

રે.દિ.મુ.નં.૦૨/૨૦૨૬

-:: પ્રતિવાદી નં.૪ ની આંક-૦૯ ની સી.પી.સી.ઓર્ડર-૭, ૩૯-૧૧(ડી)

મુજબ દાવો રદ કરવા અંગેનો અરજી લગત હુકમ ::-

(૧). પ્રતિવાદી ની અરજી ની હકીકત :- આ કામે પ્રતિવાદી નં.૪ નાંએ હાલની અરજી આપી જણાવેલ છે કે, મેર હરદાસભાઈ મુંજાભાઈએ તા.૧૦/૧૨/૧૯૮૪ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી રબારી ઓઘડ જેઠા અને રબારી સરમણ રેયાની પાસેથી ખરીદ કરવામાં આવેલ હતી અને વેચાણ દસ્તાવેજનાં આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં હક્કપત્રકની નોંધ નં.૫૩૫૮ તા.૨૮/૧૨/૧૯૮૪ થી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હતી. આ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ નોંધ સંબંધે નાયબ કલેક્ટરશ્રી પોરબંદર દ્વારા શરતભંગ ગણી તા.૦૯/૦૬/૨૦૦૮ ના હુકમથી સરકાર દાખલ કરેલી હતી અને તે હુકમ સામે જુદા કલેક્ટરશ્રી, પોરબંદરની સમક્ષ લેન્ડ/અપીલ/ શરતભંગ/કેસ નં.૫૦/૨૦૦૮ ની દાખલ કરવામાં આવેલી હતી જે તા.૦૬/૦૮/૨૦૦૮ ના હુકમથી નાં-મંજૂર કરવામાં આવતા તે હુકમ સામે મેર હરદાસ મુંજાભાઈ દ્વારા મહેસુલ સચિવશ્રી(વિવાદ) ની સમક્ષ જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ-૨૧૧ હેઠળ ફેરતપાસણી અરજી નમવિવિ/ જમન/ પરબ/૮૧/૨૦૦૮ થી દાખલ કરેલી હતી જેમાં તા.૨૩/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ હુકમ કરી કલેક્ટરશ્રી, પોરબંદરનો હુકમ રદ કરવામાં આવેલ અને વેચાણ રાખેલ જમીનનું નિયમ અનુસાર પ્રીમીયમ નક્કી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે કલેક્ટરશ્રીને કેસ રિમાન્ડ કરવાનો તા.૧૮/૦૧/૨૦૧૨ નો હુકમ કરવામાં આવેલ હતો. આ અન્યથે જુદા કલેક્ટરશ્રી, પોરબંદર દ્વારા ન/જમીન/ સી/વિવાદ/રિમાન્ડ કેસ નં.૮૧/૦૮ ફા નં.૨૨૮૬/૨૦૧૨ નાં કામમાં તા.૦૪/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલા હુકમ મુજબ દાવાવાળી જમીનનો થયેલ વેચાણ વ્યવહાર નિયમિત કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો હતો.

ઉપરોક્ત હકીકતોએ પ્રતિવાદી નં.૨ મેર હરદાસભાઈ કુછડીયાએ દાવાવાળી જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૩૫૭૯ તા.૧૦/૧૨/૧૯૮૪ થી થયેલ હોય અને આમ, છતાં તે વેચાણ દસ્તાવેજ અને તે પછીનાં થયેલા ઉત્તરોત્તરનાં વેચાણ દસ્તાવેજને રદ્દબાતલ ઠરાવવા માટેનો હાલનો આ દાવો ૪૦ વર્ષ પછી કરવામાં આવેલ છે અને તેથી તેમજ અગાઉ આ જ વિષય વસ્તુ બાબતે પોરબંદરની પ્રીન્સી. સીની. સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં રે.દી.મુ.નં. ૬૫/૨૦૧૬ થી ગુજ. રબારી ગીગાનભાઈ સીદીભાઈનાં વારસો દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૨ તથા અન્યની સામે દાવો દાખલ કરવામાં આવેલ હતો અને તે દાવાનાં કામમાં આંક-૫ થી વચગાળાનો કામચલાઉ મનાઈ હુકમ માંગવામાં આવેલો હતો. જે નામદાર કોર્ટ દ્વારા સુનાવણી બાદ તા.૧૬/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ વાદીની કામચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવાની અરજી રદ્દ કરવામાં આવેલ હતી અને ઉપરોક્ત દાવામાં આંક-૩૭ ની વિથડ્રો પુરસીસથી તા.૦૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ પાછો ખેંચી લેવામાં આવેલા હતો અને તે સંબંધેની કોઈ જ હકીકતો હાલનાં દાવામાં જણાવવામાં આવેલ નથી અને પ્રતિવાદી નં.૨ પાસેથી પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાંએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૭૧ થી ૫૭૩ તા.૦૧/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ કરી આપેલા હતા અને તે રીતે તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધારે ધોરણસરની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પણ જે તે વખતે દાખલ કરી દેવામાં આવેલ હતી અને તે નોંધ દાખલ થયાને પણ ૧૨ વર્ષ ઉપરાંતનો સમય પસાર થઈ ગયેલ છે.

વાદીએ હાલના દાવામાં થયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સગીર ઉંમરનાં રહેલા હોવાની હકીકતો દાવા અરજી પેરા-૬ માં જણાવીને અને વાદીઓ હાલના પુખ્ત ઉંમરના થયેલા હોય તેવું દાવા અરજી પેરા-૭ માં જણાવીને વેચાણ દસ્તાવેજોને રદ્દ કરવા માટે હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે. દાવા અરજીમાં વાદી નં.૧ ની ઉંમર ૪૫ વર્ષ જણાવેલ છે જ્યારે વાદી નં.૨ ની ઉંમર ૫૦ વર્ષ જણાવેલ છે

અને તે રીતે બંને વાદીઓ પુખ્ત ઉંમર થયાને ૨૫ વર્ષ ઉપરાંતનો સમય પસાર થઈ ગયેલ છે અને તેથી વાદીઓ જ્યારે પુખ્ત ઉંમરના થાય ત્યારથી ૩ વર્ષની સમય મર્યાદામાં દાવો દાખલ કરી દેવો જોઈએ અને તે બાબતે લીમિટેશન એક્ટની કલમ-૬ માં જોગવાઈ રહેલી છે અને તેથી વાદીઓએ હાલનો દાવો નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં દાખલ કરવામાં આવેલ ન હોય તેમજ વાદીના દાવાને રેસજ્યુડીકેટાનો પણ બાધ નડતો હોય અને તેથી હાલનો દાવો સી.પી.સી. ઓર્ડર- ૦૭, ૩૯-૧૧ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રાથમિક સુનાવણીમાં જ રદ કરવા વિનંતી કરેલ છે.

(૨).વાદી તરફે જવાબ :- પ્રતિવાદી નં.૪ ની ઉપરોક્ત અરજી સામે વાદી તરફે કોઈ જવાબ રજુ રાખવામાં આવેલ નથી તેમજ હાલની અરજી બાદ વાદી તરફે કોઈ હાજર ન હોય કે રજુઆત ન હોય, વાદીની પ્રતિવાદીની ઓર્ડર-૭, ૩૯-૧૧ ની અરજી સામેનો તેમનો જવાબનો હકક બંધ તથા આ અરજી લગત દલીલ નો કરવાનો હકક બંધ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

(૩). મુદદાઓ :- આ અરજી ના નિર્ણય સાડ નીચે મુજબ ના મુદદાઓ ઉપસ્થિત થાય છે.

(૧). શું પ્રતિવાદી પુરવાર કરે છે કે વાદી ની દાવા ને સમય મર્યાદા નો બાધ નડતો હોવા થી સી.પી.સી., ૧૯૦૮ હુકમ-૦૭ ૩૯-૧૧ ની જોગવાઈનો નુ બાધ નડે છે ?

(૨). શું હુકમ ?

(૪). મુદદાઓ ઓ ના જવાબો તથા તારણો નીચે મુજબ ના છે.

(૧). હકાર માં

(૨). આખરી હુકમ મુજબ.

:: મુદદાઓ ના તરણો ::

(૫). આ કામે પ્રતિવાદી ની સદર અરજી નો નિર્ણય કરતા પહેલા કાયદા ની જોગવાઈઓ તથા નામદાર વડી અદાલત નો ચુકાદો વંચાણે લેવો જરૂરી જણાય છે, જે નીચે મુજબ છે.

O.7 R. 11. Rejection of plaint. - The plaint shall be rejected in the following cases:-

(d) where the suit appears from the statement in the plaint to be barred by any law;

Article 58 of the [Limitation Act, 1963](#) prescribes a 3-year limitation period to obtain any other declaration (excluding specific ones under Articles 56-57). The limitation begins when the right to sue first accrues, such as when a plaintiff's title or right is first denied or challenged.

Saurabh Kalani Vs. Stressed Asset Stabilisation Fund, 2024 Supreme(All) 150. Hon'ble Supreme Court of India has recently held that; “ The court's scrutiny is **limited to the plaintiff's averments**—no evidence or defenses are considered at this stage. As noted, the Court's primary focus is on the statements made in the plaint, and disputed questions of fact or law, such as the question of limitation, are generally considered *mixed questions of fact and law* and cannot be decided at this stage.”

(૬). આ કામે ઉપરોક્ત જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં તથા પ્રતિવાદી નં.૪ ની અરજી તથા દાવાનું રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં, દાવાવાળી મિલકત રે.સ.નં. ૫૪૪, હે.૪-૧૪-૨૭ (નવા રે.સ.નં.૨૯૬) મોજે રાણાવડવાળા ની મિલકત નો તા.૨૪/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજનો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા સારૂ હાલ નો દાવો દાખલ કરેલ છે. હવે આ દાવાવાળી મિલકત મેર હરદાસભાઈ મુંજાભાઈએ તા.૧૦/૧૨/૧૯૮૪ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી રબારી ઓઘડ જેઠા અને

રબારી સરમણ રેયાની પાસેથી ખરીદ કરવામાં આવેલ હતી અને વેચાણ દસ્તાવેજનાં આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં હક્કપત્રકની નોંધ નં.૫૩૫૮ તા.૨૮/૧૨/૧૯૯૪ થી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હતી. છતાં તે વેચાણ દસ્તાવેજ અને તે પછીનાં થયેલા ઉત્તરોત્તરનાં વેચાણ દસ્તાવેજને રદ્દબાતલ ઠરાવવા માટેનો હાલનો આ દાવો ૪૦ વર્ષ પછી કરવામાં આવેલ છે અને તેથી તેમજ અગાઉ આ જ વિષય વસ્તુ બાબતે પોરબંદરની પ્રીન્સી. સીની. સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં રે.દી.મુ.નં.૬૫/૨૦૧૬ થી ગુજ. રબારી ગીગાનભાઈ સીદીભાઈનાં વારસો દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૨ તથા અન્યની સામે દાવો દાખલ કરવામાં આવેલ હતો T[આંક-૩૭ ની વિથડ્રો પુરસીસથી તા.૦૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ પાછો ખેંચી લેવામાં આવેલા હતો

વધુમાં ફરી આ જ દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૨ પાસેથી પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાંએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૭૧ થી ૫૭૩ તા.૦૧/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ કરી આપેલા હતા અને તે રીતે તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધારે ધોરણસરની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પણ જે તે વખતે દાખલ કરી દેવામાં આવેલ હતી અને તે નોંધ દાખલ થયાને પણ ૧૨ વર્ષ ઉપરાંતનો સમય પસાર થઈ ગયેલ છે.

આમ વાદી ના દાવા ની સદર હકીકત વંચાણે લેતા આ મિલકત સને-૧૯૯૪ માં વેંચાણ થી હરદાસ કુછડીયા એ લીધેલ હતી અને અપુરતી સ્ટેમ્પ ફી નો કેસ ચાલતા રીમાંડ કેસ નં.૮૧/૦૮ ફા.નં.૨૨૮૬/૨૦૧૨ તા.૦૪/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ વેચાણ વ્યવહાર કાયમ કરેલ હતો ત્યારબાદ આ જ મિલકત પ્રતિવાદી નં.૨ પાસે થી પ્રતિવાદી નં.૩ ના એ તા.૦૧/૪/૨૦૧૩ ના રોજ વેંચાણ દસ્તાવેજ થી ખરીદ કરેલ હતીફ. આ દાવાવાળી મિલકત નો બીજો વેંચાણ દસ્તાવેજ થયા ને પણ ૧૨ વરસ થઈ ગયેલ છે અને પહેલા વેચાણ દસ્તાવેજ ને ૪૦ વરસ જેટલો સમય થઈ ગયેલ છે. આમ આ દાવા માં માત્ર કાયદા નો પ્રશ્ન

જ સમાયેલ છે એટલે કે દાવો સમય મર્યાદા પછી દાખલ કરેલ છે અન્ય કોઈ હકીકત અંગે નો પ્રશ્ન સમાયેલ નથી તે હકીકત સ્પષ્ટ જણાઈ આવેલ છે.

(૭). આ વાદી ના દાવા ની સદર હકીકત ના સમર્થન નામદાર વડી અદાલત ના ચુકાદાઓ વંચાણે લેવા જરૂરી બને છે જે નીચે મુજબ ના છે.

Paresh Rasiklal Modi Versus Rameshbhai Jadavbhai Patel, 2025 (0) AIJEL-HC 252604. Hon'ble High Court of Gujarat has recently held that;

7. The agreement to sell further stipulates that the period of the Banakhat was to be completed on 31.05.2011, with a specific condition that on or before the said date the payment was required to be made and the sale deed was required to be executed, failing which the Banakhat would stand forfeited and the amount paid thereunder would not be refunded. Despite the specific period stipulated for execution of the Banakhat, no steps were taken by the plaintiff for execution of the sale deed until issuance of the notice dated 11.08.2020.

7.1. It is not in dispute that the plaintiff, being the executor of the Banakhat, had full knowledge of its terms and conditions. Despite such knowledge, the plaintiff remained idle for a period of nine years and six months. By resorting to clever drafting, the plaintiff has attempted to bring the suit within the period of limitation by contending that the cause of action arose only upon receipt of the reply to the notice dated 10.09.2020 and upon making inquiries with the office of the Sub-Registrar regarding the status of the suit property. However, it is settled law that the object of enactment of Order VII Rule 11 of the Code of Civil Procedure is to nip such litigation in the bud.

8. On referring the decision rendered by the Apex Court in the case of **ITC Limited vs. DRAT, reported in (1998) 2 SCC 70** wherein the Apex Court has held that the law cannot permit clever drafting which creates an

illusion of a cause of action. It has been observed that a clear right must be made out in the plaint and that vexatious litigation is required to be terminated at the earliest stage.

9. This Court has referred the decision rendered by the Apex Court in the case of **Shri Mukund Bhavan Trust v. Shrimant Chhatrapati Udayan Raje Pratapsinh Maharaj Bhonsle,, reported in (2024) 15 SCC 675** wherein the Apex Court has held as under:

As settled in law, when an application to reject the plaint is filed, the averments in the plaint and the documents annexed therewith alone are germane. The averments in the application can be taken into account only to consider whether the case falls within any of the sub-rules of Order 7 Rule 11 CPC by considering the averments in the plaint. The court cannot look into the written statement or the documents filed by the defendants. The civil courts including the Supreme Court cannot go into the rival contentions at this stage. (Para 13)

The plaintiff has narrated many facts in the plaint which are adverse to his claim of title. They are baseless and vague statements, cleverly crafted to create a cause of action. The plaintiff himself avers that a suit was filed by the appellant-1st defendant claiming his title based on the auction purchase against the Government. The averment does not even disclose that it has come to his knowledge only recently. It is strange for the plaintiff to plead in the plaint that he was not impleaded as a party in the 1951 suit, compromised in 1953, when he was not even born. The plaintiff cannot assert or deny something which was whether within the knowledge of his predecessor or not, when he was not even born. (Paras 18 and 19)

When a portion of the property has been conveyed by court auction and registered in the first instance and when another portion has been conveyed by a registered sale deed in 1952, there is a constructive notice from the date of registration and the presumption under Section 3 of the Transfer of Property Act, comes into operation. The possession, in the

present case, also has been rested with the appellant before several decades, which operates as notice of title. The fact that the predecessors of Respondent 1-plaintiff, never challenged the sale of property to appellant-Defendant 1 by court auction and the subsequent registration of the deeds, despite constructive notice, would imply that they had acceded to the title of the appellant, which cannot now be questioned by the plaintiff after such long time. (Paras 22 and 19)

The present one is not a case where a fraudulent document was created by the appellant or his predecessors. The title of the suit property as observed earlier was conveyed in 1938 and 1952, and what transpired later by way of compromise was only an affirmative assertion by the State. While so, Prayer (a) made in the suit relates to declaration to the effect that Respondent 1 is the owner of the suit properties. (Para 26)

In the present case, the right to sue had first accrued to the predecessors of the plaintiff, when the properties were brought for sale by the court. No challenge was made to the court auction or to the conveyance in 1952. At this length of time, one can only assume that the predecessors of the plaintiff had not initiated any proceedings as according to them, either it was a grant of soil or during that period, the rights had not resumed. The plaintiff had become a major by 1984. By virtue of Article 60 of the Limitation Act, 1963, the plaintiff has a right to seek a declaration that the alienation of a property in which he had a right, was void within 3 years. Though the article prima facie looks to be applicable only to cases, where there was an alienation by the guardian, the period of limitation would be applicable even when a third party had alienated the share or property of a minor. Even otherwise, Article 58 would come into operation and the plaintiff ought to have filed the suit within three years from the date when he became a major to seek any declaratory relief, as it is the date on which his right to sue first is deemed to have been accrued.

(Para 30)

Although limitation is a mixed question of fact and law and the question of rejecting the plaint on that score has to be decided after weighing the evidence on record, in cases like the present one, where it is glaring from the plaint averments that the suit is hopelessly barred by limitation, the courts should not be hesitant in granting the relief and drive the parties back to the trial court. This is not a case where any forgery or fabrication is committed which had recently come to the knowledge of the plaintiff. Rather, the plaintiff and his predecessors did not take any steps to assert their title and rights in time. The alleged cause of action is also found to be creation of fiction. On a reading of the plaint averments, it is clear that the plaintiff has not approached the Court with clean hands. There is no hesitation to hold that 2-3-2007, is a fictional date, created only for the purpose of this suit. Therefore, the plaint is liable to be rejected at the threshold. The spirit and intention of Order 7 Rule 11(d) CPC is only for the courts to nip at its bud when any litigation ex facie appears to be a clear abuse of process. The courts by being reluctant only cause more harm to the defendants by forcing them to undergo the ordeal of leading evidence. (Paras 40, 25, 24 and 41)

10. Considering the above decision and applying the ratio to the facts of the present case, it is an undisputed fact that there was constructive notice from the date of execution of the agreement to sell, i.e. in the year 2011. For a period of nine years, no steps whatsoever were taken by the plaintiff for execution of the sale deed. The plaintiff had a right to seek a legal remedy within a period of three years either from the date fixed for execution of the sale deed or from the date on which the plaintiff had knowledge thereof. The present case is not one where any fraudulent documents were created by a third party and the plaintiff acquired knowledge thereof at a later point of time. In that background, the learned Court was fully justified in rejecting the plaint on the ground of limitation.

11. It is contended by the learned advocate that as the plaint discloses

multiple causes of action, even if the cause of action pertaining to specific performance of the agreement is barred by limitation, the remaining cause of action relating to cancellation of the sale deed is required to be tried. However, at this stage, reference is required to be made to the decision of the Apex Court in **Dahiben vs. Arvindbhai Kalyanji Bhanusali, reported in (2020) 7 SCC 366**, wherein in paragraph 27 the Apex Court has held as under:

27. In *Khatri Hotels (P) Ltd. v. Union of India* [**Khatri Hotels (P) Ltd. v. Union of India, (2011) 9 SCC 126 : (2011) 4 SCC (Civ) 484**] this Court held that the use of the word first between the words sue and accrued, would mean that if a suit is based on multiple causes of action, the period of limitation will begin to run from the date when the right to sue first accrues. That is, if there are successive violations of the right, it would not give rise to a fresh cause of action, and the suit will be liable to be dismissed, if it is beyond the period of limitation counted from the date when the right to sue first accrued.

12. It is true that the plea of limitation is a mixed question of law and fact, however, upon a meaningful reading of the plaint, if the Court comes to the conclusion that, in the given circumstances, after dissecting the vices of clever drafting creating an illusion of a cause of action, the suit is hopelessly barred by limitation, the plaint can be rejected under Order VII Rule 11 of the Code of Civil Procedure.

13. As it is not in dispute that the plaintiff had knowledge of the execution of the agreement to sell, the period of limitation cannot be permitted to be extended merely on the claim that he had no knowledge regarding the status of the suit property.

14. **Articles 58 and 59 of the Schedule to the Limitation Act** prescribe the period of limitation for filing a suit seeking declaration or cancellation of an instrument or rescission of a contract, which read as under:

Article	Description of suit	Period	of Time from which period
----------------	----------------------------	---------------	----------------------------------

	limitation	begins to run
58	To obtain any other declaration.	When the right to sue first accrues.
59	To cancel or set aside an instrument or decree or for the rescission of a contract.	When the facts entitling the plaintiff to have the instrument or decree cancelled or set aside or the contract rescinded first become known to him.

15. As held by the Apex Court in the case of Dahiben (supra), referred hereinabove, the use of the word first between the words sue and accrued signifies that where a suit is founded on multiple causes of action, the period of limitation commences from the date on which the right to sue first accrues. Mere successive or continuing violations of such right do not give rise to a fresh cause of action. Consequently, a suit filed beyond the prescribed period of limitation, reckoned from the date when the right to sue first accrued, is liable to be dismissed.

16. The Apex Court, in the case of **State of Punjab vs. Gurdev Singh, reported in (1991) 4 SCC 1**, has examined the expression right to sue and held that the said expression denotes the right to seek relief by means of legal proceedings. The right to sue accrues only when the cause of action arises. A suit must be instituted when the right sought to be enforced is infringed, or when there is a clear and unequivocal threat to infringe such right by the defendant against whom the suit is instituted.

16.1. Order VII Rule 11(d) of the Code of Civil Procedure provides that where the suit appears, from the averments made in the plaint, to be barred by any law, the plaint shall be rejected.

17. In that background, this Court is unable to accept the submissions made by the learned advocate for the appellant with regard to the multiple cause of action as well as the suit being within limitation. Resultantly, the

first appeal, being devoid of merit, is rejected. The judgment and decree passed by the learned Additional Senior Civil Judge, Bharuch on 17.09.2025 in Special Civil Suit No.16 of 2021 is hereby confirmed. Record and Proceedings be sent back forthwith.

Dharmrao Sharanappa Shabadi Versus Syeda Arifa Parveen, 2025 (0) AIJEL-SC 75957. Hon'ble Supreme Court of India has recently held that;

40. The additional issue no. 1 is whether the suit of the plaintiff is barred by limitation. The Trial Court answered the issue in negative and in favour of the Plaintiff. The Trial Court reasons that the cause of action arose on 14.10.2013, when the Defendants allegedly tried to dispossess the Plaintiff from the suit property; and thus, notes that there is interference with the rights of the Plaintiff in the suit property on the said date.

41. On 28.10.2013, the present suit OS No. 212 of 2013 was filed for declaration that the Plaintiff is the owner and possessor of the Suit Property, and declare that the sale deeds dated 25.02.1995, Exs. D-3 to D-7, in favour of the Defendants, is null and void. The plaint in paragraphs 9 and 10 refers to the circumstances constituting the cause of action. For brevity, we note whether there is a cause of action or whether the suit is within the period of limitation, which are determined by the averments in the plaint. Therefore, the averments in the written statement are not determinative in this aspect.

42. Article 58 of the Limitation Act, 1963 (Limitation Act) provides for the period of limitation in a declaratory suit. The use of the words when the right to sue first accrues, as mentioned in Article 58, is very relevant and important. It categorically provides that the limitation of three years has to be counted from the date when the right to sue first accrues. [16] The declaratory relief for title is based on the oral gift and successorship of the Plaintiff. The plaintiff also prays for setting aside Exs. D-3 to D-7,

for which Article 59 of the Limitation Act is applicable. The crux of consideration is whether the averments in the plaint continue to keep the cause of action alive, or by constructive notice and negligence on the part of the Plaintiff, even if, at one given point of time, there was a cause of action, whether the same is barred by time or not is the crux of the matter.

43. It becomes relevant to refer to the timelines in this case to determine if the cause of action is continuing, or, by constructive notice and negligence on the part of the Plaintiff, the cause of action is barred by time. There are two claims made by the Plaintiff: first, on the oral gift of 10 acres, and second, on the claim that she is the legal heir to the suit property.

43.1 The domino with respect to the oral gift is set into motion on 05.12.1988, when Khadijabee said to have orally gifted 10 acres in Sy.No.107. On 05.01.1989, this oral gift was written down as a Memorandum of Gift. Khadijabee died on 29.11.1990, and Abdul Basit died on 09.09.2001. Despite this, the Respondent did not apply for mutation either in 1989, 1990, 2001 or in the interregnum till 2013, asserting her right as the transferee of the Suit Property from late Khadijabee.

16. Nikhila Divyang Mehta and another v. Hitesh P. Sanghvi and others, 2025 INSC 485 .

43.2 With respect to the claim that the Respondent is the legal heir of 24 acres and 28 guntas in the Suit property, it is pertinent to note that Khadijabee died on 29.11.1990, and Abdul Basit got his name mutated for 24 acres and 36 guntas in his name on 23.05.1991 through Ex.. D- 2. Subsequently, on 25.02.1995, five sale deeds were executed by Abdul Basit in favour of the Defendants, and D-9 to D-23 entries in ROR indicate a presumption of possession.

44. The mutation entry in Exs. P-1 and P-2, coupled with the execution of Exs. D-3 to D-7 are sources of potential mischief to the claim of the

Plaintiff to the suit property. Plaintiff has not acted in time in challenging the maintenance of ROR, or registered sale deeds, within the time stipulated by law. The conduct for over a period of 23 years cannot be appreciated as the conduct of a passive observer but amounts to failure to use the care that a reasonably prudent and careful person would use under these circumstances. Negligence in law signifies a failure in the performance of duty.

45. The interpretation clause in Section 3 of the Transfer of Property Act deals with constructive notice. Depending on the facts and circumstances of each case, if the inquiry that a reasonable person would conduct in the specific circumstances is not made, then Courts, through constructive notice, may impute knowledge on such persons. Thus, constructive notice in equity treats a man who ought to have known a fact as if he actually knows it. [17]

[17] **Noorul Hoda v. Bibi Raifunnisa, (1996) 7 SCC 767.**

46. In the present case, the Plaintiff had opportunities to mutate the Suit Property in her name on 05.01.1989, 29.11.1990, 25.02.1995, and 09.09.2001. Furthermore, the Respondent did not file the suit until 2013, which, in any case, exceeds the three-year limitation period. Therefore, we impute knowledge through constructive notice in the present case, and consequently, it cannot be stated that there was a continuing cause of action.

47. Moreover, to set aside instruments of sale (Exs. D-3 to D-7), the muster under Article 59 of the Limitation Act must be met. It is axiomatic that there is a presumption that a registered document is validly executed. A registered document, therefore, prima facie would be valid in law. The onus of proof, thus, would be on a person who leads evidence to rebut the presumption. In the instant case, the Respondent has not been able to rebut the said presumption. [18] Interestingly, in the impugned judgment, constructive notice is put against the Defendants despite there being no

public record of the Oral Gift or the claim to the Suit Property.

[18] **Prem Singh and others v. Birbal and others, 2006 AIR SC 3608.**

48. The circumstances have been chronologically explained, and the earliest cause of action to the Plaintiff in the case on hand was when Ex. P-2, dated 06.06.1989, was brought into existence at the instance of Khadijabee, and the cause of action has again arisen when Ex. P-3 was brought into existence, denying the claim of the Plaintiff by Late Abdul Basit. Abdul Basit is said to have executed Exs. D-3 to D-7 on 02.05.1995. The names of vendees have been mutated, and the continued negligence would result in constructive notice of transactions covered by Exs. D-3 to D-7. The impugned judgments failed to appreciate the effect of constructive notice in answering whether the suit is within the period of limitation or not. On consideration of the circumstances and by applying the precedents on the point, we hold that the suit filed on 28.10.2013 is barred by limitation, particularly for the reliefs sought for. The point is answered accordingly.

49. For the above reasons and discussion, the Impugned Judgments are set aside; The Plaintiff's suit, OS No. 212 of 2013, is dismissed; and the Civil Appeal is allowed. All pending applications are disposed of accordingly. No. order as to costs.

(૭). આમ નામદાર વડી અદાલત ના ચુકાદાઓ માં પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંતો સાથે હાલ ના વાદી ના કેસ (દાવા અરજી) ની હકીકતો નુ વિહંગાવલોકન કરતા દાવાવાળી મિલકત રે.સ.નં. ૫૪૪, હે.૪-૧૪- ૨૭ (નવા રે.સ.નં.૨૯૬) મોજે રાણાવડવાળા ની મિલકત નો તા.૨૪/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજનો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા સાડ હાલ નો દાવો દાખલ કરેલ છે. હવે આ દાવાવાળી મિલકત મેર હરદાસભાઈ મુંજાભાઈએ તા.૧૦/૧૨/૧૯૮૪ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી રબારી ઓઘડ જેઠા અને રબારી સરમણ રેયાની પાસેથી ખરીદ કરવામાં આવેલ

હતી અને વેચાણ દસ્તાવેજનાં આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં હક્કપત્રકની નોંધ નં.૫૩૫૮ તા.૨૮/૧૨/૧૯૯૪ થી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ હતી. છતાં તે વેચાણ દસ્તાવેજ અને તે પછીનાં થયેલા ઉત્તરોત્તરનાં વેચાણ દસ્તાવેજને રદ્દબાતલ ઠરાવવા માટેનો હાલનો આ દાવો ૪૦ વર્ષ પછી કરવામાં આવેલ છે અને તેથી તેમજ અગાઉ આ જ વિષય વસ્તુ બાબતે પોરબંદરની પ્રીન્સી. સીની. સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં રે.દી.મુ.નં.૬૫/૨૦૧૬ થી ગુજ. રબારી ગીગાનભાઈ સીદીભાઈનાં વારસો દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૨ તથા અન્યની સામે દાવો દાખલ કરવામાં આવેલ હતો તે આંક-૩૭ ની વિથડ્રો પુરસીસ થી તા.૦૩/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ પાછો ખેંચી લેવામાં આવેલા હતો

વધુમાં ફરી આ જ દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૨ પાસેથી પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાંએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૭૧ થી ૫૭૩ તા.૦૧/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ કરી આપેલા હતા અને તે રીતે તે વેચાણ દસ્તાવેજને આધારે ધોરણસરની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પણ જે તે વખતે દાખલ કરી દેવામાં આવેલ હતી અને તે નોંધ દાખલ થયાને પણ ૧૨ વર્ષ ઉપરાંતનો સમય પસાર થઈ ગયેલ છે.

આમ વાદી ના દાવા ની સદર હકીકત વંચાણે લેતા આ મિલકત સને-૧૯૯૪ માં વેચાણ થી હરદાસ કુછડીયા એ લીધેલ હતી અને અપુરતી સ્ટેમ્પ ફી નો કેસ ચાલતા રીમાંડ કેસ નં.૮૧/૦૮ ફા.નં.૨૨૮૬/૨૦૧૨ તા.૦૪/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ વેચાણ વ્યવહાર કાયમ કરેલ હતો ત્યારબાદ આ જ મિલકત પ્રતિવાદી નં.૨ પાસે થી પ્રતિવાદી નં.૩ ના એ તા.૦૧/૪/૨૦૧૩ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ થી ખરીદ કરેલ હતીફ. આ દાવાવાળી મિલકત નો બીજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા ને પણ ૧૨ વરસ થઈ ગયેલ છે અને પહેલા વેચાણ દસ્તાવેજ ને ૪૦ વરસ જેટલો સમય થઈ ગયેલ છે. આમ આ દાવા માં માત્ર કાયદા નો પ્રશ્ન જ સમાયેલ છે એટલે કે દાવો સમય મર્યાદા પછી દાખલ કરેલ છે અન્ય કોઈ હકીકત

અંગે નો પ્રશ્ન સમાયેલ નથી તે હકીકત સ્પષ્ટ જણાઈ આવેલ છે. વધુમાં આ દાવો વાદી એ પ્રથમ વેચાણ દસ્તાવેજ ના ૪૦ વરસ પછી તથા આ જ મિલકત નો બીજો વેચાણ દસ્તાવેજ ના પ્રતિવાદી નં.૪ ની તરફેણ માં થયા ના ૧૨ વરસ પછી દાખલ કરેલ હોવા થી આ દાવા ને સમય મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ના આર્ટીકલ -૫૮ તથા સી.પી.સી.૧૯૦૮ ના હુકમ ૦૭ રૂલ ૧૧ (ડી) ની જોગવાઈઓ નુ સ્પષ્ટપણે બાધ નડતો હોવા થી વાદી નો આ દાવો ચાલવાપાત્ર રહેતુ ન હોય તેથી મુદદા નં.૧ નો જવાબ હકારમાં આપી મુદદા નં.૨ લગત નીચે મુજબ નો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

:: આખરી હુકમ ::

(૧). વાદી ની દાવા અરજી ને સમય મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ના આર્ટીકલ -૫૮ તથા સી.પી.સી., ૧૯૦૮ ના હુકમ ૦૭ રૂલ ૧૧ (ડી) ની જોગવાઈઓ નુ સ્પષ્ટપણે બાધ નડતો હોવા થી, પ્રતિવાદી નં.૪ ની આંક-૦૯ ની અરજી મંજુર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

(૨). વાદી ની દાવા અરજી રદ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

(૩). હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવું.

(૪). ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

હુકમ આજરોજ તા.૧૧મી, માહે-માર્ચ, સને-૨૦૨૬ નાં રોજ મારી સહી કરી ખુલ્લા ન્યાયાલયમાં જાહેર કર્યો.

તારીખ : ૧૧-૦૩-૨૦૨૬

સ્થળ : રાણાવાવ.

(નારાયણ લાલ શર્મા)

(CODE No. GJ 01439)

પ્રિન્સીપાલ સીવીલ જજ, રાણાવાવ.