– <u>પ્રતીવાદી નં–૩ની આંક–૨૫ ની અરજી નીચે હુકમ</u>–

૧. હાલની અરજી, આ કામેના અરજદાર/પ્રતિવાદી નાઓ તરફે દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ–૭, નિયમ–૧૧ હેઠળ લાવી, જણાવેલ છે કે, આ કામના વાદીએ અમોએ વેચાણ લીધેલ જગ્યામાં પોતાના પિતાનો હિસ્સો હોવાની ગેરરજુઆત કરેલ છે. સદરહુ રે.સ.નં. ૨૭ (જુના ૬૩/૨–ક/પૈકી૧/પૈકીર) તથા રે.સ.નં. ૨૮(જુના રે.સ.નં.૬૩/૨/ક/પૈકીર) વાળી જમીન અલારખા ઈસ્માઈલ સંધીએ ભીમશીભાઈ મુરૂભાઈ ભાટુને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજોથી તા. ૦૧/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજ વેચાણ આપેલ છે જેની નોંધ નં. ૭૩૮ રેવન્યુ રેકર્ડમાં મંજુર થયેલ છે જે મંજુરીની વિગતો જોતા જે તે સમયે અલારખા ઈસ્માઈલએ વાંધો રજુ કરેલ જે અંગે સમાધાન થતા રૂા. ૨૦/– ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર વાંધો પરત ખેંચવાનું સોગંદનામુ વાદીના પિતાએ રજુ કરેલ છે. ત્યારબાદ વાદીના પિતાએ પોતાની હયાતીમાં અપીલ/રીવીઝન કરેલ નથી. એ સિવાય જમીનનો વહેવાર રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ મુજબ થયેલ છે. જેથી દસ્તાવેજ કર્યા બાદ વેચાણ કરનારને તે જમીન પરત્વે કોઈ હકક અધિકાર રહેતો નથી. વાદીના પિતાના નામે સને ૨૦૦૮ બાદ જમીન જ ન હોય જેથી તે વાદીને આપવાનો કે કબ્જો હોવાનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી. વાદીના પિતા પાસેથી ભીમશીભાઈ મુરૂભાઈ ભાટુએ વેચાણ લીધેલ તેઓનું અવશાન થતા સદરહુ જમીન તેઓના વારસોના નામે આવેલ જેમાંથી અન્ય વારસોએ હકક કમી કરતા સદરહુ જમીન મેરામણભાઈ ભીમશીભાઈ ભાટુના નામે આવેલ. મેરામણભાઈ ભીમશીભાઈ ભાટુએ સદરહુ રે.સ.નં. ૨૭ તથા ૨૮ વાળી જમીન ભીમશીભાઈ અરશીભાઈ ગોધમને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં. ૯૪૦, તા.૦૯/૦૭/૨૦૧૮ થી વેચાણ આપેલ. આમ ગઢકડા ગામના રે.સ.નં. ૨૭ તથા ૨૮ નો રેવન્યુ રેકર્ડ એકમાત્ર ભીમશીભાઈ અરશીભાઈ ગોધમના સ્વતંત્ર માલીકી કબજે ભોગવટે આવેલ અને અમોએ ભીમશીભાઈ ગોધમ પાસેથી સદરહું ખેતીની જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૦૮૭, તા. ૨૧/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ ધોરણસર વેચાણ લીધેલ છે. ઉપરોકત વિગતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં સંબંધિત નોંધો પડેલ છે જેમાં વાદીએ નોંધ નં. ૧૨૩૦ પહેલા કોઈ વાંધા, તકરાર લીધેલ નથી કે કાર્યવાહી કરેલ નથી. આ જમીન હાલ પ્રતીવાદી નં.૩ ના નામે ચાલે છે. પ્રતિવાદી નં.૩ એ વેચાણ લીધેલ ત્યારથી આ જમીનના કાયદેસરના માલીક અને

કબ્જેદાર છે. વાદી દાવાની હકીકતે તા. ૦૧/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૪૭ તથા તા. ૦૯/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૯૮૭ સેટ એ સાઈટ થવા હાલનો દાવો લાવેલ છે જે વાદીનો દાવો જોતા સ્પષ્ટપણે સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧ ના પરવ્યુમાં આવતો હોય ડીસમીસ કરવા અરજ કરેલ છે. આ કામના વાદી એડમીટેડલી તે જમીનનો દસ્તાવેજ થયાનું વાદીના નોલેજમાં પ્રથમથી હોય તેમ છતા વાદીએ સને ૨૦૦૮ નો તથા ૨૦૧૮ નો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સેટએસાઈટ કરવા સને ૨૦૨૨ માં દાવો લાવેલ છે. જેથી દાવા અરજીની હકીકતે માંગેલ રીલીફ જોતા હાલનો દાવો સમયમર્યાદા બહારનો છે. જેથી વાદીના દાવાને સમય મર્યાદાનો બાધ હોવાનું રેકર્ડ પરની વિગતે છે. દાવો ડીસમીસ કરવા અરજ કરેલ છે. વાદીના દાવાની હકીકતે વાદવાળો દસ્તાવેજ સને ૨૦૦૮ તથા ૨૦૧૮ ના રોજનો હોય જે રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ સેટએસાઈટ થવા લાવેલ દાવાની હકીકત જોતા પણ વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર ન હોય. તથા વાદીએ દાવાનું કારણ ખોટી હકીકતો સાથે ઉભુ કરી વેચાણ દસ્તાવેજની હકીકત નોલેજમાં હોવા છતા દાવાની હકીકતે કાયદાનુસાર વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર ન હોય. અને ઉપરોકત સંજોગોમાં સી.પી.સી.ની ઉપરોકત જોગવાઈ મુજબ વાદીના હાલના દાવાને કાયદાકીય બાધ નડે છે તેથી સી.પી.સી.ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧ મુજબ વાદીનો દાવો રદ થવાને પાત્ર હોય વાદીઓનો હાલનો દાવો સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧ મુજબ રદ કરવા અરજ છે.

<u>વાદીનો જવાબઃ</u>–

૨. આ કામે વાદી તરફે આંક–૨૭ થી હાલની અરજીનો વિગતવાર જવાબ રજુ કરી જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદીની હાલની અરજી કાયદેસરની ન હોય તદન ખોટી અરજી કરેલ હોય તથા પતિવાદીની હાલની અરજી કાયદાથી વિરુધ્ધ હોય, રદ થવાને પાત્ર છે. તથા પ્રતિવાદીએ હાલની અરજી તદ્દન ખોટી હકીકતો દર્શાવી આ હાલ નો દાવો ચલાવવો ન હોય તેથી આ અરજી રદ થવાને પાત્ર છે. પ્રતિવાદીની હાલની અરજી કરી દાવાને ડીલે કરી સમય પસાર કરવા માગતા હોય તેથી અરજી રદ થવાને પાત્ર છે. પ્રતિવાદીની અરજી પેરા નં.૧ ની હકીકતો ખરી નથી જેથી અરજી રદ થવાને પાત્ર છે. ખરી હકીકતે તા.૦૧/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજનો દસ્તાવેજ ફકત ઉછીના લીધેલ રૂપીયાના અવેજના બદલામાં કરેલ હતો પરંતુ ખરી હકીકતે આ ખેતીની જમીનનો કબજો અમો વાદીના પિતાશ્રી પાસેજ હતો અને આજે મારી પાસે છે. તેમજ ત્યાર બાદનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૧૧/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજ નં.૧૮૨૮

નો કરેલ ત્યારે જ અમારી જમીનના બદલામાં પતિવાદી નં.૧ ના પિતાશ્રીએ અદલા–બદલાનુ લખાણ તારીખ ૧૧/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજ કરી આપેલ જેની નકલ દાવાના કામે માર્ક ૩/૨ થી રજુ છે. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાના પિતાશ્રી ભીમશીભાઈનુ અવસાન થયેલ તેથી અદલા–બદલાનો દસ્તાવેજ થઈ શકેલ નહી અમોને લખાણ મુજબની જમીન મળેલ નહી અને આ વાદગ્રસ્ત ખેતીની જમીનનો કબજો ત્યારથી અમારી પાસે છે. આ દસ્તાવેજ નં.૧૮૨૮ નો તારીખ ૧૧/૧૧/૨૦૦૮ ની હકીકત આ અરજીમાં છુપાવી હાલની ખોટી અરજી કરેલ હોય જે રદ થવાને પાત્ર છે. પ્રતિવાદીની અરજી પારા નં.૩ હકીકત ખરી નથી. ખરી હકીકતે સને ૨૦૦૮ થી ૨૦૨૨ ના સંળગ વેચાણ દસ્તાવેજો રદ કરવાનો દાવો કરેલ છે. એટલે કે ૨૦૨૨ નો છેલ્લો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ હોય તેથી હાલનો દાવો સમય મર્યાદા મુજબ નો છે. તેથી અરજી રદ થવા પાત્ર છે. પ્રતિવાદીની અરજી પારા નં.૪,૫ ની હકીકત ખરી નથી. ખરી હકીકતે આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧,૨,૩ વાળા બધા પક્ષકારોને નોલેજ છે. આ તમામ વેચાણ દસ્તાવેજો ખોટા છે. કારણ કે જો સાચા વેચાણ દસ્તાવેજો થયેલ હોય તો આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ વાળા નામદાર કોર્ટમાં આવેલ હોય અને વેચાણ દસ્તાવેજો સાચા છે. તેવો જવાબ આપેલ હોય પરંતુ આ કામના પતિવાદી નં.૧,૨ વાળા નામદાર કોર્ટમાં હાજર, થયેલ નથી એટલે સ્પષ્ટ અનુમાન થાય કે આ તમામ વેચાણ દસ્તાવેજો ખોટા અને બોગસ છે. તેથી અરજી રદ થવાને પાત્ર છે. પતિવાદીની અરજી પારા નં.૬ ની હકીકત ખોટી હોય, પ્રતિવાદી અરજી મુજબ ની કોઈ પણ દાદ મેળવા હકકદાર નથી. ખરી હકીકતે અમો વાદીના પિતાશ્રી અને પતિવાદી નં.૧ ના પિતાશ્રી વચ્ચે માર્ક ૩/૨ નો અદલા–બદલાનો સમજુતી કરાર થયેલ હતો તે મુજબ અમો વાદીના પિતાશ્રીએ ખેતીની જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૪૭ તારીખ.૦૧/૦૨/૨૦૦૮ નો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૮૨૮ તારીખ.૧૧/૧૧/૨૦૦૮ બે દસ્તાવેજો કરી આપેલ ત્યારબાદ પતિવાદી નં.૧ વાળાના પિતાશ્રી નુ અવશાન થયેલ તેથી અમો વાદીના પિતાશ્રીને અદલા બદલો થયેલ નહી ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાની દાનત બગડેલ અને ખેતીની જમીનની કિંમત વધતા ત્યાર બાદ આ વાદ ગ્રસ્ત ખેતીની જમીનમાં વારસાઈ દાખલ કરી વેચાણ કરી દીધેલ ખરી હકીકતે આ ખેતીની જમીના બદલામાં અમોનો પિતાશ્રીને પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાના પિતાશ્રીએ અદલા–બદલાનો સમજુતી કરાર મુજબની ખેતીની જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ નહી અને આ વાદગ્રસ્ત ખેતીની જમીનનો કબજો ભોગવટો અમારી પાસે ત્યારથી છે. અને અત્યારે

પણ છે. તેમજ વાદીના દસ્તાવેજી પુરવા લીસ્ટની વાદગ્રસ્ત ખેતીની જમીન તારીખ ૧૮/૦૮/૨૦૨૨ ના ૭/૧૨ માર્ક ૩/૩/૧ થી ૩/૩/૧૩ થી રજુ કરેલ છે. તે મુજબ માર્ક ૩/૩/૨ માં ગામ નમુના નં.૭ માં બીજા હકકો અને બોજાની વિગતો જોવામાં આવે તો બોર આવેલ છે. અને બી.ઓ.બી જામજોધપુર શાખામા બોજો દર્શાવેલ છે. પરંતુ થયેલ ચારેય વેચાણ દસ્તાવેજમાં કયાય બોરનો ઉલ્લેખ થયેલ નથી. તેમજ વાદગ્રસ્ત ખેતીની જમીનમાં પી. જી.વી.સી.એલ.કુ. ની ખેતઉપયોગ વિજ કનેકશન આવેલ છે. જે વિજ કનેકશનના બીલની નકલ આ કામમાં રજુ કરેલ છે. થયેલ ચારે વેચાણ દસ્તાવેજોમાં ખેત ઉપયોગી વિજ કનેકશન ની હકીકીત જણાવેલ નથી તેથી સ્પષ્ટપણે અનુમાન થાય કે આ થયેલ ચારેય વેચાણ દસ્તાવેજ ખોટા અને બોગસ ઉભા કરેલ છે. તેથી અમો વાદીએ આ હાલનો દાવો કરેલ છે. જે દાવો ખરો અને સત્ય છે. જે ધ્યાને લેવા નમ્ર અરજ છે. પ્રતિવાદી નં.૩ વાળાની સી.પી.સી.ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ ના આંક–૨૫ ની અરજી ફક્ત દાવો ડીલે કરવાના એક માત્ર ઈરાદાથી કરેલ હોય આંક–૨૫ ની અરજી રદ થવા ને પાત્ર હોય રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

<u>પ્રતિવાદીઓ તરફે રજુઆતઃ–</u>

૩. વિદ્ધાન વકીલશ્રી એસ.આઇ.બ્લોચ નાઓએ પ્રતિવાદીઓ તરફે તેઓની હાલની અરજીના સમર્થનમાં અરજી મુજબની રજુઆત કરેલ છે અને વાદીને હાલનો દાવો કરવા કોઈ કારણ જણાય આવતુ ન હોવાથી સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧(એ) તથા (ડી) મુજબ દાવો રદ કરવા હુકમ કરવા અરજ કરેલ છે. અને પેાતાની અરજીના સર્મથનમાં નામ. ગુજરાત હાઈકોર્ટના આહીર કાના લાખા વિરુધધ શરદકુમાર ગીરધર લાલ કોટક તથા બેચરભાઈ જવેરભાઈ પટેલ અને બીજાઓ વિરૂધ્ધ જશભાઈ શીવાભાઈ પટેલ અને બીજાઓ તથા નામ. સુપ્રીમ કેાર્ટ રાઘવેન્દ્ર શરણસીંગ વિરુધ્ધ રામપ્રસન્નાસીંગ (મરણ) ના ચુકાદા પર આધાર રાખેલ છે જે આ કામે માનસહ વંચાણે લીધેલ છે. અને તેમા પ્રસ્થાપીત કરેલ રેશ્યેા ધ્યાને લીધેલ છે.

<u>વાદી તરફે રજુઆતઃ</u>–

૪. વાદી તરફે વિદ્ધાન વકીલશ્રી એ.પી.લાલકીયા તેઓના જવાબ મુજબની રજુઆત કરેલ છે. અને વિશેષમાં જણાવેલ છે કે, સમય મર્યાદાનેા મુદેા કાયદા અને હકીકતનેા મીક્ષ મુદેા હેાય આ કામે પ્રતિવાદીનં–૧ ના પિતા તથા વાદીના પિતા વચ્ચે માર્ક–૩/૨ થી રજુ વાદગ્રસ્ત ખેતીની જમીન અન્વયે અદલા–બદલાનુ

લખાણ થયેલુ ત્યાર બાદ પ્રતિવાદીનં –૧ના પિતા અવસાન પામતા અદલા–બદલાની સમજુતીનુ પાલન થયેલ નહી. પ્રતિવાદીનં –૧ ના પિતાશ્રી ગઢકડા ગામે ૮ વીઘા ખેતીની જમીન અમો વાદીના પિતાશ્રીને આપવાનુ નકી થયેલુ તે આપેલી નહી. અને હાલ પણ વાદી વાદગ્રસ્ત મીલ્કત પર કબ્જો ધરાવે છે. વાદીને સદર મીલ્કતનુ પ્રતિવાદીનં–૩ને વેચાણ થયાની જાણ થતા તા.૧૨/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ નાયબ કલેટકરશ્રી લાલપુર મુકામે વાંધા અરજી કરેલ છે. આમ સદર વાદગ્રસ્ત જમીનનો દસ્તાવેજ ખોટી રીતે થયેલ હોય અદલા–બદલાનો કરારનો પાલન પ્રતિવાદીનં–૧ ના પિતાશ્રીએ કે પ્રતિવાદીનં–૧ નાએ કરેલ ન હોય. અમોને પ્રતિવાદીનં –૩ ને વેચાણ થયાની જાણ થયા બાદ હાલનો દાવો લાવેલ હોય વાદીઓના દાવાને સમય મર્યાદાનો બાધ નડતો ન હોય હાલની અરજી રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

<u>કાયદાકીય જોગવાઈઃ–</u>

૫. આ કામે હાલની અરજી, વાદીનો જવાબ, દાવાનું રેકર્ડ, ઉભયપક્ષની ઉપરોક્ત રજુઆતો ધ્યાને લેવામાં આવેલ છે. આ કામે હાલની અરજીનો નિર્ણય કરતી વખતે આ કોર્ટને સર્વપ્રથમ સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧ ની જોગવાઈ ધ્યાને લેવી જરૂરી જણાય છે. જે નીચે મુજબ છે.

Order-7, Rule-11. Rejection of plaint.

The **plaint shall be rejected** in the following cases:

a. WHERE it does not disclose a cause of action;

b. Where the relief claimed is undervalued, and the plaintiff, on being required by the Court to correct the valuation within a time to be fixed by the Court, fails to do so;

c. Where the relief claimed is properly valued, but the plaint is returned upon paper insufficiently stamped, and the plaintiff, on being required by the Court to supply the requisite stamp-paper within a time to be fixed by the Court, fails to do so;

d. WHERE the suit appears from the statement in the plaint to be barred by any law;

૬. આમ, ઉપરોક્ત દીવાની કાર્યરીતિ અધિનિયમની ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧ ની જોગવાઈની ચર્ચા કરવામાં આવે તો, કાયદાની એ હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે કે, દાવા અરજીમાં લખેલ મજકુર ઉપરથી એમ જણાય કે, કોઈ કાયદાથી દાવો ચલાવવાનો બાધ આવે છે તો, તેવા પ્રસંગે અદાલતે દાવાઅરજી નામંજુર કરવી જોઈશે. વધુમાં, અરજી નિર્ણીત કરતી વખતે વાદીની દાવાની અરજીની હકીકતો અને દસ્તાવેજો ધ્યાને લેવાના રહે છે અને પ્રતિવાદીપક્ષે જે બચાવ અને તેના સમર્થનમાં જે રેકર્ડ રજુ કરવામાં આવેલ તે ધ્યાને લેવાનું રહેતુ નથી. વધુમાં, વાદીની દાવા અરજીનું સમગ્રપણે મુલ્યાંકન કરી તેના પરથી નક્કી કરવુ જોઈએ કે, વાદીને દાવાનું કોઈ કારણ ઉદ્ભવેલ છે કે કેમ ?, અથવા કોઈ કાયદાથી તે દાવો ચલાવવાને બાધ આવે છે કે કેમ ?, વધુમાં, એવું પણ પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલ છે કે, દાવાની હકીકતો વાંચતા, દાવા હકીકતો પરથી જ જો પ્રથમદર્શનીય રીતે દાવાનું કોઈ કારણ જ જણાય આવતુ ન હોય કે દાવાને કાયદાને કોઈ બાધ આવતો હોવાનું જણાય આવે, તે સંજોગોમાં જ દાવો દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ–૭, નિયમ–૧૧(એ) તથા (ડી) હેઠળ રદ કરી શકાય. વધુમાં, ઉપરોક્ત જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં, તે જોગવાઈ પરથી સર્વપ્રથમ એ હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે કે, કોઈપણ દાવો ઉપરોક્ત જોગવાઈના વ્યાપમાં આવતો ન હોય તો, તેવો દાવો રદ કરવાની અદાલતની પોતાની ફરજ છે. વધુમાં, અરજી કયા સ્વરૂપમાં કરવી જોઈએ તે અંગેની કોઈ ચોકકસ જોગવાઈ કરવામાં આવેલ નથી. વધુમાં, માત્ર નિરર્થક ભારપુર્વકના કથન અને ચાતુર્યભર્યા લખાણથી જો દાવો સમયમર્યાદા બહારનો હોય તેને સમયમર્યાદામાં લાવી શકાય નહીં.

૭. આ કામે પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલશ્રી દ્વારા એવી તકરાર ઉઠાવવામાં આવેલ છે કે, વાદીના દાવાને સમયમર્યાદાનો બાધ નડે છે. બીજીબાજુ, વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલશ્રી એવી રજુઆત કરેલ છે કે, દાવો સમયમર્યાદામાં દાખલ કરેલ છે. આ સંદર્ભે ચર્ચા કરવામાં આવે તો, હવે, જ્યાં સુધી વાદીના દાવાને સમય–મર્યાદાનો બાધ નડે છે કે કેમ ? તે જોવામાં આવે તો, કાયદાની એ પરિસ્થિતિ સ્પષ્ટ છે કે, સમય–મર્યાદાનો પ્રશ્ન કાયદા અને હકીકતનો પ્રશ્ન છે અને પુરાવો નોંધ્યા વગર નક્કી થઈ શકે નહીં.

૮. વધુમાં, આ કોર્ટના ઉપરોકત તારણને નામદાર સુપ્રિમકોર્ટના **2018 (3) GLR 2308 "CHHOTANBEN AND ANR. Vs. KIRITBHAI JALKRUSHNABHAI THAKKAR AND ORS."** ના ચુકાદામાં, સમયમર્યાદાના

મુદ્દા અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ સિદ્ધાંત પરથી પણ સમર્થન મળી રહે છે. સદર ચુકાદામાં નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટે પેરા–૧૨ તથા ૧૬ માં નીચે મુજબ ઠરાવેલ છે.

> **12.** What is relevant for answering the matter in issue in the context of the application under Order VII Rule 11(d), is to examine the averments in the plaint. The plaint is required to be read as a whole. The defence available to the defendants or the plea taken by them in the written statement or any application filed by them, cannot be the basis to decide the application under Order VII Rule 11(d).Only the averments in the plaint are germane. **It is common ground that the registered sale deed is dated 18 th October, 1996. The limitation to challenge the registered sale deed ordinarily would start running from the date on which the sale deed was registered. HOWEVER, the specific case of the appellants (plaintiffs) is that until 2013 they had no knowledge whatsoever regarding execution of such sale deed by their brothers - original defendant Nos.1 & 2, in favour of Jaikrishnabhai Prabhudas Thakkar or defendant Nos.3 to 6. They acquired that knowledge on 26.12.2012 and immediately took steps to obtain a certified copy of the registered sale deed and on receipt thereof they realised the fraud played on them by their brothers concerning the ancestral property and two days prior to the filing of the suit, had approached their brothers (original defendant Nos.1 & 2) calling upon them to stop interfering with their possession and to partition the property and provide exclusive possession of half (1/2) portion of the land so designated towards their share. However, when they realized that the original defendant Nos.1 & 2 would not pay any heed to their request, they had no other option but to approach the court of law and filed the subject suit within two days therefrom. According to the appellants, the suit has been filed within time after acquiring the knowledge about the execution of the registered sale deed. In this context, the Trial Court opined that it was a triable issue and declined to accept the application filed by respondent No.1 (defendant No.5) for rejection of the plaint under Order VII Rule 11(d). That view commends to us.**
>
> **16.** In the present case, we find that the appellants (plaintiffs) have asserted that the suit was filed immediately after getting knowledge about the fraudulent sale deed executed by original

defendant Nos.1 & 2 by keeping them in the dark about such execution and within two days from the refusal by the original defendant Nos.1 & 2 to refrain from obstructing the peaceful enjoyment of use and possession of the ancestral property of the appellants. We affirm the view taken by the Trial Court that the issue regarding the suit being barred by limitation in the facts of the present case, is a triable issue and for which reason the plaint cannot be rejected at the threshold in exercise of the power under Order VII Rule 11(d).

૯. વધુમાં, સમયમર્યાદાના મુદ્દા અંગે નામદાર સુપ્રિમકોર્ટના **2018 0 Supreme (SC) 1265 Urvashiben & Anr. Vs. Krishnakant Manuprasad Trivedi** ના ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિદ્ધાંત પરથી પણ આ કોર્ટના ઉપરોક્ત તારણને સમર્થન મળી રહે છે. સદર ચુકાદામાં નામદાર સુપ્રિમકોર્ટે પારા–૧૧, ૧૨, ૧૩ અને ૧૫ માં નીચે મુજબ ઠરાવેલ છે.

11. It is fairly well settled that, so far as the issue of limitation is concerned, it is a mixed question of fact and law. It is true that limitation can be the ground for rejection of plaint in exercise of powers under O.VII R.11(d) of the CPC. Equally, it is well settled that for the purpose of deciding application filed under O.VII R.11 ONLY averments stated in the plaint alone can be looked into, merits and demerits of the matter and the allegations by the parties cannot be gone into. Article 54 of the Limitation Act,1963 prescribes the limitation of three years, for suits for specific performance. The said Article reads as under :
Suits for Specific Performance - 3 years - The date fixed for the performance, or, if no such date is fixed, when the plaintiff has notice that performance is refused.

12. From a reading of the aforesaid Article, it is clear that when the date is fixed for performance, limitation is three years from such date. If no such date is fixed, the period of three years is to be computed from the date when the plaintiff, has notice of refusal. When rejection of plaint is sought in an application filed under O.VII R.11, same is to be considered from the facts of each case,looking at the averments made in the plaint, for the purpose of adjudicating such application. As averred in the plaint, it is the case of the

plaintiff that even after payment of the entire consideration amount registration of the document was not made and prolonged on some grounds and ultimately when he had visited the site on 25.05.2017 he had come to know that the same land was sold to third parties and appellants have refused performance of contract. In such event, it is a matter for trial to record correctness or otherwise of such allegation made in the plaint. In the suits for specific performance falling in the second limb of the Article, period of three years is to be counted from the date when it had come to the notice of the plaintiff that performance is refused by the defendants. For the purpose of cause of action and limitation when it is pleaded that when he had visited the site on 25.05.2017 he had come to know that the sale was made in favour of third parties and the appellants have refused to execute the Sale Deed in which event same is a case for adjudication after trial but not a case for rejection of plaint under O.VII R.11(d) of CPC.

13. Counsel for the appellants has placed reliance on the judgment in the case of Prabhakar (supra). In the above said case, this Court has held that, even where no limitation period is prescribed by the Statute, courts apply doctrine of delay/laches/ acquiescence and non-suit litigants who approach court belatedly without justifiable explanation. Delay and laches are to be examined with reference to facts of each case and the said judgment is not helpful to support the case of the appellant inasmuch as this matter arises out of an application filed under O.VII R.11(d) of the CPC. The judgment in the case of T. Arivandandam (supra) pertains to eviction from tenanted premises which was contested by the tenant. In the said case where rejection of plaint under O.VII R.11(d) was considered on the ground that plaint does not disclose cause of action but not a case for rejection of plaint on the ground of limitation. In the case of Hardesh Ores (supra) it was the case falling in the first limb of Article 54 of the Limitation Act 1963 but not a case falling under second limb, where the time is not the essence of the contract. In the judgment in the case of Dilboo (Dead) (supra) this Court has considered relevant principles of applicability of O.VII R.11 of CPC. Equally, the case of I.T.C. Limited (supra) is a case concerning rejection of plaint under O.VII

R.11(a) but not case of rejection on the ground of limitation. In the case of Raj Narain Sarin (supra) the suit was filed after 40 years after execution of the Sale Deed and as a fact it was found that Sale Deed was to the knowledge of the plaintiff and he had not taken any steps to declare the Sale Deed invalid. In that context, the order passed under O.VII R.11 was confirmed by this Court. In the case of N.V. Srinivasa (supra) the suit is for declaration but not for specific performance and in the said suit having regard to the facts of the case this Court has held that suit for declaration filed by the plaintiff is not maintainable. In the case of Madanuri Rama (supra) the suit was filed seeking cancellation of Sale Deed on the ground that property in question is a waqf property which cannot be sold to a private party. The aforesaid case is a case not concerning limitation under Article 54 of the Limitation Act 1963.

15. By applying the aforesaid principles in the judgments relied on by Sri Dushyant Dave, learned senior counsel appearing for the respondent, we are of the considered view that merits and demerits of the matter cannot be gone into at this stage, while deciding an application filed under O.VII R.11 of the CPC. It is fairly well settled that at this stage only averments in the plaint are to be looked into and from a reading of the averments in the plaint in the case on hand, it cannot be said that suit is barred by limitation. The issue as to when the plaintiff had noticed refusal, is an issue which can be adjudicated after trial. Even assuming that there is inordinate delay and laches on the part of the plaintiff, same cannot be a ground for rejection of plaint under O.VII R.11(d) of CPC.

૧૦. આ કામે સમગ્ર દાવાની હકિકત, હાલની અરજી બંને પક્ષકારો તર્ફે વકીલશ્રીની રજૂઆત, હાલની અરજી નિર્ણિત કરતી વખતે પ્રસ્થાપિત કરેલા સિધ્ધાંતો લક્ષમાં લેવામાં આવે છે. આ કામે બંને પક્ષકારોની રજૂઆતો સાંભળ્યા બાદ સવાલ આ અદાલત સમક્ષ એ છે કે શું હાલની અરજી મંજુર થવા પાત્ર છે કે કેમ ? જવાબ:- **<u>ના.</u>** આ કામે વાદીના દાવાની સમગ્ર હકિકત લક્ષમાં લેતા આ કામે વાદગ્રસ્ત જમીનના ઉતરોતર દસ્તાવેજો થયેલ છે. પરંતુ વાદીના દાવાની હકીકતો જોતા વાદીના જણાવ્યા મુજબ વાદીના પિતાશ્રીની હયાતીમાં રૂપીયાની જરૂર પડતા

જેથી વ્યાજે રૂા. ૫૦,૦૦૦/– જામનગરના રહેવાશી ભીમશીભાઇ મુળુભાઇ ભાટુ એટલેકે પ્રીતવાદીનં–૧ના પિતાશ્રી પાસેથી લીધેલ હતા અને તેના બદલામાં વાદના પિતાએ ગઢકડા ગામે આવેલ જુના ખાતા નં–૫૧ ના રે. સ. નં–૬૩/૨ ક પૈકીની પુર્વબાજુના ભાગમાંથી હે.૦–૮૦–૯૪ વાળિ જમીન આધાર માટે તા.૦૧/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ ત્યાર બાદ પ્રતિવાદીના પિતાશ્રી સાથે વાદીના પિતાશ્રી ખેતીની જમીનના અદલા–બદલા નો સમજુતી કરાર તા.૧૧/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજ થયેલ જેમા અમો વાદીના પિતાશ્રી પ્રતિવાદી નં–૧ ના પિતાશ્રીને કુલ મળિ ને ૧૧ વિઘા આપવાનુ નકકી થયેલ અને પ્રતિવાદી નં–૧ ના પિતાશ્રી અમો વાદીના પિતાશ્રીને આંઠ વીઘા જમીન આપવાનુ નકકી થયેલ તે મુજબ જમીનનો કબ્જો સૈા સૈા ની પાસે હતો. અને અદલો–બદલો કરશે તો રૂા.૧,૯૫,૦૦૦/– મારા પિતાશ્રીએ ભીમશીભાઇને વ્યાજે લીધેલ રકમ તથા વ્યાજ આપવાનુ નકકી થયેલ અને આ અદલો–બદલો ૧૮ માસની શરત મુજબ કરેલ હતો અને તે જ દીવસે તા.૧૧/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજ ગઢકડા ગામના રે.સ. નં–૬૩/૨/ક માંથી પુર્વ બાજુની ખેતીની જમીનનો પાકો દસ્તાવેજ પ્રતિવાદીનં–૧ ના પિતાને કરી આપેલ ત્યારબાદ પ્રતિવાદીનં–૧ ના પિતાશ્રી તા.૧૭/૦૨/૨૦૦૯ ના રોજ એટલેકે અદલા–બદલા ની સમજુતી પછી ત્રણ માસ પછી અવસાન થઇ ગયેલ જેથી અદલા–બદલાની સમજુતી નુ પાલન થઇ શકેલ નહી. અને ખેતીની જમીનની કીંમત વધતા પ્રતિવાદીનં–૧ વાળાની દાનત બગડેલ અને મલીન ઇરાદાથી ગઢકડા ગામની વાદગ્રસ્ત શેડયુલ–એ વાળિ નવા રે. સ. નં–૨૭,૨૮ માં વારસાઇ પડાવી. પ્રતિવાદીનં–૧ નુ નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચડાવેલ ત્યાર બાદ પ્રતિવાદીનં–૧ના એ પ્રતિવાદીનં–૨ નાઓને વેચાણ થી આપેલ અને પ્રતિવાદીનં–૨ નાએ પ્રતિવાદીનં–૩ ને વેચાણ થી આપેલ વાદગ્રસ્ત શેડયુલ–એ વાળિ જમીનનો કબ્જો પ્રતિવાદીઓનો હતો નહી કે છે નહી સદર જમીનનો કબ્જો વાદીના પિતા પાસે હતો અને હાલ વાદી કબ્જો ધરાવે છે. અને પ્રતિવાદીનં–૩ ને વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદેલ તેની ખબર પડતા તા.૧૨/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ વાંધા અરજી કરેલ અને પ્રતિવાદીનં–૩ સાથે ખેતીની જમીન અંગે વાત કરતા જમીનના બદલામાં રૂા.૩૮,૦૦,૦૦૦/– પુરાની માંગણી કરેલ અને જમીનનો કબ્જો લઇ લેવાની વાત કરતા હાલનો દાવો લાવેલ હોવાનુ જણાવેલ છે. આમ વાદીના સમગ્ર દાવાની હકીકતો તથા વાદીએ માંગેલ દાદ ધ્યાને લેતા તથા વાદીની રજુઆત ધ્યાને લેતા પ્રતિવાદીઓએ ખોટા દસ્તાવેજો કરેલ હોવાનુ જણાવતા હોય અને

પ્રતિવાદીનં-૩ ને વેચાણ થયાની જાણ થતા અને પ્રતિવાદીનં-૩ ને વાત કરતા કબ્જો લઈ લેવાનુ જણાવતા હાલનો દાવો લાવેલ હોવાની રજુઆત કરેલ હોય આ કામે વાદીના દાવાની સમગ્ર હકીકતો ધ્યાને લેતા વાદીના જણાવ્યા મુજબ વાદી ના પિતાશ્રી તથા પ્રતિવાદીના પિતાશ્રી વચ્ચે અદલા-બદલાનુ લખાણ થયેલ હતુ અને તેની શરતોનુ પ્રતિવાદીનં-૧ ના પિતાએ કે પ્રતિવાદીનં-૧ નાએ વાદીના જણાવ્યા મુજબ પાલન કરેલ નથી. તે હકીકત પુરાવેા લીધા સીવાય નકકી થઇ શકે તેમ ન હેાય તેમજ વાદી વાદગ્રસ્ત મિલ્કતનેા કબ્જેા ધરાવતા હેાવાનુ પેાતાની દાવા અરજીમાં જણાવતા હેાય. આ કામે ઉતરોતર દસ્તાવેજો થયેલ છે તે હકીકત રેકર્ડ પર આવેલ છે. પરંતુ પ્રતિવાદીએ જે કાઇ તકરાર લીધેલ છે તે પુરાવા લીધા સીવાય હાલના તબ્બકે નકકી થઇ શકે તેમ ન હોય. વધુમાં ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ સમય મર્યાદાનેા મુદો કાયદા અને હકીકતનાે મીશ્ર મુદેા હેાય જેથી સદર મુદો પુરાવા લીધા બાદ નિર્ણીત થઇ શકે તેમ હોય આ તબકકે નિર્ણીત થઈ શકે તેમ ન હેાય તેવા સંજોગોમાં પક્ષકારેા વચ્ચેના વિવાદનુ સ્વરૂપ ધ્યાને લેત આ કામે પ્રતિવાદી દ્રારા હાલની અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલ સમય મર્યાદા ની તકરાર ગ્રાહય રાખવા પાત્ર ના હોઈ હાલની અરજી અન્વયે નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

– <u>હુકમ</u> –

પ્રતિવાદીઓ ની હાલની દિવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના ઓર્ડર-૭, રૂલ-૧૧ મુજબની અરજી આથી **ના-મંજુર** કરવામાં આવે છે.

હાલની અરજી અંગેનો ખર્ચ દાવાના આખરી પરિણામને અનુસરશે.

હુકમ આજરોજ તારીખ **૧૬**મી**,** માહે **ઓકટોમ્બર,**સને **૨૦૨૫** ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી મારી સહી/સિક્કો કરીને જાહેર કર્યો.

જામજોધપુર.
તા.૧૬/૧૦/૨૦૨૫

(એન.આર.ગોહેલ)
પ્રિન્સીપાલ સિવિલ જજ
જામજોધપુર.
જીજે ૦૧૫૮૪