

: : આંક :૧૦ લગત હુકમ. : :

(૧) પ્રસ્તાવના :-

આ કામના પ્રતિવાદી નાંચે હાલની અરજી સી.પી.સી.ઓ:૭ રૂલ : ૧૧ મુજબની અરજી આપી વાદીનો દાવો સમય મર્યાદાના કાયદાનો બાધ નડતો હોય રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૨) વાદીના કેસની હકીકત :-

૨.૧) વાદીના કેસની ટૂંકમાં હકીકત એવી છે કે, જત ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા દશક્રોઈના મોજે ગામ ખોડિયારની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર-બ્લોક નંબર ૧૯ (જૂના સર્વે નંબર ૧૭-૨, ૧૮-૧) ની ખાતા નંબર ૧૬૭ ની હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ ચો.મી. વાળી જમીન જેને હવે પછી આ દાવા અરજીમાં સરળતા ખાતર "સદરહુ જમીન" યા "વાદગ્રસ્ત જમીન" તરીકે સંબોધન કરેલ છે.

૨.૨) વાદવાળી જમીન આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૭ ની સંયુક્ત માલિકી અને કબજા ભોગવટા હેઠળની ચાલી આવેલ હતી અને સદરહુ જમીન આ કામના પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ નાઓ વેચાણ કરવાનો ઇશાદો ધરાવતા હોવાથી આ કામના પ્રતિવાદી નં.૮ ને ઉચ્ચક કિંમત નક્કી કરી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ અને સદર વેચાણ કરવા સાડું પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૭ નાઓએ પ્રતિવાદી નં.૮ ની તરફેણમાં શરતો નક્કી કરી સાક્ષી રૂબરૂ બાનાખતનો કરાર તા.૦૮-૦૬-૨૦૧૩ ના રોજ એકઝીક્યુટ કરેલ.

૨.૩) આ કામના પ્રતિવાદી નં.૮ નાએ તેઓ વાદીનો સંપર્ક કરેલ અને સદરહુ જમીનના તેમની તરફેણમાં થયેલ બાનાખતના હકકો બાબતે તેઓ વાદીને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ અપાવેલ. તેઓ વાદીના દિવાની હકકોનું રક્ષણ કરવા તેઓના હકકોનું પાલન કરવા સદર દાવો કરેલ છે.

(૩) વાદી તરફે રજૂઆત :-

વાદી તરફે રજુઆત છે કે, આ કામે સમયમર્યાદાનો મુદ્દો જે મિક્સ કવેશન ઓફ ફેક્ટ અને લોનો મુદ્દો છે. પ્રતિવાદીની આંક:૧૦ ની અરજીનો ઈન્કાર કરી રદ કરવા માટે અરજ કરેલ છે. અમો વાદીનો દાવોનું કોઝ ઓફ એક્શન ઉદભવેલ હોય હાલનો દાવો દાખલ અમોએ સમયમર્યાદામાં કરેલ છે.

(જ) પ્રતિવાદી તરફે રજુઆત:

આ કામે પ્રતિવાદી તરફે રજુઆત છે કે, સદર કામે વાદીનો દાવો સમયમર્યાદા બાદ દાખલ કરેલ છે. વાદીનાઓને દાવો સમયમર્યાદાનો બાધ નડતો હોય જેથી દાવ રદ કરવા અરજ કરેલ છે. સદર બાનાખત જે સ્ટેમ્પ પેપર પર કરવામાં આવેલ નથી. સદર કામે વાદીનો દાવો સમયમર્યાદાની બાધ નડતો હોય રદ કરવા અરજ છે.

(જ) બિનતકરારી/ સ્વીકૃત હકિકત :-

- (૧) તકરારી દસ્તાવેજોની નોંધણી થયેલ છે.
- (૨) વાદીએ દાવા અરજી તા.૧૨-૦૭-૧૮ ના રોજની છે.
- (૩) વાદીએ જે દસ્તાવેજોનું સ્પેશીફિક પરોફર્મન્સની માંગણી કરેલ છે. જે બાનાચીઠી પ્રતિવાદી નં. ૮ જોડે વાદીએ તા. ૩/૫/૧૪ નારોજ નુ બાનાચીઠી કરેલ છે.
- (જ) આ કામે વાદીનું મુળ માલીક પ્રતિવાદી નં .૧ થી ૭ જોડે કોઈ પણ પ્રકારનો કરાર થયેલ નથી. તેમજ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ નાઓ દાવાવાળી મિલકતના મુળ માલીક છે.

(પ) અરજીનાં ગુણ-દોષ :-

સબબ કામે વાદીની દાવા અરજી તથા રેકર્ડ વંચાણે લીધું. રજુઆત સાંભળી.

- પ.૧) આ તબક્કે સીવીલ પ્રોસીજર કોડના ઓર્ડર: ૭ રૂલ: ૧૧(એ) અને (ડી) વંચાણે લેતાં જે નીચે મુજબ છે.

Civil Procedure code order 7, Rule 11 (d)...

11. Rejection of plaint

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

- (a) where it does not disclose a cause of action;
- (b) ***
- (c) ***
- (d) where the suit appears from the statement in the plaint to be barred by any law;
- (e) ***
- (f) ***

૫.૨) આ કામના વાદીએ પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ હાલનો સ્પેશીફિક પરફોર્મન્સનો દાવો કરી, દાવામાં મુખ્યત્વે નીચે મુજબની દાદ માંગેલ છે.

૮(એ) જત ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા દશક્રોઈના મોજે ગામ ખોડિયારની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર-બ્લોક નંબર ૧૯ (જૂના સર્વે નંબર ૧૭-૨, ૧૮-૧) ની ખાતા નંબર ૧૬૭ ની હે.આરે. ૦-૮૩-૯૭ ચો.મી. વાળી જમીન દાવા અરજીના પેરા નંબર : ૧ માં જણાવ્યા મુજબની દાવાવાળી જમીન બાબતે આ કામના પ્રતિવાદીએ તા.૦૩-૦૫-૨૦૧૪ નાં રોજ કરી આપેલ બાનાચિઠ્ઠીનો અમલ કરી તેઓ વાદીના નામનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તેવું હુકમનામું ફરમાવશોજી. અને જો પ્રતિવાદી નામદાર કોર્ટના હુકમ મુજબ દાવાવાળી જમીનનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી ના આપે તો નામદાર કોર્ટનાં કમિશ્નરશ્રીની નિમણૂંક કરી દાવાવાળી જમીનનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી દાવાવાળી જમીનનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તેઓ વાદીને સોંપી આપે તેવું હુકમનામું ફરમાવશોજી.

(બી) દાવાવાળી જમીન બાબતે પ્રતિવાદી કે તેમનાં હરકોઈ, નોકર, ચાકર, એજન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈસમ દાવાવાળી જમીન પરત્વે કોઈ તબદીલીનાં કે અન્ય કોઈ વ્યવહારો કરે કરાવે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરે કરાવે નહિ કે કોઈ ત્રાહિતનું હિત ઉભું કરે કરાવે નહિ કે દાવાવાળી જમીનનાં સ્વરૂપમાં કોઈ ફેરફાર કરે કરાવે નહિ કે સોંપી આપેલ કબજા ભોગવટામાં કોઈ હરકત હેલો કરે કરાવે નહિ તેવો કાયમી મનાઈ હુકમ ફરમાવશોજી.

(સી) આ દાવાને બીજી યોગ્ય અને વ્યાજબી લાગે તેવી તમામ પ્રકારની દાદ અપાવવા મે. કરશોજી.

(ડી) આ દાવાનું સઘળું ખર્ચ તેઓ વાદીઓને પ્રતિવાદીઓ પાસેથી વસુલ અપાવશોજી.

૫.૩) આમ, ઉપરોક્ત વાદીની દાવા અરજીના દાદને જોતાં, તા.૦૩-૦૫-૧૪ બાનાચીઠીનો અમલ કરાવવા સારુ હાલનો દાવો કરેલ છે.

૫.૪) આ તબક્કે પક્ષકારોની અરજીના ગુણદોષ જોતાં, પહેલા એપેક્સ કોર્ટ જુદા જુદા કેસોમાં ઠરાવેલ સિદ્ધાંતો ધ્યાને લેતાં જે નીચે મુજબ છે.

(1) In the case of Poonambhai Shanabhai Valand Decd vresus Hasmukhbhai Bachubhai Parsana held that, (GLR-2017-3-2511) held that, "The Hon'ble Apex Court in a judgment reported in (2005) 7 SCC 510 in the case of Popat and Kotecha Property v. State Bank of India Association, while considering the scope of O.7 R.11 has also referred to its earlier judgment reported in (2004) 3 SCC 137 in the case of Sopan Sukhdeo Sable v. Asstt. Charity Commissioner and has observed, "Keeping in view the aforesaid principles the reliefs sought for in the suit as

quoted supra have to be considered. The real object of Order 7 Rule 11 of the Code is to keep out of Courts irresponsible law suits. Therefore, Order 10 of the Code is a tool in the hands of the Courts by resorting to which and by a searching examination of of the party, in case the Court is prima facie of the view that the suit is an abuse of the process of the Court, in the sense that it is a bogus and irresponsible litigation, the jurisdiction under Order 7 Rule 11 of the Code can be exercised." (para-12)

(2) IN the case of Hemendra Ishwarbhai Patel Through Poa Piyush B Trivedi versus Gokulbhai Shanabhai-Decd. Through Legal Heirs (LAWS(GJH)-2017-3-12) held that, (8.) Before advertng to the rival contentions raised by the learned Advocates for the parties it would be beneficial to summarize the legal position on the rejection of the plaint under Order VII Rule 11, as propounded by the Supreme Court in various cases from time to time. The Supreme Court as back as in 1977 had stated in case of T. Arivandandam Vs. T. V. Satyapal and Anr. (supra) that if on a meaningful reading of the plaint it manifestly appears to be vexatious and meritless, not disclosing a clear right to sue, the trial Court should exercise its powers under Order VII Rule 11. It is also stated that if the clever drafting has created an illusion of a cause of action, the Court should nip it in the bud at the first hearing. In case of Popat and Kotecha Property Vs. State Bank of India Staff Association, reported in (2005) 7 SCC 510 and in case of Sopan Sukhdeo Sable and Ors. Vs. Assistant Charity Commissioner and Ors., reported in (2004) 3 SCC

137, it was observed inter alia that the real object of Order VII Rule 11 of the Code is to keep out of courts irresponsible law suits. The word 'shall' used in the said provision clearly casts a duty on the Court to perform its obligations in rejecting the plaint when the same is hit by any of the infirmities provided in the four clauses of Rule 11, even without the intervention of the defendant.

(Para- 9.) Of course, in the latest decision in case of *P.V. Guru Raj Reddy Rep. By GPA Laxmi Narayan Reddy & Anr. Vs. P. Neeradha Reddy & Ors.*, reported in AIR 2015 SC 2485 the Supreme Court has put the Courts on guard by observing inter alia that rejection of the plaint under Order VII Rule 11 being drastic power conferred in the Court, to terminate civil action at the very threshold, the conditions precedent to the exercise of such power must be strictly complied with.

(Para 12.) So far as the rejection of plaint on the ground of being barred by law of limitation, the Supreme Court has held in case of *Hardesh Ores (P) Ltd. Vs. Hede and Company (supra)* in paragraph 25 as under:-

"25. 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 and London S. P. and I.Association Ltd. Vs. M. V. Sea Success I and Popat and Kotecha Property Vs. State Bank of India Staff Association."

- (૬) આ કામે રેકર્ડ જોતાં સદર કામે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭નાઓ જે દાવાવાળી મિલકતના મૂળ માલીક છે. જેઓએ આ કામે પ્રતિવાદી નં. ૮ જોડ માત્ર તા. ૮/૬/૧૩ નારોજ એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ નો (બાનાખત) કરેલ છે. સદર કામે જે બાનાખત કબજા વગરનો છે. જે બાનાખત આધારે અ કામના પ્રતિવાદી નં. ૮ નાએ વાદી જોડે માત્ર બાનાચીઠી કરેલ છે. સદર કામે પ્રતિવાદી નં. ૮ નાઓને સદર કબજા વગરનો બાનાખત જોતાં, તેઓને કોઈ દાવાવાળી જમીન પરત્વે કોઈ રાઈટ, ટાઈટલ કે હક મળતો નથી. તેમજ ધી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી અન્વયે મિલકતના કોઈ હક, હીત, ટાઈટલ પ્રતિવાદી નં. ૮ ને ટ્રાન્સફર થતાં નથી. આમ, જ્યારે પ્રતિવાદી નં ૮ નાઓને દાવાવાળી મિલકત પરત્વે કોઈ રાઈટસ, ટાઈટલ કે

હીત મળતા ન હોય તો તેઓ સદર દાવાવાળી મિલકત પરત્વે અન્ય કોઈ હકો ટ્રાન્સફર કરી શકે નહીં. તેમજ આ કામે વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ નાઓ વચ્ચે કોઈ કરાર થયેલ નથી એટલે (નો પ્રીવીટી ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ) નો બાધ નડે છે.

આમ, ઉપરોક્ત કેસની હકિકત, સંજોગો, કાયદાકીય જોગવાઈઓ અને નામદાર એપેક્સ કોર્ટ ઠરાવેલ માર્ગદર્શન સિધ્ધાંત અનુસાર ન્યાયના હિતમાં નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

:: હુ ક મ ::

- (૧) પ્રતિવાદીની આંક: ૧૦ ની અરજી મંજૂર કરવામાં આવે છે.
- (૨) વાદીની દાવા અરજી સીવીલ પ્રોસીજર કોડના ઓર્ડર: ૭, રૂલ્સ: ૧૧, (એ), (ડી) અન્વયે રદ થાને નામંજૂર કરવામાં આવે છે.
- (૩) ખર્ચ પક્ષકારોએ પોત પોતાનો ભોગવવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.
- (૪) હુકમ મુજબનું હુકમનામું દોરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

હુકમ આજ રોજ તા. ૧૫ મી, માહે: એપ્રિલ સને ૨૦૧૯ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા. ૧૫ /૦૪ /૨૦૧૯.
અમદાવાદ.

a.p.k.

(જીગ્નેશ વિષ્ણુભાઈ પટેલ)
બીજા એડી.સીની.સીવીલ જજ,
અમદાવાદ(ગ્રામ્ય), અમદાવાદ.
[U.ID.Code No. GJ 00960]