

આંક-૩૩ લગત હુકમ

[01] પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ દ્વારા હાલની અરજી સીવીલ પ્રોસીજર કોડ ઓ-૭, રુ.૧૧ (એ) તથા (ડી) હેઠળ આપી દાવા અરજી નકારવા માટે અરજ ગુજારેલ છે. પ્રતિવાદીપક્ષે પોતાની અરજીની વિગતે કથન રહેલ છે કે, વાદીએ પોતાની દાવા અરજીના પારા-૨૭ ની વિગતે તા.૩૦.૧૨.૨૦૧૧ તથા તા.૨૧.૦૭.૧૯૯૪ ના રોજનાં એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ આધારે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે દાદ ગુજારેલ છે. આ ઉપરાંત, પ્રતિવાદી નં.૨, ૩ અને ૪ તે પ્રતિવાદી નં.૧ ના ઓબ્લીગેશનથી જોડાય તેવી દાદ માંગેલ છે. આ ઉપરાંત, વાદીએ દાવાવાળી જમીનના કબજા સંદર્ભે કાયમી મનાઈ હુકમની માંગણી કરેલ છે. પ્રતિવાદી પક્ષની રજૂઆત છે કે, વાદીએ પોતાની દાવા અરજીના પારા-૧૩ અને પારા-૧૪ ની વિગતે કથન કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ સીવીલ કોર્ટ,કલોલમાં સ્પે.દિવાની મુકદમા નં. ૮૮/૨૦૧૬ દાખલ કરેલ અને તે દાવાના કામે વાદીએ પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજી કરેલ હતી અને તે સ્પે.દિ.મુ.નં.૮૮/૨૦૧૬ નાં વાદીએ રજૂ રાખેલ દસ્તાવેજો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ની તરફેણમાં તા.૧૭.૮.૨૦૧૬ ના રોજ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ એગ્રીમેન્ટની વાદીને જાણકારી હતી. સદરહું રજીસ્ટર્ડ એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ ને વાદીએ ચેલેન્જ કરેલ નથી કે તે એગ્રીમેન્ટ આધારે પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ની તરફેણમાં કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજને પણ વાદીએ હાલના દાવામાં ચેલેન્જ કરેલ નથી. જેથી, સ્પે.દિવાની મુકદમા નં.૮૮/૨૦૧૬ ના કામે વાદીએ તા.૦૪.૦૭.૨૦૧૭ ના રોજ પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજી કરી ત્યારથી દાવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ ગણાય.

વાદીએ હાલનો દાવો તા.૧૧.૧૧.૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરેલ છે. જે સમય મર્યાદા અધિનિયમની જોગવાઈઓથી બાધિત છે. પ્રતિવાદી પક્ષની રજુઆત છે કે, પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ની તરફેણમાં થયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજોને વાદીએ કલેવરલી ચેલેન્જ કરેલ નથી. જેથી, દાવાનું કારણ સાચુ ન હોય તેમજ દાવો સમયમર્યાદા અધિનિયમથી બાધિત હોય સીવીલ પ્રો. કોડ ઓ-૭, ૨૦-૧૧ (એ) તથા (ડી) હેઠળ દાવા અરજી નકારવા માટે અરજ ગુજારેલ છે.

[02] વાદી પક્ષ દ્વારા પ્રતિવાદી પક્ષની અરજીનો આંક-૩૬ થી લેખિત જવાબ રજુ રાખી પ્રતિવાદીની અરજી ખરી અને કાયદેસર ન હોવાની રજુઆત કરી અરજી ખર્ચ સહિત રદ્દ કરવા માટે અનુરોધ કરેલ છે. વાદી પક્ષે રજુઆત રહેલ છે કે, પ્રતિવાદીની હાલની અરજી કાનૂની પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ છે અને દાવાની ઈન્સાફી કાર્યવાહી વિલંબિત કરવા માટે આપવામાં આવેલ છે. વાદી પક્ષે રજુઆત છે કે, મહૂમ ધનજીભાઈ અને વાદી નં.૧ વચ્ચે તા.૩૧.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ થયેલ બાનાખત અંગે પ્રતિવાદીઓને સંપૂર્ણ જાણકારી હોવા છતાં પ્રતિવાદીઓએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. વાદી તરફેણ રજુઆત રહેલ છે કે, દાવા અરજીના કથનો ઉપરથી જ સ્પષ્ટ થાય છે કે, વાદીને તા.૨૧.૦૧.૨૦૨૦ નાં વેચાણ દસ્તાવેજ અને ત્યાર પછીનાં સુધારા દસ્તાવેજ આધારે જ વાદીને વેચાણ અંગેની જાણકારી થયેલી. વાદી પક્ષ દ્વારા લેખિત જવાબની વિગતે રજુઆત કરવામાં આવેલ છે કે, સ્પે. દિવાની મુકદમા નં. ૮૮/૨૦૧૬ ના કામે પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે તા.૦૪.૦૭.૨૦૧૭ ના રોજ અરજી કરી ત્યારથી દાવાનું કારણ ઉભુ થયેલ હોવાની હકીકત ખરી નથી. વાદી પક્ષે રજુઆત છે કે, સ્પે.દિ.મુ.નં.૮૮/૨૦૧૬ નાં દાવામાં પ્રતિવાદી નં.૧ અને પ્રતિવાદી નં.૨,૩ વચ્ચે થયેલ એગ્રીમેન્ટ કયા સર્વે નંબર માટે હતો તે લખવામાં

આવેલ નથી. વાદીની રજુઆત છે કે, તા.૦૪/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ પક્ષકાર તરીકે જોડાવા અંગે એપ્લીકેશન કરી તે વખતે દાવા અરજીના કથનોની વાદીને જાણકારી ન હતી. વાદીની રજુઆત છે કે, તા.૦૪.૦૭.૨૦૧૭ ના રોજ અરજી કર્યા બાદ તા.૧૭.૧૨.૨૦૧૮ ના રોજ સદરહું અરજી મંજુર કરવામાં આવેલ અને તે હુકમને આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ પાલન કર્યા સિવાય દાવો તા.૦૫.૦૭.૨૦૨૧ ના રોજ વિડો કરી લીધેલ. વાદીને સ્પે.દિ.મુ.નં .૮૮/૨૦૧૬ ના દાવાની કે દસ્તાવેજોની બજવણી કરવામાં આવેલ નહી. વાદીની રજુઆત છે કે, સપ્ટેમ્બર-૨૦૨૨ ના અરસામાં મુકેશભાઈ ધનજીભાઈ એ વાદીનો સંપર્ક કરેલ અને પ્રતિવાદી નં.૨ વાળાએ કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર સમક્ષ રેવન્યુ પ્રોસીડીંગ્સ ચાલુ કરેલ છે તેવી જાણકારી આપતા વાદીએ રેવન્યુ રેકર્ડ સર્ચ કરાવેલ અને તે અનુસંધાને વાદીને તા.૨૦/૦૧/૨૦૨૧ ના વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રથમ વખત જાણકારી થયેલ. વાદીની રજુઆત છે કે, હાલના દાવામાં પણ પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ વાળા દ્વારા બાનાખતની કોપી રજુ રાખવામાં આવેલ નથી. વાદીનું કથન છે કે, દાવાવાળી મિલકતના કેટલાક સહમાલિકોએ ઓક્ટોબર-૨૦૧૮માં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૬૮૪ અને ૧૧૬૭૬ ત્રાહિત વ્યક્તિઓની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજોમાં હાલના વાદી કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર તરીકે રહેલ છે. વાદીનું કથન છે કે, વાદીની તરફેણમાં રહેલ બાનાખતનાં અમલ માટે અને પ્રતિવાદી નં.૧ ની જવાબદારી પુર્ણ કરવા માટે પ્રતિવાદી નં.૧ ને અનેક વખત કહેલ છે અને પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ ક્યારેય પોતાની જવાબદારીનો ઈન્કાર કરેલ નથી. વાદીનું કથન છે કે, વર્ષ-૨૦૧૭ થી સમગ્ર દાવાવાળી જમીન વાદીના કબજામાં છે અને વાદી શુદ્ધ બુધ્ધિથી માની રહેલ હતા કે પ્રતિવાદી નં.૧ પોતાની

જવાબદારીનું પાલન કરશે. સપ્ટેમ્બર-૨૦૨૨ માં રેવન્યુ રેકર્ડનું સર્ચ કરવાથી વાદીની જાણકારીમાં આવેલ કે, પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ દ્વારા, પ્રતિવાદી નં.૧ ના પાવર ઓફ એટર્ની ની હેશીયતથી કરવામાં આવેલ છે. વાદીની રજુઆત છે કે, સમયમર્યાદાનો મુદ્દો તે કાયદા અને હકીકતનો મિશ્ર મુદ્દો છે જે ફક્ત અને ફક્ત પુરાવો લઈને જ નિર્ણિત કરવો જોઈએ. વાદી તરફેણ રજુઆત છે કે, પ્રતિવાદી દ્વારા રજુ રાખવામાં આવેલ અરજી આધાર વિનાની અને નામદાર કોર્ટને ગેરમાર્ગે દોરનારી હોય, કોસ્ટ સાથે નામંજુર કરવી જોઈએ.

[03] ઉભય પક્ષકારોની વિસ્તૃત રજુઆતો સાંભળી. નામદાર ઉચ્ચ તેમજ ઉચ્ચતમ અદાલતના વિવિધ જ્યુડીશીયલ પ્રોનાઉન્શમેન્ટથી કાયદાકીય સ્થિતિ સ્પષ્ટ છે કે, સિવિલ પ્રો. કોડ, ઓ.૭, રુ.૧૧ હેઠળની અરજી નિર્ણિત કરતી વખતે માત્ર દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલ જીકર અને દાવા અરજી સાથે રજુ રાખવામાં આવેલ દસ્તાવેજ જોવાના રહે છે. પ્રતિવાદી પક્ષ દ્વારા સેટ-અપ કરવામાં આવેલ ડીફેન્સ ધ્યાને લઈ શકાય નહીં. કાયદાનો એ પણ સ્થાપિત નિયમ છે કે, સિવિલ પ્રો. કોડ, ઓ.૭, રુ.૧૧ હેઠળની અરજી નિર્ણિત કરતી વખતે દાવા અરજીની જીકરોનું અર્થપૂર્ણ (Meaningful) વાંચન કરવાનું રહે છે. દાવા અરજીની જીકરોનું અર્થપૂર્ણ વાંચન કરતાં જો દાવા અરજીમાં વેલીડ કોઝ ઓફ એક્શન ન હોય અથવા દાવા અરજીનું કારણ બ્રામક ફલિત થાય તો અદાલતે સિવિલ પ્રો.કોડ, ઓ.૭, રુ.૧૧ (એ) હેઠળ દાવા અરજી રીજેક્ટ કરવાની રહે છે. દાવા અરજીની જીકર ઉપરથી જ્યારે દાવા અરજી કોઈ પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈથી બાધિત હોવાનું ફલિત થાય તેવા કિસ્સામાં અદાલતે સિવિલ પ્રો. કોડ, ઓ.૭, રુ.૧૧ (ડી) હેઠળ દાવા

અરજી નકારવી ફરજિયાત છે. કાયદાની એ પણ સ્થાપિત સ્થિતિ છે કે, અરજી નિર્ણિત કરતી વખતે દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલ જીકરનું સંપૂર્ણ (Read as a whole) વાંચન કરવું જોઈએ. દાવા અરજીની જીકર ટુકડે ટુકડે વાંચી શકાય નહીં.

[04] સિવિલ પ્રો. કોડ, ઓ-૭, રુ.૧૧ હેઠળ રીજેક્શન ઓફ પ્લેઈન્ટ સંદર્ભે ઉપરોક્ત કાયદાકિય સ્થિતિને નેકલક્ષમાં રાખી દાવા અરજી અને દાવા અરજી સાથે રજુ રાખવામાં આવેલ દસ્તાવેજો ધ્યાને લેવામાં આવે તો સૌપ્રથમ ઉલ્લેખ કરવો ન્યાયોચિત છે કે, વાદીએ હાલનો દાવો કરારના વિશિષ્ટ પાલન અર્થે કરેલ છે. વાદીએ પોતાની દાવા અરજીના પારા-૨ માં કથન કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ – દિપ્તીબેન ધનજીભાઈ પટેલ તે મહુમ ધનજીભાઈ અંબાલાલ પટેલની દીકરી થાય છે. વાદીએ પોતાની દાવા અરજીના પારા-૪ માં કથન કરેલ છે કે મહુમ ધનજીભાઈ અને વાદી વચ્ચે દાવાવાળી જમીન પરત્વે તા.૨૧/૦૭/૧૯૯૪ ના રોજ એગ્રીમેન્ટ કરેલ. વાદીનું દાવા અરજીની વિગતે કથન કરેલ છે કે વાદીએ સદરહું કરાર અંતર્ગત રુ.૨,૭૦,૦૦૦/- ચેક નંબર-૭૯૮૦૨૬ થી પુરેપુરા અવેજની ચુકવણી કરેલ. વાદીનું દાવા અરજીની વિગતે કથન રહેલ છે કે ધનજીભાઈ તા.૨૧/૧૨/૨૦૦૯ ના રોજ મૃત્યુ પામેલા અને તેમના કુલ-૭ વારસદારોના નામ રેવન્યુ રેકર્ડ દાખલ થયેલા. વાદીનું કથન છે કે, ત્યારબાદ તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ મહુમ ધનજીભાઈના તમામ વારસદારોએ વાદી સાથે એગ્રીમેન્ટ કરેલ અને મહુમ ધનજીભાઈએ તા.૨૧/૦૭/૧૯૯૪ ના રોજ કરી આપેલ એગ્રીમેન્ટને કબુલ અને બહાલ રાખેલ. વાદીનું દાવા અરજીની વિગતે કથન રહેલ છે કે ત્યારબાદ મહુમ ધનજીભાઈના વારસદારો વચ્ચે આંતરીક વિખવાદો થયેલ અને તેથી વાદીએ અનેક વખત કરારનું પાલન કરી આપવા વિનંતી કરેલ અને ધનજીભાઈના

વારસદારોએ પાલન કરવાની જવાબદારી નિભાવવા ખાત્રી આપેલ. વાદીએ પોતાની દાવા અરજીનાં પારા-૧૩ ની વિગતે કથન કરેલ છે કે હાલના પ્રતિવાદી નં.૧ દીપ્તીબેન ધનજીભાઈ દ્વારા પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ કોર્ટમાં ૮૮/૨૦૧૬ થી પાર્ટીશનનો દાવો દાખલ કરેલ. સદરહું દાવામાં વાદીએ પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજી કરેલ અને તે અરજી અનુસંધાને તા.૧૭/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ પક્ષકાર તરીકે જોડાવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ. હાલના પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ હુકમ મુજબ એમેન્ડમેન્ટ કરેલ નહીં કે સુધારેલ દાવા અરજી રજુ રાખેલ નહીં. વાદીનું કથન રહેલ છે કે ઓક્ટોબર-૨૦૧૮ ના અરસામાં મહુમ ધનજીના વારસદાર ઉત્કર્ષ ધનજીભાઈ અને મમતાબેન ધનજીભાઈ દ્વારા બે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ અને તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે હાલના વાદીને કન્ફીરમીંગ પાર્ટી તરીકે રાખવામાં આવેલ છે. વાદીનું કથન છે કે ત્યારબાદ મહુમ ધનજીભાઈના વારસદારોએ ત્રાહિત વ્યક્તિની તરફેણમાં તા.૦૪/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજો કરેલ અને તે વેચાણ દસ્તાવેજોમાં હાલના વાદીને કન્ફીરમીંગ પક્ષકાર તરીકે જોડાવામાં આવેલા છે. વાદીનું કથન છે કે સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજો થયા બાદ મહુમ ધનજીભાઈ પટેલના વારસદાર મુકેશભાઈ ધનજીભાઈએ વાદીને સપ્ટેમ્બર-૨૦૨૨ ના અરસામાં જણાવેલ કે, દીનાબેન જીતેન્દ્રભાઈ ઠક્કર દ્વારા કેટલાક રેવન્યુ પ્રોસીડીંગ્સ ઈનીશીયેટ કરેલ છે. જેથી વાદીએ દાવાવાળી મીલકત પરત્વે રેવન્યુ રેકર્ડ સર્ચ કરાવતાં વાદીને જાણવા મળેલ કે, પ્રતિવાદી નં.૧ દીપ્તીબેન દ્વારા તેમનો વણવહેંચાયેલ હિસ્સો તા.૨૧/૦૧/૨૦૨૦ નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ને વેચાણ આપી દીધેલ છે. વાદીનું કથન રહેલ છે કે હાલના પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩

વાળાએ પ્રતિવાદી નં.૧ ના પાવર ઓફ એટર્નીની હેસીયતથી પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી દીધેલ છે. વાદીએ પોતાની દાવા અરજીમાં કથન કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીને બંધનકર્તા નથી. પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ તમામ વાદીના તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૧ ના એગ્રીમેન્ટથી સારી રીતે વાકેફ છે. પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ વાળાએ જમીન ખરીદતા પૂર્વે કોઈ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવેલ નથી કે પબ્લીક નોટીસ આપેલ નથી. જેથી, તે બોનાફાઈડ પરચેઝર નથી. વાદીનું દાવા અરજ પારા-૨૪ ની વિગતે કથન છે કે, ઉપરોક્ત વિગતે વાદીએ તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૧ ના એગ્રીમેન્ટ આધારે કરારના વિશિષ્ટ પાલનનો દાવો કરેલ છે. વાદીનું કથન છે કે, મહુમ ધનજીભાઈ કે ધનજીભાઈના કોઈપણ વારસદારોએ વાદીની તરફેણમાં રહેલ એગ્રીમેન્ટને આજદીન સુધી ચેલેન્જ કરેલ નથી. વાદીનું કથન છે કે, ફક્ત અને ફક્ત વર્ષ-૨૦૨૨ નાં સર્ચ કરાવતાં પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ કરારનો ભંગ કરેલાનું વાદીની જાણમાં આવેલ.

[05] વાદી દ્વારા પોતાની દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલ ઉપરોક્ત કથન સ્પષ્ટપણે સૂચન કરે છે કે, મહુમ ધનજીભાઈ અને ધનજીભાઈના અવસાન બાદ તેમના તમામ વારસદારોએ તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૧ નાં રોજ વાદી સાથે એગ્રીમેન્ટ કરેલ છે. સદરહું એગ્રીમેન્ટનો બ્રીચ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ કરતા વાદીએ કરારના પાલન અર્થે હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે. પ્રતિવાદી પક્ષે લેવામાં આવેલ તકરાર સંદર્ભે જોવામાં આવે તો સ્પે.દિવાની મુકદમા નં.૮૯/૨૦૧૬ નાં દાવામાં હાલના વાદીએ પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજી કરેલ ત્યારે હાલના પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ની તરફેણમાં બાનાખત થયેલા હતા અને તેની જાણકારી

વાદીને તે વખતે એટલે કે, વર્ષ-૨૦૧૬ માં હતી તેથી દાવો કરવાનો સમય વર્ષ-૨૦૧૬ થી કોમેન્સ થાય તે બાબત સાચા અર્થમાં ટ્રાયેબલ ઈસ્યુ છે. વાદીએ પોતાની દાવા અરજીમાં સ્પષ્ટપણે કથન કરેલ છે કે, વર્ષ-૨૦૨૨ માં સર્ચ કરાવતા પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલો હોવાની માહિતી પ્રાપ્ત થતાં હાલનો દાવો કરેલ છે ત્યારે વાદીના દાવા અરજીના કથનને સિવિલ પ્રો. કોડ, ઓર્ડર-૭, રુલ-૧૧ ની અરજી નિર્ણિત કરતી વખતે સાચુ હોવાનું સ્વીકારવાનું રહે છે. આમ, પક્ષકારો વચ્ચે રહેલ તકરાર માત્ર અને માત્ર પુરાવો લીધા બાદ જ નકિક થઈ શકે તેમ છે. વાદીની દાવા અરજીમાં જણાવેલ કથનો જોતાં સ્પષ્ટ દાવાનું કારણ ફલિત થાય છે.

[06] વાદી દ્વારા હાલનો દાવો તા.૨૧/૦૭/૧૯૯૪ અને તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૧ નાં રોજ થયેલ કરારના પાલન અર્થે દાખલ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું કરાર માર્ક-૩/૨ અને માર્ક-૩/૫ થી રજુ રાખવામાં આવેલ છે. બંન્ને કરાર વંચાણે લેતાં તેમાં કરારનું પાલન કરવા માટે કોઈ સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવેલ નથી. જેથી, સમયમર્યાદા અધિનિયમ-૧૯૬૩ નાં આર્ટીકલ-૫૪ ના સેકન્ડ પાર્ટ મુજબ જ્યારે કરારનું રીફ્યુઝલ વાદીની જાણમાં આવે ત્યારથી દાવો કરવાનો સમય કોમેન્સ થાય. હવે દાવા અરજીમાં વાદીનું સ્પષ્ટ કથન છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ને તા.૨૧/૦૧/૨૦૨૦ નાં રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તેવી જાણ વાદીને રેવન્યુ રેકર્ડ સર્ચ કરાવતાં થયેલ અને કરારના બ્રીચ થવાની જાણકારી થતાં હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે. વાદીનું ઉપરોક્ત સ્પષ્ટ કથન દાવા અરજીમાં મોજુદ છે ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ બાનાખતની વર્ષ-૨૦૧૬ થી જ જાણકારી હતી તેવી પ્રતિવાદી પક્ષની તકરાર તે પ્રતિવાદી

પક્ષનો બચાવ છે. સિવિલ પ્રોસીજર કોડ, ઓર્ડર-૭, રુલ-૧૧ ની અરજી નિર્ણિત કરતી વખતે બચાવ ધ્યાને લઈ શકાય નહીં. જો કે, પ્રતિવાદી પક્ષ દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદા અંગેની તકરાર માત્ર અને માત્ર કાયદા અને હકિકતનો મિશ્ર મુદ્દો છે. જે પુરાવો લીધા બાદ જ નક્કી થઈ શકે. જેથી દાવા અરજી સિવિલ પ્રોસીજર કોડ, ઓર્ડર-૭, રુલ-૧૧ (ડી) હેઠળ રીજેક્ટ થઈ શકે નહીં.

[07] જ્યારે કરારના પાલન માટે સમયમર્યાદા નક્કી કરેલ ન હોય અને દાવા અરજીમાં પાલનના ઈન્કારીયતની તારીખ સ્પષ્ટ સ્વીકારવામાં આવેલ ન હોય ત્યારે સામાન્ય સંજોગોમાં સમયમર્યાદાનો ઈસ્યુ પુરાવાના બેઈસીસથી જ નિર્ણિત કરવો જોઈએ.

[08] In *Gunvantbhai Mulchandbhai Shah Vs. Anton Elis Farel & Others, (2006) 3 Supreme Court Cases 634* it has been held as under :

8. We may straightaway say that the manner in which the question of limitation has been dealt with by the courts below is highly unsatisfactory. It was rightly noticed that the suit was governed by Article 54 of the Limitation Act, 1963. Then, the enquiry should have been, first, whether any time was fixed for performance in the agreement for sale, and if it was so fixed to hold that a suit filed beyond three years of the date was barred by limitation unless any case of extension was pleaded and established. But in a case where no time for performance was fixed, the court had to find the date on which the plaintiff had notice that the performance was refused and on finding that date, to see whether the

suit was filed within three years thereof. We have explained the position in the recent decision in R.K. Parvatharaj Gupta v. K.C. Jayadeva Reddy. In the case on hand, there is no dispute that no date for performance is fixed in the agreement and if so, the suit could be held to be barred by limitation only on a finding that the plaintiffs had notice that the defendants were refusing performance of the agreement. In a case of that nature normally, the question of limitation could be decided only after taking evidence and recording a finding as to the date on which the plaintiff had such notice. We are not unmindful of the fact that a statement appears to have been filed on behalf of the plaintiffs that they did not want to lead any evidence. The defendants, of course, took the stand that they also did not want to lead any evidence on this question or the court ought to have postponed the consideration of the issue of limitation along with the other issues arising in the suit, after a trial.

12. The question as to how long a plaintiff, even if he had performed the whole of his obligations under an agreement for sale, in which a time for performance is not fixed, could keep alive his right to specific performance and to come to court after 29 years seeking to enforce the agreement, may have also to be considered by the court especially in the context of the fact that the relief of specific performance is discretionary and is governed by the relevant provisions of the Specific Relief Act. But again, these questions cannot be decided as preliminary issues and they are not questions on the basis of which the suit could be dismissed as barred by limitation. The question of limitation has to be decided only on the basis of Article 54 of the Limitation Act and when

the case is not covered by the first limb of that article, normally, the question of limitation can be dealt with only after evidence is taken and not as a preliminary issue unless, of course, it is admitted in the pleadings that the plaintiffs had notice that performance was refused by the defendants and it is seen that the plaintiffs approached the court beyond three years of the date of notice. Such is not the case here.

13. Section 27 of the Limitation Act provides for extinguishment of right to property only at the determination of the period limited by the Limitation Act for instituting a suit for possession. Section 3 of the Limitation Act provides that subject to Section 4 to 24 of the Act every suit instituted after the period prescribed therefore in the Limitation Act shall be dismissed. When the suit is for specific performance of an agreement for sale and we conduct a search in the Limitation Act in the context of Section 3 of the Act, we are obviously confronted only with Article 54 of the Schedule to the Limitation Act. We have already dealt with the scope of Article 54 and indicated that in this case it would be the second limb of the article that would apply and consequentially the suit could not be held to be barred by limitation, having been filed three years after the agreement for sale or the date for performance fixed in the agreement for sale. We have also noticed that the plaintiffs have pleaded that they are in possession of the suit property and since it is not a suit for possession as such, the applicability of Section 27 of the Limitation Act also may not arise. It is, therefore, a case where in the context of Article 54 of the Limitation Act, the question had to be decided on the pleadings and evidence to be adduced

by the parties on the aspect of the second limb of Article 54 of the Limitation Act.

[09] ઉપરોક્ત ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંત હાથ પરના કેસમાં પ્રત્યક્ષ એપ્લીકેબલ થાય છે. હાથ પરના કેસમાં દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલ કથનો પરથી દાવા અરજી સિવિલ પ્રો.કોડ, ઓર્ડર-૭, રુલ-૧૧(ડી) હેઠળ ગ્રેશહોલ્ડ રીજેક્ટ કરી શકાય તેમ નથી. સમયમર્યાદાનો મુદ્દો નિર્ણિત કરવા માટે પુરાવો નોંધવો આવશ્યક છે. પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ બંને પ્રતિવાદી નં.૧ નાં ઓબ્લીગેશનથી જોડાય તેવી દાદ માંગેલ છે. જેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજોને ચેલેન્જ કરેલ નથી તે કારણસર દાવા અરજી રીજેક્ટ કરી શકાય નહીં. દાવા અરજીના કથન ઉપરથી દાવાનું સ્પષ્ટ કારણ ફલિત થાય છે. જેથી દાવા અરજી સિવિલ પ્રો.કોડ, ઓર્ડર-૭, રુલ-૧૧ (એ) તથા (ડી) હેઠળ રીજેક્ટ કરી શકાય તેમ ન હોય, ન્યાયના વિશાળ હિતમાં નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

હુકમ

પ્રતિવાદીની સિવિલ પ્રોસીજર કોડ, ઓર્ડર-૭, રુલ-૧૧(એ) તથા (ડી) હેઠળની અરજી ખર્ચ સહિત નામંજુર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

તા.૧૬.૧૨.૨૦૨૩
કલોલ.

(આશિષકુમાર એન.પટેલ)
પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવિલ જજ
કલોલ.