

**Special Civil Suit No.22/2018****:: Order Below Exhibit - 245 ::**

1. The present application is filed by the plaintiff for adding issues which are framed vide Exhibit-237. It is say and submission of the plaintiff that, in this particular suit, defendant nos.1, 4, 5, 6, 7 & 10 have filed written statment as well as counter claim against the plaintiff. It is also say of the plaintiff that when counter claim is filed by the defendant, then defendants are also required to prove certain facts which are pleaded by them and which are not within their control and which are not pleaded by the plaintiff. Hence plaintiff prayed to add following issues in the original issue framed vide Exhibit-237.

૧. શુ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫ ૬,૭ અને ૧૦નાઓ પુરવાર કરે છે કે, વાદીઓએ જે રકમ વેચાણ કિંમત માટે આપી તે રકમ તેઓએ રેમન્ડ જુલેટીન કંપનીમાં અને રેમન્ડ જુલેટીન કંપનીમા ડીપોઝીટ તરીકે આપેલ.

૨. શુ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫ ૬,૭ અને ૧૦નાઓ પુરવાર કરે છે કે, વાદીઓના કહેવા મુજબ વાદીઓએ દાવાવાળી જમીનોની વેચાણ અવેજ પેટે આપેલ રકમ કે જે પ્રતિવાદીઓના અંગત બેન્કના ખાતમાં જમા થયેલ છે, તે

રકમ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૦ નાઓ કંપની વતી સ્વીકારવા અધિકૃત છે.

૩. પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૦નાઓ પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીઓના કહેવા મુજબ વાદીઓએ જે રકમ ચુકવેલી તે રકમ રેમન્ડ પટેલ જીલેટીનમાં કંપનીમાં ડીપોઝીટ તરીકે મુકેલી, તે રકમ તેઓની કંપનીમાં ડીપોઝીટ તરીકે જમા છે અને તે રકમ પર પ્રતિવાદીઓએ રોકડા નાણા વાદીઓને વ્યાજ પેટે ચુકવ્યા છે અને તે વ્યાજ પેટેના કેટલા નાણા આજદિન સુધી ચુકવ્યા છે.

૪. શુ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૮વાઓ પુરવાર કરે છે કે, તરીકે જમા થવામા રેમન્ડ જીલેટીન તથા રેમન્ડ પટેલ કંપનીમાં ડીપોઝીટ આવેલા નાણા અને તેના ઉપર આપેલા વ્યાજ કંપનીના બેલેન્સ શીટમાં તેમજ ઓડીટ રિપોર્ટમાં બતાવેલી છે કેમ.

૫. શુ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૦નાઓ પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧, ૪.૫,૬,૭ અને ૧૦નાઓ રેમન્ડ જીલેટીન કે રેમન્ડ પટેલ જીલેટીન કંપનીના ડિરેક્ટરસ છે કેમ.

૬. પ્રતિવાદીઓ પુરવાર કરે છે કે, દાવાવાળી મિલકત અંગે સુપ્રિમ કોર્ટમાં તથા બીજી કોર્ટમાં જે કાઈ કાયદાકીય લડત ચાલેલી તેનો તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદીઓએ જાતે કરેલો છે અને તે માટેના વકીલો પણ પ્રતિવાદીઓએ જાતે રોકેલા.

૭. પ્રતિવાદીઓ પુરવાર કરે છે કે દાવાવાળી મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદીઓ પાસે છે.

૮. શુ પ્રતિવાદી નં. ૨/૪ થી ૨/૮, ૩/૨, ૩/૩, ૮/૪ થી ૮/૭ તથા ૯/૨ અને ૯/૩ નાએ દાવાવાળી મિલકતો પૈકી જે મિલકતો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરી અને ખરીદેલી છે તેઓ બોનાફાઇડ પર્યેક્ષ છે કે કેમ અને તે દસ્તાવેજો કાયદેસરના છે.

૯. પ્રતિવાદી નં. ૨/૪ થી ૨/૮, ૩/૨, ૩/૩, ૮/૪ થી ૮/૭ તથા ૯/૨ અને ૯/૩ ઓ પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી મિલકતો વેચાણ કરી વેચાણ વ્યવહાર કરેલો તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ મુજબ કાયદેસરનો છે?

2. Reply of this application qua defendant nos. 1/2, 7 & 10 came to be filed vide Exhibit-246. While other defendants have not appeared before the court and hence this court has closed the right of the respective defendants. Ld. Advocate Mr.A.V.Sumant was representing defendant nos. 1/2, 7 & 10 when reply came to be filed. However on 22/10/2024 Vakalatnama came to be filed by Ld.Advocate Mr.R.R.Patel for defendant nos. 5, 7 & 10. Arguments of this application came to be carried out by Ld. Advocates.
3. Ld. Advocate Mr.P.K.Kapadiya for the plaintiff submitted that, this is not a simple suit wherein only plaintiff has prayed reliefs from the Court. He has submitted that this is a suit in which defendants which are mentioned in the application have also filed counter claim against the plaintiff and interim injunction application are also filed against the plaintiff. Thus, he has submitted that when defendant have approached this court by filing counter claim, they are required to prove their pleadings which are pleaded by them in their

written statement as well as counter claim. He has submitted that framing of these issues will help the court to dispose of the suit appropriately and according to law. He also refer to Exhibit-237 which are issues framed on 03/01/2024. Having refer to the same, he has submitted that up to the Issue No.7, burden is only casted upon the plaintiff. However, when counter claim is filed by the defendants, then defendants are also required to prove their case against the plaintiff and hence, he prayed to allow this application and add issues mentioned in this application after issue No.7.

4. Ld. Advocate Mr.R.R.Patel subsequently appeared for defendant no. 5, 7 & 10 and orally submitted that he has no objection, if the present application is allowed. For other defendants, no one is appeared before the Court to mention any thing and hence, this Court has decide this application considering the pleadings of the defendants as well as issues framed vide Exhibit-237.
5. Having heard Ld.Advocates for either sides and having perused the record of the suit, this Court is more particularly gone through Written Statement & Counter claim filed by defendant no.1 & 6 vide Exhibit-19, Written Statement and Counter claim filed by defendant no.4 & 5 vide

Exhibit-20 and Written Statement and Counter claim filed by defendant no. 7 & 10 vide Exhibit-21. **It is settled principles of law that counter suit or counter claim is all trappings of plaint. To put it in other words, it can be said that Counter claim is always consider the plaint of the defendants.** Having this particular principle in mind, this Court has decides the present application. It is apt to note that, defendant no.1 & 6 in their Written Statement on Para 45 has pleaded that to co-operate the plaintiff no.1, cheques which were cleared were transferred in the company named Raymond Patel Giletin and same was kept as deposit. From this particular averment or pleading of the defendant no. 1 & 6, it appears that there is a specific pleading of defendant no. 1 & 6 that amount was transferred to the company of defendant no.1 namely Raymond Patel Giletin and was kept as deposit.

6. So far as Issue No.2 which proposed plaintiff is concerned, this court finds that there is connection of said company with present suit. Even other-wise written-statement and counter-claim of the defendant nos. as mentioned above also suggests that, amount was deposited in the company. Thus, this issue is also very much

important when suit is based upon oral agreement.

7. So far as proposed Issue No.3 is concerned, half issue is already covered in Issue No.1, so far as remaining part is concerned, it is about payment of amount to the plaintiff by the defendant in cash and how much amount is paid by the defendant. In this context, it is required to note that proposed issue No.1 is pleaded by the defendant, and facts are pleaded by the defendant no. 1 & 6 on Page 45 that interest of the same paid by the defendant no.1 to plaintiff no.1. When such assertion is there, it is always duty of the parties to prove such assertion by leading evidence. Thus, it is always upon the defendant to prove this particular fact. The simple reason behind this belief is that parties who makes any assertion before the Court is always bound to prove the same by leading evidence. When defendants have clearly stated that they have paid interest to the plaintiff in cash, then it is the duty of the defendants to prove the same.
8. So far as proposed Issue No.4 is concerned, when there is assertion by this defendant with regard to the payment of interest on the deposit with Raymond Giletin and Raymond Patel Giletin company, same requires to be prove by

documentary evidence and hence, this Court believes that defendant also required to show that whether they have shown this amount in their Balance Sheet or Audit Report or not.

9. So far as another proposed issue is concerned, this Court believes that this issue is also very much essential for just decision of the case. The reason behind this belief is that, the defendant's case is very much directly connected with depositing the amount with the said Raymond Patel Gileting Company which is admitted by defendant No.1. The defendant no.1 in his Reply/Counter Claim on Page 45 in Para 21.10 asserted as under :

"વાદી નંબર : ૧ ને સહકાર આપવાના ઇરાદે સદર ચેકો કલીયર થતાં તેને પ્રતિવાદી નંબર : ૧ ની રેમન્ડ પટેલ ગુલેટીન નામની કંપનીમાં ટ્રાન્સફર કરી દીધેલા અને ડીપોઝીટ તરીકે રાખેલા."

Same averment is also in Written Statement and Counter Claim by defendant nos. 4, 5, 7 & 10. Hence this Court believes that if this Issue is framed, then it will help the court in just disposal of the suit. The defendants have also made assertion in their Written Statement/Counter Claim that they have borne some expenses, which was not finds litigation up to the Hon'ble Supreme Court and they have paid expenses of the same. Hence, the defendant also required to prove this particular facts.

10. So far as proposed Issued No.7 is concerned, this Court believes that the issue of possession is also one of the important aspect in this particular suit because this suit is based upon oral agreement as pleaded by the plaintiff and hence handed over the possession is also one of the important factor. Hence, this Court believes that this issue is required to be added.
11. So far as Issue No.8 is concerned, it is always upon the bonafide purchaser to prove that they have bonafidely purchased the suit property and were not having any notice as to the litigation with regard to the immovable property. When there is a issue of Bonafide purchaser, it is always required to prove by the person who claim to bonafide purchaser. In this issue, as pleaded by the defendant Nos. 2/4 to 2/8, 3/3, 3/4, 8/4 to 8/7, 9/2 & 9/3, they are bound to prove that they were bonafide purchaser.
12. So far as another issue No.9 is concerned, this Court believes that as earlier issue No.8 is decided by this Court, same will also decide validity of the sale deed executed in favour of the defendant nos.2/4 to 2/8, 3/3, 3/4, 8/4 to 8/7, 9/2 & 9/3. This issue No.9 is not required to be frame, it can be decided while deciding the final decision of the suit.

13. Having heed to the above discussion, this Court firmly believes that party who makes positive assertion before the Court is required to prove the same by leading evidence. As discussed earlier, when defendants have come up with Written Statement and Counter Claim, they have also required to prove their case to have reliefs in their favour as claimed by them. Framing this issues will not caused any prejudice to the defendants as they have all the rights to prove their case by leading evidence. On the contrary, framing this issue, will not help the Court in just disposal of the suit. More particularly in the present suit which is based upon the oral agreement and for specific performance of the said oral agreement, after evidence lead by both the parties i.e. plaintiff and defendant, then it will ultimately help the Court to decide the suit in accordance with the law and by having heed to the facts asserted by parties of the suit. When Counter claim is filed by the defendant, as stated above, same is considered as a plaint, in such circumstances, defendants are always required to prove their case to have reliefs in their favour and hence, burden is also lies upon the defendant to prove their case and to have reliefs claimed by them. Hence

in better interest of justice to decide the suit in accordance with the Counter Claim filed by the defendants, following order is passed.

:: ORDER ::

1. The present application is hereby partly allowed and following Issues to be added after Issue No.1 to 7 as Issue No. 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 7/E, 7/F, 7/G, 7/H:

7/A. શુ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૦નાઓ પુરવાર કરે છે કે, વાદીઓએ જે રકમ વેચાણ કિંમત માટે આપી તે રકમ તેઓએ રેમન્ડ જીલેટીન કંપનીમાં અને રેમન્ડ જીલેટીન કંપનીમાં ડીપોઝીટ તરીકે આપેલ.

7/B. શુ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૦નાઓ પુરવાર કરે છે કે, વાદીઓના કહેવા મુજબ વાદીઓએ દાવાવાળી જમીનોની વેચાણ અવેજ પેટે આપેલ રકમ કે જે પ્રતિવાદીઓના અંગત બેન્કના ખાતમાં જમા થયેલ છે, તે રકમ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૦ નાઓ કંપની વતી સ્વીકારવા અધિકૃત છે.

7/C. પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૦નાઓ પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીઓના કહેવા મુજબ વાદીઓએ જે રકમ ચુકવેલી તે રકમ રેમન્ડ પટેલ જીલેટીનમાં કંપનીમાં ડીપોઝીટ તરીકે મુકેલી, તે રકમ તેઓની કંપનીમાં ડીપોઝીટ તરીકે જમા છે અને તે રકમ પર પ્રતિવાદીઓએ રોકડા નાણા વાદીઓને વ્યાજ પેટે ચુકવ્યા છે અને તે વ્યાજ પેટેના કેટલા નાણા આજદિન સુધી ચુકવ્યા છે.

7/D. શુ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૮વાઓ પુરવાર કરે છે કે, તરીકે જમા થવામાં રેમન્ડ જીલેટીન તથા રેમન્ડ પટેલ કંપનીમાં ડીપોઝીટ આવેલા નાણા અને તેના ઉપર આપેલા વ્યાજ કંપનીના બેલેન્સ શીટમાં તેમજ ઓડીટ રિપોર્ટમાં બતાવેલી છે કેમ.

7/E. શુ પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૦નાઓ પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧,૪,૫,૬,૭ અને ૧૦નાઓ રેમન્ડ જીલેટીન કે રેમન્ડ પટેલ જીલેટીન કંપનીના ડીરેક્ટરસ છે કેમ.

7/F. પ્રતિવાદીઓ પુરવાર કરે છે કે, દાવાવાળી મિલકત અંગે સુપ્રિમ કોર્ટમાં તથા બીજી કોર્ટમાં જે કાઈ કાયદાકીય લડત ચાલેલી તેનો તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદીઓએ જાતે કરેલો છે અને તે માટેના વકીલો પણ પ્રતિવાદીઓએ જાતે રોકેલા.

7/G. પ્રતિવાદીઓ પુરવાર કરે છે કે દાવાવાળી મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદીઓ પાસે છે.

7/H. શુ પ્રતિવાદી નં. ૨/૪ થી ૨/૮, ૩/૨, ૩/૩, ૮/૪ થી ૮/૭ તથા ૯/૨ અને ૯/૩ નાએ દાવાવાળી મિલકતો પૈકી જે મિલકતો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરી અને ખરીદેલી છે તેઓ બોનાફાઇડ પર્યેક્ષ છે કે કેમ અને તે દસ્તાવેજો કાયદેસરના છે.

2. No order as to cost.

Order signed & pronounced on 18th November, 2024.

Place :- Savli

(Vikram Karsanbhai Solanki)

Date :- 18/11/2024

Principal Senior Civil Judge

Ta: Savli, District : Vadodara.

Judge Code No.:-GJ-01099