अदालतको वृहत पूर्ण इजलासबाट सिद्धान्त प्रतिपादन भई उक्त सिद्धान्त अहिलेसम्म यथावत रहेको अवस्थामा करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ को व्यवस्था घर जग्गा खरीद गरी लिने दिने शर्त रहेको करार वा लिखतको हकमा लागू हुने देखिएन ।

6. Continue..

- ▶ दफा ८८ मा गरिएको देखिँदा संझौतामा उल्लेख गरिएका शर्तहरू पूरा भएको अवस्थामा कुनै घर जग्गा खरीद वा बिक्री गरिदिने शर्त रहेको करार वा संझौताको लिखतको मान्यताको लागि कुनै सरकारी कार्यालयमा दर्ता हुनै पर्ने छुट्टै स्पष्ट कानूनी व्यवस्थाको अभावमा संझौतामा निर्धारित शर्त पूरा भएको अवस्थामा कुनै घर जग्गा खरीद गरिदिने र लिने शर्त रहेको प्रस्तुत विवादसँग सम्बन्धित उक्त मिति २०५५।७।१५ को घर वहाल संझौताको दफा ४ को व्यवस्थाको वैधताको लागि उक्त संझौता मुलुकी ऐन रजिष्ट्रेशनको महलको १ नं अनुसार दर्ता हुनै पर्ने करार वा लिखत हो भन्न सकिएन ।
- ▶ करार ऐन, २०५६ को दफा ८८ को व्यवस्था आफैमा पूर्ण वा स्वयमं प्रचलनमा आउने कानूनी व्यवस्था (Self Contained Legislation) नभई अन्य कानूनले निर्धारण गरिएको कार्यविधि पूरा नगरी भएको करार (जस्तो सार्वजनिक खरीद ऐनको प्रकृया पूरा नगरी भएका करारहरू) तथा सरकारी कार्यालयमा अनिवार्य रूपमा दर्ता हुन पर्ने भनी प्रचलित नेपाल कानूनमा व्यवस्था भएको करारहरू (जस्तो विदेशी लगानी तथा प्रविधि हस्तान्तरण सम्बन्धी ऐन, २०४९ को दफा ३ अनुसार उद्योग विभागमा दर्ता हुन पर्नेमा यसरी दर्ता नभएका करारहरू) अमान्य हुने भन्ने निर्देशनात्मक व्यवस्थासम्म भएको भन्ने कुरा उक्त ऐनको दफा ८८ को शिर्षकबाट नै स्पष्ट हुन्छ ।

6. Continue..

- घर जग्गा खरीद वा विक्रीको शर्त रहेको करारलाई कानूनी मान्यता प्राप्त गर्नको लागि यसलाई यस्तो करार, संझौता वा लिखतलाई मुलुकी ऐन रजिष्ट्रेशनको महलको १ नं. अनुसार रजिष्ट्रेशन हुन वा गर्न गराउन नपर्ने सम्बन्धमा सर्वोच्च अदालतबाट तिर्थकुमारी राणा वि. रामशंकर श्रेष्ठको मुद्दामा सिद्धान्त प्रतिपादन भई उक्त सिद्धान्त हालसम्म कायम रहेको अवस्थामा कुनै घर, जग्गा, संयुक्त आवास योजना अन्तर्गत निर्माण भएको घर र घरका फ्ल्याटहरु संझौतामा निर्धारित शर्त पूरा भएको अवस्थामा खरीद बिक्री गरि लिने दिने सम्बन्धमा भएका सम्पूर्ण करार वा संझौताहरु लगायत अचल सम्पत्ती प्रयोग गर्ने वा संझौतामा निर्धारित शर्त पूरा भएपछि यस्तो अचल सम्पत्तीमा स्वामित्वको हक प्राप्त हुने शर्त रहेका अन्य संझौता वा करारले कानूनी मान्यता प्राप्त गर्न यस्ता संझौता वा करारहरु मुलुकी ऐन रजिष्ट्रेशनको १ नं. को व्यवस्था अनुसार दर्ता हुनु पर्ने कानूनी बाध्यता भए रहेको देखिएन ।

6. Continue..

- 3. साल: 2074 महिना: कार्तिक अंक: 7 Decision no 9847
 - करार समझौताबमोजिमको लिखत भएपछि जग्गा पास हुन नसकेको स्थितिमा वादीले दिएको भुक्तानी फिर्ता माग्नु स्वाभाविकै रहेको देखिन्छ । यस्तो अवस्थामा जग्गा पारित गरी दिन उन्मुख पनि नहुने र रकम पनि लिने कार्यलाई न्यायोचित मान्न नमिल्ने ।
- 4. निर्णय नं. ७०३४ ने.का.प. २०५८, अङ्क ९,१०
- वादी दावीको वादी र प्रतिवादीका बीच मिति २०५१।५।२७ मा भएको लिखतबाट प्रतिवादी सरीता देवकोटाले आफ्ना नाम दत्तको कि. नं. ५८८ को ०-१०-३ जग्गाको प्रति रोपनी रु. १३,५०,०००।ले वादी बाबुराम राईलाई विक्री गर्न मंजुर भई रु. ५०,०००।बैना लिएको र उक्त जग्गाको हुन आउने बाँकी थैलि लिखत भएको मितिले तीन महिना भित्र लिखत जजिष्टेशन पारीत गरि दिदा लिने गरी जग्गाको हकभोग छाडी दिन मंजुर भै वैनावट्टाको कागज गरी दिएको भन्ने व्यहोरा उल्लेख हुनुका अतिरिक्त उक्त भाकाभित्र पारीत गरी नदिए लिएको वैनावट्टाको दोब्बर दिने र जग्गा लिने बाबुराम राई पनि उक्त भाका भित्र पारित गरी नलिएमा दिएको वैना पच हुने समेतमा मंजुरी भई साक्षीका रोहवरमा प्रतिवादीले वादीलाई गरी दिएको वैनावट्टाको लिखत व्यहोराबाट वादी प्रतिवादी बीच जग्गा सुक्री विक्री गर्ने कुरामा मंजुर भई जग्गामको मुल्य समेत निश्चित गरी बैना रकम लिने दिने कार्य भई दुवै पक्षले पालन गर्नु पर्ने सतहहरु र दायित्वहरु समेत निश्चित गरीएकोले सो लिखतमा करारमा हुनु पर्ने मुलभूत तत्वहरु समावेस भएको देखिदा यस्तो लिखत करार प्रकृतिको लिखत भई करार एन अन्तर्गत पर्ने आउने देखिदा लेनदेन व्यवहारको महल अन्तर्गत प्रस्तुत लिखत पछि भन्न सकिने अवस्था देखिएन ।

6. Continue..

5. निर्णय नं. ७८७४ ने.का.प.२०६४ अङ्क ८

कुनै लिखत करार हुनका लागि दुई पक्षले कुनै काम गर्न वा नगर्नका लागि कुनै प्रतिफल वापत सम्झौता गरिएको लिखत नै करार हो । तर, बैना बट्टाको लिखत दुई पक्षले हस्ताक्षर गरी गरिने कुनै सम्झौता नभई एक पक्षले अर्को पक्षलाई कुनै चल वा अचल सम्पत्ति बिक्री गर्न मंजुर गरी सो वापत अग्रिम रकम बुझी लिई गरी दिने लिखत हो । बैनाबट्टाको कागजमा दुई पक्षको हस्ताक्षर परेको हुँदैन । त्यसकारण एक पक्षले कुनै रकम अग्रिम रूपमा बुझी लिई गरी दिएको लिखतलाई करार भन्न नमिल्ने र यस्तो लिखतका सम्बन्धमा करार ऐन, २०२३ को व्यवस्था आकर्षित हुने नभई लेनदेनको व्यवहार भन्नु पर्ने हुन्छ

6. निर्णय नं. ७८९६ ने.का.प. २०६४ अङ्क ११ **5 judges' Full Bench**

लिखतमा तोकिएको भाखाभित्र जग्गा पास नगरी दिएमा दिएको रकम पनि फिर्ता गर्नु नपर्ने भन्नु न्याय र कानूनमा आधारित हुँदैन । लिखतले नै जग्गा पास गरी नदिए घरघरानाबाट भरिपाउने भन्ने उल्लेख भएको अवस्थामा पास गरीदिन तोकिएको भाखा व्यतीत भएको मितिबाट नै मुद्दा गर्नुपर्ने अवस्था सिर्जना हुने ।