अस्वीकरण

नेपालीमा अनुवाद गरिएको मामिलाको निर्णय पक्षकारले आफ्नो भाषामा बुझ्नु को लागि मात्र हो। सबै व्यावहारिक र आधिकारिक उद्देश्यका लागि, फैसलाको अंग्रेजी संस्करण नै प्रामाणिक हुनेछ र कार्यान्वयनको उद्देश्यका लागि पनि अंग्रेजी भाषा मै जारी भएको फैसला मान्य हुनेछ।

[२०२२] ७ एस.सी.आर. ७८

बृज राज ओबेरोई

विरुद्ध

सचिव, पर्यटन तथा नागरिक उड्डयन विभाग र अर्को

(सन् २०२२ को देवानी अपील नं. ५५०९-५५१०)

अगस्त १८, २०२२

[इन्दिरा बनर्जी र सी. टी. रविकुमार, न्यायाधीशहरू]

मध्यस्थता तथा सुलह ऐन, १९९६: धारा ११(६) - मध्यस्थकर्ताको नियुक्ति - तथ्यहरूमा, पक्षहरू बीचको लिज सम्झौता सम्बन्धी विवादलाई मध्यस्थकर्ता समक्ष पठाउने विषय -

निर्धारण गरियो: लिज सम्झौताका खण्डहरूलाई एक्लै पढ्न र व्याख्या गर्न सकिँदैन - लिज सम्झौतालाई समग्रमा व्याख्या गर्नुपर्छ - लिजको नवीकरण र/वा गैर-नवीकरण, नवीकरणको अवधि र भाडाको रकम सम्बन्धी पक्षहरू बीचका सबै विवादहरू मध्यस्थकर्ताले निर्णय गर्नुपर्नेछ - लिजको गैर-नवीकरण सम्बन्धी विवादको मध्यस्थता योग्यताको विषय मध्यस्थ न्यायाधिकरण/मध्यस्थकर्ताको क्षेत्राधिकार भित्र पर्छ - त्यसैले, खण्डपीठले पुनरावेदकको धारा ११(६) अन्तर्गतको मध्यस्थकर्ता नियुक्तिको आवेदन अस्वीकार गर्दा त्रुटि गरेको छ - उत्तरदाता राज्यले लिज नवीकरण गर्न अस्वीकार गरेर मध्यस्थता खण्डलाई निष्क्रिय बनाउन सकिँदैन - त्यसैले, चुनौती दिइएको फैसला र आदेश रद्द गरिएको छ - पक्षहरू बीचका विवादहरूको न्यायनिर्णयका लागि मध्यस्थकर्ताको नियुक्ति।

पुनरावेदनहरूलाई स्वीकार गर्दै, न्यायालयले

> **निर्धारण गरियो: १.१ खण्डपीठले यो निष्कर्षमा पुग्दा त्रुटि गरेको छ कि मध्यस्थता खण्ड केवल त्यतिबेला मात्र लागू हुन सक्छ जब नवीकरणको प्रस्ताव भाडादाताले स्वीकार गरेको हुन्छ, तर नवीकरणको**

अवधिको सम्बन्धमा विवाद छ वा भाडावालले भाडादातालाई तिर्न प्रस्ताव गरेको भाडाको रकमको सम्बन्धमा विवाद छ। [अनुच्छेद १४][८७-डी-ई]

१.२ लिज सम्झौताका खण्डहरूलाई एक्लै पढ्न र व्याख्या गर्न सकिँदैन। लिज सम्झौतालाई समग्रमा व्याख्या गर्नुपर्छ। खण्ड ४(xiii) लाई खण्ड ३ सँग पढ्नुपर्छ जसले स्पष्ट रूपमा उल्लेख गर्छ कि सम्झौता अन्तर्गत लिजको प्रारम्भिक अवधि मिति १ जून १९९७ देखि ३१ मे २०२१ सम्म २४ वर्षको हुनेछ र खण्ड ४(xiii) अनुसार भाडावालको प्रस्ताव स्वीकार गरेर नवीकरणयोग्य हुनेछ।

प्रथम दृष्टिमा, लिज सम्झौताका पक्षहरूले "हुनेछ" भन्ने शब्द प्रयोग गरेका छन् जसले आदेश जनाउँछ। यदि भाडावालले लिज सम्झौतामा तोकिएको समयभित्र नवीकरण वा विस्तारका लागि आफ्ना सर्तहरू प्रस्ताव गरेको भए, प्रथम दृष्टिमा त्यसलाई स्वीकार गर्नुपर्ने हुन्थ्यो। तथापि, यदि भाडाको रकम वा लिजको अवधिमा आपसी सहमति हुन नसकेको भए, त्यसलाई अनिवार्य रूपमा सिक्किम उच्च न्यायालयका मुख्य न्यायाधीशद्वारा नियुक्त गरिने मध्यस्थकर्तालाई मध्यस्थताका लागि पठाउनु पर्नेथियो। [अनुच्छेद १५, १६][८७-सी-एफ, जी-एच]

१.३ खण्डपीठले मध्यस्थता तथा सुलह ऐन, १९९६ को धारा ११(६) अन्तर्गत पुनरावेदकको मध्यस्थकर्ता नियुक्तिको आवेदन अस्वीकार गर्दा त्रुटि गरेको छ। लिज नवीकरण नगरिएकोबाट उत्पन्न विवाद स्पष्ट रूपमा मध्यस्थता योग्य छ। लिज सम्झौतामा उल्लेख छ "कि यस सम्झौता अन्तर्गत लिजको प्रारम्भिक अवधि ०१.०६.१९९७ देखि ३१.०५.२०२१ सम्म चौबीस

वर्षको हुनेछ र यसपछि खण्ड ४(xiii) अनुसार भाडावालको प्रस्ताव स्वीकार गरेर नवीकरणयोग्य हुनेछ"।

खण्ड ४(xiii) मा उल्लेख छ कि पुनरावेदक-भाडावालले लिज अवधिको अन्तिम वर्षमा र वर्तमान लिज समाप्त हुनुभन्दा छ महिना अगाडि नै वर्तमान लिज नवीकरणका लागि आफ्ना सर्त र शर्तहरू लिखित रूपमा भाडादातालाई सञ्चार गर्नेछ र यदि भाडादाताले त्यसलाई स्वीकार गरेमा, वर्तमान लिज आपसी सहमतिमा तय गरिएको थप अवधि र भाडामा नवीकरण गर्न सकिनेछ। उत्तरदाता राज्यले लिज नवीकरण गर्न अस्वीकार गरेर मध्यस्थता खण्डलाई निष्क्रिय बनाउन सकिँदैन। उत्तरदाता राज्यले होटल सञ्चालन गर्न योग्य र सक्षम स्थानीय युवाहरूको स्वरोजगारलाई प्रोत्साहन गर्न नीति बनाएको हुन सक्छ। त्यस्तो नीतिगत निर्णयले नवीकरण खण्ड भएको विद्यमान सम्झौतामा प्रभाव पार्न सक्दैन। लिजको नवीकरण र/वा गैर-नवीकरण, नवीकरणको अवधि र भाडाको रकम सम्बन्धी पक्षहरू बीचका सबै विवादहरू मध्यस्थकर्ताले निर्णय गर्नुपर्नेछ। लिजको गैर-नवीकरण सम्बन्धी विवादको मध्यस्थता योग्यताको विषय मध्यस्थ न्यायाधिकरण/मध्यस्थकर्ताको क्षेत्राधिकार भित्र पर्छ। [अनुच्छेद १८, १९][८९-एच; ९०-ए-ई]

१.४ चुनौती दिइएको फैसला र आदेश रद्द गरिएको छ। पक्षहरू बीचका विवादहरूको न्यायनिर्णयका लागि एक मध्यस्थकर्ता नियुक्त गरिएको छ। मध्यस्थकर्तालाई सम्भव भएसम्म चाँडो, तोकिएको अवधिभित्रै कार्यवाही पूरा गर्न अनुरोध गरिएको छ। [अनुच्छेद २०][९०-एफ-जी]

विद्या द्रोलिया र अन्य विरुद्ध दुर्गा ट्रेडिङ कर्पोरेशन (२०२१) २ एस.सी.सी. १ - उल्लेख गरिएको।

<u>मामिला कानून सन्दर्भ</u>

(२०२१) २ एस.सी.सी. १ उल्लेख गरिएको अनुच्छेद १७

देवानी अपील क्षेत्राधिकार: सन् २०२२ को देवानी अपील नं. ५५०९-५५१० ।

सिक्किम उच्च न्यायालय, गान्तोकको मिति १८.११.२०२१ को फैसला र आदेश सन् २०२१ को अर्ब. ए. नं. ०२ र सन् २०२१ को अर्ब. पी. नं. ०२ मा।

मुकुल रोहतगी, वरिष्ठ अधिवक्ता, सौरव अग्रवाल, देवर्षी दत्त, साहिल तगोत्रा, आयुष केवलानी, अभिषेक पाण्डे, सुश्री काव्या पाहवा, अधिवक्ताहरू पुनरावेदकका लागि।

डा. एम. एस. दोमत भुटिया, अतिरिक्त महान्यायाधिवक्ता, के. भी. विश्वनाथन, वरिष्ठ अधिवक्ता, राघवेन्द्र कुमार, शशांक सिंह, वरुण सिंह, अधिवक्ताहरू उत्तरदाताहरूका लागि।

न्यायालयको फैसला **इन्दिरा बनर्जी**, न्यायाधीशद्वारा सुनाइयो

१. अनुमति प्रदान गरियो।

२. यी पुनरावेदनहरू सिक्किम उच्च न्यायालय, गान्तोकद्वारा मिति १८ नोभेम्बर २०२१ मा जारी गरिएको साझा फैसला र अन्तिम आदेश विरुद्ध हुन्, जसले उत्तरदाताहरूद्वारा दायर गरिएको सन् २०२१ को मध्यस्थता अपील नं. ०२ लाई स्वीकार गरेको थियो, व्यावसायिक न्यायालयले मध्यस्थता तथा सुलह ऐन, १९९६ (यसपछि "१९९६ को ऐन" भनिने) को धारा ९ अन्तर्गत पुनरावेदकको निवेदनमा मिति ३१ मे २०२१ मा पारित गरेको चुनौती दिइएको आदेशलाई रद्द गरेको थियो, र पुनरावेदकले १९९६ को ऐनको धारा ११ अन्तर्गत

मध्यस्थकर्ता नियुक्तिका लागि दायर गरेको सन् २०२१ को मध्यस्थता याचिका नं. ०२ लाई पनि खारेज गरेको थियो।

३. यस पुनरावेदनमा उत्तरदाता नं. २ को रूपमा समावेश गरिएको सिक्किम राज्य, प्लट नं. ३०९, पालजोर स्टेडियम रोड, गान्तोक, पूर्वी सिक्किममा रहेको नोर्खिल होटल नामले चिनिने सम्पत्ति (यसपछि 'उक्त सम्पत्ति' भनिने) को पूर्ण स्वामी हो, जसमा यसको जमिन, भवनहरू, एनेक्स, नोकरहरूका क्वार्टर र ग्यारेजहरू समावेश छन्।

४. मिति ९ डिसेम्बर १९९७ को दर्ता गरिएको लिज सम्झौताद्वारा, उत्तरदाता राज्यले उक्त सम्पत्तिलाई उक्त लिज सम्झौतामा उल्लिखित सर्त र शर्तहरूमा पुनरावेदकलाई भाडामा दिएको थियो। सुविधाका लागि लिज सम्झौताका केही सर्त र शर्तहरू तल उल्लेख गरिएका छन्:-

***

२. तल अनुसूची I मा पूर्ण रूपमा वर्णन गरिएको परिसरको लिजको प्रतिफलस्वरूप, भाडावालले भाडादातालाई वार्षिक रु. ३०.०० लाख (रुपैयाँ तीस लाख) मात्र तिर्न प्रतिबद्धता जनाउँछ, जसमा प्रत्येक तीन वर्षमा १०% (दश प्रतिशत) वृद्धि हुनेछ र यो रकम त्रैमासिक किस्तामा रु. ७,५०,०००/- (रुपैयाँ सात लाख पचास हजार मात्र) को दरले प्रत्येक वर्षको मितिहरु ७ अप्रिल, ७ जुलाई, ७ अक्टोबर र ७ डिसेम्बरमा तिर्नुपर्नेछ र पहिलो किस्ता यो सम्झौता कार्यान्वयन गर्ने मितिमा तिर्नुपर्नेछ।

३. यस सम्झौता अन्तर्गत लिजको प्रारम्भिक अवधि मिति

०१.०६.१९९७ देखि ३१.०५.२०२१ (जून १, एक हजार नौ सय सन्तानब्बेदेखि मिति मे ३१, दुई हजार एक्काइससम्म) सम्म चौबीस वर्षको हुनेछ र यसपछि खण्ड ४(xiii) अनुसार भाडावालको प्रस्ताव स्वीकार गरेर नवीकरणयोग्य हुनेछ।

४. भाडावालले भाडादातासँग निम्न कुराहरूको प्रतिज्ञा गर्दछः

i) *भाडावालले माथि खण्ड २ मा उल्लिखित मितिहरूमा लिज रकम तिर्नेछ।*

ii) *भाडावालले प्रत्येक तीन वर्षमा १०% (दश प्रतिशत) को दरले वृद्धि गरिएको लिज रकम निम्नानुसार तिर्नेछः*

क) मिति ०१.०६.२००० देखि ३१.०५.२००३ सम्म वार्षिक रु. ३३,३०,०००.००

ख) मिति ०१.०६.२००३ देखि ३१.०५.२००६ सम्म वार्षिक रु. ३६,३०,०००.००

ग) मिति ०१.०६.२००६ देखि ३१.०५.२००९ सम्म वार्षिक रु. ३९,९३,०००.००

घ) मिति ०१.०६.२००९ देखि ३१.०५.२०१२ सम्म वार्षिक रु. ४३,९२,३००.००

ङ) मिति ०१.०६.२०१२ देखि ३१.०५.२०१५ सम्म वार्षिक रु. ४८,३१,५३०.००

च) मिति ०१.०६.२०१५ देखि ३१.०५.२०१८ सम्म वार्षिक रु. ५३,१४,६८३.००

छ) मिति ०१.०६.२०१८ देखि ३१.०५.२०२१ सम्म वार्षिक रु. ५८,४६,१५१.३०

v) भाडावाललेे भाडामा लिएको परिसरलाई राम्रो अवस्था र क्रममा राख्नेछ र उसलाई हस्तान्तरण गरिएको समयको जस्तै अवस्थामा राख्नेछ, जसमा उचित प्रयोगबाट हुने टुटफुट बाहेक अन्य कुनै दाबी गर्न पाउने छैन।

vi) भाडावाललेे भाडामा लिएको परिसरको सम्बन्धमा सम्बन्धित कानून र नियमहरूका सबै प्रावधानहरू र स्थानीय कानूनले लागू गरेका अन्य कुनै दायित्वहरूको पालना गर्नेछ।

..

x) भाडावाललेे लिज समाप्त हुँदा वा म्याद सकिँदा भाडामा लिएको परिसर छोड्नेछ र खाली गर्नेछ।

xi) यदि भाडावाललेे लिज अवधि समाप्त हुनुअघि नै परिसर छोड्न चाहेमा, उसले यो सम्झौता समाप्त गर्ने आफ्नो इच्छाको तीन महिनाको लिखित सूचना दिनुपर्नेछ। यदि त्यस्तो सूचना दिइएमा भाडावाललेे सूचनाको अवधि समाप्त भएपछि भाडामा लिएको परिसर खाली गर्न पाउनेछ।

xii) यदि भाडावाललेे खण्ड २ मा तोकिएको अवधिभित्र लगातार दुई त्रैमासिक लिज रकम तिर्न असफल भएमा र बेवास्ता गरेमा,

भाडावाल लिज रकम तिर्नमा चुकेको मानिनेछ र त्यस्तो दोस्रो र लगातारको चुक महिनाको आठौं दिनदेखि भाडावाललाई भाडामा लिएको परिसरमा अनधिकृत प्रवेशकर्ता मानिनेछ।

xiii) भाडावालले लिज अवधिको अन्तिम वर्षमा र वर्तमान लिज समाप्त हुनुभन्दा छ महिना अगाडि नै वर्तमान लिज नवीकरणका लागि आफ्ना सर्त र शर्तहरू लिखित रूपमा भाडादातालाई सञ्चार गर्नेछ र यदि भाडादाताले त्यसलाई स्वीकार गरेमा, वर्तमान लिज पक्षहरू बीच आपसी सहमतिमा तय गरिएको थप अवधि र भाडामा नवीकरण गर्न सकिनेछ, यदि यस्तो सहमति हुन नसकेमा विषयलाई सिक्किम उच्च न्यायालयका मुख्य न्यायाधीशद्वारा नियुक्त गरिने मध्यस्थकर्तालाई मध्यस्थताका लागि पठाइनेछ।

...

xvii) भाडावालले यो लिजको अवधि समाप्त भएपछि वा त्यसभन्दा अगाडि नै समाप्त भएमा, भाडामा लिएको परिसरलाई शान्तिपूर्वक र चुपचाप भाडादातालाई त्यही अवस्थामा फिर्ता गर्नेछ जुन अवस्थामा भाडावाललाई हस्तान्तरण गरिएको थियो।

५. भाडादाताले भाडावालसँग निम्न कुराहरूको प्रतिज्ञा गर्दछ:

...

ii) भाडावालले लिज रकम तिरेर र अन्य प्रतिज्ञाहरू, शर्तहरू र सम्झौताहरूको पालना र कार्यान्वयन गरेर, यो लिजको अवधिभर कुनै बाधा वा अवरोध बिना भाडामा लिएको परिसरलाई शान्तिपूर्वक प्रयोग गर्न र उपभोग गर्न पाउनेछ।

६. भाडावालले यस सम्झौताका सर्त र शर्तहरू उल्लंघन गरेमा, भाडादाताले आफ्नो विकल्पमा, त्यसो गर्ने आफ्नो इच्छाको एक महिनाको लिखित सूचना दिएर सम्झौता समाप्त गर्न सक्नेछ र भाडादातालाई सबै बक्यौता भाडा र यहाँ उल्लिखित सर्त र शर्तहरूको उल्लंघनबाट भएको क्षतिको दाबी गर्ने अधिकारमा कुनै प्रतिकूल प्रभाव नपारी भाडामा लिएको परिसरमा पुनः प्रवेश गर्ने अधिकार प्रयोग गर्न पाउनेछ।"

५. लिज समय समाप्तिका कारण गत ३१ मे २०२१ मा समाप्त हुने थियो। पुनरावेदकले मिति १२ नोभेम्बर २०२० को पत्रमार्फत उत्तरदाता राज्यलाई, पर्यटन विभागका सचिव मार्फत, उक्त सम्पत्तिको लिज नवीकरणका लागि आफ्ना सर्त र शर्तहरू प्रस्ताव गरेको थियो, जसमा थप ३० वर्षको अवधिका लागि, वार्षिक रु. ६४,३०,७६६.४३ को भाडामा, अर्थात त्यतिबेला तिरिरहेको वार्षिक भाडाभन्दा १०% बढी, र प्रत्येक तीन वर्षमा १०% वृद्धि हुने गरी प्रस्ताव गरिएको थियो।

६. पुनरावेदकको मिति १२ नोभेम्बर २०२० को पत्रको जवाफमा मिति १७ मे २०२१ मा लेखिएको पत्रमा, डा. के. जयकुमार, आईएएस, अतिरिक्त मुख्य सचिव, पर्यटन तथा नागरिक उड्डयन विभाग, गान्तोकले प्रश्नगत सम्पत्तिको लिज नवीकरणका लागि पुनरावेदकको प्रस्तावलाई अस्वीकार गरे। सुविधाका लागि उक्त पत्र तल उद्धृत गरिएको छः-

"...यो तपाईंको मिति १२ नोभेम्बर २०२० को पत्रमार्फत नोर्खिल होटलको लिज स्वामित्व थप ३० वर्षको अवधिका लागि नवीकरण गर्ने अनुरोधको सन्दर्भमा छ।

२. माथिको सन्दर्भमा, तपाईंलाई यो जानकारी गराइन्छ कि राज्य सरकारले पर्यटन क्षेत्रमा परिवर्तनकारी परिवर्तनहरू ल्याउने दृष्टिकोण कार्यान्वयन गर्ने भागको रूपमा एक नीति स्वीकृत गरेको छ, जसमा अन्य कुराका साथै राज्यमा पर्यटन पूर्वाधार, सम्पत्तिहरू र सुविधाहरूको व्यवस्थापन गर्ने व्यावसायिक तरिकाहरू समावेश छन्।

३. सरकारका लागि राजस्व संकलन गर्न प्रभावकारी संयन्त्रहरूसहित प्रयासहरू गरिँदैछन्, जसमा तिनीहरूको व्यावसायिक नियमनका लागि नीतिहरूको प्रभावकारी कार्यान्वयन, लिज स्वामित्व निर्धारण गर्ने प्रक्रियाहरू, र नियमहरूको अनुगमन र कार्यान्वयन समावेश छन्। मूल्यांकन र राजस्व संकलन यथार्थपरक हुनुपर्छ, जसमा गुणस्तर सुनिश्चितता र मापदण्डहरूमा ध्यान केन्द्रित गरिएको हुन्छ, सिक्किमलाई पर्यटनको लागि रोजाइको गन्तव्य बनाउने छवि र ब्रान्डिङ प्रयासहरूसँग मेल खाने गरी।

४. राज्य सरकारले नोर्खिल सम्पत्ति पालजोर स्टेडियम नजिकै अत्यन्त प्रमुख स्थानमा अवस्थित एक सम्पदा होटल भएको तथ्यलाई ध्यानमा राखेको छ जसको उल्लेखनीय महत्व छ र यसलाई राज्य कोषका लागि राम्रो राजस्व उत्पन्न गर्ने क्षमता भएको प्रिमियम सम्पत्तिको रूपमा व्यवहार गर्नुपर्ने हुन्छ, ताकि विशेष गरी वर्तमान महामारीको सन्दर्भमा राज्य संयन्त्र सञ्चालन र व्यवस्थापन गर्न आवश्यक कोष सुनिश्चित गर्न सकियोस्।

५. यसका साथै, वर्तमान सन्दर्भमा, सिक्किम र राज्य बाहिरका होटल उद्योगमा सेवा गरेको अनुभव भएका उत्साही, योग्य युवा पुस्ताका होटल व्यवसायीहरू उपलब्ध छन्। राज्यका लागि उनीहरूलाई पनि मूल्य वर्धित सेवाहरूको

बढाइएको गुणस्तर प्रदान गर्ने र राज्यका लागि थप राजस्व उत्पन्न गर्ने र प्रस्ताव गर्ने क्षमता व्यक्त गर्ने सन्दर्भमा लिज स्वामित्वका लागि आफ्ना प्रस्तावहरू पेश गर्ने अवसर प्रदान गर्नु उचित हुनेछ।

६. त्यसैले, राज्यले कडा योग्यताहरू र बोलपत्र सहभागिता मापदण्डहरू सहितको प्रक्रिया अपनाउनु र छनोट प्रक्रियामार्फत उपयुक्त लिज मालिक निर्धारण गर्नु सार्वजनिक हितमा हुने निर्णय गरेको छ। यो दृष्टिकोणले थप मूल्य वर्धित सेवाहरू र राजस्व प्रदान गर्ने उदीयमान, सक्षम, व्यावसायिक होटल व्यवसायीहरूको क्षमतालाई लिज स्वामित्व छनोटमा सहभागी हुने अवसर दिन सकिने सुनिश्चित गर्नेछ।

७. त्यसैले, सरकारले सावधानीपूर्वक विचार र मनन गरेर, सार्वजनिक हितमा यो निर्णय गरेको छ कि, नोर्खिल होटलको सम्बन्धमा लिज स्वामित्व नवीकरण र लिज अवधि विस्तारको लागि तपाईंको अनुरोधलाई स्वीकार गरिने छैन। यो निर्णय सरकारी सम्पत्तिहरू भाडामा दिने सम्बन्धमा सम्मानित सर्वोच्च न्यायालयले धेरै मामिलाहरूमा निर्धारण गरेका सिद्धान्तहरूसँग पनि मेल खान्छ, जसले उल्लेख गर्छ कि सार्वजनिक सम्पत्तिले न्यासको स्वरूप धारण गर्छ र सार्वजनिक उद्देश्य केवल सरकारी सम्पत्तिको लागि सर्वोत्तम मूल्य प्राप्त गरेर मात्र पूरा हुन सक्छ, ताकि राज्य प्रशासनको खजानामा आउने ठूलो राजस्वलाई सार्वजनिक उद्देश्य अर्थात् कल्याणकारी राज्यको हितका लागि हितकारी गतिविधिहरूमा प्रयोग गर्न सकियोस्...”

७. मिति २१ मे २०२१ को पत्रमार्फत, पुनरावेदकले उत्तरदाताहरूलाई विवाद र मतभेदहरू मध्यस्थतामार्फत निर्णय नभएसम्म होटल कुनै तेस्रो पक्षलाई हस्तान्तरण गर्ने कदम नचाल्न अनुरोध गरे।

८. पुनरावेदकले १९९६ को ऐनको धारा ९ अन्तर्गत एक निवेदन दायर गरे, जुन व्यावसायिक न्यायालय, अर्थात् गान्तोकस्थित पूर्वी सिक्किमका जिल्ला न्यायाधीशको न्यायालयमा सन् २०२१ को मध्यस्थता मामिला नं. ०५ को रूपमा दर्ता भयो।

९. मिति २८ मे २०२१ मा वा त्यस आसपास, उत्तरदाता राज्यले १९९६ को ऐनको धारा ९ अन्तर्गतको निवेदनको जवाफ दायर गर्यो, जसमा पुनरावेदकले लिज सम्झौताको खण्ड ४(xiii) को गलत व्याख्या गरेको दाबी गरिएको थियो। यो तर्क गरियो कि उत्तरदाता राज्यले पुनरावेदकले गरेको प्रस्ताव स्वीकार नगरेकोले मध्यस्थताको कुनै आधार छैन। सही रूपमा पढ्दा, खण्ड ४(xiii) ले भाडाको रकम र नवीकरणको अवधिको सम्बन्धमा विवादहरूलाई मात्र मध्यस्थतामा पठाउन अनुमति दिन्छ। यसका अतिरिक्त, खण्ड ४(xvii) अनुसार, लिज समाप्त भएपछि र/वा म्याद सकिएपछि, पुनरावेदकले उक्त सम्पत्ति छोड्नु र खाली गर्नु आवश्यक थियो।

१०. मिति ३१ मे २०२१ को आदेशद्वारा, व्यावसायिक न्यायालयका विद्वान न्यायाधीशले उत्तरदाता राज्यलाई मध्यस्थता कार्यवाही सुरु नभएसम्म प्रश्नगत सम्पत्तिमा पुनरावेदकको कब्जामा बाधा नपुऱ्याउन निर्देशन दिए।

११. उत्तरदाता राज्यले उक्त मिति ३१ मे २०२१ को आदेश विरुद्ध १९९६ को ऐनको धारा ३७ अन्तर्गत व्यावसायिक न्यायालय ऐन, २०१५ को धारा १३ र भारतको संविधानको धारा २२७ सँग पढेर सन् २०२१ को मध्यस्थता अपील नं. ०२ दायर गऱ्यो। अर्कोतर्फ, पुनरावेदकले १९९६ को ऐनको धारा ११ अन्तर्गत व्यावसायिक न्यायालय ऐन, २०१५ को धारा १० सँग पढेर मध्यस्थकर्ता नियुक्तिका लागि सन् २०२१ को मध्यस्थता याचिका नं. ०२ दायर गऱ्यो।

१२. आक्षेपित फैसला र आदेशद्वारा, उच्च न्यायालयको पूर्ण पीठले मामिला नं. ०२ सन् २०२१ अनुसार पुनरावेदन गुनासो स्वीकार गर्यो, व्यापारिक न्यायालयबाट जारी गरिएको मि. ३१ मे २०२१ को आदेशलाई बदर गर्यो र साथै अपीलकर्ताले १९९६ ऐनको धारा ११ अनुसार मध्यस्थको नियुक्तिको लागि दायर गरेको सन् २०२१ को मध्यस्थता निवेदन नं. ०२ लाई खारेज गर्यो।

१३. पूर्ण पीठले अन्य कुराहरूको साथसाथै निम्न कुरा उल्लेख गरेको छः

"९. माथि उल्लेख गरिए अनुसार, मध्यस्थता खण्ड ४ (xiii) अन्तर्गत उल्लेख गरिएको छ। यस खण्डको सरल अध्ययनबाट यो देखिन्छ कि यसलाई केवल निम्न दुई अवस्थाहरूमा लागू गर्न सकिन्छ, जब भाडावालले तोकिएको समयसीमाभित्र लिखित रूपमा वर्तमान भाडासम्झौता नवीकरणको प्रस्ताव पेश गरेको हुन्छ र भाडादाताले त्यसलाई स्वीकार गरेको हुन्छः-

i. यदि वर्तमान भाडासम्झौताको प्रस्तावित थप अवधि सम्बन्धी विवाद छ भने; र

ii. यदि भाडावालद्वारा थप भाडा अवधिको लागि प्रस्तावित भाडा रकममा विवाद छ भने।"

१०. वर्तमान मामिलामा, राज्यले मि. १७ मे २०२१ को पत्रमार्फत् भाडा नवीकरण गर्न नसक्ने कुरा जनाएको छ। यो पत्र ढिलाइसाथ लेखिएको हुनसक्छ तर भाडा अवधिको समाप्ति हुनुअघि नै लेखिएको थियो। यसैकारण मि. १७ मे २०२१ को यो पत्रले ब्रिज राज ओबेरॉईको हकमा वर्तमान भाडासम्झौता नवीकरण नगर्ने भनी राज्यको अन्तिम निर्णय बुझाउँछ।

११. यस्तो परिस्थितिमा, यहाँअघि उल्लेख गरिएअनुसारका मध्यस्थतायोग्य विवादहरूमध्ये कुनै पनि विवाद वर्तमान मामिलाको तथ्यहरूमा विद्यमान छैनन्। मध्यस्थतायोग्य विवादको अनुपस्थितिमा, मध्यस्थता ऐनको धारा ९ अन्तर्गत सम्माननीय व्यापारिक न्यायालयबाट कुनै आदेश जारी हुन सकेन।

१२. परिणामस्वरूप, मामिला नं. ०२ सन् २०२१ अनुसार पुनरावेदन गुनासो स्वीकार गरिएको छ र ब्रिज राज ओबेरॉईद्वारा मध्यस्थता तथा मिलापत्र ऐन, १९९६ को धारा ९ अन्तर्गत दायर गरिएको निवेदनमा सम्माननीय व्यापारिक न्यायालयद्वारा जारी गरिएको मि. ३१.०५.२०२१ को आक्षेपित फैसला र आदेश बदर गरिएको छ। मध्यस्थता तथा मिलापत्र ऐन, १९९६ को धारा ११ र व्यापारिक न्यायालय ऐन, २०१५ को धारा १० अनुसार मध्यस्थको नियुक्तिको लागि दायर गरिएको मामिला नं. ०२ सन् २०२१ पनि खारेज गरिएको छ। दुवै पक्षले आफ्नै खर्च व्यहोर्नुपर्नेछ।"

१४. हाम्रो विचारमा, मध्यस्थता खण्डलाई केवल तब मात्र लागू गर्न

सकिने भन्ने निष्कर्षमा पुग्न पूर्ण पीठले त्रुटि गरेको छ जब भाडादाताले नवीकरणको प्रस्तावलाई स्वीकार गर्छ तर नवीकरणको अवधि वा भाडावालद्वारा प्रस्तावित भाडा रकममा विवाद हुन्छ।

१५. यो सुपरिचित छ कि भाडासम्झौताका खण्डहरूलाई एकलरूपमा पढ्न र व्याख्या गर्न मिल्दैन। भाडासम्झौतालाई समग्रतामा व्याख्या गरिनुपर्छ। खण्ड ४(xiii) लाई खण्ड ३ सँगै पढ्नुपर्छ जसले स्पष्टरूपमा उल्लेख गरेको छ कि सम्झौताअनुसारको भाडाको प्रारम्भिक अवधि मि. १ जुन १९९७ देखि मि. ३१ मे २०२१ सम्मको २४ वर्षको अवधि हुनेछ र खण्ड ४(xiii) अनुसार भाडावालको प्रस्तावलाई स्वीकार गरी नवीकरण गर्न सकिनेछ। खण्ड ४(xiii) लाई गलतीले खण्ड ४(xii) भनी छापिएको छ। यो विवादरहित छ कि यसलाई खण्ड ४(xiii) भनेर पढ्नुपर्छ र सम्बन्धित सबैले खण्ड ४(xiii) अनुसारको प्रस्ताव हुनुपर्नेमा आधारित रहेर कार्य गरेका छन्।

१६. प्रथम दृष्टिमा, भाडासम्झौताका पक्षहरूले "हुनेछ" शब्द प्रयोग गरेका छन् जसले आदेशलाई बुझाउँछ। यदि भाडावालले तोकिएको समयसीमाभित्र भाडा नवीकरण वा थपको प्रस्ताव गरेको छ भने, प्रथम दृष्टिमा त्यसलाई स्वीकार गरिनुपर्नेछ। तर, भाडा रकम वा अवधिमा पारस्परिक सहमति हुन नसके, त्यसलाई आवश्यक रूपमा सिक्किम उच्च न्यायालयका प्रधान न्यायाधीशद्वारा नियुक्त मध्यस्थकहाँ पठाउनुपर्नेछ।

१७. **विद्या द्रोलिया अन्य विरुद्ध दुर्गा ट्रेडिङ कर्पोरेसन** [१] मामिलामा, यस न्यायालयको तीन न्यायाधीशको पूर्ण पीठले निम्नानुसार भनेको छः-

"१५१. ...एक मध्यस्थता सम्झौताको व्यापक वा संकुचित व्याख्याले पुनर्लागू मध्यस्थता सम्झौताको कवरेज हदसम्म प्रभाव पार्न सक्छ। अन्तर्राष्ट्रिय उपकरणहरू र व्यावसायिक कारोबारहरूमा साधारणतया लागू हुने मध्यस्थता अनुकूल व्यापक व्याख्या यस दृष्टिकोणमा आधारित छ कि मध्यस्थता खण्डको वास्तविक संविदात्मक भाषा र त्यसले के भन्छ अनुसार विचार गरिनुपर्छ, तर पक्षहरूको व्यावसायिक सम्बन्धको क्रममा सम्बन्धित वा नजिकका विवादहरू खण्डले समेटेको छ कि छैन भन्ने कुरामा शंका भएमा भने यस्ता विवादहरू सम्झौताले समेटेको मानिन्छ। अर्कोतर्फ, संकुचित व्याख्याको दृष्टिकोणले भन्छ कि शंका भएको अवस्थामा विवादलाई खण्डले समेटेको मानिनेछैन। संकुचित दृष्टिकोण यस कारणमा आधारित छ कि मध्यस्थतालाई न्यायालय वा न्यायिक प्रणालीको अपवादको रूपमा हेरिनुपर्छ। तेस्रो दृष्टिकोण चाहिँ व्यापक वा संकुचित व्याख्या दुवैलाई परिहार गरी खण्डको दायरा हातहतियारको भाषा र परिस्थितिलाई विचार गरेर पक्षहरूको मनसाय बुझ्नु हो। "सबै", "कुनै पनि", "सम्बन्धमा", "बाट उत्पन्न", आदि जस्ता शब्दहरूले मध्यस्थता खण्डको दायरा र परिधिलाई फराकिलो बनाउन सक्छन्। मध्यस्थता खण्डले विपरीत नसुझाएसम्म सम्बन्धित र आकस्मिक विषयहरू साधारणतया समावेश हुन्छन्।"

१५२. कुनै खास मामिलामा मध्यस्थता सम्झौताको व्याख्या गर्दा कुन दृष्टिकोण अपनाउने भन्ने कुरा विभिन्न कारकहरूमा निर्भर गर्छ, जस्तै भाषा, पक्षहरू, सम्बन्धको प्रकृति, मध्यस्थता सम्झौता गरिएको वास्तविक पृष्ठभूमि आदि। शुद्ध व्यावसायिक विवादहरूको हकमा, उदार निर्माणको सिद्धान्त नै बढी उपयुक्त हुन्छ किनभने एकल निर्णयको पक्षमा अनुमान गरिन्छ।

१ (२०२१) २ एससीसी १

१५३. तदनुसार, हामी यो निष्कर्षमा पुग्दछौं कि मध्यस्थता ऐनको धारा ११ मा उल्लिखित "मध्यस्थता सम्झौताको अस्तित्व" भन्ने अभिव्यक्तिले मध्यस्थता सम्झौताको वैधतालाई समेत समावेश गर्दछ, तर पनि न्यायालयले पठाउँदाको चरणमा यस फैसलामा उल्लिखित सिद्धान्तहरूको आधारमा प्रथम दृष्टिया परीक्षण लागू गर्नेछ। विवादास्पद र बहसपूर्ण तथ्यहरू र उचित तर्कसंगत बहसयोग्य मामिलाहरूको हकमा, न्यायालयले पक्षहरूलाई मध्यस्थता सम्झौता पालना गर्न बाध्य गराउनेछ किनभने मध्यस्थता निकायसँग विवादहरू निर्णय गर्ने प्राथमिक अधिकारक्षेत्र र अधिकार हुन्छ, जसमा अधिकारक्षेत्र र मध्यस्थतायोग्यताको प्रश्न पनि समावेश छन्।

xxx xxx xxx

१५४.३. ऐन ३ सन् २०१६ र ऐन ३३ सन् २०१९ को स्पष्ट विधायी आदेश र पृथकता र सक्षमता-सक्षमताको सिद्धान्तको दृष्टिकोणबाट, सामान्य नियम र सिद्धान्त यो हो कि मध्यस्थता निकाय नै सबै मध्यस्थतायोग्यताका प्रश्नहरू निर्धारण र निर्णय गर्ने प्राथमिक निकाय हो। न्यायालयलाई मध्यस्थता ऐनको धारा ३४(२)(क) को उपधारा (i), (ii) वा (iv) वा धारा ३४(२)(ख) को उपधारा (i) अनुसार पारित निर्णयपछि मध्यस्थतायोग्यताका पक्षहरूमा "दोस्रो हेराइ"को अधिकार प्रदान गरिएको छ।

१५४.४. विरलै अवस्थामा धारा ८ वा ११ को चरणमा न्यायालयले हस्तक्षेप गर्न सक्छ जब यो स्पष्ट र अग्रतर्फ निश्चित छ कि मध्यस्थता सम्झौता अवैध वा विवादहरू मध्यस्थतायोग्य छैनन्, तर पनि मध्यस्थतायोग्यताको प्रकृति र पहलुले केही हदसम्म न्यायिक परीक्षणको स्तर र प्रकृतिलाई निर्धारण गर्नेछ। सीमित समीक्षाको उद्देश्य पक्षहरूलाई तब मध्यस्थतामा जान बाध्य गराउनु हो जब कुरा स्पष्टरूपमा "मध्यस्थतायोग्य छैन" र बेकारलाई काट्नु हो। न्यायालयले पूर्वनिर्धारित रूपमा मामिलालाई मध्यस्थतामा पठाउनेछ जब मध्यस्थतायोग्यतासम्बन्धी दावाहरू स्पष्ट रूपमा बहसयोग्य छन्; जब

संक्षिप्त कार्यवाहीमा विचार अपर्याप्त र अनिर्णायक हुने; जब तथ्यहरू विवादित छन्; जब मध्यस्थताको विरोध गर्ने पक्षले ढिलाइ गर्ने तरिका अपनाउँछ वा मध्यस्थता कार्यवाहीको सञ्चालनमा बाधा पुर्याउँछ। यो न्यायालयलाई मध्यस्थता निकायको अधिकारक्षेत्र हडप्ने गरी साना परीक्षण वा विस्तृत समीक्षा गर्ने चरण होइन तर वैकल्पिक विवाद समाधान संयन्त्रको रूपमा मध्यस्थताको सार्थकता र प्रभावकारितालाई सुदृढ गर्नु हो।"

१८. यस न्यायालयको विचारमा, मध्यस्थको नियुक्तिका लागि अपीलकर्ताको १९९६ ऐनको धारा ११(६) बमोजिमको निवेदन खारेज गर्दा पूर्ण पीठले त्रुटि गरेको छ। भाडा नवीकरण नगरिनुबाट उत्पन्न विवाद स्पष्ट रूपमा मध्यस्थतायोग्य छ। माथि उल्लेख गरिएअनुसार, भाडासम्झौतामा "*यस सम्झौताअनुसारको भाडाको प्रारम्भिक अवधि मिति १ जुन १९९७ देखि ३१ मे २०२१ (एक हजार नौ सय सन्तान्नब्बे जुन महिनाको पहिलो दिनदेखि दुई हजार बाईस मे महिनाको एकतिस दिनसम्म) को २४ वर्षको अवधि हुनेछ र खण्ड ४ (xiii) अनुसार भाडावालको प्रस्तावलाई स्वीकार गरी नवीकरण गर्न सकिनेछ*" भनी उल्लेख गरिएको छ।

१९. खण्ड ४(xiii) ले उल्लेख गरेअनुसार, अपीलकर्ता-भाडावालले भाडाको अवधिको अन्तिम वर्षमा र वर्तमान भाडाको म्याद समाप्त हुनुभन्दा कम्तीमा छ महिनाअघि नै भाडादातालाई लिखित रूपमा वर्तमान भाडा नवीकरणका आफ्ना शर्तहरू सम्झाउनुपर्नेछ र भाडादाताले त्यसलाई स्वीकार गरेमा वर्तमान भाडालाई पारस्परिक सहमतिअनुसारको अवधि र भाडा रकममा नवीकरण गर्न सकिनेछ। उत्तरदाता राज्यले भाडा नवीकरण गर्न अस्वीकार गरेर मध्यस्थता खण्डलाई निरर्थक बनाउन मिल्दैन। उत्तरदाता राज्यले स्थानीय युवाहरूलाई होटल सञ्चालनका लागि योग्य र सक्षम बनाई स्वरोजगार प्रवर्द्धन गर्ने नीति बनाएको हुनसक्छ। तर यस्तो नीतिगत निर्णयले नवीकरणयोग्य खण्डसहितको विद्यमान सम्झौतालाई प्रभावित गर्न

सक्दैन। माथि उल्लेख गरिएअनुसार, भाडासम्झौताका पक्षहरूबीचका नवीकरण र/वा अनवीकरण, नवीकरणको अवधि र भाडा रकमसम्बन्धी सबै विवादहरू मध्यस्थद्वारा निर्णय गरिनुपर्नेछ। भाडा नवीकरणसम्बन्धी विवादको मध्यस्थतायोग्यताको विषय मध्यस्थता निकाय/मध्यस्थको अधिकारक्षेत्रभित्रको हुन्छ।

२०. यी पुनरावेदन गुनासोहरू स्वीकार गरिएका छन्। आक्षेपित फैसला र आदेश बदर गरिएको छ। न्यायमूर्ति भास्कर भट्टराय, गुजरात उच्च न्यायालयका पूर्व प्रधान न्यायाधीश र सिक्किम विधि आयोगका पूर्व अध्यक्ष मध्यस्थको रूपमा नियुक्त गरिएका छन् र उनलाई पक्षहरूबीचका विवादहरू निरूपण गर्न अनुरोध गरिएको छ। मध्यस्थलाई यो आदेशको जानकारी प्राप्त भएको मिति देखि तीन महिनाभित्र कार्यवाही सम्पन्न गर्न अनुरोध गरिन्छ। सम्माननीय मध्यस्थ यस आदेशमा उल्लिखित विवादहरूको गुणगत वा मध्यस्थता योग्यता सम्बन्धी कुनै पनि टिप्पणीबाट प्रभावित नहुने कुरा उल्लेख गरिएको छ।

२१. यस न्यायालयबाट जारी गरिएको स्थिति कायम राख्ने आदेश आजको मिति देखि तीन महिनासम्म वा मध्यस्थता निकायको आदेशसम्म, जुन पहिले हुन्छ, त्यतिसम्मका लागि कायम रहनेछ।

निधि जैन पुनरावेदन स्वीकार गरियो।