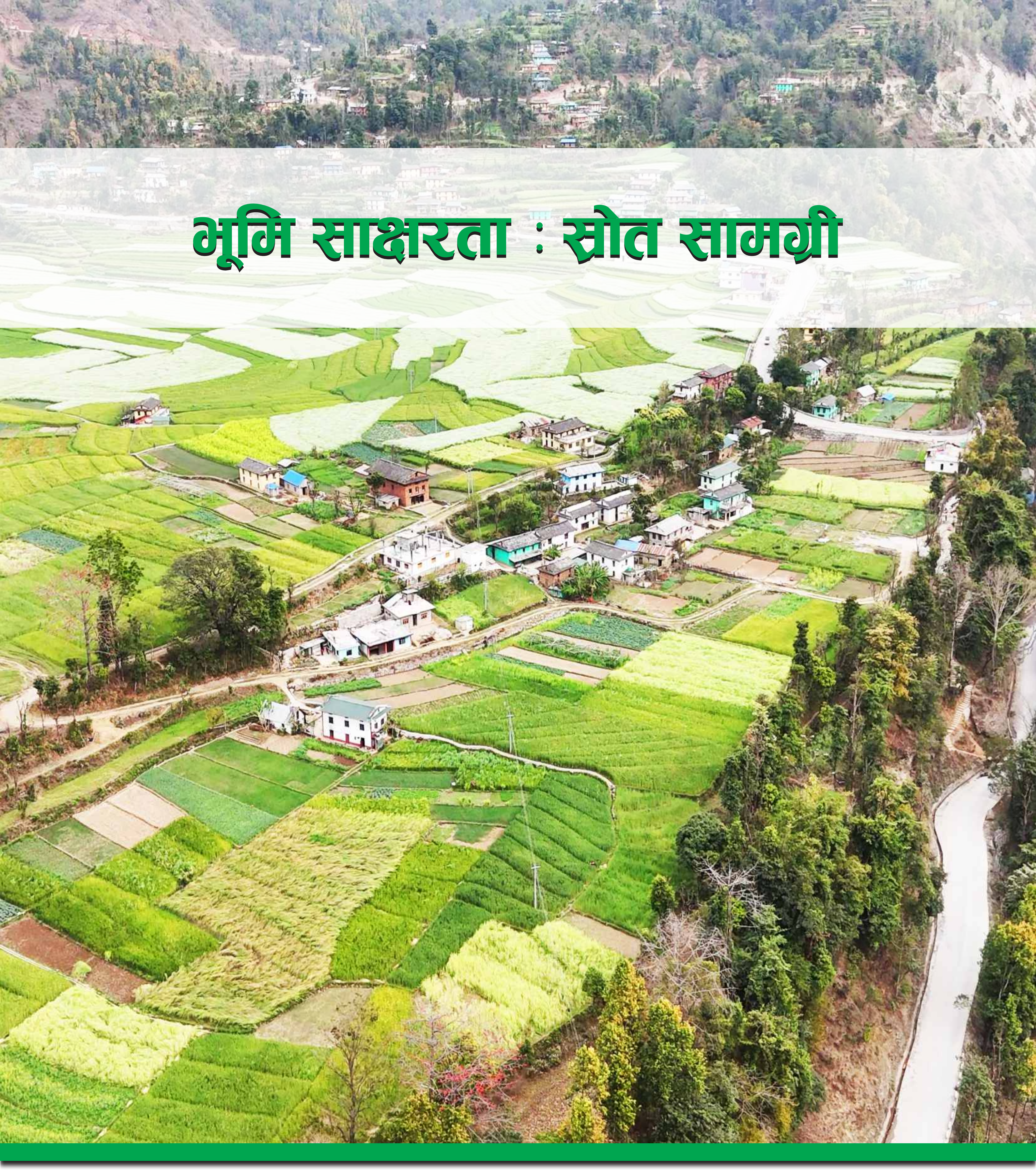
भूमि साक्षरता : स्रोत सामग्री



नेपाल सरकार

भूमि व्यवस्था सहकारी तथा गरीबी निवारण मन्त्रालय

भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्र

धुलिखेल, काभ्रे

भूमि साक्षरता : स्रोत सामग्री

नेपाल सरकार
भूमि व्यवस्था सहकारी तथा गरीबी निवारण मन्त्रालय
भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्र
धुलिखेल, काभ्रे

भूमि साक्षरता : स्रोत सामग्री

अवधारणा : जनकराज जोशी
मसौदा निर्माण संयोजक : रामकुमार सापकोटा
मसौदा निर्माण समूह : ऋचा शर्मा, भगीरथ भट्ट, विनिता शाही, नवराज सुवेदी, रामकुमार सापकोटा, प्रकाश घिमिरे, सुदीप श्रेष्ठ, श्रीकृष्ण अधिकारी, पायल श्रेष्ठ, उमङ्गराज डोटेल, कमल शाही, भुवनसिंह विष्ट, सञ्जीवकुमार राउत

प्रधान सम्पादक : जनकराज जोशी

सम्पादन समूह : रामकुमार सापकोटा, ऋचा शर्मा, पायल श्रेष्ठ
भाषा सम्पादन : उमेश ओझा
सम्पादन सहजीकरण : धर्मराज जोशी

प्रथम संस्करण : २०८२ वैशाख
प्रकाशक : भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्र, धुलिखेल, काभ्रे
प्रकाशन सहजीकरण : निवास (NIVAS), संयुक्त राज्य अमेरिका
सर्वाधिकार : भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्र, धुलिखेल, काभ्रे
आवरण तस्बिर : किरण न्यौपाने / साधना ढकाल

मुद्रण :

(यो सामग्री नितान्त गैरव्यावसायिक, नाफारहित र समुदायको हितका लागि उत्पादन गरिएको हो । यसमा प्रकाशित सामग्रीमा प्रयोग गरिएका विषयवस्तु, चित्र, तथ्याङ्क आदिको यथास्थानमा स्रोत सामग्री साभार गर्ने प्रयास गरिएको छ । साभार गर्न छुट हुन गएको भए पनि सम्बन्धित स्रष्टाप्रति उच्च सम्मान र कृतज्ञता प्रकट गर्दै आगामी अङ्कमा सच्याउने प्रतिबद्धता व्यक्त गर्दछौँ : प्रधान सम्पादक)

सम्पादक एवं प्रकाशकका तर्फबाट

नेपालको ग्रामीण तथा शहरोन्मुख क्षेत्रका आमनागरिकमा भूमि साक्षरताको अभावका कारण समुदायमा समस्या देखिन थालेका छन् । भूमि अधिकार, जग्गाको स्वामित्व, उपयोगको अधिकार, नापनक्साको प्रक्रिया, जग्गा प्रशासन र यसका विविध कानुनी पक्षबारे थोरै जनसङ्ख्याले मात्र स्पष्ट जानकारी राख्दछन् । यस्ता जानकारीको अभावले भूमिहीनता, अव्यवस्थित बसोबास, जग्गाको साँध सिमाना र स्वामित्वमा विवाद, सरकारी भूमि अतिक्रमण तथा अनावश्यक कानुनी झमेलाको जटिलता निम्त्याउँछ । यस समस्याको दीर्घकालीन समाधानका लागि समुदायलाई भूमिसम्बन्धी व्यावहारिक र आधारभूत ज्ञान उपलब्ध गराउने तथा सामान्य जानकारी दिने गरी भूमि साक्षरता कार्यक्रम सञ्चालन गर्न आवश्यक देखिएको छ।

नेपालको संविधान र सङ्घीय संरचना अनुसार भूमि व्यवस्थापनसम्बन्धी विभिन्न अधिकार आधारभूत सेवा प्रवाह गर्ने स्थानीय तहमा हस्तान्तरण भइसकेको भए पनि यसको पूर्ण कार्यान्वयन हुन सकेको छैन । स्थानीय समुदायमा भूमि व्यवस्थापन तथा जग्गा प्रशासनसम्बन्धी आधारभूत ज्ञान र चेतनाको अभावले गर्दा हालको समय भूमिसम्बन्धी विवाद र समस्या बढ्दै गएको देखिन्छ। जग्गाको साँध सिमाना प्रस्ट नहुनु, जग्गाको स्वामित्वमा विवाद, अव्यवस्थित बसोबास, सरकारी सार्वजनिक तथा गुठी जग्गामाथि अतिक्रमण जस्ता मुद्दाले समुदायमा असमझदारी र द्वन्द्व निम्त्याइरहेका छन् । यसले सामाजिक सम्बन्धमा फाटो ल्याउने मात्र होइन विकास निर्माणका प्रक्रियामा पनि बाधा पुऱ्याइरहेको छ । समुदायमा भूमिसम्बन्धी सामान्य जानकारी, व्यक्तिमा भूमि अधिकारसम्बन्धी ज्ञान नहुँदा जग्गा प्रशासन सम्बद्ध सेवा प्रवाहमा सुशासन र पारदर्शितामा कमीकमजोरी बढ्दै गएको तथा न्यायपालिकामा पनि भूमिसम्बन्धी मुद्दाको सङ्ख्या उल्लेख्य वृद्धि भइरहेको देखिन्छ।

यी समस्याको न्यूनीकरणका लागि स्थानीय समुदायमा भूमि साक्षरता कार्यक्रम प्रभावकारी ढङ्गबाट सञ्चालन गर्नुपर्ने आवश्यकता छ। स्थानीय तह र समुदायलाई भूमिसम्बन्धी नीति, कानुन, प्राविधिक प्रक्रिया, नापनक्सा प्रणाली, जग्गाको हक स्वामित्व हस्तान्तरणसम्बन्धी विधि, लालपुर्जा प्राप्ति प्रक्रिया तथा जग्गा प्रशासन र भूमि व्यवस्थापनका विविध पक्षबारे स्पष्ट जानकारी भएमा यस्ता समस्या क्रमशः न्यूनीकरण हुँदै जान्छन्।

भूमि साक्षरता कार्यक्रममार्फत नागरिकले आफ्नो भूमि अधिकारबारे जानकारी पाउँछन्, कानुनबमोजिम काम गर्न सिक्छन् र अनावश्यक कानुनी झमेलाबाट बच्न सक्छन्। विशेषगरी भूमिहीन सुकुमवासी, भूमिहीन दलित, अव्यवस्थित बसोबासी, महिला, आदिवासी जनजाति, साना किसान जस्ता समुदायका लागि भूमि साक्षरताले आत्मनिर्भरता र सामाजिक न्याय सुनिश्चित गर्छ। यस्तो अभियानलाई प्रभावकारी बनाउन सहज भाषामा लेखिएका स्रोत सामग्री, पुस्तिका, भिडियो सामग्री, रेडियो कार्यक्रम, स्थानीय भाषामा अनुवादित कानुनी दस्ताबेज तथा मोबाइल एप्स जस्ता स्रोत सामग्री अत्यन्त उपयोगी हुन्छन्।

यस अभियानमा भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्र (LMTC) को भूमिका महत्वपूर्ण रहेको छ। केन्द्रले आफ्नो नियमित कार्यबाहेक स्थानीय जनप्रतिनिधि, कर्मचारी तथा नागरिक समाजका अगुवालाई नापनक्सा, जग्गा दर्ता, जग्गाको स्वामित्व हस्तान्तरण, लिखत रजिस्ट्रेसन, भू-उपयोगलगायत भूमि व्यवस्थापनसम्बन्धी व्यावहारिक एवं कानुनी ज्ञानसम्बन्धी तालिम प्रदान गर्न सुरु गरेको छ। साथै विभिन्न किसिमका अध्ययन स्रोत सामग्री उत्पादन र प्रसारमा पनि यसले सहयोग गर्दछ। यसै सन्दर्भमा भूमि साक्षरतासम्बन्धी यो स्रोत सामग्री तयार गरी प्रकाशन गरिएको छ। यो सामग्री सरल र सामान्य भाषामा तयार गरिएको हुँदा ग्रामीण तहका सर्वसाधारण, स्थानीय समुदायका अगुवा, नागरिक समाज, सरकारी वा गैरसरकारी निकायका कर्मचारी, सहजकर्ता, शिक्षक, प्रशिक्षकलगायत भूमि व्यवस्थापनसम्बन्धी जानकारी लिन चाहने जोसुकैका लागि समेत उपयोगी हुनेछ भन्ने आशा गरिएको छ।

यो स्रोत सामग्रीको निर्माण र प्रकाशनमा सहयोग पुऱ्याउने निवास (NIVAS) संस्था र अन्तर्राष्ट्रिय भूमि सञ्जाल (एसिया क्षेत्र) का नीति विश्लेषक श्री धर्मराज जोशीलाई हार्दिक धन्यवाद दिन चाहन्छु। यस्तै भूमि साक्षरता कार्यक्रमको अवधारणा तयार गर्ने कार्यमा आरम्भदेखि नै योगदान पुऱ्याउनु हुने भूमि व्यवस्था सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालयका सहसचिव श्री गणेशप्रसाद भट्ट र सामुदायिक आत्मनिर्भर केन्द्रका कार्यकारी निर्देशक श्री जगत देउजालाई समेत हार्दिक धन्यवाद दिन चाहन्छु। यो स्रोत सामग्रीको मसौदा तयार गर्ने कार्यको संयोजन गर्नुहुने केन्द्रका निर्देशक श्री रामकुमार सापकोटा र लेखन कार्यमा सहभागी समूह निर्देशक श्री सुदीप श्रेष्ठ तथा प्रशिक्षकहरू श्री ऋचा शर्मा, श्री भगीरथ भट्ट, श्री विनिता शाही, श्री नवराज सुवेदी, श्री प्रकाश घिमिरे, श्री श्रीकृष्ण अधिकारी, श्री पायल श्रेष्ठ, श्री उमङ्गराज श्री डोटेल, श्री कमल शाही,

श्री भुवनसिंह विष्ट, श्री सञ्जीवकुमार राउत प्रतिसमेत हार्दिक आभार प्रकट गर्दछु । यस सामग्रीको भाषा सम्पादनमा सहयोग गर्ने श्री उमेश ओझाप्रति विशेष धन्यवाद व्यक्त गर्न चाहन्छु ।

स्रोत सामग्री तयार गर्ने पहिलो प्रयास भएको हुँदा यस क्रममा विषयवस्तुको छनोट, प्रस्तुतीकरण, लेखन, सम्पादन, प्रकाशन लगायत कार्यमा त्रुटि रहन गएको भए सोका लागि क्षमायाचना गर्दै आगामी अङ्कमा थप परिमार्जन र परिष्कारसहित पाठकसमक्ष ल्याउने वाचा गर्दछौँ । प्रशिक्षण केन्द्रको सेवाको गुणस्तर अझै सुधार गर्न सधैँ झैँ यहाँहरूको निरन्तर सहयोग र समर्थनको अपेक्षासहित ....।

जनकराज जोशी
कार्यकारी निर्देशक/प्रधान सम्पादक

लेखन एवं मसौदा निर्माण समूहका तर्फबाट

भूमि आमनागरिकको चासोको विषय हो । मानव अस्तित्वको मुख्य आधार, उत्पादनको प्रमुख स्रोत, अचल एवं विस्तार गर्न नसकिने, सीमित प्राकृतिक स्रोतका रूपमा रहेको भूमि आर्थिक, सामाजिक, राजनीतिक, सांस्कृतिक, पर्यावरणीय, कानुनीलगायतका आयामसँग जोडिएको हुन्छ । भूमिको समुचित उपयोग, भू- स्वामित्वको रक्षा, भूमिहीन अवस्थाको अन्त्य, अव्यवस्थित बसोबास व्यवस्थापन, सरकारी सार्वजनिक जग्गा संरक्षण, प्राकृतिक तथा मानव सृजित जोखिम न्यूनीकरण, खाद्य सुरक्षा, सुरक्षित बसोबास तथा राज्यबाट प्रदान भइरहेका भूमि व्यवस्थापन तथा जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवामा पारदर्शिता र सुशासन कायम गर्ने सम्बन्धमा राज्यले विभिन्न नीतिगत, कानुनी संरचनागत तथा कार्य विधिगत व्यवस्था गरी विभिन्न कार्यक्रम सञ्चालनमा ल्याएको छ।

भूमिसम्बन्धीका सवालमा आमनागरिक र सरोकारवालाहरू जानकार हुन नसक्दा एकातर्फ राज्यका नीति तथा कार्यक्रमहरूको प्रभावकारितामा कमी हुन सक्ने अवस्था रहन्छ भने अर्कोतर्फ नागरिक आफ्ना अधिकारबाट वञ्चितीमा पर्ने अवस्था सिर्जना हुनसक्छ। भूमि साक्षरताका लागि विस्तृत जानकारी दिने एकीकृत स्रोत सामग्रीसमेत प्रकाशन हुन सकेको देखिँदैन।

यस सन्दर्भमा भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय अन्तर्गतको भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रको अग्रसरतामा यो भूमि साक्षरता स्रोत सामग्री तयार गरिएको छ। यो स्रोत सामग्री तयारी कार्यमा मार्गदर्शन प्रदान गर्नुहुने केन्द्रका कार्यकारी निर्देशकज्यूलाई विशेष धन्यवाद व्यक्त गर्न चाहन्छु। साथै यो स्रोत सामग्री तयारीका सन्दर्भमा सहजकर्ताको भूमिका खेल्नुभएका श्री धर्मराज जोशीप्रति हार्दिक कृतज्ञता व्यक्त गर्न चाहन्छु। साथै लेखन एवं मसौदा निर्माणमा खटिनु भएका सहकर्मी निर्देशक श्री सुदीप श्रेष्ठ तथा प्रशिक्षकहरू श्री ऋचा शर्मा, श्री भगीरथ भट्ट, श्री विनिता शाही, श्री नवराज सुवेदी, श्री प्रकाश घिमिरे, श्री श्रीकृष्ण अधिकारी, श्री पायल श्रेष्ठ, श्री उमङ्गराज श्री डोटेल, श्री कमल शाही, श्री भुवनसिंह विष्ट, श्री सञ्जीवकुमार राउत सबैमा धन्यवाद व्यक्त गर्न चाहन्छु।

अन्त्यमा यस महत्वपूर्ण भूमि साक्षरता स्रोत सामग्रीले भूमि तथा जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवा प्रवाहलगायतका विषयमा आमनागरिक, समुदाय, सरोकारवाला सबैमा सरलीकृत ढङ्गबाट जानकारी दिने तथा भूमिसम्बन्धी सवालमा स्पष्ट हुन सहयोग पुऱ्याउने विश्वास मसौदा निर्माण समूहले लिएको छ। यस प्रकाशनका विषयमा पाठकको सल्लाह, सुझाव र पृष्ठपोषण हाम्रा लागि महत्वपूर्ण मात्रै नभई प्रेरणा र ऊर्जाका स्रोत रहने छन्। यस संस्करणमा भुलवश कुनै विषयगत तथा प्राविधिक त्रुटि हुन गएमा वा कुनै दुबिधायुक्त विषय देखिएमा पाठकको सुझाव र प्रतिक्रियाका आधारमा आगामी संस्करणमा परिमार्जन गरी प्रकाशन गरिने बेहोरासमेत केन्द्रका तर्फबाट सम्बन्धित सबैमा अनुरोध गर्न चाहन्छु।

रामकुमार सापकोटा
संयोजक
मसौदा निर्माण समूह

भूमि र आवाससम्बन्धी साक्षरताको आवश्यकता र यस स्रोत सामग्रीबारे हाम्रो भनाइ

नेपालमा पनि विकाससम्बन्धी बहस, नीति निर्माण र योजना निर्माणमा समुदायका लागि भूमि र आवाससम्बन्धी नीतिगत तथा कानुनी साक्षरताको सन्दर्भ सुनिन थालेको छ। भू-सम्बन्ध पुनः परिभाषित, भूमि सुधारसम्बन्धी नीति, योजना, अभ्यास र शासन प्रणाली सुधारको प्रक्रियामा सकारात्मक पहल भएका छन् । यी सकारात्मक विकासका प्रतिफलस्वरूप स्रोत साधनको समन्यायिक वितरण, समानता र सामाजिक न्याय स्थापना सम्बन्धमा महसुस हुने गरी सुधार गर्न तिनै तहका सरकारले तर्जुमा गरेका जनहितकारी कानुन, नीति तथा योजनाको प्रभावकारी कार्यान्वयनका लागि विशेषगरी समुदाय लक्षित भूमि र आवाससम्बन्धी कानुनी सचेतना र व्यावहारिक ज्ञान अभिवृद्धि गर्न आवश्यक देखिन्छ। जसले देशैभरि रहेका भूमिहीन, सुकुमवासी, अव्यवस्थित बसोबासी र अन्य सीमान्तकृत समुदायको भूमि तथा आवास अधिकार स्थापनाको बाटोमा देखा परेका कानुनी र व्यावहारिक जटिलता फुकाई विद्यमान समस्या न्यूनीकरण गर्न योगदान दिनुका साथै समुदायका मानिसको सहभागितामा समाधानका ठोस विकल्प पहिल्याउन सहजीकरण गर्ने देखिन्छ।

नेपालको संविधानले दलितका लागि भूमि अधिकार, महिलाका लागि सम्पत्तिमाथि समान अधिकार र सबै नागरिकका लागि आवासको अधिकार जस्ता महत्वपूर्ण नागरिक अधिकारहरू मौलिक अधिकारका रूपमा सुनिश्चित गरेको छ। संविधानको धारा ३७ अन्तर्गत आश्रयविहीनलाई आवास प्रदान गर्ने र धारा ४० (५ र ६) अन्तर्गत दलित भूमिहीनलाई भूमि उपलब्ध गराउने प्रतिबद्धता अनुसार सरकारले केही नीतिगत सुधारका कदम चालेको छ। यद्यपि केही व्यवधान पनि देखिएका छन्।

भूमिहीन तथा अव्यवस्थित बसोबासी भनिएका परिवारमध्ये उल्लेख्य सङ्ख्या दलित र सीमान्तकृत समुदायबाट रहेको देखिन्छ। नेपालको जनगणनामा २०७८ मा लगभग आधा जनसङ्ख्या गुणस्तरहीन आवासमा बसोबास गरिरहेको उल्लेख छ। यसले हाम्रो देशमा भूमि अधिकार तथा सुरक्षित आवास व्यवस्थापनको टड्कारो आवश्यकता रहेको दर्साउँछ।

भूमि तथा आवास अधिकारसम्बन्धी आमजनसमुदाय माझ पर्याप्त सचेतना तथा सम्बन्धित प्रणाली र प्रक्रियाबारे पर्याप्त ज्ञान वृद्धि गर्न सकेको खण्डमा समस्या समाधानका लागि गरिएका उच्चस्तरीय नीतिगत तथा राजनीतिक प्रतिबद्धता पूर्ति गर्न सकिने पर्याप्त आधार देखिएका छन्।

सामाजिक, आर्थिक, राजनीतिक र प्रशासनिक समस्या तथा अवधारणागत र व्यावहारिक दुबिधाका कारण दशकौँदेखि प्रयोग गरिँदै आएको वन क्षेत्र जनिएको जमिन, नकारात्मक सूचीमा रहेको जमिन, व्यक्तिको नाममा दर्ता हुन्छ कि हुँदैन ?, यी दुवै अवस्थामा कति, कहिले, र कहाँ जमिन पाइन्छ ? जस्ता भूमि र आवास अधिकारको सुरक्षासम्बन्धी चासो र चिन्ता मिश्रित प्रश्नहरू बारम्बार उठिरहेका छन्।

त्यसैले यी र यस्तै प्रश्नलाई सम्बोधन गर्दा 'कसको अधिकार सुरक्षा', 'कति क्षेत्रफलमा', 'के का लागि', 'कुन कुन मापदण्डमा' जस्ता अवधारणात्मक प्रश्नहरू स्पष्ट रूपमा व्याख्या गरी आमजनसमुदायलगायत सम्बद्ध सबै सरोकारवालालाई बुझाउन जरुरी देखिन्छ।

आजको सन्दर्भमा भूमि तथा स्रोतसम्बन्धी कमजोर र अनौपचारिक सम्बन्ध रहेका आदिवासी, महिला, गरिब र सीमान्तकृत समुदायको अवस्थालाई सुधार गर्न उनीहरूको भूमि तथा आवास अधिकार स्थापित गर्नु आवश्यक हुन्छ। त्यसका लागि सरकारले थालेका पछिल्ला कानुनी, नीतिगत तथा कार्यक्रमिक प्रयासबारे जानकारी समुदायस्तरसम्म फैलाउन साक्षरतासम्बन्धी पहल आवश्यक छन्। यथेष्ट भूमि साक्षरताले समुदायलाई आफ्नो भूमि र आवास अधिकारको दाबी गर्न, संरक्षण गर्न र प्रवर्धन गर्न सक्षम बनाउँछ भन्ने कुरा नेपालको पछिल्लो भूमि सुधारसम्बन्धी केही अनुभवले पनि देखाएका छन्।

स्थानीय तहमा भूमि तथा आवाससम्बन्धी साक्षरता कार्यक्रममार्फत स्थानीय समस्यालाई समुदायकै अनुभवका आधारमा छलफल गरी नीतिसङ्गत ढङ्गले सरकारका नीति तथा कार्यक्रम प्रभावकारी रूपमा कार्यान्वयन गर्न सहजीकरण हुने आमविश्वास छ। त्यसैले भूमि तथा आवाससम्बन्धी नीति तथा कानुनी व्यवस्थाको विहङ्गम अध्ययन गरी भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय अन्तर्गतको भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रका कार्यकारी निर्देशक श्री जनकराज

नेतृत्वमा उक्त केन्द्रमा कार्यरत विभिन्न विषयका विज्ञ तथा अनुभवी प्रशिक्षकको संलग्नतामा भूमि र आवाससम्बन्धी यो स्रोत सामग्री तयार गरिएको हो। यसभित्र भूमि र आवाससम्बन्धी आधारभूत जानकारी लिन चाहने जोकोहीका लागि उपयोगी हुने १३ वटा पाठ समावेश गरिएका छन्।

विषय प्रवेशका लागि पृष्ठभूमि तयार गरी पाठकमाझ समग्र स्रोत सामग्रीबारे छोटकरीमा चर्चा गरी विषयवस्तु पस्किने जमर्को गरिएको छ।

पाठ-१ मा सामान्य पढलेख गर्न सक्नेदेखि अप्राविधिक विधाका पाठकले सजिलै बुझ्न सकिने गरी भू-परिवेश नक्साङ्कनका सामान्य विधि, प्राविधिक, सामाजिक तथा वातावरणीय पक्ष समावेश गरिएको छ। पाठ-२ मा जमिन र जमिनसँग व्यक्तिको सम्बन्ध, जमिनका प्रकारसम्बन्धी कुरा समेटेर भूमिसम्बन्धी आधारभूत जानकारी प्रस्तुत गरिएको छ। पाठ-३ मा जग्गा दर्तासम्बन्धी कानुनी व्यवस्था र जाग्गा दर्ता गर्दा विचार गरिनुपर्ने कुराको चर्चा गरिएको छ। पाठ-४ मा जग्गा खरिद, स्वामित्व संरक्षण र प्रयोग गर्दा नागरिकले सचेत हुनुपर्ने कुरामा जग्गाको कानुनी स्थिति कस्तो छ, नक्सा तथा कागजातको सुरक्षा के कसरी गर्नु पर्छ र जग्गासम्बन्धी आइपर्ने सम्भावित विवाद र तिनको समाधानका उपाय समावेश छन्।

त्यसैगरी पाठ-५ मा नागरिकको सुरक्षित, पर्याप्त र मर्यादित आवाससम्बन्धी राष्ट्रिय तथा अन्तर्राष्ट्रिय रूपमा प्रचलित संवैधानिक, कानुनी तथा नीतिगत व्यवस्था समेट्दै सुरक्षित र असुरक्षित आवासका विशेषतासमेत उल्लेख गरिएको छ। पाठ-६ मा सरकारी, सार्वजनिक, समुदायिक र गुठी जग्गाको परिभाषा तथा प्रकार प्रस्तुत गर्दै तिनको संरक्षण र उपयोगसम्बन्धी व्यवस्थाका बारे व्याख्या गर्ने जमर्को गरिएको छ। पाठ-७ मा भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी, अव्यवस्थित बसोबासी व्यवस्थापनसम्बन्धी सवाल सम्बोधन गर्न नेपाल सरकारले भूमि आयोगमार्फत गरिरहेका कामको समग्र व्यवस्था र प्रक्रियामाथि प्रकाश पारिएको छ।

पाठ-८ मा भूमिसँग सम्बन्धित स्थानीय तहसँगको सरोकारका विषय जस्तै स्थानीय तहको भू-उपयोग तर्जुमा, भू-उपयोग वर्गीकरण अद्यावधिक, सुकुमवासी तथा अव्यवस्थित बसोबासीको पहिचान, लगत सङ्कलन तथा व्यवस्थापन, भूमि र आवाससम्बन्धी विवाद समाधान, भूमिको संरक्षण र उपयोगका साथै विभिन्न खालका भूमिसम्बन्धी कार्य गर्नका लागि आवश्यक सिफारिसलगायत स्थानीय तहको प्रत्यक्ष भूमिका हुने कार्यबारे छलफल गरिएको छ।

पाठ-९ मा महिलाको भूमि अधिकार र स्वामित्वसम्बन्धी व्यवस्थाको चर्चा गर्दै महिलाको भूमि अधिकार सुनिश्चित गर्न सरकारी तवरबाट गरिएका प्रयास र उपलब्ध सेवा सुविधाबारे आवश्यक जानकारी समावेश गरिएको छ।

पाठ-१० मा जग्गा नापजाँचसम्बन्धी विविध पक्ष समेटी सामान्य पढलेख गर्न सक्नेदेखि अप्राविधिक विधाका पाठकले पनि सजिलै बुझ्न सक्ने गरी जमिनको नापजाँच जस्तो प्राविधिक विषयलाई सरल रूपमा प्रस्तुत गरिएको छ। पाठ-११ मा भूमिसम्बन्धी सरकारी तवरबाट उपलब्ध विविध सेवाबारे उल्लेख गर्दै ती सेवा लिन सकिने प्रक्रिया र सेवा उपलब्ध हुने कार्यालय तथा निकायका बारेमा जानकारी प्रस्तुत गरिएको छ। पाठ-१२ मा अन्य कुनै ऐन वा विशेष कानुनले सम्बोधन नगरेका भूमिसम्बन्धी विषयहरू समावेश गरी सम्पत्ति व्यवस्थापन र विवाद समाधानमा मुलुकी देवानी संहिता, २०७४ ले महत्वपूर्ण कानुनी आधारप्रदान गरेको कुरा उल्लेख गर्दै मुलुकी देवानी संहितामा भूमि र सम्पत्तिसम्बन्धी विषयलाई केन्द्रमा राखेर जग्गा आबाद, भोगचलन तथा दर्ता, सम्पत्तिको हस्तान्तरण र प्राप्तिसम्बन्धी प्रक्रिया, अचल सम्पत्ति बन्धकी, लिखत पारित गर्ने प्रक्रिया तथा लेनदेन र व्यवहारसम्बन्धी कानुनी पक्षबारे स्पष्ट गरिएको छ।

अन्त्यमा पाठ-१३ मा भू-उपयोगसम्बन्धी विविध कानुनी व्यवस्थाबारे विस्तृत जानकारी समावेश गरिएको छ। जसले पाठकमाझ दैनिक जीवनयापन, विकास निर्माण, विपत् व्यवस्थापन, जमिनलगायत अन्य प्राकृतिक स्रोतको दिगो तथा प्रभावकारी भू-उपयोगसम्बन्धी महत्व उजागर गर्ने प्रयास गरेको छ।

यसरी यस स्रोत सामग्रीले भूमि र आवाससम्बन्धी कानुनी तथा प्रक्रियागत व्यवस्था सम्बन्धमा पाठकलाई विभिन्न कोणबाट पर्याप्त जानकारी प्रदान गरी भूमि र आवास अधिकारका तमाम अवयवबारे सचेतना अभिवृद्धि गरी भूमि र आवास अधिकारका क्षेत्रमा देखिएका विभिन्न समस्या समाधान तथा न्यूनीकरणमा महत्वपूर्ण भूमिका खेल्न सक्छ भन्ने विश्वास लिएको छु।

भूमि र आवाससम्बन्धी तमाम समस्या सम्बोधनका लागि समुदायस्तरमा भूमि र आवाससम्बन्धी नीतिगत तथा कानुनी व्यवस्था र समुदायमा विद्यमान भूमि सवालबारे आमरूपमा जानकारी बढाउनुपर्ने तथा सचेतना जगाउनुपर्ने आवश्यकता विगत केही समयदेखि महसुस हुँदै आएको थियो। गत वर्ष भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्र र ह्याबिट्याट फर ह्युमिनिटीको सहकार्यमा भूमि सचेतनासम्बन्धी कार्यक्रम सञ्चालन गर्न स्रोत सामग्री तयार गर्ने प्रयास पनि गरिएको थियो।

सर्वप्रथम भूमि र आवास साक्षरतासम्बन्धी आमसमुदाय र सम्बद्ध सरोकारवालामाझ जागरुकता बढाउन आवश्यक यो विस्तृत स्रोत सामग्री तयार गर्ने कार्यका लागि आआफ्नो स्थानबाट योगदान पुऱ्याउनु हुने सम्पूर्ण महानुभावप्रति हार्दिक कृतज्ञता व्यक्त गर्न चाहन्छु। विशेषगरी यो स्रोत सामग्री तयार गर्ने कार्यमा नेतृत्व प्रदान गरी गुणस्तरीयता सुनिश्चित गर्ने भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय अन्तर्गतको भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रका कार्यकारी निर्देशक श्री जनकराज जोशी तथा उहाँले नेतृत्व गरिरहनुभएको भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रलाई विशेष धन्यवाद प्रदान गर्न चाहन्छु। त्यसैगरी स्रोत सामग्रीको मसौदा तयार गर्ने कार्यको कुशलतापूर्वक संयोजन गर्नुहुने केन्द्रका निर्देशक श्री रामकुमार सापकोटा र स्रोत सामग्री लेखन कार्यमा योगदान पुऱ्याउनु हुने लेखन समूहका सबै सदस्यप्रति हार्दिक धन्यवाद टक्र्याउन चाहन्छु।

भूमि र आवास साक्षरतासम्बन्धी अवधारणा निर्माणको आरम्भदेखि नै महत्वपूर्ण योगदान गर्नुहुने भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालयका सहसचिव श्री गणेशप्रसाद भट्ट र सामुदायिक आत्मनिर्भर सेवा केन्द्रका कार्यकारी निर्देशक श्री जगत देउजाप्रति हार्दिक आभार प्रकट गर्न चाहन्छु। त्यसैगरी यो स्रोत सामग्रीको भाषा सम्पादन गर्न महत्वपूर्ण योगदान गर्नुहुने श्री उमेश ओझाप्रति हार्दिक कृतज्ञता प्रकट गर्दछु।

अन्त्यमा मलाई यो स्रोत सामग्री निर्माण र प्रकाशन गर्ने कार्यको संयोजन जिम्मेवारी दिँदै यस महत्वपूर्ण कार्यका लागि सहयोग उपलब्ध गराउने संयुक्त राज्य अमेरिकास्थित निवास (NIVAS) संस्थाका कार्यकारी निर्देशक श्री लिन्डजे क्रुगर र नेपालका लागि कार्यक्रम निर्देशक श्री सुष्मा श्रेष्ठप्रति हार्दिक आभार प्रकट गर्दछु। साथै नेपालमा भूमि र आवाससम्बन्धी समुदायस्तरमा जनचेतना अभिवृद्धि गर्ने कार्यमा यो प्रकाशन एक कोसेढुङ्गा साबित हुने छ भन्ने पूर्ण आशा लिएको छु। धन्यवाद

धर्मराज जोशी,
संयोजक, सम्पादन तथा प्रकाशन सहजीकरण समूह

विषय सूची

पाठ १

भूमि परिवेश नक्साङ्कन १

पाठ २

भूमिसम्बन्धी आधारभूत जानकारी १०

पाठ ३

जग्गा दर्तासम्बन्धी व्यवस्था १८

पाठ ४

नागरिकले जग्गासम्बन्धी ध्यान दिनुपर्ने मुख्य कुरा २८

पाठ ५

उपयुक्त (सुरक्षित र पर्याप्त) आवासको हक ३२

पाठ ६

सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक, गुठी जग्गाको संरक्षण र उपयोग ३९

पाठ ७

भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी, अव्यवस्थित बसोबासी (भूमि आयोगले गर्ने काम) व्यवस्थापन ४५

पाठ ८

भूमिसँग सम्बन्धित स्थानीय तहसँग सरोकारका विषय ५१

पाठ ९

भूमिमा महिलाको अधिकार र स्वामित्व ५७

पाठ १०

जग्गा नापजाँचसम्बन्धी सामान्य जानकारी ६४

पाठ ११

भूमिसम्बन्धी सेवा ७४

पाठ १२

मुलुकी देवानी संहितामा भूमि र सम्पत्तिसम्बन्धी विषय ९३

पाठ १३

भूउपयोग व्यवस्थापन १०२

पाठ
१

भूमि परिवेश नक्साङ्कन

-ऋचा शर्मा

१. भूमि भनेको के हो ?

कानुनी तथा प्रशासकीय शब्दसागरबाट भूमि भन्नाले खेतबारी, जग्गा बुझिन्छ। पृथ्वीको सतह एवं सतहमा अवस्थित वस्तु र सतहभन्दा तल पृथ्वीको केन्द्रसम्म तथा सतहभन्दा माथि पृथ्वीको गुरुत्वाकर्षण रहने क्षेत्रसम्मको भागलाई पनि भूमि भनिन्छ। जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ अनुसार जग्गा भन्नाले घर, बाग, बगैँचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादि भएकोसमेत सबै किसिमको जग्गालाई जनाउँछ।

२. भूमि परिवेश भनेको के हो ?

हामी जुन वातावरणमा बस्छौँ, जहाँ हाम्रो दैनिक गतिविधि हुन्छन्, हाम्रो जीवनयापन चलिरहेको हुन्छ ती सबै भूमिमा आश्रित हुन्छन् र हाम्रो परिवेश निर्माण हुन्छ।

भूमि परिवेशका तत्वहरु

भूमि परिवेशमा के के हुन्छन् ?

कुनै ठाउँको वातावरण, त्यहाँका जीवजन्तु तथा वनस्पति, माटो, हावापानी आदिलाई मानिसले के कसरी प्रयोग गर्छन् र मानवका विभिन्न गतिविधि सो वातावरणमा के कस्ता हुन्छन् तथा ती गतिविधिले कसरी असर पार्छन् भन्ने कुरा भूमि परिवेशले परिभाषित गर्छ।

उदाहरण : माथिको चित्रमा जस्तै हामी कुनै न कुनै क्षेत्रमा बस्छौँ, हाम्रो वरिपरि कृषियोग्य जग्गा, बाटो, वनजङ्गल, खोलानाला, सरकारी सार्वजनिक जग्गा, वडा कार्यालय, घर आदि हुन्छन्। यी कुराबाट हाम्रो परिवेश निर्माण हुन्छ। यस परिवेशमा विभिन्न व्यक्तिका विभिन्न गतिविधि हुन्छन्। बालबालिका विद्यालय पढ्न जान्छन्, कोही शिक्षण गर्छन्, कोही व्यापार व्यवसाय गर्छन्, कोही खेतीपाती गरी दैनिक गुजारा गरिरहेका हुन्छन्।

भूमिमा भएका प्राकृतिक र कृत्रिम तत्वहरू र तिनीहरूबीचको सम्बन्धले भूमि परिवेश निर्माण हुन्छ। अतः भूमि परिवेश भनेको भूमिमा भएका प्राकृतिक र कृत्रिम तत्व तथा तिनीहरूबीचको सम्बन्ध हो।

३. भूमि परिवेशका प्रमुख तत्व

जमिनको अवस्था, माटोको प्रकार, जलस्रोत, जैविक विविधता, भू-उपयोग, मौसम र जलवायुसम्बन्धी विषय लगायत भूमि परिवेशका प्रमुख तत्व हुन्।

४. भूमि परिवेशलाई प्रभावित गर्ने प्रक्रिया

भूमि परिवेश भनेको भूमिमा भएका प्राकृतिक र कृत्रिम तत्व र तिनीहरूबीचको अन्तरसम्बन्ध हो। यही सम्बन्धले एकअर्कासँग अन्तर्क्रिया गर्दा भूमिमा विभिन्न प्रकारका प्रभाव पर्दछन्। यी प्रभावका कारण भूमिमा आउने परिवर्तनले सूक्ष्म रूपमा हाम्रो परिवेशमा पनि प्रभाव पारिरहेको हुन्छ। त्यसैले हामीले हाम्रो वरिपरिको वातावरण, हाम्रो परिवेशको नियमित र विस्तृत जानकारी लिनुपर्ने आवश्यक छ।

क. प्राकृतिक प्रक्रिया

- पानी वा हावाद्वारा जमिनको अवस्था परिवर्तन हुँदै जान्छ।
- पानीको पिँधमा माटो थिग्रिँदै जान्छ।
- चट्टान र खनिज विस्तारै खिइँदै जान्छ।
- समयसँगै प्राकृतिक वनस्पतिमा परिवर्तन आउँदै जान्छ।

भूमि परिवेशलाई प्रभावित गर्ने प्राकृतिक प्रक्रिया

ख. मानव सिर्जित प्रक्रिया

- कृषि, शहर र पूर्वाधार विकासका लागि वन, बुट्यान विनाश हुँदै र खेतीयोग्य जग्गा मासिँदै जान्छ।
- कृषिबाट अधिकतम उत्पादनका लागि विषादी, रासायनिक मलको प्रयोग र सिँचाइ आदिका कारणले भू-क्षय हुँदै जान्छ। जसले गर्दा माटोको उर्वरता र उत्पादकत्व ह्रास तथा जमिन मरुभूमीकरण हुँदै जान्छ।
- खनिज र खानी उत्खनन प्रक्रियाले भूमिको स्वरूप परिवर्तन हुन्छ र प्रदूषण पनि बढ्दै जान्छ।

भूमि परिवेशलाई प्रभावित गर्ने मानव सिर्जित प्रक्रिया

ग. जलवायु परिवर्तन

- हरेक मौसममा वर्षाको प्रवृत्तिमा परिवर्तन, सुक्खा पहिरो वा बाढी वृद्धि हुँदै जान्छ।
- भूमिको उत्पादकत्व र वनस्पति एवं जैविक विविधतामा परिवर्तन हुँदै जान्छ।

जलवायु परिवर्तनको प्रभाव

श्रोतः http://www.aksik.org/index.php/node/3690

५. भूमि परिवेश नक्साङ्कन

कुनै स्थानको स्केच तयार गर्ने वा परिवेश नक्साङ्कन गर्ने कार्य एक कलात्मक र रचनात्मक प्रक्रिया हो। परिवेश नक्साङ्कनले कुनै विशेष स्थान वा परिवेशको विवरणलाई चित्रित गर्दछ।

नक्साङ्कन किन आवश्यक छ ?

- भू-भाग देखाउन।
- स्थानीय परिवेश बुझ्न।
- स्रोतहरू व्यवस्थापन गर्न।
- भविष्यका चुनौतीको सामना गर्न रणनीति बनाउन।
- योजना तर्जुमा गर्न।
- निर्णय प्रक्रियामा सहयोग पुऱ्याउन।

भूमिको परिवेश नक्साङ्कनले कुनै पनि क्षेत्रको भूमि र वातावरणसम्बन्धी विभिन्न पक्षको विश्लेषण र दृश्याङ्कन गर्दछ। यसले भू-उपयोग, भौतिक विशेषता, जैविक अवस्था र मानव निर्मित संरचनाको अध्ययन गर्छ। यस प्रक्रियाले भूमि स्रोत र वातावरणीय अवस्थाको विस्तृत जानकारी प्रदान गरी योजना, संरक्षण, विकास र व्यवस्थापनका लागि समुदायमा सहयोग पुऱ्याउँछ। नक्साङ्कन गर्नुपूर्व नक्साङ्कन विधि छनोट गर्नुपर्छ। नक्साङ्कन विधि छनोट गर्दा निम्न कुरामा ध्यान दिनु आवश्यक छ :

१. नक्साङ्कनको उद्देश्य
२. अध्ययन क्षेत्रको विशेषता
३. नक्साको माननाप
४. उपलब्ध स्रोत

क. नक्साङ्कनको उद्देश्य

पर्यावरणीय निगरानी : वन विनाश, शहरीकरण वा कटान जस्ता समयसँग हुने परिवर्तनको मूल्याङ्कनका लागि।

स्रोत व्यवस्थापन : दिगो जमिन प्रयोग, कृषि वा वन व्यवस्थापनका लागि।

संरक्षण : जैविक विविधता वा महत्वपूर्ण कृषियोग्य जमिन, वन क्षेत्र, आवासीय क्षेत्र, पर्यटकीय क्षेत्र लगायत जोगाउनका लागि।

जोखिम मूल्याङ्कन : बाढी क्षेत्र, पहिरो जाने सम्भावित क्षेत्र वा प्रदूषणका स्रोत पहिचानका लागि।

हामीसँग पहिरो पूर्वानुमान गर्ने नक्सा भए हामी कति धेरै मानिसलाई सुरक्षित राख्न सक्थ्यौं ?

ख. नक्साङ्कन गरिने क्षेत्रको विशेषता मूल्याङ्कन

क्षेत्रको आकार : ठूला क्षेत्रमा आधुनिक प्रविधिमा आधारित जस्तै हवाई फोटो, भू-उपग्रह चित्र, ड्रोन जस्ता प्रविधि तथा साना क्षेत्रका लागि जमिनमा आधारित सर्वेक्षण विधि उपयुक्त हुन सक्छ।

भू-भाग : जटिल भू-भाग जस्तै हिमाल, पहाडका लागि विस्तृत स्थलरूप (जमिनको धरातलीय स्वरूप) सर्वेक्षण गर्न, हवाई सर्वेक्षण, भू-उपग्रह चित्र, LiDAR वा ड्रोन जस्ता अत्याधुनिक प्रविधि आवश्यक हुन सक्छ।

पर्यावरणको प्रकार : चुरे क्षेत्र, जङ्गल, शहरी क्षेत्र वा कृषि भूमिको सर्वेक्षणका लागि फरक नक्साङ्कन विधि आवश्यक हुन सक्छ।

तपाईं काठमाडौँ उपत्यकाको नक्सा बनाउँदै हुनुहुन्छ वा तपाईं शहरीकरण विस्तारको अध्ययन गर्न चाहनुहुन्छ वा बागमती नदीको प्रदूषण अध्ययन गर्न चाहनुहुन्छ भने कुन विधि/प्रविधि अवलम्बन गर्नुहुन्छ ?

ग. आवश्यक माननाप निर्धारण

ठूलो माननापको नक्साङ्कन (उच्च रिजोल्युसन- जमिनमा भएका ससाना वस्तु देख्न सकिने गरी) : स्थानीय माटोका प्रकार वा वनस्पति जस्ताको विस्तृत विश्लेषण गर्नका लागि।

सानो माननापको नक्साङ्कन (कम रिजोल्युसन) : क्षेत्रीय जलवायु प्रभाव वा जमिनको अवस्था परिवर्तन जस्ता प्रवृत्तिको समग्र अध्ययन गर्नका लागि।

समुदायका मानिसले आफ्नो दैनिक गतिविधिमा समावेश हुने भूमिसँगको अन्तर्क्रियाबाट हुने जस्तै जमिनको अवस्था परिवर्तनका लागि सानो माननापको नक्साङ्कन उपयुक्त हुन्छ।

उदाहरण : Google नक्सालाई क्रमशः ठूलो बनाएर हेर्दै (Zoom in) गरियो भने ठूलो माननाप (Large Scale) देखिन्छ र Google नक्साको सामान्य रूपले देखिने नक्सा भने सानो माननाप (Small Scale) हो।

घ. उपलब्ध स्रोतको मूल्याङ्कन

आर्थिक स्रोत (बजेट) : जमिन सर्वेक्षण गर्नका लागि उपग्रह तस्बिरहरू,ीष्म्ब्च वा ड्रोन जस्ता स्रोतको प्रयोग गर्न सकिन्छ। उद्देश्य, आवश्यकता र उपलब्ध स्रोतका आधारमा भूमि परिवेश नक्साङ्कनका लागि जमिनमा आधारित सर्वेक्षण वा अन्य आधुनिक प्रविधि अपनाउन सकिन्छ।

समयः हवाई सर्वेक्षण, ड्रोनबाट गरिने सर्वेक्षण वा भू-उपग्रहबाट प्राप्त चित्रहरूका आधारमा गरिने सर्वेक्षण जमिनमा आधारित सर्वेक्षणको तुलनामा छिटो हुन्छ।

विशेषज्ञता : उपकरण चलाउन, डाटा विश्लेषण गर्न वा परिणाम व्याख्या गर्न सीपयुक्त जनशक्तिको उपलब्धता पनि ख्याल गर्नुपर्छ।

उदाहरण : यदि तपाईंले बसोबास गरिरहेको ठाउँको कृषि जग्गाबाट हुने उब्जनी कति छ भनेर मापन गर्नुपर्‍यो भने कुन स्रोत प्रयोग गर्नुहुन्छ ?

क. जमिनमा आधारित सर्वेक्षण (Ground Surveys) तथा नक्साङ्कन

- कहिले प्रयोग गर्ने ? साना क्षेत्रमा, विस्तृत विवरण आवश्यक हुँदा।
- कुन उपकरण प्रयोग गर्ने ? जिपिएस उपकरणहरू, फिल्ड नोटबुक।

  फाइदा : आवश्यक शुद्धता, छिटोछरितो, कम लागत।

  कमजोरी : सुगम एवं पहुँचयोग्य क्षेत्रमा सीमित हुने।

ख. हवाई फोटो वा भू-उपग्रह चित्रबाट नक्साङ्कन गर्ने विधि (Remote Sensing)

- कहिले प्रयोग गर्ने ? मध्यमदेखि ठूला क्षेत्र, आवधिक अनुगमन, दुर्गम वा कठिन भौगोलिक क्षेत्रमा।
- कुन सामग्री प्रयोग गर्ने ? विभिन्न किसिमका भू-उपग्रह तस्बिर (जस्तै गुगल), हवाई फोटो।

फाइदा : विस्तृत क्षेत्रको नक्साङ्कन, विभिन्न समयावधिका भौगोलिक सूचना तथा डाटा उपलब्धता।

कमजोरी : जमिनको सतहमा भएका ससाना वस्तु नदेखिने, बादलले समस्या गर्न सक्ने।

ग. **ड्रोन नक्साङ्कन (Drone Mapping)**

- कहिले प्रयोग गर्ने ? विस्तृत भौगोलिक अवस्था र भू-उपयोग सर्वेक्षण र नक्साङ्कन, शहरी योजना बनाउन।
- कुन उपकरण प्रयोग गर्ने ? विमान वा ड्रोनमा जडान गरिएको LiDAR स्क्यानर।

  फाइदा : उच्च शुद्धता प्राप्ति, घना क्षेत्रमा प्रभावकारी।

  कमजोरी : उच्च लागत, विशेषज्ञ जनशक्ति र उच्च क्षमताका यन्त्र, उपकरण आवश्यक।

घ. **जिआइएस (भौगोलिक सूचना प्रणाली)**

- कहिले प्रयोग गर्ने ? भौगोलिक डाटा सङ्कलन, भण्डारण, विश्लेषण, नक्साङ्कन र वितरण गर्न। विषयगत नक्सा तयार गर्न।
- कुन सफ्टवेयर प्रयोग गर्ने ? ArcGIS, QGIS जस्ता सफ्टवेयर।

  फाइदा : धेरै प्रकारका डाटालाई संयोजन गर्न सक्ने, स्थलगत विश्लेषण गर्ने।

  कमजोरी : प्राविधिक विशेषज्ञता आवश्यक।

ङ. **डाटा स्रोत**

निःशुल्क डाटा : Google, Sentinel, Landsat, OpenStreetMap।

सशुल्क डाटा : उच्च रिजोल्युसनका व्यावसायिक भू-उपग्रह तस्बिर।

समुदायबाट सङ्कलित डाटा : स्थानीय समुदायसँग मिलेर सङ्कलन गरिएको डाटा तथा तयार गरिएको सहभागितामूलक नक्सा।

६. भूमि परिवेश नक्साङ्कन विधि

एउटा ठाउँको स्केच बनाउने वा परिवेश नक्साङ्कन गर्ने कार्य एक कलात्मक र रचनात्मक प्रक्रिया हो। परिवेश नक्साङ्कनले कुनै विशेष स्थान वा परिवेशको विवरणलाई चित्रण गर्दछ।

उदाहरणका लागि : तपाईं एउटा पहाडको टुप्पोमा गएर उभिनुभएको छ र तलको भू-भाग नियाल्दै हुनुहुन्छ। वरिपरि जङ्गल, खोला, खेतबारी र बस्ती देखिन्छन्। अब यदि देखिरहेको भू-भागको परिवर्तन अध्ययन गर्नुपर्‍यो भने वा भविष्यका लागि कुनै योजना बनाउनुपर्ने भयो भने के गर्नुहुन्छ ?

त्यसैले सो भू-भागको चित्रण वा नक्साङ्कन गर्नु आवश्यक छ। सो चित्रण गर्ने प्रक्रियालाई चरणबद्ध रूपमा पालना गर्नुपर्ने हुन्छ। तल परिवेश नक्साङ्कन (स्केच) बनाउने चरण उल्लेख गरिएको छ।

क. स्थान चयन गर्ने

सर्वप्रथम स्केच बनाउने ठाउँको स्थान चयन गर्नुपर्छ । स्थान कुनै पनि प्राकृतिक स्थल, शहरी क्षेत्र वा ऐतिहासिक स्थल हुनसक्छ। उदाहरणका लागि भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रको भौगोलिक अवस्था चित्र ३ मा रहेको छ।

ख. सामग्री तयार गर्ने

स्थान चयन गरिसकेपछि नक्साङ्कन गर्नका लागि सो स्थानमा आवश्यक सामग्री लिएर जाने । Compass, paper, pencil, pen, color pencil (यदि रङ्गीन स्केच बनाउन चाहेको भए), clip board, eraser आदि आवश्यक हुन्छ।

ग. स्थान अवलोकन गर्ने

यसपछि रोजेको ठाउँमा सामग्रीसहित पुग्नुपर्छ। अनि एक कलाकारको आँखाले सो स्थानको अध्ययन गर्नुपर्छ। अध्ययन गर्ने क्रममा उत्तर फर्केर सो स्थानमा रहेका भौतिक संरचना, प्राकृतिक वातावरण र मानव गतिविधि अवलोकन गर्नुपर्छ । अवलोकन गर्दा सबै भौगोलिक विशेषता एकअर्कासँग के कस्ता छन् जस्तै ठूला, साना, होचा, लामा, छोटा, नजिक, टाढा आदि जस्ता सबै कुरा विस्तृत रूपमा ख्याल गर्नुपर्छ। त्यसपछि अवलोकन गरेको स्थानलाई आफ्नो दिमागमा कल्पना गर्ने।

घ. रूपरेखा तयार गर्ने

दिमागमा कल्पना गरेबमोजिम तयार भएको एक रूपरेखा कागजमा हेरेर उतार्ने प्रयास गर्ने । उतार्ने क्रममा देखिएका सबै कुरा कागजमा समावेश हुन्छन् वा हुँदैनन् (ठूला, साना, अग्ला, होचा, लामा, छोटा, नजिक, टाढा आदि) विचार गर्ने । सबै देखिएका कुरा भौगोलिक विशेषता कसरी समावेश गर्न वा गराउन सकिन्छ सोही अनुरूप कागजमा मूल रूपरेखा पेन्सिलले तयार गर्ने। मूल रूपरेखा तयार पार्दा त्यस स्थानका महत्वपूर्ण भवन, सडक, पूर्वाधार र अन्य प्रमुख विशेषता समावेश गर्ने।

ङ. विवरणलाई सङ्केत चिह्न दिने

अब कागजमा तयार पारिएको रूपरेखालाई एकरूपताका लागि भौगोलिक विवरणलाई वर्गीकरण गरेर सो अनुसारको सङ्केत चिह्न दिने। जस्तै तल दिइएको नक्सामा देब्रेपट्टि भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रको हवाई चित्र हो र दाहिनेपट्टि सोही ठाउँको नक्साङ्कन गरिएको नक्सा हो। यसमा बाटोलाई रातो रङ, भवनका लागि एउटै सङ्केत चिह्न, कुलोका लागि निलो रङ प्रयोग गरेर तयार पारिएको छ।

७. सहभागितामूलक प्रयोग

समुदायमा बसोबास गर्ने मानिसले स्थानीय जमिनको अवस्था र स्थितिलाई सामूहिक रूपमा एकआपसमा सरसल्लाह गर्दै स्थानीय ज्ञान, सीप र अनुभव प्रयोग गरी वा कुनै प्राविधिक वा जानकार व्यक्तिको सहयोगमा हवाई चित्र, GIS वा अन्य कुनै उपयुक्त र सहज विधि प्रयोग गरी सबैले बुझ्ने किसिमको नक्सा, स्केच वा चित्र बनाउने कार्य गर्छन् भने त्यसलाई सहभागितामूलक नक्साङ्कन विधि भनिन्छ।

७.१ सहभागितामूलक विधिबाट भूपरिवेश नक्साङ्कनका चरण

क. समुदायलाई नक्सा बनाउनुको महत्व र भू-उपग्रह तस्बिरबारे जानकारी दिने।

नक्साङ्कनबारे जानकारी दिन कार्यशाला वा बैठक आयोजना गरेर भू-उपग्रह वा हवाई तस्बिर, स्थलरूप नक्सा के हो र यसले कसरी भूमि व्यवस्थापनमा सहयोग पुऱ्याउँछ भन्ने व्याख्या गर्नुपर्छ।

ख. हवाई फोटो वा भू-उपग्रह तस्बिर प्राप्त गर्न सिकाउने

Google Earth, Sentinel Hub, वा NASA Earth data जस्ता वेबसाइटहरूले निःशुल्क भू-उपग्रह चित्र, तस्बिर उपलब्ध गराउँछन्। नक्साङ्कन गर्नका लागि ती तस्बिर उपयोगी हुन्छन्। नक्साङ्कनको उद्देश्य अनुसार आवश्यक परे उच्च रिजोल्युसनका भू-उपग्रह चित्र उपलब्ध गराउने व्यावसायिक स्रोतहरू प्रयोग गर्नुपर्ने हुन्छ। चित्र चयन गर्दा सकेसम्म बादलले नढाकिएको भू-उपग्रह चित्र उपयोग गर्नु पर्दछ। समुदायका प्राथमिकताहरू जस्तै वन क्षेत्र, कृषि क्षेत्र, जलस्रोत, शहरी विकास देखिने तस्बिर चयन गर्नुपर्छ। सो तस्बिरमा समुदायका सदस्यले मिलेर एकआपसमा छलफल गरी सहभागितामूलक ढङ्गले नक्साङ्कन गराउने अभ्यास गर्नुपर्छ।

ग. समुदायका सदस्यको क्षमता विकास गर्ने

हवाई वा भू-उपग्रह चित्र प्राप्त भएपछि तस्बिरमा वन, पानीका स्रोत र बसोबासका क्षेत्र जस्ता जमिनका विशेषता तस्बिरमा कसरी चिन्ने भनेर सिकाउनका लागि तालिम आयोजना गर्न सकिन्छ। साथसाथै समुदायका मानिसको क्षमता बुझेर आधुनिक नक्सा उपकरण QGIS वा Google Earth प्रयोग गरेर आधारभूत नक्साङ्कन गर्नका लागि पनि तालिम दिन सकिन्छ।

घ. भू-उपग्रह तस्बिरलाई स्थलगत अवस्थासाग तुलना गरी यकिन गर्ने

तस्बिर वा नक्सा अधययन गर्न सीप वा क्षमता विकास भएपछि समुदायका सदस्यलाई स्थलगत निरीक्षणमा पठाएर स्थलगत अवलोकन र भू-उपग्रह तस्बिरलाई तुलना गर्न लगाउनु पर्छ। तुलना गर्दा तस्बिर र भूमिमा देखिएका भूमि विशेषताबारे जस्तै भू-उपयोग, पूर्वाधारको अवस्था, वनस्पतिका प्रकार, माटोको अवस्था आदिको अभिलेख राख्नुपर्छ। समुदायका सदस्यले आधुनिक तरिकाले जस्तै GPS उपकरण वा मोबाइल एप्स जस्तै Google Maps, SW Maps प्रयोग गरेर सो स्थानको डाटा सङ्कलनसमेत गर्न सक्छन्।

ङ. नक्सा तयार गर्ने

हालको अवस्था अनुसार हवाई फोटो वा भू-उपग्रह तस्बिरमा वा विद्यमान स्थलरूप नक्सामा डाटा (चरण घ बाट अद्यावधिक गरिएको तथ्याङ्क) एकआपसमा तुलना गरेर हेर्नुपर्छ। प्रमुख क्षेत्रहरू जस्तै कृषि भूमि, वन, जलस्रोत, निर्माण क्षेत्र रेखाङ्कन तस्बिरमै गर्नुपर्छ। भू-क्षय वा वन विनाश जस्ता पर्यावरणीय समस्याका तह समावेश गरेर हालको अवस्था अनुसार नक्सा तयार गर्नुपर्छ।

च. समुदायबाट सहमति प्राप्त गर्ने

चरण ङ बाट तयार पारिएको नक्सा समुदायलाई प्रस्तुत गरेर नक्साका विशेषताको उपयुक्तताबारे छलफल गर्नुपर्छ। समुदायको छलफलबाट प्राप्त सुझाव र पृष्ठपोषणसमेतका आधारमा नक्सालाई परिमार्जन गर्न सकिन्छ। यो चरणमा नक्साले स्थानीय ज्ञान र प्राथमिकतालाई प्रतिविम्बित गर्दछ।

छ. कार्ययोजना निर्माण गर्ने

समुदायमा भएको संरक्षण, पुनर्स्थापना वा विकासका प्राथमिक क्षेत्रहरू पहिचान गरेर दिगो भू-उपयोग अभ्यास र रणनीति छलफल गर्न सकिन्छ। योजना कार्यान्वयनका लागि भूमिका र जिम्मेवारी तोक्न सकिन्छ। यो चरणले नक्सा प्रयोग गरी निर्णय र योजना तर्जुमा तथा विकास निर्माणको कार्यान्वयन गर्न मद्दत पुऱ्याउँछ।

ज. नक्साको अनुगमन र अद्यावधिक गर्ने

Google Earth, Sentinel Hub, वा NASA Earth data जस्ता वेबकसाइटहरूले समयानुसार निःशुल्क नयाँ भू-उपग्रह तस्बिर प्रदान गर्छन्। नयाँ भू-उपग्रह तस्बिरको आधारमा नियमित रूपमा नक्सा अद्यावधिक गर्दै जानुपर्छ। अद्यावधिक गर्दा समुदायको सुझाव र पृष्ठपोषणसमेतको आधारमा गर्नुपर्छ। भू-उपग्रह डाटा र स्थलगत निरीक्षण गरी परिवर्तनको अवस्था यकिन गर्न सकिन्छ। यो चरणमा नक्सालाई समयसापेक्ष बनाइराख्ने कार्य हुन्छ।

८. सहभागितामूलक विधिबाट भूपरिवेश नक्साङ्कनका फाइदा

क. स्थानीय ज्ञान र उपलब्ध प्रविधि उपयोग गरी कम लागतमा नक्साङ्कन गर्ने क्षमता विकास हुन्छ।

ख. जमिन व्यवस्थापन र संरक्षणका लागि समुदायले नै योजना तर्जुमा तथा निर्णय प्रक्रियामा सामेल हुने अवसर प्राप्त हुन्छ।

ग. प्राकृतिक स्रोतहरूको पहिचान र समुचित उपयोग गरी वातावरण संरक्षण गर्नसमेत योगदान पुग्दछ।

घ. जैविक विविधता र प्राकृतिक जोखिमको अवस्था अध्ययन गर्न सहयोग पुऱ्याउँछ।

ङ. दिगो विकासमा सहयोग पुग्दछ।

९. भू-परिवेश नक्साङ्कनबाट समुदाय लाभान्वित हुनसक्ने केही व्यावहारिक पक्ष

यसरी सहभागितामूलक विधिबाट नक्साङ्कन गरिसकेपछि जनसमुदायले आफू बस्ने भू-भागमा वनजङ्गल कति छ, खेतीयोग्य जग्गा कति र कहाँ छ भनेर पत्ता लगाउन सक्छन् । सरकारी, सार्वजनिक जग्गा, बाटोको अवस्था कस्तो छ, के के गतिविधि भइरहेका छन् भन्ने कुराको पनि जानकारी प्राप्त गर्न सक्छन् । सरकारी जग्गा अतिक्रमणका सम्बन्धमा जानकारी प्राप्त गर्न सकिन्छ । यसबाट समुदायका सदस्यलाई सरकारी सार्वजनिक जग्गा अतिक्रमण गर्नु हुँदैन भन्ने विषयमा ज्ञान पुग्छ र संरक्षणमासमेत सहयोग पुग्छ। त्यसैले भूमि परिवेशको जानकारी राख्नु नितान्त जरुरी हुन्छ र यसबाट समुदायलाई प्रशस्त लाभ प्राप्त हुन सक्छ।

उदाहरण

कृषि : कुनै नक्सामा वा हवाई फोटोमा वा भू-उपग्रह चित्रमा कृषि जग्गा के कति छ, सो जग्गा व्यक्तिको नाममा छ वा छैन, कसैले ऐलानी जग्गामा पनि खेती गरेको त छैन भन्ने कुराको जानकारी सङ्कलन गर्नुपर्छ। खेतीयोग्य जग्गा कोहीसँग धेरै, कोहीसँग कम हुन सक्छ। कसैको कुलो लाग्ने, कसैको नलाग्ने हुन सक्छ। कुलो लाग्नेको र नलाग्नेकोमा उब्जनी कति फरक हुन्छ, जग्गाको हकभोग अनुसार अन्न उत्पादन कसकोबाट कति हुन्छ भन्ने जस्ता कुराको जानकारी प्राप्त हुन्छ।

उदाहरणका लागि मेरो जग्गाबाट मेरो परिवारलाई तीन महिना मात्र खान पुग्छ भने बाँकी कताबाट जुटाउँछु ? काम वा मजदुरी गरेर हुन्छ कि वा अन्य उपायबाट मैले आफ्नो परिवारको पेट पाल्छु ?, यस्तो जानकारी समुदायलाई चाहिन्छ । यसको सूचना राख्नुपर्ने हुन्छ । यसरी सङ्कलन गरेको जानकारीले हाम्रो वरिपरिको कृषियोग्य जग्गा खेतीपातीका लागि, उत्पादन हुने अन्न, उब्जनी, खाद्यान्नको अभाव पूर्ति र खाद्य सुरक्षामा मद्दत पुऱ्याउँछ।

वन : आफ्नो परिवेशमा वन, बुट्यान कति छ ?, कहाँ छ ? र कस्तो किसिमको छ ? भन्ने कुराको तथ्याङ्क सङ्कलन गरेर राख्नुपर्छ। सार्वजनिक, निजी, सरकारी वन के कति छ ?, प्रत्येक वर्ष जङ्गली जीवजन्तु मानव बस्तीमा कति देखा पर्छन् ?, जङ्गली जीवजन्तुका कारण मानव र मानव बस्तीलाई कति क्षति भएको छ ?, के कारणले वन्यजन्तु मानव बस्तीमा देखा परेका छन् ?, कतै वन, बुट्यान कटान गरेर आबाद कमोदका कारण त होइन ?, हो भने त्यसो गर्नु हुँदैन, यसरी सरकारको नियम उल्लङ्घन गर्दा क्षति जनसमुदायलाई नै हुने हो भन्ने कुराको जानकारी सङ्कलन गरेमा समुदायमा जनचेतना फैलिन्छ।

बाटोः सार्वजनक, निजी, सरकारी जग्गा, शहरी क्षेत्र, नक्साबाट सजिलै जानकारी प्राप्त गर्न सकिन्छ । हरेक वर्षको भू-उपग्रह तस्बिरलाई नक्साङ्कन गरेर राख्नु पर्दछ। यसो गर्नाले बस्ती विकास भइरहेको ठाउँमा बाटोको चौडाइ पर्याप्त छ कि छैन ?, कसैले बाटो अतिक्रमण गरेर घर बनाएको छ कि छैन ?, बाटो मिचेर घर बनाएको छ कि छैन भन्ने कुरा समुदायमा स्पष्ट हुन्छ। के गर्दा कानुनविपरीत हुन्छ भन्ने विषयसमेत समुदायमा जनचेतना फैलाउन सकिन्छ।

पोखरीः आफ्नो वातावरणमा पोखरी, नदीनाला के कति छन् ?, पोखरी के का लागि प्रयोग भइरहेको छ ? जस्ता कुराको जानकारी सङ्कलन गर्नु पर्दछ। पोखरी सिँचाइ, वस्तु वा पर्यटन के का लागि उपयोग गर्न सकिन्छ भन्ने विषयमा सङ्कलन गरेको तथ्याङ्कले निर्णय गर्न सहयोग पुऱ्याउँछ। नदीनाला पानीको स्रोतका लागि प्रयोग भएको छ वा छैन भन्ने जानकारी पनि राख्नु पर्दछ। नदीनाला प्रत्येक वर्ष फोहोर भइरहेका छन् वा छैनन् भन्ने कुराको जानकारी हुँदै जान्छ। साथै जनसमुदायमा पानीका स्रोत फोहोर गर्नु हुँदैन, यसले समुदायमा विभिन्न रोग फैलाउन सक्छ भन्ने कुराको समेत जनचेतना फैलाउन सकिन्छ।

सन्दर्भ सामग्रीहरू

१. बेलका नगरपालिका उदयपुरमा, भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रका कार्यकारी निर्देशकज्यूको प्रस्तुती

२. भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रमा सञ्चालित भूमि साक्षरता कार्यक्रमका लागि प्रशिक्षक प्रशिक्षण तालिममा गोपाल गिरीज्यूको प्रस्तुती

३. जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९

पाठ
२

भूमिसम्बन्धी आधारभूत जानकारी

-भगीरथ भट्ट

१. भूमि भन्नाले के बुझिन्छ ?

भूमि शब्दले धरती, जमिन, पृथ्वीको सतह कुनै क्षेत्र वा भू-भागलाई जनाउने गर्दछ । सामान्य अर्थमा पृथ्वीको सतहमा पानीबाहेकको सम्पूर्ण भू-भागलाई भूमि भनिए पनि यसको व्यापक अर्थमा पृथ्वीको सतह, सतहभन्दा मुनि र पृथ्वीको सतहभन्दा माथि एवं सतहसँग जोडिएका नदी, नाला, ताल, पोखरी, समुलगायत सम्पूर्ण जलसतह, जङ्गल, पहाड, हिमाल, जमिनमा भएको विकास निर्माण कार्य, खेतीपातीलगायत सबैलाई भूमिका रूपमा बुझ्नु पर्दछ।

२. जग्गा भन्नाले के बुझिन्छ ?

जब भूमि नापजाँच भई कित्ताका रूपमा परिणत हुन्छ तब उक्त भूमिलाई जग्गाका रूपमा बुझ्ने गरिन्छ। जग्गा भन्नाले घर, वाग, बगैँचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादि सबै किसिमको जग्गा सम्झनु पर्छ।

एक किसान आफ्नो जग्गामा खेती गर्दै ।

स्रोतः https://www.bbc.com/nepali/news-45166360

३. भू-सम्बन्ध भन्नाले के बुझिन्छ ?

भू-सम्बन्ध भन्नाले कानुनद्वारा वा व्यवहारबाट व्यक्ति वा समूहको जमिनसँग गाँसिएको वा समाज, समुदायबाट मान्यता दिइएको वा बुझिएको सम्बन्धलाई जनाँउछ। भू-सम्बन्ध प्रणालीले कसले कुन स्रोत कहिलेदेखि कहिलेसम्म कुन सर्तबमोजिम उपभोग गर्ने भन्ने विषयको छिनोफानो गर्दछ। भू-सम्बन्धबाट अधिकार र कर्तव्य सिर्जित हुन जान्छ।

भू-सम्बन्ध प्रणालीलाई औपचारिक, अर्ध-औपचारिक र अनौपचारिक गरी तीन भागमा विभाजन गरिएको छ।

३.१ औपचारिक भू-सम्बन्ध भन्नाले के बुझिन्छ ?

औपचारिक भू-सम्बन्ध भन्नाले कानुनी रूपमा मान्यता प्राप्त भू-सम्बन्धलाई जनाउँछ। नापनक्सा तथा दर्ता भई नक्सा स्रेस्ता कायम भएको सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक, रैकर वा नम्बरी जग्गा, विभिन्न किसिमको गुठीको रूपमा दर्ता भएका जग्गा औपचारिक भू-सम्बन्ध अन्तर्गत पर्दछन्।

३.१.१ सरकारी जग्गा भन्नाले कस्तो जग्गालाई जनाउँछ ?

नेपाल सरकारको हक, स्वामित्व, नियन्त्रण वा अधीनमा रहेको जग्गालाई सरकारी जग्गा भनिन्छ। सरकारी जग्गाको स्वामित्व नेपाल सरकारको नाममा हुन्छ। जस्तै सरकारी घर, भवन वा जग्गा, सडक, बाटो वा रेलवे, वन, जङ्गल वा वनजङ्गलमा रहेका रुख, बुट्यान, नदी, खोलानाला, ताल, पोखरी तथा सोको डिल, नहर, कुलो, ऐलानी, पर्ती जग्गा, खनिज वा खनिज पदार्थ, हिमाल, भिर, पहरा, डगर, बगर आदि सरकारी जग्गा हुन्।

सरकारी जग्गा (महेन्द्र राजमार्ग)

स्रोत : https://english.khabarhub.com/2024/20/386404/

सरकारी जग्गा (फेवा ताल)

स्रोत : https://dty.wikipedia.org/wiki/%E0%A4%AB%E0%A5%87%E0%A4%B5%E0%A4%BE_%E0%A4%A4%]E0%A4%BE%E0%A4%B2

३.१.२ सार्वजनिक जग्गा भन्नाले कस्तो जग्गालाई जनाउँछ ?

समाजको साझा हितका लागि तथा सार्वजनिक प्रयोजनका लागि प्रयोग गरिने जग्गालाई सार्वजनिक जग्गा भनिन्छ। यस्तो जग्गा कुनै व्यक्तिको व्यक्तिगत स्वामित्वमा हुँदैन। सार्वजनिक जग्गा अन्तर्गत निम्न प्रकृतिका जग्गा पर्दछन् :

क. सार्वजनिक पार्क, उद्यान, खेल मैदान।

ख. मठ, मन्दिर, मस्जिद, गुम्बा, चर्च जस्ता धार्मिक स्थल वरपरका खुला ठाउँ।

ग. कुवा, पँधेरो, पानीघाट, इनार, पोखरी तथा सोको डिल।

घ. गाईवस्तु निकाल्ने निकास, गौचर, खर्क, अन्त्येष्टि स्थल, चिहान, मसानघाट, कब्रिस्तान रहेको जग्गा।

ङ. हाट, मेला, सार्वजनिक रूपमा मनोरञ्जन गर्ने तथा खेलकुद गर्ने ठाउँ।

सार्वजनिक जग्गा (हुनैनाथ मन्दिर, बैतडी)।

३.१.३ सामुदायिक जग्गा भन्नाले कस्तो जग्गालाई जनाउँछ ?

सामुदायिक जग्गा भन्नाले कुनै समुदायका सदस्यले मात्र प्रयोग गर्न पाउने गरी समुदायको स्वामित्वमा रहेको जग्गालाई बुझाउँछ। निश्चित समुदायका सदस्यले यसको संरक्षण, व्यवस्थापन र उपयोग गर्ने अधिकार राखेका हुन्छन्।

३.१.४ रैकर जग्गा भन्नाले कस्तो जग्गालाई बुझाउँछ ?

कुनै व्यक्तिले जोतभोग गर्दै आएको निजको व्यक्तिगत स्वामित्वमा रहेको तथा राज्यलाई तोकिए बमोजिमको तिरो बुझाउँदै आएको जग्गालाई रैकर जग्गा वा नम्बरी जग्गा भनिन्छ।

३.१.५ गुठी जग्गा भन्नाले कस्तो जग्गालाई जनाउँछ ?

गुठी जग्गा भन्नाले धार्मिक, सांस्कृतिक, सामाजिक वा परोपकारी उद्देश्यका लागि छुट्याइएको विशेष प्रकारको जग्गालाई जनाउँछ। यस्तो जग्गा गुठी संस्थाको स्वामित्वमा रहन्छ र धार्मिक तथा सामाजिक कार्यका लागि प्रयोग गरिन्छ। जस्तै पशुपति क्षेत्रको गुठी जग्गा, स्वयम्भूनाथ क्षेत्रको गुठी जग्गा, भक्तपुरको प्रसिद्ध पाँचतले मन्दिर र दत्तात्रय मन्दिरको जग्गा, प्युठान जिल्लास्थित स्वर्गद्वारी आश्रमको गुठी जग्गा, जनकपुरको जानकी मन्दिर गुठी, गङ्गासागर पोखरी गुठी, दाङ जिल्लास्थित अम्बिकेश्वरी मन्दिर गुठी, मुस्ताङ जिल्लास्थित मुक्तिनाथ मन्दिरको गुठी।

गुठी जग्गा (मुक्तिनाथ मन्दिर, मुस्ताङ)।

स्रोत : https://english.onlinekhabar.com/wp-content/uploads/2016/04/D6.79-Muktinath-Temple_.jpg

गुठी जग्गा (पशुपतिनाथ मन्दिर, काठमाडौं)।

स्रोत : https://swasthyakhabar.com/uploads/posts/pashupati%20nath1642574442.jpg

३.१.६ गुठी जग्गा कति प्रकारका हुन्छन् ?

नेपालमा गुठी जग्गा मुख्यतः दुई प्रकारका हुन्छन्। ती हुन् राजगुठी र निजी गुठी।

राजगुठी जग्गा सरकारको स्वामित्वमा रहन्छ र यसको व्यवस्थापन गुठी संस्थान वा सरकारी निकायद्वारा गरिन्छ। मठ, मन्दिर, गुम्बा, विहार, पूजा स्थल, धार्मिक तथा सामाजिक कार्यका लागि छुट्याइएको जग्गा यस श्रेणीमा पर्छन्। राजगुठी जग्गालाई निम्न चार प्रकारमा समेत विभाजन गर्न सकिन्छ।

- **क. गुठी तैनाथी** : यस प्रकारको गुठी कसैको नाममा दर्ता हुँदैन। यो जग्गा नितान्त गुठी संस्थान वा देव स्थलको एकल स्वामित्व भई गुठी संस्थानको नाममा दर्ता भएको हुन्छ। यो जग्गा खरिदबिक्री पनि हुँदैन। यस जग्गामा मोही कायम पनि हुँदैन।
- **ख. गुठी नम्बरी** : यस प्रकारको जग्गामा गुठी संस्थानले सरकारलाई मालपोत बुझाउनुपर्ने हुन्छ। गुठी संस्थानले भोगचलन गर्न पाउने वा मोही लगाएर गर्न पाउने व्यवस्था गरिएको हुन्छ। राणा कालमा पर्सा र बारा जिल्लामा केही यस्ता जग्गा थिए। यस्तो जग्गा किनबेच गर्न पाइन्छ।
- **ग. गुठी अधिनस्थ** : यस प्रकारका जग्गामा मोहियानी हक लाग्ने गर्दछ। यस्तो जग्गामा दर्तावाला, जोताहा मोही भएमा दर्तावालाले सम्पूर्ण हक समाप्त भई खास जोताहा किसानले प्रचलित कानुनबमोजिम मोहियानी हक पाउने विद्यमान गुठी ऐनमा व्यवस्था छ। हाल बेचबिखन हुने गरेको जग्गा अधिनस्थ जग्गा हो।
- **घ. गुठी रैतान नम्बरी** : सुरुमा यस्तो गुठीको जग्गा जोत्ने मोहीले पैसा तिरी रैतान नम्बरीमा परिणत गर्न सक्ने व्यवस्था थियो तर गुठी संस्थान (संशोधन) ऐन, २०४१ ले यो व्यवस्था संशोधन गर्‍यो। यो ऐच्छिक व्यवस्था हो। रैतान नम्बरी जग्गा परिणत गरेको जग्गाधनी पुर्जाबाट पनि थाहा हुन्छ। यस्तो जग्गाको हक हैसियत रैकरसरह नै हुन्छ। यस्तो जग्गाको मालपोत गुठी संस्थानमा नै बुझाउनुपर्छ। रैतान जग्गा खरिदबिक्री गर्न सकिन्छ।

निजी गुठी कुनै परिवार, समुदाय वा समूहले आफ्नै स्वामित्वमा राखेर धार्मिक तथा सामाजिक कार्यका लागि छुट्याएको जग्गा हो। निजी गुठी विशेष रूपमा कुनै कुल देवता, जात्रा वा सामाजिक परोपकारी कार्यका लागि स्थापना गरिएको हुन्छ। यसको स्वामित्व गुठीदार (गुठी व्यवस्थापन गर्ने व्यक्ति वा समुदाय) को हातमा रहन्छ।

३.१.७ बिर्ता जग्गा भन्नाले कस्तो जग्गालाई बुझाउँछ ?

बिर्ता जग्गा भन्नाले राज्य (राजा वा सरकार) ले विशेष व्यक्तिहरू (राजपरिवार, सेना, पुजारी, प्रशासक, धर्मगुरु, जग्गा साहु, आदिवासी समूह) लाई पुरस्कार, उपहार वा सेवा सुविधाका रूपमा प्रदान गरेको जग्गालाई बुझाउँछ। यस्तो जग्गा विशेषतः तत्कालीन समयमा राजा वा सरकारले राज्यमा लागि योगदान दिने व्यक्तिलाई दिने चलन थियो। बिर्ता जग्गामा सरकारी मालपोत मिनाहा वा त्यस ठाउँको त्यस्तै किसिमका रैकर जग्गामा लागेको मालपोतभन्दा कम तिर्ने गरी व्यवस्था गरिएको हुन्छ। बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६ ले बिर्ता जग्गालाई रैकरमा परिणत गरे पनि अझै कतिपय बिर्ता जग्गा रैकरमा परिणत हुन बाँकी देखिएको छ।

३.२ अर्धऔपचारिक भू-सम्बन्ध भन्नाले के बुझिन्छ ?

आंशिक रूपमा मात्र कानुनी मान्यता पाएको भू-सम्बन्धलाई अर्धऔपचारिक भू-सम्बन्ध भनिन्छ। व्यक्तिको लगत, भोग र तिरो भएको तर नापी हुन बाँकी रहेका जग्गा वा नापनक्सा भई फिल्डबुक कायम भएका तर दर्ता हुन बाँकी जग्गा अर्धऔपचारिक भू-सम्बन्ध अन्तर्गत पर्छन्। स्वबासी, बेनिस्सा, गाउँ ब्लकका रूपमा नापी भएका जग्गा अर्धऔपचारिक भू-सम्बन्ध अन्तर्गत पर्दछन्।

३.२.१ स्वबासी जग्गा भन्नाले कस्तो जग्गालाई बुझाउँछ ?

स्वबासी जग्गा भन्नाले सार्वजनिक र वन सिमानाबाहेकको व्यक्तिले पुस्तौँदेखि घर बनाई बसेको सुरु नापीमा क्षेत्रीय किताबमा व्यक्तिको नामका साथै घरबारीलाई जनाउने बेहोरा जनिएको तर दर्ता गर्न बाँकी घर वा घरजग्गालाई बुझिन्छ। जस्तै पुस्तौँदेखि घर बनाई बसोबास गरेको वा जोतभोग गर्दै आएको सरकारी जग्गा।

३.२.२ बेनिस्सा जग्गा भन्नाले कस्तो जग्गालाई बुझाउँछ ?

बेनिस्सा जग्गा भन्नाले सार्वजनिक तथा वन क्षेत्रबाहेकको व्यक्तिले पुस्तौँदेखि आबाद गर्दै आएको सुरु नापीमा नापजाँच भई क्षेत्रीय किताबमा व्यक्तिको नाम तथा विरह (मकै/आलु/धान/गहुँ) समेत उल्लेख भएको दर्ता हुन बाँकी जग्गालाई बुझाउँछ।

३.३ अनौपचारिक भू-सम्बन्ध भन्नाले के बुझिन्छ ?

कानुनी मान्यता नपाएको र कुनै किसिमको सरकारी अभिलेखमा नजनाइएको भू-सम्बन्धलाई अनौपचारिक भू-सम्बन्ध भनिन्छ। अनौपचारिक भू-सम्बन्ध प्रणाली अन्तर्गत लामो समयदेखि बसोबास गरिरहेका तर कुनै प्रमाण नभएका कारण विद्यमान कानुनले सम्बोधन गर्न नसक्ने र अतिक्रमित जग्गा पर्दछन्। ऐलानी जग्गा, अभिलेखमा सरकारी पर्ती वा जङ्गल जनिएता पनि विभिन्न व्यक्तिले खेतीपाती गरिआएको जग्गा, भूमिहीन/सुकुमवासीले अव्यवस्थित रूपमा बसोबास गरिआएको सरकारी/सार्वजनिक जग्गा, सडकमार्गको अधिकार क्षेत्र वा सडक अतिक्रमण गरी व्यापार व्यवसाय चलाई बसेको जग्गा आदि अनौपचारिक भू-सम्बन्धका उदाहरण हुन्।

३.३.१ ऐलानी जग्गा भन्नाले कस्तो जग्गालाई बुझाउँछ ?

आधिकारिक रूपमा कसैको पनि स्वामित्व नरहेको तर विभिन्न व्यक्तिले खेतीपातीलगायतका प्रयोजनमा प्रयोगमा ल्याएको जग्गा ऐलानी जग्गा हो। यस्तो जग्गा व्यक्तिले उपभोग गरे पनि यो सरकारी जग्गा हो र व्यक्तिको नाममा दर्ता गर्न मिल्दैन।

शुक्लाफाँटा-१२, कन्चनपुरमा ऐलानी जग्गामा गरिएको धान खेती

स्रोत : https://i0.wp.com/spacesamachar.com/wp-content/uploads/2023/11/charuwa-dhan_3TS4kRHV7M.jpg?w=2048&ssl=1

४. भूमि अधिकार भन्नाले के बुझिन्छ ?

भूमि अधिकार भन्नाले कुनै व्यक्तिले, समूहले वा संस्थाले भूमिमाथि कानुनी वा परम्परागत रूपमा प्राप्त गर्ने स्वामित्व, प्रयोग, व्यवस्थापन र नियन्त्रण अधिकारलाई बुझाउँछ। भूमिसम्बन्धी अधिकारलाई तीन प्रमुख भागमा वर्गीकरण गरिएको छ : प्रयोग अधिकार, नियन्त्रण अधिकार र हस्तान्तरण अधिकार।

क. प्रयोग अधिकार भन्नाले के बुझिन्छ ?

प्रयोग अधिकार भन्नाले कुनै व्यक्तिले, समुदायले वा संस्थाले भूमि स्वामित्व नभए पनि भूमिको उपयोग गर्न पाउने कानुनी वा सामाजिक रूपमा मान्यता प्राप्त अधिकार हो। प्रयोग अधिकार अन्तर्गत चरिचरन, जीवनयापनका लागि खेती गर्ने, साना वनजन्य र वस्तु सङ्कलन गर्ने आदि पर्दछन्।

वारागुङ मुक्तिक्षेत्र गाउँपालिका-१, मुक्तिनाथस्थित चरन क्षेत्रमा चर्दै गरेका च्याङ्ग्राको बथान।
स्रोत : https://gorkhapatraonline.com/storage/ media/206489/IMG_2581.jpg

ख. नियन्त्रण अधिकार भन्नाले के बुझिन्छ ?

नियन्त्रण अधिकार भन्नाले भूमिको प्रयोग र व्यवस्थापनलाई विभिन्न नियम बनाई नियन्त्रण गर्ने अधिकार बुझिन्छ। जस्तै हाल नेपालमा नियन्त्रण अधिकारको प्रयोग गरी भू-उपयोग ऐन तथा नियमावली अनुसार जग्गा वर्गीकरण गरी ती जग्गालाई वर्गीकरण गरिएको प्रयोजनमा मात्र उपयोग गर्न पाउने व्यवस्था गरिएको छ। त्यसैगरी जग्गा बाँझो राख्ने प्रचलनलाई निरुत्साहित गर्न जग्गा बाँझो राखेमा थप कर लगाउने व्यवस्था गरिएको छ।

ग. हस्तान्तरण अधिकार भन्नाले के बुझिन्छ ?

हस्तान्तरण अधिकार भन्नाले कुनै व्यक्ति, समुदाय वा संस्थाले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको भूमिलाई अन्य व्यक्तिलाई बेच्न, उपहार दिन, भाडामा दिन वा उत्तराधिकारमार्फत हस्तान्तरण गर्न पाउने अधिकार बुझिन्छ।

५. भूमिमाथिको स्वामित्व भन्नाले के बुझिन्छ ?

भूमिमाथिको स्वामित्व भन्नाले कुनै व्यक्ति, समूह वा संस्थाले कानुनी रूपमा कुनै भूमिमाथि राख्ने स्वामित्व अधिकारलाई बुझाउँछ।

६. स्वामित्व हस्तान्तरणका विभिन्न विधि केके हुन् ?

जग्गाको स्वामित्व हस्तान्तरणका विधि निम्नानुसार रहेका छन्।

क. किनबेच
ख. बकसपत्र
ग. छोडपत्र
घ. अंशबन्डा
ङ. लिलाम
च. दान
छ. हक सफा
ज. मोही कायम, मोही नामसारी, मोही बाँडफाँड
झ. अदालतको फैसला
ञ. अन्य पनि हुन सक्छन्

६.१ किनबेच (खरिदबिक्री) भन्नाले के बुझिन्छ ?

एक व्यक्तिले अर्को व्यक्तिलाई निश्चित मूल्यमा जग्गा बेच्दा अपनाइने प्रक्रियालाई किनबेच भनिन्छ।

६.२ बकस पत्र भन्नाले के बुझिन्छ ?

बकस पत्र भन्नाले जग्गा वा सम्पत्ति एक व्यक्तिले अर्को व्यक्तिलाई निःशुल्क रूपमा (उपहारस्वरूप) दिने कानुनी लिखत बुझिन्छ। बकस पत्र निम्न अवस्थामा प्रयोग गरिन्छ :

क. पारिवारिक सदस्यलाई निःशुल्क सम्पत्ति हस्तान्तरण गर्न। जस्तै बुवाआमाले छोराछोरीलाई जग्गा दिनु।

ख. आफ्नै नजिकको व्यक्तिलाई बिना कारोबार जग्गा हस्तान्तरण गर्न।

६.३ छोडपत्र भन्नाले के बुझिन्छ ?

छोडपत्र भन्नाले कुनै व्यक्ति वा हकवालाले आफ्नो नाममा रहेको जग्गा वा सम्पत्तिको स्वामित्वबाट स्वेच्छाले हात झिक्ने (त्याग गर्ने) कानुनी लिखत बुझिन्छ। छोडपत्र निम्न अवस्थामा प्रयोग गरिन्छ :

क. संयुक्त स्वामित्व परित्याग कुनै जग्गा धेरैजनाको नाममा रहेको अवस्थामा एकजना वा केही व्यक्तिले आफ्नो भाग त्याग गर्नु परेमा।

ख. स्वेच्छाले हक त्याग गर्ने कुनै विवाद वा अन्य कारणले कुनै व्यक्तिले आफ्नो नाममा रहेको हक छोड्न चाहेमा।

ग. पारिवारिक वा आपसी समझदारीमा परिवारभित्रै जग्गा बाँडफाँड गर्दा कुनै सदस्यले आफ्नो भाग त्याग गर्नु परेमा।

६.४ अंशबन्डा भन्नाले के बुझिन्छ ?

अंशबन्डा भन्नाले संयुक्त स्वामित्वमा रहेको सम्पत्ति (जग्गा, घर आदि) लाई कानुनी रूपमा भाग लगाएर प्रत्येक हकवालाको नाममा छुट्टै स्वामित्व कायम गर्ने प्रक्रिया हो। अंशबन्डा निम्न अवस्थामा प्रयोग गरिन्छ :

क. परिवारभित्र सम्पत्ति बाँडफाँड गर्दा बुवाआमा वा पूर्वजका नाममा रहेको सम्पत्ति छोराछोरी वा अन्य उत्तराधिकारीबीच कानुनी रूपमा बाँडफाँड गर्न।

ख. संयुक्त स्वामित्व (Joint Ownership) हटाउन कुनै सम्पत्ति धेरै व्यक्तिको संयुक्त नाममा भएमा छुट्टाछुट्टै स्वामित्व कायम गर्न।

ग. न्यायालय वा समझदारीका आधारमा सम्पत्ति विभाजन गर्न कुनै विवाद वा आपसी समझदारीका आधारमा सम्पत्ति कानुनी रूपमा बाँड्न।

६.५ लिलाम भन्नाले के बुझिन्छ ?

बढाबढ मोल तोकी जग्गा बिक्री गर्ने कार्यलाई लिलाम भनिन्छ। जग्गा लिलाम निम्न अवस्थामा गरिन्छ :

कुनै जग्गाधनीले बैङ्क वा वित्तीय संस्थामा जग्गा धितो राखी ऋण लिएकोमा उक्त जग्गाधनीले तोकिएको अवधिभित्र ऋण तिर्नुपर्ने हुन्छ। तोकिएको अवधिमा ऋण तिर्न नसकेको खण्डमा बैङ्क वा वित्तीय संस्थाले उक्त जग्गा लिलाम बिक्री गरी ऋण असुली गर्न सक्छन्।

६.६ दान भन्नाले के बुझिन्छ ?

आफ्नो हक स्वामित्वको सम्पत्ति (जग्गा) कुनै व्यक्तिलाई वा धार्मिक, सामाजिक, सार्वजनिक वा सामुदायिक कार्यका लागि निःशुल्क रूपमा दिने कार्यलाई दान भनिन्छ। जग्गा दान निम्न अवस्थामा गरिन्छ :

क. मठ, मन्दिर वा अन्य धार्मिक संस्थालाई जग्गा दान गर्न।

ख. सामाजिक कार्यका लागि (जस्तै विद्यालय, अस्पताल) जग्गा दिन।

६.७ हक सफा भन्नाले के बुझिन्छ ?

हक सफा भन्नाले कुनै हकवालाले बिक्री गरेको अचल सम्पत्ति (जग्गा) अर्को हकवालालाई सन्धिसर्पन पर्ने भए हक निखन्ने अथवा थैलीबमोजिमको रकम बुझाई आफूले लिने काम बुझिन्छ।

६.८ मोही भन्नाले के बुझिन्छ ?

नेपालमा मोही भन्नाले जग्गाको स्थायी रूपमा जोतभोग गर्ने तर स्वामित्व नभएका किसान (मोहीदार) बुझिन्छ । मोहीसम्बन्धी विभिन्न कानुनी प्रक्रिया रहेका छन् । जसमा मोही कायम, मोही नामसारी र मोही बाँडफाँड मुख्य हुन् ।

६.९ मोही कायम भन्नाले के बुझिन्छ ?

मोही कायम भनेको किसानले जोतभोग गरेको तर स्वामित्व नभएको जग्गामा आफ्नो मोही हक दर्ता गराउने प्रक्रिया हो । निम्न अवस्थामा मोही कायम गर्न सकिन्छ ।

क. कुनै किसानले लामो समयदेखि जोतभोग गर्दै आएको जग्गा आफ्नो मोही हकमा दर्ता गराउन चाहेमा ।

ख. अदालत वा सम्बन्धित निकायबाट मोही हक प्राप्त गर्ने आदेश भएमा ।

६.१० मोही नामसारी भन्नाले के बुझिन्छ ?

मोही नामसारी भन्नाले पहिले दर्ता भइसकेको मोही हकलाई अर्को व्यक्तिको नाममा हस्तान्तरण गर्ने प्रक्रिया हो । निम्न अवस्थामा मोही नामसारी गर्न सकिन्छ :

क. मोहीदारको मृत्यु भएमा उत्तराधिकारीलाई मोही हक नामसारी गर्न ।

ख. मोही हक वैधानिक रूपमा अरू कसैलाई हस्तान्तरण गर्न (जस्तै बिक्री, दान, विरासत) ।

६.११ मोही बाँडफाँड भन्नाले के बुझिन्छ ?

मोही बाँडफाँड भन्नाले संयुक्त रूपमा जोतिएको मोही जग्गालाई अलग अलग मोहीदारबीच कानुनी रूपमा बाँडफाँड गर्ने प्रक्रिया हो । निम्न अवस्थामा मोही बाँडफाँड गर्न सकिन्छ :

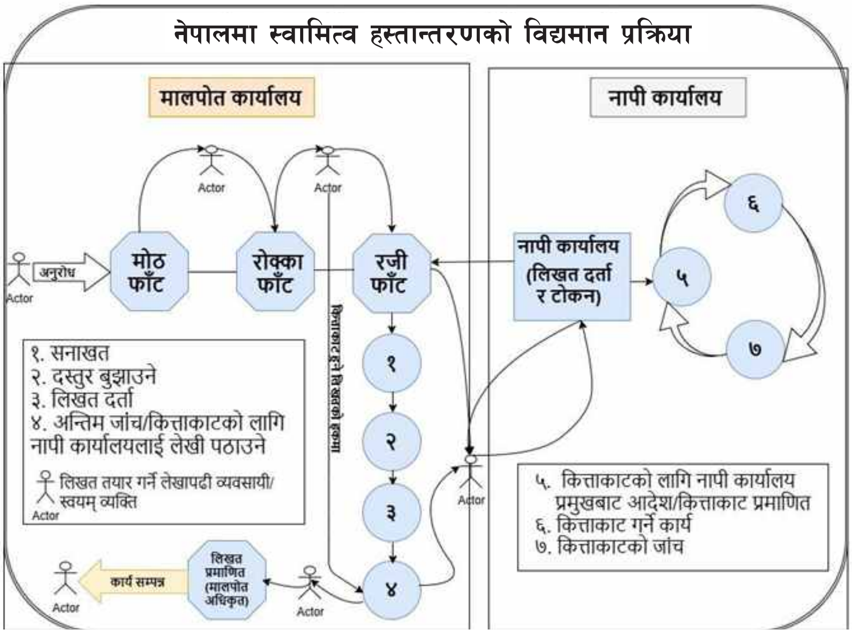
क. एउटै जग्गामा धेरै मोहीदार रहेका छन् र उनीहरूले आआफ्नो भाग छुट्ट्याउन चाहन्छन् ।

ख. मोहीदारहरूबीच विवाद समाधान गर्न ।

ग. अदालत वा अन्य कानुनी निकायले मोही बाँडफाँड गर्न आदेश दिएमा ।

७. नेपालमा स्वामित्व हस्तान्तरणको प्रक्रिया कस्तो रहेको छ ?

नेपालमा जग्गाको स्वामित्व हस्तान्तरण प्रक्रिया मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयबीचको सहकार्यमा सम्पन्न हुन्छ । सर्वप्रथम सेवाग्राहीले लिखत तयार गर्नुपर्दछ । लिखत सेवाग्राही आफैं वा लेखापढी व्यवसायीको मद्दतबाट तयार गरिन्छ । स्वामित्व हस्तान्तरण प्रक्रिया मालपोत कार्यालयबाट सुरु हुन्छ । सर्वप्रथम सेवाग्राहीले अनुरोध प्रस्तुत गर्छ । मोठ फाँटमा स्रेस्ता भिडाउने कार्य गरिन्छ, रोक्का फाँटमा रोक्का/फुकुवाको अवस्था जाँच गरिन्छ र रजिस्ट्रेसन फाँटमा सनाखत, दस्तुर बुझाउने र लिखत दर्ता गर्ने कार्य गरिन्छ । तत्पश्चात् लिखतको अन्तिम जाँच गरी नापी कार्यालयमा कित्ताकाटका लागि लेखी पठाउने कार्य गरिन्छ । ससिम कित्ता नै हस्तान्तरण हुने अवस्थामा नापी कार्यालयमा नपठाई सोझै मालपोत कार्यालयबाट नै कार्य सम्पन्न हुने गर्दछ । मालपोत कार्यालयबाट नापी कार्यालयमा लिखत प्राप्त भएपश्चात् उक्त लिखत दर्ता गरी सेवाग्राहीलाई टोकन वितरण गरिन्छ । त्यसपछि कित्ताकाटका लागि प्रमुखबाट अनुमोदन गरी कित्ताकाट गर्ने, कित्ताकाटको जाँच गर्ने र अन्त्यमा कित्ताकाट प्रमाणित गर्ने कार्य गरिन्छ । त्यसपछि उक्त लिखत पुनः मालपोत कार्यालयमा पठाइन्छ र सोही अनुसार स्रेस्ता संशोधन गरी मालपोत अधिकृतबाट प्रमाणित गरिन्छ । स्वामित्व हस्तान्तरणसम्बन्धी प्रक्रिया निम्न चित्रका माध्यमद्वारा उल्लेख गरिएको छ ।



८. घरायसी लिखतको कानुनी मान्यता

के नेपालको कानुनले घरायसी लिखतका आधारमा गरिएको जग्गासम्बन्धी कारोबारलाई मान्यता दिन्छ ?

घरायसी लिखतका आधारमा जग्गाको कारोबार गरिने भए पनि हाल नेपालको भूमिसम्बन्धी कानुनमा घरायसी लिखतलाई कानुनी मान्यता दिएको छैन ।

९. सन्दर्भ सामग्रीहरू

क. भूमि शब्दकोश, तेस्रो संस्करण २०७७

ख. जग्गा (नापजाँच) ऐन, २०१९

ग. जग्गा (नापजाँच) नियमावली, २०५८

घ. भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१

ङ. मालपोत ऐन, २०३४

च. भू-उपयोग ऐन, २०७६

छ. भू-उपयोग नियमावली, २०७९

ज. गुठी संस्थान ऐन, २०३३

झ. बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६

९. सन्दर्भ सामग्रीहरू

क. भूमि शब्दकोश, तेस्रो संस्करण २०७७

ख. जग्गा (नापजाँच) ऐन, २०१९

ग. जग्गा (नापजाँच) नियमावली, २०५८

घ. भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१

ङ. मालपोत ऐन, २०३४

च. भू-उपयोग ऐन, २०७६

छ. भू-उपयोग नियमावली, २०७९

ज. गुठी संस्थान ऐन, २०३३

झ. बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६

पाठ ३

जग्गा दर्तासम्बन्धी व्यवस्था

–विनिता शाही

१. परिचय

नेपालमा प्रजातन्त्र स्थापना हुनुपूर्व कित्तामा आधारित क्रमबद्ध जग्गा दर्ता गर्ने गरिएको थिएन । हालको जसरी जग्गाको नापनक्सा गरी प्रमाणपुर्जा दिने प्रचलनसमेत थिएन । जमिनदार, पटवारीहरूले व्यक्तिको जग्गाको अभिलेख राख्ने गर्थे । जग्गालाई विभिन्न मौजामा छुट्याई तत्कालीन सरकारहरूले जमिनदार, पटवारीहरू नियुक्त गरी जमिनदारमार्फत जग्गालाई आबाद कमोद गराउने किसानको अभिलेख राख्ने तथा तिरो लिने गर्थे । जमिनदारले तिरोको प्रमाणस्वरूप तिरोको रसिद किसानलाई उपलब्ध गराउँथे । जमिनदारको ढड्डामा किसानका अभिलेख राखिएको हुन्थ्यो । तिनै तिरो भर्पाई, लगतका आधारमा सो समयमा जग्गाको नामसारी, रजिस्ट्रेसनलगायतका सबै जग्गा प्रशासनको काम सम्पादन गरिन्थ्यो ।

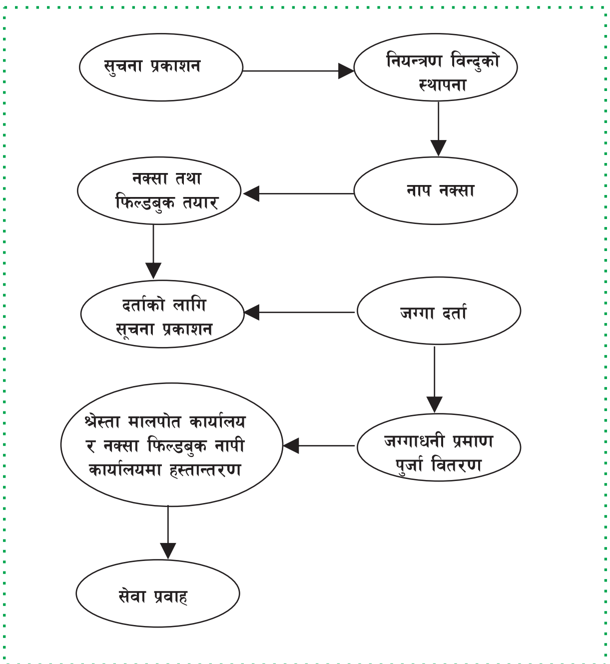
यसरी भूमि लगत सङ्कलन गर्दै आएकोमा विसं २०१६ मा बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६ जारी भएपश्चात् बिर्ता जग्गालाई रैकरमा परिणत गरी किसानको नाममा दर्ता गर्ने काम सुरु भयो । २०१९ सालमा जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ जारी भएपछि व्यवस्थित रूपमा जग्गा नापजाँच गरी भूमि लगत तयार गर्ने कार्य सुरु भएको हो । भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१ जारी भएपश्चात् जमिनदारी पटवारी प्रथा उन्मूलन भई नेपालभरि क्रमबद्ध तरिकाले आबादी जग्गाको कित्ता नापी कार्य सुचारु गरी २०५५ सालसम्म उक्त आबादी जग्गाको नक्सामा आधारित भूमि लगत सङ्कलन कार्य सम्पन्न भएको पाइन्छ । यसरी भूमि लगत सङ्कलन गर्ने क्रममा संवैधानिक र प्रचलित कानुनी व्यवस्थामा रही जग्गा दर्ता गर्ने कार्य हुँदै आइरहेको छ ।

नेपालमा लिखित संविधान प्रचलनमा रहेदेखि विसं २००७ अन्तरिम शासन विधानदेखि हालको नेपालको संविधान २०७२ सम्म आइपुग्दा सम्पत्तिको हकलाई मौलिक हकका रूपमा राख्दै आएको पाइन्छ ।

कुनै जग्गाको फिल्डबुक र नक्सा तयार गरी मालपोत कार्यालयको अभिलेखमा जग्गाधनीको नाम अभिलेखबद्ध गराई जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपत्र र जग्गाधनी स्रेस्तालाई प्रमाणित गरी सो जग्गाको जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपत्र दिने कार्यलाई जनाउँछ । नापी हुँदा फिल्डबुक र नक्सा कायम भई जग्गाधनी स्रेस्ता वा लुजसिटमा जग्गाधनी र मोहीको नाम उल्लेख भएको वा नभएको किसिम र विरह कायम भएको तर जग्गाधनीले प्रमाणित जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा नपाएको जग्गाको जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा र स्रेस्ता प्रमाणित गरी तिरोभरो गर्ने गराउने काम जग्गा दर्ता हो । नापीको समयमा विविध कारणले जग्गाधनी उपस्थित नभएको वा जग्गाधनी उपस्थित भए पनि आवश्यक प्रमाण पेस गर्न नसकेको कारण दर्ता हुन नसकेकाले जग्गा दर्ता गरी जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपत्र र जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता प्रमाणित गर्ने कार्य जग्गा दर्ता हो ।

२. नेपालमा जग्गा दर्ता हुने विद्यमान व्यवस्था कस्तो छ ?

२.१ प्रारम्भिक जग्गा दर्ता प्रक्रिया कसरी गरिन्छ ?



जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ एवं भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१ जारी भएपश्चात् नेपालभरि क्रमबद्ध तरिकाले आबादी जग्गाको नापजाँच थालनी गरी सोही ऐनबमोजिम जग्गा दर्ता कार्य हुँदै आएको छ। जस अनुसार देहायबमोजिमको प्रक्रिया पूरा गर्नुपर्ने व्यवस्था रहेको देखिन्छ :

- नेपाल सरकारले नेपालभित्रको सम्पूर्ण वा कुनै क्षेत्र नापजाँच गर्ने आदेश जारी गर्ने।
- नापी टोलीले नापजाँच गर्ने क्षेत्रमा मितिसहितको सूचना प्रकाशन गर्ने।
- जग्गा नापजाँच गर्ने।
- जग्गा दर्ताका लागि सातदिने सूचना प्रकाशन गर्ने।
- दाबी उजुरी नपरेमा जग्गावाला वा मोहीको हक प्रमाण र मौजुदा स्रेस्ता भिडाई फिल्डबुकमा जग्गा दर्ता गर्ने।
- दोस्रो पटकका लागि दर्ता बाँकी रहेका कित्ता नम्बरसमेत खोली १५ दिने सूचना प्रकाशन गर्ने।
- दर्ता पश्चात् जग्गाधनी स्रेस्ता मालपोत कार्यालयमा, नक्सा फिल्डबुक नापी कार्यालयमा र पुर्जा जग्गाधनीलाई वितरण हुने।

नेपाल सरकारले नेपाल राज्यको सम्पूर्ण वा कुनै क्षेत्रमा नापजाँच गर्ने आदेश जारी गर्न सक्ने छ। नापजाँच गर्ने कार्यालयले नापजाँच गरिने क्षेत्रमा नापी सुरु गरिने मिति र सो कामका लागि चाहिने स्रेस्ता उपलब्ध गराइदिनका लागि मालपोत कार्यालयलाई सूचना दिने । जग्गा नापजाँच गर्ने सातदिने सूचना जग्गाधनी, मोही, सँधियार, जमिनदार, पटवारी र गाउँपालिकालाई दिनुपर्ने हुन्छ। जग्गा नापजाँच गर्दा जग्गावाला वा निजको प्रतिनिधि, मोही, सँधियार, जमिनदार, पटवारी र पालिकाको प्रतिनिधिसमेत राखी गर्ने । जग्गावालाले आफ्नो हकभोगको प्रमाणपत्र पेस गरी आफ्नो जग्गा दर्ता गराउनुपर्ने । ऐलानी जग्गा, सार्वजनिक जग्गा र निर्धारित भएको वन सिमानाभित्रको जग्गाबाहेक दर्ता तिरो केही नभई परापूर्वदेखि बेनिस्सा हकभोग भई आबाद गरी खाइआएको जग्गावालाले पनि सो जग्गा दर्ता गराउनुपर्ने।

जग्गा नापजाँच गर्दा तिरो नभएको घर जग्गाको स्वामित्व घरायसी लिखतका आधारबाट पाई कम्तीमा १५ वर्षसम्म आफ्नो हक जानी अटुट भोग गरेको र त्यस अवधिमा सो लिखतलाई लिएर कुनै अदालतमा नालिस उजुर नपरेको भए सो लिखत रजिस्ट्रेसन नभएको भए पनि सो लिखतलाई सदर मानी त्यस्तो घरजग्गा सोही भोगवाला व्यक्तिको नाउँमा दर्ता गर्ने।

३. जग्गा दर्ता गर्दा हुने फाइदा

क. कानुनी सुरक्षा

आफ्नो नाममा दर्ता रहेको जग्गाको विवरण मालपोत कार्यालयमा पनि रहने व्यवस्था भएको र कानुनबमोजिम उक्त जग्गा हकभोग गर्ने अधिकार प्राप्त हुने।

ख. खरिदबिक्री तथा हक हस्तान्तरण

दर्ता रहेको जग्गा मालपोत कार्यालयमार्फत नियमानुसार अन्य व्यक्तिलाई बिक्री गर्न सकिने। अंशियारहरूमा अंशबन्डा गर्न सकिने र अन्य प्रचलित लिखतबमोजिम हक हस्तान्तरण हुने र सो सबै कारोबारको साक्षी मालपोत कार्यालय रहने।

ग. धितो बन्धक

दर्ता रहेको जग्गालाई धितो बन्धक राखी बैङ्क, वित्तीय संस्थाहरूबाट ऋण प्राप्त गर्न सकिने।

घ. जग्गा प्राप्ति

सार्वजनिक प्रयोजनका लागि दर्ता रहेको निजी जग्गा सरकारबाट प्राप्त गर्नुपर्ने भएमा उचित मुआब्जा उपलब्ध गराएर मात्र अधिग्रहण हुने कानुनी व्यवस्था रहेको।

४. साबिकमा दर्ता नभएका जग्गा दर्ताका लागि प्रचलित व्यवस्था के के छन् ?

४.१ छुट जग्गा दर्ता भनेको के हो ?

छुट जग्गा दर्ता भन्नाले साबिकमा अर्थात् सुरु नापी हुनुभन्दा अघिको जिम्मावाल, मुखिया, तालुकदार, पटवारी, थरी, जमिनदार आदिको लगतमा दर्ता भई वा अभिलेखबद्ध भई वा नाम जनिई कित्ता नापी हुँदा नापनक्सा भई वा नभई दर्ता हुन वा अभिलेख हुन छुटेको जग्गा दर्ता गर्ने कार्यलाई जनाउँछ।

छुट जग्गा दर्ता भन्नाले साबिक दर्ता, तिरो एवं भोगको जग्गा जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ बमोजिम नापजाँच गर्ने क्रममा वा नापजाँच भए पनि सम्बन्धित जग्गावालाका नाममा दर्ता स्रेस्ता कायम हुन नसकी त्यस्तो जग्गा निर्धारित वा स्वीकृत कार्यविधि वा प्रक्रिया पूरा गरी साबिक दर्तावाला वा निजका कानुनी हकदारका नाममा दर्ता गरिदिने कार्यलाई बुझ्नु पर्दछ। जग्गा नापजाँच हुँदा कुनै जग्गा नापजाँच हुन छुट भएको वा नापजाँच भए पनि दर्ता हुन छुट भएको जग्गा दर्ता गर्ने कार्य हो।

४.२ छुट जग्गाको दर्तासम्बन्धी कानुनी व्यवस्था के कस्ता छन् ?

मालपोत ऐन, २०३६ को दफा ६ को उपदफा (१) ले प्रत्येक मालपोत कार्यालयले आफ्नो कार्यक्षेत्रभित्रको प्रत्येक जग्गा मालपोत नियमावली, २०३६ को अनुसूची-१ बमोजिमको दर्ता किताबमा दर्ता गरिराख्नुपर्ने र सोही ऐनको दफा ६ को उपदफा (२) ले यसरी जग्गा दर्ता गर्ने प्रयोजनका लागि जग्गाको किताब खडा गर्दा जग्गा नापजाँच भएको ठाउँमा सो नापजाँचबाट तयार भएको जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ताबमोजिम र जग्गा दर्ता स्रेस्ता तयार नभएको वा जग्गा नापजाँच नभएको ठाउँमा आफ्नो कार्यालयमा रहेको लगत वा भूमिसुधार कार्यालय वा अन्य कार्यालयबाट प्राप्त लगतबमोजिम खडा गर्नुपर्ने व्यवस्था गरेको छ। मालपोत नियमावली, २०३६ को अनुसूची-१ मा तोकिएको दर्ता किताबको ढाँचामा दर्ता गर्दा जग्गा रहेको जिल्ला, पालिका, वडा नम्बर, कित्ता नम्बर, क्षेत्रफल, जग्गाको किसिम, जग्गावालाको नाम, थर, वतन, मोहीको नाम, थर, वतन, खुलाई मालपोत कार्यालयको प्रमुखले प्रमाणित गरिराख्नुपर्ने छ।

मालपोत ऐन, २०३४ को दफा ७ को उपदफा (१) ले नाप नक्सा नभएको जग्गाको दर्ता र दफा ७ को उपदफा (२) ले नाप नक्सा भएको जग्गाको दर्तासम्बन्धी व्यवस्था गरेको छ।

मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ४ मा नाप नक्सा छुट हुन गएको जग्गा दर्तासम्बन्धी व्यवस्था रहेको छ। नापनक्सा वा दर्ता हुन छुटेको जग्गा नापनक्सा दर्ता गराउन सम्बन्धित मालपोत कार्यालयमा निवेदन दिनु पर्नेछ। यसरी दर्खास्त पर्न आएमा मालपोत कार्यालयले नापनक्सा भई दर्ता गर्नसम्म छुटेमा दर्ता र नापनक्सा हुन नै छुटेकोमा नापी विभागको सहमति लिई मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ४ ख बमोजिमको समितिसमक्ष पेस गर्ने छ र सो जग्गाको प्रचलित कानुनबमोजिम नापनक्सा गराई दर्ता गरिदिनु पर्छ।

४.३ छुट जग्गा दर्ता गर्दा कुन कुन कागजात आवश्यक पर्छ ?

छुट जग्गा दर्ता गर्न चाहने सम्बन्धित जग्गावालाले नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी तोकिदिएको म्यादभित्र देहायका कागजातसमेत संलग्न गरी सम्बन्धित मालपोत कार्यालयमा निवेदन दिनुपर्ने छ।

- जग्गाको साबिक दर्ताको प्रमाण।
- जग्गाको तिरो तिरेको निस्सा वा प्रमाण।
- उपलब्ध भएसम्म भूमि सुधारसम्बन्धी ७ नं. फाराम।
- आवश्यक अन्य प्रमाण।

४.४ छुट जग्गा दर्ता समिति

मालपोत नियमावली, २०३६ को नियम ४ ख ले नापनक्सा नभएको वा नापनक्सा भएको जग्गाको दर्ता गर्ने प्रयोजनका लागि प्रत्येक मालपोत कार्यालयमा देहायका अध्यक्ष तथा सदस्य रहेको जग्गा दर्ता समितिको व्यवस्था गरेको छ।

- प्रमुख, मालपोत कार्यालय — अध्यक्ष
- प्रमुख, नापी कार्यालय — सदस्य
- मालपोत कार्यालयको वरिष्ठ कर्मचारी — सदस्य

४.५ छुट जग्गा दर्तामा कारबाही नगर्ने प्रकृतिका जग्गा के के हुन् ?

क. सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गा ।

ख. निवेदन दिनुअघि नै दर्ता भएका जग्गा ।

ग. अधिग्रहण वा राष्ट्रियकरण भइसकेका जग्गा ।

घ. दर्ता भइनसकेको सरकारी सार्वजनिक प्रकृतिका जग्गा ।

ङ. भिर, पहरा, खोल्सी र आबाद बेलायक जग्गा ।

च. स्वबासी घरजग्गा र बेनिस्सा जग्गा ।

छ. गाउँ ब्लक जग्गा ।

ज. बहाल बिटौरी जग्गा ।

४.६ निवेदन दर्ता गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुरा

क. पेस भएको निवेदन हदम्यादभित्रको छ छैन।

ख. जग्गा दर्ताका लागि दिने निवेदन।

ग. हक दाबीको निवेदन।

घ. निवेदनसाथ पेस गर्नुपर्ने प्रमाण संलग्न रहे नरहेको।

ङ. निवेदनमा उल्लेख गर्नुपर्ने बेहोरा स्पष्ट भए नभएको।

च. निवेदन रितपूर्वक भए नभएको।

छ. निवेदक सरोकारवाला भए नभएको।

४.७ फाँटवालाले गर्नुपर्ने कार्य के के हो ?

क. निवेदन मूल दर्ता भएपछि सम्बन्धित जग्गा दर्ता फाँटले मिसिल तयार गरी मिसिल दर्ता गर्ने।

ख. सनाखत गराउने र पेस भएका प्रतिलिपि कागजात सक्कल कागजातसँग रुजु गर्ने।

ग. मोठ/रोक्का/पेस भएको लगत भिडाउने।

घ. अन्यको दाबी छ छैन हेर्ने।

ङ. निवेदकले पेस गरेका प्रमाण कार्यालयको अभिलेखसँग भिडाउने।

४.८ निवेदन छानबिन गर्ने र निर्णय प्रक्रिया के के छन् ?

क. मोठ, रोक्का, लगतको विवरण भिडान गर्ने।

ख. जग्गाको फिल्डबुक उतार, नक्सा राखी अध्ययन गर्ने।

ग. आवश्यकता अनुसार भूमिसुधार कार्यालयबाट अनुसूची माग गर्ने।

घ. निवेदकले पेस गरेका प्रमाण कार्यालयको अभिलेखसँग भिडे नभिडेको जाँच गर्ने।

ङ. हक दाबीसम्बन्धी सार्वजनिक सूचना प्रकाशन गर्ने।

च. दाबी उजुर गर्ने म्याद नाघेपछि मालपोत कार्यालयले आवश्यक भएमा सम्बन्धित पालिकासँगसमेत बुझ्ने।

छ. जग्गाको वास्तविक स्थिति देखिने गरी फिल्ड प्रतिवेदन र जग्गाका सँधियार राखेर सर्जमिन गराउने।

ज. प्रक्रिया पूरा गरिसकेपछि मालपोत कार्यालयले प्राप्त निवेदनसहितको कागजात जग्गा दर्ता समितिसमक्ष पेस गर्ने।

झ. समितिबाट दर्ता गर्न सिफारिस भएमा कार्यालयले दर्ता गर्ने अन्तिम निर्णय गर्ने।

ञ. दर्ता भएको जानकारी लगत र फिल्डबुकमा जनाउन पठाउने।

ट. नापी भएको सालदेखिको मालपोत र राजस्व असुल गरी जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता र पुर्जा तयार गर्ने।

ठ. क्षेत्रीय किताबमा वन, बुट्यान, जङ्गल, झाडी वा वनसँग सम्बन्धित अन्य त्यस्तै बेहोरा जनिएको भए सम्बन्धित वन कार्यालयको र नदी उकास भएको जग्गाका लागि सम्बन्धित भू-संरक्षण कार्यालयको सहमति लिने।

ड. दाबी उजुरी परेमा दुवै पक्षका प्रमाणको छानबिन गर्ने।

ढ. निवेदकलाई बयान गराउने।

ण. थप प्रमाण आवश्यक भएमा प्रमाण झिकाउने।

त. जग्गा माग गर्ने पक्षको प्रमाण नभिडेमा दर्ताको निवेदन खारेज गर्ने।

थ. प्रमाणको छानबिन गरी प्रमाण हुनेको नाममा दर्ता गरी अर्को पक्षलाई निर्णयमा चित्त नबुझे अदालत जान सुनाइदिने।

द. प्रमाणबाट जग्गाको हकदार यकिन गर्न नसकिएमा जिल्ला अदालतबाट हक कायम गराई ल्याउन सुनाइदिने।

ध. समितिले सो जग्गा दर्ता गर्न सिफारिस गरेमा मालपोत कार्यालयले सम्बन्धित व्यक्तिको नाममा दर्ता गर्ने निर्णय गर्ने।

५. बिर्ता जग्गा दर्ताका बारेमा जानकारी

क. बिर्ता जग्गा बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६ र नियमावली, २०१७ बमोजिम दर्ता।

ख. भूमि कर लागेको बिर्ता जग्गा देहायबमोजिम रैकरमा दर्ता गरी लगत खडा गर्ने र भूमि कर असुल गर्ने।

ग. 'क' श्रेणीको बिर्ता जग्गा भए बिर्ता जग्गाको मोहीको नाउँमा। तर आबाद नभएको पर्ती तथा जङ्गल कसैका नाममा दर्ता गरिने छैन र नेपाल सरकारको अन्य पर्ती जग्गा तथा जङ्गल सरह हुनेछ।

घ. 'ख' श्रेणीको बिर्ता जग्गा भए बिर्तावालको नाउँमा।तर २०४९ साल असार मसान्तसम्ममा कसैको नाउँमा रैकरमा परिणत गरी दर्ता भइनसकेको 'ख' श्रेणीको बिर्ता जग्गा सो जग्गा कमाउने व्यक्तिका नाउँमा मात्र दफा ७ क बमोजिम दर्ता गरिने छ। सो अवधिपछि कुनै बिर्तावालको नाउँमा 'ख' श्रेणीको बिर्ता जग्गा दर्ता गरिने छैन र दर्ता भएको रहेछ भने पनि मान्यता हुने छैन।

'ख' श्रेणीको बिर्ता जग्गा कमाउने व्यक्तिले नेपाल सरकारले तोकेको म्यादभित्र आफूसँग भएको वा आफूले जाने बुझेसम्मको सबुत प्रमाण र सो जग्गाको कित्ता नम्बर, चार किल्ला बिर्तावालको नाम, थर, वतन, कुतबाली, तिरोसमेत खुलाई त्यस्तो जग्गा आफ्नो नाउँमा दर्ता गर्नका लागि सम्बन्धित जिल्लाको माल वा मालपोत कार्यालयमा दरखास्त दिनु पर्नेछ।

मालपोत कार्यालयले बिर्ता जग्गा दर्ताका लागि परेका दरखास्तउपर आवश्यक जाँचबुझ गर्दा निवेदनमा उल्लेखित जग्गा दर्ता हुन बाँकी रहेको साबिकको बिर्ता जग्गा देखिएमा नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी तोकिदिएको शुल्क र दस्तुर लिई जग्गा कमाउने व्यक्तिका नाममा दर्ता गरिदिनु पर्नेछ।

कानुनी व्यवस्था

- बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६ को दफा ४ को उपदफा २ क मा क श्रेणीको बिर्ता जग्गा भए मोहीको नाममा।
- बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६ को दफा ४ को उपदफा २ ख मा ख श्रेणीको बिर्ता जग्गा भए बिर्तावालाको नाममा।
- बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६ को दफा ७ क बमोजिम 'ख' श्रेणीको बिर्ता जग्गा भए जग्गा कमाउनेको नाममा।
- बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६ को दफा १२ क बमोजिम 'ख' श्रेणीको बिर्ता जग्गा भए जग्गा कमाउनेको नाममा मात्र दर्ता हुने बिर्तावालाका नाममा दर्ता नहुने तर बिर्तावालाले २०४९ साल असारअघि कारबाही चलेको भए बिर्तावालाका नाममा दर्ता नहुने।
- निवेदन दिने म्याद विसं २०६६ चैत मसान्त।
- निवेदन फर्स्योट गर्ने म्याद विसं २०६७ चैत मसान्त।

६. गुठी जग्गा दर्ता भनेको के हो ?

गुठी भन्नाले कुनै मठ वा कुनै देवीदेवताको पर्व, पूजा वा जात्रा चलाउन वा कुनै धार्मिक वा परोपकारी कामका लागि कुनै मन्दिर, देवस्थल, धर्मशाला, पाटी-पौवा, इनार, पोखरी, तलाउ, धारा, पियाउ, बाटो, घाट, पुल, चौतारा, गौचरन, वाग, बगैँचा, जङ्गल, पुस्तकालय, पाठशाला, औषधालय, चिकित्सालय, घर, इमारत वा संस्था बनाउने, चलाउने वा त्यसको संरक्षण गर्न कुनै दाताले आफ्नो चलअचल सम्पत्ति वा आयस्ता आउने अरू कुनै सम्पत्ति वा रकममा आफ्नो हक छाडी राखेको गुठीलाई जनाउँछ।

६.१ गुठी जग्गा दर्ता कसरी गरिन्छ ?

क. गुठी संस्थान वा गुठी कार्यालयबाट अनुरोध भई आएमा वा व्यक्ति विशेषको निवेदन परी गुठी अन्तर्गत दर्ता माग भएको जग्गा गुठी कार्यालयमा बुझी गुठीको लगत भिडाई लगतबमोजिम दर्ता गर्ने।

ख. नापीका बखत फिल्डबुकमा गुठी र मोही जनिएको दर्ता बाँकी जग्गा गुठीको सिफारिस बमोजिम जग्गाधनीमा गुठी लगतबमोजिमको गुठी जनाई मोही कायम गरी राजगुठीमा दर्ता गर्ने।

ग. फिल्डबुकमा जग्गाधनी र मोहीको नाम उल्लेख नभएको जग्गा गुठीमा दर्ता गर्न गुठी संस्थान वा कार्यालयबाट लेखिआएमा सरकारी सार्वजनिक जग्गा हो होइन छानबिन गरी सरकारी, सार्वजनिक जग्गा नभएमा गुठी तैनाथीका रूपमा दर्ता गर्ने।

घ. गुठी तैनाथी जग्गा गुठी अधिनस्त जग्गामा वा गुठी अधिनस्त जग्गा गुठी रैतान नम्बरीमा वा गुठी घर वा जग्गा रैकरमा दर्ता भएको प्रमाणित भएमा गुठी प्रशासकले त्यस्तो दर्ता सच्याई साबिकबमोजिम नै दर्ता गर्न सक्ने छ।

७. बेनिस्सा स्वबासी भनेको के हो ?

बेनिस्सा स्वबासी भन्नाले सार्वजनिक जग्गा र निर्धारित भएको वन सिमानाभित्रको जग्गाबाहेक दर्ता तिरो केही नभएको अन्य जग्गामा धेरै पहिलेदेखि घर बनाई बसोबास गरिआएको र त्यस्तो जग्गाको जग्गा (नापजाँच) ऐन, २०१९ बमोजिम सुरु (साबिक) नापनक्सा हुँदा नापीनक्सामा घर, गोठ, घरपाताल आदि वा घर घरबारीसँग सम्बन्धित अर्थ आउने बेहोरा जनिई क्षेत्रीय किताबमा व्यक्तिको नाम उल्लेख गरी नापजाँच भई त्यस्तो व्यक्तिको नाममा दर्ता गर्न बाँकी रहेको घर वा घरजग्गालाई स्वबासी घर जग्गा भनिन्छ।

७.१ बेनिस्सा जग्गाको कानुनी व्यवस्था के के हुन् ?

क. मालपोत ऐनको दफा ७ को उपदफा १ क ले व्यवस्था गरेको।

ख. नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गर्ने।

ग. एक जना अध्यक्ष र बढीमा चार जना सदस्यको समिति।

घ. समितिको कार्यावधि नेपाल राजपत्रमा भएको सूचनाबमोजिम।

८. गाउँ ब्लक जग्गाको दर्ताको व्यवस्था

गाउँ ब्लक जग्गा भन्नाले सुरु नापीको फिल्डबुकमा कित्ता कायम भई गाउँ ब्लक, गाउँ, शहर, शहरी क्षेत्र, बजार क्षेत्र, बजार, मिन्ही डिही, घरबास, कोठी, भखारी, स्वबासी, बेनिस्सा, बास जनिएको वा सुरु नापी हुँदा ब्लकभित्र विभिन्न कित्ता कायम भएको र हकभोग जनिएकोमा दर्ता हुन बाँकी रहेको क्षेत्र वा साबिक फिल्डबुकमा गाउँ ब्लक जनिने शब्द उल्लेख नभई फिल्डबुक खाली रहेको तर परापूर्वकालदेखि गाउँबस्ती रहेको प्रमाणित हुने आधार भएको क्षेत्र वा सुरु नापी हुँदा गाउँ ब्लक क्षेत्र ठूलो भएका कारणबाट कित्ता कायम नगरिएको तर नक्साको मार्जिनमा गाउँ, नगर, बजार वा शहरी ब्लक कायम भएको बेहोरा उल्लेख भई उक्त ब्लकको वरिपरिका नक्सा जोडी भिडाउँदा ब्लकको स्वरूप देखिने र परापूर्वकालदेखि बस्तीका रूपमा रहेको ब्लक क्षेत्र वा नेपाल सरकारको निर्णयबाट गाउँ ब्लक क्षेत्र भनी निर्धारण भएका क्षेत्रसमेतलाई जनाउँछ।

८.१ गाउँ ब्लक जग्गा दर्ता कसरी गरिन्छ ?

क. नापनक्सा सम्पन्न भई फिल्डबुक तयार भएपश्चात् जग्गा (नापजाँच) नियमावली, २०५८ को नियम ४(२) बमोजिम अनुसूची-२ मा उल्लेखित ढाँचामा ७ (सात) दिने सूचना प्रकाशित गर्नु पर्नेछ। सात दिने सूचनाको म्यादभित्र सम्बन्धित स्थानीय तहबाट चार किल्ला खुलेको हकभोगको किटानी सिफारिस संलग्न राखी स्वबासी जग्गा दर्ताका लागि पेस भएका निवेदनको आवश्यक छानबिन गरी जग्गा (नापजाँच) नियमावली, २०५८ को अनुसूची-५ बमोजिमको ढाँचामा २१ (एक्काइस) दिने सूचना प्रकाशित हुने व्यवस्था रहेको छ।

ख. ७ दिने सूचना प्रकाशित भएपश्चात् ऐनको दफा ६(५) अनुसारको उजुरी नपरेमा सोही दफाको प्रक्रिया पुऱ्याई जग्गा दर्ता हुने र सो अनुसारको उजुरी परेमा नियम ११ बमोजिमको समितिबाट भएको निकासा अनुसार हुने व्यवस्था रहेको।

ग. सुरुको नक्साको ब्लक र हालको नापनक्सा गर्दा फिल्डको अवस्थामा फरक देखिएमा कार्यालय प्रमुखले साबिक नक्साको अवस्था र फिल्डको अवस्था अध्ययन गरी स्थानीय तहको सिफारिस एवं साँधसँधियारहरूसमेतको उपस्थितिमा सर्जमिन मुचुल्का गरी सोसमेतका आधारमा कार्यालय प्रमुखले गरेको निर्णय अनुसार ऐनको दफा ६(५) बमोजिम गाउँ ब्लकको जग्गा दर्ता गर्नुपर्नेछ।

घ. सुरु नापी हुँदा ब्लकभित्र विभिन्न कित्ता कायम भएको र हकभोग जनिएकोमा दर्ता हुन बाँकी रहेको क्षेत्र वा साबिक फिल्डबुकमा गाउँ ब्लक जनिने शब्द उल्लेख नभई फिल्डबुक खाली रहेको वा कित्ता नम्बर कायम नभएको तर परापूर्वकालदेखि गाउँबस्ती रहेको प्रमाणित हुने आधार भएको क्षेत्र वा सुरु नापी हुँदा गाउँ ब्लक क्षेत्र ठूलो भएका कारणबाट कित्ता कायम नगरिएको तर नक्साको मार्जिनमा गाउँ, नगर, बजार वा शहरी ब्लक कायम भएको बेहोरा उल्लेख भई उक्त ब्लकको वरिपरिका नक्सा जोडी भिडाउँदा ब्लकको स्वरूप देखिन र परापूर्वकालदेखि बस्तीका रूपमा रहेको ब्लक क्षेत्रको जग्गा दर्ता गर्दा स्थानीय तहको सिफारिस एवं साँधसँधियारसमेतको उपस्थितिमा सर्जमिन मुचुल्का गरी सोसमेतका आधारमा ठहराइए अनुसार ऐनको दफा ६(५) बमोजिमको प्रक्रिया पुऱ्याई गाउँ ब्लकको जग्गा दर्ता गर्नुपर्नेछ।

ङ. गाउँ ब्लकभित्र बाटोको सङ्केत रहेको तर हाल नापनक्सा गर्दा सोबमोजिमको स्थिति नरहेकोमा गाउँ ब्लकभित्र बाटो कायम गर्दा स्थानीय तहको सिफारिससमेत लिई जग्गा (नापजाँच) नियमावली, २०५८ को नियम ११ मा व्यवस्था भएबमोजिमको समितिमा पेस गरी समितिको सिफारिसबमोजिम गर्नुपर्नेछ।

च. गाउँ ब्लक क्षेत्रको नापजाँच कार्य सम्पन्न भई सम्बन्धित मालपोत कार्यालयमा स्रेस्ता हस्तान्तरण भइसकेपश्चात् पनि दर्ता बाँकी रहेका कित्ता नापी कार्यालयले ऐनको दफा ६(५) बमोजिम सम्बन्धित जग्गाधनीको नाममा दर्ता गरी जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा सम्बन्धित जग्गाधनीलाई उपलब्ध गराउने र स्रेस्ता क्रमशः सम्बन्धित मालपोत कार्यालयमा हस्तान्तरण गर्दै जाने व्यवस्था मिलाउनुपर्नेछ।

छ. साबिक नापीमा कित्ता कायम भई गाउँ ब्लकका रूपमा रहेको जग्गाको नापजाँच गरी ऐनको दफा ६(५) बमोजिम दर्ता गर्दा प्रमाण सङ्केत महलमा साबिक गाविस ..... वडा नं. .... को. .... कि. नं... को गाउँ ब्लकमध्ये जग्गा नाप जाँच ऐन, २०१९ को दफा ६(५) बमोजिम स्वबासीमा दर्ता भनी उल्लेख गर्नुपर्नेछ। गाउँ ब्लक नाप नक्सा हुन छुटेको वा साबिकमा फिल्डबुक वा कित्ता नम्बर कायम नभएका गाउँ ब्लकको हकमा प्रमाण सङ्केत महलमा 'जग्गा (नापजाँच) ऐनको दफा ६(५) बमोजम दर्ता' भनी उल्लेख गर्नुपर्नेछ।

ज. साबिक नापीमा गाउँ ब्लकभित्र विभिन्न कित्ता कायम भई सो कित्ताको फिल्डबुकको कैफियत महलमा व्यक्तिको भोग जनिएको बेहोरा उल्लेख भई दर्ता नभएको जग्गा ऐनको दफा ६(५) बमोजिम भोगवालाको नाममा दर्ता गर्नुपर्नेछ।

झ. कुनै गाउँ ब्लक क्षेत्र वा गाउँ ब्लकको कित्ता जग्गा र एक पटक नापनक्सा भई दर्ता भइसकेका कित्ता जग्गाहरू पुनः नापीको क्रममा एउटै सिटमा नापनक्सा भएको तर प्राविधिक कारणले सो सिटमा नापनक्सा भएको सम्पूर्ण कित्ता जग्गा दर्ता हुन नसक्ने तर गाउँ ब्लक क्षेत्रको कित्ता जग्गाहरू मात्र दर्ता हुन सक्ने अवस्था देखिएमा त्यस प्रकारको समस्या आउनुका कारण उल्लेख गरी नापी टोली प्रमुखले आफ्नो रायसहितको प्रतिवेदन कार्यालय प्रमुखसमक्ष पेस गर्नुपर्नेछ। कार्यालय प्रमुखले प्राप्त प्रतिवेदन छानबिन गरी

त्यस्तो गाउँ ब्लक क्षेत्रका कित्ता जग्गाहरू मात्र छुट्याई छुट्टै नक्सा तथा क्षेत्रीय किताब तयार गर्न लगाई दर्ता प्रक्रिया अघि बढाउनुपर्नेछ। यसरी प्रक्रिया अघि बढाउँदा हाल कायम भएको नक्सा तथा क्षेत्रीय किताबमा पुनः नापीका क्रममा कायम भएको कित्ता नं. नै कायम गर्ने र पुनः नापीका क्रममा तयार भएको क्षेत्रीय किताबको कैफियत महलमा गाउँ ब्लकको क्षेत्रीय किताबमा कायम गरिएको भनी कैफियत जनाउने र दर्ता कित्ताहरूको स्रेस्ता अनुसूची १ बमोजिमको पत्रसाथ क्रमशः दर्ता भई स्रेस्ता लागू हुने कित्ताहरूको स्रेस्ता हस्तान्तरण गर्दै जाने व्यवस्था मिलाउनुपर्नेछ र अनुसुची २ बमोजिमको अकर्ण भर्पाई तयार गरी राख्नुपर्नेछ।

ञ. साबिक नापीमा गाउँ ब्लकभित्र पोखरी वा इनार भए सो सार्वजनिक वा व्यक्तिगत कुन प्रकृतिको हो छानबिन गरी सोही अनुसार दर्ता गर्नुपर्नेछ।

ट. माथि जुनसुकै कुरा लेखिएको भए पनि गाउँ ब्लक क्षेत्रभित्र नेपाल सरकारको आर्थिक व्ययभारमा निर्माण भएका वा मर्मतसम्भार भएका सरकारी, सार्वजनिक प्रकृतिका घर वा अन्य संरचना रहेका जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ को दफा ६(५) बमोजिम व्यक्तिविशेषको नाउँमा दर्ता गरिने छैन। त्यस्ता जग्गा तत् तत् प्रक्रियाबमोजिम कायम हुने गरी जग्गा दर्ता गर्नुपर्नेछ।

९. अन्य प्रचलित कानुन बमोजिम दर्ता हुने जग्गा

क. नवलपरासी, रुपन्देही र कपिलवस्तुको उखडा जग्गा (जग्गाधनीसँग बोलकबोलबमोजिम किसानले जग्गाधनीलाई नगदी पोत बुझाउने गरी कमाई आएको जग्गा)। सरकारी स्रेस्तामा उखडा जोत्ने किसान भनी उल्लेख भए पनि उक्त जग्गामा जग्गाधनीको हक समाप्त भई किसानको नम्बरी जग्गाका रूपमा दर्ता हुने।

ख. मोरङ, सुनसरी र झापा जिल्लाको झोरा क्षेत्रका जग्गा (कानुनबमोजिम जङ्गल फँडानी गरी बसोबास आबाद गरेको जग्गा) जग्गावालाले आफैं खेती नगरी रैतीले कमाई आएकोमा जग्गावालाको हक र अधिकार समाप्त भई रैतीलाई बिक्री वितरण गर्न सकिने व्यवस्था रहेको।

ग. पुनः नापजाँच भएको क्षेत्रको जग्गा एकसरो नापजाँचको नक्सा, प्रमाण, फिल्डबुक र हालको भोगसमेत भिडाएर दर्ता हुने।

घ. द्वन्द्वबाट भूमि लगत क्षति भएका क्षेत्रको नापजाँच गरी पुनः स्थापना गर्नका लागि विशेष नापी कार्यालयबाट जग्गा नापजाँच तथा जग्गा दर्ताको कार्य भइरहेको।

ङ. विभिन्न समयमा नेपाल सरकारको निर्णय बमोजिम गठन भएका आयोग, जग्गा दर्ता समिति तथा हालको भूमि समस्या समाधान आयोगद्वारा जग्गा दर्ता गर्ने प्रचलित व्यवस्था छ। हालको भूमि समस्या समाधान आयोगले प्रचलित कानुनी व्यवस्था बमोजिम भूमिहीन दलित र भूमिहीन सुकुमवासीलाई निःशुल्क जग्गा उपलब्ध गराउने र लामो समयदेखि सरकारी ऐलानी, पर्ती र प्रचलित कानुनमा उल्लेखित अन्य जग्गा भोगचलन गरी आएका अव्यवस्थित बसोबासीको लगत तयार गरी कानुन बमोजिम राजस्व जम्मा गरेपश्चात् भोग गरेको व्यक्तिको नाममा दर्ता हुने व्यवस्था रहेको। यस विषयमा अर्को भागमा विस्तृतमा समेटिएको छ।

१०. जग्गा दर्ताका प्रणाली

क. घरसारको लिखतमा हुने खरिदबिक्री

- सरकारी कार्यालयस्थित जग्गाको लगत पुस्तिकामा दर्ता नगराई व्यक्तिगत रूपमा लेनदेन गरी तयार पारिएको कागजपत्रबाट गरिने खरिदबिक्री।
- नेपालमा ताम्रपत्र, शिलापत्र, ताडपत्र खडा गरी जग्गाको हक हस्तान्तरण गर्ने प्रचलन रहेको।
- यसमा सरकारी कार्यालयको कहीँ कतै जिम्मेवारी नरहने र लगानीको जोखिम बढी रहेको।
- हाल पनि नेपालको विद्यमान व्यवस्थामा दर्ता नरहेको जग्गा तथा सरकारी, सार्वजनिक जग्गा (व्यक्तिद्वारा भोगचलनमा रहेको) घरसारको लिखतका आधारमा खरिदबिक्री हुने। जुन निकै जोखिमपूर्ण रहेको।

ख. लिखत दर्ता प्रणाली

- जग्गाको कारोबारसम्बन्धी लिखत पत्र सरकारी कार्यालयको दर्ता लगतमा दर्ता हुने गरी खरिदबिक्री हुने रजिस्ट्रेसन प्रणाली।
- यस प्रणालीमा लिखत दर्ता गरिन्छ तर हकदाबी दर्ता गरिँदैन।
- यस प्रणालीमा प्रचलित कानुनी व्यवस्थाबमोजिम संलग्न गर्नुपर्ने कागजपत्र संलग्न गरी सरकारी कार्यालयमा लिखत दर्ता गरिन्छ।
- दर्ता भएको लिखत पूर्ण स्वामित्वको प्रमाण हुँदैन, लिखतको मिति नभएर दर्ता मितिको मान्यता रहन्छ, कारोबार हुने दुई व्यक्तिबाहेक तेस्रो व्यक्तिको कानुन प्रदत्त अधिकार यो लिखतले हनन गर्न सक्दैन।
- लिखत कच्चा ठहर भएमा सोही जग्गा किन्ने व्यक्ति जवाफदेही हुन्छ।

ग. हक हिस्सा दर्ता प्रणाली

- हक हिस्सा दर्ता लगतमा चढ्ने गरी किनबेच हुने प्रणाली।
- किनबेचको सुरक्षा सरकारबाट प्रदान गरिएको हुन्छ।
- बेचबिखनबाट जग्गा टुक्रिन गई नयाँ व्यक्तिको नाममा कायम हुन आएको हक हिस्सासमेत स्पष्ट रूपले दर्साइन्छ।
- हक हिस्सा दर्ता लगतमा जग्गामाथिको सम्पूर्ण हक छानबिन गरी सरकारी स्तरबाट आधिकारिक रूपमा त्रुटिरहित लगत बनाई राखिन्छ।
- सरकारी कार्यालयमा आधिकारिक रूपमा रहेको लगत हुनाले यो पक्का लगत हो र यो लगत भएपछि अरू कागजपत्र खोजी राख्न पर्दैन।
- यस लगतको कानुनी मान्यता र शुद्धताको सरकारीस्तरबाट जिम्मा लिइने हुनाले यसलाई कानुनी लगत पनि भन्ने चलन छ।
- जग्गा लेनदेनमा कच्चा ठहरे सरकारले त्यसको क्षतिपूर्ति दिने।

११. नेपालको प्रचलित जग्गा दर्ता प्रणाली

नेपालको हालमा प्रचलनमा रहेको दर्ता प्रणालीलाई सुधारिएको लिखत दर्ता प्रणाली भन्ने गरिन्छ। विशेषत: नक्सामा आधारित भूमि लगत तयार भएको र सोहीबमोजिम मालपोत कार्यालय साक्षी रहने गरी मालपोत कार्यालयमा खरिदबिक्रीको लिखत दर्ता हुने, जग्गा खरिदबिक्री हुने क्रममा कानुनबमोजिमका कागजपत्रहरू पेस गरेर तयार गरिएको लिखतलाई कार्यालयमा दर्ता गर्ने तथा सोही लिखत पारित भएपछि एकप्रति खरिदकर्तालाई समेत उपलब्ध गराउने व्यवस्था रहेको छ। कुनै पनि जग्गा खरिद गर्दा आफूले खरिद गर्न लागेको जग्गाको अवस्था, नक्सा, स्रेस्ता ठिक भए नभएको, जग्गामा कुनै किसिमको विवाद रहे नरहेको, नापी र मालपोत कार्यालयमा रहेका अभिलेखमा एकरूपता रहे नरहेको लगायतका विषयमा स्वयं खरिदकर्ता जिम्मेवार रहनुपर्ने हुनाले सो विषयमा खरिदकर्ताले ध्यान पुऱ्याउनुपर्ने हुन्छ। दर्ता भएका जग्गाको जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा प्राप्त हुने र सोही प्रमाणको आधारमा माथि उल्लेख भएबमोजिमका सेवा प्राप्त हुने अवस्था रहन्छ।

१२. सन्दर्भ सामग्रीहरू

क बिर्ता उन्मूलन ऐन, २०१६

ख. जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९

ग. जग्गा नापजाँच नियमावली, २०३२। संशोधन भई २०५८

घ. उखडासम्बन्धी ऐन, २०२१

ङ. भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१

च. झोरा क्षेत्रको जग्गासम्बन्धी ऐन, २०२८
ज. खर्क जग्गा राष्ट्रियकरण ऐन, २०३१
झ. कमैया श्रम (निषेध गर्ने) सम्बन्धी ऐन, २०५८
ञ. भूमि नियमावली, २०२१
ट. गुठी ऐन, २०३३
ठ. मालपोत ऐन, २०३४
ड. वन ऐन, २०७६
ढ. जग्गा प्राप्ति ऐन, २०३४
ण. औद्योगिक ऐन, २०७६
त. स्थानीय सरकार संचालन ऐन, २०७४
थ. मालपोत नियमावली, २०३६
द. कित्ता नापी कार्यविधि, २०४१
ध. नापी कार्यालय कार्यविधि, २०६०
न. जग्गा नापजाँच तथा नक्सा स्रेस्ता अद्यावधिकसम्बन्धी निर्देशिका, २०७३
प. गाउँ ब्लक क्षेत्रको नापजाँचसम्बन्धी निर्देशिका, २०७३
फ. द्वन्द्वबाट भूमि लगत क्षति भएका क्षेत्रको नापजाँच गरी पुनर्स्थापना गर्नेसम्बन्धी निर्देशिका, २०७१
ब. जग्गा प्रशासन निर्देशिका, २०५८
भ. छुट जग्गासम्बन्धी निर्देशिकाहरू
म. सुकुमवासी समस्या समाधान आयोग एवं भूमि समस्या समाधान आयोग गठन आदेशहरू २०५२-२०८१ सम्म
य. विभिन्न समिति तथा आयोग गठन गरी जग्गा दर्ता गर्ने व्यवस्थाहरू, झोरा जग्गा दर्तासम्बन्धी निर्देशिका २०७७-२०८१, सुडा जग्गा दर्तासम्बन्धी निर्देशिका २०७७,२०८१
र. पुनर्वास आवास कम्पनी ऐन
ल. कम्पनीसम्बन्धी ऐन, २०६३
व. नेपाल सरकार तथा सम्बन्धित सरोकारवाला निकायबाट विभिन्न समयमा जारी भएका परिपत्रहरू

पाठ
४

नागरिकले जग्गासम्बन्धी ध्यान दिनुपर्ने मुख्य कुरा

-नवराज सुवेदी

१. परिचय

नेपालमा नागरिक जीवनको एक अभिन्न अङ्गका रूपमा भूमि रहँदै आएको छ। यसले आर्थिक, सामाजिक र कानुनी पक्षलाई प्रत्यक्ष रूपमा प्रभावित गर्छ। जग्गा खरिद, स्वामित्व संरक्षण र प्रयोग गर्दा नागरिकले विभिन्न कुरामा सचेत हुन आवश्यक छ। विशेषगरी नागरिकले जग्गाको कानुनी स्थिति, नक्सा तथा कागजातको सुरक्षा र सम्भावित विवादलाई ध्यानमा राख्नु आवश्यक हुन्छ।

२. जग्गाको साँध सिमाना र यसको सुरक्षा

जग्गाको साँध (Boundary) भन्नाले दुई भिन्न टुक्रा जग्गाको बीचको सिमाना निर्धारण गर्ने सीमारेखा बुझिन्छ। जग्गाको साँध प्राकृतिक रूपमा रहेका खोल्सी, गोरेटो बाटो वा परापूर्वकालदेखिको आली-कान्ला अथवा मानव निर्मित पर्खाल हुन सक्छ। जग्गाधनीले आफ्नो जग्गा लामो समयसम्म खाली राखेमा वा स्पष्ट घेराबार नगरेमा सो जग्गा विस्तारै अतिक्रमणमा पर्दै जाने सम्भावना रहन्छ। हाम्रो समाजमा आफ्नो पुर्जामा र नक्सामा उल्लेख भएको क्षेत्रफल अनुसारको जग्गा सधैँ सुरक्षित रहन्छ भन्ने मान्यता रहेको पाइन्छ। जुन कुरा सत्य होइन। आफ्नो हकभोग र सिमाना जमिनमा स्पष्ट नभएमा पुर्जामा क्षेत्रफल कायम भए पनि सो जग्गा क्रमशः अतिक्रमणमा पर्दै जाने र पुनः नापी (हाल साबिक) को क्रममा सो अतिक्रमित जग्गा अन्य व्यक्तिको नाममा वा सरकारी, सार्वजनिक कायम हुन समेत सक्छ।

दृष्टान्त :

यदि कोही व्यक्ति बाटोको छेउको एउटा घडेरी खरिद गरी जमिनमा स्पष्ट सिमाना (पर्खाल वा तार बार वा अन्य कुनै स्पष्ट स्थायी चिन्ह) नछुट्याई विदेश गएमा वा लामो समयसम्म प्रयोग विहीन अवस्थामा छोडेमा सो जग्गा विस्तारै बाटोको रुपमा प्रयोग हुने जोखिम रहन्छ। क्रमशः धेरै व्यक्तिले सो जग्गा सार्वजनिक झैँ ठानी बाटोकै रूपमा उपयोग गर्न थाल्दछन । यस्तो अवस्थामा पछि उक्त जग्गाधनीले आफ्नो जग्गाको सिमानामा पर्खाल वा तारबार लगाएमा समाजमा उसले सरकारी जग्गा मिचेको आरोप समेत खेप्नुपर्ने हुन्छ भने अनाहकमा सामाजिक प्रतिष्ठामा समेत आँच आउन सक्छ। सो मात्र नभई पुन नापीको क्रममा स्पष्ट आफ्नो हकभोक नदेखिएमा र बाटोकै रुपमा उपयोग भएको पाइएमा सो जग्गा सार्वजनिक वा सरकारी कायम भई जग्गाधनीले अतिक्रमित जग्गा गुमाउने अवस्था समेत सिर्जना हुन सक्दछ।तसर्थ जग्गाधनीले आफ्नो जग्गालाई समयमा नै आफ्नो जग्गाको सीमामा पर्खाल वा बार लगाउनु पर्दछ।

३. आफ्नो जग्गा को सुरक्षा

क. **छिमेकीसँग स्पष्ट सहमति बनाउने :** छिमेकी जग्गाधनीहरूसँग आपसी समझदारी कायम राखी दुवै पक्षको समझदारीमा सीमाङ्कन गर्ने।

ख. **सीमाङ्कन स्पष्ट पार्न नापी कार्यालयसाग समन्वय गर्ने :** आफ्नो जग्गाको सिमानामा सँधियारसँग विवाद सिर्जना हुने अवस्था उत्पन्न भएमा नापी कार्यालयसँग समन्वय गरी आधिकारिक रूपमा रेखाङ्कन गराई सिमाना स्पष्ट राख्ने।

ग. **सीमामा पर्खाल वा बार लगाउने :** सिमाना स्पष्ट भएपश्चात् जग्गालाई अतिक्रमण हुन नदिन बार, पर्खाल वा अन्य स्थायी चिह्न (जस्तै पोल वा ढुङ्गे खाँबो) राख्ने ।

घ. लामो समयसम्म जग्गा खाली नछोड्ने : वर्षौंसम्म प्रयोग नगरिएको जग्गा अतिक्रमणको जोखिममा रहन्छ। त्यसैले यसको नियमित रेखदेख गर्नुपर्छ। आफू नियमित रूपमा जग्गामा पुग्न नसक्ने अवस्थामा आफ्नो नजिकको व्यक्ति वा आफन्तलाई जग्गा रेखदेख गर्न र कहीं कतैबाट अनधिकृत अतिक्रमण भएमा तुरुन्त खबर गर्न लगाउनुपर्छ।

ङ. नियमित रूपमा भूमि कर बुझाउने : आफ्नो जग्गाको कर नियमित रूपमा राज्यलाई बुझाउनु प्रत्येक नागरिकको कर्तव्य हो। साथै नियमित कर बुझाउनाले जग्गा कानुनी रूपमा सुरक्षित रहन्छ। जसबाट स्वामित्व प्रमाणित गर्न मद्दत मिल्छ।

४. आफ्नो जग्गाधनी पुर्जा, नक्सा तथा लिखतको सुरक्षा

नेपालको सन्दर्भमा जग्गा प्रशासनसँग सम्बन्धित कागजात मूल रूपमा दुई जिल्लामा रहेका सरकारी कार्यालयमा रहने गर्छन्। जग्गा कारोबार गरेको लिखत तथा पुर्जाको अर्को प्रति (स्रेस्ता) मालपोत कार्यालयमा रहन्छ। जग्गाको नक्सा तथा सुरु नापी हुँदाको जग्गाको विवरण (फिल्डबुक) नापी कार्यालयमा राखिएको हुन्छ। यसरी हाम्रो जग्गाको विवरण दुई फरक फरक कार्यालयमा रहने अवस्थामा कुनै कारणवश कारोबारको लिखत वा अन्य कागजात हराएमा वा क्षति भएमा नयाँ बनाउन नागरिकले धेरै झन्झट बेहोर्नुपर्ने हुन सक्छ। तसर्थ नागरिकले आफ्नो पुर्जा, नक्सा तथा अन्य लिखतको सुरक्षामा विशेष ध्यान दिनु पर्दछ।

क. मूल प्रतिलिपि तथा नक्सा सुरक्षित राख्ने।

- आफ्नो जग्गासँग सम्बन्धित सम्पूर्ण अभिलेख सुरक्षित राख्ने जिम्मेवारी स्वयं जग्गाधनीको नै हुन्छ।
- घर वा कार्यालयमा पानी वा ओसबाट टाढा (waterproof) तथा आगोबाट सुरक्षित स्थानमा नक्सा र लालपुर्जालाई लकर वा दराज जस्ता सुरक्षित ठाउँमा राख्नुपर्छ।
- चुलोको नजिक पुर्जा, नक्सा वा अन्य कागजात राखेमा आगो तथा धुवाँले कागजातमा क्षति पुग्न सक्ने हुनाले चुलो वा आगोको छेउमा महत्वपूर्ण कागजात राख्नु हुँदैन।
- नापी नक्सा खुम्चियो भने सही नाप नदिने हुनाले नखुम्चयाई सुरक्षित साथ राख्नुपर्छ।
- एक कपी फोटोकपी गरी सोसमेत सक्कल कागजातभन्दा फरक स्थानमा राख्नुपर्छ।

ख. डिजिटल प्रतिलिपि सुरक्षित राख्ने : नक्सा तथा लालपुर्जाको स्क्यान प्रतिलिपि सुरक्षित क्लाउड स्टोरेज (Google Drive, Dropbox) वा पेन ड्राइभमा सुरक्षित राख्न सकिन्छ।

ग. नामसारी तथा हक हस्तान्तरण सही तरिकाले गर्ने : कुनै व्यक्तिलाई जग्गा हस्तान्तरण गर्दा सरकारी प्रक्रिया पूरा गरी अद्यावधिक अभिलेख सुरक्षित तरिकाले राख्नुपर्छ।

घ. नापी कार्यालयबाट मात्र आधिकारिक नक्सा लिने : यदि नक्सा हरायो वा बिग्रियो भने नापी कार्यालयबाट मात्र आधिकारिक नक्सा उतार लिनुपर्छ।

ङ. भोगचलन तथा हक हस्तान्तरणसम्बन्धी कागजात सुरक्षित राख्ने : लिखतहरू (कर तिरेको रसिद, कित्ताकाँट सम्झौता, नामसारी कागजात) एकै ठाउँमा व्यवस्थित रूपमा राख्नुपर्छ।

च. कानुनी परामर्श लिने : कुनै विवाद वा जटिलता आएमा कानुनी विशेषज्ञ वा मालपोत तथा नापी कार्यालयमा परामर्श लिनुपर्छ।

५. जग्गा खरिद गर्दा ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू

जमिन खरिद गर्दा नागरिकले गहिरो सोचविचार र सावधानी अपनाउनु आवश्यक हुन्छ। किनभने यसमा ठूलो आर्थिक लगानीका साथै थुप्रै कानुनी प्रक्रियासमेत संलग्न हुन्छन्। पर्याप्त अनुसन्धानबिना जमिन किन्दा ठगीमा पर्ने वा कानुनी तथा व्यावहारिक झमेलामा फस्ने सम्भावना रहन्छ। त्यसैले सुरक्षित र कानुनी रूपमा विवादरहित तरिकाबाट जग्गा खरिद गर्ने सन्दर्भमा केही महत्वपूर्ण कुरामा ध्यान दिन आवश्यक छ।

क. जग्गा बिक्री गर्ने वास्तविक व्यक्ति बुझेर सो जग्गा निजको हकभोगमा छ/छैन प्रस्ट हुनुपर्छ।

ख. कित्ताको मोठ स्रेस्ता, फोटो र तीनपुस्ते ठीक भए/नभएको यकिन गर्नुपर्छ।

ग. कित्ताकाँट गरी लिनुपर्नेमा नक्सा तथा जमिन बमोजिमको कुन तर्फ कति क्षेत्रफल लिने हो आफैं प्रस्ट हुनुपर्छ।

ङ. जग्गा र नक्सामा प्रस्ट रूपमा बाटो छ/छैन राम्ररी बुझ्नुपर्छ।

च. लिने दिने मूल्य सम्बन्धमा स्वयं लिनेदिने नै स्पष्ट हुनुपर्छ।

छ. जग्गामा गरेको हकभोगको आकार प्रकार र क्षेत्रफल नक्साबमोजिम मिल्छ मिल्दैन यकिन गर्नुपर्छ।

ज. अंशियार हकवाला/मोहीको सम्बन्धमा बुझी लिखतमा साक्षी राख्नुपर्ने अवस्थामा लिखत पारित गर्दा नै साक्षी राख्ने व्यवस्था गर्नुपर्छ।

झ. घर/टहरा भएकोमा सो स्वामित्व हस्तान्तरण हुने भएमा लिखतमा खुलाउनु पर्छ।

ञ. जग्गा रैकर वा गुठी के हो प्रस्ट हुनुपर्छ।

ट. जग्गामा मोही भए/नभएको फिल्डबुक तथा मालपोतमा हेरी प्रस्ट हुनुपर्छ।

ठ. लालपुर्जा, जमिन र नक्साको क्षेत्रफल मिल्छ/मिल्दैन यकिन गर्नुपर्छ।

ड. कित्ताको चारैतर्फको सिमाना विवाद भए/नभएको जमिनमा नै गई साँधसँधियारहरूबाट बुझ्नुपर्छ।

ढ. नक्साबमोजिमको जमिनमा चारैतर्फ सिमाना यकिन गर्न रेखाङ्कन गराउनु पर्छ।

ण. खरिद हुने जग्गा वर्गीकरण अनुसार कुन वर्ग/क्षेत्रमा पर्छ स्पष्ट हुनुपर्छ।

त. लिखत रजिस्ट्रेसन भइसकेपछि संशोधन गर्न झन्झटिलो हुने तथा नमिल्ने हुँदा पारित हुनुअगावै स्वामित्व प्राप्त गर्नेले सो अचल सम्पत्तिको कानुनी हैसियत सम्बन्धमा यकिन गरी मात्र पारित गर्नुपर्छ।

थ. कुनै पूर्वनिर्धारित सरकारी योजना, (जस्तै सडक विस्तार, सार्वजनिक संरचना निर्माण) अनुसार सो जग्गा प्रभावित हुन सक्छ कि भनेर अनुसन्धान गर्नुपर्छ।

द. जग्गा खरिद गर्नुअघि कुनै सरकारी सडकको मापदण्डभित्र पर्छ वा पर्दैन, काठमाडौँ उपत्यकाको हकमा Smart City भित्र छ वा छैन, भू-उपयोग ऐनले परिभाषित गरे अनुसार जग्गाको प्रकार कुन हो स्पष्ट हुनुपर्छ।

६. सार्वजनिक तथा सरकारी जग्गा संरक्षणमा नागरिकको भूमिका

- प्रत्येक नागरिकले सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गा संरक्षणको महत्व बुझेर त्यसको उचित उपयोगका लागि सचेत हुनुपर्छ। सार्वजनिक सम्पत्तिको अनधिकृत प्रयोग, अतिक्रमण वा दुरुपयोग भएमा सम्बन्धित निकायमा खबर गर्ने जिम्मेवारी नागरिककै हो।

- सरकारी जग्गा अतिक्रमण र अनधिकृत कब्जा हुन नदिन नागरिक स्वयं सतर्क रहनुपर्छ। कुनै व्यक्तिले सार्वजनिक जग्गा आफ्नो स्वामित्वमा ल्याउन खोजेमा वा अवैध संरचना निर्माण गरेमा स्थानीय तह वा जिल्ला प्रशासन कार्यालयलाई जानकारी दिनुपर्छ।

- सार्वजनिक जग्गा सफा, सुरक्षित र व्यवस्थित राख्न नागरिक स्वयं सक्रिय हुनुपर्छ। सडक, पार्क, चौतारा, नदी किनार तथा अन्य खुला स्थानमा फोहोरमैला नफाल्ने, अव्यवस्थित संरचना नराख्ने तथा प्राकृतिक स्रोतको दुरुपयोग नगर्ने कर्तव्य सबै नागरिकको हो।

- नागरिक समाज, समुदाय र सरकारी निकायसँग मिलेर सार्वजनिक सम्पत्तिको संरक्षण तथा उचित व्यवस्थापनका लागि पहल गर्नुपर्छ। सचेतना अभियान, वृक्षरोपण कार्यक्रम तथा खुला स्थान संरक्षण अभियान सञ्चालन गरी नागरिक तहबाट नै सकारात्मक पहल गर्न सकिन्छ।

- यसरी सरकारी तथा सार्वजनिक जग्गा संरक्षणमा नागरिकको सचेत सहभागिता, नैतिक जिम्मेवारी र कानुनी पालना अत्यावश्यक रहन्छ। यो सम्पत्ति हाम्रै साझा सम्पत्ति भएकाले यसको संरक्षण गर्नु हामी सबैको कर्तव्य हो।

७. राष्ट्रिय निकुञ्ज, राष्ट्रिय वन, संरक्षित क्षेत्र तथा मध्यवर्ती क्षेत्रको जग्गा व्यवस्थापनका चुनौती र समाधन

नेपाल जैविक विविधताले भरिपूर्ण देश हो । यहाँ राष्ट्रिय निकुञ्ज, संरक्षित क्षेत्र, राष्ट्रिय वन र मध्यवर्ती क्षेत्र वन्यजन्तु तथा प्राकृतिक स्रोतको संरक्षणका लागि स्थापित गरिएका छन् तर यी क्षेत्रले प्रत्यक्ष रूपमा विभिन्न समुदायको जीवनशैली, परम्परागत अधिकार तथा आर्थिक क्रियाकलापमा प्रभाव पार्ने भएकाले कतिपय स्थानमा सङ्घर्ष उत्पन्न हुने गरेको छ। केही समुदायलाई सरकारी नीति, अधिकार र जिम्मेवारीबारे पर्याप्त जानकारी नभएको पाइन्छ भने केही समुदाय जानकार हुँदाहुँदै आफ्नो स्वार्थ पूर्तिका लागि संरक्षण नीति कार्यान्वयनमा चुनौती सिर्जना गर्ने प्रयास गर्छन् । तसर्थ यस्तो स्थानमा स्थानीय सरकार र समुदायबीच सामाजिक समायोजनको आवश्यकता पर्दछ। जसका लागि निम्नानुसार कार्य गर्न उपयुक्त हुन्छ।

७.१ नागरिक सचेतना कार्यक्रम

- स्थानीय समुदायलाई निकुञ्ज, राष्ट्रिय वन तथा मध्यवर्ती क्षेत्रको कानुनी व्यवस्था, फाइदा र जिम्मेवारीबारे जानकारी गराउने ।
- रेडियो, टेलिभिजन, स्थानीय भाषा अभियान सञ्चालन तथा विद्यालयका पाठ्यक्रममा विषय समावेश गर्ने ।

७.२ स्थानीय सरकार र समुदायबीच समन्वय ।

- स्थानीय सरकारले समुदायका प्रतिनिधिसँग छलफल गरी समस्या समाधानका उपायरू खोज्ने ।
- समुदाय-आधारित वन व्यवस्थापन (Community Forestry Programs) लाई प्रवर्धन गर्ने ।

७.३ सहभागितामूलक नीति निर्माण ।

- संरक्षण नीति बनाउन स्थानीय समुदायलाई प्रत्यक्ष रूपमा समावेश गर्ने ।
- स्थानीय सरकार, संरक्षण निकाय तथा समुदायबीच सहकार्य गरी नीति निर्माण गर्ने ।

७.४ संरक्षण र दिगो रोजगारी प्रवर्धन ।

- संरक्षण क्षेत्रमा बसोबास गर्ने समुदायलाई विकल्पका रूपमा दिगो आयआर्जनका उपाय (जैविक पर्यटन, हस्तकला, जडीबुटी खेती) उपलब्ध गर्ने ।
- वन स्रोतहरूको व्यवस्थित उपयोगका लागि समुदायलाई कानुनी रूपमा जानकार गराउने ।

७.५ सङ्घर्ष समाधानका उपाय ।

- वन संरक्षण र समुदायका आवश्यकताबीच उत्पन्न सङ्घर्ष समाधानका लागि मध्यस्थता समिति गठन गर्ने ।
- स्थानीय सरकार, सरोकारवाला निकाय तथा नागरिक समाजको सहकार्यमा संवादमार्फत समाधान खोज्ने ।

८. सन्दर्भ सामग्रीहरू

क. मुलुकी देवानी संहिता, २०७४

ख. जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९

ग. जग्गा नापजाँच नियमावली, २०५८

पाठ
५

उपयुक्त (सुरक्षित र पर्याप्त) आवासको हक

–रामकुमार सापकोटा

१. आवास भनेको के हो ?

गाँस, बास, कपास मानवजीवनका आधारभूत आवश्यकता हुन् । मानवजीवन बाँच्नका लागि मानानाना सँगसँगै छाना पनि अनिवार्य रहन्छ । मानिसलाई सुरक्षित रूपमा आरामसाथ आफ्नो व्यक्तिगत वा पारिवारिक जीवन निर्वाहका लागि बसोबास गर्ने स्थानलाई आवास भनिन्छ । आवास निजी, संयुक्त, सामूहिक, सहकारी, संस्थागत वा अन्य प्रकारका हुन सक्छन् । आवासको अधिकारसम्बन्धी ऐन, २०७५ ले आवासलाई आवासीय प्रयोजनका लागि निर्माण गरिएको भवन, घर, सोको अंश वा यस्तै स्थायी वा अस्थायी आंशिक वा पूर्ण संरचनाका रूपमा व्याख्या गरेको छ ।

स्रोत : फागुन २८, २०८१ साल Bizness news

स्रोत : https://www.nepalhomes.com/1

२. आवास किन आवश्यक छ ?

मानिसलाई खासगरी सुरक्षितसाथ बसोबास गर्न आवास आवश्यक पर्छ । प्रत्येक व्यक्तिको सम्मानजनक जीवनयापनका लागि आवास अत्यावश्यक रहन्छ । आवास व्यक्तिको आर्थिक, सामाजिक, शारीरिक, मानसिक र सांस्कृतिक विषयसँगसमेत सम्बन्धित रहेको हुन्छ तथा समग्र मानवजीवनमा यसले ठूलो प्रभाव पार्दछ । आवास बसोबासको स्थल मात्र नभई आत्मसम्मान, व्यक्तिगत प्रतिष्ठा, पारिवारिक स्थायित्व र सामाजिक सम्बन्धसँगसमेत जोडिएको विषय हो । बालबालिकाको शिक्षादीक्षाको अनुकूल वातावरण निर्माण गर्न, समाज र देशप्रति सकारात्मक भाव पैदा गर्न र सुनौलो भविष्य निर्माण गर्नमा समेत आवासले सहयोग पुऱ्याउँछ । साथै आममानिसको आर्थिक स्थायित्व, रोजगारी र समग्र जीवनस्तर सुधारमा यसबाट योगदान पुग्दछ ।

आवासको महत्व :

- ✓ सुरक्षित वासस्थान ।
- ✓ बाढी, पहिरो, भूकम्प आदि प्राकृतिक प्रकोपविरुद्ध प्रतिरोध क्षमतामा वृद्धि ।
- ✓ व्यक्तिको शारीरिक र मानसिक स्वास्थ्यमा सुधार ।
- ✓ रोजगारी र आर्थिक अवसर सिर्जना ।
- ✓ बालबालिकाको शिक्षाका लागि अनुकूल वातावरण ।
- ✓ सामाजिक समावेशिता ।
- ✓ आत्मसम्मान वृद्धि ।
- ✓ मानव अधिकारको संरक्षण ।
- ✓ सामाजिक समृद्धि र एकता अभिवृद्धि ।

३ कस्ता व्यक्ति वा परिवारलाई आवासविहीन भनिन्छ ?

आवासविहीन भन्नाले बसोबास गर्न उचित, सुरक्षित र स्थायी प्रबन्ध नभएका व्यक्ति वा परिवारलाई जनाउँछ । हामीले हाम्रै समाजमा या अन्य स्थानमा कति व्यक्ति वा परिवार आकाशमुनि, अस्थायी टहरा, सार्वजनिक स्थान वा आश्रयस्थलमा बस्न बाध्य भएका देखेका छौँ । त्यस्ता व्यक्ति वा परिवारलाई आवासविहीन भनेर बुझ्न सकिन्छ । विभिन्न प्राकृतिक विपत्ति वा गरिबी, बेरोजगारी, पारिवारिक विखण्डन, द्वन्द्व जस्ता कारणले मानिस आवासविहीन अवस्थामा पुग्न सक्छ। आवासको अधिकारसम्बन्धी ऐन, २०७५ ले नेपाल राज्यभित्र आफ्नो वा आफ्नो परिवारको स्वामित्वमा घरजग्गा नभएको र आफ्नो वा आफ्नो परिवारको आयआर्जन, स्रोत वा प्रयासबाट आवासको प्रबन्ध गर्न असमर्थ रहेको वा प्राकृतिक विपत्तिका कारण स्थायी रूपमा विस्थापित भएको व्यक्ति वा परिवारलाई आवासविहीन भनेर परिभाषित गरेको छ।

४. कस्तो आवासलाई सुरक्षित आवास भनिन्छ ?

बाढी, पहिरो, भूकम्प, आगलागी जस्ता प्राकृतिक विपत्को जोखिम न्यून रहेको तथा समाजमा सुरक्षितसाथ बस्न सकिने अवस्था रहेको र मानव स्वास्थ्य, गोपनीयता तथा मर्यादाका साथ जीवनयापन गर्न सकिने आवासलाई सुरक्षित आवासका रूपमा बुझ्न सकिन्छ। चिसो, आद्रता, तातो, वर्षा, हुरी वा अन्य स्वास्थ्यजन्य खतरा, संरचनागत जोखिम, रोगव्याधि आदिबाट सुरक्षित रहेको आवास नै सुरक्षित आवास हो । सुरक्षित आवासका लागि निर्माण संरचना मजबुत ढङ्गको र गुणस्तरीय निर्माण सामग्रीबाट निर्माण गरिएको हुनु पर्छ । सुरक्षित आवासमा स्वच्छ पिउने पानी, सरसफाइ सुविधा, विद्युत्‌लगायत आधारभूत सेवाको सहज पहुँचसमेत आवश्यक पर्दछ।

स्रोतः https://www.gwt.org.uk/news/safe-home/

५. सुरक्षित आवास नहुदा कस्ता प्रभाव पर्न सक्छन् ?

सुरक्षित आवास नहुँदा व्यक्ति, परिवार, समाज र राष्ट्रमा विभिन्न नकारात्मक प्रभाव पर्न सक्छन् । कमजोर आवास संरचना भूकम्प, बाढी, पहिरो, हावाहुरी जस्ता प्राकृतिक विपत्‌बाट क्षतिग्रस्त हुन सक्ने तथा त्यसबाट भौतिक एवं मानवीय क्षति हुन सक्छ । सरसफाइ, स्वच्छ पिउने पानी र शौचालयको उचित प्रबन्ध हुन नसक्दा विभिन्न रोगको जोखिम हुने तथा मानव स्वास्थ्यमा प्रतिकूल असर पर्न सक्छ । सामाजिक असुरक्षा र अपराध वृद्धि हुन सक्ने र चोरी, डकैतीलगायतका हिंसात्मक गतिविधि बढ्न सक्ने सम्भावना रहन्छ । पढ्ने वातावरण नहुँदा बालबालिकाको शिक्षामा नकारात्मक असर पुग्न सक्छ । असुरक्षित आवासका कारण मानिसमा मानसिक चिन्ता, तनाव र अस्थिरता बढ्न जाने तथा सामाजिक द्वन्द्वसमेत निम्त्याउन सक्छ।

सुरक्षित आवास नहुँदाका प्रभाव :

- ✓ प्राकृतिक प्रकोपको जोखिम बढ्ने।
- ✓ भौतिक र मानवीय क्षतिको सम्भावना बढ्ने।
- ✓ स्वच्छ खानेपानी र सरसफाइको समुचित प्रबन्ध नहुने ।
- ✓ वातावरण प्रदूषणको अधिक शिकार हुनुपर्ने।
- ✓ मानव स्वास्थ्यमा गम्भीर असर पर्न सक्ने।
- ✓ गरिबी, अशिक्षा र सामाजिक असमानता वृद्धि हुने।
- ✓ रोजगारीका अवसरको कमी हुने।
- ✓ सार्वजनिक सेवामा पहुँच कम हुने।
- ✓ आपराधिक क्रियाकलापको जोखिम बढ्ने।
- ✓ शान्ति सुरक्षाको अवस्था कमजोर हुने।
- ✓ सामाजिक मनोविज्ञान कमजोर हुने।
- ✓ सामाजिक द्वन्द्व बढ्न सक्ने।

६. आवासको हक भन्नाले के बुझिन्छ ?

कुनै पनि नागरिकले सुरक्षित र मर्यादित वासस्थानमा बस्न पाउनु पर्छ। राज्यका हरेक नागरिकले सुरक्षित र मर्यादित आवास प्राप्त गर्ने अधिकार नै आवासको हक हो। यो आधारभूत मानव अधिकार पनि हो। जसले मानिसलाई न्यूनतम सुविधासहितको आवास प्राप्त गर्न सक्षम बनाउँछ। आवासको हक अन्तर्राष्ट्रिय सन्धि, सम्झौता, नेपालको संविधानले सुनिश्चित गरेको संवैधानिक कानुनी र सामाजिक अधिकार पनि हो। यो हक सुनिश्चित गर्न नेपाल सरकारले संवैधानिक, नीतिगत, कानुनी र संरचनागत व्यवस्था गरी विभिन्न कार्यक्रमसमेत सञ्चालनमा ल्याएको छ।

७. आवाससम्बन्धी संवैधानिक व्यवस्था के कस्ता छन् ?

संविधान कुनै पनि देशको सर्वोच्च कानुनी दस्तावेज हो। यसले सरकारको संरचना, अधिकार, कर्तव्यका साथै नागरिकका अधिकारलाई परिभाषित गर्दछ। राज्यका सबै नागरिकलाई आवास सुनिश्चितका लागि नेपालको संविधान, २०७२ ले आवासलाई मौलिक हकका रूपमा राखेको छ। प्रत्येक नागरिकलाई उपयुक्त आवासको हक हुने र कानुनबमोजिमबाहेक कुनै पनि नागरिकलाई निजको स्वामित्वमा रहेको वासस्थानबाट हटाइने वा अतिक्रमण नगरिने व्यवस्था संविधानमा गरिएको छ। त्यस्तै राज्यले भूमिहीन दलितलाई कानुनबमोजिम एक पटक जमिन उपलब्ध गराउनुपर्ने व्यवस्था पनि मौलिक हक अन्तर्गत दलितको हकमा राखिएको छ। जसले आवासको प्रबन्ध गर्न सहजता प्रदान गर्दछ। संविधानमा राज्यले आवासविहीन दलितलाई कानुनबमोजिम आवास व्यवस्था गर्ने भनेको छ। आर्थिक रूपले विपन्न तथा लोपोन्मुख समुदायका नागरिकको संरक्षण, उत्थान, सशक्तीकरण र विकासका लागि शिक्षा, स्वास्थ्य रोजगारी, खाद्यान्न, सामाजिक सुरक्षासँगै आवासलाई विशेष अवसर तथा लाभ पाउने हक अर्को मौलिक हक अन्तर्गत सामाजिक न्यायको हकमा राखिएको छ। यस्तै राज्यका नीतिमा मुक्त कमैया, कमलरी, हरवाचरवा, हलिया, सुकुमवासीको पहिचान गरी बसोबासका लागि घर, घडेरी व्यवस्था गर्ने संवैधानिक व्यवस्था रहेको छ।

संवैधानिक व्यवस्था :

- ✓ मौलिक हकका रूपमा धारा ३७ मा आवासको हक रहेको।
- ✓ प्रत्येक नागरिकलाई उपयुक्त आवासको हक हुने व्यवस्था रहेको।
- ✓ कानुनबमोजिमबाहेक कुनै पनि नागरिकलाई निजको स्वामित्वमा रहेको वासस्थानबाट हटाइने वा अतिक्रमण नगरिने व्यवस्था रहेको।
- ✓ राज्यका नीतिमा मुक्त कमैया, कमलरी, हरवाचरवा, हलिया, सुकुमवासीको पहिचान गरी बसोबासका लागि घर, घडेरी व्यवस्था गर्ने व्यवस्था रहेको।

८. आवाससम्बन्धी नीतिगत र कानुनी व्यवस्था के कस्ता छन् ?

नेपालमा विभिन्न ऐन, नियम तथा नीतिको व्यवस्था गरी आवाससम्बन्धी सुनिश्चित प्रदान गरिएको छ । नागरिकको आवास हकको रक्षा, सुरक्षित तथा व्यवस्थित बसोबासको प्रवर्धन र विपन्न वर्गलाई आवास सुविधामा पहुँच सुनिश्चित गर्न नेपाल सरकारले राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८ नीति तर्जुमा गरी सबै नागरिकलाई सुरक्षित, पर्याप्त र मूल्य सुलभ आवासको व्यवस्था गर्ने तथा गरिबीको रेखामुनि रहेका र अव्यवस्थित, असुरक्षित स्थानमा बसोबास गरिरहेका परिवारलाई आवासको परिधिभित्र ल्याउने परिकल्पना गरेको छ । कानुनी व्यवस्थाका रूपमा आवासको अधिकारसम्बन्धी ऐन, २०७५, संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन, २०५४, संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी नियमावली २०६०, सुरक्षित नागरिक आवास कार्यान्वयन कार्यविधि, २०७५ निर्माण भई कार्यान्वयनमा रहेका छन् ।

९. आवाससम्बन्धी अन्तर्राष्ट्रिय प्रतिबद्धता के कस्ता रहेका छन् ?

नेपालले आवास अधिकार सुनिश्चित गर्न विभिन्न अन्तर्राष्ट्रिय प्रतिबद्धता पालना गर्ने प्रतिब्द्धता व्यक्त गरेको छ । मानव अधिकारसम्बन्धी विश्वव्यापी घोषणापत्र १९४८ को धारा २५ ले आवासको अधिकारलाई पर्याप्त जीवनस्तरको अधिकारका रूपमा मान्यता दिएको छ । संयुक्त राष्ट्रसङ्घको आर्थिक, सामाजिक तथा सांस्कृतिक अधिकारसम्बन्धी महासन्धि, १९६६ ले प्रत्येक व्यक्तिले उचित बसोबास पाउने हक हुने तथा राज्यले सस्तो, सुरक्षित र पहुँचयुक्त आवास प्रवर्धन गर्नुपर्ने व्यवस्था गरेको छ । संयुक्त राष्ट्रसङ्घले अङ्गीकार गरेको दिगो विकास लक्ष्यको लक्ष्य नम्बर ११ अन्तर्गत सन् २०३० भित्र सबै नागरिकलाई सुरक्षित, सुलभ र दिगो आवास उपलब्ध गराउने लक्ष्य लिइएको छ । यस्तै नेपालले UN–Habitat को सदस्य राष्ट्रका रूपमा आवाससम्बन्धी नीतिहरू विकास गर्ने र सुरक्षित, पहुँचयुक्त तथा दिगो आवासमा प्रतिबद्धता व्यक्त गरेको छ । यसैगरी जलवायु परिवर्तनसम्बन्धी पेरिस सम्झौता, २०१५ मा बाढी, पहिरो, भूकम्प जस्ता प्राकृतिक विपत्तिबाट प्रभावित समुदायलाई सुरक्षित आवास व्यवस्था गर्न प्रतिबद्धता व्यक्त गरिएको छ ।

१. आवासको अधिकार अन्तर्गत के कस्ता अधिकार पर्दछन् ?

आवासको अधिकार अन्तर्गत प्रचलित कानुनले निर्धारण गरेका मापदण्डको अधीनमा रही सुरक्षित, उपयुक्त र आफ्नो क्षमता अनुकूल आवास बनाउने सो आवासमा बसोबास गर्ने र त्यसको प्रयोग गर्ने, आवासको अभावमा जीवन जोखिममा पर्ने अवस्थाबाट सुरक्षित रहने, प्रचलित कानुनबमोजिम आवास स्थल छनोट गर्ने तथा बसाइँसराइ गरी उपयुक्त स्थानमा आवासका लागि व्यवस्था गर्न पाउने, आवास स्थलमा आफ्नो धार्मिक, सामाजिक, तथा सांस्कृतिक पहिचानको सम्मान तथा संरक्षण गर्न पाउने, आफ्नो आवास स्थल र वरिपरि तोकिएको खुला क्षेत्रमा भौतिक संरचना निर्माण नगरी संरक्षण गर्न पाउने जस्ता अधिकार पर्दछन् । यस प्रकारका अधिकारको सम्मान, संवर्धन, संरक्षण, परिपूर्ति र कार्यान्वयन गर्ने जिम्मेवारी नेपाल सरकार, प्रदेश सरकार तथा स्थानीय तहको रहने कानुनी व्यवस्था छ ।

स्रोतः शहरी विकास तथा भवन नि.वि.

११. सुरक्षित नागरिक आवास कार्यक्रम कस्तो कार्यक्रम हो ?

आगलागी तथा हावा, पानी थेग्न सक्ने गरी निर्माण गरिएका काठ, इँटा, ढुङ्गा वा ब्लक आदिको गारो भई पराल, खरबाहेकका छानायुक्त आवासीय भवनलाई सुरक्षित नागरिक आवासका रूपमा सुरक्षित नागरिक आवास कार्यान्वयन कार्यविधि, २०७५ ले व्याख्या गरेको छ। यो नेपाल सरकारले गरिब तथा विपन्न परिवारलाई सुरक्षित आवास व्यवस्था गर्न आर्थिक वर्ष २०७५/७६ देखि पराल वा खरको छाना भएका घरपरिवारलाई जस्तापाताको छानामुनि ल्याउन ३६ जिल्ला अन्तर्गतका ६० निर्वाचन क्षेत्र, २२२ स्थानीय तहबाट सुरु भएको कार्यक्रम हो। आव २०८०/८१ सम्म आइपुग्दा यस कार्यक्रमबाट देशका ७४ जिल्लाका ७३२ स्थानीय तहका जम्मा २,१४,२३० आवास सङ्ख्या स्वीकृत भई ८३ हजार ५२० आवास सङ्ख्या सम्पन्न भएको छ। (स्रोतः श. वि. त. भ. नि. वि)

स्रोतः शहरी विकास तथा भवन नि.वि.

१२ राज्यले कसलाई आवास सुविधा उपलब्ध गराउने कानुनी व्यवस्था छ ?

नेपाल सरकार, प्रदेश सरकार वा स्थानीय तहले पारस्परिक समन्वयमा उपलब्ध स्रोतसाधनका आधारमा नेपाल राज्यभित्र आफ्नो वा आफ्नो परिवारको स्वामित्वमा घरजग्गा नभएको र आफ्नो वा आफ्नो परिवारको आयआर्जन, स्रोत वा प्रयासबाट आवासको प्रबन्ध गर्न असमर्थ रहेका तथा प्राकृतिक विपत्तिका कारण स्थायी रूपमा विस्थापित भएका आवासविहीन व्यक्ति तथा परिवारलाई प्राथमिकीकरण गरी आवासका लागि सहुलियतपूर्ण वित्तीय सुविधा उपलब्ध गराउने कानुनी व्यवस्था आवासको अधिकारसम्बन्धी ऐन, २०७५ ले गरेको छ।

१३. आवास सुविधा उपलब्ध गराउन आवासविहीनको लगत सङ्कलन तथा पहिचान कसले गर्छ ?

स्थानीय सरकार जनताको सबैभन्दा नजिकको सरकार भएका कारणले आवास सुविधा उपलब्ध गराइने व्यक्ति तथा परिवारको विस्तृत पहिचान र बसोबासको अवस्थासमेत खुल्ने गरी सम्बन्धित स्थानीय तहले लगत सङ्कलन गर्ने र सङ्कलन गरिएको लगतको विवरण स्थानीय तहले प्रदेश सरकारमार्फत नेपाल सरकारलाई उपलब्ध गराउनुपर्ने कानुनी व्यवस्था रहेको छ। आवासविहीनको परिचयपत्र सम्बन्धित व्यक्ति वा परिवारलाई सम्बन्धित स्थानीय तहले वितरण गर्नुपर्नेसमेत व्यवस्था रहेको छ।

१४ आवास सुविधा प्राप्त गर्न जग्गा वा आवास नभएको घोषणा गर्नुपर्छ कि पर्दैन ?

आवासविहीनका रूपमा पहिचान भएको व्यक्ति तथा परिवारले आवास सुविधा प्राप्त गर्नुअघि देशको कुनै भू-भागमा आफ्नो वा आफ्नो परिवारको नाममा जग्गा, आवास वा दुवै नभएको र आफ्नो वा आफ्नो परिवारको आयआर्जन, स्रोत वा प्रयासबाट आवासको व्यवस्था गर्न असमर्थ रहेको स्वघोषणा गर्नुपर्ने व्यवस्था रहेको छ।

१५. विपत्बाट विस्थापित व्यक्तिलाई अस्थायी आवास कसले उपलब्ध गराउँछ ?

विपत्बाट विस्थापित व्यक्ति तथा परिवारका लागि तत्काल नेपाल सरकार, प्रदेश सरकार तथा स्थानीय तहले पारस्परिक समन्वयमा लैङ्गिकमैत्री, अपाङ्गमैत्री अस्थायी आवास वा आर्थिक सहायता उपलब्ध गराउनुपर्ने र विपत्को अवस्था सामान्य भई साबिककै स्थानमा बसोबास गर्न सकिने अवस्था भएपछि निजहरूलाई सोही ठाउँमा पुनर्स्थापना गर्नुपर्ने कानुनी व्यवस्था रहेको छ।

१६. पुनर्वासका सम्बन्धमा कस्तो कानुनी व्यवस्था गरिएको छ ?

नेपाल सरकार, प्रदेश सरकार वा स्थानीय तहले पूर्ण रूपमा विस्थापित भएको व्यक्ति तथा परिवारको नाममा अन्यत्र जग्गा नभएको वा जग्गा भए पनि भौगोलिक वा अन्य कारणले बसोबास गर्नका लागि अनुपयुक्त भएको र निज वा परिवारको आर्थिक विपन्नताका कारण निज आफैँले कुनै अर्को वासस्थानको प्रबन्ध गर्न नसक्ने अवस्था भएमा त्यस्तो व्यक्ति तथा परिवारका लागि उचित पुनर्वासको प्रबन्ध गर्नुपर्ने आवासको अधिकारसम्बन्धी ऐन, २०७५ ले व्यवस्था गरेको छ तर त्यस्तो व्यक्ति वा परिवार कुनै आर्थिक उपार्जन कार्यमा संलग्न रहेको भएमा निजलाई प्रचलित कानुनबमोजिम सहुलियतपूर्ण कर्जा तथा आंशिक अनुदान प्रदान गरी पुनर्वासको प्रबन्ध गर्न सकिने व्यवस्था रहेको छ।

१७. कस्तो अवस्थामा आवास सुविधा उपलब्ध गराइने छैन ?

राष्ट्रसेवक मानिने पदमा बहाल रहेको, सेवानिवृत्त वा पदमुक्त भएको व्यक्ति तथा निजको परिवार भएमा, स्वदेशी वा विदेशी कम्पनी, सङ्गठित संस्था, साझेदारी, फर्मबाट पारिश्रमिक वा अन्य कुनै आर्थिक सुविधा पाइरहेको व्यक्ति भएमा, स्वदेशी वा विदेशी गैरसरकारी संस्थाबाट पारिश्रमिक वा अन्य कुनै आर्थिक सुविधा पाइरहेको व्यक्ति तथा निजको परिवार, निजी क्षेत्रमा व्यापार, व्यवसाय वा अन्य आर्थिक उपार्जनका कार्यमा संलग्न रहेको व्यक्ति वा निजको परिवार भएमा।

विदेशी सरकार वा अन्तर्राष्ट्रिय सङ्घसंस्थामा काम गरिरहेको वा त्यसबाट निवृत्तिभरण वा अन्य आर्थिक सुविधा प्राप्त गरिरहेका व्यक्ति तथा निजको परिवार भएमा, विदेशी मुलुकको आवासीय अनुमति प्राप्त गरेको वा विदेशी मुलुकमा स्थायी रूपमा बसोबास गरिरहेको व्यक्ति तथा परिवार।

आवासीय प्रयोजनका लागि कसैको घर, जग्गा वा अपार्टमेन्ट बहालमा लिई बसेको व्यक्ति तथा परिवार भएमा र आवास नभएको तर नेपाल सरकारले तोकेकोभन्दा बढी चल वा अचल सम्पत्ति भएको व्यक्ति तथा परिवारलाई आवास सुविधा उपलब्ध नगराइने कानुनी व्यवस्था रहेको छ।

१८. सुरक्षित आवास निर्माणमा के कस्ता विषयमा ध्यान दिनु पर्दछ ?

आवास निर्माण गर्नुअघि आवास निर्माण गर्न सबैभन्दा पहिले जग्गाको स्वामित्व प्राप्त भएको हुनु पर्दछ। सरकारी, सार्वजनिक जग्गा घुस्छ वा घुस्दैन नापी प्राविधिकबाट पक्का गर्नुपर्छ। सरकारी, सार्वजनिक जग्गामा आफूखुसी निजी आवास निर्माण गर्नु हुँदैन । आवास निर्माण गर्ने स्थल जोखिमयुक्त रहे, नरहेको विषयमा ध्यान दिनु पर्दछ । सुरक्षित आवास निर्माणका लागि भौगोलिक अवस्थिति, भौगोलिक स्थायित्व, वातावरणीय अनुकूलता तथा विपत् सहनशीलतालगायतका विषयमा सजग रहनु पर्छ। भूकम्प, पहिरो, बाढी तथा डुबानको जोखिम न्यून भएको स्थान चयन गर्नु पर्दछ। माटोको क्षमता र स्थिरतामा समेत ध्यान दिनु पर्छ। संरचना निर्माणमा गुणस्तरीय निर्माण सामग्री प्रयोग गरी दक्ष प्राविधिक जनशक्तिमार्फत कार्य गर्नुपर्दछ। नेपाल सरकारद्वारा स्वीकृत मापदण्ड अनरूप भूकम्प प्रतिरोधी प्रविधिमा आधारित रही निर्माण कार्य गर्नुपर्छ। जल निकासको उचित प्रबन्ध भएको हुनु पर्छ। स्थानीय स्रोत र प्रविधिको अधिकतम उपयोग गर्नुपर्छ। संरचनामा स्वच्छ पिउने पानी, शौचालय तथा सरसफाइका सुविधा सुनिश्चित गरिनु पर्दछ। हावापानी अनुकूल संरचना निर्माण गर्नुपर्छ।

१९. आवास निर्माणमा सम्भावित जोखिमहरू के कस्ता हुन सक्छन् ?

आवास निर्माण गर्दा विभिन्न प्राकृतिक तथा मानव सृजित जोखिमलाई ध्यान दिन आवश्यक हुन्छ। जोखिमयुक्त क्षेत्रहरू पहिचान गर्न भौगोलिक बनावट, अवस्थिति, जलवायुको अवस्था तथा सम्बन्धित क्षेत्रमा मानव सृजित जोखिमलाई ध्यान दिनु पर्छ। प्राकृतिक जोखिममा भूकम्पीय जोखिम एक प्रमुख हो। यसका लागि भूकम्पीय क्षेत्र (सिज्मिक जोन) का बारे जानकारी लिनु पर्दछ। यस्तै अर्को प्राकृतिक जोखिम भनेका बाढी, पहिरो हुन्। आवास निर्माण गर्ने क्षेत्रमा बाढी, पहिरोको जोखिमका बारेमा ध्यान दिनु पर्छ। भिरालो भूभाग भएको क्षेत्रमा पहिरोको जोखिम बढी हुन्छ। नदी किनार, अनियन्त्रित उत्खनन र निकास व्यवस्थित नभएको स्थानमा बाढी तथा डुबानको बढी जोखिम रहन्छ। यस्तै हिमालय क्षेत्रमा हिमताल विस्फोट पनि अर्को प्राकृतिक जोखिम हो। जलवायु परिवर्तनका कारण हिमताल फुट्न सक्ने सम्भावना बढ्दै गएको छ। यस्तै मानव सृजित जोखिममा अनियन्त्रित शहरीकरण, कमजोर संरचना निर्माण, मापदण्डविपरीतका संरचना निर्माण, बस्तीको नजिक रहेका उद्योग कलकारखानाजन्य प्रदूषण, अनियन्त्रित खानीजन्य पदार्थ उत्खनन, जङ्गल फँडानी आदि रहेका छन्।

२०. आवास निर्माणका सम्भावित जोखिम न्यूनीकरणका लागि के कस्ता उपाय अवलम्बन गर्न सकिन्छ ?

आवास निर्माण क्षेत्रका सम्भावित प्राकृतिक र मानव सृजित जोखिमलाई न्यूनीकरण गर्न सबैभन्दा पहिले सम्बन्धित क्षेत्रमा के कस्तो प्रकारको जोखिम रहेको छ वा रहन सक्छ सोसम्बन्धी जानकारी राख्नु पर्छ। नेपाल सरकारले भूमिको वैज्ञानिक, समुचित र सुरक्षित उपयोगका लागि भू-उपयोग ऐन, २०७६ र भू-उपयोग नियमावली, २०७९ जारी गरिसकेको छ। देशभरका सबै स्थानीय तहको भू-उपयोग नक्साङ्कन गरी स्थानीय तहलाई हस्तान्तरण गरिसकेको पनि छ । विभिन्न प्राकृतिक र मानव सृजित जोखिमको अध्ययन गरी जोखिम नक्सा पनि तयार गरिएको छ र ती जोखिमलाई समेत विश्लेषण गरी आवासीय क्षेत्रलगायतको क्षेत्रमा भू-उपयोग वर्गीकरण गरिएको छ। स्थानीय तहले उक्त नक्सासमेतका आधारमा वैज्ञानिक भू-उपयोग योजना तयार गरी सुरक्षित आवासका लागि आवासीय/बसोबास क्षेत्र लागू गर्नु पर्दछ। संरचनाहरू भूकम्प प्रतिरोधी ढङ्गले मापदण्ड अनुरूप निर्माण गरिनु अनिवार्य व्यवस्था गर्नुपर्छ। सो कार्यको आवश्यक अनुगमन आवश्यक छ। बाढीपहिरो नियन्त्रणका लागि स्थानीय स्रोत, साधन उपयोगसमेत गरी आवश्यक पूर्वाधार निर्माण गर्नुपर्छ। प्रविधिको समुचित प्रयोग गरी सम्भव भएसम्म पूर्वजानकारी प्रणाली अवलम्बन गर्नु पर्दछ। ढल तथा पानीको उचित निकासको व्यवस्थापन गर्नुपर्छ। हाल जोखिमयुक्त भनी पहिचान भएको क्षेत्रमा बसोबास गरिराखेका नागरिकलाई सुरक्षित स्थानमा स्थानान्तरण गर्नु पर्दछ। जोखिम न्यूनीकरण तथा सुरक्षित निर्माण मापदण्डका सम्बन्धमा जनचेतनामूलक कार्यक्रम सञ्चालन गर्नुपर्छ।

२१. सन्दर्भ सामग्री :

१. नेपालको संविधान

२. राष्ट्रिय आवास नीति, २०६८

३. राष्ट्रिय आवास योजना, २०७१

४. आवासको अधिकारसम्बन्धी ऐन, २०७५

५. सुरक्षित नागरिक आवास कार्यान्वयन कार्यविधि २०७५

६. १६ औं योजना

७. अन्तर्राष्ट्रिय प्रतिबद्धताहरू

८. सुरक्षित आवासको कार्यदिशासम्बन्धी प्रस्तुति

९. आवासको अधिकारसम्बन्धी ऐन २०७५ को विश्लेषण : एमनेस्टी इन्टरनेसनल

पाठ
६

सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक, गुठी जग्गाको संरक्षण र उपयोग

-प्रकाश घिमिरे

१. परिचय

जग्गा विभिन्न प्रकारका हुने गर्छन् । जग्गाको स्वामित्व, भोग, उपयोग आदिका आधारमा यसलाई विभिन्न प्रकारमा वर्गीकरण गरिन्छ । व्यक्तिले आफ्नो व्यक्तिगत प्रयोजनका लागि प्रयोग गर्ने जग्गा निजी जग्गा हो तर यसका अतिरिक्त सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक र गुठी गरी अन्य प्रकारका जग्गा पनि हुन्छन् । यिनको परिचय, संरक्षण र उपयोगका बारेमा विस्तृत विवरण तल प्रस्तुत गरिएको छ।

२. कस्तो जग्गा सरकारी जग्गा हो ?

नेपाल सरकारको हक, स्वामित्व, नियन्त्रण वा अधीनमा रहेको जग्गा नै सरकारी जग्गा हो । नेपाल सरकारले समय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी सरकारी जग्गा भनी तोकिदिएको जग्गासमेतलाई सरकारी जग्गा भनिन्छ।

सरकारी जग्गामा के कस्ता जग्गा पर्दछन् ?

- जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ अनुसार निम्न प्रकारका जग्गा सरकारी जग्गामा पर्दछन् :
- सरकारी घर, भवन वा जग्गा, सडक, बाटो वा रेलवे ।
- वनजङ्गल वा वनजङ्गलमा रहेका रुख, बुट्यान ।
- नदी, खोलानाला, ताल, पोखरी तथा सोको डिल ।
- नहर, कुलो वा ऐलानी, पर्ती जग्गा ।
- खनिज वा खनिज पदार्थ ।
- हिमाल, भिर, पहरा, डगर, बगर, सार्वजनिक बगैँचा ।

वा माथि उल्लेख गरिएका विभिन्न जग्गामध्ये उदाहरणका लागि तलको चित्र नं. १ र चित्र नं. २ मा दुई प्रकारका सरकारी जग्गा देखाइएको छ।

भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्र, धुलिखेल ।

से-फोक्सुन्डो ताल, डोल्पा ।

३. कस्तो जग्गा सार्वजनिक जग्गा हो ?

कुनै व्यक्तिले मात्र नभई सार्वजनिक रूपमा प्रयोग गर्न पाउने परापूर्वकालदेखि प्रचलनमा रहेका विभिन्न प्रकारका जग्गा नै सार्वजनिक जग्गा हुन् ।

नेपाल सरकारले समय समयमा नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी सार्वजनिक जग्गा भनी तोकिदिएको जग्गासमेतलाई सार्वजनिक जग्गा भनिन्छ।

सार्वजनिक जग्गामा के कस्ता जग्गा पर्दछन् ?

जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ अनुसार निम्न प्रकारका जग्गा सार्वजनिक जग्गामा पर्दछन् :

- परापूर्वकालदेखि रहेको घर, जग्गा, ढल वा बाटो।
- कुवा, पँधेरो, पानीघाट, इनार, पोखरी तथा सोको डिल।
- गाईवस्तु निकाल्ने निकास, गौचर, खर्क, अन्त्येष्टि स्थल। चिहान, मसानघाट, समाधिस्थल, कब्रिस्तान रहेको जग्गा।
- पाटी, पौवा, देवल, धार्मिक उपासना स्थल, स्मारक, मठमन्दिर, चैत्य, गुम्बा, स्तूप, मस्जिद, इदगाह, कब्रगाह, गिर्जाघर, चोक, डबली, चौतारी वा सो रहेको जग्गा।
- हाट, मेला, सार्वजनिक रूपमा मनोरञ्जन गर्ने वा खेलकुद गर्ने ठाउँ रहेको जग्गा वा सार्वजनिक प्रयोजनका लागि कसैले प्रदान गरेको निजी जग्गा।
- नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी सार्वजनिक जग्गा भनी तोकिदिएको अन्य जग्गा।

माथि उल्लेख गरिएका विभिन्न जग्गामध्ये उदाहरणका लागि तलको चित्रमा दुई प्रकारका सार्वजनिक जग्गा देखाइएको छ।

इनार।

देवल।

४. सामुदायिक जग्गा कस्तो प्रकारको जग्गा हो ?

कुनै समुदायले आफ्नो प्रयोगका लागि राखेको जग्गालाई सामुदायिक जग्गा भनिन्छ। त्यस्तो जग्गामा बनाएको कुनै संरचना वा समुदायको स्वामित्व रहेको अन्य सम्पत्तिलाई समेत सामुदायिक जग्गा भनेर उल्लेख गरिएको पाइन्छ।

५. के सामुदायिक जग्गा नयाा अवधारणा हो ?

मुलुकी देवानी संहिता, २०७४ को दफा ३०१ मा सामुदायिक जग्गालाई परिभाषित गरिएको छ। साथै मालपोत ऐन, २०३४ को पछिल्लो संशोधनद्वारा (नेपाल कानुनलाई संशोधन, एकीकरण, समायोजन र खारेज गर्ने ऐन, २०७४) सामुदायिक जग्गाको परिभाषा थप गरिएको हुनाले यसलाई नयाँ अवधारणा नै मान्न सकिन्छ। उदाहरणका लागि नेपालमा कुल मन्दिरको अभ्यास गर्दा समुदायले आफ्नो प्रयोजनमा प्रयोग गरेको पाइन्छ। जुन सामुदायिक जग्गाकै अभ्यासका रूपमा लिन सकिन्छ।

६. गुठी जग्गा कस्तो प्रकारको जग्गा हो ?

प्राचीनकालदेखि मठमन्दिर आदि धार्मिक सम्पदाका नाममा दाताले आफ्नो हक छाडी राखिदिएको सम्पत्ति गुठी हो। यो नेपालमा परम्परागत तथा धार्मिक-सामाजिक प्रयोजनका लागि सुरक्षित गरिएको जग्गा हो। यो विशेष गरी मठमन्दिर, गुम्बा, मस्जिद, चर्च, धर्मशाला, सार्वजनिक पूजाआजा, जात्रा तथा परोपकारी कार्यका लागि प्रयोग गरिन्छ। गुठी प्रणाली नेपालको ऐतिहासिक एवं सांस्कृतिक सम्पदा हो। यसले समाजमा धार्मिक तथा सामाजिक संरचना कायम राख्न महत्वपूर्ण भूमिका खेल्दछ।

गुठी संस्थान ऐन, २०३३ अनुसार 'गुठी' भन्नाले कुनै मठ वा कुनै देवीदेवताको पर्व, पूजा वा जात्रा चलाउन वा कुनै धार्मिक वा परोपकारी कामका लागि कुनै मन्दिर, देव स्थल, धर्मशाला, पाटी, पौवा, इनार, पोखरी, तलाउ, धारा, बाटो, घाट, पुल, चौतारा, गौचरन, वाग (बगैंचा, जङ्गल, पुस्तकालय, पाठशाला, औषधालय, चिकित्सालय घर, इमारत वा संस्था बनाउन, चलाउन वा त्यसको संरक्षण गर्न कुनै दाताले आफ्नो चलअचल सम्पत्ति वा आयस्ता आउने अरू कुनै सम्पत्ति वा रकममा आफ्नो हक छाडी राखेको गुठीसमेतलाई सम्झनु पर्छ भनी उल्लेख गरिएको छ।

७. गुठी जग्गा कति प्रकारका छन् ?

गुठी जग्गा चार प्रकारका हुन्छन् ती निम्नानुसार छन् :

१. गुठी तैनाथी।

२. गुठी नम्बरी।

३. गुठी अधिनस्थ।

४. रैतान नम्बरी।

८. के गुठी जग्गा पनि निजी जग्गा जस्तै किनबेच गर्न मिल्छ ?

गुठी जग्गाको खरिदबिक्री निम्नानुसार हुने गर्छ :

गुठी तैनाथी : यस प्रकारको गुठी कसैको नाममा दर्ता हुँदैन। यो जग्गा नितान्त गुठी संस्थान वा देवस्थलको नाममा दर्ता भएको हुन्छ। यो जग्गा खरिदबिक्री पनि हुँदैन।

गुठी नम्बरी : यस प्रकारको जग्गामा गुठी संस्थानले सरकारलाई मालपोत बुझाउनुपर्ने हुन्छ। गुठी संस्थानले भोगचलन गर्न पाउने वा मोही लगाएर गर्न पाउने व्यवस्था गरिएको हुन्छ। राणाकालमा पर्सा र बारा जिल्लामा केही यस्ता जग्गा थिए। यस्तो जग्गा किनबेच गर्न पाइन्छ।

गुठी अधिनस्थ : यस प्रकारको जग्गामा मोहियानी हक लाग्ने गर्छ। यस्तो जग्गामा दर्तावाला, जोताहा मोही भएमा दर्तावालाको सम्पूर्ण हक समाप्त भई खास जोताहा किसानले प्रचलित कानुन बमोजिम मोहियानी हक पाउने विद्यमान गुठी ऐनमा व्यवस्था छ। हाल बेचबिखन हुने गरेको जग्गा अधिनस्थ जग्गा हो।

रैतान नम्बरी : सुरुमा यस्तो गुठीको जग्गा जोत्ने मोहीले पैसा तिरी रैतान नम्बरीमा परिणत गर्न सक्ने व्यवस्था थियो तर गुठी संस्थान (संशोधन) ऐन २०४१ ले यो व्यवस्था संशोधन गऱ्यो। यो ऐच्छिक व्यवस्था हो। रैतान नम्बरी जग्गा परिणत गरेको जग्गा धनीपुर्जाबाट पनि थाहा हुन्छ। यस्तो जग्गाको हक हैसियत रैकरसरह नै मानिन्छ। यस्तो जग्गाको मालपोत गुठी संस्थानमा नै बुझाउनु पर्छ। रैतान जग्गा खरिदबिक्री गर्न सकिन्छ।

९. सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक र गुठी जग्गाको कस्तो महत्व छ ?

निजी जग्गा प्राप्त गरी विकास निर्माण गर्नुपर्दा धेरै रकम मुआब्जा वितरणमा खर्च गर्नुपर्ने हुन्छ। राज्यद्वारा वितरण गर्नुपर्ने कल्याणकारी कार्यहरू, सेवा प्रवाह र विकास निर्माणसमेतका लागि सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक र गुठी जग्गाको महत्व बढी हुन्छ। सरकारी, सार्वजनिक जग्गा लिजमा लिनेसम्बन्धी कार्यनीति जस्ता प्रावधानले यस्ता जग्गाको महत्व अझै बढाएको छ। छोटकरीमा यस्ता जग्गाको महत्व निम्नानुसार छन् :

क. सरकारी जग्गाको महत्व

- सरकारी जग्गामा सरकारी भवन निर्माण गरी नागरिक सेवा प्रवाह गर्न उपयोगी हुने गर्छ।
- सरकारको स्वामित्वमा रहेको जग्गा राष्ट्रिय सम्पत्तिका रूपमा सुरक्षित हुन्छ।
- सरकारी वन, राष्ट्रिय निकुञ्ज, संरक्षित क्षेत्र र जलाधार क्षेत्रहरू वातावरणीय सन्तुलनका लागि बढी महत्वपूर्ण हुन्छन्।
- सरकारी जग्गा भाडामा दिएर वा उपयोग शुल्क लिई राजस्व वृद्धि गर्न सकिन्छ।
- विपत् व्यवस्थापनका लागि आश्रयस्थल तथा आपत्कालीन पूर्वाधार निर्माण गर्न उपयोगी हुन्छ।

ख. सार्वजनिक जग्गाको महत्व

- सार्वजनिक जग्गा पूर्वाधार निर्माण गर्न बढी उपयोगी हुने गर्छ।
- समाजको सबै वर्गका मानिसलाई निःशुल्क एवं न्यून लागतमा उपयोग गर्न मिल्ने सुविधा प्रदान गर्न सकिन्छ।
- सार्वजनिक स्थान, खुलामञ्च तथा चउर सामाजिक तथा सांस्कृतिक कार्यक्रमका लागि उपयोगी हुन्छन्।

ग. सामुदायिक जग्गाको महत्व ।

- यस्तो जग्गामार्फत निश्चित समुदायलाई जग्गाप्रतिको स्वामित्व र उपभोग बढाउन सकिन्छ ।
- कुनै समुदायका लागि जग्गालाई व्यवस्थित बनाउन र जोगाउन उपयोगी हुन्छ ।

घ. गुठी जग्गाको महत्व ।

- विभिन्न प्रकारका गुठी जग्गाका आधारमा धार्मिक आस्था जगेर्ना गर्न र परोपकारी काम गर्न सकिन्छ ।
- विभिन्न प्रकारका जात्रा, पर्व तथा अन्य सांस्कृतिक कार्यक्रम सञ्चालन गर्नसमेत उपयोगी हुन्छ ।
- परम्परागत सम्पदा र पुरातात्विक महत्वका संरचनाको संरक्षण तथा संवर्धन गर्न सहयोग पुग्छ ।
- सार्वजनिक पूजापाठ तथा भव्य धार्मिक आयोजना सञ्चालन गर्न गुठी जग्गाबाट हुने आम्दानी खर्च गर्न सकिन्छ ।

१०. सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक र गुठी जग्गाको उपयोगसँगै संरक्षण कसरी गर्ने ?

जग्गाको प्रभावकारी रूपमा उपयोग भए मात्र संरक्षण पनि हुने भएकाले जग्गाको उपयोगसँगै संरक्षणको नीति अवलम्बन गर्न उपयुक्त हुन्छ । सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक र गुठी जग्गाको संरक्षण गर्न राज्यका सबै तह र तप्काको भूमिका महत्वपूर्ण हुने गर्छ । यसमा पनि राज्यका तिनै (सङ्घ, प्रदेश र स्थानीय) तहको अहम् भूमिका रहन्छ । आममानिसमा सचेतना विकास गर्दै जग्गाको उपभोग सही रूपमा गर्न देहायबमोजिमका निकायको भूमिका महत्वपूर्ण रहन्छ ।

११. नापी कार्यालय र मालपोत कार्यालयको भूमिका ।

भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालयमा सरकारी, सार्वजनिक, गुठी, सामुदायिक तथा पर्ती जग्गा संरक्षणको जिम्मेवारी रहने गर्दछ । यस्ता जग्गा आबाद गरे/गराएमा जरिबाना गरी बुझाइदिने व्यवस्थासमेत रहेको छ । लगत र नक्सा तयार गरी सम्बन्धित स्थानीय तहलाई उपलब्ध गराउने जिम्मेवारी सम्बन्धित मालपोत कार्यालय र नापी कार्यालयको हुनेछ । छोटकरीमा यी कार्यालयको महत्व निम्नानुसार रहने गर्दछ :

१. नक्सा र अन्य भूमि लगत तयार गर्ने ।

२. लगत एवं अभिलेखको संरक्षण गर्ने ।

३. अभिलेखका आधारमा आवश्यक प्राविधिक सहयोग गर्ने ।

४. कुनै सरकारी जग्गा व्यक्तिले अतिक्रमण गरी भोग गरेको पाइएमा व्यक्तिको नाममा दर्ता नगरिने ।

५. पुनः नापी गर्दा सरकारी/सार्वजनिक जग्गाको क्षेत्रफल साबिकको भन्दा कम नहुने गरी गर्ने ।

६. सरकारी/सार्वजनिक जग्गाको जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा जिल्ला प्रशासन कार्यालयमा दिई सुरक्षित राख्ने ।

७. अलग्गै मोठ स्रेस्ता तयार गर्नुपर्ने ।

१२. स्थानीय प्रशासनको भूमिका ।

स्थानीय प्रशासन ऐन, २०२८ ले सरकारी सार्वजनिक जग्गाको अतिक्रमण रोक्ने अधिकार सम्बन्धित जिल्लाको अधिकार प्रमुख जिल्ला अधिकारीलाई दिएको छ । यसर्थ सरकारी, सार्वजनिक र सामुदायिक जग्गा अतिक्रमण हुन नदिने तथा भएमा हटाउने र सुरक्षा प्रदान गर्नेसम्मको जिम्मेवारी स्थानीय प्रशासनको छ । तलको चित्रमा एउटा अतिक्रमित खोलाका रूपमा रहेको अवस्थालाई अतिक्रमण हटाउँदै संरक्षणलाई जोड दिन खोजेको विषय उजागर गरेको छ ।

१३. प्रदेश र स्थानीय तहको भूमिका ।

नेपालमा सङ्घीयताको अवलम्बनसँगै प्रदेश र स्थानीय सरकारसमेत स्थापित भएका छन् । स्थानीय सरकार आमनागरिकको सबैभन्दा नजिकको सरकार पनि हो । यसर्थ सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक, गुठी जग्गाको संरक्षणमा प्रदेश र स्थानीय तहको निगरानी बढी उपयुक्त हुने गर्दछ ।

१. जग्गा संरक्षणमा तिनै तहबीचको प्रभावकारी समन्वयमा जोड दिनु पर्छ ।

२. जग्गाको प्रोफाइल तयार गर्न, स्पष्ट रूपमा सीमाङ्कन गर्न र त्यस्तो जग्गाको विवरणसहितको बोर्ड राख्न सबै तहको भूमिका रहन्छ ।

३. स्थानीय तहले आफ्नो क्षेत्रका सार्वजनिक जग्गाको नियमित रूपमा सर्वेक्षण गरी सिमाना निर्धारण गर्नुपर्छ । यसमा प्रविधिको प्रयोग गरेर जग्गाको सही नक्साङ्कन गर्न सकिन्छ ।

४. सार्वजनिक जग्गाको अभिलेखलाई डिजिटलाइज गरेर सम्पूर्ण जानकारी एकीकृत प्रणालीमा राख्न सकिन्छ। यसले जग्गाको वास्तविक स्थिति, स्वामित्व र उपयोगको निगरानीलाई सजिलो बनाउँछ।

५. स्थानीय सरकारले सार्वजनिक जग्गासम्बन्धी स्पष्ट नीति तथा निर्देशिका निर्माण गरी कार्यान्वयन गर्नुपर्छ।

नापी कार्यालयले सरकारी र सार्वजनिक जग्गा छुट्याइसकेपछि त्यसको संरक्षण गर्ने दायित्व सम्बन्धित स्थानीय तहको जिम्मामा हुनेछ। त्यहाँ भएका अवरोधलाई स्थानीय तहले हटाउनु पर्छ।

१४. नागरिकको कर्तव्य र दायित्व।

नेपालको संविधान २०७२ को धारा ४८ मा प्रत्येक नागरिकको कर्तव्य उल्लेख गरिएका छन्। त्यसमध्ये सार्वजनिक सम्पत्तिको सुरक्षा र संरक्षण गर्ने कर्तव्यसमेत पर्दछ। यसका लागि निम्न उपाय प्रभावकारी हुन सक्छन् :

१. सरकारी, सार्वजनिक जग्गा आफूले नमिच्ने र अतिक्रमण नगर्ने।

२. कसैले अतिक्रमण गरेको जानकारी पाएमा सम्बन्धित निकायमा खबर गर्ने।

३. संरक्षण गर्ने सम्बन्धमा आफ्नो तर्फबाट सक्रियता देखाउने।

४. सार्वजनिक जग्गाको निगरानीका लागि स्थानीय तहमा निगरानी समूह गठन गर्ने र सक्रिय बनाउने।

५. स्थानीय संस्कृति, परम्परा वा धर्मसँग जोडेर जग्गाको संरक्षणमा जोड दिने।

६. सामुदायिक मेला आयोजना गरी जग्गाको महत्व र यसको संरक्षण आवश्यकताबारे स्थानीय तहलाई बताउने (जस्तै : सरसफाइ अभियान, वृक्षरोपण र अन्य संरक्षण गतिविधि आयोजना गरी नागरिकलाई प्रत्यक्ष रूपमा संलग्न गराउन सकिन्छ।

१५. स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ मा जग्गा संरक्षणको कस्तो प्रावधान रहेको छ ?

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को परिच्छेद १३ अन्तर्गत स्थानीय तहको सम्पत्तिको संरक्षण सम्बन्धमा जिम्मेवारी र दायित्व निम्नानुसार उल्लेख छ :

क. गाउँपालिका तथा नगरपालिका क्षेत्रभित्र सम्पत्तिको संरक्षण :

(१) गाउँपालिका तथा नगरपालिकाको आफ्नो क्षेत्रभित्र देहायका सम्पत्तिको रेखदेख, मर्मत सम्भार तथा अन्य प्रबन्ध गर्नुपर्ने छ :

- सरकारी, सामुदायिक तथा सार्वजनिक सम्पत्ति।
- आफ्नो कोषबाट बनेको, खरिद भएको वा नेपाल सरकार, प्रदेश सरकार, कुनै संस्था वा व्यक्तिले दिएको सम्पत्ति।
- ढल, नाला, पुल, पोखरी, धार्मिक स्थल, पाटी, पौवा, घर, कुवा, धारा, इनार, गौचर, पानीघाट, निकास, चोक, गल्ली, सडक, बाटो र सडकका दायाँबायाँका रुख।
- आफ्नो स्वामित्वमा रहेका भवन, जग्गा, पार्क, उद्यान, चौतारो, बगैंचा, बसपार्क वा अन्य संरचना।
- राष्ट्रिय निकुञ्ज, वन्यजन्तु आरक्ष, सिमसार क्षेत्र तथा राष्ट्रिय वनबाहेक आफ्नो क्षेत्राधिकारभित्रका अन्य वन।
- संविधान र प्रचलित कानुनबमोजिम नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारको क्षेत्राधिकारबाहेकका अन्य प्राकृतिक सम्पदा।
- प्रचलित कानुनबमोजिम नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकारले तोकिदिएको प्राकृतिक सम्पदा तथा क्षेत्र।

ख. गाउँपालिका तथा नगरपालिकाले उपदफा (१) बमोजिमको सार्वजनिक तथा सामुदायिक सम्पत्ति बेचबिखन गर्न वा अन्य बेहोराले हक हस्तान्तरण गर्न वा लिजमा दिन पाउने छैन।

ग. गाउँपालिका तथा नगरपालिकाले आफ्नो नाममा रहेको अचल सम्पत्ति नेपाल सरकारको स्वीकृति नलिई बेचबिखन गर्न वा अन्य कुनै बेहोराले हक हस्तान्तरण गर्न पाउने छैन।

घ. गाउँपालिका तथा नगरपालिकाले उपदफा (१) बमोजिमको सम्पत्ति अद्यावधिक गरी अभिलेख राख्नुपर्ने छ।

यसमा अतिक्रमण रोक्न कानुनी प्रावधान, दोषीलाई कारबाही र संरक्षणका लागि योजना समावेश हुनुपर्छ। स्थानीय सरकार आफ्नो क्षेत्राधिकारभित्रका सार्वजनिक सम्पत्तिको संरक्षणका लागि सबैभन्दा नजिक र प्रभावकारी निकाय हो। यसको सक्रियता र ठोस पहलले सार्वजनिक जग्गाको दुरुपयोग रोक्न, दिगो व्यवस्थापनसहित उपभोग गर्न र दीर्घकालीन संरक्षण सुनिश्चित गर्न महत्वपूर्ण भूमिका खेल्छ।

१६. संरक्षणसँगै सरकारी, सार्वजनिक जग्गाको उपयोग प्रभावकारी रूपमा कसरी गर्न सकिन्छ ?

जग्गाको संरक्षण मात्र गरेर सदुपयोग हुन सक्दैन। यसको प्रभावकारिता बढाउन उपयोग व्यवस्थित र सही रूपमा हुनु आवश्यक हुन्छ। कतिपय सार्वजनिक हितका लागि जग्गा प्राप्ति गरेर अलपत्र छोडेको पाइन्छ तर यसलाई विकास निर्माणसँग जोडेर सही उपयोग गर्नेतर्फ ध्यान दिनु पर्दछ। यसका लागि निम्न उपाय उपयुक्त हुन सक्छन् :

१. भू-उपयोग ऐन र नियमावलीबमोजिम जग्गाको वर्गीकरण (जमिनको उपयुक्तता र क्षमताको आधारमा) गरी तत् तत् प्रयोजनमा प्रयोग गर्न केन्द्रित भएर।

२. व्यक्तिको जग्गा नि:शुल्क रूपमा नेपाल सरकारको नाममा (स्वास्थ्य चौकी, अस्पताल, स्थानीय तह, विद्यालय आदिको नाममा) लैजान मिल्ने व्यवस्था कार्यान्वयन गरी सदुपयोग गरेर।

३. कुनै सरकारी जग्गा अर्को सरकारी निकायलाई उपलब्ध गराई सार्वजनिक हितमा उपयोग गरेर।

४. स्थानीय समुदायलाई जग्गाको उपयोगमा सहभागी गराएर।

१७. यसका अन्य मुख्य कानुनी प्रावधान र व्यवस्था के के छन् ?

- भू-उपयोग ऐन, २०७६ : जमिनको वर्गीकरण वैज्ञानिक रूपमा गर्दै समुचित प्रयोगमा जोड दिनुपर्ने।
- भू-उपयोग नियमावली, २०७९ : जमिनको वर्गीकरण अनुसार कार्यान्वयन सही रूपमा गर्नुपर्ने।
- भू-उपयोग कार्यक्रम कार्यान्वयन निर्देशिका, २०८१।
- सार्वजनिक प्रकृतिको जग्गा उपयोगसम्बन्धी मापदण्ड, २०७७ : सार्वजनिक प्रकृतिको जग्गा सार्वजनिक हित हुने गरी अर्को कुनै सरकारी निकायलाई उपयोग गर्न दिन सकिने।
- सरकारी जग्गा दर्ता, उपयोग तथा लिजमा उपलब्ध गराउनेसम्बन्धी कार्यनीति, २०७९ : नेपाल सरकारको नाममा रहेको कुनै सरकारी जग्गा अर्को सरकारी निकायलाई उपलब्ध गराउन सकिने।

१८. सरकारी सार्वजनिक प्रकृतिको जग्गा चिन्ने आधार के के हुन सक्छन् ?

- नापी कार्यालयमा जारी गरिएका नक्सा र फिल्डबुक।
- मालपोत कार्यालयमा रहेका स्रेस्ता।
- राजपत्रमा प्रकाशित सूचना।
- नेपाल ट्रस्टको कार्यालयले तयार गरेको विवरण।
- सरकारी सार्वजनिक जग्गा खुल्ने गरी स्थानीय तहबाट गरिएको सिफारिस।

१९. निष्कर्ष :

समुदायलाई सरकारी सार्वजनिक जग्गाको महत्व, यसको उपयोगिता र संरक्षणको आवश्यकताबारे जानकारी गराउँदा उनीहरूमा समेत चासो बढ्छ। अन्तत: सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक र गुठी जग्गाको संरक्षण र उपभोग गर्न सकिन्छ। यसले सरकारी सार्वजनिक जग्गाको सौन्दर्य र उपयोगिता बढाउनसमेत मद्दत पुऱ्याउँछ।

२०. सन्दर्भ सामग्रीहरू :

१. नेपालको संविधान

२. जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९

३. गुठी संस्थान ऐन, २०३३

४. स्थानीय प्रशासन ऐन, २०२८

५. स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४

६. भू-उपयोग ऐन, २०७६

७. मुलुकी देवानी संहिता, २०७४

पाठ
७

भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी, अव्यवस्थित बसोबासी व्यवस्थापन

–सुदीप श्रेष्ठ

१. भूमि समस्या समाधान आयोगको गठन किन र कसरी गरियो ?

भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१ को दफा ५२ अनुसार भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासीलाई जग्गा उपलब्ध गराउने तथा अव्यवस्थित बसोबासीलाई व्यवस्थापन गर्ने प्रयोजनका लागि नेपाल सरकारले मिति २०८१ साल कात्तिक १४ गते भूमि समस्या समाधान आयोग गठन गरेको छ।

आयोगको मुख्य काम देहायबमोजिम रहेको छ।

- भूमिहीन दलित र भूमिहीन सुकुमवासीलाई आवास वा कृषिका लागि जग्गा उपलब्ध गराउन।
- अव्यवस्थित बसोबासीको व्यवस्थापन गर्न।
- विगतका आयोगले गरेका अधुरा कामको अध्ययन र त्यसको निरूपण गर्न।

२. भूमि समस्या समाधान आयोगका मुख्य कानुनी आधार के के हुन् ?

भूमि समस्या समाधान आयोगले देहायको कानुन, नियमावली तथा कार्यविधि अन्तर्गत रही आफ्नो काम कारबाही गर्दछ :

१. नेपालको संविधान, २०७२।
२. भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१ (आठौँ संशोधनसमेत)।
३. भूमिसम्बन्धी नियमहरू, २०२१ (उन्नाइसौँ संशोधनसमेत)।
४. जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ र नियमावली, २०५८।
५. मालपोत ऐन, २०३४ र नियमावली, २०३६।
६. भू-उपयोग ऐन, २०७६ र नियमावली, २०७९।
७. भूमि समस्या समाधान आयोग, गठन आदेश, २०८१।
८. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीको लगत सङ्कलनसम्बन्धी कार्यविधि २०८१।
९. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीको पहिचान र प्रमाणीकरणको मापदण्ड, २०८१।
१०. विगतका आयोग, समिति र कार्यदलका बाँकी काम सम्पन्न गर्नेसम्बन्धी कार्यविधि, २०८१।
११. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीलाई जग्गा उपलब्ध गराउनेसम्बन्धी कार्यविधि, २०८१।

३. भूमिहीन दलित र सुकुमवासीको हकमा भूमिसम्बन्धी ऐन (आठौ संशोधन), २०७६ को कस्तो व्यवस्था रहेको छ ?

भूमिसम्बन्धी ऐन (आठौँ संशोधन), २०७६ मा नेपाल सरकारले भूमिहीन दलितलाई एक पटकका लागि तोकिएबमोजिम तीन वर्षभित्र जमिन उपलब्ध गराउने व्यवस्था गरेको छ। सो ऐनमा भूमिहीन सुकुमवासीलाई एक पटकका लागि नेपाल सरकारले उपलब्ध गराउन सक्ने जमिनको अधीनमा रही निजहरूले आबाद कमोत गर्दै आएको स्थानमा वा नेपाल सरकारले उपयुक्त ठहऱ्याएको अन्य कुनै सरकारी जग्गामा तोकिएको क्षेत्रफलको हदमा नबढ्ने गरी जग्गा उपलब्ध गराउने छ भन्ने व्यवस्था छ।

४. भूमिहीन दलित र भूमिहीन सुकुमवासीको परिभाषा के हो ?

'भूमिहीन सुकुमवासी' भन्नाले नेपाल राज्यभित्र आफ्नो वा आफ्नो परिवारको स्वामित्वमा जग्गाजमिन नभएको र आफ्नो वा आफ्नो परिवारको आयआर्जन, स्रोत वा प्रयासबाट जग्गाको प्रबन्ध गर्न असमर्थ व्यक्तिको परिवार भन्ने कुरा बुझिन्छ भने भूमिहीन दलित भन्नाले राष्ट्रिय दलित आयोगद्वारा दलित भनी सूचीकृत जातिका भूमिहीन सुकुमवासी भन्ने बुझिन्छ।

५. अव्यवस्थित बसोबासीको हकमा के भन्छ भूमिसम्बन्धी ऐन (आठौं संशोधन), २०७६ ले ?

भूमिसम्बन्धी ऐन (आठौं संशोधन), २०७६ को दफा ५२ ग ले 'प्रचलित कानुनमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए पनि यो दफा प्रारम्भ हुँदाका बखत ऐलानी वा अन्य सरकारी जग्गा वा अभिलेखमा वन क्षेत्र जनिएको भए तापनि आबादीमा परिणत भएको जग्गामा कम्तीमा १० वर्षअघिदेखि आबाद कमोत गरिआएका अव्यवस्थित बसोबासीलाई एक पटकका लागि नेपाल सरकारले निजहरूले आबाद कमोत गर्दै आएको स्थानमा तोकिएको क्षेत्रफलको हदमा नबढ्ने गरी जग्गा उपलब्ध गराउन सक्ने छ' भनी उल्लेख गरिएको छ।

६. अव्यवस्थित बसोबासी भन्नाले के बुझिन्छ ?

'अव्यवस्थित बसोबासी' भन्नाले अन्यत्र दर्तावाल जग्गा भएका र कम्तीमा १० वर्षदेखि आबाद कमोत हुँदै आएको सरकारी ऐलानी, पर्ती वा सरकारी अभिलेखमा वन जनिएको भए तापनि आबादीमा परिणत भएको जग्गामा बसोबास वा आबाद कमोत गर्ने परिवार वा अन्यत्र दर्तावाल जग्गा नभए पनि आफ्नो परिवारको आयआर्जन, स्रोत वा प्रयासबाट जग्गाको प्रबन्ध गर्न सक्ने परिवार भन्ने बुझिन्छ।

७. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीले लगत सङ्कलनका बेलामा कुन कुन अनुसूची भर्नु पर्दछ ?

भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासीले निवेदन फाराम अनुसूची- ३ अनुसार र अव्यवस्थित बसोबासीले अनुसूची- ४ अनुसारको विवरण तथ्याङ्क सङ्कलन गर्ने बेलामा भर्नु पर्दछ।

८. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीले अनुसूची भर्दा के के विवरण उपलब्ध गराउनुपर्ने हुन्छ ?

भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासीले निवेदन फाराम अनुसूची भर्दा देहायबमोजिमको जानकारी दिनुपर्ने छ :

१. नागरिकता प्राप्त परिवारका सबै सदस्यको नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि।

२. परिवारको मुली र निजको पति/पत्नीको हालसालै खिचेको पासपोर्ट साइजको फोटो।

३. अव्यवस्थित बसोबासीको हकमा आफू र परिवारको सदस्यका नाममा अन्यत्र रहेको जग्गाको जग्गाधनी प्रमाणपुर्जाको प्रतिलिपि र सम्बन्धित स्थानीय तहले सम्पत्ति कर प्रयोजनका लागि निर्धारण गरेको मूल्याङ्कनसम्बन्धी स्थानीय तहको पत्र।

४. अनुसूचीमा उल्लेखित सबैको सही विवरण।

५. आफूसँग भएका प्रमाण जस्तै घरसारको कागज, मतदाता परिचयपत्र, विद्युत्, पानीको महसुल बुझाएको प्रमाण, स्थानीय तहले घरधुरी कायम गरी कर सङ्कलन गरेको प्रमाण आदि।

६. जग्गाधनी पुर्जा भएको तर प्राकृतिक प्रकोपका कारणले आफनो वा आफ्नो परिवारको स्वामित्वमा रहेको कुनै पनि जग्गा प्रयोगमा आउने सम्भावना नभई त्यस्तो जग्गाको हकभोग नेपाल सरकारको नाममा कायम गरेका भूमिहीनको हकमा सो विषयमा मालपोत कार्यालयको लागत कता समितिको निर्णय र मालपोत कार्यालयको पत्र।

७. भूमिहीन दलित तथा भूमिहीन सुकुमवासीले आफनो र आफ्नो परिवारको कुनै पनि सदस्यको आयआर्जन, स्रोत र प्रयासबाट जग्गा प्रबन्ध गर्न असमर्थ छु भनी गरेको स्वघोषणा।

८. निवेदनको ढाँचा अनुरूप भूमिहीन दलित तथा भूमिहीन सुकुमवासीले नेपाल राज्यभित्र आपनो र आफ्नो परिवारका कुनै पनि सदस्यको स्वामित्वमा कतै पनि जग्गाजमिन छैन, झुठा ठहरे कानुनबमोजिम सहन बुझाउन मञ्जुर छु भनी गरेको स्वघोषणा।

९. अव्यवस्थित बसोबासीले आफ्नो वा आफ्नो परिवारका सदस्यले सरकारी अनुदान वा सहयोगबाट ऐनको दफा ५२ ग बमोजिम नेपाल राज्यभर कुनै पनि सरकारी जग्गा वा जग्गाको स्वामित्वसहितको आवास प्राप्त गरेको छैन भनी गरेको स्वघोषणा।

१०. भूमिहीन दलित तथा भूमिहीन सुकुमवासीले सरकारी अनुदान वा सहयोगबाट विगतमा नेपाल राज्यभर कुनै पनि सरकारी जग्गा वा जग्गाको स्वामित्वसहितको आवास प्राप्त गरेको छैन भनी गरेको स्वघोषणा।

९. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीलाई कस्तो जग्गा उपलब्ध गराउन मिल्ने कानुनी व्यवस्था छ ?

भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीलाई देहायको जग्गा उपलब्ध गराउन सक्ने व्यवस्था छ :

१. आबादलायक वा बसोबासयोग्य ऐलानी जग्गा ।

२. पर्ती, नदी उकासलगायतका बसोबास वा खेतीयोग्य अन्य सरकारी जग्गा ।

३. साबिकको वन क्षेत्र जनिएको भए पनि आबादीमा परिणत भएको जग्गा ।

यिनलाई जग्गा उपलब्ध गर्न सकिने सकारात्मक सूचीको जग्गा पनि भन्ने गरिन्छ ।

१०. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीलाई कस्तो जग्गा उपलब्ध गराउन नसक्ने कानुनी व्यवस्था रहेको छ ?

भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीलाई देहायको जग्गा उपलब्ध गराउन नसक्ने कानुनी व्यवस्था छ। यस्तो किसिमका जग्गालाई नकारात्मक सूचीको जग्गा पनि भन्ने गरिन्छ (नकारात्मक सूचीको जग्गा) :

१. धार्मिक, सांस्कृतिक तथा सामरिक महत्वका क्षेत्रभित्रको जग्गा ।

२. प्राकृतिक प्रकोप, विपत् व्यवस्थापन र वातावरण संरक्षणका दृष्टिबाट सुरक्षित गर्न आवश्यक देखिएको जग्गा ।

३. सार्वजनिक जग्गा ।

४. नदी, खोला वा नहर किनाराको जग्गा ।

५. जोखिमयुक्त स्थानमा बसोबास गरिएको जग्गा ।

६. राष्ट्रिय निकुञ्ज वा संरक्षित क्षेत्रको जग्गा ।

७. रुख बिरुवाले ढाकिएको वन क्षेत्रको जग्गा ।

८. सडक सीमाभित्रका जग्गा ।

९. नेपाल सरकार, प्रदेश सरकार र स्थानीय तहको प्रयोगका लागि आवश्यक रहेको जग्गा ।

१०. कसैको निजी जग्गामा भाडा तिरी वा नतिरी बसेको जग्गा ।

११. भूउपयोग क्षेत्र वर्गीकरणमा आवास वा कृषिका लागि उपलब्ध गर्न नसकिने जग्गा ।

११. भूमिहीन दलित र भूमिहीन सुकुमवासीको परिवारलाई कतिसम्म आवास तथा कृषि जग्गा उपलब्ध गराउन सक्ने प्रावधान रहेको छ ?

भूमिहीन दलित र भूमिहीन सुकुमवासीको परिवारलाई एक पटकका लागि आवास वा कृषिमध्ये कुनै एक प्रयोजनार्थ देहाएको क्षेत्रफलसम्मको जग्गा उपलब्ध गराउने व्यवस्था छ :

क्षेत्र	आवास प्रयोजन			कृषि प्रयोजन (कृषिबाहेक अन्यमा प्रयोग गर्न नपाइने)		
	वमी	वि.-क.-धु.	रो.-आ.-पै.-दा.	वमी	वि.-क.-धु.	रो.-आ.-पै.-दा.
काठमाडौँ उपत्यका र महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका तथा नगरपालिकाको शहरी क्षेत्रमा ।	१३०.०	०-०-७.६८	०-४-०-१.४२	उपलब्ध नहुने		
महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका तथा नगरपालिकाको शहरी क्षेत्रबाहेकको क्षेत्र ।	३४०.०	०-१-०.०८	०-१०-२-३.०९			
तराई र भित्री मधेशमा ।				२०००.००	०-५-१८.१२	३-१४-३-२.४१
हिमाल र पहाड ।				३०००.००	०-८-१७.१८	५-१४-१-१.६२

१२. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासीलाई उपलब्ध हुने जग्गा सम्बन्धमा थप के व्यवस्था गरिएको छ ?

भूमिहीन दलित वा भूमिहीन सुकुमवासीलाई नियमबमोजिम उपलब्ध गराउने क्षेत्रफल निःशुल्क उपलब्ध हुन्छ तथा भूमिहीन सुकुमवासीलाई उपलब्ध गराइएको जग्गा अंशबन्डा र अपुतालीको अवस्थामा बाहेक अन्य कुनै प्रक्रियाबाट १० वर्षसम्म हस्तान्तरण गर्न पाइँदैन। सो अवधिपश्चात्समेत त्यस्तो जग्गा स्वामित्वविहीन हुने गरी कुनै बेहोराले हक हस्तान्तरण गर्न पाइने छैन। भूमिहीन दलित र भूमिहीन सुकुमवासीलाई कृषि प्रयोजनका लागि उपलब्ध गराएको जग्गा कृषिबाहेक अन्य प्रयोजनका लागि प्रयोग गर्न पाइने छैन।

१३. आयोगले भूमिसम्बन्धी नियमबमोजिम उपलब्ध गराउने क्षेत्रफलभन्दा बढी जग्गामा आबाद कमोत गरेमा के व्यवस्था छ ?

आयोगले यस नियमबमोजिम उपलब्ध गराउने क्षेत्रफलभन्दा बढी जग्गामा आबाद कमोत गरी आएको भूमिहीन दलित वा भूमिहीन सुकुमवासीले आफूले आबाद कमोत गर्दै आएको सबै जग्गा पाउन दाबी गरेमा त्यस्तो भूमिहीन दलित वा भूमिहीन सुकुमवासीलाई नियम ४१ ग बमोजिम अव्यवस्थित बसोबासीले पाउन सक्ने जग्गाको क्षेत्रफलको हदमा नबढ्ने गरी नियम ४१ च बमोजिम निर्धारण भएको दस्तुर लिई निजलाई जग्गा उपलब्ध गराउन सकिने व्यवस्था रहेको छ।

१.१ अव्यवस्थित बसोबासीलाई उपलब्ध हुने अधिकतम क्षेत्रफल कति हुन्छ ?

अव्यवस्थित बसोबासीलाई एक पटकका लागि नेपाल सरकारले निजहरूले आबाद कमोत गर्दै आएको स्थानमा देहायबमोजिम तोकिएको क्षेत्रफलको हदमा नबढ्ने गरी आवास वा कृषि प्रयोजनका लागि जग्गा उपलब्ध गराउन सक्ने व्यवस्था रहेको छ।

क्षेत्र	आवास प्रयोजन			कृषि प्रयोजन		
	वमी	वि.-क.-धु.	रो.-आ.-पै.-दा.	वमी	वि.-क.-धु.	रो.-आ.-पै.-दा.
काठमाडौँ उपत्यका र महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका तथा नगरपालिकाको शहरी क्षेत्रमा।	१३०.०	०-०-७.६८	०-४-०-१.४२	उपलब्ध नहुने		
महानगरपालिका, उपमहानगरपालिका तथा नगरपालिकाको शहरी क्षेत्रबाहेकको क्षेत्र।	१000.00	०-२-१९.०६	१-१५-१-३.२१	१0000.00	१-९-१०.६१	१९-१०-२-०.०७

१४. अव्यवस्थित बसोबासीलाई उपलब्ध हुने जग्गा सम्बन्धमा थप के व्यवस्था रहेको छ ?

अव्यवस्थित बसोबासीले पाउन सक्ने जग्गाको क्षेत्रफलको हदमा नबढ्ने गरी नियम ४१ च बमोजिम निर्धारण भएको दस्तुर लिई निजलाई जग्गा उपलब्ध गराउन सकिने छ। अव्यवस्थित बसोबासीले तोकिएको क्षेत्रफलभन्दा बढी जग्गामा आबाद कमोत गरेको भए बढी जग्गा सरकारले प्रयोग गर्ने व्यवस्था छ। अव्यवस्थित बसोबासीलाई उपलब्ध गराइएको जग्गासमेत अंशबन्डा र अपुतालीको अवस्थामा बाहेक अन्य कुनै पनि प्रक्रियाबाट १० वर्षसम्म कुनै पनि व्यक्तिलाई हक हस्तान्तरण गर्न नपाइने उल्लेख गरिएको छ। अव्यवस्थित बसोबासीले १३० वमिभन्दा बढी जग्गामा स्थायी संरचना बनाई बसे र संरचना छुट्याउन नसकिने भए बढीमा ४६ वमी जग्गा थप्न सकिने, संरचना नबनेको तर १३० वमीबाहेकको जग्गा अन्य भूमिहीनलाई दिन नपुग्ने/नमिल्ने तथा सरकारी प्रयोजनमा प्रयोगयोग्य नभए पाँच मीभन्दा कम मोहडा भएको बढीमा ४६ वमी थप्न सकिने समेत व्यवस्था छ।

नकारात्मक सूचीको जग्गामा बसोबास वा आबाद कमोत गरी आएको अव्यवस्थित बसोबासीलाई सो जग्गा वा त्यसको क्षतिपूर्ति वा सो जग्गाको सट्टामा अन्यत्र कुनै जग्गा उपलब्ध गराउन नसक्ने उल्लेख छ। कुनै सरकारी वा सार्वजनिक जग्गासँग साँध जोडिएको कुनै जग्गाधनीले त्यस्तो सरकारी वा सार्वजनिक जग्गा आफ्नो जग्गामा घुसाई आबाद कमोद गरिआएको भए निजलाई त्यस्तो जग्गा उपलब्ध गराइने छैन।

१५. अव्यवस्थित बसोबासीको एकभन्दा बढी स्थानीय तहमा बसोबास छ भने के हुन्छ ?

अव्यवस्थित बसोबासीको एकै जिल्लाको सिमाना जोडिएको एकभन्दा बढी स्थानीय तहमा बसोबास र आबाद कमोत गरेको भए बसोबास र कृषिका लागि बढीमा १०,००० वमी पाउन सक्छ भने एकै जिल्लाको सिमाना नजोडिएको स्थानीय तह वा फरक फरक जिल्लामा बसोबास वा आबाद कमोत गरे कुनै एक जिल्ला वा स्थानीय तह रोज्न लगाउनु पर्दछ।

१६. अव्यवस्थित बसोबासीको राजस्व कसरी निर्धारण हुन्छ ?

अव्यवस्थित बसोबासीलाई जग्गा उपलब्ध गराउँदा निजको आर्थिक अवस्था, बसोबासको स्थिति, जग्गाको प्रकृति, क्षेत्रफल, बसोबासको मूल्याङ्कन, आबाद कमोतको अवधि र अन्यत्र जग्गा भए नभएको लगायतका आधारमा तोकिएबमोजिम वर्गीकरण गरी वर्गीकरण अनुसार राजस्व दस्तुर निर्धारण हुन्छ । सो जानकारी अव्यवस्थित बसोबासीले अनुसूचीमा ४ भर्दाको बखत उल्लेख गर्नु पर्दछ।

१७. अव्यवस्थित बसोबासीले राजस्व दस्तुर कतिसम्म तिर्नुपर्ने हुन सक्छ ?

अव्यवस्थित बसोबासीलाई जग्गा उपलब्ध गराउँदा निजको आर्थिक अवस्था, बसोबासको स्थिति, जग्गाको प्रकृति, क्षेत्रफल, बसोबासको मूल्याङ्कन, आबाद कमोतको अवधि र अन्यत्र जग्गा भए नभएको लगायतका आधारमा तोकिएबमोजिम वर्गीकरण गरी वर्गीकरण अनुसार राजस्व दस्तुर मालपोतले कायम गरेको न्यूनतम जग्गाको मूल्यको आठ प्रतिशतदेखि दुई सय प्रतिशतसम्म तिर्नुपर्ने हुन सक्छ।

१८. अव्यवस्थित बसोबासीले राजस्व दस्तुर कति समयसम्म तिर्नुपर्ने हुन सक्छ ?

दस्तुर निर्धारण गरेपछि आर्थिक रूपले विपन्न भएका कारणले एकमुस्ट बुझाउन नसकेमा सो को कारण उल्लेख गरी अव्यवस्थित बसोबासीले आयोगसमक्ष निवेदन दिन सक्छ भने आयोगले विश्वसनीय आधार देखेमा त्यस्ता अव्यवस्थित बसोबासीले तीन वर्षभित्र दस्तुर चुक्ता गर्ने गरी किस्ता तोक्न सक्ने व्यवस्था रहेको छ।

१९. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीलाई के कस्तो जग्गा नापनक्सा गरी वितरण गरिन्छ ?

भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीलाई जग्गा वितरण गर्नका लागि साबिकमा नापनक्सा भई सकारात्मक सूचीमा परेको जग्गा (कित्ता) वा साबिकमा नापनक्सा नभई नयाँ नापनक्सा हुनुपर्ने क्षेत्र नापनक्सा गरिदिन सकिन्छ।

२०. स्थानीय तहस्तरीय भूमि समस्या सहजीकरण समितिको संरचनामा को को हुन्छन् ?

स्थानीय तहस्तरीय भूमि समस्या सहजीकरण समितिको संरचनामा देहायबमोजिमको व्यवस्था छ :

१. स्थानीय तहको प्रमुख वा अध्यक्ष - संयोजक ।

२. स्थानीय तहको उपप्रमुख वा उपाध्यक्ष - उपसंयोजक।

३. सम्बन्धित स्थानीय तहमा क्रियाशील रहेका राष्ट्रिय मान्यता प्राप्त राजनीतिक दलले खटाएको एक/एक जना प्रतिनिधि - सदस्य।

४. कार्यपालिकाका सदस्यमध्येबाट एक दलित/अल्पसङ्ख्यक र एक महिला गरी दुई जना- सदस्य।

५. स्थानीय तहमा क्रियाशील भूमिहीन किसान, सुकुमवासी, आवासको क्षेत्रमा काम गरिरहेका सङ्घ, सङ्गठन वा यस विषयमा अनुभवी नागरिक समाजबाट नदोहोरिने गरी सहजीकरण समितिले मनोनयन गरेका प्रतिनिधि (कम्तीमा एक महिला र एक दलितसहित तीन जना)- सदस्य

६. प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत - सदस्यसचिव

२१. वडास्तरीय भूमि समस्या सहजीकरण समितिमा को को हुने व्यवस्था छ ?

वडास्तरीय भूमि समस्या सहजीकरण समितिको संरचनामा देहाय बमोजिम हुने व्यवस्था छ :

१. वडाध्यक्ष - अध्यक्ष

२. वडा सदस्यहरू - सदस्य

३. सम्बन्धित वडामा क्रियाशील रहेका राष्ट्रिय मान्यता प्राप्त राजनीतिक दलले खटाएको एक/एक जना प्रतिनिधि - सदस्य

४. सम्बन्धित वडामा क्रियाशील भूमि र आवास क्षेत्रमा काम गरिरहेका सङ्घ, सङ्गठन वा नागरिक समाजबाट नदोहोरिने गरी सहजीकरण समितिले मनोनयन गरेका प्रतिनिधि (कम्तीमा एक महिला र एक दलितसहित तीन जना)- सदस्य

५. वडा सचिव- सदस्यसचिव

२२. सन्दर्भ सामग्रीहरू

१. भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१ (आठौँ संशोधनसमेत)।

२. भूमिसम्बन्धी नियमहरू, २०२१ (उन्नाइसौँ संशोधनसमेत)।

३. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीको लगत सङ्कलनसम्बन्धी कार्यविधि, २०८१।

४. विगतका आयोग, समिति र कार्यदलका बाँकी काम सम्पन्न गर्नेसम्बन्धी कार्यविधि, २०८१।

५. भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीलाई जग्गा उपलब्ध गराउनेसम्बन्धी कार्यविधि, २०८१।

पाठ ८

भूमिसँग सम्बन्धित स्थानीय तहसँग सरोकारका विषय

-श्रीकृष्ण अधिकारी

१. परिचय

भूमि व्यवस्थापन, भूमि प्रशासनमा स्थानीय तहको ठूलो भूमिका हुने गर्छ। जनताको सबैभन्दा नजिकको सरकार भनेको स्थानीय तह हुनाले स्थानीय तहको भूमिका सबैभन्दा पहिले र धेरै हुने गर्दछ। जनताको धेरै कामकाज हुने सरकार पनि स्थानीय सरकार नै हो। जन्मदेखि मृत्युसम्म मानिसले गर्ने सरकारसम्बन्धी हरेक काम कारबाहीमा स्थानीय तहको भूमिका हुने गर्छ। भू-उपयोग वर्गीकरण अद्यावधिक, सुकुमवासी तथा अव्यवस्थित बसोबासीको व्यवस्थापन, भूमि विवाद समाधान, भूमि संरक्षण र उपयोगका साथै विभिन्न खालका भूमिसम्बन्धी कार्य गर्नका लागि आवश्यक सिफारिसलगायत कार्यमा स्थानीय तहको प्रत्यक्ष भूमिका रहन्छ।

२. नेपालको संविधानमा स्थानीय तहको भूमिसाग सम्बन्धित विषय के के छन् ?

नेपालको संविधानमा स्थानीय तहको भूमिकाका बारेमा महत्वका साथ उल्लेख गरिएको छ। यी विषयमा मूलतः वैज्ञानिक भूमि सुधार, खाद्य अधिकारको सुनिश्चितका लागि भूमिको समुचित व्यवस्थापन र नियमन अर्थात् भू-उपयोग नीति तर्जुमा र कार्यान्वयन, भूमि स्रोतको समुचित उपयोग, भूमिहीन दलित, मुक्त कमैया, कमलरी, हरवा/चरवा, हलिया, भूमिहीन सुकुमवासीलाई भूमि र आवासमा पहुँच सुनिश्चित तथा सम्पत्तिको सवालमा लैङ्गिक विभेद अन्त्य आदि प्रमुख छन्। संविधानले नै यी विषयको समुचित सम्बोधनका लागि तीनै तहको सरकारलाई जिम्मेवारी बाँडफाँड गरिदिएको छ। जुन नेपालको संविधानको अनुसूचीमै उल्लेख गरिएको छ। अनुसूची आठमा घर जग्गाधनी पूर्जा वितरणसम्बन्धी विषयलाई स्थानीय तहको एकल अधिकार क्षेत्रभित्र र अनुसूची नौमा सुकुमवासी व्यवस्थापनसम्बन्धी विषयलाई सङ्घ, प्रदेश र स्थानीय तहको साझा अधिकार क्षेत्रभित्र राखेको पाइन्छ।

३. स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ मा भूमिसाग सम्बन्धित कार्य के के छन् ?

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ मासमेत स्थानीय तहले भूमिसँग सम्बन्धित कार्यका विषयमा पनि प्रस्टसँग उल्लेख भएको छ। गाउँपालिका तथा नगरपालिकाको काम, कर्तव्य र अधिकारको (खण्ड ढ) मा जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा वितरणलगायत विषयलाई प्राथमिकताका साथ साभार गरिएको देखिन्छ। यस्तै सुकुमवासी व्यवस्थापन, भू-उपयोग व्यवस्थापन, बस्ती विकास र व्यवस्थापन, अव्यवस्थित बसोबास व्यवस्थापन, भूमिको वर्गीकरण अनुसारको लगत राख्ने, नापीनक्सा तथा जग्गाको स्वामित्व निर्धारण कार्यमा समन्वय र सहजीकरण, सार्वजनिक प्रयोजनका लागि जग्गा प्राप्ति, मुआब्जा निर्धारण तथा वितरणमा समन्वय र सहजीकरणसम्बन्धी विषय रहेका छन्।

४. कार्य विस्तृतीकरण प्रतिवेदनमा स्थानीय तहको भूमिसाग सम्बन्धित विषय के के छन् ?

नेपालको संविधानको अनुसूचीमा उल्लेख भएका कार्यलाई नेपाल सरकारद्वारा जारी कार्य विस्तृतीकरण प्रतिवेदनमा विस्तृत रूपमा व्यख्या गरिएको छ। जसमा स्थानीय तहले गर्नुपर्ने विषयमा प्रादेशिक मापदण्डबमोजिम स्थानीय घर जग्गाधनी पुर्जा वितरण, लगत व्यवस्थापन, भूमिको वर्गीकरण अनुसारको लगत, स्थानीय जग्गाको कित्ताकाट र भूमि लगत नक्सा, स्रेस्ता निर्माण र संरक्षण, सरकारी प्रयोजनका लागि जग्गा प्राप्ति, मुआब्जा निर्धारण एवं वितरणमा समन्वय र सहजीकरण, जग्गा विवाद समाधान, विश्वसम्पदा सूचीमा परेका स्मारक र पुरातात्विक महत्वका एवं वन, सिमसार क्षेत्र, तटवर्ती क्षेत्रका जग्गासम्बन्धी लगत, अव्यवस्थित बसोबासको व्यवस्थापनका कार्यक्रमको तर्जुमा र कार्यान्वयन, योजनाबद्ध र व्यवस्थित बस्ती विकासका कार्यक्रम तर्जुमा र कार्यान्वयन, एकीकृत बस्ती विकासका लागि जग्गाको एकीकरण तथा जग्गा विकास र व्यवस्थापन, सङ्घीय र प्रदेश कानुनबमोजिम स्थानीय तहमा सुकुमवासी पहिचान र अभिलेख व्यवस्था, स्थानीयस्तरमा सुकुमवासीसम्बन्धी जीविकोपार्जन र बसोबास व्यवस्था रहेका छन्।

५. स्थानीय तहले गर्दै आएका कार्य के के छन् ?

सङ्घीयताको मर्म र भावना अनुसार जनतासँग प्रत्यक्ष सरोकार राख्ने विषय र सोसँग सम्बन्धित सेवा प्रवाह जनताको सबैभन्दा नजिकको सरकारमार्फत हुनुपर्ने मान्यता अनुरूप घर तथा जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा जनतालाई प्रदान गर्ने, सोको अभिलेख राख्ने, घर जग्गाको कर निर्धारण र सङ्कलन गर्ने, घर जग्गाको स्वामित्वसम्बन्धी सामान्य विवाद समाधान गर्ने, कित्ताकाट, नक्सा

प्रमाणित जस्ता जनताका सरोकारको निमित्त र निरन्तर चलिरहने कार्य स्थानीय सरकारमार्फत सञ्चालन हुने प्रावधान राखिएको देखिन्छ तर यी विषय हाल पनि पूर्ण रूपमा कार्यान्वयन भएको देखिँदैन। कानुनी अवस्था साबिकै रहेको देखिएकाले ती कानुन संशोधन गरी संविधानको मर्म अनुरूप जान सकिने देखिन्छ। स्थानीय तहमा सेवा प्रवाहसम्बन्धी व्यवस्था, २०७४ ले विस्तारै भूमिसम्बन्धी सेवा स्थानीय तहमार्फत गर्ने विषय पनि निम्नबमोजिम उल्लेख गरेको पाइन्छ।

घरजग्गाको मालपोत सङ्कलन गर्ने, घरबाटो प्रमाणित गर्ने, स्थानीयस्तरको भूमि स्रोत नक्सा तयार गर्ने, सरकारी सार्वजनिक जग्गा संरक्षण गर्नेलगायतका विभिन्न अधिकार स्थानीय तहले कार्यान्वयनमा ल्याउँदै आएको छ तर तिनको कार्यान्वयन त्यति प्रभावकारी भएको देखिँदैन। त्यसैगरी विभिन्न अनौपचारिक प्रक्रियामार्फत भूमि प्रशासनका गतिविधि स्थानीय समुदायमासमेत अभ्यास गरिएको पाइन्छ। जस्तै घर जग्गासम्बन्धी विवाद समाधान, घरजग्गाको अनौपचारिक खरिदबिक्री आदि तर यी कार्य मौजुदा कानुनी दायराभित्र नपर्ने हुनाले अनौपचारिक प्रक्रियाबाट गरिएका समाधान स्थायी प्रकृतिका हुँदैनन्।

५.१ हाल स्थानीय तहमा भूमिसम्बन्धी भइरहेका कार्य निम्नबमोजिम रहेका छन् :

क. स्थानीयस्तरमा रहेका सरकारी, सार्वजनिक र गुठी जग्गाको संरक्षण र उपयोग।

- स्थानीयस्तरमा सरकारी, सार्वजनिक र गुठी जग्गाको संरक्षण र उपयोग स्थानीय सरकार तथा समुदायको सहकार्यमा हुन्छ। सरकारी जग्गा स्थानीय सरकारद्वारा संरक्षित हुन्छन्। सार्वजनिक जग्गा पनि स्थानीय सरकार र समुदायको सहकार्यमा संरक्षित हुन्छन् र बगैँचा, खेलकुद मैदानजस्ता सार्वजनिक सुविधा निर्माण गरेर उपयोग गरिन्छन्। गुठी जग्गा सामान्यतया सामाजिक र धार्मिक उद्देश्य पूरा गर्ने गरी उपयोग गरिन्छ। यी जग्गाको संरक्षण र उपयोगमा समुदायको सक्रिय सहभागिता र स्थानीय सरकारको प्रभावकारी भूमिका महत्वपूर्ण रहन्छ।

ख. विभिन्न किसिमका सिफारिस (घरबाटो, लगत कट्टा, भू-उपयोग, घर कायम, घर पाताल सिफारिस, नामसारी, नाता प्रमाणित, छुट जग्गा दर्ता, संशोधन, मोहीसम्बन्धी, स्रेस्ता कायम, सिफारिस आदि)।

- विभिन्न किसिमका सिफारिस स्थानीय तह र वडा कार्यालयद्वारा प्रदान गरिन्छ। घरबाटो सिफारिस घरजग्गा रजिस्ट्रेसनका लागि अनिवार्य छ। जसमा घर जग्गासम्म पुग्ने बाटोको विवरण हुन्छ। लगत कट्टा सिफारिस सार्वजनिक सडकमा परेको निजी जग्गाको संरक्षणका लागि गरिन्छ। भू-उपयोग सिफारिस भूमिको उपयोगका लागि हुन्छ। घर कायम र घर पाताल सिफारिस घरको निर्माण र प्रमाणीकरणका लागि आवश्यक हुन्छ। नामसारी सिफारिसले जग्गाको नामसारी गर्ने कार्यलाई सुविधाजनक बनाउँछ। नाता प्रमाणित सिफारिस पारिवारिक नाता प्रमाणित गर्ने कार्यका लागि हुन्छ। छुट जग्गा दर्ता सरकारी जग्गाको दर्ताका लागि उपयोग हुन्छ। यी सिफारिस स्थानीय तहका वडा कार्यालयबाट प्राप्त गरिन्छ।

ग. भूमि कर (एकीकृत सम्पत्ति कर) निर्धारणमा भूमिका तथा सङ्कलन।

- भूमि कर (एकीकृत सम्पत्ति कर), नेपालका स्थानीय तहले सङ्कलन गर्ने एक महत्वपूर्ण आयस्रोत हो। स्थानीय सरकारले भूमि र भवनको मूल्याङ्कन गरी कर दर निर्धारण गर्छन्। जुन स्थानीय तहको नियमानुसार भिन्न हुनसक्छ। कर सङ्कलन प्रक्रियामा करदाताले आफ्नो सम्पत्तिको विवरण प्रस्तुत गर्नुपर्छ। यो करले स्थानीय सरकारलाई वित्तीय स्वतन्त्रता प्रदान गर्नमा महत्वपूर्ण भूमिका खेल्छ। जसद्वारा स्थानीय विकासका कार्यक्रम सञ्चालन गर्न सकिन्छ।

घ. स्थानीय न्यायिक समितिमार्फत भूमि विवाद समाधान।

- स्थानीय तहहरूमा भूमि विवाद समाधानका लागि महत्वपूर्ण भूमिका खेल्छ। यो समिति प्रत्येक गाउँपालिका र नगरपालिकामा उपाध्यक्ष/उपप्रमुखको संयोजकत्वमा गठन हुन्छ। जसमा दुईजना सदस्य गाउँ सभा वा नगर सभाबाट निर्वाचित हुन्छन्। स्थानीय न्यायिक समितिलाई जग्गा सीमा विवाद, जग्गा मिचेको विवाद, सार्वजनिक सडकमा अतिक्रमण जस्ता मुद्दा निरूपण गर्ने अधिकार प्राप्त छ। यस समितिले विवादको निरूपण, हारजितको फैसला वा मेलमिलापका माध्यमबाट गर्दछ र निर्णयमा असन्तुष्ट पक्षले जिल्ला अदालतमा पुनरावेदन गर्न सक्छन्।

ङ. **भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण अद्यावधिक तथा भू-उपयोग योजना तर्जुमा।**

- भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण अद्यावधिक र भू-उपयोग योजना तर्जुमा नेपालमा भूमि प्रवर्धनका लागि एक महत्वपूर्ण कार्य हो। नेपाल सरकारले भूमिलाई १० वर्गमा वर्गीकृत गरेको छ। भू-उपयोग योजना तयार गर्ने जिम्मेवारी सङ्घीय, प्रदेश र स्थानीय तहमा विभाजित छ। जहाँ प्रत्येक तहसँग आफ्नो आवश्यकता अनुसार योजना तयार गर्ने र कार्यान्वयन गर्ने जिम्मेवारी छ। भू-उपयोग क्षेत्र वर्गीकरण अद्यावधिक तथा भू-उपयोग योजना तर्जुमासम्बन्धी विस्तृतमा अर्को पाठमा राखिएको छ।

च. **भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीको पहिचान, लगत सङ्कलन, प्रमाणीकरण र अभिलेखन।**

- भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीको पहिचान, लगत सङ्कलन, प्रमाणीकरण र अभिलेखनमा स्थानीय तहको महत्वपूर्ण भूमिका हो । यस प्रक्रियामा स्थानीय तह र भूमि समस्या समाधान आयोगको सहकार्यमा काम हुने गर्दछ। पहिचान गर्ने कार्यमा भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीलाई नेपाली नागरिकता, स्थानीय बसोबास र कुनै अन्य स्थानमा जग्गा नभएको प्रमाणीकरण गरिन्छ तथा व्यक्तिले स्वघोषणासमेत गर्नुपर्ने हुन्छ। प्रमाणीकरणमा वडा कार्यालय र स्थानीय तहले विवरणको सत्यता जाँच गर्छन् र जिल्ला समितिलाई सिफारिस गर्दछन्। अभिलेखमा प्रमाणित विवरण आधिकारिक अभिलेखमा दर्ता गरिन्छ। वितरण गर्नुपर्ने जग्गा पनि स्थानीय तहले खोजी गरी थप प्रक्रियाका लागि समन्वय गर्नुपर्छ।

छ. **चार किल्ला प्रमाणित।**

- चार किल्ला प्रमाणित भन्नाले कुनै जग्गाको सीमा निर्धारण गर्ने प्रक्रियामा संलग्न हुने एक महत्वपूर्ण कार्य हो। यस प्रक्रियामा जग्गाको चार किल्ला (उत्तर, दक्षिण, पूर्व, पश्चिम) को सीमा स्पष्ट गरी त्यसको विवरण प्रमाणित गरिन्छ । यो प्रमाणीकरण स्थानीय तहका वडा कार्यालयले गर्छन् । चार किल्ला प्रमाणित गर्दा जग्गाको नक्सा, सीमासम्बन्धी विवरण र अन्य आवश्यक कागजात प्रस्तुत गर्नुपर्छ । यस प्रमाणीकरणले जग्गाको सीमा स्पष्ट गर्नमा मद्दत पुऱ्याउँछ र भविष्यमा विवाद उत्पन्न हुने सम्भावनासमेत कम गर्छ । विशेषगरी बैङ्कमा धितो राख्ने क्रममा पनि यो कागजात आवश्यक पर्दछ।

६. घरबाटो सिफारिस

६.१ घरबाटो सिफारिस भनेको के हो ?

घरजग्गा रजिस्ट्रेसन पास गर्ने प्रक्रियामा घरबाटो सिफारिस अनिवार्य गरिएको छ। खरिद वा बिक्री गर्न खोजिएको घर जग्गासम्म पुग्ने बाटो र जग्गाको विस्तृत विवरण समेटिएको कागजात नै घरबाटो सिफारिस हो।

घरजग्गासम्म पुग्ने बाटो कस्तो प्रकारको छ, कति चौडाइको छ, त्यो बाटो कुनै राजकुलो, खहरे खोला वा अरू निजी बाटोसँग जोडिएको छ कि छैन, मालपोतमा कायम गरिएको जग्गाको स्रेस्ता नम्बर, कित्ता नम्बर र क्षेत्रफल कति छलगायतको विवरण निवेदनमा पेसगरेबमोजिम छ छैन भनी वडा कार्यालयले प्रमाणित गरी सम्बन्धित मालपोत कार्यालयलाई गरिदिने सिफारिस नै घरबाटो सिफारिस हो।

६.२ घरबाटो सिफारिस कहाँबाट लिनुपर्छ ?

घरबाटो सिफारिस घरजग्गा जुन ठाउँमा अवस्थित छ त्यसको सम्बन्धित वडा कार्यालयबाट लिनुपर्ने हुन्छ । कुनै घर किनबेच हुँदै छ भने कारोबार गर्न खोजिएको घरको नक्सा पास, अद्यावधिकको विवरण स्थानीय तहमा रहने हुँदा घरबाटो सिफारिस गर्ने जिम्मेवारी सम्बन्धित वडा कार्यालयकै हुन्छ। घरबाटोको अवस्थाले पनि सम्पत्तिको मूल्याङ्कनमा असर पर्ने कुरा स्थानीय तहको आर्थिक ऐनमा तोकिएको हुँदा मालपोतबाट रजिस्ट्रेसन पास गर्नुअगाडि स्थानीय तहको स्वीकृति (घरबाटो सिफारिस) अनिवार्य चाहिन्छ।

घरबाटो सिफारिसका लागि सम्बन्धित वडा कार्यालयमा आवश्यक कागजातसहित तोकिएको ढाँचाबमोजिम निवेदन लेखी घरजग्गाको विवरण पेस गर्नुपर्छ । यस्तो निवेदन सम्बन्धित वडाध्यक्षका नाममा सम्बोधन गरी लेख्नुपर्छ । विभिन्न नगरपालिका/ गाउँपालिकाले घरबाटो सिफारिस निवेदनको ढाँचा डाउनलोड/प्रिन्ट गर्न मिल्ने गरी आफ्नो वेबसाइटमा पनि राखेका हुन्छन्।

६.३ घरबाटो सिफारिस लिन के के कागजात चाहिन्छ ?

घरबाटो सिफारिसका लागि वडा कार्यालयमा निवेदन पेस गर्दा निम्न कागजात समावेश गर्नु पर्दछ।

क. जग्गाधनीको नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि।

ख. खरिदकर्ताको नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि।

ग. निवेदकको नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि।

घ. जग्गाधनी प्रमाणपुर्जाको प्रतिलिपि।

ङ. मालपोत तिरेको रसिदको प्रतिलिपि।

च. घर भए कर तिरेको प्रमाणको प्रतिलिपि।

छ. नापीनक्सा सक्कल।

घरबाटो सिफारिसका लागि निवेदन दिँदा बिक्रीकर्ता र खरिदकर्ता दुवै अनिवार्य उपस्थित हुनुपर्छ तथा निवेदनमा दुवैले हस्ताक्षर गर्नुपर्छ।

६.४ घरबाटो प्रमाणित कसरी गरिन्छ ?

पेस गरेको निवेदनमा खुलाइएबमोजिम जग्गाको विवरण ठीक छ छैन, बाटोको विवरण ठीक छ छैनलगायतका कुरा सम्बन्धित वडा कार्यालयले रुजु गर्छ। घरको सम्पत्ति कर तिर्दादेखि नै वर्तमान घरधनीको सम्पत्ति विवरण सम्बन्धित वडामा अद्यावधिक भइसकेको हुन्छ। घरबाटो प्रमाणित गर्दा सकेसम्म फिल्डमै गएर हेर्नुपर्छ। नक्सा पास गर्दा, सम्पत्ति कर तिर्दा सबै विवरण सुरक्षित हुने अवस्थामा स्थानीय तह प्रमाणितका लागि फिल्डमा जानु नपर्ने पनि हुनसक्छ।

फिल्डमा पाइएको विवरण अनुसार वडा कार्यालयले निश्चित ढाँचामा घरबाटो प्रमाणित गरिएको बेहोरा खुलाई सम्बन्धित मालपोत कार्यालयलाई सिफारिस पत्र लेख्छ। यस्तो सिफारिसमा सम्बन्धित वडा अध्यक्षले हस्ताक्षर गर्नुपर्छ।

६.५ घरबाटो सिफारिस नभएको घरजग्गा पास गर्न मिल्छ ?

घरबाटो सिफारिस नहुँदा सम्बन्धित मालपोत कार्यालयले घरजग्गा रजिस्ट्रेसन पास गर्ने अवस्था रहँदैन । किनभने स्रेस्ताबाहेक अन्य तथ्याङ्क र विवरण मालपोतसँग हुँदैन । जस्तै कसैले २०७० सालमा घर बनाएको छ र अहिले २०८१ सालमा कसैलाई बेच्नु छ भने ११ वर्षसम्म उसले स्थानीय तहमा सम्पत्ति कर तिरेको वा नतिरेको, मालपोत कर पनि तिरेको वा नतिरेको, घरको ह्रासकट्टीको अवस्था कस्तो रहेको विवरण पास गर्ने बेलामा आवश्यक पर्छ।

यी सबै तथ्याङ्क/विवरण स्थानीय तहसँग हुन्छ र सबै विवरण मालपोतसँग नहुने भएकाले घरबाटो सिफारिस नहुँदा रजिस्ट्रेसन पास गर्न सकिने अवस्था रहँदैन। अर्थात् यी सबै कुरा प्रमाणित भएपछि मात्रै वडा कार्यालयले घरबाटो सिफारिस दिन्छ र सम्बन्धित मालपोतले घरजग्गा पासको प्रक्रिया अगाडि बढाउँछ।

७. घर कायम/घर पाताल सिफारिस भनेको के हो र यसको प्रक्रिया के छ ?

क. सम्बन्धित जग्गामा घर रहेको तर जग्गाधनी प्रमाणपुर्जामा घर उल्लेख नभएको अवस्थामा यो सिफारिस गर्नुपर्छ।

ख. घर कायम सिफारिस गर्दा जग्गाधनीको विवरण तथा घर कायम गर्नुपर्ने कित्ताको विवरण स्पष्ट उल्लेख गरी उक्त घर कच्ची, पक्की कस्तो प्रकृतिको हो ?, कति तलाको हो?, कहिले निर्माण भएको हो ? सबै कुरा यकिन गरी स्पष्ट रूपमा खुलाई सिफारिस गर्नुपर्छ।

ग. नक्सा पास प्रणाली लागू भएको अवस्थामा घर सम्पन्न प्रमाणपत्र वा घर अभिलेखीकरण प्रमाणपत्रसमेत संलग्न राखी त्यसकै आधारमा सिफारिस गर्नुपर्छ।

घ. जग्गाधनी प्रमाणपुर्जामा साबिकदेखि घर जनाइएको तर हाल उक्त जग्गामा घर नरहेको अवस्थामा स्रेस्ता पुर्जाबाट घर हटाउन घर पाताल सिफारिस गर्नुपर्छ।

ङ. घर पाताल सिफारिस गर्दा स्थलगत रूपमा छानबिन गरी हाल घर नरहेको भन्ने यकिन गरी साबिकको घर के कति कारणले हाल नरहेको हो ?, उक्त घर कहिले पाताल भएको हो ? सबै बेहोरा बुझी सोही बेहोराको किटानी सिफारिस गरी पठाउनु पर्छ।

८. घरबाटो सिफारिस पत्रको नमुना

विषय: जग्गाको घर बाटो/किसिम सिफारिस गरि पठाइएको सम्बन्धमा ।

ज.ध्र फोटो

श्री मालपोत कार्यालय

.... ।

उपरोक्त सम्बन्धमा............जिल्ला...............गा.पा/न.पा वडा नं.... स्थायी बसोवास भएको.............को नाति/नातिनी/बुहारी.........................को छोरा/छोरी/पत्नी श्री ....(ना.प्र.नं. ....) ले यस वडा कार्यालयमा दिइएको निवेदन अनुसार तपशिल बमोजिम राजिनामा अंशवन्डा बकसपत्र दर्ताफारी सट्टापट्टा प्रयोजनका लागि निजको घर जग्गाको सिफारिस गरिएको व्यहोरा अनुरोध छ ।

नोटः माथि उल्लेखित सम्पुर्ण विवरण अनिवार्य भर्नु पर्ने छ ।

सि.न	जग्गाको ठेगाना/कि.न			घरको किसिम र मुल्याङ्कन	बजार क्षेत्र	सडकको किसिम/नाम	स्थानिय भू - परिषद निर्णयको बुँदा नं.। कित्ता नं.	कृषि	आवासिय	व्यावसायीक
	साविक गाविस	साविकको वडा नं.	कि.नं							
१										
२										
३										
४										

- ✓ Letter Head मा आफ्नो पालिकाको राख्नु पर्ने छ ।
- ✓ बजार क्षेत्र भए सो बजारको नाम उल्लेख गर्नु पर्ने छ ।
- ✓ सडक भए सोको नाम उल्लेख गर्नु पर्ने छ ।
- ✓ घर भएमा सो घरको किसिम (पक्की/कच्ची) र मुल्याङ्कन खुलाउनु पर्ने छ ।

....

तयार गर्ने

नामः

वडा अध्यक्ष

नामः

स्थानीय तहको घरबाटो सिफारिस पत्रको नमुना

९. मुचुल्का

९.१ मुचुल्का भनेको के हो ?

सामान्य अर्थमा मुचुल्का भनेको कुनै पनि घटना वा कामकाजमा गराइरहेको व्यक्तिका बारेमा थाहा पाउने व्यक्तिद्वारा सर्जमिन गर्ने लिखित रूपमा तयारी गरिएको कागज हो। मुचुल्का भनेको कुनै काम गर्दा खेरी उक्त काम भएको हो वा होइन भनी देख्ने, जान्ने वा थाहा पाउने व्यक्तिहरूको रोहवरमा राख्ने व्यक्तिहरूले अपराध वा सम्बन्धित कुरामा गरिएको कागजलाई बुझिन्छ।

सामान्यतया अड्डा अदालतका कामकारबाही सञ्चालन गर्न, अनुसन्धान गर्ने क्रममा यो तयार पारिन्छ। यसरी मुचुल्काले अपराधका कारण, अपराधमा संलग्न व्यक्तिहरू, अपराधको शैली, अपराध पीडित, अपराधमा प्रयोग भएको साधन, अपराधबाट पीडित हुनेको पहिचान, कसुरदारको पहिचान गर्न सजिलो बनाउँछ । मुचुल्काको किसिमहरू विभिन्न आवश्यकता तथा घटनाका आधारमा फरक फरक किसिमको मुचुल्का बनाइने गरिन्छ। त्यसैले मुचुल्का विभिन्न प्रकारका छन् । वस्तुस्थिति मुचुल्का, खानतलासी मुचुल्का, बरामदी मुचुल्का, लास जाँच मुचुल्का, घटनास्थल मुचुल्का, सनाखत मुचुल्का, नष्ट मुचुल्का, सर्जमिन मुचुल्का।

९.२ सर्जमिन मुचुल्का भनेको के हो ?

घटना भएको वा वादी प्रतिवादीबीचको विवादको विषय भएको यकिन वतन वा ठाउँ वा जमिनको भू-भागमा गई गरिने मुचुल्का। जमिनमै गएर गरिने मुचुल्का।

कुनै पनि विषयका बारेमा स्पष्ट पार्नका लागि सरोकारवाला व्यक्ति वा निकायको रोहवरमा तथ्य प्रमाणित गर्ने कार्य नै सर्जमिन मुचुल्का हो।

अदालती कामकारबाही, मालपोत कार्यालय, नापी कार्यालय, वन कार्यालय, स्थानीय तहमा यो बढी प्रयोग गरिन्छ। मुलुकी देवानी कार्यविधि संहिता, २०७४ को दफा १७७ ले व्यवस्था गरेको रित पुऱ्याउनु पर्छ।

९.३ सर्जमिन मुचुल्काका उद्देश्य के के हुन् ?

क. सत्य तथ्य पत्ता लगाउन सहयोग गर्नु।

ख. सही निर्णय गरी न्याय सम्पादन गर्नु।

ग. पारदर्शी कार्यशैली अवलम्बन गर्नु।

घ. भविष्यमा प्रमाणका रूपमा कार्य गर्नु।

९.४ सर्जमिन मुचुल्का तयार पार्दा सामावेश गर्ने तथा ध्यान दिनुपर्ने विषयहरू के के छन् ?

क. अड्डा अदालतको निर्णय/आदेशको बेहोरा।

ख. मुचुल्कामा बस्ने मानिसले भनेको, देखेको वा व्यक्त गरेको बेहोरा।

ग. रोहवरमा बस्ने मानिस।

घ. मुचुल्कामा बेहोरा लेखाउने मानिसको नाम, थर, ठेगाना, उमेर, घटना भएको देखिएको स्थान र घटना भएको स्थानबीचको दूरी।

ङ. मुचुल्का तयार गर्न खटिएको र तयार गर्ने कर्मचारीको नाम, थर, ठेगाना, पद।

च. मुचुल्का तयार भएको मिति र समय।

९.५ सर्जमिन मुचुल्कामा बस्ने मानिसले ध्यान दिनुपर्ने विषय के कस्ता छन् ?

क. सत्य तथ्यको जानकारी।

ख. न्याय निरूपण तथा प्रमाणका रूपमा रहने हुनाले सहीछाप गर्नुपूर्व लेखेका विषय पढेर मात्र सहीछाप गर्ने।

ग. निवेदकको बेहोरा प्रस्टसँग बुझ्ने।

घ. चित्त नबुझेमा मुचुल्कामा सहीछाप नगर्ने।

ङ. झुटो ठहरिएमा कारबाही हुने हुनाले सही विवरण मात्र जानकारी गराउने।

१०. निष्कर्ष

नेपालमा स्थानीय तहको भूमिसम्बन्धी कार्य नेपालको संविधान, स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ र विभिन्न कानुनमा विस्तृत रूपमा उल्लेख गरिएका छन्। यसमा भूमि व्यवस्थापन, भू-उपयोग वर्गीकरण, सुकुमवासी व्यवस्थापन, भूमि विवाद समाधान, जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा वितरण जस्ता महत्वपूर्ण कार्य समावेश छन्। यी कार्यले स्थानीय तहलाई जनताको नजिकको सरकार अनुभूत गर्न थप जिम्मेवार बनाउँछ तथा भूमिसम्बन्धी विवाद समाधान गर्नमा महत्वपूर्ण भूमिका खेल्दछन् तर यी कार्यको प्रभावकारी कार्यान्वयनका लागि कानुनी सुधार र प्रशासनिक सुधार आवश्यक देखिन्छ। स्थानीय तहको भूमिका नेपालको संविधानको मर्म अनुसार विस्तारित गर्न आवश्यक छ। जसद्वारा भूमि प्रशासनमा, व्यवस्थापनमा भूमि सुशासन र विकासको गति बढाउन सकिन्छ।

११. सन्दर्भ सामग्री

क. नेपालको संविधान २०७२

ख. नेपाल सरकारको कार्य विस्तृतीकरण प्रतिवेदन

ग. स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४

घ. स्थानीय तहमा सेवा प्रवाहसम्बन्धी व्यवस्था, २०७४

ङ. भू-शासनको स्थानीयकरण

च. कानुन आयोगबाट प्रकाशित विभिन्न ऐन, नियम, निर्देशिका तथा कार्यविधि

पाठ ९

भूमिमा महिलाको अधिकार र स्वामित्व

-पायल श्रेष्ठ

१. महिलाको हक भनेको के हो ?

महिलाको हक भनेको परिवार, समाज, शिक्षा, रोजगारी, स्वास्थ्य तथा अन्य क्षेत्रमा महिलाले समान अधिकार, अवसर र स्वतन्त्रा पाउने सुनिश्चित हो । महिला अधिकारलाई सम्मान, आत्मनिर्भरता र सुरक्षित भविष्यको सुनिश्चितताका रूपमा समेत बुझ्न सकिन्छ। जहाँ हरेक नारीले खुला आकाशमा स्वतन्त्रतापूर्वक आफ्ना गतिविधि गर्न सक्छन्। अहिलेको समयमा शिक्षित महिला अगाडि बढिरहेका छन्, आवाज उठाइरहेका छन् अनि समाजमा आफ्नो स्थान स्थापित गरिरहेका छन्।

२. भूमिमा महिलाको हक भनेको के हो ?

भूमिमा महिलाको हक भनेको महिलालाई भूमि स्वामित्व, उपयोग, व्यवस्थापन तथा उत्तराधिकारसम्बन्धी समान कानुनी अधिकार प्रदान गर्नु हो । यस अधिकारले महिलालाई आर्थिक, सामाजिक, तथा पारिवारिक सशक्तीकरणको सुनिश्चित दिन्छ।

३. घर र जग्गामा महिलाको स्वामित्व :

विगत २० वर्षदेखिको तीन जनगणना (२०५८-२०७८) बाट सङ्कलित विवरण अनुसार घर र जमिनमा महिलाको पहुँच सूक्ष्म रूपले वृद्धि हुँदै गएको पाइएको छ। विसं २०५८ को जनगणनामा आफ्नो नाममा घर र जग्गा दुवैमाथि स्वामित्व भएका महिलाको सङ्ख्या ४.७ प्रतिशत मात्र भएकोमा यो सङ्ख्या २० वर्षको अविधमा बढेर जनगणना- २०७८ मा ११.८ प्रतिशत पुगेको छ।

विसं २०५८ देखि २०७८ सम्म परिवारमा महिलाको नाममा घर र जग्गाको स्वामित्व भएको परिवारको विवरण तल तालिकामा देखाइएको छ :

परिवारमा महिलाको नाममा घर र जग्गामाथि स्वामित्व स्थिति	जनगणना वर्ष		
	२०५८	२०६८	२०७८
घर मात्र भएको	०.९%	-	२.३%
जग्गा मात्र भएको	६.२%	९.००%	९.७%
घर र जग्गा दुवै भएको	४.७%	१०.७१%	११.८%
केही नभएको	८८.९%	७९.५%	७४.६%
भन्न नचाहेको	-	०.८%	१.६%
जम्मा परिवार	४१,४७,३७४	५४,२३,२९७	६६,६०,८४१

(**स्रोत : राष्ट्रिय जनगणना**, २०७८)

४. महिलाको स्वामित्व न्यून किन ?

घर र जग्गामा महिलाको स्वामित्व न्यून हुनुका कारण :

क. समाजमा छोरालाई अझै पनि सम्पत्तिको उत्तराधिकारी मानिन्छ । जसले महिलालाई सम्पत्तिमाथि स्वामित्वको अवसरबाट वञ्चित गर्छ र महिलालाई परिवारभित्र आर्थिक रूपमा निर्भर राख्नुपर्ने सोचाइले गर्दा उनीहरूलाई आर्थिक स्वतन्त्रता दिन हिचकिचाइन्छ।

ख. महिलाले सम्पत्ति सही तरिकाले व्यवस्थापन गर्न सक्दिनन् भन्ने धारणा समाजमा व्याप्त भएकाले पनि न्यून हुन गएको छ।

ग. महिलाको नाममा सम्पत्ति भएमा अन्य व्यक्तिले सो सम्पत्तिमा दाबी गर्न सक्ने वा सम्पत्ति गुम्न सक्ने डरले परिवारले महिलाको नाममा सम्पत्ति राख्न चाहँदैन।

घ. शिक्षा र ज्ञानको अभावका कारण धेरै महिलालाई कानुनी अधिकारबारे थाहा नहुँदा परिवारका पुरुष सदस्यले जानकारी दिएर सशक्त बनाउनुभन्दा महिलालाई अज्ञानतामा राख्ने प्रवृत्तिका कारणले पनि महिलाको स्वामित्व न्यून भएको हो।

ङ. ग्रामीण तथा दुर्गम भेगमा स्थानीय प्रशासनिक कार्यालय टाढा हुँदा र महिलामैत्री सेवा नहुँदा महिलाले कानुनी प्रक्रिया पूरा गर्न नसकेकाले सम्पत्तिमा महिलाको स्वामित्व न्यून भएको हो।

५. भूमि स्वामित्वमा महिलाको कानुनी हक :

पछिल्ला वर्षमा महिलाको हकहितसम्बन्धी विषयमा सरकारले उल्लेखनीय सुधार गरिरहेको छ। नेपालको संविधान, कानुनी व्यवस्था र अन्य सरकारी कार्यक्रममा महिलालाई प्राथमिकतामा राखेर उल्लेखनीय सुविधा प्रदान गरिरहेको देखिन्छ। लैङ्गिक भेदभावलाई अन्त्य गर्न, चेतना जगाउन नेपाल सरकार मात्र नभई अन्य गैरसरकारी तथा निजी निकाय पनि लागिरहेको पाइन्छ।

५.१ **संवैधानिक व्यवस्था :**

नेपालको संविधानको भाग ३ (मौलिक हक र कर्तव्य) को धारा १८ र धारा ३८ मा भूमिमा महिलाको स्वामित्वका बारेमा उल्लेख गरिएको छ।

क. धारा १८ समानताको हक :

- उपधारा (५) मा पैतृक सम्पत्तिमा लैङ्गिक भेदभावबिना सबै सन्तानको समान हक हुनेछ भन्ने कुरा उल्लेख गरिएको छ। यस उपधाराले प्रत्येक महिलालाई कुनै पनि लैङ्गिक भेदभाव नगरिकन पुरुषसरह पैतृक सम्पत्तिमा समान हक राख्छन् भनेको छ।

ख. धारा ३८ महिलाको हक :

- उपधारा (१) मा प्रत्येक महिलालाई लैङ्गिक भेदभावबिना समान वंशीय हक हुनेछ भन्ने कुरा उल्लेख गरिएको छ। संविधानले पैतृक सम्पत्तिको हकमा लैङ्गिक भेदभाव गर्न नपाइने, महिलाको पनि समान वंशीय हक लाग्ने अनि सम्पत्ति तथा पारिवारिक मामिलामा दम्पत्तिको समान हक रहने कुरा सुनिश्चित गरेको छ।
- उपधारा (६) मा सम्पत्ति तथा पारिवारिक मामिलामा दम्पत्तिको समान हक हुने बेहोरा उल्लेख छ। यसले दम्पत्ति (पति र पत्नी) बीच सम्पत्ति र पारिवारिक अधिकारमा पूर्ण समानता सुनिश्चित गर्ने कुरा जनाउँछ। यसको उद्देश्य महिलाको अधिकार संरक्षण गर्नु र पारिवारिक मामिलामा उनीहरूको समान भागिदारी सुनिश्चित गर्नु हो।

माथि उल्लेखित अधिकारले महिलालाई विगतमा भन्दा धेरै स्वतन्त्र, आत्मनिर्भर, सम्मानित र सुरक्षित महसुस गराएको छ। महिलालाई यस अधिकारले पारिवारिक सम्पत्ति, उत्तराधिकार तथा अन्य वंशीय अधिकारमा समान सहभागिता र पहुँचको सुनिश्चितता दिन्छ।

५.२ **मुलुकी देवानी संहिता, २०७४**

मुलुकी देवानी संहिता, २०७४ को परिच्छेद १० मा अंशबन्डासम्बन्धी व्यवस्था उल्लेख गरिएको छ। जसमा :

क. दफा २०५ मा सगोलको सम्पत्ति अंशबन्डा गर्ने प्रयोजनका लागि पति, पत्नी, बाबु, आमा, छोरा र छोरीलाई अंशियार (अर्थात् सम्पत्ति विभाजनका हकदार) मानिने व्यवस्था छ।

ख. एकल महिला (विधवा) ले जहिलेसुकै अंश लिन पाउने प्रावधान दफा २१४ मा राखिएको छ।

यसैगरी पतिका कारणबाट पतिपत्नीबीच सम्बन्धविच्छेद हुने अवस्थामा पत्नीले माग गरेमा सम्बन्धित अदालतले सम्बन्धविच्छेद गर्नुअघि पतिपत्नीबीच अंशबन्डा गर्न लगाउनुपर्ने प्रावधान दफा ९९ मा गरिएको छ।

५.३ **विभिन्न प्रदेशका आर्थिक ऐनहरू :**

भूमिमा महिलाको स्वामित्व बढाउन देहाय बमोजिमका सुविधा प्रदान गरिएका छन् :

क. महिलाको नाममा जग्गा दर्ता गर्दा रजिस्ट्रेसन दस्तुरमा २५% छुट गरिएको छ।

ख. एकल महिलाको नाममा जग्गा दर्ता गर्दा रजिस्ट्रेसन दस्तुरमा ३५% छुट गरिएको छ।

ग. महिला वा पुरुषको एकल नाममा दर्ता भएको घरजग्गा दुवै जनाको नाममा संयुक्त रूपमा दर्ता गरी संयुक्त स्वामित्व कायम गर्ने कार्यलाई प्रोत्साहित गर्न नेपाल सरकारले रजिस्ट्रेसन दस्तुर रु. पाँच सय मात्र कायम गरेको छ।

घ. गाउँपालिका क्षेत्रभित्रको जग्गामा महिलाको नाममा जग्गा दर्ता गर्दा रजिस्ट्रेसन दस्तुरमा ३५% छुट गरिएको छ।

५.४ राष्ट्रिय भूमि नीति, २०७५

राष्ट्रिय भूमि नीति, २०७५ मा महिलाको सहुलियतका लागि उल्लेखित नीतिहरू अवलम्बन गर्ने भनिएको छ :

क. महिलाको नाममा स्वामित्व हस्तान्तरण हुँदा रजिस्ट्रेसन शुल्कमा सहुलियत दिइने।

ख. घरजग्गाको स्वामित्व पतिपत्नीका नाममा संयुक्त रूपमा राख्न चाहनेलाई न्यूनतम शुल्कमा लिई संयुक्त पुर्जा बनाइदिने व्यवस्था गरिने।

ग. भूमिमा पहुँच बढाउन महिलालाई करमा सहुलियत दिन सकिने।

घ. महिलालाई कार्यालयको सेवा प्रवाहमा विशेष प्राथमिकता दिइने।

ङ. राज्यकातर्फबाट प्रदान गरिने जग्गा महिला वा महिला र पुरुषको संयुक्त नाममा दिइने।

६ नेपालमा भूमिमाथि महिलाको अधिकार बढाउन अन्तर्राष्ट्रिय व्यवस्था :

क. महिलाविरुद्ध सबै प्रकारका भेदभाव उन्मूलनसम्बन्धी महासन्धि (CEDAW) १९९१: यस महासन्धिले महिलाको सम्पत्तिमाथिको अधिकार सुनिश्चित गर्न महत्वपूर्ण भूमिका खेलेको छ। CEDAW अनुमोदनपछि नेपालले महिलाका अधिकारलाई संस्थागत गर्न कानुनी तथा नीतिगत सुधार गरेको छ।

ख. मानव बसोबाससम्बन्धी इस्तानबुल घोषणापत्र : यसको मुख्य उद्देश्य मानव बसोबासलाई अझै बढी सुरक्षित, दिगो र उत्पादक बनाउने तथा महिला, बालबालिका र युवाका विशेष आवश्यकतालाई ध्यानमा राखिने, दिगो मानव बसोबास विकाससम्बन्धी नीति, कार्यक्रम र योजनालाई लैङ्गिक समानताको अवधारणा अनुसार सञ्चालन गर्ने छ।

ग. नागरिक तथा राजनीतिक अधिकारसम्बन्धी अन्तर्राष्ट्रिय अभिसन्धि १९६६ : महिला र पुरुषबीच सबै किसिमका अधिकारमा समानता सुनिश्चित गर्नुपर्ने यस अभिसन्धिको धारणा हो।

घ. दिगो विकासका लक्ष्य (कार्यसूची २०३०) :

- No poverty
- Land Tenure security for women
- Gender equality

७ भूमिमा महिलाको न्यून स्वामित्वका असर :

क. भूमिमा महिलाको स्वामित्व नहुँदा वा न्यून हुँदा उनीहरू पुरुष सदस्यमा निर्भर हुन बाध्य हुन्छन्। जसले गर्दा महिलालाई आफ्नै व्यवसाय सुरु गर्न वा आत्मनिर्भर हुन गाह्रो हुन्छ।

ख. सम्पत्तिमा हक नभएकाले महिला कानुनी रूपमा कमजोर स्थितिमै रहन्छन् र पारिवारिक हिंसाका खिलाफ आफ्नो आवाज उठाउन सक्दैनन्।

ग. भूमिमा स्वामित्व नभएकाले कृषि तथा पारिवारिक निर्णयमा प्रभाव कम हुन्छ।

घ. भूमिमा स्वामित्व कम हुँदा समाजमा लैङ्गिक असमानता बढ्दै जान्छ र समाजमा महिलाको स्थिति कमजोर हुन्छ।

ङ. महिलाका नाममा जग्गा नभए उनीहरूले सरकारी राहत, पुनर्वास वा पुनर्निर्माणका अवसर गुमाउन सक्छन्।

८. भूमिमा महिलाको स्वामित्व बढाउन सुधारका उपाय :

क. भूमिमा महिलाको अधिकारसम्बन्धी जनचेतना अभिवृद्धि गर्नुपर्छ।

ख. संविधानमा उल्लेख भएबमोजिम भूमिमा समान वंशीय अधिकार सुनिश्चित गर्नुपर्छ र कानुनी व्यवस्था गरिनुका साथै यसको प्रभावकारी कार्यान्वयन आवश्यक छ।

ग. अशक्त तथा पीडित महिलालाई नि:शुल्क कानुनी सेवा प्रदान गरिनुपर्छ।

घ. महिलालाई शिक्षित बनाउनुका साथै भूमि अधिकारसम्बन्धी तालिमको व्यवस्था गर्नुपर्छ।

ङ. प्रत्येक स्थानीय तहमा महिला भूमि अधिकारकर्मी, मध्यस्थकर्ता वा स्वयंसेवक नियुक्त गरी महिलालाई भूमिसम्बन्धी आधारभूत सेवा नि:शुल्क तथा परामर्श उपलब्ध गराउने व्यवस्था गर्नुपर्छ।

च. सरकारी कार्यालयहरूमा महिलाको सहयोगका लागि कम्तीमा एक जना प्यारालिगल महिला सहयोगी राख्नुपर्छ।

छ. कार्यालयहरूमा महिलामैत्री पूर्वाधार विकास, महिलालाई सेवा प्रवाहमा विशेष प्राथमिकता र घरदैलोमा घुम्ती शिविरमार्फत सेवा प्रदान गर्नुपर्छ।

९. भूमिमा महिलाको स्वामित्वका फाइदा :

क. भूमि स्वामित्वले महिलालाई घरपरिवार र समाजमा सशक्त बनाउँछ।

ख. महिलाले वित्तीय स्रोतमा पहुँच पाउँछन्।

ग. घरेलु हिंसा घटाउन र आवाज उठाउन मद्दत पुग्छ।

घ. सामाजिक तथा आर्थिक सुधार र दिगो शान्ति निर्माणमा योगदान पुग्छ।

ङ. महिलालाई लैङ्गिक असमानता चिर्न र चुनौती दिन सशक्त बनाउँछ।

च. कृषिमा उत्पादकत्व बढाउँछ र राष्ट्रको आर्थिक विकासमा योगदान पुग्छ।

छ. घरपरिवारको समृद्धिमा सहयोग पुग्छ। पोषण र खाद्य सुरक्षामा सुधार आउँछ।

ज. महिलाको नागरिक तथा राजनीतिक अधिकारमा पहुँच सुनिश्चित गर्छ।

१०. संयुक्त पुर्जाको अवधारणा र यसको महत्व :

१०.१ संयुक्त पुर्जा

संयुक्त पुर्जा भनेको जग्गामा श्रीमान् र श्रीमतीको समान अधिकारसम्बन्धी विवरणसहित मालपोत कार्यालयबाट दिइएको श्रीमान् श्रीमती दुवैको नाम र फोटो भएको जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा हो । विशेषगरी महिला अधिकार सुनिश्चित गर्न तथा परिवारमा समतामूलक सम्पत्ति वितरण गर्न संयुक्त पुर्जाको अवधारणा महत्वपूर्ण मानिन्छ।

स्रोत: https://www.himalkhabar.com/news/111885

१०.२ संयुक्त जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा किन ?

संयुक्त पुर्जाका विशेषता बुँदागत रूपमा देहायबमोजिम लेखिएको छ :

क. संयुक्त पुर्जाले महिलाको व्यक्तिगत क्षमता बढाएर आत्मनिर्भर बन्न मद्दत गर्छ।

ख. पतिपत्नी वा अन्य सदस्यले संयुक्त रूपमा जग्गा दर्ता गर्ने भएकाले स्वामित्वमा समानता कायम हुन्छ।

ग. संयुक्त पुर्जामा रहेको सम्पत्ति कुनै एक व्यक्तिले एकल निर्णयमा बेच्न सक्दैन । यदि श्रीमान् वा श्रीमतीमध्ये एक जनाको निधन भए पनि नामसारी गर्नुपर्ने झन्झट हुँदैन।

घ. महिलाको नाममा पनि जग्गा हुने भएकाले महिला स्वतन्त्र र वित्तीय कारोबारमा सहभागी हुन सक्छन्।

ङ संयुक्त पुर्जाले पारिवारिक विवाद र झैंझगडा कम गर्न मद्दत गर्छ।

च. संयुक्त पुर्जाले लैङ्गिक असमानता घटाउने र आर्थिक विकासमा पनि योगदान पुऱ्याउने गर्दछ।

छ. महिलालाई आफैं कृषि उत्पादन गर्नका साथै वित्तीय कारोबार गर्न मद्दत पुग्छ।

१०.३ संयुक्त पुर्जा प्राप्त गर्दा चाहिने कागजात :

संयुक्त जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा जारी गर्नेसम्बन्धी प्रक्रिया (विधि), २०७४ अनुसार संयुक्त पुर्जा लिन चाहने पति र पत्नीले संयुक्त पुर्जा पाऊँ भनी अनुसूची १ बमोजिमको ढाँचामा सगोलनामाको लिखतसहित अनुसूची २ बमोजिमको ढाँचामा सम्बन्धित कार्यालयमा आर्थिक ऐनले तोकेबमोजिमको टिकट टाँसी निवेदन दिनुपर्छ।

यसैगरी निवेदनको साथमा देहाय अनुसारका कागजात संलग्न गर्नुपर्छ :

क. सगोलनामाको लिखत।

ख. पतिपत्नी दुवैको नागरिकताको प्रतिलिपि।

ग. पति वा पत्नीका नाममा रहेको जग्गाको सक्कल प्रमाणपुर्जा।

घ. चालु आर्थिक वर्षको मालपोत र घरजग्गा कर तिरेको रसिदको प्रतिलिपि।

ङ. विवाह दर्ता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि वा नाता प्रमाणित प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि।

च. सगोलनामा प्राप्त गर्ने पति वा पत्नी वा दुवैको हालसालै खिचेको फोटो।

माथि उल्लेखित कागजात मालपोत कार्यालयमा पेस गरेपछि कार्यालयले आवश्यकता अनुसार छानबिन गरी सबै नियमानुसार भएमा संयुक्त पुर्जा प्राप्त गर्न सकिन्छ।

११. निष्कर्ष :

भूमिमा महिला स्वामित्वले महिलालाई आर्थिक र सामाजिक रूपमा आत्मनिर्भर, स्वतन्त्र र सुरक्षित गराउँछ। पछिल्ला वर्षमा महिलाको हकहितमा सरकारले उल्लेखनीय कार्य गरिरहेको छ। नेपाल सरकारले विभिन्न नीति, नियम तथा विभिन्न कार्यक्रम गरेर महिला अधिकार र उनीहरूको भूमिमा स्वामित्व बढाउन धेरै काम गरेको देखिन्छ। यी सुधारका कारण हाम्रो समाजमा महिलाको दर्जा पुरुषसरह भएको र महिलाले पनि आफ्नो छुट्टै पहिचान बनाइरहेका छन्।

१२. सन्दर्भ सामग्रीहरू :

क. नेपालको संविधान २०७२

ख. मुलुकी देवानी संहिता, २०७४

ग. राष्ट्रिय भूमि नीति, २०७५

घ. प्रदेश आर्थिक ऐन, २०८१

ङ. संयुक्त जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा जारी गर्नेसम्बन्धी प्रक्रिया (विधि), २०७४

च. National Population and Housing Census, २०२१

छ. जनकराज जोशीको प्रस्तुतीकरण : भूमिसम्बन्धी विद्यमान नीति तथा कानुनमा लैङ्गिक समावेशिता

अनुसूची–१

मिति २०७० / / मा गरेको
सहाप्राप्त

लिने		दिने	
दायाँ	बायाँ	दायाँ	बायाँ

सनाखत साक्षीहरु

१) ....

२) ....

हामा पती पत्नी बिचको मर्मोलनामा लिखत पढीवाँची त्यसको मतलब र परिणाम दुवै जनीलाई सुनाउँदा मन्जोलनामा गराउन मन्जुरी गरी दस्तखत समेत गरेको हुँदा लिखत पास भएको ।

कार्यालय प्रमुख :

तहरीर :

फाँटवाला :

मिति :

विषय : जग्गा मन्जोलनामा

लिखितम मन्जोलनामा गर्नेदिने ______________ को नाति/ नातिनी बुहारी ______________ को छोरा/बुहारी जिल्ला ____________ गाविस वडा नं ___ बस्ने वर्ष ___ को ______________ आगे मन्जोलनामा गराई लिने ______________ को छोरा/बुहारी ______________ को पति/पत्नी ____________ जिल्ला ____________ गाविस वडा नं ___ बस्ने वर्ष ___ को/की ______________ हामी दुवै पतिपत्नि तपशिलमा उल्लेखित कित्ता जग्गा मूल्य रु. ______________ अक्षरेपी ______________ रुपैयाँ बराबरको जग्गा संयुक्त हकभोग हुने गरी लिनदिन मन्जुरी भएको हुँदा ____________ जिल्ला ____________ मा बसी यो मन्जोलनामाको कागज लेखी लेखाई राजीखुशीका साथ मन्जोलनामा गरी मालपोत कार्यालय ______________ बाट रजिष्ट्रेशन पास गरायौं । साक्षी किनाराका सदर छन् ।

तपशिल :

हाम्रो मन्जोलनामा हुने जग्गाको विवरण :

जिल्ला	गाविस	वडा नं	सिट नं	कि.नं.	किसिम	क्षेत्रफल(व.मि.)	कैफियत

नाम   ना.प्र.नं.   जारीमिति   जिल्ला

१.पतिको ______

२.पत्नी श्रीमती ______

संलग्न प्रमाण

(१) सक्कल जग्गा ध. पुर्जा-१ (२) साल ०७० /७१ को तिरो रसिद-१ (३) नाता प्रमाणित प्र.प. थान-१ (४) नागरिकता प्रतिलिपि थान-२

इति सम्वत् २०७ साल ____________ महिना ________ गते रोज ______ शुभम् ।

Approved from Minister level in 2074/01/25

अनुसूची-२

श्री मालपोत अधिकृत,
मालपोत कार्यालय, ____________

विषय : **मनोनयनमा लिखत पारित गरी पाऊँ ।**

महोदय,

हामी निवेदक पति पत्नीले यसै निवेदन साथ प्रस्तुत मनोनयनमाको लिखत कानून बमोजिम पारित गरिपाऊँ भनी पेश गरेका छौं । व्यहोरा साँचो हो । झुठ ठहरे कानून बमोजिम सहुँला बुझाउँला ।

जग्गाको विवरण

जिल्ला	गाविस/न.पा.	वडा नं.	सिट नं.	कित्ता नं.	क्षेत्रफल (वर्ग मि.)	कैफियत

निवेदकहरु

दस्तखत		दिनेको नाम, थर, वतन	दस्तखत		लिनेको नाम, थर, वतन
दायाँ	बायाँ		दायाँ	बायाँ	
		नाम, थर : उमेर : वतन : बाबु/पति : बाजे/ससुरा			नाम, थर : उमेर : वतन : बाबु/पति : बाजे/ससुरा
साक्षी			साक्षी		

संलग्न कागजातहरु :

(१) मनोनयनामा लिखत प्रति-२
(२) सक्कल जग्गा धनी प्रमाण पुर्जा-१
(३) साल ________ को तिरो रसिद-१
(४) दिनेको नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि थान- १
(५) लिनेको [illegible] नागरिकताको प्रमाण पत्रको प्रतिलिपि थान-१
(६) नाताप्रमाणित प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि –१

यो निवेदन म आफैले लेखेको हुँ । निवेदकले भनेबमोजिम लेखेको हुँ । भनिसही गर्ने ____________

इति सम्वत् २०... साल ____________ महिना ________ गते रोज ______ शुभम् ।

Approved from Minister level in 2014/01/25

पाठ १०

जग्गा नापजाँचसम्बन्धी सामान्य जानकारी

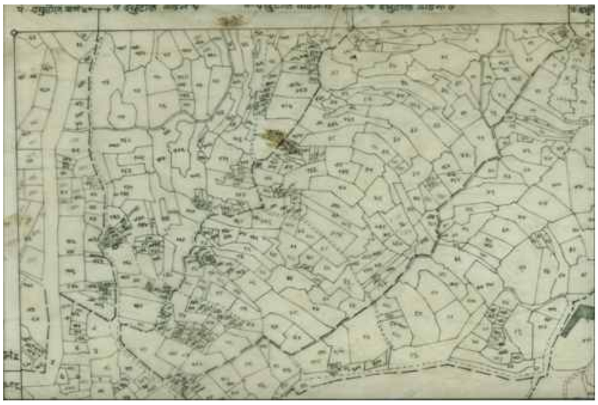
-उमङ्गराज डोटेल

१. नापजाँच भन्नाले के बुझिन्छ ?

सामान्यतया नापजाँच भन्नाले पृथ्वीको सतहमा वा सतहभन्दामाथि वा सतहभन्दामुनिका वस्तुको नापजाँच गरी ती वस्तुका बारेमा विस्तृत सूचना र जानकारी सङ्कलन गर्ने कार्यलाई बुझाउँछ तर कित्तानापीको सन्दर्भमा भने नापजाँच भन्नाले जग्गाको प्रत्येक कित्ताको नापी गरी नक्सा तयार गर्ने, क्षेत्रफल यकिन गर्ने, किसिम वर्गीकरण गर्ने, जग्गावाला र मोहीको तथ्याङ्क सङ्कलन गर्ने, नक्सा वा स्रेस्ताका आधारमा क्षेत्रीय किताबमा जग्गा दर्ता गर्ने कार्यलाई जनाउँछ।

२. नक्सा भनेको के हो ?

जमिनको कुनै निश्चित भू-भागलाई निश्चित माननाप (Scale) मा उतारिएको मानचित्रलाई नक्सा भनिन्छ। नक्साले नापनक्सा गरिएको क्षेत्रका सूचनालाई प्रयोगकर्तासम्म पुऱ्याउने काम गर्दछ।



कित्तानापी नक्शा

स्थलरुप नक्शा

नक्सामा जमिनका विभिन्न विवरणलाई सङ्केत चिह्नद्वारा प्रस्तुत गरिएको हुन्छ।

३. नक्साका प्रकार के कस्ता छन् ?

नक्सा उद्देश्य अनुसार धेरै प्रकारका छन्। ती हुन् :

- कित्तानापी नक्सा : जमिनमा व्यक्तिको हकभोग अनुसारको नापनक्सा गरी नक्सा तयार पार्ने कार्यलाई कित्तानापी नक्सा भनिन्छ। कित्तानापी नक्साको मुख्य विशेषता जग्गाधनी मोही, चौहदी, किसिम, विरह, क्षेत्रफल आदि हुन्।
- स्थलरूप नक्सा : प्राकृतिक तथा मानवनिर्मित वस्तुलाई निश्चित माननापमा नापनक्सा गरी तयार गरिएको नक्सालाई स्थलरूप नक्सा भनिन्छ। यसका मुख्य विशेषता जमिनको उचाइ, भौगोलिक स्थितिको चित्रण आदि हुन्।
- भू-उपयोग नक्सा : भूमिको क्षमता, उपयोग, माटोको क्षमता आदिका आधारमा भूमिलाई वर्गीकरण गरी तयार पारिएको नक्सालाई भू-उपयोग नक्सा भनिन्छ।

४. कित्तानापी भनेको के हो ?

भूमि लगतका निम्ति नक्सा तयार पार्ने प्रक्रिया अर्थात् चारैतिर साँधले घेरिएको र प्रत्येक स्थानमा हकभोग तथा किसिममा समानता भएको जमिनका टुक्रालाई सर्वेक्षण गरी निश्चित माननापमा नक्सा तयार पार्ने विधिलाई कित्तानापी भनिन्छ।

५. कित्ता भनेको हो ?

कित्ता भन्नाले चारैतिर साँधले घेरिएको र प्रत्येक स्थानमा हकभोग र किसिममा समानता भएको जमिनको टुक्रा सम्झनु पर्छ।

५.१ जग्गावाला भनेको के हो ?

जग्गावाला भन्नाले नेपालको प्रचलित कानुनबमोजिम जग्गामा जग्गाधनी हक हुने व्यक्ति सम्झनु पर्छ।

५.२ मोही भनेको के हो ?

मोही भनेको जग्गाधनीको जग्गामा आफ्नो वा परिवारको श्रमले जोतभोग गरी कमाउने व्यक्तिलाई बुझिन्छ।

६. नक्साको माननाप (स्केल) भनेको के हो ?

नक्सामा कुनै दुई विन्दुको दूरी र जमिनमा सोही दुई विन्दुबीचको दूरीको अनुपातलाई माननाप (स्केल) भनिन्छ।

माननाप = (नक्सामा कुनै दुई विन्दुबीचको दूरी)/(जमिनमा सोही दुई विन्दुबीचको दूरी)।

उदाहरण : १:२५०० माननाप भनेको नक्सामा १ एकाइले जमिनमा २५०० एकाइलाई जनाउँछ। (नक्सामा १ सेमी भए जमिनमा २५०० सेमी अर्थात् २५ मिटर हुन्छ।)

७. साबिक नापजाँच कस्तो थियो ?

जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ लागू भएपश्चात् व्यवस्थित रूपमा कित्ता नापी गर्ने कार्य सुरु भएको पाइन्छ। तत्कालीन अवस्थामा जग्गा र जग्गाधनीको व्यवस्थित अभिलेख राख्ने, भूमि सुधार कार्यक्रमलाई सघाउ पुऱ्याउने, जग्गा उपभोग गर्दै आएका व्यक्तिको नाममा जग्गा दर्ता गरी राजस्व र कर सङ्कलन गर्ने उद्देश्यले कित्ता नापी कार्य सुरु गरिएको थियो। सामान्य रूपमा तालिम प्राप्त जनशक्तिको सहयोगमा तत्कालीन अवस्थामा उपलब्ध यन्त्र, उपकरण तथा स्रोतसाधन आदिका आधारमा नापनक्साको काम भएको देखिन्छ। सुरुमा चेन सर्भे (जन्जिर नापी) बाट सुरु गरी प्रविधिको विकाससँगै टेप वा फित्ता, प्लेन टेबल, एलिडेडबाट नापजाँच गरी तत्कालीन ७५ जिल्लामध्ये ३८ जिल्लामा फ्रिसिटमा नापजाँच भएको तथा ३७ जिल्लामा ट्रिगसिटमा नापजाँच भएको थियो।

८. साबिक नापजाँचको सबल र दुर्बल पक्षहरू के कस्ता थिए ?

साबिकको नापजाँचका सबल पक्षहरू :

- देशव्यापी रूपमा व्यवस्थित नापनक्साको सुरुवात।
- केही छिटपुटबाहेक सम्पूर्ण आबादी क्षेत्रको नापनक्सा सम्पन्न।
- जग्गा नापनक्सादेखि दर्तासम्मको कानुनी व्याख्या भएको र अभिलेख तयार भएको।

साबिकको नापजाँचका दुर्बल पक्षहरू :

- अधिकांश स्थानमा फ्रिसिटमा नाप नक्साङ्कन भएको।
- कतिपय स्थानमा नापनक्सा हुन छुटेको, ब्लकमा नापजाँच भएको।
- एकरूपता र शुद्धताको कमी।

९. हालको नापजाँच कस्तो छ ?

लामो समयको अन्तरालमा जमिनमा आउने परिवर्तन (सडक, नहर, कुलो, जलविद्युत् आयोजना, विभिन्न विकास आयोजनाको निर्माण आदि) ले स्वामित्वमा परिवर्तन, जग्गाको खण्डीकरण, भौगोलिक बनावटमा परिवर्तन, बारम्बार नक्सा र स्रेस्ता प्रयोग भइरहँदा सोमा हुने क्षति आदि कारणले साधारणतया करिब २०-२५ वर्षमा ठूलो माननापमा पुनः नापनक्सा गर्दै जानुपर्ने नितान्त आवश्यक हुन्छ। सोही आवश्यकतालाई मध्यनजर गरी हाल आधुनिक प्रविधि तथा जनशक्ति प्रयोगबाट सरकारले निर्धारण गरेका क्षेत्रमा पुनः नापजाँच कार्यमार्फत कित्ता नापी नक्सा तयार भइरहेको छ।

१०. हाल नापजाँचको सबल र दुर्बल पक्षहरू के कस्ता छन् ?

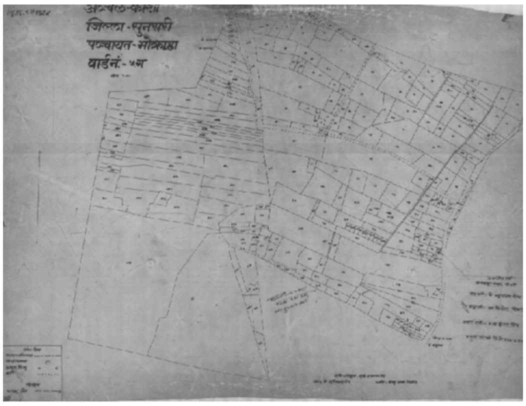
- हालको नापजाँचका सबल पक्षहरू :
- नापनक्सामा आधुनिक प्रविधिको प्रयोग।
- नियन्त्रण विन्दुमा आधारित नापनक्सा।
- शुद्धता।
- भू-सूचना प्रणालीको विकास।
- समय र लागत बचत।

हालको नापजाँचका दुर्बल पक्षहरू :

- कार्य प्रगति अत्यन्तै ढिलो।
- पुरानै कानुन र प्रक्रियामा आधारित।
- जनसहभागितामा कमी।
- नीतिगत र कानुनी अस्पष्टताका कारण हाल साबिक लगायत थप जटिलता सिर्जना।
- शुद्धता वृद्धिका लागि नवीनतम प्रविधि प्रयोगको कमी।

११. फ्रिसिट नक्सा भनेको के हो ?

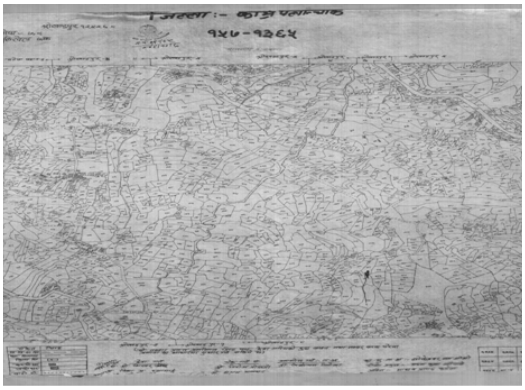
कुनै निश्चित क्षेत्रमा राष्ट्रिय नियन्त्रण विन्दु सञ्जाल प्रयोग नगरिकन स्थानीय नियन्त्रण विन्दुको सञ्जालबाट तयार गरिएको कित्तानापी नक्सालाई फ्रिसिट नक्सा भनिन्छ। यस्ता नक्साको सिट नम्बर दिँदा गाविस/नपाको नाम, वडा नं. र एउटै वडामा एकभन्दा बढी सिट भएमा वडा नं. को पछाडि क, ख, ग लेखी जनाइन्छ। उदाहरणका लागि नक्सा सिट नं. स्वयम्भू २ क।



फ्रिसिट नक्साको उदाहरण

१२. ट्रिगसिट नक्सा भनेको के हो ?

ट्रिगसिट नक्सा भनेको राष्ट्रिय विन्दु सञ्जाल प्रयोग गरेर तयार गरिएको कित्ता नापी नक्सालाई भनिन्छ। यस्ता नक्साको सिट नं. नक्साको माननाप अनुसार फरक र अङ्कमा हुने गर्छ। उदाहरणका लागि १०२-१२२४-०४।



ट्रिगसिट नक्साको उदाहरण

१३. हामीसँग आफ्नो जग्गाको कित्तानापी नक्सा किन हुनु पर्छ ?

कित्तानापी नक्साले जमिनमा कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले गरेको भोगचलन, जग्गाको किसिम र क्षेत्रफलको जानकारी दिने हुँदा कोही जग्गाधनीले भोगचलन गरेको क्षेत्रमा विवाद उत्पन्न भएको अवस्थामा कित्तानापी नक्साका सहायताले निजको आधिकारिक क्षेत्रको पहिचान गर्न सकिन्छ। यस कार्यका लागि नक्साको माननाप, शुद्धता आदिसमेतलाई ध्यानमा राखी कार्य गर्नु पर्दछ। साथै कित्तानापी नक्साले जमिनको वितरण, जनताको जमिनसँगको सम्बन्ध आदिको व्याख्या गर्न पर्याप्त सूचना दिन्छ।

१४. कुनै नापजाँच गर्ने निकाय हामीकहाँ नापजाँच गर्न आउँदा के गर्नुपर्छ ?

कुनै निकाय हामीकहाँ नापजाँच गर्न आउँदा नापजाँचको उद्देश्यका बारेमा प्रस्ट हुनुपर्छ। नापजाँच कार्यका लागि तोकिएको समयमा आफू वा आफ्नो प्रतिनिधि जग्गामा उपस्थित भई जग्गाको सिमाना देखाई नापजाँच कार्यमा सहयोग गर्नुपर्छ। कित्तानापी प्रयोजनका लागि गरिने नापजाँचमा स्थानीय जनताको सहभागिता, सिमानाको स्पष्ट यकिन, प्रविधिको प्रयोग, नक्साको शुद्धता, सरकारी सार्वजनिक जग्गाको पहिचान आदि विषयको जानकारी राख्नु पर्दछ।

१५. जमिनमा आफ्नो कित्ता कसरी पहिचान गर्ने ?

- आफ्नो जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा हेर्ने। त्यसमा आफ्नो जग्गाको कित्ता नं. कति हो थाहा पाउने।
- नक्सा हेरेर उक्त कित्ता नं. कहाँ छ पहिचान गर्ने।
- फिल्डमा सोही स्वरूप भएको क्षेत्रमा जाने।
- फिल्डमा पहिचान गर्न लागिएको कित्ता नक्सामा चिह्न लगाउने।
- नक्सालाई उत्तरतर्फ फर्काएर राख्ने। (नक्सामा उत्तर रेखा नभएमा नक्साको शीर्षक लेखिएको तर्फलाई उत्तर मान्ने।)
- कित्ता नापीको नक्सामा सबभन्दा पहिले स्केल हेर्ने।

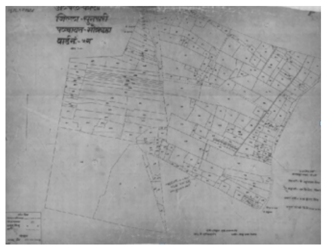
- नक्सा र जमिनको कित्ताको आकार, लम्बाइ, चौडाइ भिडाई परीक्षण गर्ने।
- पहिचान गर्नुपर्ने कित्ताको आसपासमा रहेका सडक, नदी (खोला), घर, गोरेटो बाटो आदि पहिचान गर्ने।
- सडक, नदी, घर, गोरेटो आदिका आधारमा कित्ताको आकार हेरेर पहिचान गर्ने।

माथि उल्लेख भएको आधारमा पहिचान गर्न नसकिएमा साधारण स्केल प्रयोग गरी सडक वा घर वा नदीबाट पहिचान गर्नुपर्ने कित्तासम्मको दूरी नक्सामा नाप्ने र त्यसलाई जमिनको दूरीमा परिवर्तन गरी जमिनमा टेपले नाप्ने।

- एउटै रेखाले विभिन्न सिमाना बुझाएको अवस्थामा प्राथमिकताका आधारमा सङ्केत प्रयोग गरिन्छ। सो कुरालाई ध्यानमा राख्नुपर्छ। जस्तै कित्ता सिमाना, सडक-गोरेटो र वडा सिमाना एउटै रेखा भएकोमा सो लाइनलाई वडा सिमानाले जनाइन्छ।
- कित्ताको आकारका आधारमा पहिचान भइसकेपछि साधारण स्केल प्रयोग गरी कुनै भुजा नक्सामा नापेर सोको जमिनमा दूरी निकालेर नापेपछि मात्र पक्का गर्न सकिन्छ।
- उक्त कित्ताको चौहदीमा भएका कित्ताको आकार पनि जमिनमा मिल्छ, मिल्दैन सोसमेत हेर्नुपर्छ।
- एउटै नक्सामा विभिन्न गाविस र वडा हुन सक्छन्। त्यसैले कित्ता पहिचानका क्रममा पुर्जामा उल्लेख भएको वडा नं. र कित्ता नम्बर यकिन गर्ने।
- फाइल र पार्सल नक्सा मात्र हेर्दा जमिनमा कित्ता पत्ता लगाउन सकिँदैन। किनकि त्यसमा कित्ताबाहेकको अन्य आधार हुँदैनन्। त्यसैले ती नक्साको मूल नक्सामा रहेको साबिक कित्ता पत्ता लगाएर मात्र फाइल वा पार्सल नक्साको कित्ता पहिचान गर्ने।
- फाइल नक्सा, पार्सल नक्सामा भएको कित्ता र मूल नक्सामा भएको कित्ताको आकार मिल्नु पर्छ। मिलेको छ कि छैन राम्ररी हेर्ने। यदि मिलेको छैन भने साबिकमा छानेको कित्ता नमिलेको हुनसक्छ।

१६. नेपालमा प्रचलित विभिन्न प्रकारका कित्तानापी नक्सा के के हुन् ?

क. मूल नक्सा :



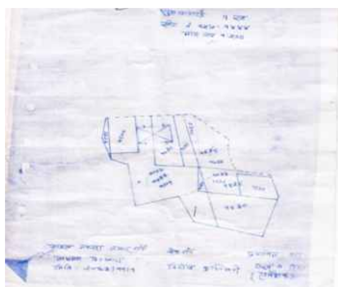
मूल नक्सा भनेको सुरुमा तयार भएको नक्सा हो। यसको मूलप्रति (हार्डकपी) नापी कार्यालयमा सुरक्षित राखिएको हुन्छ। साबिकमा ब्लुप्रिन्ट (एमोनिया प्रिन्ट) मार्फत सेवा प्रवाह गरिन्थ्यो भने हाल यसलाई डिजिटाइज गरी कम्प्युटरबाट सेवा प्रवाहमा ल्याइएको छ।

ख. ट्रेस नक्सा :

ट्रेस नक्सा भनेको बैङ्किङ, स्थानीय तह आदिको प्रयोजनका लागि कुनै पनि कित्ताको नक्सा ट्रेस गरेर निकालिएको प्रतिलाई बुझिन्छ।

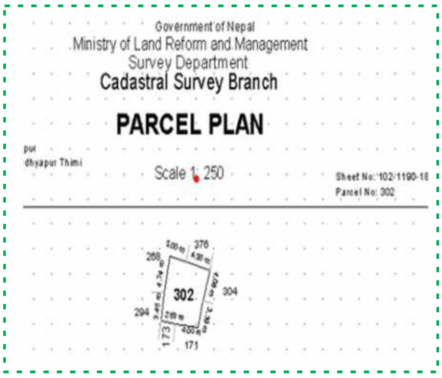
ग. फाइल नक्सा :

कुनै पनि कित्ताको कित्ताकाँट गर्दा सो कित्ताको कित्ता नं. उल्लेख गर्न सकिने अवस्था नभएमा सो कित्ताको नक्सालाई ठूलो र उपयुक्त मानमापमा तयार गरिन्छ। यसरी बनेको कित्ताको नक्सालाई फाइल नक्सा भनिन्छ।



घ. कित्ता नक्सा (पार्सल प्लान) :

कुनै पनि कित्ताका भुजाको दूरी (लम्बाइ, चौडाइ) अङ्कित गरेर निकालिएको नक्सालाई कित्ता नक्सा भनिन्छ । मूल नक्साको माननापमा नै कित्ता नक्सा बनाइन्छ ।



ङ. कम्प्युटर प्रिन्ट नक्सा :

नापी कार्यालयमा भएका हार्डकपी नक्सालाई स्क्यान गरी, डिजिटाइज गरी कम्प्युटरबाट डिजिटल सेवा प्रवाह गर्न बनाइएको नक्सालाई कम्प्युटर प्रिन्ट नक्सा भनिन्छ ।

१७. जग्गाको नापजाँच गर्न के कस्ता क्षेत्रफल एकाइ प्रयोग हुन्छ ?

तराई क्षेत्रमा प्रचलित क्षेत्रफलका एकाइ बिघा, कट्ठा, धुर, कनुवा छन् भने पहाडी र हिमाली क्षेत्रमा रोपनी, आना, पैसा र दाम प्रचलित छन् ।

तराईमा प्रचलित क्षेत्रफलको रूपान्तरण :

एकाइ		वर्गमिटर	वर्गमिटर
१ धुर		१६.९३ वर्गमिटर	१८२.२५ वर्गफिट
१ कट्ठा	२० धुर	३३८.६२ वर्गमिटर	३,६४५ वर्गफिट
ब१ बिघा	२० कट्ठा	६७७२.४१ वर्गमिटर	७२,९०० वर्गफिट

पहाडी तथा हिमाली क्षेत्रमा प्रचलित क्षेत्रफलको रूपान्तरण :

एकाइ		वर्गमिटर	वर्गमिटर
१ धुर		१६.९३ वर्गमिटर	१८२.२५ वर्गफिट
१ कट्ठा	२० धुर	३३८.६२ वर्गमिटर	३,६४५ वर्गफिट
ब१ बिघा	२० कट्ठा	६७७२.४१ वर्गमिटर	७२,९०० वर्गफिट

१८. नक्सामा छुटफरक भनेको के हो ?

नक्साको माननाप अनुसार नक्सामा कोरिएको एक विन्दुले जमिनमा ल्याउन सक्ने फरकलाई छुटफरक भनिन्छ । एक विन्दुले नक्सामा १/४ मिमी प्रतिनिधित्व गरेको बुझिन्छ भने कुनै एक स्केल (मानौँ २५००) को नक्सामा कुनै एक विन्दुले गर्दाको छुटफरक २५००/४ = ६२५ मिमी = ६२.५ सेमी हुन्छ। यसरी नक्साको माननाप अनुसार हुने छुटफरक निम्न लिखित हुन्छन् :

१:५०० मा ± १२.५ सेमी   १:१२०० मा ± ३० सेमी

१:१२५० मा ± ३१.२५ सेमी   १:२४०० मा ± ६० सेमी

१:२५०० मा ± ६२.५ सेमी   १:४८०० मा ± १.२ मी

१९. क्षेत्रफल गणना (टायल चेक) गर्दा दिइने छुटफरक के कति छन् ?

क्षेत्रफलमा दिइने छुटफरक

माननाप	१:५०० १:६००	१:१२५० १:१२००	१:२५०० १:२४००
क्षेत्रफल वर्ग मिटर	छुटफरक वर्ग मिटरमा	छुटफरक वर्ग मिटरमा	छुटफरक वर्ग मिटरमा
१७	१	२.५	५.५
३४	१.५	४	७.५
५१	२	४.५	९.५
६८	२	५	१०.५
८५	२.५	६	१२
१०२	२.५	६.५	१३
११९	२.५	७	१४
१३६	३	७.५	१५
१५३	३	८	१६
१७०	३	८	१७
१८७	३.५	८.५	१७.५
२०४	३.५	९	१८
२२१	३.५	९.५	१९
२३८	४	१०	१९.५
२५५	४	१०	२०
२७२	४	१०.५	२१
२८९	४	१०.५	२१.५
३०६	४.५	११	२२
३२३	४.५	११.५	२३
३४०	४.५	११.५	२३.५

अनुसूची -१५
(दफा ६० को उपदफा २ संग सम्बन्धित)
छुट फरक
पाना नं. : २
क्षेत्रफल संगणना गर्दा पहिलो अमीन र दोश्रो अमीनले निकालेको

क्षेत्रफलमा दिइने छुटफरक

माननाप	१:५०० १:६००	१:१२५० १:१२००	१:२५०० १:२४००
क्षेत्रफल वर्ग मिटर	छुटफरक वर्ग मिटरमा	छुटफरक वर्ग मिटरमा	छुटफरक वर्ग मिटरमा
३२	१.५	३.६.४	७.५
६४	२	५	१०
९६	२.५	६	१२.५
१२८	३	७	१४.५
१६०	३	८	१६.
१९२	३.५	९	१८
२२४	४	९.५	१९
२५६	४	१०	२०
२८८	४	११	२१.५
३२०	४.५	११	२३
३५२	५	१२	२४
३८४	५	१२.५	२५
४१६	५	१३	२६
४४८	५.५	१३.५	२७
४८०	५.५	१४	२८
५१२	६	१४	२९

जग्गा नापजाँच तथा नक्सा स्रेस्ता अद्यावधिकसम्बन्धी निर्देशिका, २०७३ को दफा ६० को उपदफा २ सँग सम्बन्धित क्षेत्रफल संगणना गर्दा दिइने छुटफरक निम्न अनुसार छन् :

२०. नापनक्सासँग सम्बन्धित कागजातहरू के के हुन् ?

क. जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा :

जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा जमिनमाथि स्वामित्वको प्रामाणिक दस्तावेज हो । पुर्जामा निम्नलिखित कुरा हुन्छन् : जग्गाधनी विवरण, साबिक कित्ता नं., हालको कित्ता नं., जग्गा ठेगाना, जग्गा विवरण, जग्गाधनीको हकहिस्सा, जग्गाको वर्ग, जग्गाको क्षेत्रफल आदि । जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा नापनक्सा भई सूचना जारी गरेपश्चात् सम्बन्धित नापी टोलीबाट र नापनक्सापश्चात् मालपोत कार्यालयलाई स्रेस्ता हस्तान्तरण पश्चात् सम्बन्धित मालपोत कार्यालयबाट प्राप्त गर्न सकिन्छ। पुर्जाले जग्गाको स्वामित्वको पूर्णता र सुरक्षा प्रदान गर्छ।

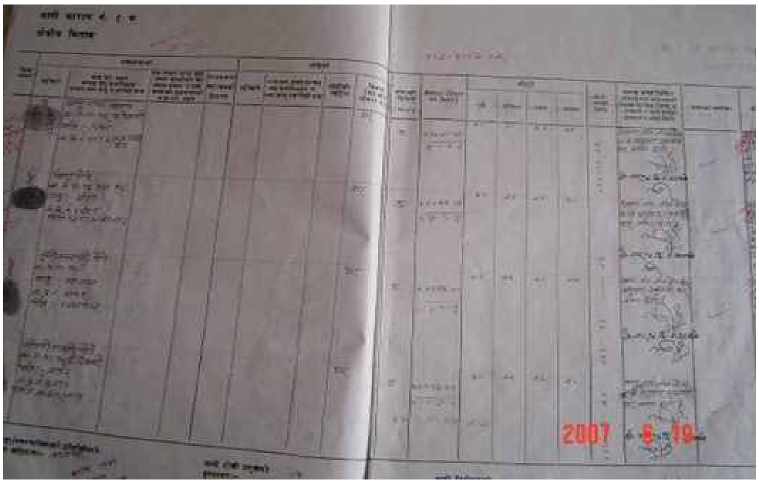
जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जा

ख. स्रेस्ता :

जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता भनेको जग्गाको विवरणको एक प्रकारको अभिलेख हो। यसमा जग्गाको स्वामित्व, क्षेत्रफल, कित्तानापी नक्साको सिट नं., कित्ता नं. आदि विवरण हुन्छन्। स्रेस्ताले जग्गाको वैधानिक अभिलेखका रूपमा काम गर्छ र यो मालपोत कार्यालयमा सुरक्षित राखिन्छ।

ग. फिल्डबुक :

फिल्डबुक भनेको जग्गाको नापजाँचका बखत जग्गा, जग्गाधनी र मोहीसँग सम्बन्धित विवरणको अभिलेख राख्ने दस्तावेज हो। फिल्डबुकको भण्डारण नापी कार्यालयमा गरिन्छ।



घ. निस्सा :

कुनै पनि कार्यका लागि निवेदन दिँदा सो निवेदन दर्ता गरी निवेदकको सम्पूर्ण सूचना सङ्कलन गरी निवेदकलाई फिर्ता दिने रसिद वा भर्पाईलाई नै निस्सा भनिन्छ।ज

अनुसूची ६
दफा ९ को उपदफा(३) को खण्ड (घ) को प्रयोजनका लागि

भूमि समस्या समाधान आयोगले
श्री..............................न.पा./गा.पा. मार्फत संकलन गर्ने भूमिहीन/अव्यवस्थित बसोबासीको

निवेदन दर्ता तथा नाप नक्साको निस्सा
(वडाको छाप)

भूमिहीन दलित ☐/ भूमिहीन सुकुम्वासी ☐/ अव्यवस्थित बसोबासीको ☐निवेदन फारम नं.		परिवारमूलीको नाम, थर		वडा नं.	
भोगचलन गरेको जग्गाको कित्ता कोड					
जग्गा रहेको वडा र टोल/गाउँ/बस्ती					
अनुमानित क्षेत्रफल(स्थानीय एकाइमा)					
जग्गाको प्रकृति					
नाप नक्सा भएको मिति					
नाप नक्सा गर्ने प्राविधिकको नाम, थर			हस्ताक्षर/मिति		
निवेदन दर्ता(कोड)नं:	दर्ता गर्ने वडाका कर्मचारीको नाम, थर		हस्ताक्षर/दर्ता मिति:		

Figure 11: भूमि समस्या समाधान आयोगको निवेदन दर्ता र नापनक्शा निस्सा

२१. कित्ताको क्षेत्रफलको हिसाब कसरी गरिन्छ ?

जग्गाको अनियमित आकारलाई त्रिभुजमा विभाजन गरेर हेरोनको सूत्र प्रयोग गरी क्षेत्रफल निकाल्न सकिन्छ।

त्रिभुजका तीनवटा भुजा ब, द, अ छन् भने हेरोनको सूत्र : क्षेत्रफल $= \sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$

यहाँ क भनेको आधा परिमिति हो र यसको सूत्र $s = \dfrac{a+b+c}{2}$

उदाहरण :

मानौं कुनै त्रिभुजका भुजा ५ मिटर, ६ मिटर र ७ मिटर छन् भने सो त्रिभुजको क्षेत्रफल यसरी निकाल्न सकिन्छ।

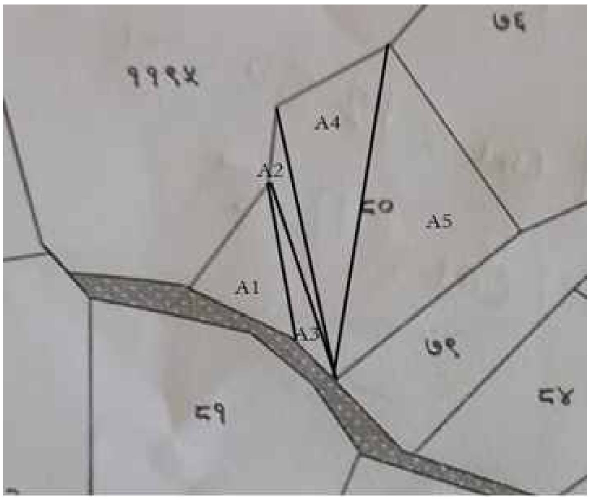
पहिलो चरणमा आधा परिमिति निकाल्ने $s = \dfrac{a+b+c}{2} = \dfrac{५+६+७}{२} =$ ९ मिटर

दोस्रो चरणमा क्षेत्रफल निकाल्ने :

$$\text{क्षेत्रफल} = \sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)} = \sqrt{९(९-५)(९-६)(९-७)} = \sqrt{९X४X३X२} = \sqrt{२१६}$$

$$= १४.७ \text{ वर्ग मिटर}$$

कित्तानापीको कित्तालाई त्रिभुजमा विभाजन गरेर प्रत्येक त्रिभुजको क्षेत्रफल निकालेर एकमुस्ट कित्ताको क्षेत्रफल निकाल्ने। चित्रमा देखिएको ८० नं. को कित्तालाई ब्ज, A2, A3, A4 र A5 त्रिभुजमा विभाजन गरेर हेरोनको सूत्र प्रयोग गरी प्रत्येक त्रिभुजको क्षेत्रफल निकालेर कुल क्षेत्रफल (A=A1+A2+A3+A4+A5) निकाल्न सकिन्छ।



२२. नापनक्सासम्बन्धी मोबाइल एप्लिकेसन के के छन् ?

नेपालमा नापनक्सासम्बन्धी मोबाइल एप्लिकेसनको विकास र प्रयोग बढ्दो क्रममा छ। नेपालमा भूमि मापनका लागि विशेष रूपमा केही एप्लिकेसन डिजाइन गरिएका छन्। उदाहरणहरू :

क. नापी (NaaPi)

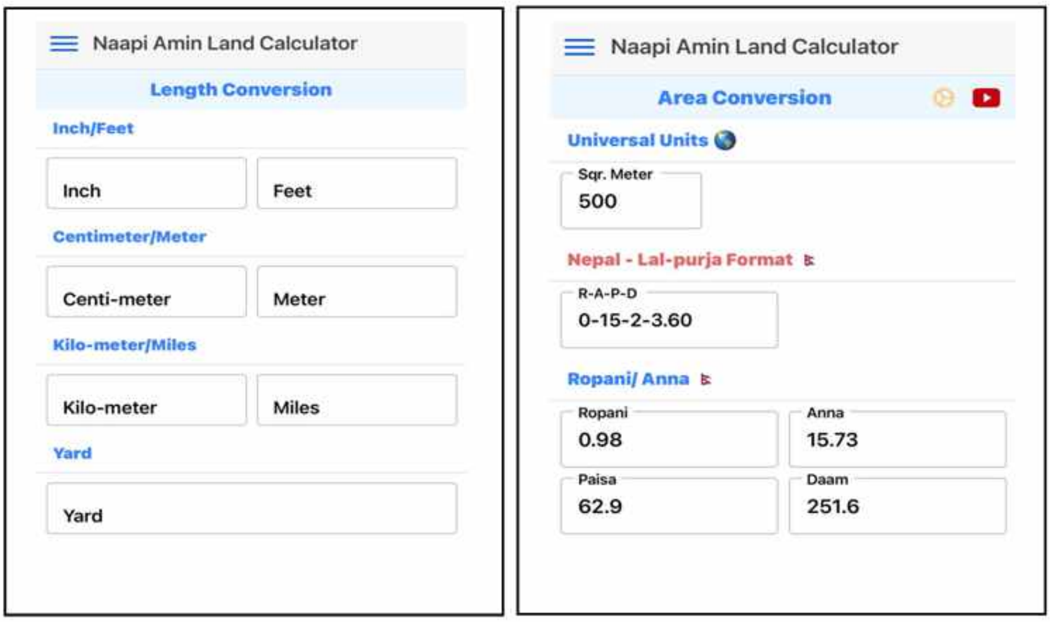
ख. Land Calculator–नापी

ग. नापी अमिन ल्यान्ड क्याल्कुलेटर (Naapi Amin Land Calculator)

यी एपमा निम्न लिखित कार्य गर्न सकिन्छ :

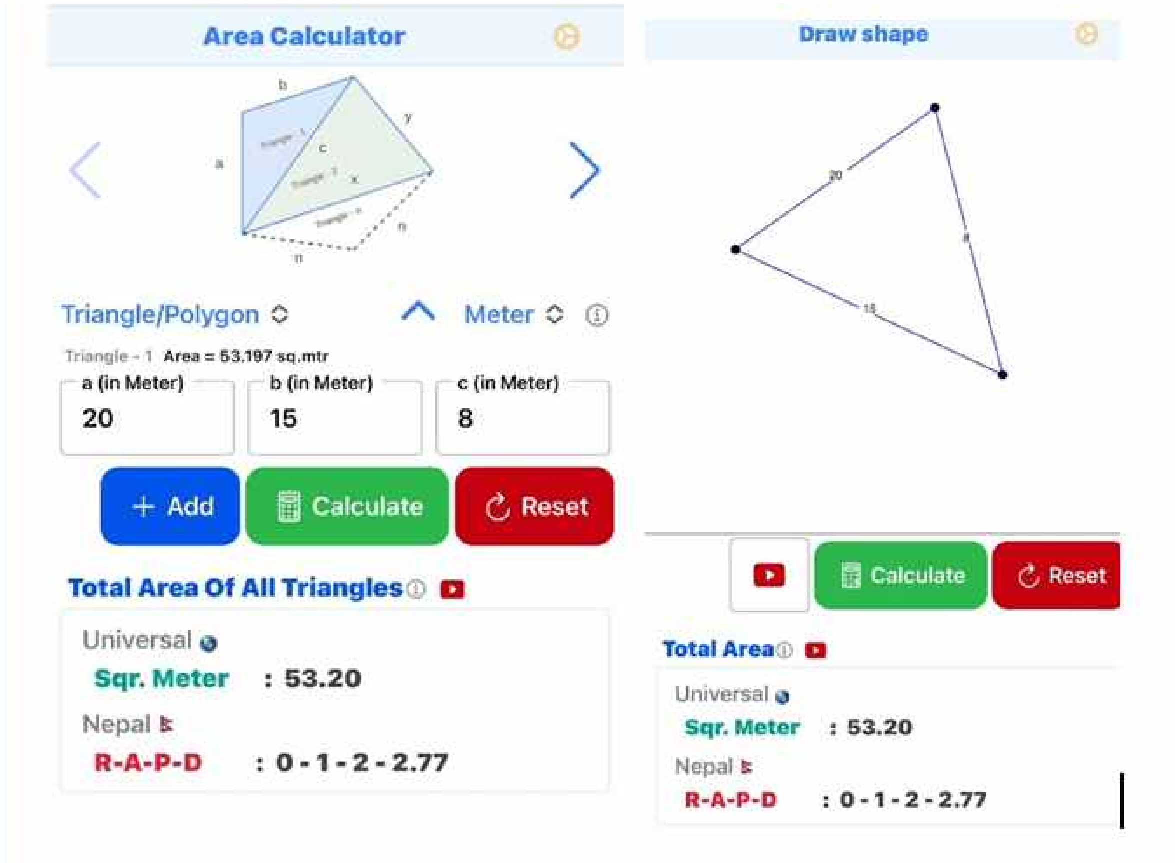
क. नापजाँचका एकाइ रूपान्तरण :

- लम्बाइको एकाइ रूपान्तरण गर्ने। जस्तै मिटरलाई फिट, यार्ड, माइलमा लाने।
- क्षेत्रफलको एकाइ रूपान्तरण गर्ने। जस्तै वर्गमिटरलाई रोपनी-आना-पैसा-दाम वा बिघा-कट्ठा-धुरमा लाने।



ख. कुनै पनि कित्ताका त्रिभुजको क्षेत्रफलको हिसाब गर्ने :

- त्रिभुजका भुजाको लम्बाइ दिएको खण्डमा क्षेत्रफल निकाल्ने ।



२१. सन्दर्भ सामग्रीहरू :

- जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९
- जग्गा नापजाँच तथा नक्सा स्रेस्ता अद्यावधिकसम्बन्धी निर्देशिका, २०७३

भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्रमा प्रशिक्षणका लागि प्रयोग भएका विभिन्न पठन-पाठन सामग्री

पाठ
११

भूमिसम्बन्धी सेवा

-कमल शाही

१ परिचय

नेपालको संविधान, २०७२ ले नागरिकलाई भूमिको स्वामित्व, उपयोग तथा व्यवस्थापनका लागि विभिन्न अधिकार प्रदान गरेको छ। जसको उपयोग तथा कार्यान्वयनका लागि सङ्घ, प्रदेश र स्थानीय तहमा आवश्यक नीतिगत र कानुनी आधारहरू तथा कार्यविधिसमेत निर्माण भएका छन्। यिनै कानुनी प्रावधानबमोजिम सरकारी निकायहरूबाट नागरिकलाई भूमिसम्बन्धी विभिन्न प्रशासनिक, कानुनी, प्राविधिक तथा व्यवस्थापकीय कार्यका लागि उपलब्ध गराइने सेवा र सुविधा नै भूमिसम्बन्धी सेवा हुन्।

भूमिसम्बन्धी सेवा हरेक नागरिकका लागि अत्यावश्यक रहने गर्दछ। यी सेवा विभिन्न तहका सरकारी निकायहरूबाट प्रदान हुँदै आइरहेको छ। यस पाठमा हामी कस्ता कस्ता भूमिसम्बन्धी सेवा कुन कुन निकायबाट कसरी प्राप्त गर्न सक्छौँ भन्ने बारे छलफल गर्नेछौँ।

२. भूमिसम्बन्धी सेवा के के हुन् ?

नागरिकलाई नापी कार्यालय, मालपोत कार्यालय तथा भूमि सुधार कार्यालयबाट प्रदान गरिने जग्गाको प्रारम्भिक नाप जाँचदेखि जग्गामा स्वामित्व कायम, हस्तान्तरण, जग्गाको विकास, व्यवस्थापनलगायत समष्टिमा जग्गा प्रशासनमा आवश्यक विभिन्न सेवा नै मुख्य भूमिसम्बन्धी सेवा हुन्। यी कार्यालय अनुसार प्रवाह हुने सेवा चित्र नं. १ मा सङ्क्षेपमा उल्लेख गरिएको छ। हाल जिल्लास्थित नापी कार्यालय, मालपोत कार्यालय तथा भूमि सुधार कार्यालयहरूबाट प्रवाह हुँदै आएका भूमिसम्बन्धी सेवा चित्र नं. १ मा प्रस्तुत गरिएको छ।

नापी कार्यालय
- कित्ताकाट
- नक्सा सुधार
- ट्रायल चेक
- कित्ता नक्सा तयार
- कित्ता एकिकरण
- फिल्ड रेखांकन
- नक्सा ट्रेस
- नक्सा प्रिन्ट
- फिल्डबुक/पल्ट रजिष्टर
- हालसविक भिडाउने
- नापी गर्न छुट जग्गा नाप नक्सा

मालपोत कार्यालय
- रजिष्ट्रेशन पास
- नामसारी
- विर्ता जग्गा दर्ता (विर्तावालको हकमा)
- विर्ता जग्गा दर्ता (जोताहाको हकमा)
- दा.खा.
- संशोधन
- श्रेस्ता दा. खा.
- फोटो टाँस
- तीन पुस्ते

भूमि सुधार कार्यालय
- मोही नामसारी
- जग्गा बाडफाड
- बाली भराई माही निश्कासन
- मोही बेदखली
- मोही लगत कट्टा
- हदबन्दी
- बाली धरौटी राख्ने
- बाली धरौटी रहेको रकम ज.ध. लाई फिर्ता
- रोक्का
- प्रतिलिपी उतार

नापी कार्यालय, मालपोत तथा भूमि सुधार कार्यालयबाट प्रदान गरिने सेवा।

३. नापी कार्यालय भनेको के हो ? यसले कस्ता सेवा कसरी उपलब्ध गराउछ ?

भूमि लगत तयार गर्न जग्गाको नापजाँच गर्ने, नक्सा स्रेस्ता अद्यावधिक गर्ने, भण्डारण गर्ने, लगतकट्टा कार्यमा सहयोग गर्नेलगायत दैनिक जग्गा प्रशासनका कार्यलाई सहयोग गर्न स्थापित सरकारी कार्यालय नै नापी कार्यालय हो। प्रत्येक जिल्लामा कम्तीमा एउटा नापी कार्यालय रहेको छ। जसमा कहिले नक्सा अद्यावधिकको काम गर्दछ भने केही कार्यालयले नाप नक्सा तह अद्यावधिकसहित दुवै कार्य गर्छन्। नेपालमा जम्मा १३५ नापी कार्यालय, पाँच विशेष नापी कार्यालय र एक डिजिटल नापी कार्यालय रहेका छन्। माथि चित्र नं. १ मा उल्लेख भएबमोजिम नापी कार्यालयहरूले प्रवाह गर्ने सेवा र सोको कार्य प्रक्रिया निम्नानुसार रहेका छन्।

३.१ अद्यावधिक मात्र कार्य गर्ने नापी कार्यालयहरूबाट प्रवाह हुने सेवा।

क. नक्सा ट्रेस/प्रिन्ट : वित्तीय संस्था, व्यक्ति, अन्य सरकारी निकायको निवेदन माग भएमा नापी कार्यालयले नक्साको ट्रेस/प्रिन्ट उपलब्ध गर्दछ। सोका लागि निम्न काजजातहरू पेस गर्नु पर्दछ।

- सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाको निवेदन।
- जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जाको प्रतिलिपि।
- नागरिकताको प्रतिलिपि।
- राजस्व बुझाएको भौचर।

ख. फिल्ड बुक/प्लट रजिस्टर उतार : जग्गाको सुरु नापी हुँदाको फिल्ड बुक तथा सो कित्ताको हरेक कारोबार झल्किने पल्ट रजिस्टरको प्रतिलिपि निम्न कागजपत्र पेस गरेमा कार्यालयले उपलब्ध गर्दछ।

- प्रयोजनसहितको सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाको निवेदन।
- जग्गाधनी दर्ता प्रमाणपुर्जाको प्रतिलिपि।
- नागरिकताको प्रतिलिपि।

ग. कित्ताकाट : जग्गा खरिद बिक्री (राजीनामा), अंशबन्डा, मोही बाँडफाँड, अदालतको फैसलालगायत एउटा कित्ता एकभन्दा बढी कित्ता हुने प्रक्रिया कित्ताकाट हो। कित्ताकाट गर्न देहायको प्रक्रिया अवलम्बन गरिन्छ।

- सम्बन्धित जग्गाधनीद्वारा भू-सेवा केन्द्रमार्फत लेखत मालपोत कार्यालयमा दर्ता गर्नु पर्दछ।
- मालपोत कार्यालयले मोठ तथा रोक्का भिडाउने कार्य गर्दछ र नापी कार्यालयलाई कित्ताकाटका लागि नापी कार्यालयलाई पत्र लेखी पठाउँदछ।
- सो पत्र अनुसार लिखत दर्ता भइ तोकिएको फाँटबाट माग भएबमोजिमको तर्फ र क्षेत्रफल अनुसार कित्ताकाट गरिन्छ।
- कित्ताकाट अनुसार नयाँ कित्ता नम्बर कायम गरी लिने दिनेको नयाँ कित्ता ट्रेसमा सहीछाप गराई विवरण मालपोत कार्यालयलाई पठाइन्छ।
- मालपोत कार्यालयले उक्त विवरण अद्यावधिक गरी लिने दिनेको सनाखत गरेर नयाँ स्रेस्ता र पुर्जा तयार गरी सेवाग्राहीलाई प्रदान गर्दछ।

घ. फिल्ड रेखाङ्कन : वित्तीय संस्था, व्यक्ति, अन्य सरकारी निकायको निवेदन माग भएमा जग्गा भएको स्थानमा नै गएर कित्ताको सिमाना यकिन गरी छुटाउने कार्य गरिन्छ र यस कार्यका लागि निम्न कागजपत्रहरू पेस गर्नु पर्दछ।

- सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाको निवेदन।
- राजस्व बुझाएको भौचर।
- जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा।
- नागरिकताको प्रतिलिपि।

सोपश्चात् रेखाङ्कन मितिसहितको पत्र स्थानीय निकाय र सम्बन्धित कित्ताका सँधियारलाई पठाई तोकिएको कर्मचारी फिल्डमा गएर बलिया आधार लिई कित्ताको सिमाना यकिन गरी मुचुल्का तयार गरिन्छ।

ङ. दूरी अङ्कित : अदालतमा कुनै किसिमको मुद्दा पेस भएमा अदालतको पत्रानुसार दूरी अङ्कित गरी पठाउन लेखी आएमा कित्ताको प्रत्येक भुजाको दूरी यकिन गरी पठाउने कार्यलाई दूरी अङ्कित भनिन्छ। सो कार्यमा भिन्न कर्मचारीबाट तहगत रूपमा जाँच गरी हुन सक्ने plotting error समेत खुलाएर पठाउने गरिन्छ।

च. टायल चेक : प्राविधिक कारणले नक्साको क्षेत्रफल जग्गाधनी दर्ता प्रमाण पुर्जाभन्दा घटबढ हुन गएको रहेछ भने टायल चेकका लागि निवेदन दिन सकिन्छ। मालपोत ऐन, २०३४ को दफा ७ को उपदफा ३ अनुसार टायल चेकको निवेदनमा जाँचबुझ गरी क्षेत्रफल संशोधन गर्न सकिन्छ तर एक वा सोभन्दा बढी कित्ताकाटबाट कायम भएको कित्तामा टायल चेक हुँदैन। ससिम र बाँकी कित्तामा मात्र टायल चेक हुन्छ। आवश्यक कागजपत्रका साथमा टायल चेकका लागि मालपोत कार्यालयमा निवेदन पेस भएमा :

- मालपोत कार्यालयले पेस भएको कागजपत्र रुजु गरी नापी कार्यालयललाई पत्र पठाउँछ।
- नापी कार्यालयबाट नक्सा र फिल्डसमेत चेक गरी छुट फरकभन्दा बढी क्षेत्रफल घटबढ हुने देखिएमा सोको क्षेत्रफल संशोधन गर्न टिप्पणी उठाई कार्यालय प्रमुखबाट प्रमाणित गरिन्छ।
- प्रमाणित टिप्पणीसहित मालपोतलाई क्षेत्रफल संशोधनका लागि पत्र जान्छ र क्षेत्रफल संशोधन हुन्छ।

छ. कित्ता एकीकरण : जग्गाधनी र जग्गाको किसिम एकै भएमा दुई वा सोभन्दा बढी कित्तालाई एकीकृत गरी एउटै कित्ता कायम गर्ने प्रक्रिया नै कित्ता एकीकरण हो। यसरी कित्ता एकीकरणका लागि मालपोत कार्यालयमा निवेदन पेस गरी मोठ रोक्का भिडाएर नापी कार्यालयलाई फिल्ड निरीक्षण र कित्ता एकीकरणका लागि पत्र जान्छ। नापी कार्यालयले आवश्यक प्राविधिक जाँच तथा फिल्ड निरीक्षण गर्दा उपयुक्त देखिएमा एकीकरण गरी नयाँ कित्ता र क्षेत्रफल कायम गरी मालपोत कार्यालयलाई पत्र पठाउँछ। मालपोत कार्यालयले सोही अनुसारको नयाँ पुर्जा र स्रेस्ता कायम गर्दछ।

ज. नक्सा सुधार : नाप नक्साको बखत दर्ता स्रेस्ता तयार गर्दा जग्गवाला वा कित्ताको तथ्याङ्कमा फरक पर्न गएमा वा जग्गाको वास्तविक स्थिति र नापी नक्सामा एकरूपता नभएमा सो मिलाउन आवश्यक कागजपत्रसहित मालपोत कार्यालयमा निवेदन पेस गर्न सकिन्छ। सो निवेदनउपर कारबाहीका लागि जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९ को दफा ६ घ (२) र मालपोत ऐनको दफा ८क (२) अनुसार मालपोत कार्यालयले नापी विभागमा लेखी पठाउनुपर्ने छ तथा विभागको स्वीकृति आएपश्चात् नक्सामा आवश्यक सुधार गरी पठाउने गर्दछ।

३.२ नापनक्सा र अद्यावधिक दुवै कार्य गर्ने नापी कार्यालयबाट प्रवाह हुने सेवाहरू।

क. नापनक्सा/पुनः नापनक्सा : कुनै पनि जग्गाको नापजाँच वा पुनः नापी हुँदा नापी कार्यालयले जग्गा नापजाँच तथा स्रेस्ता अद्यावधिकसम्बन्धी निर्देशिका, २०७३ अनुसार देहायको प्रक्रियाबमोजिम गर्दछ।

- कार्यालयबाट चालु आवको स्वीकृत लक्ष्यबमोजिम नापनक्सा गर्ने क्षेत्र यकिन गरी उपलब्ध जनशक्ति र स्रोतसाधनको मूल्याङ्कन गरी कार्ययोजना तर्जुमा गर्ने।
- कुनै पनि क्षेत्रको नापनक्सा सुरु हुनुभन्दाअगावै सो क्षेत्रको नापनक्सा हुने विषयको सूचना नेपाल राजपत्रमा प्रकाशन गर्ने। यदि पुनः नापी हो भने मालपोत कार्यालयलाई स्रेस्ताको प्रतिलिपि उपलब्ध गराइदिन लेखी पठाउने।
- नापी गर्ने सामानको जाँच, आधार विन्दुहरू, प्रशासनिक निकायको सिमाना निर्धारण तथा जग्गाको भू-उपयोग निर्धारण गर्नका निम्ति सम्बन्धित निकायहरूसँग समन्वय गर्ने।
- नापनक्सा गर्ने १५ दिनअगावै नापनक्सा हुन लागेको सूचना प्रदान गर्ने।
- नापनक्सा गर्न लागेको ठाउँको सम्बन्धित जग्गाधनीको हक भोग र उपलब्ध प्रमाणका आधारमा सम्बन्धित जग्गाका सँधियारसमेतको रोहबरमा जग्गाको सिमाना निर्धारण गरी नापजाँच गर्ने।
- प्रारम्भिक तेरिजका आधारमा क्षेत्रीय किताब तयार गरी कित्ताको नम्बर प्रदान गर्ने।
- आवश्यक अन्य विवरण र कागजपत्र तयार भएपश्चात् जग्गा दर्ता गर्न आउन सात दिनको समय दिई सूचना प्रकाशन गर्ने।

- सो अवधिभर रितपूर्वक परेका निवेदन उपर जाँच गरी सनाखन गराई जग्गा दर्ता गर्ने।
- बेनिस्सा स्वबासी जग्गा दर्ता प्रयोजनका निम्ति २१ दिने सूचना प्रकाशन गर्ने।
- दर्ता भइसकेका कित्ताको तेरिज तयार गरी रुजु गरेर सोही आधारमा जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता र पुर्जा तयार गर्ने।
- सोपश्चात् पुर्जा वितरणका लागि नापी विभागको कित्ता नापी महाशाखाबाट पुर्जा वितरणका लागि अनुमति लिने र अनुमतिपश्चात् पुर्जा वितरण गर्ने।
- जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा वितरण भएको ६० दिनभित्र पुर्जा प्राप्त नगरेमा वा पुर्जाको विवरण चित्त नबुझेमा जग्गाधनीले निवेदन पेस गर्नसक्ने छ।
- अन्त्यमा पुर्जा वितरण भएको १२० दिनपश्चात् जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता मालपोत कार्यालय र नक्सा नापी कार्यालयलाई हस्तान्तरण गरिन्छ।

ख. हालसाबिक (मौजुदा दर्ता स्रेस्ता भिडाउने) : पुनः नापनक्सा भएको ठाउँमा पुनः नापीबमोजिम जग्गाधनी स्रेस्ता कार्यालयमा हस्तान्तरण पश्चात् साबिक नापी बमोजिमको स्रेस्ताका आधारमा कुनै कारोबार नगरी पुनः नापीको स्रेस्ता बमोजिमको कारबाही गर्नुपर्दछ। यसलाई हाल साबिक भनिन्छ। यो एक जटिल, संवेदनशील तर महत्वपूर्ण कार्य हो। पुनः नापनक्सा भएको ठाउँमा जग्गा प्रशासनको कार्यका लागि कित्ताको हालसाबिक अपरिहार्य हुन्छ। यो निम्न प्रक्रियाबाट हुने गर्दछ।

- सम्बन्धित जग्गाधनीले नापी कार्यालयमा निवेदन पेस गर्ने।
- नापी कार्यालयले जग्गाको मोठ तथा रोक्का रहे, नरहेको विषयमा मालपोतसँग विवरण माग गरी जाँच गर्ने।
- सोपश्चात् पुनः नापीको कायम कित्ता जग्गाको साबिक कुन कित्ता जग्गा भिडी कायम भएको हो क्षेत्रीय किताबको प्रमाण सङ्केतमा र नापीको निर्णयमा उल्लेख गरी पुनः नाप जाँचपछिको जग्गाधनी दर्ता स्रेस्ता तथा जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा तयार गरी पठाउने र सम्बन्धित कार्यालयले अभिलेख राखी सोही अनुसार जग्गा प्रशासनको कार्य गर्ने।

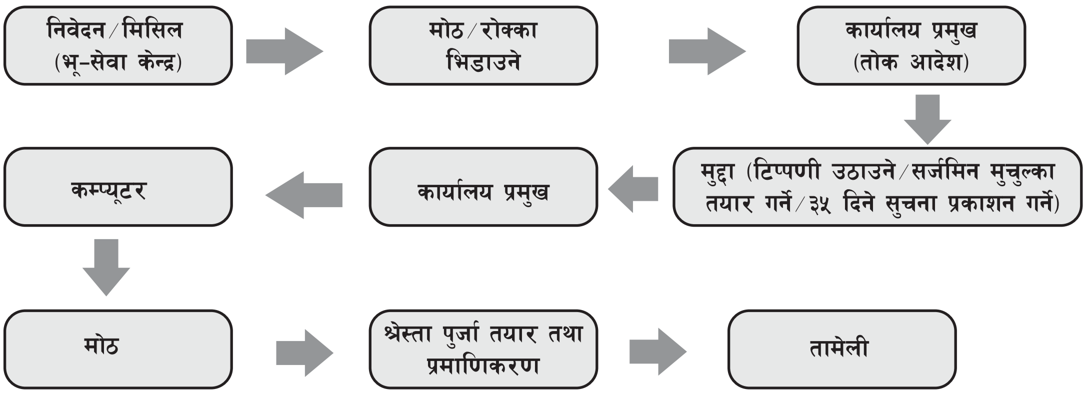
'उल्लेखित सेवाहरू प्राप्तिका लागि आवश्यक कागजपत्र, लाग्ने समय, लाग्ने दस्तुर तथा सम्पर्क गर्नुपर्ने कर्मचारी/फाँटसम्बन्धी जानकारी अनुसूची १ मा प्रस्तुत गरिएबमोजिमको नापी कार्यालयको बडापत्रबाट प्राप्त गर्न सकिन्छ।'

४. भूमि सुधार तथा मालपोत कार्यालय भनेको के हो ? यसले कस्ता सेवा कसरी उपलब्ध गराउछ ?

जिल्लाभित्रका निजी, सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक र गुठीको घरजग्गा वा जग्गाको दर्ता गर्ने, अभिलेख राख्ने र सो अभिलेखको संरक्षण गर्ने लगायतका कार्य नापी कार्यालयसँग संयुक्त तथा एकल रूपमा गर्ने निकाय नै मालपोत कार्यालय हो। जग्गा प्रशासन सञ्चालन गर्ने प्रमुख अड्डा भएका कारण यो अधीक जनसम्पर्क हुने अड्डाका रूपमा चिनिन्छ। प्रत्येक जिल्लामा कम्तीमा एउटा मालपोत कार्यालय रहेको हुन्छ। बचत, ऋण निश्चित र हदबन्दी जस्ता काम घट्दै गएको हुँदा भूमि सुधार विभाग अन्तर्गतका भूमि सुधार कार्यालयको काम पनि अचेल मालपोत कार्यालय अन्तर्गत नै हुने गर्दछ। हाल नेपालमा ११४ मालपोत कार्यालय र २१ भूमि सुधार तथा मालपोत कार्यालय रहेका छन्। माथि चित्र नं. १ मा उल्लेखित भूमि सुधार तथा मालपोत कार्यालयबाट प्रदान गरिने सेवाको वर्णन र कार्य प्रक्रिया निम्नानुसार रहेको छ।

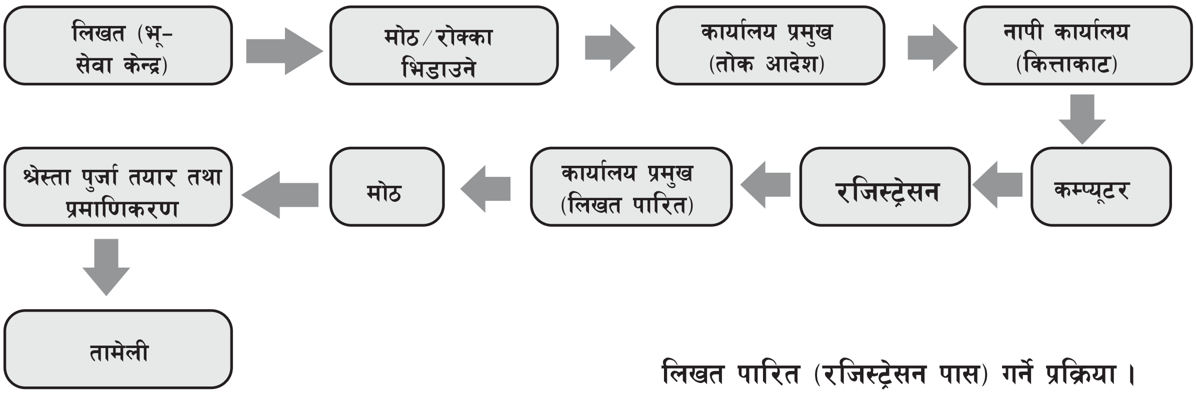
४.१ मुद्दा फाँटबाट हुने कार्यहरू

क. रजिस्ट्रेसन पास : कायमी जग्गाधनी परलोक भई निजले स्वामित्व प्राप्त गर्दाको आधार तथा स्वामित्व प्राप्तिको स्रोतबमोजिम कानुनले तोकेको अपुताली खान इच्छुक अंशियार तथा हकदारमा स्वामित्व हस्तान्तरण गर्ने काम नै नामसारी हो। पैत्रिक सम्पत्तिको नामसारी, स्त्री अंशधनको नामसारी, अपुतालीको नामसारी, बेपत्ते नामसारी आदिमा नामसारी गरिन्छ। नामसारी निम्न प्रक्रिया अनुसार हुन्छ :



नामसारी गर्ने प्रक्रिया ।

ख. लिखत रजिस्ट्रेसन : अचल सम्पत्तिको खरिदबिक्री वा कुनै बेहोराको हस्तान्तरण गर्दा वा बन्धकी तथा दान बकस लिँदादिँदा कानुनमा व्यवस्था भएबमोजिम सम्बन्धित पक्षबीच गरिने लिखत कानुनी मान्यता पुऱ्याउन वा कुनै लिखतलाई कानुनी रूपमा प्रमाणित गराउन मालपोत कार्यालयको रजिस्टरमा दर्ता गर्ने कार्यलाई रजिस्ट्रेसन भनिन्छ । खरिदबिक्री, बन्धकी तमसुक, शेषपछिको बकस पत्र, सट्टापट्टा, अंशबन्डालगायतका लिखत पारित गर्ने प्रक्रिया निम्नानुसार छ।



लिखत पारित (रजिस्ट्रेसन पास) गर्ने प्रक्रिया ।

ग. दाखिल खारेज : विभिन्न माध्यमबाट खरिदबिक्री, नामसारी सामान्यतया कानुनद्वारा निर्धारित स्रेस्तामा एउटाको वा दरिएको जग्गा वा घरजग्गाको हक अर्काको नाममा सर्ने वा दर्ने कार्यलाई दाखिल खारेज भनिन्छ। हक छाडेको पारित लिखत, अदालतको फैसला, बैङ्कको लिलाम, भूमि सुधार कार्यालयको निर्णय आदिका आधारमा दाखिल खारेज गरिन्छ।

घ. हक सफा

ङ. हालसाबिक

च. फैसला निर्णय कार्यान्वयन

छ. छुट जग्गा दर्ता

४.२ रजिस्ट्रेसन फाँटबाट हुने कार्यहरू

क. राजिनामा

ख. अंशबन्डा

ग. सट्टापट्टा

घ. अंश भर्पाई/अंश छोडपत्र

ङ. सगोलनामा

च. दर्तावालाबीच छोडपत्र

छ. दर्ताफारी

ज. भोगबन्धक

झ. दृष्टिबन्धक

ञ. शेषपछिको बकस पत्र (तीन पुस्ताभित्र र तीन पुस्ताबाहिर)

ट. हालैदेखिको बकस पत्र (तीन पुस्ताभित्र र तीन पुस्ताबाहिर)

ठ. राजस्व असुली

ड. बेजिल्ला लिखत पारित

४.३ मोठ फाँटबाट हुने कार्यहरू

क. मोठ रोक्का भिडाउने

ख. मोठ दर्ता

ग. स्रेस्ता पुर्जा तयार

घ. स्रेस्ता पुर्जाको प्रतिलिपि

४.४ कम्प्युटर फाँटबाट हुने कार्यहरू

क. भू-सेवा केन्द्रवत आएका कागजातको रुजु

ख. कम्प्युटर डाटा राख्ने र भिडाउने

ग. फोटो खिच्ने र विद्युतीय हस्ताक्षर सङ्कलन

“उल्लेखित सेवाहरु प्राप्तिको लागि आवश्यक कागजपत्रहरु, लाग्ने समय , लाग्ने दस्तुर तथा सम्पर्क गर्नु पर्ने कर्मचारी/ फाँट सम्बन्धी जानकारी अनुसूची २ र ३ मा प्रस्तुत गरिए वमोजिमको मालपोत र भूमिसुधार कार्यालयको बडापत्रवाट प्राप्त गर्न सकिन्छ।”

५. घरजग्गा रजिस्ट्रेसन दस्तुर भनेको के हो ?

अचल सम्पत्ति खरिदबिक्री वा कुनै बेहोराले हक हस्तान्तरण गर्दा, बन्धकी तथा दान बकस लिँदा दिँदा लिखतलाई कानुनी रूपमा प्रमाणित गराउन मालपोत कार्यालयमा दर्ता गराइन्छ । जसलाई कानुनी भाषामा रजिस्ट्रेसन भनिन्छ । कुनै पनि घरजग्गा किनबेच गर्दा जग्गा पासमा निश्चित रजिस्ट्रेसन शुल्क बुझाउनुपर्ने हुन्छ। अन्तरसरकारी वित्त व्यवस्थापन ऐन, २०७४ को दफा ५ अनुसार घरजग्गा रजिस्ट्रेसन शुल्कको दर सम्बन्धित प्रदेशले लगाउने र सम्बन्धित स्थानीय निकायले उठाउने व्यवस्था रहेको छ। यसरी उठेको रकमको ६० प्रतिशत रकम स्थानीय निकायको सञ्चित कोषमा जम्मा गरी बाँकी ४० प्रतिसत प्रदेश सञ्चित कोषमा मासिक रूपमा जम्मा हुन्छ।

‘अतः रजिस्ट्रेसन दस्तुर स्थानीय निकाय अनुसार फरक फरक हुन सक्छ भने यो दस्तुर खरिदकर्ताले तिर्ने गर्दछ।’

सहिद र बेपत्ता नागरिकको परिवार, महिला, अपाङ्गता भएको व्यक्ति, दलित एवं पिछडिएका तथा अल्पसङ्ख्यक, लोपोन्मुख समदायका व्यक्ति, ज्येष्ठ नागरिक र नाबालकलगायत प्रदेश आर्थिक ऐनले तोकेबमोजिम विशेष परिस्थितिमा तोकिएबमोजिमको प्रमाण पुऱ्याई रजिस्ट्रेसन दस्तुरमा छुट प्रदान गर्ने व्यवस्थासमेत रहेको छ।

६. मालपोत (भूमिकर) भनेको के हो ?

नेपालको संविधानको धारा २२६ (१) अनुसार अनुसूची ८ मा तोकिएको स्थानीय तहको एकल अधिकारबमोजिम स्थानीय निकायभित्र मालपोत (भूमिकर) लगाउन सक्ने गरी स्थानीय निकायलाई अधिकार प्रदान गरिएको छ। अतः स्थानीय निकायले सो अधिकार कार्यान्वयनार्थ कार्यविधि बनाई तोकिएको दरमा जग्गाधनीबाट असुल गर्ने रकम वा सोसरहको अरू कुत तिरो नै मालपोत हो। तोकिएको म्यादभित्र मालपोत नतिरे बापत लाग्ने शुल्कलाई पनि मालपोत नै भनिन्छ।

मालपोत दर प्रत्येक स्थानीय निकायले जग्गाको वर्गीकरण अनुसार जग्गाको उत्पादकत्व, आर्थिक लाभ, स्थान, प्रकृति तथा आर्थिक मूल्य जस्ता आधारमा निर्धारण गर्दछ। मालपोत तिर्नु हरेक जग्गाधनीको कर्तव्य हो र मालपोत नतिरेमा स्थानीय निकायले जग्गाधनीलाई विभिन्न सेवाबाट वञ्चित गराई असुलउपरसमेत गर्न सक्छ।

" सम्पत्ति कर लागेको क्षेत्र बाहेकका अन्य जग्गामा मात्र मालपोत (भूमिकर) लाग्दछ। "

७. के जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवा लिनका लागि नापी/मालपोत कार्यालय जानैपर्छ ?

जग्गा प्रशासनसम्बन्धी मुख्य मुख्य सेवाहरू प्राप्त गर्न सम्बन्धित नापी तथा मालपोत कार्यालयमा नै जानुपर्ने हुन्छ तर केही सेवा भने सेवाग्राहीले आफ्नो घर/कार्यालयबाट नै इन्टरनेटमा जडित आफ्नो कम्प्युटर/मोबाइल फोन प्रयोग गरेर पनि प्राप्त गर्न सक्छन्।

कार्यालयबाट तथा अनलाइन माध्यमद्वारा प्रवाह गरिने जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवालाई सहज, सरल, पारदर्शी तथा प्रभावकारी तरिकाबाट सेवाग्राहीसमक्ष पुर्‍याउन विकसित सूचना प्रविधिको समुचित प्रयोग गरी विभिन्न प्रणालीको विकास र प्रयोग हुँदै आएको छ। हाल नापी कार्यालयमा अनलाइन प्रविधिमा आधारित NeLIS र मेरो कित्ता प्रणालीबाट सेवा प्रवाह हुँदै आएको छ भने मालपोत कार्यालयमा LRMIS तथा PAM प्रणाली प्रयोग गरिँदै आएको छ।

७.१ मेरो कित्ता प्रणाली

नापी कार्यालयहरूबाट प्रवाह गरिने केही सेवा इन्टरनेटमार्फत जहाँबाट पनि प्राप्त गर्न सकिने गरी तयार गरिएको प्रणाली 'मेरो कित्ता-प्रणाली' हो। यस प्रणालीमार्फत जग्गाधनीले देहायका सुविधा प्राप्त गर्न सक्छन्:

- आफ्नो जग्गाको नक्साको प्रिन्ट निकाल्न।
- आफ्नो जग्गाको प्लट रजिस्टर प्रिन्ट निकाल्न।
- आफ्नो जग्गाको फिल्डबुक प्रिन्ट निकाल्न।
- फिल्ड रेखाङ्कनका लागि निवेदन दिन।

माथि उल्लेखित सेवा प्राप्त गर्न जग्गाधनी सेवाग्राहीले निम्न कागजपत्र अनलाइन मार्फत पेस गर्नु पर्दछ:

- जग्गाधनी प्रमाणपुर्जा।
- जग्गाधनीको नागरिकता।

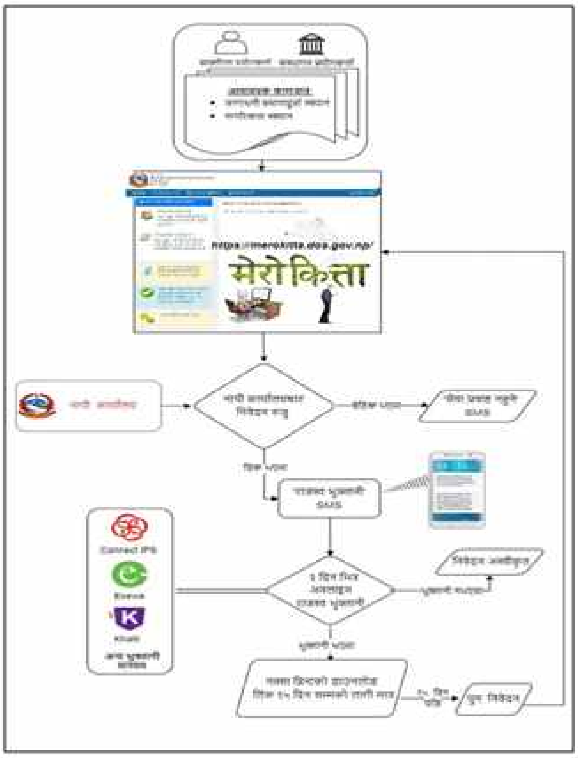
माथि उल्लेखित सेवाबापत सेवाग्राहीले तालिका नं. १ अनुसारको राजस्व भुक्तानी गर्नुपर्दछ।

क्र. सं.	सेवासम्बन्धी विवरण	शुल्क (ने रू. मा)
सम्बन्धित जग्गाधनी वा सरोकारवालालाई मात्र।		
१.	• कित्ता नापी नक्सा (सँधियारको कित्तासमेत देखिने गरी) पहिलो कित्ता • थप प्रतिकित्ता (आपसमा जोडिएका)	• प्रति कित्ता रु १०० कम्प्यूटर प्रिन्ट वा अनलाइन प्राप्ति • डिजिटल डाटा पहिलो कित्ता रु ५० त्यसपछिको प्रत्येक कित्तालाई रु ५
२.	फिल्ड रेखाङ्कन निवेदन	जग्गा नापजाँच नियमावलीको नियम ३३ बमोजिम, कर्मचारीको दैनिक भ्रमण भत्ता बराबरको रकम, आवश्यक स्टेसनरीको रकम र प्रयोग हुने यन्त्र उपकरणको भाडासहित हुन आउने जम्मा रकम बराबर कार्यालयले तोकेबमोजिमको दस्तुर।
३.	• फिल्डबुक/प्लट रजिस्टरको कम्प्युटर प्रविष्ट डाटा वा स्क्यान इमेज डाटा पहिलो कित्ता • थप प्रतिकित्ता	• ५० • १०

तालिका नं. १ मेरो कित्ता प्रणालीमा उपलब्ध सेवा र त्यसबापतको राजस्व दर।

साधारण प्रयोगकर्ताले मेरो कित्ता प्रणालीबाट सेवा लिनका लागि निम्न प्रक्रिया अवलम्बन गर्नु पर्दछ :

- तोकिएको ढाँचामा अनलाइन निवेदन पेस गर्नुपर्ने छ।
- निवेदन पेस भएपश्चात् मोबाइल फोनमा OTP कोड आउँछ। सेवा अवधिभर सो कोड आवश्यक हुन्छ।*Figure12:*
- कार्यालयहरूबाट सेवा विवरण जाँच भइसकेपछि तिर्नुपर्ने राजस्व रकमको SMS प्राप्त हुन्छ।
- राजस्व तिर्नका लागि https://merokitta.dos.gov.np मा गई मोबाइल फोन नम्बर र OTP प्रयोग गरी प्रणालीमा व्यवस्था गरिएको विद्युतीय माध्यमद्वारा वा भौचर प्रिन्ट गरी बैङ्कबाट समेत भुक्तानी गर्न सकिने छ।
- भुक्तानी प्राप्त भएपछि कार्यालयबाट नक्साको डिजिटल (PDF) कपी अपलोड गरी मोबाइल फोनमा SMS पठाइन्छ।
- सो नक्सा प्राप्त गर्न मोबाइल फोन नम्बर र OTP प्रयोग गर्नुपर्ने छ। सो नक्सा एक हप्ता (७ दिन) भित्र डाउनलोड गरिसक्नु पर्छ।
- यदि तपाईंलाई डिजिटल PDF फाइल प्रिन्ट गर्नु परेमा सो फाइललाई कुनै पनि Standard PDF viewer मा खोली प्रिन्ट गर्दा Custom Scale मा १०० प्रतिशत दिई प्रिन्ट गर्न सक्नुहुने छ।



कित्ता प्रणालीबाट सेवा प्राप्त गर्ने विधि

७.२ Nepal Land Information System -NeLIS_ प्रणाली

NeLIS नापी कार्यालयहरूबाट अनलाइन माध्यमले केन्द्रीकृत सर्भरमा आधारित रही सेवा प्रवाह गर्नका लागि नापी विभागले विकास गरेको प्रणाली हो। हाल ५५ वटा नापी कार्यालयले यस प्रणालीमार्फत सेवा प्रवाह गर्दै आएका छन् र हरेक वर्ष थप नापी कार्यालयलाई यस प्रणालीमा आबद्ध गरिँदै लागिएको छ। यस प्रणालीका माध्यमले नापी कार्यालयबाट भए गरेको काम कसले, कहिले र के प्रमाण/कागजातका आधारमा गरेको भन्ने विवरण अभिलेखीकृत हुने भएकाले माथिल्लो निकायबाट अनलाइन नै अनुगमन तथा सूचना प्राप्त समेत गर्न सकिन्छ।

७.३ Land Records Information Management System -LRMIS_ प्रणाली

मालपोत कार्यालयहरूबाट सम्पादन हुने जग्गा प्रशासनसम्बन्धी कार्यहरूलाई वेबमा आधारित केन्द्रीकृत अनलाइन कम्प्युटर प्रणालीमा आबद्ध गरी जग्गाधनीको हक स्वामित्वसम्बन्धी सूचनालाई सुरक्षित तथा विश्वसनीय बनाउँदै जनतालाई छिटो, छरितो र भरपर्दो सेवा प्रदान गर्न विकास गरिएको प्रणाली नै LRMIS हो। २०७२ साल साउन २५ गते मालपोत कार्यालय कलङ्कीबाट सुरु भएको यो प्रणाली हाल देशको सबैजसो मालपोत कार्यालयमा सञ्चालनमा रहेको छ। एकभन्दा बढी प्रयोगकर्ताले एकैसाथ घरजग्गाको स्वामित्व हस्तान्तरण हुँदा निवेदकले आफ्नो निवेदनको स्थिति तथा जग्गाधनीले आफ्नो नाममा रहेको जग्गाको विवरण https://lrims.dolrm.gov.np/ मार्फत अनलाइन हेर्न मिल्ने व्यवस्था छ।

७.४ Public Access Module -PAM_ प्रणालीबाट प्रवाह हुने सेवाहरू :

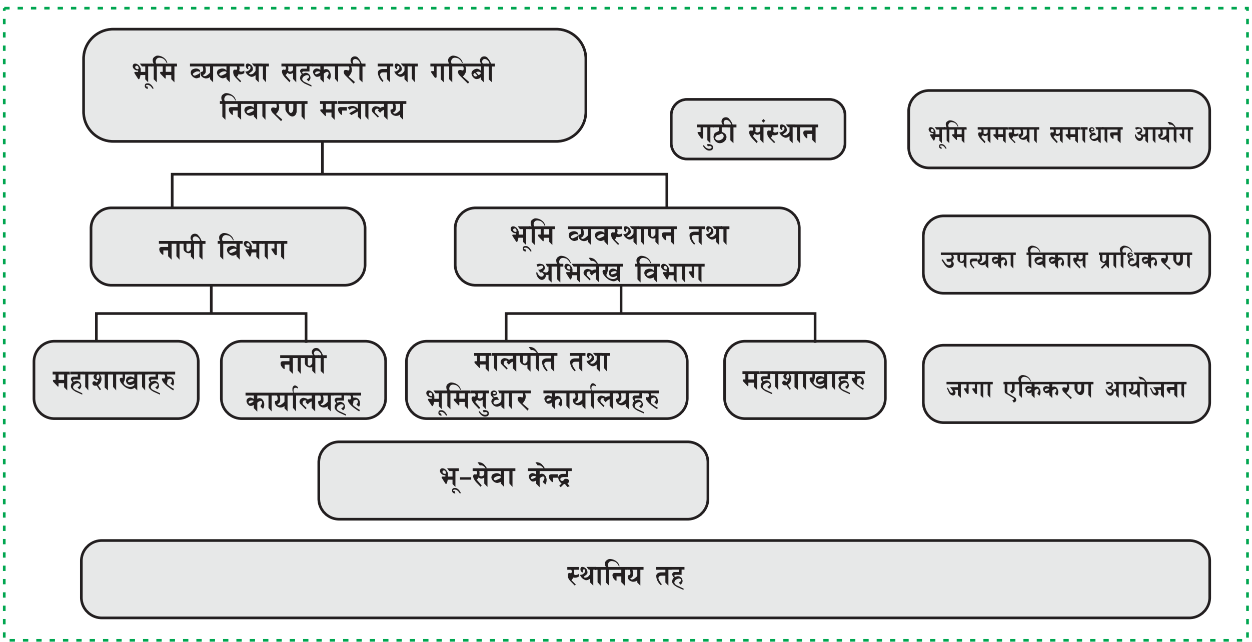
https://public.dolma.gov.np वेबसाइटमार्फत जग्गाधनीले आफ्नो हक स्वामित्वमा भएको घर जग्गा (अचल सम्पत्ति) को हक हस्तान्तरण गर्न आवश्यक पर्ने लिखत तथा निवेदन आफ्नो घर वा आफूलाई पाएक पर्ने भू-सेवा केन्द्रमार्फत अनलाइन नै भरी भराई सम्बन्धित भूमि सुधार तथा मालपोत कार्यालयमा पेस गर्न, प्रणालीबाटै लिखत निवेदन प्रिन्ट गर्न सक्छन्। पहिलो पटक २०७६ साल असार ३ गते कलङ्कीबाट PAM प्रणाली शुभारम्भ गरिएकोमा हाल १०२ कार्यालयमा यो प्रणाली सञ्चालित छ। परिच्छेद १२.२.८ मा उल्लेख भएको भू-सेवा केन्द्रले यसै प्रणालीमा रहेर सेवा प्रदान गर्दछ भने स्थानीय निकाय, जग्गा प्रशासनसँग सम्बन्धित अन्य सङ्घ, संस्था जस्तै बैङ्क, वित्तीय संस्थाले पनि भू-सेवा केन्द्र सञ्चालन निर्देशिका, २०७६ को अधीनमा रही यो प्रणाली प्रयोगमा ल्याउन सक्छन्।

८. भूमिसम्बन्धी सेवा प्रदायक निकायहरू कुन कुन हुन् ?

नेपालको संविधान, २०७२ ले प्रदान गरेको भूमिसम्बन्धी अधिकार सुनिश्चितताका लागि सोही संविधानले सङ्घ, प्रदेश र स्थानीय गरी तीनवटै तहका सरकारी निकायलाई भूमिसम्बन्धी जिम्मेवारी प्रदान गरेको छ।

नेपाल सरकारले विद्यमान कानुनी व्यवस्था अनुसार भूमिसम्बन्धी विभिन्न प्रकारका सेवा विभिन्न तहका सरकारी निकायद्वारा नागरिकलाई उपलब्ध गराउँदै आएको छ। जसमा मुख्य रूपले भूमि व्यवस्था सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय अन्तर्गतका नापी विभाग अन्तर्गत नापी कार्यालयहरू र भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग अन्तर्गत मालपोत तथा भूमि सुधार कार्यालयहरूले भूमिसम्बन्धी सेवाहरू प्रदान गर्दछन्। यी लगायत भूमिसम्बन्धी सेवा प्रदायक अन्य निकाय चित्र नं. २ मा प्रस्तुत गरिएको छ।

भूमि सम्बन्धी सेवा प्रदायक निकायहरु



८.१ नापी विभाग

नापी विभागको स्थापना २०१४ सालमा भएको हो । आर्थिक तथा सामाजिक विकासका लागि आवश्यक पर्ने नक्सा तथा भौगोलिक सूचना उत्पादन गरी सर्वसुलभ बनाउने र यस क्षेत्रमा कार्यरत अन्य सरकारी तथा सार्वजनिक निकायसँग समन्वय गरी नापनक्सा र भौगोलिक सूचना उत्पादनमा एकरूपता कायम गर्ने प्रमुख उद्देश्यका साथ स्थापित यस विभागले नेपालको राष्ट्रिय नापनक्सा निकायका रूपमा कार्य गरिरहेको छ । यस विभागले चार महाशाखा र देशभर १३५ नापी कार्यालय, पाँच विशेष नापी कार्यालय र एक डिजिटल नापी कार्यालयमार्फत आफ्ना सेवा प्रदान गर्दै आएको छ।

क. खगोल तथा भू-मापन महाशाखा : यस महाशाखाले कित्ता नापी तथा अन्य सबै प्रकारका नापनक्साका लागि देशभर आवश्यक नियन्त्रण विन्दुहरूको सञ्जाल बनाउन स्थापना गरिएका उच्च दर्जाका ट्रिग विन्दुहरू र उचाइ विन्दुहरूको स्थापना, सर्वेक्षण, सम्भार र संरक्षण साथै अत्याधुनिक जिपिएस प्रविधिमार्फत नियन्त्रण विन्दुहरूको सर्वेक्षण गर्ने काम गर्दछ।

ख. स्थलरूप नापी महाशाखा : यस महाशाखाले देशको स्थलरूप नक्साङ्कन टायर गरी समयानुकूल अद्यावधिक गर्दै जाने, नेपालका प्रशासनिक एकाइ एवं स्थानीय तह तथा प्रदेशका विभिन्न माननापको नक्सा सरोकारवालालाई नियम बमोजिम उपलव्ध गराउने, भू-उपयोग , भू-क्षमता र भू-प्रणाली नक्साहरू तयार तथा अद्यावधिक गर्न सहयोग गर्ने तथा माग अनुसारका अन्य विभिन्न प्रकार र माननापका नक्सा तयार गरी उपलब्ध गराउने कार्य गर्दछ।

ग. राष्ट्रिय भौगोलिक सूचना पूर्वाधार महाशाखा : यस महाशाखाले देशभर भिन्न माननापका डाटाबेस उत्पादन, प्रशोधन, भण्डारण तथा वितरणमा आवश्यक पर्ने मापदण्ड र प्रणाली विकास गर्नुका साथै भौगोलिक सूचनाको क्षेत्रमा कार्य गर्ने निकायहरूबाट सम्पादन हुने कार्यमा एकरूपता कायम गर्न स्रोतसाधन परिचालनको दोहोरोपनालाई निरुत्साहित गर्दै विकास निर्माण, नीति निर्माण, योजना तर्जुमा तथा अध्ययन अनुसन्धानमा भौगोलिक सूचना समुचित प्रयोगको सुनिश्चितको आधार तयार गर्ने, केन्द्रीय भौगोलिक सूचना पूर्वाधारको विकास गर्ने तथा भौगोलिक सूचना प्रयोग सम्बन्धमा प्रयोगकर्तालाई सुसूचित गर्ने कार्य गर्दछ।

घ. कित्तानापी महाशाखा : यस महाशाखाले देशभर १३५ नापी कार्यालय, पाँच विशेष नापी कार्यालय र एक डिजिटल नापी कार्यालय मार्फत नापजाँच ऐन, २०१९ बमोजिम नापनक्सा गर्ने, क्षेत्रफल यकिन गर्ने, जग्गाधनी र मोही दर्ता गर्ने, प्रक्रियागत सरलता अपनाई डिजिटल प्रविधि प्रयोग गरी पुनः नापी कार्यसञ्चालनमा ल्याउने, द्वन्द्वबाट क्षति भएको भूमि लगत पुनर्स्थापना गर्ने र एकसरो नापीका क्रममा छुटेका क्षेत्रको छुट जग्गा नापी गर्ने, गाउँ ब्लक कित्ता नापी कार्यका लागि आवश्यक कार्यका साथै नापीसम्बन्धी अन्य कार्य जिल्लास्थित नापी कार्यालयमार्फत गराउँदै आएको छ।

८.२ भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग

१९९६ सालअगावै मालपोत विभागको र २०२१ सालमा भूमि सुधार विभागको स्थापना भई दुवै विभागले छुट्टाछुट्टै रूपमा काम गरी आएकोमा बचत, ऋण निश्चित र हदबन्दी जस्ता काम घट्दै गएको हुँदा भूमि सुधार विभाग अन्तर्गतका भूमि सुधार कार्यालयको कार्यक्षेत्र साँघुरिँदै गएको र बाँकी रहेका कार्य मालपोत कार्यालयबाटै सम्पादन गर्न सकिने अवस्था रहेकाले तत्कालीन श्री ५ को सरकारको मिति ०५७।३।२६ को निर्णयानुसार साबिकको मालपोत विभाग र भूमि सुधार विभागलाई एकै ठाउँमा गाभेर भूमि सुधार तथा व्यवस्थापन विभाग स्थापना भएको हो। हाल यस विभाग अन्तर्गत २१ भूमि सुधार तथा मालपोत कार्यालय र ११४ मालपोत कार्यालय गरी जम्मा १३५ कार्यालयमार्फत जग्गा प्रशासन, भूमि सुधार र राजस्व प्रशासनसम्बन्धी सेवाहरू उपलब्ध गराइँदै आएको छ।

८.३ गुठी संस्थान

यो नेपाल सरकार अन्तर्गत कार्यरत एक विशेष संस्था हो । जसको उद्देश्य परम्परागत गुठी व्यवस्थापन, धार्मिक तथा सांस्कृतिक सम्पदाको संरक्षण र गुठी जग्गा प्रशासनलाई व्यवस्थित बनाउनु हो। यस संस्थानको मुख्य काम ऐतिहासिक गुठी जग्गा तथा सम्पत्तिको व्यवस्थापन, संरक्षण र उपयोग सुनिश्चित गर्नु हो । जसबाट धार्मिक तथा सामाजिक कार्यलाई निरन्तरता दिन मद्दत पुग्छ । गुठी संस्थानले आफ्ना १० वटा शाखा कार्यलयमार्फत जग्गाको अभिलेख राख्ने, कानुनी व्यवस्थापन गर्ने तथा विवाद समाधान गर्ने, गुठी जग्गा लिजमा दिने र सम्झौताको नवीकरण गर्ने, गुठी जग्गा उपयोगकर्ताको उत्तराधिकारी प्रमाणित गर्ने, कुतबाली रसिद परीक्षण गर्ने तथा गुठी अधिनस्थ जग्गामा बन्ने भवनको घर नक्सा सिफारिस गर्ने जस्ता सेवा उपलब्ध गराउँदै आएको छ।

८.४ भूमि समस्या समाधान आयोग

भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासीलाई जग्गा उपलब्ध गराउने तथा अव्यवस्थित बसोबासीलाई व्यवस्थापन गर्ने प्रयोजनका लागि भूमिहीन दलित, भूमिहीन सुकुमवासी र अव्यवस्थित बसोबासीको आवास तथा भूमिमाथिको पहुँच र स्वामित्व स्थापित गराई देशबाट भूमिहीनताको अन्त्य, भूमिको महत्तम उपयोग र जनमुखी एवं न्यायपूर्ण भूमि व्यवस्था स्थापित गर्न योगदान गर्ने र नेपाल सरकारले तोकेका अन्य कार्यमार्फत भूमिसम्बन्धी बहुआयामिक समस्यालाई दीर्घकालीन रूपले समाधान गर्न योगदान गर्ने लक्ष्यका साथ भूमिसम्बन्धी ऐन, २०२१ को दफा ५२ क को उपदफा (३) र ५२ ख को उपदफा (६) बमोजिम नेपाल सरकारबाट २०८१ असोज १४ गते गठन आदेश जारी गरी भूमि समस्या समाधान आयोगको गठन भएको हो।

८.५ भू-सेवा केन्द्र

जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवा दिने जिल्लास्थित कार्यालय (मालपोत कार्यालय) बाट सेवाग्राहीलाई कागजात तयार तथा परामर्श प्रदान गर्नका लागि मालपोत नियमावली, २०३६ को व्यवस्था अनुसार तोकिएको योग्यता र पूर्वाधार पूरा गरेको व्यक्ति वा संस्थाले भू-सेवा केन्द्र सञ्चालन गर्न सक्छ । यस केन्द्रले भू-सूचना प्रणाली (अनलाइनसमेत) को माध्यमद्वारा विभिन्न सेवा जस्तै निवेदन तथा फाराम अनलाइनबाट भरी भू-सूचना प्रणालीमा दर्ता गर्ने, कार्यालयमा पेस गरिने लिखत, निवेदनका लागि आवश्यक कागजात स्क्यान गरी संलग्न गर्ने तथा जग्गा प्रशासनसम्बन्धी अन्य आवश्यक सूचना सेवाग्राहीलाई उपलब्ध गराउने काम गर्दछ।

८.६ स्थानीय तह

नेपालको संविधानले राज्य पुनर्संरचना गरी सङ्घीय शासन व्यवस्था लागू गर्दा तीन तहबीच राजकीय शक्ति र अधिकारको बाँडफाँड गरेको छ। कार्य विस्तृतीकरण प्रतिवेदन अनुसार स्थानीय सरकारको अधिकार क्षेत्रभित्र देहायबमोजिम कार्य रहने छन् :

- प्रादेशिक मापदण्डबमोजिम स्थानीय घर, जग्गाधनी पुर्जा वितरण तथा लगत व्यवस्थापन गर्ने।
- भूमिको वर्गीकरण अनुसारको लगत तयार गर्ने।
- स्थानीय जग्गाको कित्ताकाट र भूमि लगत नक्सा, स्रेस्ता निर्माण र संरक्षण गर्ने।
- सरकारी प्रयोजनका लागि जग्गा प्राप्ति, मुआब्जा निर्धारण एवं वितरणमा समन्वय र सहजीकरण गर्ने।
- जग्गा विवाद समाधान गर्ने।
- विश्वसम्पदा सूचीमा परेका स्मारक र पुरातात्विक महत्व एवं वन, सिमसार क्षेत्र, तटवर्ती क्षेत्रका जग्गासम्बन्धी लगत तयार गर्ने।
- अव्यवस्थित बसोबासको व्यवस्थापन कार्यक्रमको तर्जुमा र कार्यान्वयन, योजनाबद्ध र व्यवस्थित बस्ती विकासका कार्यक्रम तर्जुमा र कार्यान्वयन गर्ने।
- एकीकृत बस्ती विकासका लागि जग्गाको एकीकरण तथा जग्गा विकास र व्यवस्थापन गर्ने।
- सङ्घीय र प्रदेश कानुनबमोजिम स्थानीय तहमा सुकुमवासी पहिचान र अभिलेख व्यवस्था गर्ने तथा स्थानीयस्तरमा सुकुमवासीसम्बन्धी जीविकोपार्जन र बसोबासको व्यवस्था गर्ने।

यद्यपि स्वामित्व हस्तान्तरणलगायतका स्थानीय तहको एकल जिम्मेवारी कार्य हाल स्थानीय सरकारको सिफारिसबमोजिम सङ्घीय सरकारमातहतको जिल्लास्थित नापी र मालपोत कार्यालयबाट हुँदै आएको छ। हाल स्थानीय निकायबाट प्रदान गरिने भूमिसम्बन्धी सेवाहरू तथा न्यायिक समितिबाट समाधान हुने विषयवस्तुहरू पाठ ८ मा विस्तृतमा उल्लेख गरिएको छ।

९. भूमिसम्बन्धी भौगोलिक सूचना तथा अन्य विवरण कसरी प्राप्त गर्न सकिन्छ ?

नापी विभागले राष्ट्रिय नापनक्सा संस्थाको हैसियतले देशभरको तयार तथा व्यवस्थित भौगोलिक सूचना गर्ने । त्यसैगरी भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभागबाट सङ्गृहीत तथा व्यवस्थित भूमिसम्बन्धी तथ्याङ्क र सूचना सर्वसाधारणले डिजिटल डाटाको वितरण, प्रयोग र नियमन निर्देशिका २०६९ अनुसार नापी विभाग र भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग अन्तर्गतका महाशाखा तथा कार्यालहरूबाट तोकिएको प्रक्रिया र दस्तुर तिरेर प्राप्त गर्न सक्छन् । भौगोलिक सूचनाको गुणस्तरीयता, सहसम्बद्धता, वैज्ञानिक व्यवस्थापन र सहज बिक्रीवितरणका लागि नापी विभागले National Geoportal (https://nationalgeoportal.gov.np)_ र Landuse Portal -(http://nlupgeoportal.gov.np/) मार्फतसमेत सेवा प्रवाह गर्दै आएको छ।

१०. भूमिसम्बन्धी सेवाको जानकारी कसरी प्राप्त गर्न सकिन्छ ?

भूमिसम्बन्धी सेवालगायत राज्यका कामकारबाही लोकतान्त्रिक पद्धति अनरूप खुला र पारदर्शी बनाई नागरिकप्रति जवाफदेही र जिम्मेवार बनाउन तथा सार्वजनिक निकायमा रहेको सार्वजनिक महत्वको सूचनामा नागरिकको पहुँचलाई सरल र सहज बनाउन सूचनाको हकसम्बन्धी ऐन, २०६४ मार्फत हरेक नागरिकको सूचनाको हक सुनिश्चित गरिएको छ।

भूमिसम्बन्धी सेवाका सम्बन्धमा जानकारी लिनु परेमा सुरुमा सम्बन्धित निकायको आधिकारिक वेबसाइटमार्फत वा प्रकाशित सम्पर्क माध्यमद्वारा सम्पर्क गरी जानकारी लिन सकिन्छ । जस्तै नापी विभागसँग सम्बन्धित सेवाका बारेमा बुझ्न www.dos.gov.np, मालपोत तथा भूमि सुधारसम्बन्धी सेवाको जानकारीका लागि https://dolma.gov.np मा गएर जानकारी लिन सकिन्छ। साथै हरेक सेवाप्रदायक निकायले सेवाग्राहीको सूचनाको हक सुनिश्चितका लागि सूचना अधिकारीको व्यवस्था गरी सूचना अधिकारीको सम्पर्क नम्बर र ठेगानासमेत वेबसाइटमा राखेको हुन्छ। अतः सूचना अधिकारीमार्फत सेवाग्राहीले आफूलाई आवश्यक जानकारी प्राप्त गर्न सक्छन्।

साथै प्रत्येक मन्त्रालय, विभाग तथा अन्य हरेक सरकारी निकायमा सेवाग्राहीको केही गुनासो रहेमा गुनासो सुन्ने जिम्मेवार अधिकारी (नोडल अधिकृत) समेत तोकिएको हुन्छ। गुनासो पेस भएको २४ घण्टाभित्र सो गुनासो नोडल अधिकृतले कार्यालय प्रमुखसमक्ष पेश गरी कार्यालय प्रमुखबाट भएको कारबाही बारे गुनासोकर्तालाई जानकारी गराउनुसमेत नोडल अधिकृतको कर्तव्य हुन्छ।

११. भूमिसम्बन्धी सेवा प्रवाहका लागि कस्ता कस्ता संवैधानिक र कानुनी व्यवस्था छन् ?

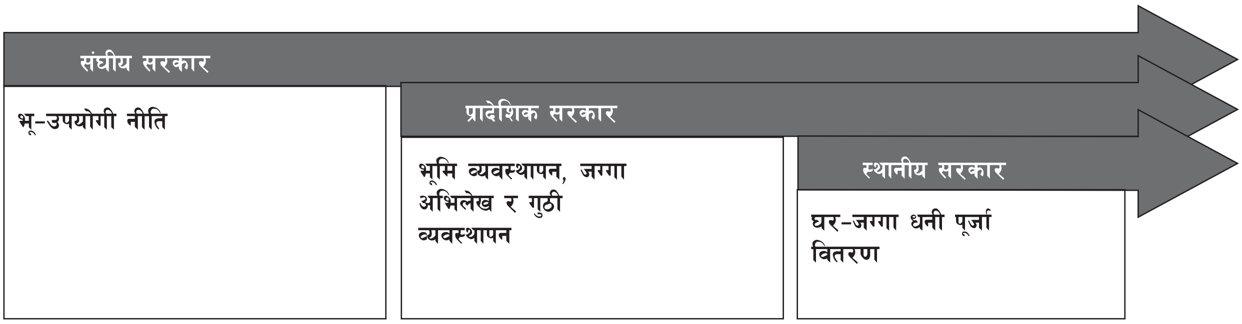
नेपालको संविधान, २०७२ मा भूमि व्यवस्थापन, आवास, खाद्य सम्प्रभुता, कृषक अधिकार, सामाजिक न्याय र गुठी व्यवस्थापन जस्ता विषयमा नागरिकको अधिकारलाई प्रस्ट रूपमा उल्लेख गरिएको छ।

चित्र नं. ६ भूमिसम्बन्धी अधिकारबारे संवैधानिक व्यवस्था ।

धारा १८	सम्पत्तिमा लैङ्गिक समानता
धारा २५	प्रत्येक नागरिकलाई कानुनअनुसार सम्पत्ति आर्जन, भोगचलन, कारोबार, र व्यापारिक लाभ लिने अधिकार छ।
धारा ३६	प्रत्येक नागरिकलाई खाद्य सुरक्षाको अधिकार छ, जसले जीवनयापनमा खाद्य संकट हुन नदिने सुनिश्चित गर्दछ। सार्वजनिक हितबाहेक राज्यले सम्पत्ति अधिग्रहण गर्दा उचित क्षतिपूर्ति दिनुपर्ने प्रावधान छ। भूमि सुधार, कृषिको आधुनिकीकरण, तथा व्यवस्थित बसोबासका लागि कानुनी व्यवस्थाको
धारा ३७	प्रत्येक नागरिकलाई उचित आवासको हक प्रदान गर्दै, कानूनबाहेक कसैलाई स्वामित्वको बासस्थानबाट विस्थापित नगरिने व्यवस्था गरेको छ।
धारा ३८	महिलाहरूलाई सम्पत्ति र पारिवारिक मामिलामा समान हक दिइएको छ।
धारा ४०	भूमिहीन दलितलाई एक पटक जग्गा प्रदान गर्ने र आवास उपलब्ध गराउने प्रावधान समेटेको छ।
धारा ४२	प्रत्येक किसानलाई कृषि प्रयोजनका लागि भूमिमा पहुचको हक सुरक्षित गरिएको छ।
धारा ५१	सुशासन, पारदर्शिता, भ्रष्टाचारमुक्त प्रशासन, र जनउत्तरदायी सेवाको सुनिश्चितता गर्दछ। कृषिको वैज्ञानिक आधुनिकीकरण, अनुपस्थित भूस्वामित्वको निरुत्साहन, भूमि चक्लाबन्दी, र उत्पादन वृद्धि जस्ता उपायहरू उल्लेख छन्। प्राकृतिक स्रोतहरूको न्यायोचित वितरण तथा दीगो उपयोग प्राथमिकतामा राखिएको छ।
धारा २९०	गुठी जग्गा भोगचलन गरिरहेका किसान तथा गुठीका हकलाई कानुनी व्यवस्थामा राख्ने उल्लेख छ।

भूमि सम्बन्धी अधिकारहरु बारे संवैधानिक व्यवस्था

माथि उल्लेखित व्यवस्थाको कार्यान्वयनको जिम्मेवारी नेपालको संविधान, २०७२ ले सङ्घ, प्रदेश र स्थानीय गरी तीनवटै तहका सरकारलाई प्रदान गरेको छ।



तहगत भूमिसम्बन्धी कार्यहरूको जिम्मेवारी।

नेपालको संविधान २०७२ ले व्यवस्था गरेको भूमिसम्बन्धी अधिकार नागरिकलाई प्रवाह गर्न तिनै तहको सरकारलाई तोकिएको जिम्मेवारी कार्यान्वयन गराई नागरिकलाई भूमिसम्बन्धी सेवा प्रवाह गराउन तालिका नं. २ अनुसारका विभिन्न कानुनी व्यवस्था तयार भई सोही अनुसार सेवा प्रवाह हुँदै आएको छ।

नीति	ऐन	नियमावली	निर्देशिका
राष्ट्रिय भूमि नीति,	जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९	जग्गा नापजाँच नियमावली, २०५८	जग्गा नापजाँच तथा नक्सा स्रेस्ता अद्यावधिकसम्बन्धी निर्देशिका, २०८१
राष्ट्रिय भूमि नीति, २०७२	मालपोत ऐन २०३४ ले भूमि प्रशासन ऐन खारेज गरेको	भूमिसम्बन्धी नियमहरू, २०२१	भूमि प्रशासन निर्देशिका, २०८१
	भूमि प्रशासन ऐन, २०१६	भू-उपयोग नियमावली, २०८१	डिजिटल डाटाको वितरण, प्रयोग र नियमन निर्देशिका, २०६९
	भू-उपयोग ऐन, २०७६	मालपोत नियमावली, २०२६	डिजिटल प्रणालीमार्फत जग्गाको नापनक्सा तथा जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवा प्रवाह निर्देशिका, २०७८
	मालपोत ऐन, २०३४		भू-सेवा केन्द्र सञ्चालन निर्देशिका, २०७६
	गुठी संस्थान ऐन, २०३३		

तालिका नं. २ भूमिसम्बन्धी सेवा लिनका लागि मौजुदा कानुनी व्यवस्थाहरू।

अनुसूची १ नापी कार्यालयहरूबाट प्रदान हुने जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवाहरू ।

क्र.सं.	सेवा सम्बन्धी विवरण	आवश्यक पर्ने कागजातहरु	लाग्ने समय	लाग्ने शुल्क	जिम्मेवार कर्मचारी	गुनासो सुन्ने अधिकारी
१.	जग्गा खरिद बिक्री, बकस पत्र, अंशबण्डा, अदालतको फैसला, अधिग्रहण, लगतकट्टा आदिको लागि जग्गाको स्वामित्व परिवर्तन हुने गरी कित्ताकाट गर्ने।	मालपोत कार्यालयको पत्र तथा कारोबारको स्पष्ट विवरणहरु उल्लेख भएको लिखत र स्वामित्व खुल्ने अन्य कागज प्रमाणहरु। (मालपोत कार्यालयले तोके बमोजिम)	क) सामान्य लिखत - २ बजे भन्दा पहिले कार्यालयमा प्राप्त भएमा सोही दिन। - २ बजे पछि प्राप्त भएमा अर्को दिन। ख) अंशबण्डा वा धेरै कित्ताहरु कित्ताकाट गर्नुपर्ने लिखत - कार्यालय प्रमुखले तोके बमोजिम (बढीमा ७ दिन भित्र)	शुल्क नलाग्ने	कार्यालय प्रमुखले तोकेको कर्मचारी वा सम्बन्धित फाँटवाला अमिन/ सर्भेक्षक	नापी अधिकृत/ प्रमुख नापी अधिकृत
२.	नक्सा सुधार/ संसोधन गर्ने।	मालपोत कार्यालयबाट नक्सा सुधार/ संसोधन सम्बन्धी गरिएको कारवाहीको सम्पुर्ण विवरणहरु भएको फायल र आवश्यक कागजपत्रहरु (मालपोत कार्यालयमा पेश भएको र सो कार्यालयले तोके बमोजिम)	क) फिल्ड निरीक्षण गर्नु नपर्ने भएमा बढीमा २ दिन भित्र। ख) फिल्ड निरीक्षण गर्नुपर्ने भएमा फिल्ड सिजनमा, कार्यालय प्रमुखले तोके बमोजिम (बढीमा ७ दिन भित्र)	शुल्क नलाग्ने	कार्यालय प्रमुखले तोकेको कर्मचारी वा सम्बन्धित फाँटवाला अमिन/ सर्भेक्षक	नापी अधिकृत/ प्रमुख नापी अधिकृत
३.	नापी गर्न छुट भएको जग्गा नाप नक्सा गर्ने।	मालपोत कार्यालयको पत्र तथा नापजाँच गर्ने निर्णय भएको र यस सम्बन्धी कारबाही भएको विवरणहरु।	क) निर्णयमा उल्लेख भएको भए सोही बमोजिम। ख) निर्णयमा उल्लेख नभएको भए कार्यालय प्रमुखले तोके बमोजिम।	जग्गा नापजाँच नियमावलीको नियम ३३ बमोजिम फिल्ड रेखाङ्कन सरह	कार्यालय प्रमुखले तोकेको कर्मचारी फाँटवाला अमिन/ सर्भेक्षक	नापी अधिकृत/ प्रमुख नापी अधिकृत
४.	हालसाविक भिडाउने।	मालपोत कार्यालय वा हालसाविक भिडाउन माग गर्ने अन्य आधिकारिक निकायको पत्र।	कामको चाप र अवस्था हेरी कार्यालय प्रमुखले तोके बमोजिम बढीमा ७ दिन भित्र।	शुल्क नलाग्ने	कार्यालय प्रमुखले तोकेको कर्मचारी वा सम्बन्धित फाँटवाला अमिन/ सर्भेक्षक	नापी अधिकृत/ प्रमुख नापी अधिकृत
५.	फिल्डबुक/ प्लट रजिष्टर उतार	- रू. १० को टिकट टाँसेको निवेदन - सम्बन्धित कित्ताको जग्गाधनी प्रमाणपुर्जाको प्रतिलिपि - सरोकारवालाको नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि - चालु आ.व. को मालपोत तिरेको रसिद।	सोही दिन	मुलुकी देवानी कार्यविधि संहिता, २०७४ को नियम ४६ बमोजिम	कार्यालय प्रमुखले तोकेको कर्मचारी वा सम्बन्धित फाँटवाला अमिन/ सर्भेक्षक	नापी अधिकृत/ प्रमुख नापी अधिकृत
६.	नक्सा प्रिन्ट	- सम्बन्धित कित्ताको जग्गाधनी प्रमाणपुर्जाको प्रतिलिपि - सरोकारवालाको नागरिकताको प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि - चालु आ.व.को मालपोत तिरेको रसिद	क) २ बजे भन्दा पहिले निवेदन प्राप्त भएमा सोही दिन ख) २ बजे पछि निवेदन प्राप्त भएमा अर्को दिन	प्रति कित्ता रू. १००।-	कार्यालय प्रमुखले तोकेको कर्मचारी वा सम्बन्धित फाँटवाला अमिन/ सर्भेक्षक	नापी अधिकृत/ प्रमुख नापी अधिकृत

अनुसूची २ मालपोत कार्यालयहरूबाट प्रदान हुने जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवाहरू ।

क्र.सं.	सेवासम्बन्धी विवरण	आवश्यक पर्ने कागजात	शुल्क दस्तुर	लाग्ने समय	जिम्मेवार पदाधिकारी/ शाखा, एकाइ, फाँट
१.	रजिस्ट्रेसन पास	सक्कल जधप्र पुर्जा, नागरिकता प्रमाणपत्रको सक्कल र प्रतिलिपिसमेत (लिने दिनेको), चालू आवको मालपोत असुली रसिद घरसमेत भए कर क्लियरेन्स पत्र र राजीनामा लिखत	प्रत्येक आर्थिक वर्ष आर्थिक ऐनले तोके बमोजिम	सोही दिन	रजिस्ट्रेसन फाँट मोठ

२.	नामसारी	सक्कल जधप्र पुर्जा, चालू आवको मालपोत असुली रसिद, नाता प्रमाण, मृत्युदर्ता, धेरै हकदार भए मन्जुरीनामा, स्थायी ठेगाना भएको नपा गाविसको सिफारिस, मृतकको पति, पत्नी, छोरा, छोरीबाहेक अन्यको हकमा आवश्यकतानुसार सार्वजनिक सूचना सर्जमिन	मृत्यु भएको ३५ दिनभित्र नलाग्ने, सोभन्दापछि रु.१०।-मात्र	प्रक्रिया पूरा भएपछि	नामसारी फाँट
३.	जग्गा दर्ता (रैकर जग्गा)	रैकर परिणत भएको साबिक लगत, फिल्डबुक, नक्सा, जग्गा रहेको नपा गाविसको सिफारिस, हकदारले जग्गादर्ता माग भएकोमा नाता प्रमाणित मृत्यु दर्ता, स्थायी बसोबास भएको नपा गाविसको हकदार खुलेको सिफारिस सम्भव भएसम्म भूसु ७ नं फाँटवारी, हकदाबीसम्बन्धी सार्वजनिक सूचना, नागरिकताको प्रमाणपत्र र अन्य आवश्यक प्रमाण	नामसारी दर्ताका लागि रु.१०।- र साबिकदेखि चालू आवसम्मको मालपोत तिरेको रसिद	प्रक्रिया पूरा भएपछि	जग्गा दर्ता फाँट
४.	बिर्ता जग्गा बिर्तावालाको हकमा दर्ता	पोता बिर्ता लगत, ऐनको म्यादभित्रको माग निवेदन, जोताहाको बयान, फिल्डबुक, फिल्ड नक्सा सम्भव भएसम्म भूसु ७ नं फाँटवारी, जग्गा रहेको नपा, गाविसको सिफारिस, नामसारी रैप दर्ता भए नाता प्रमाणित, मृत्यु दर्ता स्थायी बसोबास रहेको नपा गाविसको सिफारिस हकदाबीसम्बन्धी सार्वजनिक सूचना र अन्य आवश्यक प्रमाण	रु.१००।- देखि १,०००।- सम्म तजविजी जरिबाना र ३५ दिन नाघेको नासा भए थप रु.१०।- समेत तथा २०१६ सालदेखि चालू आवसम्मको मालपोत	प्रक्रिया पूरा भएपछि	जग्गा दर्ता फाँट
५.	बिर्ता जग्गा जोताहाको हकमा दर्ता	२०५३ असार मसान्तभित्रको रैप दर्ता माग निवेदन, जोताहा निस्सा, फिल्डबुक, फिल्ड नक्सा, सम्भव भएसम्म भूसु २ नं. अनुसूची, जग्गा रहेको नपा गाविस को सिफारिस, नामसारी रैप दर्ता भए नाता प्रमाणित, मृत्यु दर्ता प्रमाणपत्र, हकदाबीसम्बन्धी सार्वजनिक सूचना र अन्य आवश्यक प्रमाण	रजिस्ट्रेसन प्रयोजनका लागि कायमी मूल्याङ्कनको १० प्रतिशत रैप दस्तुर, चालू आवको मालपोत को १० दोब्बर सेवा दस्तुर	प्रक्रिया पूरा भएपछि	जग्गा दर्ता फाँट

६.	दाखा	मोही दाखा भूसुको निर्णय तथा जनाउ पत्र, सक्कल जध प्रमाण पुर्जा, नागरिकता प्रमाणपत्र र अन्य आवश्यक प्रमाण	ऐनले तोके बमोजिम	निवेदन परेकै दिन (सम्भव भएसम्म)	दाखा तथा फैसला कार्यान्वयन फाँट
		अदालतको फैसला र मिलापत्र अनुसार दाखा अदालतको तहगत अन्तिम फैसलाहरू तथा जनाउपत्र, निवेदकको नागरिकता-दर्ता बाँकी भए जग्गा दर्ता कार्यविधि पूरा गर्नुपर्ने आदि)	मिलापत्र(आर्थिक ऐनले तोकेको दस्तुर	प्रक्रिया पूरा भएपछि	
		शेव लिखत, सिफारिस, मृत्युदर्ता, लिखत सदर हुनुपर्ने, नागरिकता, मालपोत रसिद र आवश्यकता अनुसार अन्य प्रमाण	दाता परलोक भएको ३५ दिनपछि रु.१०।- सो भन्दा अगाडि केही नलाग्ने	प्रक्रिया पूरा भएपछि	
७.	संशोधन	नाम संशोधन(जध प्रमाणपुर्जा, नागरिकता प्रमाणपत्र, नाम, थर फरक भएकोमा गाविस नपाको किटानी सिफारिस, सूचना सर्जमिन र अन्य आवश्यक प्रमाण	आर्थिक ऐनले तोकेबमोजिम	प्रक्रिया पूरा भएपछि	संशोधन फाँट
८.	स्रेस्ता दाखेल खारेज	पारित भएको सक्कल लिखत, निर्णय मिसिल, सम्बन्धित व्यक्ति स्वयं उपस्थित भई २ प्रति फोटो टाँस्नुपर्ने, ल्याप्चे लगाउनुपर्ने		साधारणतया सोही दिन	मोठ फाँट
९.	फोटो टाँस	सक्कल जध प्रमाणपुर्जा, नागरिकता प्रमाणपत्र, फोटो प्रमाणितसहितको तीनपुस्ते, स्थायी बसोबास भएको गाविस नपाको सिफारिस स्वामित्व प्राप्त गरेको स्रोत कागजात र अन्य आवश्यक प्रमाण	नलाग्ने	साधारणतया सोही दिन	मोठ फाँट
१०.	तीनपुस्ते	सक्कल जध प्रमाणपुर्जा, नागरिकता प्रमाणपत्र, फोटो प्रमाणितसहितको तीनपुस्ते खुलेको स्थायी बसोबास भएको गाविस नपाको सिफारिस स्वामित्व प्राप्त गरेको स्रोत कागजात र अन्य आवश्यक प्रमाण	नलाग्ने	साधारणतया सोही दिन	मोठ फाँट

अनुसूची ३ : भूमि सुधार कार्यालयहरूबाट प्रदान हुने जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवाहरू ।

क्र.सं.	सेवासम्बन्धी विवरण	आवश्यक पर्ने कागजात	शुल्क दस्तुर	लाग्ने समय	जिम्मेवार पदाधिकारी/ शाखा, एकाइ, फाँट
१.	मोही नामसारी	निवेदन र मोहीको प्रमाणपत्र स्थानीय निकायको सिफारिस मृत्यु दर्ता, नाता प्रमाणितसहितको फोटोकपी, नाप्रपको फोटोकपी बाली बुझाएको भर्पाई, अन्य हकदार भए मन्जुरी जधको मन्जुरी अन्य आवश्यक प्रमाण	रु.१०।- को टिकट	प्रक्रिया पुगेकोमा सोही दिन, प्रक्रिया नपुगेकोमा प्रक्रिया पुगेपछि	मोहीयानी फाँट
२.	जग्गा बाँडफाँड संयुक्त माग भएमा मोही जधले छुट्टाछुट्टै माग गरेमा	माग निवेदन जधतथा मोहीको प्रमाणपुर्जाको फोटोकपी मालपोत तिरेको रसिद, बाली बुझाएको भर्पाई, नक्सा, अन्य आवश्यक प्रमाण	रु.१०।- को टिकट	प्रक्रिया पूरा भएपछि	मोहीयानी फाँट
३.	बाली भराई मोही निष्कासन	मोहीले ज धलाई बुझाउनुपर्ने बाली तोकिएको निकायमा धरौटी नराखेमा वा नबुझाएमा कानुनले तोकेको अवधिभित्र जधले फिराद दाबी गर्दा सोसाथ जध प्रमाणपुर्जा, तिरो तिरेको रसिद, नाप्रप संलग्न हुनुपर्ने छ	रु.५०।- को टिकट -फिराद दस्तुर र प्रतिउत्तर दस्तुर पनि रु.५०।- कै टिकट लाग्ने)	फिरादीले देखाएका प्रतिवादीका नाममा १५ दिने म्याद जारी गरी दुवै पक्षलाई तारेखमा राखी बुझ्नुपर्ने प्रमाण बुझी प्रक्रिया पूरा भएपछि फैसला गरिने छ ।	मोहीयानी फाँट
४.	मोही कायम गरी पाउँ भनी कारबाहीमा रहेका पुराना निवेदनका सम्बन्धमा	मिति २०५४।३।२३ अगावै परेका निवेदनमाथि मात्र कारबाही हुने :(संलग्न हुनुपर्ने प्रमाणहरू कुत कबुलियत बाली बुझाएको भर्पाई स्थानीय निकायको सिफारिस नागरिकता प्रमाणपत्रको प्रतिलिपि र आवश्यकता अनुसार अन्य प्रमाण संलग्न गर्नुपर्ने छ ।	फिरादीले देखाएको प्रतिवादीका नाममा १५ दिने म्याद जारी गरी दुवै पक्षलाई तारेखमा राखी बुझ्नुपर्ने प्रमाण बुझी प्रक्रिया पूरा भएपछि फैसला गरिने छ ।	रु.५०।- को टिकट (फिराद दस्तुर र प्रतिउत्तर दस्तुर पनि रु.५०।- कै टिकट लाग्ने)	मोहीयानी फाँट

५.	मोही बेदखली	जधले जग्गा जोत्न नदिई बेदखल गरेको ३५ दिनभित्र मोहीले कार्यालयमा निवेदन दिनुपर्नेछ । निवेदन साथ निम्न प्रमाण पेस गर्नुपर्ने । संलग्न हुनुपर्ने प्रमाणहरू : कुत कबुलियत वा मोहीयानी हकको प्रमाणपत्र, बाली बुझाएको भर्पाई, सम्भव भए स्थानीय निकायको सिफारिस, नाप्रपको प्रतिलिपि	ऐ. ऐ.	प्रक्रिया पूरा भएमा सोही दिन र प्रक्रिया पूरा नभएमा प्रक्रिया पूरा भएपछि	
६.	मोही लगत कट्टा क) बेहकदार मोहीको ख) जग्गा छाडी वा भागी बेपत्ता हुने मोहीको ग) एकापरिवार भित्रको मोहीको	माग निवेदन सम्बन्धित स्थानीय निकायको सिफारिस, नाप्रपको फोटोकपी, आवश्यकता अनुसार हकदाबीसम्बन्धी सार्वजनिक सूचना प्रकाशित गरिने, जध प्रमाणपुर्जा, तिरो तिरेको रसिदको फोटोकपी	रु. १०।- को टिकट	१५ दिने म्याद जारी गरी झिकाउने सूचना	दामोहीयानी फाँट
७.	हदबन्दी	पेस भएको ७ नं. फाँटवारीबमोजिम हाल साविक भिडाई सम्बन्धित व्यक्ति र निजको परिवारका नाममा भएको देशभरिको जग्गाको यकिन विवरण सम्बन्धित व्यक्तिले खुलाउनुपर्ने, १ नं. लगत भिडाई परिवार सङ्ख्या यकिन गरी फिल्ड बुक तथा स्रेस्ता भिडाउने, सम्पूर्ण विवरण भिडी जग्गा यकिन भएपछि जग्गा तथा परिवार	रु. १०।- को टिकट	प्रक्रिया पूरा भएपछि	हदबन्दी फाँट
८.	बाली धरौटी राख्ने	मोहीले आफूले प्राप्त गरेको मोहीको प्रमाण नागरिकताका साथ जधको नाम, थर, ठेगाना खुलाई भूमि सुधार कार्यालय वा नगरपालिका तथा सम्बन्धित गाविसमा कुत बालीको निर्धारित मूल्य अनुसारको रकम धरौटी राखी पाउँ भनी प्रत्येक वर्ष कानुनले तोकेको अवधिभित्र निवेदन दिनुपर्ने छ ।	रु. १०।- को टिकट	सोही दिन	धरौटी फाँट

९.	बाली धरौटी रहेको रकम ज.ध.लाई फिर्ता	ज.ध.ले आफ्नो नाममा रहेको जग्गाको मोहीले राखेको कुतबालीको रकम फिर्ता पाउँ भनी जध प्रमाणपुर्जा, मालपोत तिरेको रसिद तथा नागरिकताको फोटोकपी समेत राखी निवेदन दिनुपर्नेछ ।	रु.१०।- को टिकट	विवरण भिडेमा सोही दिन	सम्बन्धित मोठ फाँट, तामेली फाँट
१०.	प्रतिलिपि उतार	माग निवेदनका साथमा प्रतिलिपि उतार गर्न पाउने सरोकारवाला व्यक्ति भएको प्रमाण र आवश्यकता अनुसार सिफारिस	आर्थिक ऐनले तोकेबमोजिम	साधारणतया सोही दिन	मोठ फाँट
११.	रोक्का	पारित बन्धकी लिखत, सरकारी अड्डा अदालत वा वित्तीय संस्थाबाट रोक्का वा फुकुवा गरिदिने पत्र, सक्कल जध प्रमाणपुर्जा	आर्थिक ऐनले तोकेबमोजिम	१ देखि २ घण्टासम्म	रोक्का फाँट

सन्दर्भ सामग्रीहरू

क. राष्ट्रिय भूमि नीति, २०७५

ख. राष्ट्रिय भू-उपयोग नीति, २०७२

ग. जग्गा नापजाँच ऐन, २०१९

घ. भू-उपयोग ऐन, २०७६

ङ. मालपोत ऐन, २०३४

च. जग्गा नापजाँच तथा नक्सास्रेस्ता अद्यावधिकसम्बन्धी निर्देशिका, २०८१

छ. भूमि प्रशासन निर्देशिका, २०८१

ज. डिजिटल डाटाको वितरण, प्रयोग र नियमन निर्देशिका, २०६९

झ. डिजिटल प्रणालीमार्फत जग्गाको नापनक्सा तथा जग्गा प्रशासनसम्बन्धी सेवा प्रवाह निर्देशिका, २०७८

ञ. भू-सेवा केन्द्र सञ्चालन निर्देशिका, २०७६

पाठ
१२

मुलुकी देवानी संहितामा भूमि र सम्पत्तिसम्बन्धी विषय

–भुवनसिंह विष्ट

१. परिचय

अन्य कुनै ऐनमा उल्लेख नभएका भूमिसम्बन्धी विषय यस संहितामा समावेश गरिएका छन्। विशेष कानुनले सम्बोधन नगरेका विषय पनि मुलुकी देवानी संहिता, २०७४ मा समावेश गरिएको छ। यसले सम्पत्ति व्यवस्थापन र सम्बन्धित विवाद समाधानमा एक महत्वपूर्ण कानुनी आधार प्रदान गर्दछ।

मुलुकी देवानी संहिता, २०७४ मा सम्पत्तिको स्वामित्व, भोगाधिकार र उपभोगसम्बन्धी व्यवस्था विस्तृत रूपमा समेटिएको छ। यसमा जग्गाको आबाद, भोगचलन तथा दर्तासम्बन्धी, सरकारी, सार्वजनिक तथा सामुदायिक सम्पत्तिसम्बन्धी कानुनी प्रावधानहरू उल्लेख गरिएको छ। त्यस्तै गुठीसम्बन्धी व्यवस्था, फलोपभोग र सुविधाभारको हक, घर बहालसम्बन्धी नियम, दान बकस, सम्पत्तिको हस्तान्तरण तथा प्राप्तिसम्बन्धी प्रक्रिया, अचल सम्पत्तिको बन्धकी तथा हक सफासम्बन्धी कुरासमेत यसमा समेटिएको छ। यसैगरी लिखत पारित गर्ने प्रक्रिया र लेनदेन तथा व्यवहारसम्बन्धी कानुनी पक्ष पनि स्पष्ट गरिएको छ।

२. सम्पत्तिको परिभाषा र अधिकार

कुनै नगद, वस्तु वा कार्य जसलाई उपभोग गर्न, खरिदबिक्री गर्न वा हक हस्तान्तरण गर्न सकिन्छ, त्यसलाई सम्पत्तिका रूपमा मानिन्छ। यसमा भौतिक र अभौतिक दुवै प्रकारका सम्पत्ति पर्छन्। सम्पत्तिलाई चल र अचल गरी दुई भागमा वर्गीकरण गरिएको छ। प्रत्येक व्यक्तिलाई कानुनी रूपमा आर्जन गरिएको सम्पत्तिमा स्वामित्व, प्रयोग, भोग र नियन्त्रणको अधिकार हुन्छ।

२.१ अचल सम्पत्ति।

देहायका सम्पत्ति अचल सम्पत्ति अन्तर्गत पर्दछन्-

- घर, जमिन वा सोसँग जोडिएको संरचना।
- घर वा जमिनसँग स्थायी रूपमा आबद्ध भएको कुनै वस्तु।
- जमिनसँग आबद्ध रहेको खानी, ढुङ्गा वा खनिजजन्य वस्तु।
- प्राकृतिक स्वरूपमा रहेको पानी, भू-सतह तथा भूमिगत रूपमा रहेको पानी।
- नदी, ताल, तलैयामा तैरने गरी स्थायी रूपमा बनाइएका घर वा अन्य संरचना।
- जमिनमा खडा भएको रुख, बिरुवा वा फलफूलका बोट वा त्यस्ता रुख, बिरुवा वा फलफूलका बोटमा फलेका फल वा फुलेका फूल, जमिनमा फलेको बाली।
- अचल सम्पत्तिसँग आबद्ध रहेको कुनै चल सम्पत्ति।

२.२ चल सम्पत्ति।

देहायका सम्पत्ति चल सम्पत्ति अन्तर्गत पर्छन्:

- नगद वा नगद सरह कारोबार हुने वस्तु वा विदेशी मुद्रा।
- सुन, चाँदी, जवाहरात, रत्न, सुनचाँदीबाट बनेका गरगहना वा बहुमूल्य पत्थर।
- ऋणपत्र, धितोपत्र, प्रतिज्ञापत्र, विनिमयपत्र, प्रतीतपत्र वा अन्य विनिमेय अधिकारपत्र वा त्यसबाट प्राप्त हुने लाभ।
- बौद्धिक सम्पत्ति
- धितोमा रहेको हक
- व्यापारिक ख्याति वा फ्रेन्चाइज
- अचल सम्पत्तिबाहेकका अन्य सम्पत्ति

३. स्वामित्वका आधारमा सम्पत्तिको वर्गीकरण

सम्पत्ति निजी, सगोल, संयुक्त, सार्वजनिक, सामुदायिक वा गुठी हुन सक्छ। निजी सम्पत्ति व्यक्तिको स्वआर्जित हुन्छ भने सगोल सम्पत्ति परिवारको साझा प्रयासबाट प्राप्त हुन्छ। संयुक्त सम्पत्ति दुई वा दुईभन्दा बढी व्यक्तिको साझेदारीमा रहन्छ।

क. निजी सम्पत्ति : व्यक्तिगत रूपमा आर्जन गरिएको वा प्राप्त गरिएको सम्पत्ति।

ख. सगोलको सम्पत्ति : पुर्ख्यौली वा परिवारले साझा रूपमा आर्जन गरेको।

ग. संयुक्त सम्पत्ति : दुई वा दुईभन्दा बढी व्यक्तिको साझेदारीमा रहेको।

घ. सामुदायिक सम्पत्ति : समुदायको स्वामित्वमा रहेको।

ङ. सार्वजनिक सम्पत्ति : सबैका लागि खुला।

च. सरकारी सम्पत्ति : सरकारको स्वामित्वमा रहेको।

छ. गुठीको सम्पत्ति : धार्मिक वा सांस्कृतिक उद्देश्यका लागि प्रयोग हुने।

३.१ निजी सम्पत्ति

कुनै व्यक्तिको नाममा रहेको देहायका कुनै सम्पत्ति वा त्यसबाट बढे बढाएको सम्पत्ति त्यस्तो व्यक्तिको निजी सम्पत्ति मानिन्छ।

क. आफ्नो ज्ञान, सीप वा प्रयासबाट आर्जन गरेको।

ख. दान, बकस वा अपुताली स्वरूप प्राप्त गरेको।

ग. चिट्ठा वा उपहार स्वरूप प्राप्त गरेको।

घ. पारिश्रमिक, उपदान, निवृत्तिभरण, उपचार खर्च, सञ्चयकोष, बीमा वा अन्य सामाजिक सुरक्षणबापत प्राप्त गरेको।

ङ. बौद्धिक सम्पत्ति वा रोयल्टी स्वरूप प्राप्त गरेको।

च. कानुनबमोजिम मानो छुट्टिई भिन्न बसेको अवस्थामा वा त्यसरी मानो नछुट्टिए पनि खति उपति आफ्नो आफ्नो गरिखानु बस्नु गरेको अवस्थामा जुनसुकै तवरले प्राप्त गरेको।

छ. महिलाले विवाहपूर्व आर्जन गरेको, प्राप्त गरेको वा विवाह हुँदाका बखत माइतीबाट प्राप्त गरेको सम्पत्ति वा त्यसबाट बढे बढाएको।

ज. महिलालाई पति वा पतितर्फका सबै अंशियारको मञ्जुरीले निजको एकलौटी हक हुने गरी लिखत गरी दिएको वा पतितर्फका नातेदार वा इष्टमित्रबाट प्राप्त चल वा अचल सम्पत्ति र त्यसबाट बढे बढाएको सम्पत्ति।

झ. कानुनबमोजिम कुनै व्यक्तिको मात्र निजी सम्पत्ति हुने उल्लेख गरेको।

३.२ सगोलको सम्पत्ति।

सगोलका अंशियारमध्ये जुनसुकै अंशियारको नाममा रहेको भए पनि देहायको कुनै सम्पत्ति वा त्यसबाट बढे बढाएको सम्पत्ति सगोलको सम्पत्ति मानिन्छ।

क. पुर्ख्यौलीबाट प्राप्त सम्पत्ति।

ख. निजी सम्पत्तिबाहेक अंशियारको नाममा रहेको अन्य सम्पत्ति।

ग. अंशियारले सगोलको खेती, उद्योग, व्यापार, व्यवसायबाट आर्जन गरेको वा सोबाट बढे बढाएको सम्पत्ति।

घ. कानुनबमोजिम भिन्न भएकोमा बाहेक पति वा पत्नीले कमाएको वा त्यसबाट बढे बढाएको सम्पत्ति पति वा पत्नीको सगोलको सम्पत्ति हुनेछ।

३.३ संयुक्त सम्पत्ति

एकासगोलका अंशियारहरूबाहेक दुई वा दुईभन्दा बढी व्यक्तिको नाममा रहेको वा त्यसबाट बढे बढाएको सम्पत्ति संयुक्त सम्पत्ति मानिने छ। संयुक्त सम्पत्तिमा कुनै व्यक्तिको हक वा हिस्सा खुलाई लिखत भएकोमा सोहीबमोजिम र लिखतमा कुनै उल्लेख नभएकोमा त्यस्तो सम्पत्ति रहने व्यक्तिहरूको समान हक र हिस्सा रहेको मानिने छ।

कानुनको अधीनमा रही कुनै पनि व्यक्तिलाई कुनै सम्पत्तिमा स्वामित्ववालाको हैसियतले देहायको बमोजिमको अधिकार हुन्छ।

क. सम्पत्ति उपभोग गर्न।

ख. सम्पत्ति बिक्री वा अन्य तवरले कसैलाई हक हस्तान्तरण गर्न।

ग. सम्पत्तिको कुनै किसिमले धितो वा बन्धकी राख्न।

घ. सम्पत्तिको कुनै कारोबार गर्न।

ङ. सम्पत्तिबाट जुनसुकै किसिमबाट फाइदा लिन।

च. आफ्नो जग्गा जमिनमा कुनै किसिमको भौतिक संरचना निर्माण गर्न, पर्खाल वा बार लगाई घेर्न वा साँध सिमाना छुट्याउन वा कुनै सम्पत्तिको स्वरूप परिवर्तन गर्न वा कुनै पनि किसिमले सम्पत्तिको संरक्षण गर्न।

छ. आफ्नो जमिन वा जमिनमुनिको भाग वा त्यसमा रहेको वस्तु वा जमिनमाथिको आकाश प्रयोग गर्न।

ज. सम्पत्ति कुनै तवरले नष्ट वा समाप्त गर्न।

झ. सम्पत्ति प्राप्त वा सुरक्षा गर्ने सम्बन्धमा कुनै पनि किसिमले कानुनी कारबाही चलाउन।

सम्पत्तिको प्रयोग, हक बाँडफाँड वा व्यवस्थापन सहमतिका आधारमा हुन्छ। सार्वजनिक वा सरकारी सम्पत्तिमा व्यक्तिगत हक जमाउन पाइँदैन। कुनै पनि व्यक्ति वा निकायले अरूको स्वामित्वमा रहेको सम्पत्ति स्वीकृतिबिना प्रयोग गर्न सक्दैन। छिमेकीको सम्पत्तिमा असर पुर्याउने गरी बनाइएका संरचना (झ्याल, ट्याङ्की, पर्खाल, इनार आदि) हटाउन वा क्षतिपूर्ति दिन कानुनले व्यवस्था गरेको छ। अवैध कब्जा, अतिक्रमण वा हानि गरेमा कानुनी कारबाही हुन सक्छ।

४. अंशबन्डासम्बन्धी व्यवस्था

अंशबन्डासम्बन्धी व्यवस्था तलबमोजिम हुने व्यवस्था रहेको छ :

- पति, पत्नी, बाबु, आमा, छोरा, छोरी अंशियार मानिने।
- प्रत्येक अंशियार अंशको समान हकदार हुने।
- अंशबण्डा गर्दाका बखत कुनै महिला अंशियार गर्भवती भएमा त्यसरी जन्मने शिशुलाई समेत अंशबन्डा गर्नुपर्ने।
- वैवाहिक सम्बन्ध अन्त्य भएको दम्पत्तिबाट जन्मिएको छोराछोरीले त्यस्तो आमाबाबुबाट अंश पाउने।
- बाबुको पहिचान नभएका छोराछोरीले आमाको सम्पत्तिबाट मात्र अंश पाउने।
- प्रकाश नगरी राखेको पत्नीबाट जन्मेका सन्तानले बाबुको अंशमा दाबी गर्न नपाउने।
- सगोलमा बसेका दाजुभाइका छोराछोरी वा पत्नीले आफ्ना बाबु वा पतिको भागबाट मात्र अंश पाउने।
- अंश नहुँदै पति वा बाबुआमा मरेमा निजले पाउने अंश निजका पत्नी वा छोरा, छोरीले पाउने।
- कुनै व्यक्तिको एकभन्दा बढी पत्नी भएमा निजहरूले पतिको भागबाट मात्रै अंश पाउने पछिल्लो पत्नी वा सन्तानले पति वा बाबुको भागबाट अंश पाउने।
- अंशियारहरूबीच आपसी सहमति भएमा निजहरू जहिलेसुकै पनि अंश लिई भिन्न हुन पाउने।
- कुनै अशिंयारले आफ्नो अंश भाग छुट्टयाई भिन्न हुन चाहेमा अन्य अंशियारसँग आफ्नो मानो छुट्टिएको मिति उल्लेख गरी आफ्नो र थाहा पाएसम्म अन्य अंशियारको नाममा रहे भएको अंशबन्डा हुने सम्पत्ति र ऋणधनको फाटवारी खुलाई नालिस गर्नुपर्नेछ।

- पति, बाबु, आमा वा घरको मुख्य भई काम गर्ने व्यक्तिलाई सबै अंशियार एउटै परिवारमा बस्नुभन्दा अंशबन्डा गरी अलग अलग बस्न उपयुक्त लागेमा जहिलेसुकै पनि अंशबन्डा गरी छुट्टिई भिन्न हुनसक्ने।
- पति वा पत्नीले पत्नी वा पतिलाई शारीरिक वा मानसिक यातना दिएमा वा घरबाट निकाला गरेमा अंश लिई भिन्न हुनसक्ने।
- विधवाले जहिलेसुकै आफ्नो अंश लिई भिन्न हुनसक्ने।
- विधवाले अर्को विवाह गरेमा निजले अंशबापत पाएको सम्पत्ति अघिल्लो पतितर्फ छोरा छोरी भएमा त्यस्ता छोराछोरीले र नभएमा निज आफैँले लिन पाउने।
- कुनै अंशियारले आफ्नो अंश आंशिक रूपमा लिई वा नलिई वा अंशबापत केही नगदी वा जिन्सी मात्र लिई अंश छोडपत्र गर्नसक्ने।
- अंश छोडपत्र गर्दा कुनै अंशियारको पति, पत्नी वा उमेर पुगेका छोरा, छोरी भएमा त्यस्ता पति, पत्नी वा छोरा, छोरीको मन्जुरी लिएमा मात्र अंश छोडपत्र गर्नसक्ने।
- नाबालक अंशियारको अंश हक छोडपत्र गर्न सकिने छैन।
- सगोलको सम्पत्ति अंशबन्डा गर्दा लिखित रूपमा बन्डापत्र गर्नुपर्ने।
- सगोलको सम्पत्ति र सगोलको ऋण घटीबढी नहुने गरी बन्डा गर्नुपर्ने।
- अंशबन्डा गर्दा असल कमसल मिलाई अंशियारको मन्जुरीबमोजिम र त्यसरी मन्जुरी हुन नसकेमा गोला हाली बन्डा गर्नुपर्ने।
- अंशबन्डा गर्दा कुनै सम्पत्तिमा विवाद परेमा त्यस्तो विवाद समाप्त भएपछि अंशबन्डा गर्नुपर्ने।
- अंशबन्डा गर्दा विवाद परेको सम्पत्ति बाँकी राखी अन्य सम्पत्ति बन्डा गर्न सकिने।
- अंशबन्डाको लिखत पारित गर्नुपर्छ तर २०३४ साल पुस २७ गतेभन्दाअघि घरसारमा नरम गरम मिलाई व्यवहार गरेकोमा अंशबन्डाको लिखत पारित नभएको भए पनि अंशबन्डा भएको मानिने।
- सम्पत्ति लुकाउनेले बन्डा हुने सम्पत्ति लुकाए वा छिपाएको कुरा पछि ठहरेमा त्यसरी लुकाउने वा छिपाउनेले त्यस्तो सम्पत्ति लिन नपाउने।
- लुकाउने वा छिपाउनेले त्यस्तो सम्पत्ति अन्य अंशियारले अंश भाग लगाई लिन पाउने।
- आपसी सहमतिमा बाहेक सम्पत्ति अंशबन्डा भएपछि मन नपरेको कारण देखाई सट्टापट्टा गर्न नपाउने।
- कुनै अंशियारले अंशबन्डा हुने सम्पत्ति धितो बन्धक राखेको देखिएमा अदालतले सबै अंशियार मन्जुर भएमा सगोलको सम्पत्तिबाट त्यस्तो सम्पत्तिको फुकुवा गराई वा फुकुवा गराउने दायित्व हुने गरी अंशबन्डा गर्न मिल्ने।
- बाटो वा निकासको व्यवस्था हुने गरी बन्डा गर्नुपर्ने।
- साहुको मन्जुरी नलिई अंशबन्डामा ऋणी तोक्न नहुने।
- अंशबन्डामा चित्त नबुझेमा त्यस्तो बन्डा भएको मितिले तीन महिनाभित्र तथा सम्पत्ति लुकाए वा छिपाएको सम्बन्धमा अंशियारको जीवनकाल रहेसम्म नालिस गर्न सक्ने।

५. अपुतालीसम्बन्धी व्यवस्था

क. अपुताली भन्नाले मृतकको ऋण, धन र सम्पत्तिसम्बन्धी दायित्व र अधिकार कानुनबमोजिम हकवालामा सर्ने कार्य हो।

ख. कुनै व्यक्तिको अपुताली खुला भएमा निजको नजिकको हकवालाले त्यस्तो अपुताली पाउने प्राथमिकतामा नजिकको हकवालाले अपुताली पाउने।

ग. एउटै प्राथमिकतामा एकभन्दा बढी हकवाला भए समान रूपमा अपुताली पाउने।

घ. हकवालाको प्राथमिकता क्रम निम्नबमोजिम निर्धारण गरिएको छ सगोलको पति वा पत्नी।

- सगोलको छोरा, छोरी, विधवा बुहारी।
- सगोलका बाबु, आमा, सौतेनी आमा, छोरा छोरीतर्फका नाति, नातिनी, नातिनीबुहारी।
- पति, पत्नी, छोरा, छोरी, बाबु, आमा, सौतेनी आमा।
- भिन्न भएका छोरातर्फका नाति, नातिनी।
- भिन्न भएका बाजे बज्यै।
- सगोलका जिजुबाजे, जिजुबज्यै, दाजु, भाइ, दिदी, बहिनी, विधवा भाउजू वा भाइबुहारी।
- सगोलका काका, काकी, भतिजा, भतिजी।
- भिन्न भएका दाजु, भाइ, दिदी, बहिनी, विधवा भाउजू वा भाइबुहारी।

ङ. अपुताली लिन्न भन्न मिल्छ। नलिएको अपुताली अरू हकवाला वा अर्को कमका हकवालाले लिन पाउने।

च. अपुताली नलिए पनि मृतकको सद्गत गर्नुपर्ने।

छ. मृत्यु हुँदाका बखत अंश लिई टाढाको वा भिन्न बसेको हकवालासँग बसेको भए जोसँग बसेको छ उसैले पाउने।

ज. मृत्यु हुँदाका बखत स्याहारसम्भार गरिरहेको टाढाको हकवाला वा अन्य व्यक्तिले अपुताली पाउने।

झ. अपुताली पाउने बदनियतले कसैको ज्यान लिए वा लिन लगाए ज्यान लिने वा लिन लगाउनेले अपुताली पाउँदैन।

ञ. अपुताली पाउने व्यक्तिले मृतकको रित परम्परा अनुसार सद्गत तथा किरिया गर्नु वा गराउनुपर्ने, मृतकले लिएको ऋण साहुलाई भुक्तानी गर्नुपर्ने।

ट. अपुताली पाउने व्यक्तिमा मृतकले दिएको ऋण तथा लगानी गरेको सम्पत्तिमाथि अधिकार हुने।

६. स्वामित्व र भोगाधिकारसम्बन्धी व्यवस्था

क. सम्पत्तिमा स्वामित्व प्राप्त हुन कानुनबमोजिम हक प्राप्त हुनुपर्ने र कानुनबमोजिम हक प्राप्त गर्न वा हस्तान्तरण गर्न लिखत पारित गर्नुपर्ने।

ख. अन्य व्यक्तिको सम्पत्ति कानुनबमोजिम भोगाधिकार प्राप्त गर्न सकिने।

ग. स्वामित्ववालाको हैसियतले अन्य व्यक्तिको स्वामित्वमा रहेको सम्पत्ति कानुनबमोजिम प्राप्त गरेर र भोगाधिकारको सहमति लिई भोगाधिकार प्राप्त गर्न सकिने।

घ. कुनै व्यक्तिले भोगाधिकार प्राप्त गरेको चल सम्पत्तिको हकमा तीन वर्ष र जमिनको हकमा तीस वर्षभन्दा बढी समयदेखि त्यस्तो सम्पत्ति वा जमिन आफ्नो सरह भोग गरेमा त्यस्ता सम्पत्ति वा जमिनमा निजको प्रतिकूल भोगाधिकार रहेको मानिने।

ङ. कुनै सम्पत्तिमा प्रतिकुल भोगाधिकार प्राप्त भएमा त्यस्तो व्यक्तिले सम्पत्ति आफ्नो नाममा स्वामित्व कायम गराउन सक्ने।

च. प्रतिकूल भोगाधिकारको अवधि गणना गर्दा यो संहिता प्रारम्भ भएको मितिबाट गणना गरिने।

छ. सरकारी, सार्वजनिक, सामुदायिक वा गुठीको जग्गा जतिसुकै समयसम्म भोग गरेको भए पनि प्रतिकूल भोगाधिकार प्राप्त नहुने।

ज. कुनै सम्पत्ति वा जमिनको सम्बन्धमा करार वा अन्य कानुनद्वारा छुट्टै व्यवस्था भएकोमा सोहीबमोजिम हुने।

७. सम्पत्ति उपयोगसम्बन्धी व्यवस्था

क. कसैले पनि अन्य व्यक्तिको सम्पत्ति निजको मन्जुरीबिना उपभोग गर्न नपाउने।

ख कसैले पनि अन्य व्यक्तिको बाटो वा निकास बन्द गरी, आफ्नो जग्गाको साँधमा कुनै काम वा निर्माण गरी वा अन्य कुनै पनि तवरले कुनै व्यक्तिको सम्पत्ति बिगार्न नपाउने।

ग. कसैले पनि अन्य व्यक्तिको सम्पत्ति निजको मन्जुरीबिना प्राप्त गर्न नसकिने।

घ. नेपाल सरकारले सार्वजनिक हितका लागि कानुनबमोजिम कुनै व्यक्तिको सम्पत्ति प्राप्त गर्नसक्ने।

ङ. कसैले पनि कानुनबमोजिमबाहेक कुनै व्यक्तिको मन्जुरी नलिई निजको घर कम्पाउन्डमा प्रवेश गर्न नपाउने।

च. कसैले पनि अन्य व्यक्तिको सम्पत्ति च्यापी, मिची वा कुनै तवरले खिचोला वा अतिक्रमण गर्न नहुने।

छ. कसैले पनि स्वामित्ववालाको लिखित सहमति नलिई निजको जग्गामा घर बनाउन नसक्ने।

ज. कसैले अर्काको जग्गामा घर बनाएमा जग्गाधनीले चाहेमा त्यस्तो घरको बजार मूल्यको पच्चीस प्रतिशतसम्म कम मूल्यमा त्यस्तो घर खरिद गर्न पाउने।

झ. जग्गाधनीले घर खरिद नगरेमा घरधनीले घर भएको जग्गाको बजार मूल्यको पच्चीस प्रतिशतसम्म मूल्य थप गरी जग्गा खरिद गर्नसक्ने।

ञ. दुवै पक्ष मन्जुर नभएमा घर बनाउनेले घर बनाएको मितिले तीन महिनाभित्र घर भत्काई मालसामान लैजानुपर्ने, तीन महिनाभित्र घर नभत्काएमा त्यस्तो घर जग्गाधनीको हुने।

ट. कुनै व्यक्ति वा सरकारी निकायले सँधियारको जग्गातर्फ झ्याल वा ढोका राखी घर बनाउनुपर्ने भएमा सम्बन्धित निकायले तोकेको मापदण्डबमोजिमको जग्गा छोड्नुपर्ने।

ठ. कसैले पनि आफ्नो घर वा बलेसीबाट अर्काको घर, जग्गा वा सार्वजनिक बाटोमा पानी झार्न नपाउने।

ड. कसैले पनि सँधियारको जग्गासँग जोडी सेफ्टीट्याङ्की बनाउन नपाउने।

ढ. कसैले आफ्नो जग्गामा सेफ्टीट्याङ्की बनाउनु परेमा सँधियारको जग्गातर्फ सँधियारको स्वीकृति भएकोमा बाहेक कम्तीमा सम्बन्धित निकायले तोकेको मापदण्डबमोजिमको जग्गा छोड्नुपर्ने।

ण. कसैले आफ्नो जग्गामा इनार वा कुवा खन्दा सँधियारको जग्गाबाट कम्तीमा एक मिटर दूरी कायम हुने गरी जग्गा छोड्नुपर्ने।

त. कसैले पनि रुख वा बिरुवा लगाउँदा अन्य व्यक्तिको घर, जग्गा वा कुनै सम्पत्तिलाई असर पर्ने गरी लगाउन नहुने।

थ. रुख वा बिरुवा लगाउने व्यक्तिले रुख वा बिरुवाको हाँगो वा जरा नकाटेमा त्यसबाट असर पर्ने व्यक्तिले त्यस्ता रुख वा बिरुवाको हाँगो वा जरा आफैँले काट्न सक्ने।

८. जग्गा आबाद भोगचलन तथा दर्तासम्बन्धी

क. अन्य व्यक्तिको हक, भोग र स्वामित्वको जग्गा निजको मन्जुरी नलिई आबाद गर्न वा भोगचलन गर्न वा गराउन नहुने।

ख. जग्गा आबाद गर्न कसैलाई अन्य व्यक्तिको जग्गाबाट कुलो बनाउनुपर्ने भई जग्गा मागेमा त्यस्तो व्यक्तिलाई कुलो बनाउनका लागि जग्गा दिनुपर्ने।

ग. कसैले आफ्नो जग्गामा उत्पत्ति भएको वा त्यसबाट बगेको नदी वा खोलाको सम्पूर्ण पानी तल्लो तटवर्ती जग्गाधनीले प्रयोग गर्न नपाउने गरी प्रयोग गर्न नपाउने।

घ. कुनै व्यक्तिको जग्गामा मात्र बनेको कुलो अन्य व्यक्तिले समेत प्रयोग गर्दै आएको भएमा त्यस्तो कुलो भएको जग्गाधनीले कुलो उपभोग गर्ने व्यक्तिको सहमतिबिना साबिकको कुलो अन्य ठाउँमा फेरबदल गर्न नपाउने।

ङ. कुनै जग्गाको बीचमा नदी वा खोला पसी वरिपरि जग्गा भएमा वा कुनै जग्गालाई नदी वा खोलाले कटान गरेमा नदी वा खोलाले जग्गा छाडेपछि त्यस्तो जग्गा सम्बन्धित व्यक्तिको नै हुने।

च. कुनै जग्गाको दर्तावाला मरी आफ्नो नाउँमा जग्गा नामसारी गर्नु परेमा वा कुनै जग्गा कुनै बेहोराले आफ्नो हक हुन आई दाखिल खारेज गर्नुपरेमा सम्बन्धित व्यक्तिले ३५ दिनभित्र मालपोत कार्यालयमा निवेदन दिई नामसारी दाखिल खारेज गराउनुपर्ने।

छ. कुनै व्यक्तिले नामसारी, दाखिल खारेजका लागि म्याद नाघेपछि निवेदन दिएमा मालपोत कार्यालयले जतिसुकै अवधि व्यतित भए पनि एक सय रुपियाँ दस्तुर लिई त्यस्तो जग्गा निवेदकको नाममा नामसारी, दाखिल खारेज गरिदिन पर्ने।

९. सरकारी, सार्वजनिक तथा सामुदायिक सम्पत्तिसम्बन्धी व्यवस्था

९.१ सरकारी सम्पत्ति।

नेपाल सरकारको हक, स्वामित्व, नियन्त्रण वा अधीनमा रहेको देहायको सम्पत्ति सरकारी सम्पत्ति मानिन्छ।

क. सरकारी घर, भवन वा जग्गा।

ख. सडक, बाटो वा रेलवे।

ग. वनजङ्गल वा वनजङ्लमा रहेका रुख, बुट्यान।

घ. नदी, खोलानाला, ताल, पोखरी तथा त्यसको डिल।

ङ. नहर, कुलो वा ऐलानी, पर्ती जग्गा।

च. खनिज वा खनिज पदार्थ।

छ. हिमाल, भिर, पहरा, डगर, बगर, सार्वजनिक बगैँचा।

ज. सार्वजनिक, सामुदायिक, गुठी वा कुनै व्यक्तिको नाममा रहेको सम्पत्तिबाहेकको अन्य सम्पत्ति।

९.२ सार्वजनिक सम्पत्ति।

सार्वजनिक प्रयोजनका लागि रहेका देहायको सम्पत्ति सार्वजनिक सम्पत्ति मानिन्छ।

क. परापूर्वकालदेखि रहेको घर, जग्गा, ढल वा बाटो।

ख. कुवा, पँधेरो, पानीघाट, इनार, पोखरी तथा त्यसको डिल।

ग. गाईवस्तु निकाल्ने निकास, गौचर, खर्क, अन्त्येष्टि स्थल, चिहान, मसानघाट, समाधि स्थल, कब्रिस्तान रहेको जग्गा।

घ. पाटी, पौवा, देवल, धार्मिक उपासना स्थल, स्मारक, मठमन्दिर, चैत्य, गुम्बा, स्तूप, मस्जिद, इदगाह, कब्रगाह, गिर्जाघर, चोक, डबली, चौतारी वा सो रहेको जग्गा।

ङ. हाट, मेला, सार्वजनिक रूपमा मनोरञ्जन गर्ने वा खेलकुद गर्ने ठाउँ रहेको जग्गा।

च. सार्वजनिक प्रयोजनका लागि कसैले प्रदान गरेको निजी सम्पत्ति।

छ. नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी सार्वजनिक सम्पत्ति भनी तोकिदिएको अन्य सम्पत्ति।

९.३ सामुदायिक सम्पत्ति।

कुनै समुदायले आफ्नो प्रयोगका लागि राखेको जग्गा, त्यस्तो जग्गामा बनाएको कुनै संरचना वा समुदायको स्वामित्व रहेको अन्य सम्पत्ति सामुदायिक सम्पत्ति मानिएको।

क. नेपाल सरकार, सार्वजनिक संस्था वा समुदायले आफ्नो हक, भोग, जिम्मा वा अधीनमा रहेको सरकारी, सार्वजनिक वा सामुदायिक सम्पत्तिको संरक्षण आफैँले गर्नुपर्ने।

ख. सरकारी तथा सार्वजनिक सम्पत्तिको संरक्षण गर्ने दायित्व सम्बन्धित जिल्लास्तरीय प्रशासनिक कार्यालयको हुने।

ग. स्थानीय तहको सामुदायिक सम्पत्तिको संरक्षण गर्ने दायित्व सम्बन्धित समुदाय र स्थानीय तहको हुने, सरकारी सार्वजनिक वा सामुदायिक सम्पत्ति आफ्नो नाममा दर्ता गर्न नहुने।

घ. नेपाल सरकारले कुनै निकाय वा संस्थाको हक भोग वा अधीनमा रहेको कुनै सरकारी सम्पत्ति त्यस्तो निकाय वा संस्थाको स्वीकृति लिई अन्य निकाय वा संस्थाको नाममा हस्तान्तरण गर्नसक्ने छ।

१०. सम्पत्ति हस्तान्तरण तथा प्राप्तिसम्बन्धी

क. हस्तान्तरण लिखत पारित भएको मितिदेखि सम्पत्ति प्राप्त गर्ने व्यक्तिको नाममा स्वामित्व कायम हुने।

ख. कुनै व्यक्तिले आफ्नो निजी सम्पत्ति कसैको मन्जुरी नलिई कुनै व्यक्तिलाई हस्तान्तरण गर्नसक्ने।

ग. मन्जुरी नलिई सगोलको सम्पत्ति हस्तान्तरण गर्न नपाउने।

घ. चलसम्पत्ति हस्तान्तरण गरेको भए जुन व्यक्तिले पहिले सम्पत्ति प्राप्त गर्दछ सोही हस्तान्तरण मान्य हुने।

ङ. वारेसले सम्पत्ति हक हस्तान्तरण गर्नसक्ने।

च. नेपाल सरकारको पूर्वस्वीकृति नलिई विदेशीलाई अचल सम्पत्ति हस्तान्तरण गरेमा लिखत स्वतः बदर भई नेपाल सरकारको हुने।

१०.१ लिखत पारितसम्बन्धी

क. स्वीकृतिका लागि दाखिल गरेको लिखत सम्बन्धित कार्यालयबाट स्वीकृत भएमा लिखत पारित भएको मानिने।

ख. डोरमार्फत लिखत पारित हुन सक्ने।

ग. अन्य जिल्लाबाट लिखत पारित गराउन सक्ने।

घ. कसैले सम्पत्ति दोहोरो पारी हस्तान्तरण गरेमा अचल सम्पत्ति हस्तान्तरण गरेको भए पहिले रजिस्ट्रेसन पारित भएको लिखतले कानुनी मान्यता पाउने।

११. गुठीसम्बन्धी व्यवस्था

कसैले आफ्नो हक, भोग र स्वामित्वको सम्पत्ति हितग्राहीका लागि अरू कसैबाट सञ्चालन र व्यवस्थापन गर्ने गरी आवश्यक बन्दोबस्त गरेकोमा गुठी स्थापना भएको मानिन्छ। यसको मतलब आफ्नो सम्पत्ति कसैलाई दान दिएर त्यसको व्यवस्थापन गर्न दिने कार्य गुठी हो। गुठी सार्वजनिक वा निजी हुन सक्छ।

तलका उद्देश्य पूरा गर्नका लागि राखिएको गुठी सार्वजनिक गुठी मानिन्छ।

क. आर्थिक विकासका पूर्वाधार वा अन्य विकाससम्बन्धी कामका लागि प्रयोग हुने कोषको स्थापना, सञ्चालन तथा प्रयोग गर्ने।

ख. निम्न आय भएका व्यक्तिको सीप विकास तथा रोजगारीका अवसरको सिर्जना तथा विकास कार्य गर्न आवश्यक कोषको स्थापना तथा सञ्चालन गर्ने।

ग. सामाजिक कल्याणकारी कार्यक्रम सञ्चालन गर्ने।

गुठी दुई प्रकारका हुन्छन् : सार्वजनिक गुठी र निजी गुठी। सार्वजनिक गुठीले सार्वजनिक हितका कार्य गर्दछ भने निजी गुठीले निश्चित व्यक्ति वा परिवारको हितमा काम गर्दछ।

गुठी सम्पत्तिमा हितग्राहीको अधिकार सुरक्षित गर्न र गुठीको उद्देश्य अनुसार उपयोग गर्न कानुनी निर्देशन दिइएको छ।

१२. फलोपभोगसम्बन्धी व्यवस्था

कसैले आफ्नो हक र स्वामित्वमा रहेको सम्पत्ति, त्यसबाट प्राप्त हुने प्रतिफल, लाभ, आम्दानी वा सुविधा अर्को व्यक्तिले प्रयोग गर्न सक्ने गरी निःशुल्क रूपमा दिएकोमा फलोपभोगको व्यवस्था भएको मानिन्छ। यसको अर्थ आफ्नो सम्पत्तिको उपभोग गर्न दिने तर स्वामित्व आफूसँगै राख्ने। फलोपभोगको व्यवस्था सम्बन्धित व्यक्तिहरूबीच भएको करारबमोजिम हुन्छ।

१३. सुविधा भारसम्बन्धी

क. जब कुनै व्यक्तिले अरूको अचल सम्पत्तिको केही भाग प्रयोग गर्न पाउने अवस्था हुन्छ त्यो सुविधा भार हो।

ख. यो अधिकार करार, चलनचल्ती वा परापूर्वकालीन अभ्यासका आधारमा प्राप्त हुन सक्छ।

ग. सुविधा भार भएको व्यक्तिलाई उक्त सम्पत्ति प्रयोग गर्न दिनु सम्बन्धित जग्गाधनीको कानुनी कर्तव्य हो।

घ. सुविधा भार भएको जग्गा बिक्री वा अंशबन्डा गर्दा पनि त्यो अधिकार कायम रहन्छ।

ङ. सार्वजनिक प्रयोजनका बाटो, घाट, कुलो, मठ, मन्दिर, चिहान जस्ता ठाउँ प्रयोग गर्न रोक लगाउन सकिन्न।

च. आपत्कालीन अवस्थामा छिमेकीको घर वा जग्गा प्रयोग गर्न अनुमति नलिई पनि सकिन्छ।

छ. बाटो नभएमा वैकल्पिक बाटोका लागि सुविधा भार माग्न सकिन्छ।

ज. नयाँ घर वा जग्गा बिक्री गर्दा बाटो वा निकासको व्यवस्था नगरी बेच्न पाइँदैन।

झ. पानी, बिजुली, ग्यास जस्ता सेवा विस्तारका लागि छिमेकीको जग्गा प्रयोग गर्न सकिन्छ तर क्षति नपुग्ने गरी।

ञ. खोलाको चार मिटर चौडाइसम्म पैदल हिँड्न, डुङ्गा चलाउन वा माछा मार्न पाइन्छ।

ट. जलमार्ग प्रयोगका लागि आवश्यक निकास माग गर्न सकिन्छ।

ठ. वर्षाको पानीको प्राकृतिक बहाब रोक्न पाइँदैन।

ड. पानी प्रयोगमा स्रोतवाला व्यक्तिलाई प्राथमिकता हुन्छ।

ढ. शव लैजान बाटो नभएमा छिमेकीले निकास दिनु पर्छ तर कम्पाउन्डभित्र बाटो दिन बाध्य हुँदैन।

ण. अरूको सम्पत्ति प्रयोग गर्दा क्षति भए उचित क्षतिपूर्ति दिनुपर्छ।

त. सुविधा भारसम्बन्धी उजुरी छ महिनाभित्र दर्ता गर्नुपर्ने छ।

१४. सम्पत्तिसम्बन्धी कानुनी विवाद र समाधान प्रक्रिया

सम्पत्तिसम्बन्धी विभिन्न कानुनी मुद्दा उत्पन्न हुन सक्छन्। जसमा समाधानका लागि कानुनी प्रक्रिया र सम्बन्धित निकायको भूमिका महत्वपूर्ण हुन्छ।

यदि कसैले अरूको जग्गा मिचेर वा सहमतिबिना घर निर्माण गरेको छ भने जग्गाधनीले उक्त घरको बजार मूल्यको २५ प्रतिशत कम मूल्यमा खरिद गर्न सक्ने छ। यदि जग्गाधनीले खरिद गर्न नचाहेमा घरधनीले २५ प्रतिशत बढीमा जग्गा खरिद गर्न सक्ने छ। अन्यथा घर भत्काउनुपर्ने कानुनी प्रावधान छ। यस्तो अवस्थामा समाधानका लागि मालपोत कार्यालय वा प्रमुख जिल्ला अधिकारीसँग सम्पर्क गर्नु पर्दछ र यस्तो विवाद देखिएपछि तीन महिनाभित्र कारबाही थाल्न सकिन्छ।

संयुक्त सम्पत्तिको हकमा कुनै स्वामित्ववालाले आफ्नो भाग छुट्याउन चाहेमा सबै स्वामित्ववालाको सहमतिमा छुट्याउन सकिन्छ। यदि सहमति हुन सक्दैन भने सम्पत्ति बेचेर रकम बाँडफाँड गर्न सकिने वा कुनै एक स्वामित्ववालाले अन्यको हिस्सा मूल्य तिरेर सम्पूर्ण सम्पत्ति लिन सक्ने व्यवस्था छ। यस्तो प्रक्रियाको व्यवस्थापन मालपोत कार्यालयमार्फत हुन्छ।

कसैले सरकारी, सार्वजनिक वा सामुदायिक सम्पत्ति अतिक्रमण गरेको वा कब्जा गरेको अवस्थामा मालपोत कार्यालय र स्थानीय तहले कानुनी प्रक्रिया अनुसार कब्जा हटाउने व्यवस्था गर्नुपर्छ। अतिक्रमण गरिएमा जिम्मेवार व्यक्तिलाई जरिवाना तिराउने व्यवस्था पनि छ। यस्तो विषयमा उजुरी परेको मितिबाट एक वर्षभित्र कारबाहीको प्रक्रिया सुरु गर्न सकिन्छ।

यदि कसैले गुठी सम्पत्ति आफ्नो नाममा दर्ता गराएको पाइयो भने त्यस्तो दर्ता स्वतः बदर हुन्छ। उजुरी परेमा मालपोत कार्यालयले सम्बन्धित पक्षलाई बोलाएर छानबिन गर्नुपर्छ र छ महिनाभित्र निर्णय गर्नुपर्ने कानुनी प्रावधान छ। गुठीसम्बन्धी विवाद भएमा गुठी संस्थान तथा मालपोत कार्यालयको भूमिका प्रमुख हुन्छ।

१५. सन्दर्भ सामग्री

क. मुलुकी देवानी संहिता, २०७४

पाठ
१३

भूउपयोग व्यवस्थापन

–सञ्जीवकुमार राउत

१. भू-उपयोग भनेको के हो ?

भूमिको बनोट, भूमिको क्षमता तथा उपयुक्तता, भूमिको मौजुदा उपयोग अनुसार विभिन्न क्षेत्रमा वर्गीकरण गरी प्रयोगमा ल्याउने प्रक्रियालाई भू-उपयोग भन्न सकिन्छ। भू-उपयोग भन्नाले भूमिको उपयोग कसरी कुन कार्यमा भइरहेको छ भन्ने विषय र विभिन्न क्षेत्रमा विभिन्न प्रकारले वर्गीकरण गरी जग्गा प्रयोगमा ल्याउने प्रक्रियालाई जनाउँछ।

यस्तै मानव जीवनयापन, उत्पादन, विकास र व्यवस्थापन गर्ने सम्बन्धमा पृथ्वीको सतहमा गरिने गतिविधि, क्रियाकलाप तथा व्यवस्थालाई भू-उपयोग भनिन्छ। विश्व खाद्य तथा कृषि सङ्गठनका अनुसार पृथ्वीको सतह र आफ्नो वरिपरिको वातावरणसँग मानव समाजको अन्तर्क्रिया नै भू-उपयोग हो। सामाजिक, आर्थिक र वातावरणीय विकासलाई ध्यानमा राखी भूमि तथा भूमि स्रोतको दिगो र बुद्धिमत्तापूर्ण उपयोगलाई भू-उपयोग भन्न सकिन्छ।

नेपालको सन्दर्भमा बढ्दो जनसङ्ख्या, आन्तरिक बसाइँसराइ, अव्यवस्थित र बढ्दो शहरीकरणलगायतका कारणले कृषियोग्य जमिन, वनजङ्गल, सरकारी, सार्वजनिक जग्गा तथा विभिन्न प्राकृतिक स्रोतमा अतिक्रमण हुन गई सोको संरक्षण गर्ने कार्य चुनौतीपूर्ण बन्दै गएको छ। व्यवस्थित भू-उपयोगमार्फत वातावरणीय सन्तुलन कायम गरी दिगो विकास हासिल गर्न सकिन्छ।

२. नेपालमा भूमिको वर्गीकरण कसरी गरिएको छ ?

भू-उपयोग ऐन, २०७६ अनुसार भूमिलाई भू-बनोट, क्षमता र उपयुक्तताका आधार, मौजुदा भू-उपयोगको आधार र आवश्यकको आधारमा वर्गीकरण गरिएको छ। हाल नेपालमा भूमिलाई १० भागमा वर्गीकरण गरिएको छ।

क. कृषि क्षेत्र।
ख. आवासीय क्षेत्र।
ग. व्यावसायिक क्षेत्र।
घ. औद्योगिक क्षेत्र।
ङ. खानी तथा खनिज क्षेत्र।
च. वन क्षेत्र।
छ. सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र।
ज. नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र।
झ. सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका क्षेत्र।
ञ. आवश्यकता अनुसार तोकिएका अन्य क्षेत्र।

कृषि क्षेत्र :

कृषि बाली उत्पादन, पशुपन्छीपालन, फार्महाउस, मत्स्यपालन, माहुरीपालन, रेशमखेतीलगायत कृषिजन्य उत्पादन, बागवानी वा वनबाटिका, जडीबुटी र कृषि वनका लागि प्रयोगको जग्गालाई सम्झनु पर्छ।

आवासीय क्षेत्र :

मानव वासस्थानका लागि प्रयोग भई घर रहेको जग्गा तथा घरसँग जोडिएको वा नजोडिएको गोठ, भकारी, ग्यारेज, तबेला, इनार, फलफूल, बगैँचा, करेसाबारी, आँगन वा आदि काममा प्रयोग गरेको जग्गालाई सम्झनु पर्छ।

व्यावसायिक क्षेत्र :

बैङ्क, सहकारी र वित्तीय संस्था, पसल, होटेल, प्रदर्शनी कक्ष, पेट्रोल पम्प, गोदामघर, चलचित्रघर, स्वास्थ्य, सञ्चार, मनोरञ्जनसम्बन्धी सेवा, वस्तुको खरिदबिक्री हुने स्थान, कुनै साहित्यिक, वैज्ञानिक, प्राविधिक सेवा, सूचना तथा परामर्श उपलब्ध गराउने संस्था, अन्य कुनै व्यावसायिक प्रयोजनका लागि निर्माण गरिएको भवनले चर्चेको जग्गा तथा सो प्रयोजनका लागि छुट्याइएको जग्गा तथा पर्यटन व्यवसायले चर्चेको जग्गा सम्झनु पर्छ।

औद्योगिक क्षेत्र :

कुनै पनि कार्यस्थल वा वस्तु उत्पादन गर्ने उद्योग तथा सो सञ्चालन गर्ने प्रयोजनका लागि निर्माण गरिएका भवन, घर, टहराले चर्चेको जग्गा वा निश्चित भौगोलिक क्षेत्रमा उद्योग प्रवर्धन गर्ने उद्देश्यले तोकिएको क्षेत्र।

खानी तथा खनिज क्षेत्र : खानी तथा खनिज पदार्थको उत्खनन, उत्पादन, शुद्धीकरण, प्रशोधन, सञ्चय गर्ने प्रयोजनका जग्गालाई सम्झनु पर्छ।

वन क्षेत्र : वन क्षेत्र भन्नाले पूर्ण वा आंशिक रूपमा रुख वा बुट्यानले ढाकिएको जग्गाका क्षेत्रलाई बुझ्नु पर्छ।

सार्वजनिक उपयोगको क्षेत्र : सार्वजनिक उपयोगका लागि निर्माण गरिएका भवन, घर, टहरा, स्थान तथा त्यस्ता संरचनाले चर्चेको जग्गा सम्झनु पर्छ।

नदी, खोला, ताल, सिमसार क्षेत्र :पृथ्वीको सतहमा भएका प्राकृतिक वा मानव सिर्जित जलाशय, खोला, नाला, ताल, पोखरी, सिमसारलगायत विभिन्न किसिमका जलस्रोतजन्य क्षेत्रहरू यस वर्गमा पर्दछन्।

सांस्कृतिक तथा पुरातात्विक महत्वका क्षेत्र : धार्मिक स्थल, धर्मशाला, पुरातात्विक महत्वका दरबार तथा प्रचलित कानुनबमोजिमका जग्गा सम्झनु पर्छ।

आवश्यकता अनुसारका अन्य क्षेत्र :माथि उल्लेखित वर्ग वा क्षेत्रमा विभाजन गर्न नमिल्ने वा सोभन्दा फरक प्रकृतिका क्षेत्रलाई आवश्यकता र औचित्यका आधारमा फरक क्षेत्रमा वर्गीकरण गर्न सकिन्छ।

३. भू-उपयोग नीतिको आवश्यकता किन पऱ्यो ?

- भूमिको वर्गीकरण गर्ने र भू-उपयोग योजना तर्जुमा र कार्यान्वयन गरी देशको दिगो विकासमा योगदान पुऱ्याउन।
- कृषियोग्य जग्गाको संरक्षण, कृषिको व्यावसायिकीकरण र खाद्य सुरक्षाको प्रत्याभूति।
- जडीबुटी, पशुपालन, फलफूल खेती आदिको उपयुक्त क्षेत्र पहिचान गरी मुलुकको समग्र आर्थिक विकासमा योगदान पुऱ्याउन।
- जोखिमरहित क्षेत्रको पहिचान गरी ती क्षेत्रमा पूर्वाधारयुक्त, सुविधा सम्पन्न र वातावरणीय दृष्टिकोणले उपयुक्त आवास क्षेत्र विकास गर्न।
- पूर्वाधारयुक्त, सुविधा सम्पन्न र वातावरणीय दृष्टिकोणले अनुकूल हुने गरी औद्योगिक र व्यावसायिक क्षेत्रको विकास गर्न।
- पर्यटन विकासका सम्भावना भएका क्षेत्र पहिचान गर्न।
- वन क्षेत्र, जलाधार क्षेत्र, संरक्षित क्षेत्र, मध्यवर्ती क्षेत्र, जैविक मार्गलगायतका महत्वपूर्ण क्षेत्रको पहिचान गरी ती क्षेत्रको संरक्षणबाट वातावरणीय सन्तुलन, पानीका स्रोतको संरक्षण, जैविक विविधताको संरक्षण र संवर्धन तथा जीवजन्तुको सुरक्षित वासस्थानको विकासमा सहयोग पुऱ्याउन।
- बाढी, पहिरो, भू-क्षय आदिका जोखिम क्षेत्र पहिचान गरी प्रकोप न्यूनीकरण गर्न।
- भू-उपयोगका आधारमा कर प्रणाली स्थापित गर्न।

४ भू-उपयोग योजना भन्नाले के बुझिन्छ ?

- भू-उपयोग योजना भन्नाले भूमिको समुचित उपयोगका लागि विभिन्न भू-उपयोग क्षेत्र छुट्याएर तयार गरिएको योजनालाई बुझ्नु पर्दछ।
- जमिनको विवेकपूर्ण, वातावरणमैत्री र दिगो उपयोगका माध्यमबाट उत्पादन वृद्धि, सुरक्षित आवास तथा पूर्वाधार विकास, वातावरणीय सन्तुलन सुनिश्चित गर्नका लागि तर्जुमा गरिने योजना नै भू-उपयोग योजना हो।
- यसले दिगो विकासका सन्दर्भमा भौतिक, सामाजिक, आर्थिक, संस्थागत तथा कानुनी अवसर र चुनौतीको समीक्षा गर्दै भूमि तथा भूमि स्रोतको उपयोग गर्ने, योजना तर्जुमा गर्ने, आवश्यक निर्णय लिने र यसका लागि क्षमता विकास गर्ने कार्यमा जोड दिन्छ।
- भूमि र भूमि स्रोतको समुचित उपयोगमार्फत दिगो लाभ लिन भूमिको उपयुक्त वर्गीकरण र सो अनुरूपको उपयोग सुनिश्चित गर्न अन्तरनिकाय समन्वय र निर्णय प्रक्रिया भू-उपयोग योजनाको उद्देश्य हो।

५. भू-उपयोग योजनाको सैद्धान्तिक अवधारणा :

- भू-उपयोग योजनाले दिगो तथा सन्तुलित सामाजिक, आर्थिक तथा वातावरणीय विकास सुनिश्चित गर्दछ।
- भू-उपयोग योजनामार्फत सबैले सम्मान गर्नुपर्ने योजना तर्जुमा गरिन्छ।
- राज्यका विभिन्न क्षेत्रगत निकायको कार्यक्षेत्रभित्र पर्ने योजना तर्जुमा र कार्यान्वयन गर्न भू-उपयोग एकीकृत योजना तयार गरिन्छ।
- विभिन्न सरोकारवाला निकायसँग गहन छलफल र संवादपश्चात् भू-उपयोग योजना तयार हुन्छ।
- राज्यका विभिन्न निकाय, सरोकारवाला सङ्घ, संस्थाको सहभागितामा भू-उपयोग योजना तयार गरिनु पर्दछ।
- समावेशीकरण, समतामूलक, लैङ्गिक प्रतिनिधित्वमार्फत भू-उपयोग योजना तर्जुमा गरिन्छ।
- नागरिक सम्बद्धता र सहभागितालाई ध्यानमा राखेर तयार गरिन्छ।
- भू-उपयोग योजना वास्तविक, कार्यान्वयनयोग्य र स्थानीय परिस्थिति अनुसारको हुनुपर्छ।
- विभिन्न तह अनुसार (सङ्घीय, प्रदेशस्तरीय, स्थानीय) भू-उपयोग योजनाका विषयवस्तु फरक हुन सक्छन्।
- भू-उपयोग योजना स्थानीयताको सिद्धान्त अनुसार हुनु पर्दछ र स्थानीय ज्ञान, सीप तथा समस्या समाधान विधिको प्रयोग हुनु पर्दछ।
- सरोकारवाला समूहको क्षमता विकासलाई ध्यान दिनु पर्दछ।
- पारदर्शिताको सिद्धान्तलाई अपनाइएको हुनु पर्दछ।
- भविष्यमुखी र दूरगामी प्रभाव पार्ने किसिमको हुनु पर्दछ।
- भू-उपयोग योजनाले स्थान विशेषलाई महत्व दिई भौगोलिक विशेषताका आधारमा तयार भएको हुनु पर्दछ।
- आर्थिक स्रोत र बजेट व्यवस्थापनसँग जोडी आवधिक योजना कार्यान्वयन हुने किसिमले तर्जुमा गरिनु पर्दछ।
- भू-उपयोग योजना तर्जुमा निरन्तरको प्रक्रिया भएकाले अनुगमन तथा मूल्याङ्कनबाट प्राप्त पृष्ठपोषणका आधारमा अद्यावधिक गर्दै जानु पर्दछ।

६. समुचित भू-उपयोग योजना नहुँदा के हुन्छ ?

- बाँझो तथा उपयोगविहीन जग्गा बढ्दै जान्छ।
- अनियन्त्रित खण्डीकरण र कृषियोग्य जग्गाको विनाश हुन्छ।
- अव्यवस्थित बसोबास बढ्दै जान्छ।
- योजनाविहीन शहरीकरण बढ्दै जान्छ।
- पूर्वाधार र बसोबास असुरक्षित हुने गर्दछ।
- सरकारी, सार्वजनिक जग्गाको अतिक्रमण हुने गर्दछ।
- प्राकृतिक स्रोतको दोहन र विनाश हुने गर्दछ।
- वन फँडानी, संरक्षित क्षेत्र विनाश हुन्छ।
- विपत् जोखिम बढ्छ।

७. भू-उपयोग योजना तर्जुमा विधि

७.१ माथिबाट तयार गरिने विधि

- भूमिसँग सम्बद्ध विभिन्न विधाका विज्ञको गहन छलफल र अध्ययनपश्चात् तयार गरिएको भू-उपयोग योजनालाई यस वर्गभित्र राख्न सकिन्छ।
- यस्तो योजना माथिल्लो तहमा तर्जुमा हुने र कार्यान्वयनका लागि तल पठाइने गरिन्छ।

- यसमा विभिन्न वैज्ञानिक सिद्धान्त तथा अवधारणाका आधारमा विस्तृत योजना तयार गरिन्छ।
- यसमा उपलब्ध भू-सूचना तथा अन्य तथ्यको गहन विश्लेषण गरी योजना तयार भएको हुन्छ।
- यसरी तयार भएको योजना कहिलेकाहीँ बढी सैद्धान्तिक, कार्यान्वयन गर्न कठिन हुने तथा स्थानीय जनभावनाको प्रतिनिधित्व गर्न नसक्ने किसिमको हुन सक्छ।
- सरोकारवालासँगको छलफल र अन्तर्क्रिया तथा आर्थिक सम्भाव्यता जस्ता पक्षको विश्लेषणको कमी हुने भएकाले यस्ता योजना धेरैजसो कार्यान्वयन हुन नसकी पुस्तकालयको शोभा बढाउने दस्तावेजका रूपमा मात्रै सीमित हुन पुग्छन्।

७.२ तलबाट तयार गरिने विधि

- यस प्रकारको योजना माथि उल्लेख भए अनुसारको माथिबाट तयार हुने नभई स्थानीयस्तरमा रहेका सरोकारवालासँगको समन्वय र सहकार्यका आधारमा तयार भएका हुन्छन्।
- तल्लो तहबाट गरिएको सिफारिसका आधारमा तयार गरिएका हुन्छन्।
- सरोकारवाला आफैँले आफ्नो सहभागिता जनाएको तथा विभिन्न अन्य स्थानीय, सरकारी, गैरसरकारी सङ्घ, संस्थासँग समन्वयमा तयार गरिएको हुनाले यस प्रकारको योजनाले स्थानीय जनभावना समेटेको हुन्छ।
- यस्ता योजनालाई कार्यान्वयनमा ल्याउन सजिलो हुन्छ।
- वैज्ञानिक अवधारणा र सिद्धान्तसँग मेल नखाने र फरक पर्न सक्ने सम्भावना रहन्छ।
- विज्ञसँग समन्वय तथा राष्ट्रियस्तरका योजनासँग तालमेल मिलाउन नसक्दा कहिलेकाहीँ कार्यान्वयनमा कठिनाइ हुन सक्छ।

७.३ सहभागितात्मक विधि

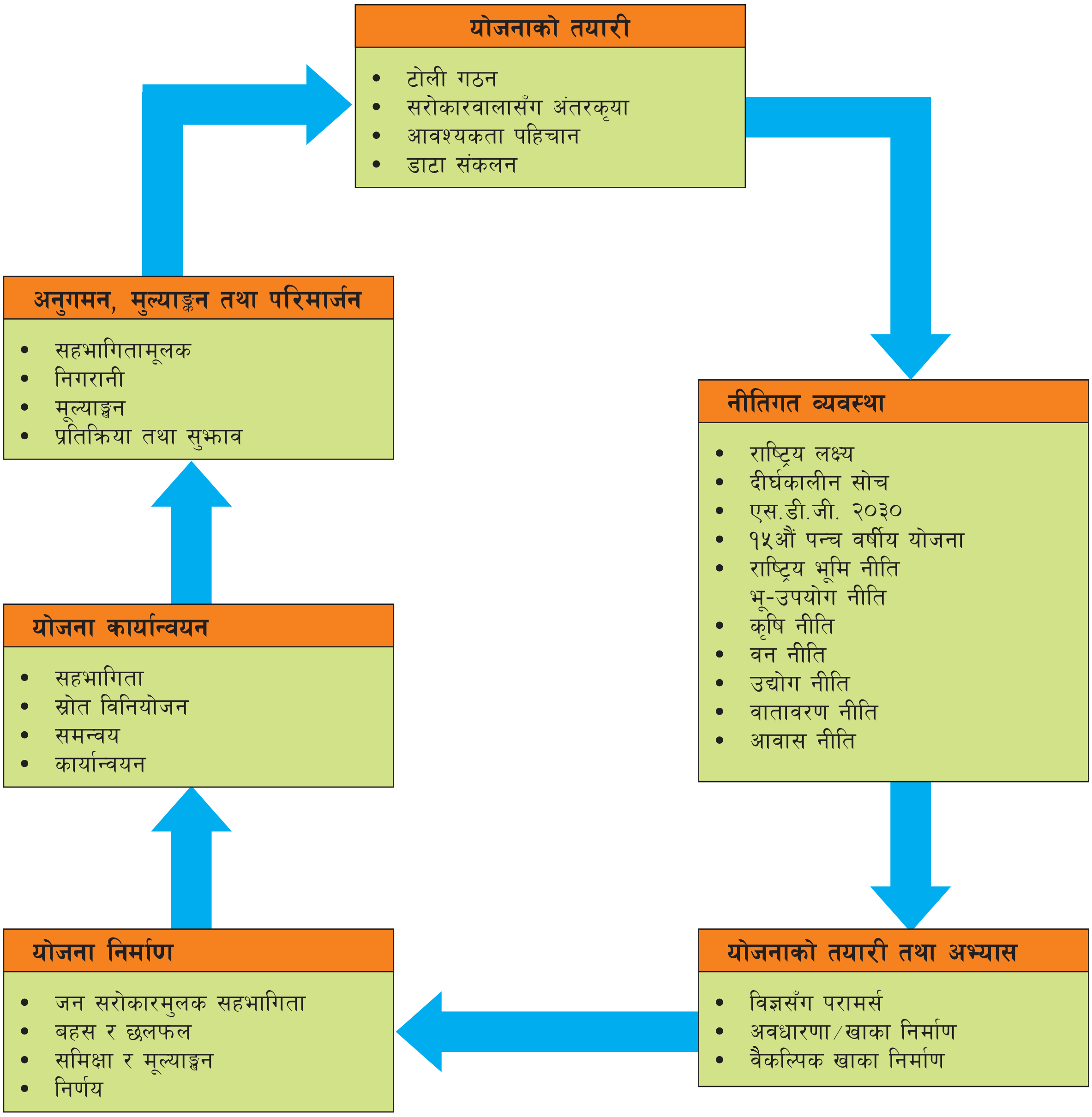
- माथि उल्लेखित दुईवटै विधिका सकारात्मक पक्षलाई समेट्दै विद्यमान व्यवस्थापकीय संरचनाबाटै भू-उपयोग योजना तर्जुमा तथा कार्यान्वयन गर्न सकिन्छ।
- उदाहरणका लागि विज्ञहरूबाट विभिन्न वैज्ञानिक सिद्धान्त, अवधारणाका आधारमा भू-सूचना अध्ययन र विश्लेषण गरी तयार भएको योजनामाथि व्यापक रूपमा स्थानीयस्तरमा छलफल गराई आमजनताद्वारा प्रदान गरिएका सुझावसमेत समेटी स्थानीय तहबाटै योजना तर्जुमा गर्न सकिन्छ।
- यसरी तयार गरिने योजनामा विज्ञको र स्थानीय सरोकारवालाको सहभागिता हुने र दुवैका विचारको समायोजन हुने भएकाले सबै पक्षले आफ्नो स्वामित्व महसुस गर्ने अवस्था रहन्छ।
- यसरी समन्वयात्मक ढङ्गले योजना तर्जुमा गर्न सकिएमा यसबाट अपेक्षित परिणाम हासिल गर्न सहज हुन्छ।

८. स्थानीय तहको सहभागितात्मक भू-उपयोग योजना :

- स्थानीय सरोकारवालाको सहभागिता, छलफल र समन्वयमा तयार गरिन्छ।
- ग्रामीण क्षेत्रको भू-उपयोग प्रभावकारी बनाउन आपसी वार्ता र छलफलका अधारमा उपयुक्त निर्णय लिने गरिन्छ।
- यस्तो निर्णय सामाजिक रूपमा न्यायपूर्ण, आर्थिक रूपमा सम्भाव्य, वातावरणीय रूपमा दिगो, सांस्कृतिक रूपमा सबैलाई मान्य तथा प्राविधिक रूपमा उपयुक्त हुनु पर्दछ।
- यस्तो योजनाले व्यक्तिगत, सरकारी, सार्वजनिक तथा सामुदायिक उपयोगमा रहेका सबै प्रकारका जग्गाको समुचित उपयोग र संरक्षण सुनिश्चित गर्नु पर्दछ।
- विभिन्न उपलब्ध विकल्पमध्ये समुदायका आवश्यकता, भूमिको उपयुक्तता र भू-क्षमताका आधारमा सबैभन्दा उपयुक्त विकल्प छनोट गरी सो को कार्यान्वयनका लागि विभिन्न कार्यक्रम तय गरिन्छ।
- वर्तमान आवश्यकता र भावी पुस्ताको आवश्यकतासमेत आत्मसात् गरी उपलब्ध भूमि र भूमि स्रोतको दीर्घकालीन उपयोग सुनिश्चित गरिन्छ।

- भू-उपयोग योजना तर्जुमा र कार्यान्वयनमा संलग्न सरोकारवालालाई आफ्नो आवश्यकता र उपलब्ध भूमिको अवस्थिति, गुण, क्षमता र सीमितताको पूर्ण ज्ञान हनु जरुरी हुन्छ।
- स्थानीय भू-उपयोगको प्रचलन, कृषि पैदावार, पशुपालनका लागि उपयुक्त तथा सामाजिक, आर्थिक र वातावरणीय अवस्था, जमिनको भौगोलिक, भौगर्भिक तथा धरातलीय स्वरूप, सिँचाइको उपलब्धता, माटोको गुण, मौसम र हावापानी बारे जानकारी हुनु पर्छ।
- राज्यका नीति, कार्यक्रम, ऐन, नियम आदिको ज्ञान हुन सकेमा योजना तर्जमा र कार्यान्वयन अझै प्रभावकारी हुन जान्छ।
- सूचना सङ्कलनका लागि सम्बन्धित सरोकारवालाले सकेसम्म स्थानीयस्तरमा प्रचलित, सामान्य विधिको पहिचान गरी स्थानीयस्तरमै प्रयोग गर्ने कार्यलाई प्राथमिकता दिनु पर्दछ।
- भू-उपयोग योजना कार्यमा निश्चित प्राविधिक ज्ञानसमेत आवश्यक पर्ने भएकाले त्यसका लागि सम्बन्धित सरोकारवाला प्राविधिक निकायको सहयोग लिन सकिन्छ।
- माटोको उर्वराशक्ति र कृषि बालीको पहिचान गर्ने, जमिनको भौगर्भिक अवस्था, उचाइ, मौसम आदि गुणका आधारमा भू-क्षमता र उपयुक्तता निर्धारण तथा सोको नक्साङ्कन गर्ने जस्ता कार्य विज्ञको सहभागितामा गरिन्छ।
- समुदायका समस्या, तिनको समाधानका लागि अपनाउनुपर्ने उपाय, त्यसका लागि भूमिको उपयोगका विभिन्न विकल्प, उपयुक्त विकल्पको छनोट सम्बन्धमा सहभागितात्मक निर्णय गर्ने कार्य स्थानीय जनताद्वारा गरिन्छ।
- सामूहिक रूपमा छलफल र संवाद गर्दै उपलब्ध भूमि र भूमिस्रोत उपयोगको योजना तथा पूर्वाधार विकास योजना सामान्य नक्सा र स्केचको सहायताबाट कोर्न बढी सजिलो, सबैले बुझ्ने खालको तथा प्रभावकारी हुन सक्छ।
- सहभागितात्मक भू-उपयोग योजना प्रक्रियामुखी, कठोर र अपरिवर्तनीय हुनु हुँदैन।
- स्थानीय आवश्यकता, परिस्थिति, उपलब्ध क्षमता र आवधिक अनुगमन तथा सो को समीक्षाका आधारमा समयानुकूल समायोजन गर्न सकिने लचकता हुनु पर्दछ।
- योजनाको प्रतिफल के प्राप्त हुने भन्ने पूर्वनियोजित उद्देश्य प्राप्त हुने सुनिश्चित गर्दै जानु पर्दछ।
- योजना कार्यान्वयनका क्रममा हेरफेर, सुधार, संशोधन आवश्यक देखिएमा परिवर्तन गर्न सकिने प्रावधान हुनु पर्दछ।
- यसबाट योजना सजिलै कार्यान्वयन गर्न र उद्देश्य प्राप्त गर्न सहज हुने गर्दछ।
- सहभागितात्मक भू-उपयोग योजना अन्य आवधिक योजना र विकास कार्यक्रमको निरपेक्ष एक्लै र छुट्टै सञ्चालन हुनु हुँदैन।
- यो योजना विद्यमान अन्य विभिन्न आवधिक विकास निर्माण योजना तथा कार्यक्रमसँगै एकआपसको समन्वय र सहकार्यमा सञ्चालन गर्न सकिन्छ।
- भू-उपयोग बहुआयामिक र बहुसरोकारको योजना भएकाले अन्य पूर्वाधार विकास निर्माण योजना तथा कार्यक्रमलाई यसै योजनाका आधारमा कार्यान्वयन गर्न सकेमा बढी प्रभावकारी हुन जान्छ।

९. भू-उपयोग योजना तर्जुमा प्रक्रिया :



१०. भू-उपयोग परिवर्तन गर्न मिल्छ ?

सामान्यतया भू-उपयोग परिवर्तन गर्न मिल्दैन तर अति आवश्यक परिस्थितिमा सम्बन्धित व्यक्तिले आवश्यक प्रमाण र कारण खुलाई स्थानीय भू-उपयोग परिषद्मा निवेदन दिन सक्छन्। सो निवेदन आवश्यक जाँचपछि प्रदेश भू-उपयोग परिषद्मा पेस गरिन्छ र उक्त परिषद्बाट आवश्यक अध्ययन गरी सङ्घीय भू-उपयोग परिषद्मा परिवर्तनका लागि आवश्यक अध्ययन गर्न पेस गर्नुपर्छ। आवश्यक अध्ययनपश्चात् सङ्घीय भू-उपयोग परिषद्ले परिवर्तन गरी प्रदेश भू-उपयोग परिषद्लाई जानकारी गराउँछ। प्रदेश भू-उपयोग परिषद्ले स्थानीय तहलाई जानकारी परिवर्तन भएको वा नभएको खण्डमा कारण खुलाई जानकारी गर्दछ।

११. कृषि जग्गामा घर बनाउन मिल्छ ?

सामान्यतया कृषि जग्गामा घर बनाउन मिल्दैन तर साबिकको कृषि जग्गामा घर रहेको र कुनै कारणले भत्के वा बिग्रेको रहेछ भने निजको अन्त कतै जग्गा नहुँदा उक्त स्थानमा घर बनाउन मिल्छ।

१२. कस्तो जग्गामा घडेरी विकास गर्न मिल्छ ?

जुन जग्गा आवासीय प्रयोजनमा वर्गीकरण गरिएको छ उक्त जग्गामा मात्र घर बनाउन मिल्छ, अरूमा जग्गा मिल्दैन।

१३. भू-उपयोग योजनाको पुनरावलोकन कहिले कहिले हुन्छ ?

नेपाल सरकारले सात वर्षमा, प्रदेश सरकारले पाँच वर्षमा र स्थानीय तहले आवश्यकता अनुसार भू-उपयोग योजना पुनरवलोकन गर्न सक्छन्।

१४. स्थानीय तहको कर्तव्य

सम्बन्धित भू-उपयोग नक्सा प्राप्तपश्चात् स्थानीय तहले नगर सभा वा गाउँ सभाबाट आवश्यक मापदण्ड लागू गर्छन्। सो मापदण्डबमोजिम वर्गीकरण गर्नका लागि नापी र मालपोत कार्यालयबाट आवश्यक सहयोग र समन्वय गरी आवश्यकता अनुसार वर्गीकरण गरी स्थानीय तहमा सूचनाका लागि प्रकाशन गरिन्छ। यदि कोही जग्गाधनीलाई आफ्नो जग्गाको वर्गीकरण उचित नलागेमा आवश्यक कारण खुलाई निवेदन दिएपश्चात् सम्बन्धित गाउँ वा नगर सभाले आवश्यकताबमोजिम वर्गीकरण गर्न सक्छन्। सम्बन्धित भू-उपयोग वर्गीकरणको विवरण विभाग, प्रदेश भू-उपयोग परिषद् र सङ्घीय भू-उपयोग परिषद्मा पठाउनु पर्नेछ तथा पत्रपत्रिका र आफ्नो वेबसाइटमा समेत प्रकाशन गर्नुपर्ने छ।

१५. नक्सा तथा तथ्याङ्क र अन्य सहयोग कसले उपलब्ध गराउनु पर्छ ?

नापी विभागले आवश्यक नक्सा तथा तथ्याङ्क उपलब्ध गराउनु पर्छ। नापी कार्यालय र मालपोत कार्यालयले जग्गाको वर्गीकरण गरी सोसँग जग्गाको लगत तयार गर्न सहयोग गर्नुपर्छ।

१६. भू-उपयोगसम्बन्धी विवाद समाधान कसले गर्छ ?

अन्तरस्थानीय भू-उपयोगसम्बन्धी विवाद देखिएमा प्रदेश भू-उपयोग परिषद्ले र अन्तरप्रदेश भू-उपयोगसम्बन्धी विवाद देखिएमा सङ्घीय भू-उपयोग परिषद्ले राष्ट्रिय भूमि नीति, भू-उपयोग नीति, ऐन तथा नियमावलीबमोजिम गर्छ।

१७. भू-उपयोग व्यवस्थापनसम्बन्धी कानुनी व्यवस्था

क. भू-उपयोग नीति, २०७२

ख. भू-उपयोग ऐन, २०७६

ग. भू-उपयोग नियमावली, २०७९

घ. स्थानीय तह सञ्चालन ऐन, २०७४

ङ. नेपालको संविधान, २०७२

च. राष्ट्रिय भूमि नीति, २०७५

छ. भू-उपयोग कार्यक्रम कार्यान्वयन निर्देशिका, २०८१

१८. भूउपयोग व्यवस्थापनसम्बन्धी संस्थागत व्यवस्था

संस्था	कार्य
भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय	भू-उपयोगसम्बन्धी आवश्यक ऐन, नीति, नियमावली आदि लागू गर्ने।
नापी विभाग	भू-उपयोगसम्बन्धी सम्पूर्ण नक्सा तयार गर्ने र स्थानीय तहलाई प्राविधिक सहयोग गर्ने।
भूमि व्यवस्थापन तथा अभिलेख विभाग	मन्त्रालयले तयार पारेको भू-उपयोगसम्बन्धी आवश्यक नीति, नियम मालपोत कार्यलाई कार्यान्वयनका लागि सहजीकरण र समन्वय गरिदिनु।
भूमि सुधार तथा मालपोत कार्यालय	नापी कार्यालयले तयार पारेको भू-उपयोग वर्गीकरणबमोजिम स्रेस्तामा र प्रमाणपुर्जामा अद्यावधिक गर्ने।

नापी कार्यालय	भू-उपयोगबमोजिम कित्ताको लगत तयार गर्ने, स्थानीय तहलाई प्राविधिक सहयोग गर्नु।
सङ्घीय भू-उपयोग परिषद्	सङ्घीय तहमा भू-उपयोगसम्बन्धी नीति, योजना र मापदण्ड कार्यान्वयन गर्ने, प्रदेश भू-उपयोग परिषद्लाई आवश्यक निर्देशन दिनु।
प्रदेश भू-उपयोग परिषद्	प्रादेशिक तहमा भू-उपयोगसम्बन्धी नीति, योजना र मापदण्ड कार्यान्वयन गर्ने, स्थानीय तहलाई आवश्यक निर्देशन दिनु र सहजीकरण गर्नु ।
स्थानीय भू-उपयोग परिषद्	स्थानीय तहमा भू-उपयोगसम्बन्धी नीति, योजना र मापदण्ड कार्यान्वयन गर्ने, प्रदेश भू-उपयोग परिषद्बाट आएको निर्देशन तथा परिपत्र पालना र कार्यान्वयन गर्नु।

१९. सन्दर्भ सामग्रीहरू

क. भू-उपयोग ऐन, २०७६

ख. भू-उपयोग नियमावली, २०७९

ग. नेपालको संविधान, २०७२

घ. सहभागितात्मक भू-उपयोग योजना तर्जुमासम्बन्धी स्रोत सामग्री, २०७८

सम्पर्कका लागि :
भूमि व्यवस्थापन प्रशिक्षण केन्द्र
भूमि व्यवस्था, सहकारी तथा गरिबी निवारण मन्त्रालय, नेपाल सरकार
ठेगाना : धुलिखेल, काभ्रे
इमेल : info@lmtc.gov.np
फोन :+९७७-०११-४१५०५५/५१
फ्याक्स : + ९७७-०११-४१५०७८
जीपीओ बक्स नं. : १२६९५