રે.દિ.મુ નં–૧૮/૨૦૨૪

<u>આંક–૩૭ તથા ૪૬ વાળી ઓર્ડર ૭ રૂરલ ૧૧ ની પ્રતિવાદી નં.૨ તથા ૨/૧ તથા પ્રતિવાદી નં. ૬ તર્ફેની અરજી લગત હુકમ</u>

(૧) સદર કામે આંક– ૩૭ વાળી અરજી પ્રતિવાદી નં. ૨ તથા ૨/૧ તરફે તથા પ્રતિવાદી નં. ૬ તરફે આંક– ૪૬ થી સી.પી.સી ઓર્ડર. ૭ રૂરલ ૧૧ (ડી) અન્વયે હાલનો દાવો સમય મર્યાદાનો બાદ નડતો હોય દાવો રદ કરવા માટે અરજી કરેલ છે. વાદી તરફે આંક– ૪૭ થી હાલની અરજીનો એટલેકે આંક– ૩૭ વાળી અરજીનો જવાબ આપેલ છે તેમજ આંક– ૫૧ થી આંક– ૪૬ વાળી અરજીનો જવાબ આપેલ છે. સદર કામે પ્રતિવાદી નં. ૨ તથા ૨/૧ તરફે વિ.વ.શ્રી બી.એ.મોદીની દલીલો સાંભળી છે તેમજ પ્રતિવાદી નં. ૬ તરફે વિ.વ.શ્રી બી.સી.રાઠોડની દલીલ સાંભળી છે તેમજ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં નીચે મુજબની ઓથોરીટી રજુ કરેલ છે.

(1) 2017 G.L.R. 2511

(2) 2013 (1) G.L.R. 398

(3) 2013 (1) G.L.R. 51

(4) 2003 (2) G.L.R 1266

(5) 2026 INCS 664.

સદર કામે વાદી ઉપરોકત બંન્ને અરજીની દલીલો માટે નામદાર કોર્ટમાં હાજર રહેતા ન હોય અને કાયદાના પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંતો મુજબ વાદીને પોતાની રજુઆત કરવા માટે પુરતો સમય તથા પુરતી તક આપવામાં આવેલ છે અને કુદરતી ન્યાયના સિધ્ધાંતો પણ ધ્યાને રાખવામાં આવેલ છે. તેવાં સંજોગોમાં નામદાર કોર્ટ દ્વારા તા. ૦૬/૦૭/૨૦૨૬ ના રોજ ઉપરોકત બંન્ને અરજીની દલીલનો હક્ક બંધ કરવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ હુકમ માટે રાખવામાં આવેલ છે.

(૨) CIVIL PROCEDURE CORD, 1908, ORDER VII 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 so 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 written upon paper insufficiently stamped, and the plaintiff, on being required by the Court to supply the requisite stamppaper 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;

(e) where it is not filed in duplicate;

(f) where the plaintiff fails to comply with the provisions of rule 9;]]

[Provided that hte time fixed by the Court for the correction of the valuation or supplying of the requisite stamppapers shall not be extended unless the Court, for reasons to be recorded, is satisfied that the plaintiff was prevented by any cause of an exceptional nature from correcting the valuation or supplying the requisite stamppapers, as the case may be, withing the time fixed by the Court and that refusal to extend such time would cause grave injustice to the plaintiff.]

(૨.૧) ઉપરોકત કાયદાકિય જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં જયારે હાલના જેવી અરજીનો નિર્ણય કરવાનો હોય ત્યારે માત્રને માત્ર દાવા અરજી ધ્યાને લેવી જોઈએ અને દાવા અરજી વંચાણે લેતાં વાદી દ્વારા જે દાદ માંગવામાં આવેલ છે તે દાદ જોતાં પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ નાઓએ એકબીજાના મેળાપીપણામાં દાવા વાળી જમીન અંગે તા. ૧૨/૦૪/૧૯૮૨ ના રોજ જે

વહેચાણ કરાર કરેલ છે તે મુળથી જ ખોટો, ગેરકાયદેસર, એબીન ઈસ્યુ નલ એન્ડ વોઈડ, બીનઅમલી, નિર્થક અને બંધન કરતા નથી તેવુ જાહેર કરો અને આ કરાર સેટ એસાઈડ કરવા માટેની દાદ માંગેલ છે તેમજ બારડોલી સબ રજીસ્ટાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૫૯૪ થી તા. ૦૬/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ તથા ૩ નાઓએ પ્રતિવાદી નં. ૬ ની તરફેણમાં જે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે રદ કરવા માટે તથા પ્રતિવાદી નં. ૧/૧ નાએ બ્લોક નં.૪૪૦ વાળી જમીનનો પ્રતિવાદી નં. ૭ અને ૮ ની તરફેણમાં રજીસ્ટર વેચાંણ દસ્તાવેજ જે બારડોલી સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૧૩૮ થી તા. ૦૨/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે તે રદ પાત્ર ઠેરવા તેમજ પ્રતિવાદી નં. ૧/૨ નાએ બ્લોક નં. ૪૩૩ વાળી જમીનનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૩૧ થી તા. ૦૪/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૯ ની તરફેણમાં કરી આપેલ છે તે રદ પાત્ર ઠરાવવા માટે તથા દાવા અરજીના પેરા નં. ૩૬ સબ પેરા ૫ માં જે જમીન દર્શાવેલ છે તેમાં વાદીઓનો ૨/૭ નો હિસ્સો નક્કી કરવા માટેની દાદ માંગેલ છે. સદર કામે વાદીઓ દ્વારા જે કોઈપણ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલ છે તેમાં ૭/૧૨ ના ઉતારમાં કોઈપણ જગ્યાએ વાદીઓનુ નામ ચાલી આવેલ નથી તેમજ ગામના નમુના નં. ૬ ની નોંધ નં. ૨૪૦૫ તા. ૦૮/૦૩/૧૯૮૨ ની છે જે વારસાઈ તથા હક્ક કમીની નોંધ છે તેમજ આ નોંધ વિરૂદ્ધ પ્રતિવાદીઓએ ૪૩ વર્ષના લાંબા ગાળાના સમય સુધી કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં પડકારેલ નથી તેમજ દસ્તાવેજ નં. ૨૫૯૪/૨૦૧૭ જે તા. ૦૬/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ રજીસ્ટર વેચાંણ દસ્તાવેજથી નોંધાયેલ છે તેને પણ વાદીએ આશરે ૭ વર્ષના લાંબા સમયગાળા બાદ પડકાડેલ છે. આમ, થી લીમીટેશન એકટની કલમ– ૩ ના આર્ટીકલ ૫૯ વંચાણે લેતા કોઈપણ વેચાણ દસ્તાવેજ કે જે રજીસ્ટર થયેલ હોય તે એક પબ્લીક ડોક્યુમેન્ટ ગણાય છે અને જે નોંધાયા બાદ પબ્લીક ડોમાઈનમાં આવી જતુ હોય છે ત્યારે તેની જાણ તમામ જાહેર જનતાને હોય છે તેવુ ન માનવાને કોઈ કારણ નથી. આમ, વાદીઓ દ્વારા જે વહેંચણ કરાર ૪૩ વર્ષ પહેલા થઈ ગયેલ છે તેને આજરોજ તેઓએ આજરોજ એટલે કે સને ૨૦૨૪ માં પડકારેલ છે. વધુમાં વાદીઓ દ્વારા પોતાના જ દસ્તાવેજી પુરાવાના લીસ્ટમાં નિશાની ૩/૩૪ થી નોંધ નં.

૨૪૦૫ નુ તુમાર રજુ કરેલ છે અને જેમાં ઉપરોકત બંન્ને વાદીઓની સહીઓ જણાઈ આવે છે ત્યારે તે હકિકત ન માનવાને કોઈ કારણ નથી કે સને ૧૯૮૨ માં સ્વ. ઠાકોરભાઈ દુરલબભાઈ પટેલની મિલકતોની વહેચણી થઇ ગયેલ છે તે મુજબ જે તે પક્ષકારોને જમીનો વહેચણ કરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે તેમના વારસદારો વચ્ચે વાદગ્રસ્ત જમીનનો અને જેની જાણ હાલ વાદીઓને સને ૧૯૮૨ માં થઇ ગયેલી. આમ, વાદીઓના દાવાને સ્પષ્ટ લીમીટેશનનુ વાદ નળે છે તેવુ આ કોર્ટનુ સ્પષ્ટ માનવુ છે.

(૩) It is settled principle of law that while deciding application under Order 7 rule 11, the entire plaint has to be read as a whole to find out whether it is barred by law. The relevant facts which need to be looked into for deciding an application thereunder are the averments in the plaint. For the purposes of deciding an application under Order 7 Rule 11 of CPC, the averments in the plaint are germane. I have to my advantage the ratio laid down by their Lordships in the case of **"Hardes Ores (P) Ltd. Vs. Hede And Company."- 2007(5) SCC 614** wherein it is observed as under:

21. The language of Order VII Rule 11 CPC is quite clear and unambiguous. The plaint can be rejected on the ground of limitation only where the suit appears from the statement in the plaint to be barred by any law. Mr. Nariman did not dispute that "law" within the meaning of clause (d) of Order VII Rule 11 must include the law of limitation as well. It is well settled that whether a plaint discloses a cause of action is essentially a question of fact, but whether it does or does not must be found out from reading the plaint itself. For the said purpose the averments made in the plaint in their entirety must be held to be correct. The test is whether the averments made in the plaint if taken to be correct in their entirety a decree would be passed. The averments made in the plaint as a whole have to be seen to find out whether clause (d) of Rule 11 of Order VII is applicable. It is not permissible to cull out a sentence or a passage and to read it out of the context in isolation. Although it is the substance and not merely the form that has to be looked into, the pleading has to be construed as it stands without addition or subtraction of words or change of its apparent grammatical sense. As observed earlier, the language of clause (d) is quite clear but if any authority is required, one may

usefully refer to the judgments of this court in Liverpool & London S.P. & I Association Ltd. v. M.V. Sea Success I and another1 and Popat and Kotecha Property v. State Bank of India Staff Association.

(૩.૧) As per sec. 3 of transfer of property act. I have to my advantage the ratio laid down by their Lordships in the case of **"Becharbhai Jhaverbhai Patel & Anr. Vs. Jashbhai Shivabhai Patel & Anr. -2013(1) G.L.R 398 "** relied by the defendant wherein it is observed as under:

6.2. As stated above, registered sale-deeds was executed by the original defendant No. 1 in favour of original defendant Nos. 3 and 4 (petitioners herein) on dated 25-8-1975. It is also required to be noted and even so pleaded/averred in the plaint that mutation entry in favour of defendant Nos. 3 and 4 on the basis of registered sale-deed was made in the revenue record vide Entry No. 1115 and not only that even in 1981 there was partition between defendant Nos. 3 and 4 and the land bearing Survey No. 380 (disputed suit land) has gone into the share of Ambalal Patel-defendant No. 4 and his name is mutated in the revenue record vide Mutation Entry No. 1283 dated 10-6-1981. As held by the Hon'ble Supreme Court in the case of Dilboo (Smt.) (Dead) by L.Rs., [2000 (7) SCC 702] whenever the document is registered the date of registration becomes the date of deemed knowledge and in other cases where a fact could be discovered by due diligence then deemed knowledge would be attributed to the plaintiff because a party cannot be allowed to extend the period of limitation by merely claiming that he had no knowledge. Thus, when the sale-deed dated 25-8-1975 was registered in the year 1975 itself and even the mutation entry was made in favor of defendant Nos. 3 and 4 on the basis of the registered sale-deed, immediately thereafter, the plaintiff is deemed to have the knowledge of the said transaction and by making such vague averments in the plaint that earlier he had no

knowledge and he came to know about the transaction only in the 2010, by such clever drafting, the plaintiff cannot be permitted to bring the suit within the period of limitation which otherwise is barred by law of limitation as the suit challenging the registered sale-deed dated 25-8-1975 has been filed after a period of 35 years. Under the circumstances and considering the aforesaid, it appears to the Court that learned trial Court has materially erred in rejecting the application Exh. 14 and in not rejecting the plaint exercising the power under Order 7, Rule 11(d) of the Code of Civil Procedure. Under the circumstances,the impugned order passed by the learned trial Court cannot be sustained and same deserves to be quashed and set aside.

ઉપરોકત બંન્ને ચુકાદાઓને ધ્યાને રાખીને અને હાલના કેસની હકીકતોને ધ્યાને રાખીને તથા દાવા અરજીમાં કરેલ કથનો જોતાં વાદીઓએ સને ૧૯૮૨ માં થયેલ વહેચણીને પડકારેલ છે અને તે વહેચણીના આધારે જે જે પક્ષકારોએ વેચાણના વ્યવહારો કરેલ છે. જેથી વહેચણી કરારએ દાવાની મુખ્યતકરાર છે અને હાલના વાદીઓએ તેને પડકારેલ છે પરંતુ આ વહેચણી થયેલ છે તેની જાણ હાલના વાદીઓને સને ૧૯૮૨ માં થયેલ છે તેવુ રજુ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજી પુરાવાના માની શકાય તેમ છે. તેવા સંજોગોમાં હાલના વાદીના દાવા સ્પષ્ટ લીમીટેશન બાધ નડે છે તેવુ આ કોર્ટનુ સ્પષ્ટ માનવુ છે અને ઉપરોકત બંન્ને ચુકાદામાં જે દાવો લીમીટેશન બહારનો હોય તેને પ્રાથમિક સુનાવણી કરી ને રદ કરવો જોઇએ. વધુમાં, હાલમાં જ નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટ દ્રારા શોભના વસંત ભોઈર વિરૂધ્ધ સોનીવંદના ગુરૂમુખદાસ જગીયાસીના ચુકાદામાં (૨૦૨૬ આઇ.એન.એસ.સી ૬૬૪) ના ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ છે કે, સિવીલ પ્રોસીજર કોર્ડ ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ મુજબ પક્ષકારને એક સ્વતંત્ર અને ખાસ અધિકાર આપવામાં આવેલ છે પરંતુ જો કાયદા દ્રારા દેખીતી રીતે પ્રતિબંધિત હોય તેવા કિસ્સામાં ન્યાયાધીશ દ્રારા પક્ષકારોને લાંબા સમયસુધી ટ્રાયલમાંથી પસાર થયા વિના પ્રથમ તબક્કે જ તેનો નિર્ણય કરવો જોઇએ. તેવાં સંજોગોમાં હાલના દાવાને સમય મર્યાદાનો સ્પષ્ટ બાધ નડતો હોય તેવુ આ કોર્ટનું માનવું છે જેથી નીચે મુજબનો આખરી

હુકમ ફરમાવું છું.

આખરી હુકમ

૧. હાલની આંક– ૩૭ તથા ૪૬ વાળી અરજી મંજૂર કરવામાં આવે છે અને હાલનો દાવો સિવીલ પ્રોસીજર કોર્ડ ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ (ડી) મુજબ રદ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

૨. ખર્ચ અંગે કોઇ હુકમ નથી.

૩. હુકમ મુજબ હુંકમનામું દોરવું.

હુકમ આજરોજ તારીખ ૧૯, માહે. ઓગષ્ટ, સને. ૨૦૨૬ ના ખુલ્લી અદાલતમાં જાહેર કર્યો.

સ્થળ : બારડોલી
તારીખ : ૧૯/૦૮/૨૦૨૬

જયેશભાઈ લક્ષ્મણભાઈ પરમાર
એડીશ્નલ સિનિયર સિવિલ જજ
બારડોલી.
કોડ નંબર : જીજે.૦૧૪૪૧