સ્પે.દિ.મુ.નં.૩૨૭/૨૦૨૧ ના કામે આંક–૧૭ ની અરજી નીચે હુકમ:–

(૧) પ્રતિવાદીનં. ૧૧ ધ્વારા હાલની અરજી સિવીલ પ્રોસીજર કોડ ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧ હેઠળ વાદીનો દાવો રદ કરવા માટે આપવામાં આવેલ છે. જેની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, વાદીઓને પ્રસ્તુત દાવો પ્રતિવાદીઓ વિરુધ્ધ દાવા અરજીના પેરા–૧ માં જણાવ્યા પ્રમાણે દાવાવાળી જમીન સારૂ દાવા અરજીના પેરા–૮માં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રતિવાદીનં.૩ નાનામે તા.૧૮/૪/૨૦૦૮ ના રોજના કુલમુખત્યારનામાં પરત્વે તથા પ્રતિવાદીનં.૩ નાએ પ્રતિવાદીનં.૪ ને કરી આપેલ અનુક્રમ નં.૯૬૩૭ ના રજી.બનાખત પરત્વે તથા પ્રતિવાદી નં.૩ નાએ પ્રતિવાદીનં.૫ ને કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ પરત્વે તથા ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૪ નાએ પ્રતિવાદી નં.૧૦ ની તરફેણ માં તા.૧૧/૭/૧૪ ના રોજ કરી આપેલ રજીસ્ટર એસાઈમેન્ટ ડીડ પરત્વે તથા પ્રતિવાદીનં. ૧૦ નાએ પ્રતિવાદીનં.૧૧ ની તરફેણમાં તા.૨૨/૭/૧૪ ના રોજ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા પ્રતિવાદીનં. ૫ થી ૮ વચ્ચે થયેલ બક્ષીસ લેખ પરત્વેના તમામ રજીસ્ટર તબદીલી ના લેખો અન્વયે ડેકલેરેશન તથા આનુસાગીક જાથુના મનાઈહુકમની દાદ માગેલ છે. વાદીઓ ધ્વારા તેમની દાવાઅરજીના પરે–૨ માં દાવાવાળી જમીન પરત્વે વખતો વખત થયેલા રજીસ્ટર લેખો તથા અન્ય લેખો પરત્વે ઘટનાક્રમ દર્શાવેલ છે. આ કામના વાદીઓની પ્રસ્તુત દાવાની આંક–૧ ની દાવાઅરજીના વીધાનો, પ્લીડીંગ્સ યાને કે અવેરમેન્સને ધ્યાનમાં રાખતા તથા સદર દાવાઅરજી સાથે વાદીઓએ પોતે સી.પી.સી.ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૪ ની જોગવાઈઓ મુજબ આંક–૩ ના લીસ્ટ થી રજુ કરેલ પુરાવાઓ ને ધ્યાનમાં રાખતા વાદીઓનો દાવાને સ્પષ્ટ રીતે કાયદાકીય બાધ હોવાનું ફલીત થાય છે તથા વાદીઓને દાવાનું કારણ ઉપસ્થિત થયેલ ન હોવાનુ સ્પષ્ટ રીતે ફલીત થાય છે. પરીણામે વાદીઓનો દાવો સી.પી.સી.ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૧ ની જોગવાઈઓ મુજબ રદ્દ થવાને પાત્ર છે. વાદીઓએ તેમની દાવાઅરજીના પ્લીડીગ તથા દાદામાં પ્રતિવાદી નં.ર સરસ્વતી સામુદાયકી ખેતી સહકારી મંડળ લિ.વિભાગ–૪ ની તરફેણમાં તા.૧૧/૧/૯૯

ના રોજ એકઝીકયુટ થયેલ અને રજીસ્ટ્રેશન એકટની જોગાવાઈઓ મુજબ તા.૫/૫/૧૯૯૯ ના રોજ દાવાવાળી જમીન પરત્વે રજીસ્ટર થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ પરત્વે તકરારો કરેલ છે. સદર દસ્તાવજ રજીસ્ટર હોવાના કારણે ધી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની કલમ–૩ ની જોગવાઓ મુજબ તે પરત્વેની જાણ રજીસ્ટ્રેશનની તારીખથી વાદીઓને હોવાનું કાયદાકીય રીતે સ્વીકારવું જરુરી છે. તેમ છતાં વાદીઓઅ સદર દસ્તાવેજના ૨૨–વર્ષ પછી પ્રસ્તુત દાવો આપ નામદાર કોર્ટમાં દાખલ કરેલ હોઈ સદર દાવાને સમયમર્યાદાનો બાધ હોઈ રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીઓએ તેમની દાવાઅરજીમાં પ્રતિવાદીનં.૩ ના નામના તા.૧૮/૪/૦૮ ના રોજ એકઝીકયુટ થયેલ અને નોટરી સમક્ષ રજીસ્ટર થયેલ પાવર ઓફ એટર્નીની તકરારો લીધેલ છે. સદર પાવર ઓફ એટર્ની નો વાદીઓએ પોતે કબુલ કર્યા પ્રમાણે વિવિધ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજોથી દાવાવાળી જમીન તબકકાવાર તબદીલ થયેલ છે. અને સદર રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજોમા પ્રસ્તુત પાવર ઓફ એટર્ની રજુ થયેલ છે તેમ છતાં સદર કુલમુખત્યારના એકઝીકયુશન થયાના ૧૩ વર્ષ બાદ વાદીએ પ્રસ્તુત દાવો કોર્ટમા દાખલ કરેલ હોઈ સમયમર્યાદાનો બાધ હોઈ રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીઓએ તેમની દાવાઅરજીમાં જિલ્લા કલેકટર સાહેબ તા.૧૩/૯/૨૦૦૯ ના રોજ દાવાવાળી જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણમાંથી મુકિત બાબતે તકરાર કરેલ છે સદર હુકમ પરત્વે હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ થયેલ છે તેમ છતાં વાદીઓએ સદર હુકમ થયાના ૧૨–વર્ષ બાદ પ્રસ્તુત દાવો કોર્ટમા દાખલ કરેલ છે. આ દાવાના પ્રતિવાદીનં. ૪ ના નામે તા.૭/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ દાવાવાળી જમીન સારૂ અનુક્રમનં. ૯૬૩૭ થી થયેલ રજીસ્ટર બાનાખત પરત્વે તકરારો કરેલ છે. વાદીએ સદર બાનાખત જુદા લિસ્ટથી નામદાર કોર્ટમા રજુ કરેલ છે. સદર બાનાખત રજીસ્ટર હોવાના કારણે તે પરત્વેની વાદીઓને જાણકારી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીઝ એકટની કલમ–૩ મુજબ હોવું કાયદાકીય રીતે સ્વીકારવું જરુરી છે. આ દાવાના પ્રતિવાદીનં. ૫ ના નામે તા.૭/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ દાવાવાળી જમીન સારુ અનુક્રમ નં.૯૬૩૬ થી થયેલ રજીસ્ટર બાનાખત પરત્વે તકરારો કરેલ છે. આ દાવાના પ્રતિવાદી નં.૪ ના

નામે તા.૨૪/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ દાવાવાળી જમીન સારુ અનુક્રમનં.૧૦૦૬૧ થી થયેલ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ પરત્વે તકરારો કરેલ છે. સદર હુકમ પરત્વે હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ થયેલ છે તેમ છતાં વાદીઓએ સદર હુકમ થયાના ૧૨–વર્ષ બાદ પ્રસ્તુત દાવો કોર્ટમા દાખલ કરેલ છે. આ દાવાના પ્રતિવાદીનં.૫ ના નામે થયેલ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ પરત્વે હકકપત્રકમાં થયેલ ફેરફાર નોધ નં.૪૧૮૪ પરત્વે તકરારો કરેલ છે. સદર ફેરફાર નોંધ પ્રમાણીત થઈ ગયેલ છે. તે રીતે સદર નોધ પ્રમાણીત થયાના ૧૨–વર્ષ બાદ વાદીએ પ્રસ્તુત દાવો દાખલ કરેલ હોઈ સદર દાવાને સમયમર્યાદાનો બાધ હોઈ રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીએ તેમની દાવાઅરજી માં આ દાવાના પ્રતિવાદીનં. ૫ ના નામે તા.૧૪/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૦૦૬૧ થી દાવાવાળી જમીન સારુ નોધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ પરત્વે તકરારો કરેલ છે. વાદીઓએ તેમની દાવાઅરજીમાં પ્રતિવાદીનં. ૫ નાએ જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાએ તા.૧૫/૧૧/૧૦ ના રોજ આપેલ પરવાનગી પરત્વે તકરારો કરેલ છે. વાદીએ તેમની દાવાઅરજીમાં આ દાવાના પ્રતિવાદીનં.૪ નાએ પ્રતિવાદીનં. ૧૦ ના નામે તા.૧૮/૨/૨૦૧૦ ના રોજ દાવાવાળી જમીન સારુ થયેલ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ પરત્વે તકરારો કરેલ છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર હોવાના કારણે તે પરત્વેની વાદીઓને જાણકારી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીઝ એકટની કલમ–૩ મુજબ હોવું કાયદાકીય રીતે સ્વીકારવું જરુરી છે. તેમ છતાં સદર બાનાખત થયાના ૧૧–વર્ષ બાદ વાદીએ પ્રસ્તુત દાવો નામદાર કોર્ટમાં દાખલ કરેલ હોઈ સદર દાવાને સમયમર્યાનો બાદ હોઈ રદ થવાને પાત્ર છે. પ્રતિવાદીનં. ૫ ના નામે અનુ.નં.૧૦૦૬૧ નો થયેલ દસ્તાવેજ તથા ત્યારબાદ પ્રતિવાદીનં. ૧૦ ના નામે અનુ.નં. ૨૨૦૯ ના દસ્તાવેજની વાદીઓ ધ્વારા તા.૪/૧૧/૨૦૧૦ નારોજ લેખીતમાં કબુલાત કરેલ છે. અને આ બાબતે વાદીઓએ તા.૪/૧૧/૨૦૧૦ નારોજ નોટરી સમક્ષ સી નં. ૧૨૨૭ થી કબુલાતનો લેખ પણ કરી આપેલ છે. અને સદર કબુલાતનો લેખના પરીણામે વાદીઓને તમામ હકીકતોની જાણકારી હોવાનું ફલીત થાય છે. અને તેમ છતાં સદર કબુલાત લેખના ૧૧ વર્ષ પછી કરેલા વાદીઓના પ્રસ્તુત

દાવાને સમય મર્યાદાનો બાધ છે. તથા વાદીના દાવાને પ્રિન્સીપાલ ઓફ પ્રોમીસરી એસ્ટોપલના સિધ્ધાતનો બાધ છે. વાદીઓએ તેમની દાવા અરજીમાં પ્રતિવાદી નં. ૧૦ ના નામે થયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ પરત્વે હકકપત્રકમાં તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૦ માં થયેલ ફેરફાર નોધ નં. ૪૨૩૮ પરત્વે તકરારો કરેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થઈ ગયેલ છે. તે રીતે સદર નોંધ પ્રમાણીત થયાના ૧૧ વર્ષ બાદ વાદીએ પ્રસ્તુત દાવો દાખલ કરેલ હોય સમય મર્યાદાનો બાધ છે. વાદીઓએ આ દાવાના પ્રતિવાદીનં. ૨ નુ નામ બદલીને અમલમાં આવેલ સરલ સામુદાયીક ખેતી સહકારી મંડળ લિ. નાએ પ્રતિવાદીનં. ૧૦ ના નામે તા.૧૧/૭/૧૪ ના રોજ અનુ.નં. ૪૪૬૪ થી દાવાવાળી જમીન સારુ થયેલ દસ્તાવેજ પરત્વે તકરારો કરેલ છે. જે ૭ વર્ષ બાદ વાદીએ દાવો દાખલ કરેલ છે. તેમજ વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧૦ નાએ પ્રતિવાદી નં. ૧૧ ના નામે તા.૧૨/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ દાવાવાળી જમીન સારુ અનુ. નં. ૪૭૧૮ થી થયેલ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ પરત્વે તકરારો કરેલ છે. સદર દસ્તાવેજ રજીસ્ટર હોવાના કારણે તે પરત્વેની વાદીઓને જાણકારી દર બાનાખત રજીસ્ટર હોવાના કારણે તે પરત્વેની વાદીઓને જાણકારી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીઝ એકટની કલમ–૩ મુજબ હોવું કાયદાકીય રીતે સ્વીકારવું જરુરી છે. તેમ છતાં સદર બાનાખત થયાના ૭–વર્ષ બાદ વાદીએ પ્રસ્તુત દાવો દાખલ કરેલ છે. ઉપરોકત જણાવ્યા પ્રમાણે દાવાવાળી જમીનની તબદીલીઓ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી થયેલ છે. તથા વેચાણ દસ્તાવેજોની હકકપત્રકમા ફેરફાર નોંધો થયેલ છે અને પરીણામે રેકર્ડ પરની હકીકતોને ધ્યાનમાં રાખતા વાદીઓને દસ્તાવેજોની જાણકારી યાને એકસપ્રેસ જાણકારી હોવાનું ફલીત થાય છે. તથા તદુપરાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીઝ એકટની કલમ–૩ ની જોગવાઈઓ મુજબ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજોની તારીખે તેની જાણકારી હોવાનું કાયદાકીય રીતે સ્વીકારવું જરુરી છે. તેમ છતાં વાદીઓએ તેમની દાવાઅરજીમાં સીફતપુર્વક નામદાર કોર્ટને ગેરમાર્ગે દોરવા તમામ દસ્તાવેજો તથા તેની ફેરફાર નોંધથી તેઓ જાણકાર ન હોવાની અને અજ્ઞાન હોવાની તકરાર કરેલ છે. વાદીઓને સદર તકરારો રેકર્ડ પરની હકીકતો તથા કાયદાકીય

પ્રબંધો વિરુધ્ધની છે. વાદીઓને સદર તકરારો ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટ ની કલમ–૩ ની જોગવાઈઓ વિરુધ્ધ ની છે. આ બાબતે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ તથા સુપ્રીમકોર્ટે વિવિધ ચુકાદાઓમાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંતોને નિષ્ફળ કરાવના બદઈરદાથી ચાલકી અને સ્કીલફુલ કલેવર ડ્રાફટીગ કરેલ છે અને તે રીતે વાદીઓએ તેમની દાવાઅરજીમાં અજાણ્યા માણસો મોકલીને દાવાવાળી મીલકતનો કહેવાતો કબજો પડાવી લેવાની ધમકી આપેલ હોવાનું સદંતર પ્લીડીગ કરેલ છે. વાદીએ તેમની દાવાઅરજીમાં સદર પ્લીડીગના સંદર્ભે કોઈપણ જાતની વિગતો કે પર્ટીકયુલસ આપેલ નથી કે તે અંગે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ નથી. પરંતુ ખરી હકીકતે વાદીઓએ સદર કહેવાતી ધમીકઓની હકીકતો માત્ર તેમના સમયમર્યાદા બહારના દાવાને સમયમર્યાદામાં લાવવાના બદઆશયથી દાવાઅરજીમા દર્શાવેલ છે. વાદીઓએ તેમની દાવાાઅરજીમાં કારણ દર્શાવેલ છે જે અસ્પષ્ટ અને વેગ છે. વાદીઓએ સદર દાવાના કારણમાં કોઈ વિગતો કે તારીખો આપેલ નથી તેટલું જ નહી પણ વાદીઓએ દાવાના કામમાં જણાવ્યા પ્રમાણેના લખાણો તથા દસ્તાવેજો પરત્વે તેમને એકસપ્રેસ જાણકારી હોવાનું ફલીત થાય છે તેટલું જ નહી પણ વાદીઓને જાણકારી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીઝ એકટની કલમ– ૩ મુજબ હોવું કાયદાકીય રીતે સ્વીકારવું જરુરી અને ફરજીયાત છે. પરીણામે વાદીઓને દાવો દાખલ કરવાનું કારણ ઉપસ્થિત થયેલ ન હોવાનું ફલીત થાય છે. આ અરજીમાં ઉપરોકત જણાવ્યા પ્રમાણે વાદીઓના દાવાને સ્પષ્ટરીતે સમયમર્યાદાનો બાધ છે. વાદીઓને સદર દાવો કરવાનું કોઈ કારણ ઉપસ્થિત થયેલ નથી. પરીણામે વાદીનો દાવો સી.પી.સી.ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૧ મુજબ રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૨) વાદી તરફે સદર અરજીનો આંક–૨૩ થી જવાબ રજુ રાખવામાં આવેલ છે. જેમાં પ્રતિવાદીએ તેમની અરજીમાં જણાવેલ તમામ હકીકતોનો ઈન્કાર કરેલ છે. અને પ્રતિવાદીની મજકુર અરજી રદૃ કરવા અરજ ગુજારેલ છે.

(૩) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ તરફે વાદીના સદર જવાબ સામે રીજોઈન્ડર એફીડેવીટ

આંક–૨૪ થી રજુ કરેલ છે. જેમાં વાદીના જવાબની હકીકતોનો ઈન્કાર કરેલ છે. અને પોતાની અરજીની હકીકતોને વળગી રહેલ છે.

(૪) આ કામે પ્રતિવાદી નં. ૧૧ તરફે વિ.વકીલશ્રી તેમની અરજી મુજબ રજુઆત કરતા જણાવે છે કે, પ્રતિવાદી ધ્વારા સીવીલ પ્રોસીઝર કોડ ઓર્ડર –૭ રૂલ –૧૧ મુજબ વાદીનો દાવો રદ કરવા અંગે હાલની અરજી કરેલ છે. અને આ પ્રકારની અરજીનો નિર્ણય વાદીની દાવા અરજી ઉપરથી જ લેવાનો રહે છે. અને પ્રતિવાદી ધ્વારા વાદીની દાવા અરજી ઉપરથી જ વાદીનો દાવો રદ થવા પાત્ર હોવાનું ઠરાવવા દાદ માંગેલ છે. વાદીનો દાવો ધ્યાને લેવામાં આવે તો વાદી તરફે તેમના દાવામાં ઘટનાક્રમ દર્શાવેલ છે. તે જોતા દાવાવાળી જમીન અંગે સૌપ્રથમ દસ્તાવેજ સને ૧૯૯૯ માં થયેલ છે. વાદી ધ્વારા જે પાવર ઓફ એટર્નીની તકારાર લીધેલ છે. તે પાવર ઓફ એટર્ની સને ૨૦૦૮ ની છે. અને તેના આધારે પ્રથમ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ સને ૨૦૦૯ ની સાલમાં કરવામાં આવેલ છે. તેમજ દાવાવાળી જમીન સને ૨૦૦૯ ની સાલમાં જુની શરતમાં ફેરવવાનો હુકમ થયેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૪ તથા પ્રતિવાદી નં. ૫ જોગ સને ૨૦૦૯ની સાલમાં રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરવામાં આવેલ છે. અને સને ૨૦૦૯ ની સાલમાં જ પ્રતિવાદી નં. ૪ અને પ્રતિવાદી નં. ૫ જોગ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. જયારે પ્રતિવાદી નં. ૪ નાએ સને ૨૦૧૦ ની સાલમાં પ્રતિવાદી નં. ૧૦ જોગ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. અને પ્રતિવાદી નં. ૧૦ નાએ હાલના પ્રતિવાદી નં. ૧૧ જોગ સને ૨૦૧૪ ની સાલમાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. આમ, સદર તમામ દસ્તાવેજો રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજો છે. અને ધી. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની કલમ–૩ મુજબ સદર દસ્તાવેજની જાણ રજીસ્ટ્રેશનની તારીખથી હોવાનું અનુમાન કરવાનું થાય છે. આમ, વાદી ધ્વારા જે દસ્તાવેજો ચેલેન્જ કરવામાં આવેલ છે. તે તમામ દસ્તાવેજો સમય મર્યાદા બહાર ના છે. વાદીએ રજી. દસ્તાવેજો રદ ઠરાવવા માટે દાવો ૩ વર્ષની અંદર કરવો જોઈએ હાલના પ્રતિવાદી નં. ૧૧ દાવાવાળી જમીના ઉતરોતર ખરીદનાર છે. અને તેમનો રજી. દસ્તાવેજ પણ સને ૨૦૧૪ ની સાલમાં થયેલ છે. જયારે વાદી હાલનો દાવો સને ૨૦૨૧ ની સાલમાં

એટલે કે ૭ વર્ષ બાદ લાવેલ છે. જેથી વાદીના દાવાને સ્પષ્ટ પણે સમય મર્યાદાનો બાધ નડે છે. દાવા અરજીમાં જણાવેલ ઘટનાક્રમ જોવામાં આવે તો પ્રથમ દસ્તાવેજ ૧૯૯૯ માં થયેલ છે. અને ત્યારબાદ વાદીના કુલમુખત્યાર ધ્વારા સને ૨૦૦૯ ની સાલમાં પ્રથમ રજી. દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. અને તેના પણ ૧૨ વર્ષ બાદ વાદી હાલનો દાવો લાવેલ છે. દાવાવાળી જીમન દાવા અરજીમાં જણાવ્યા મુજબ ઉતરોતર વેચાણ થયેલ છે. અને ત્યાં સુધી વાદીની જાણમાં જ હોય તેવી હકીકત માની શકાય તેમ નથી વાદી ધ્વારા કલેવર ડ્રફ્ટીંગથી દાવામાં કોઝ ઓફ એકશન જણાવેલ છે. અને તેમાં પણ વાદીને સદર દસ્તાવેજો અંગે કયારે જાણ થયેલ તે અંગે કોઈ હકીકત જણાવતા નથી. અને માત્ર દાવાવાળી જીમન ખાલી કરારવવા અજાણ્યા માણસો આવેલ હોવાની તકરાર લીધેલ છે. પરંતું દાવાવાળી જમીન ઉતરોતર વેચાણ થયેલ છે. અને દાવાવાળી જમીનનું ઉતરોતર પઝેશન પણ રજી. દસ્તાવેજથી ખરીદનારને સોંપવામાં આવેલ છે. તે સંજોગોમાં વાદી ધ્વારા તેમના દાવામાં ઈલ્યઝનરી કોઝ ઓફ એકશન દર્શાવવામાં આવેલ છે. પરંતું વાદીનો સમગ્ર દાવો ઘ્યાને લેતા વાદીને દાવો કરવાનું કોઈ કારણ ઉપસ્થીત થયેલ નથી. તે તમામ હકીકતો તથા પ્રતિવાદી તરફે રજુ રાખવામાં આવેલ ચુકાદાઓ ઘ્યાને લઈ પ્રતિવાદીની સીવીલ પ્રોસીઝર કોડ ઓર્ડર –૭ રૂલ –૧૧ ની અરજી મંજુર કરી વાદીની દાવા અરજી રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૫) આ કામે વાદી તરફે આંક–૨૫ થી સદર અરજી અનુસંધાને લેખીત દલીલો રજુ રાખવામાં આવેલ છે. જે વંચાણે લીધી. તેમજ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ તથા નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ ના વિવિધ ચુકાદાઓ રજુ કરેલ છે જે માનસહિત વંચાણે લીધા.

(૬) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ ની હાલની અરજી તથા વાદીની દાવા અરજી તથા વાદી તરફે દાવા અરજી સાથે રજુ રાખવામાં આવેલ દસ્તાવેજી પુરાવા ઘ્યાને લીધા બન્ને પક્ષની દલીલો ઘ્યાને લીધી. કેસનું રેકર્ડ વંચાણે લીધુ. તથા કાયદાની સ્થિીતી ઘ્યાને લીધી. સિવીલ પ્રોસીજર કોડ ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧ મુજબની અરજીનો નિર્ણય વાદીની દાવા અરજી

તથા વાદી તરફે રજુ રાખવામાં આવેલ દસ્તાવેજી પુરાવા પરથી લેવાનો હોય છે. પ્રતિવાદી નો જવાબ કે પ્રતિવાદીનો બચાવ કે પ્રતિવાદી તરફે રજુ રાખવામાં આવેલ દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાને લઈ શકાય નહી. વાદીની દાવા અરજી તથા રજુ રાખેલ દસ્તાવેજી પુરાવા પરથી એવું જણાઈ કે વાદીની દાવા અરજી ને કોઈ કાયદાનો સ્પષ્ટપણે બાધ નડે છે તો વાદીની દાવા અરજી રદ થઈ શકે. હાલના દાવાના સંજોગો જોવામાં આવે તો વાદી ધ્વારા હાલનો દાવો દાવાવાળી જમીન અનુસંધાને કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજો ગેરકાયદેસર અને રદ બાતલ ઠરાવવા અને મનાઈ હુકમ મેળવવા તથા આનુસંગીક દાદ મેળવવા માટે લાવવામાં આવેલ છે. વાદી ધ્વારા તેમનો દાવામાં એવી હકીકત જણાવામા આવેલ છે કે, વાદીએ પ્રતિવાદી નં. ૩ ને કોઈ પાવર ઓફ એટર્ની આપેલ નથી પ્રતિવાદી નં. ૩ નાએ પાવર ઓફ એટર્ની ઉભો કરેલ છે. અને તેના આધારે પ્રતિવાદી નં. ૩ નાએ વાદીના કુલ મુખત્યાર હોવાનું હોવાનું દર્શાવતા કુલ મુખત્યારનામાની નકલ વાદીના કુલ મુખત્યાર તરકે વ્યવહાર કરતી વખતે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરેલ છે. જે કુલમુખત્યાર નામું કુટલેખન ચુકત બનાવટી અને છળકપટ ચુકત અને ઉપજાવી કાઢેલ છે. અને તેના આધારે કરવામાં આવેલ રજી. દસ્તાવેજો ખોટા અને ગેરકાયદેશરના અને રદબાતલ છે. ડીસેમ્બર ૨૦૨૦ તથા જાન્યુઆરી–૨૦૨૧ ના અરસામાં કેટલાક અજાણ્યા માણસો ગેરકાયદેસર મેળવવા પેરવી કરતા અને સ્થળ પર આવી દાવાવાળી મિલ્કતનો કબજો ખાલી કરી દેવા ધમકી આપતા હોવાથી વાદીએ તે બાબતે તપાસ કરતા દાવાવાળી મિલ્કત બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડ અને સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના નોંધાયેલા દસ્તાવેજો અંગેની માહીતી મળેલ અને તેથી વાદીએ હાલનો દાવો કરેલ છે. વાદીની સદર દાવા અરજીની હકીકતો જોતા વાદીને સને ૨૦૦૯ ની સાલથી થયેલ રજી. દસ્તાવજો અંગે હાલનો દાવો કર્યો ત્યાં સુધી કોઈ માહીતી નહી હોવાનું જણાવવામાં આવેલ છે. તે અનુસંધાને જોવામાં આવે તો વાદી તેઓ દાવાવાળી મિલ્કતના કબજામાં હોવાનું જણાવે છે. અને સને ૨૦૦૯ ની સાલથી દાવો દાખલ કર્યો ત્યાં સુધી જો વાદીના કહેવા મુજબ સદર જમીન ખેતીની જમીન હોય અને વાદીએ જુની શરતમાં ફેરવવા અંગે કે બીન ખેતી અંગે કોઈ કાર્યવાહી કરેલ ન હોય તો વાદીએ આ ૧૨ વર્ષ દરમ્યાન

કયારેક તો સદર દાવાવાળી જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ મેળવેલ હોય જો વાદી ખેડુત હોય તો દર વર્ષે તેમની જમીનના ગામ નમુના ૭/૧૨ ની નકલ મેળવે જો દર વર્ષે ન મેળવે તો પણ ૧૨ વર્ષ દરમ્યાન કયારેય પણ રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ મેળવેલ ન હોય તેવી હકીકત માની શકાય તેમ નથી. ઉપરાંત સદર જમીન સને ૨૦૦૯ ની સાલમાં નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવવામાં આવેલ છે. અને તે હકીકતની વાદીને જાણ ન હોય તેવી હકીકત માની શકાય તેમ નથી. ઉપરાંત વાદી ધ્વારા તેમને તે હકીકતની જાણ નહી હોવાનું જણાવેલ નથી પરંતું પ્રિમીયમની રકમ તેમણે ભરેલ નહી હોવાનું જણાવેલ છે. આમ, વાદી ધ્વારા તે હકીકત સિફત પુર્વક છુપાવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત વાદી ધ્વારા તેમના દાવમાં મુખ્ય તકરારમાં પ્રતિવાદી નં. ૩ ને કરી આપેલ કુલ મુખત્યારનામાં અંગે તકરાર લીધેલ છે. અને તે કુલ મુખત્યારનામુ કુટલેખન યુકત ખોટા અને છળકપટ યુકત હોવાની તકરાર લીધેલ છે. અને તેમાં તેમની સહી કે અંગુઠાનું નીશાન નહી હોવાની તકરાર લીધેલ છે. તે અનુસંધાને વાદી તરફે તેમની દાવા અરજી સાથે રજુ રાખેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પૈકી નિ. ૩/૬ થી નિ. ૩/૯ સુધીના રજી. દસ્તાવેજમાં સદર પાવર ઓફ એટર્નીની નકલ રજુ થયેલ છે. જે જોતા તેમાં વાદીની સહી હોવાનુ સ્પષ્ટ જણાય આવે છે. અને વાદીની દાવા અરજીમાં વાદીની સહી તથા સદર પાવર ઓફ એટર્નીમાં વાદીની સહી સમાન હોવાનું જણાય આવે છે. ઉપરાંત સદર પાવર ઓફ એટર્નીમાં વાદીનો ફોટો છે તે અંગે વાદી ધ્વારા તેમની દાવા અરજીમાં કોઈ ખુલાસો કરવામાં આવેલ નથી. આમ, વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીને આપવામાં આવેલ પાવર ઓફ એટર્નીમાં વાદીની સહી તથા અંગુઠાનું નીશાન નહી હોવાની તકરાર વાદી તરફે લેવામાં આવેલ છે. પરંતું પ્રતિવાદી નં. ૩ પાસે વાદીનો ફોટો કઈ રીતે આવ્યો તે અંગે કોઈ ખુલાસો વાદી ધ્વારા કરવામાં આવેલ નથી કે સદર પાવર ઓફ એટર્ની બોગસ અને બનાવટી હોવા અંગે વાદી ધ્વારા તેમની સહી કે અંગુઠાનું નીશાન તેમનું નહી હોવા બાબતે કોઈ હેન્ડરાઈટીંગ એકપર્ટનો અભિપ્રાય મેળવવા અંગે કોઈ કાર્યવાહી કરેલ હોય કે સદર પાવર ઓફ એટર્ની બોગસ ઉભી કરી અને તેના આધારે વાદીની દાવાવાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા અંગે પ્રતિવાદી નં. ૩ વિરૂધ્ધ

કોઈ ફરીયાદ કરેલ હોય તેવી પણ કોઈ હકીકત જણાય આવતી નથી. ઉપરાંત વાદી દ્વારા જે દસ્તાવેજો ચેલેન્જ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ દસ્તાવેજો રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજો છે. અને ધી ટ્રાન્ફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની કલમ –૩ મુજબ આ પ્રકારના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજોની જાણ રજીસ્ટ્રેશનની તારીખથી હોવાનું અનુમાન કરવાનું થાય છે. ઉપરાંત વાદી દ્વારા તેમની દાવા અરજીમાં દાવાવાળી જમીનમાં તેમનો કબજો હોવાની હકીકત જણાવવમાં આવેલ છે. તે અનુસંધાને જોવામાં આવે તો જો દાવાવાળી જમીનમાં વાદીનો કબજો હોય તો દાવાવાળી જમીન નવી શરતની જમીનમાં થી જુની શરતમાં ફેરવાયાની જાણ વાદીને ન થાય અને આટલા લાંબા સમય સુધી સદર જમીન બાબતે થયેલ ઉતરોતર દસ્તાવેજોની જાણ વાદીને ન હોય તેવી હકીકત માંની શકાય તેમ નથી. તે તમામ સંજોગો ધ્યાને લેતા વાદી ઉતરોતર દસ્તાવેજો રદ ઠરાવવા અંગેનો દાવો સ્પષ્ટપણે સમય મર્યાદા બહાર લાવેલ હોવાનું જણાય આવે છે.

(૭) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2013(1) GLR 398, Becharbhai Zaverbhai Patel & Another Versus. Jashbhai Shivabhai Patel & Others -** નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે,

> 5.1. It is not disputed that while considering application under Order 7, Rule 11(d) of the Code of Civil Procedure, the Court is required to consider the averments in the plaint and the supporting documents produced along with plaint. However, it cannot be disputed that if on the face of it and even considering the averments made in the plaint, it is found that the suit is clearly barred of law of limitation, the plaint can be rejected in exercise of powers under Order 7, Rule 11(d) of the Code of Civil Procedure. Even considering the decision of the Hon'ble Supreme Court in the case of N.V. Srinivasa Murthy and Others Vs. Mariyamma (dead) by Proposed LRs. and Others, as well

as decision of the Hon'ble Supreme Court in the case of Smt. Dilboo (Dead) by Lrs. and Others Vs. Smt. Dhanraji (Dead) and Others, the plaint can be rejected in exercise of powers under Order 7, Rule 11(d) of the CPC if it is found that even accepting all the averments made in the suit, it is found therefore, the suit is barred by law of limitation. Considering the above proposition of law laid down by the Hon'ble Supreme Court, it is required to be considered whether considering facts and circumstances of the present case and even considering averments made in the plaint and even accepting all the averments made in the plaint as they are, whether the suit is barred by law of limitation or not?

5.2. 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 Smt. Dilboo (Dead) by Lrs. and Others Vs. Smt. Dhanraji (Dead) and Others, 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 favour 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.

(૮) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2018(1) GLR 688, Hemendra Ishwarbhai Patel and Ors. – Vs. Gokulbhai Shanabhai and Ors.** નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે**,**

18. It is also pertinent to note that during the period of 1995 to 2008 many other sale deeds and reconveyance deeds were executed by the defendants inter se, as stated in the plaint itself, and all the said deeds were also registered in the office of Sub-Registrar. As held by the Supreme Court in case of Dilboo (Smt.) (dead) by Lrs. and Ors. v. Dhanraji (Smt.) (Dead) and Ors., reported in (2000) 7 SCC 702, whenever a document is

registered, the date of registration becomes the date of deemed knowledge. 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 period of limitation by merely claiming that he had no knowledge. When the suit is filed beyond period of limitation, the plaintiffs have to aver in the plaint as to when they came to know about the sale deeds executed by the defendants inter se and how the suit is within limitation.

(૯) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2019 (0) AIJEL-SC 63798, Raghwendra Sharan Singh – Versus. Ram Prasanna Singh.** નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે**,**

8. Now, so far as the application on behalf of the originalplaintiff and even the observations made by the learned trial Court as well as the High Court that the question with respect to the limitation is a mixed question of law and facts, which can bedecided only after the parties lead the evidence is concerned, asobserved and held by this Court in the cases of Sham Lal alias Kuldip (supra); N.V. Srinivas Murthy (supra) as well as in thecase of Ram Prakash Gupta (supra), considering the avermentsin the plaint if it is found that the suit is clearly barred by law oflimitation, the same can be rejected in exercise of powers underOrder 7 Rule 11(d) of the CPC.

સદર ચુકાદાઓ ધ્યાને લેવામાં આવે તો તેમાં રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ ચેલેન્જ કરતા દાવામાં રજીસ્ટર્ડ થયાની તારીખથી ડીમ્ડ નોલેજ ગણવાનું રહે છે. હાલના દાવામાં પણ વાદી દ્વારા રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજોને ચેલેન્જ કરવામાં આવેલ છે. જેની રજીસ્ટ્રેશનની તારીખથી વાદીને સદર દસ્તાવેજોનું ડીમ્ડ નોલેજ હોવાનું માનવામાં આવે તો વાદી નો

દાવો સ્પષ્ટ પણે સમય મર્યાદા બહારનો છે. અને સદર ઉતરોતર દસ્તાવેજોને વાદી ધ્વારા ચેલેન્જ કરવામાં આવેલ છે. વાદીના કલેવર ડ્રાફ્ટીંગના કારણે સદર દસ્તાવેજો અંગે વાદીને જાણ નહી હોવાનું માની શકાય તેમ નથી.

(૧૦) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2019(0) AIJEL-HC 240577,** KHATUNBEN MOHAMMEDBHAI POLARA Versus SHAUKATHUSSAIN MOHAMMED PATEL નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે**,**

> 8. Even by virtue of the provisions of the Limitation Act, the suit is supposed to have been filed within a period of 3 years, whereas here undisputedly the said period of limitation is not maintained. This Court is of the opinion that bar of limitation has got its own significance and the object and as such, by referring smart averments, such statutory provision cannot be sidelined. It is not understandable as to why a property holder even if away from the country is not inquiring about his properties, especially when he himself has given some signed documents, as has been mentioned in Para.4 of the plaint itself. When the plaintiff came in Indiain 2008, there was a deliberation took place undisputably with respect to the land in question. But, then, after signing the papers, for a pretty long period of 8 years, the plaintiff has never looked back as to what has happened to his signed papers. That circumstance is not coming forth in anymanner of the plaint. As a result of this, the excuse which has been shown appears to be an attempt to just bring the suit within the period of limitation.
>
> ....
>
> 14.It is no doubt true that issue of limitation isa mixed question

of law or law and fact. But if bysuch mere bald assertion, if the application under Order 7 Rule 11 d of the CPC is to be discarded that the same would frustrate the very object of said provision and would allow such kind of frivolous litigation which are hopelessly barred by law, will have to be adjudicated irrespective of its tenability and as such, this Court is of the considered opinionthat looking to the aforesaid proposition of law which has been laid down as referred to above, theorder in question is not just and proper, suffers from material irregularity in exercise of discretion and has got the effect of frustrating the very objectof provision under which the application was made by the petitioner. Accordingly, the case is made out by the petitioner to call for interference.

15. At this stage, learned advocate appearing for the respondent has made an attempt to oppose the revision petition by citing a decision of the Apex Court in case of C. Natarajan v. Ashim Bai & Anr.,reported in AIR 2008 SC 363, in which also there was an issue related to Articles 64 and 65 of the Limitation Act and in that context, the Apex Court was examining the issue of limitation. A close reading of the said decision has indicated that suit proceedings in that case were related to the alleged trespass over the suit property of defendant and a declaration was sought for, for seeking title overthe suit property and as such, the controversy was different as compared to present case. So, from that angle the Apex Court was considering the issue of limitation, where as here is a case in which a registered sale transaction which took place when the petitioner was in India, undisputedly had put some signature and the document itself is indicating that the assertions which have been made in the plaint are nothing but

clever drafting on the basis of which anattempt is made to maintain the suit even after aperiod of 8 years.

હાલના દાવામાં વાદી દાવાવાળી મિલ્કત તેમના કબજામાં હોવાનું જણાવે છે. અને પ્રથમ દસ્તાવેજ સને ૨૦૦૯ ની સાલમાં થયેલ છે. ત્યારથી વાદી ધ્વારા તકરારી મિલ્કત કે જે વાદીના કથન મુજબ ખેતીની જમીન છે. તેના રેવન્યુ રેકર્ડ અંગે કે મિલ્કતના સ્ટેટસ અંગે કોઈ હકીકત જાણવા પ્રયત્ન કરેલ ન હોય તેવી હકીકત માની શકાય તેમ નથી. તે સંજોગોમાં પણ વાદીનો દાવો સ્પષ્ટ પણે સમય મર્યાદા બહારનો હોવાનું જણાય આવે છે.

(૧૧) વાદી તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2018(0) AIJEL-SC 62061,** Chhotanben Versus Kiritbhai Jalkrushnabhai Thakkar. નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે,

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 18th 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).

હાલના કેસના સંજોગો ધ્યાને લેતા હાલના કેસમાં પણ વાદી ધ્વારા ફ્રોડની પ્લી લેવામાં આવેલ છે. પરંતું સદર કેસના સંજોગો તથા હાલના કેસના સંજોગો જુદા છે. હાલના કેસમાં વાદી દાવાવાળી મિલ્કતનો કબ્જો પોતાનો હોવાનું જણાવે છે. અને સદર જમીન ખેતીની જમીન હોવાની હકીકત જણાવેલ છે. તે અનુસંધાને જોવામાં આવે તો જો દાવાવાળી જમીનમાં વાદીનો કબજો હોય તો દાવાવાળી જમીન નવી શરતની જમીન માંથી જુની શરતમાં ફેરવાયાની જાણ વાદીને ન થાય અને આટલા લાંબા સમય સુધી સદર જમીન બાબતે થયેલ ઉતરોતર રજી. વેચાણ દસ્તાવેજોની જાણ વાદીને ન હોય તેવી હકીકત માંની શકાય તેમ નથી. તેમજ વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીને આપવામાં આવેલ પાવર ઓફ એટર્નીમાં વાદીની સહી તથા અંગુઠાનું નીશાન નહી હોવાની તકરાર વાદી તરફે લેવામાં આવેલ છે. પરંતું પ્રતિવાદી નં. ૩ પાસે વાદીનો ફોટો કઈ રીતે આવ્યો તે અંગે કોઈ ખુલાસો વાદી ધ્વારા કરવામાં આવેલ નથી કે સદર પાવર ઓફ એટર્ની બોગસ અને બનાવટી હોવા અંગે વાદી ધ્વારા તેમની સહી કે અંગુઠાનું નીશાન તેમનું નહી હોવા બાબતે કોઈ હેન્ડરાઈટીગ એકપર્ટનો અભિપ્રાય મેળવવા અંગે કોઈ કાર્યવાહી કરેલ હોય તેવી કોઈ હકીકત જણાય આવતી નથી. આમ, સદર ચુકાદો વાદીના કેસને મદદરૂપ થતો હોવાનું જણાય આવતું નથી.

(૧૨) વાદી તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2007(0) AIJEL-SC 39925, C. Natrajan - Versus Ashim Bai**. નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે,

7. An application for rejection of the plaint can be filed if the allegations made in the plaint even if given face value and taken to be correct in their entirety appear to be barred by any law. The question as to whether a suit is barred by limitation or

not would, therefore, depend upon the facts and circumstances of each case. For the said purpose, only the averments made in the plaint are relevant. At this stage, the court would not be entitled to consider the case of the defence.

(૧૩) વાદી તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2008(0) AIJEL-SC 41269, Kamala -Versus K.T. Eshwara Sa.** નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે,

15. Order VII, Rule 11(d) of the Code has limited application. It must be shown that the suit is barred under any law. Such a conclusion must be drawn from the averments made in the plaint. Different clauses in Order VII, Rule 11, in our opinion, should not be mixed up. Whereas in a given case, an application for rejection of the plaint may be filed on more than one ground specified in various sub-clauses thereof, a clear finding to that effect must be arrived at. What would be relevant for invoking clause (d) of Order VII, Rule 11 of the Code is the averments made in the plaint. For that purpose, there cannot be any addition or subtraction. Absence of jurisdiction on the part of a court can be invoked at different stages and under different provisions of the Code. Order VII, Rule 11 of the Code is one, Order XIV, Rule 2 is another.

(૧૪) વાદી તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2012(0) AIJEL-SC 51962, PBhau Ram - Versus Janak Singh.** નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે,

8. The law has been settled by this Court in various decisions that while considering an application under Order VII Rule 11 CPC, the Court has to examine the averments in the plaint and

the pleas taken by the defendants in its written statements would be irrelevant.

સદર તમામ ચુકાદાઓ માનપુર્વક વંચાણે લીધા. હાલના કેસમાં પ્રતિવાદી તરફે હાલની અરજી આપવામાં આવેલ છે. તેમાં વાદીની દાવા અરજી પરથી જ વાદીનો દાવો લીમીટેશનમાં નહી હોવાની તકરાર લેવામાં આવેલ છે. પ્રતિવાદી ધ્વારા હાલની અરજીમાં તેમના બચાવ ઉપર કોઈ આધાર રાખવામાં આવેલ નથી. તે સંજોગોમાં સદર ચુકાદાઓમાં જણાવ્યા મુજબ હાલની અરજીનો નિર્ણય વાદીની દાવા અરજી તથા વાદી તરફે રજુ કરેલ દસ્તાવેજી પુરાવા પરથી જ લેવાનો રહે છે. અને પ્રતિવાદી નં. ૧૧ ધ્વારા પણ તેમની અરજીમાં તે મુજબ જ કથન કરવામાં આવેલ છે.

(૧૫) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ ધ્વારા તેમની અરજીમાં વાદીઓને દાવાનું કારણ ઉપસ્થીત થયેલ ન હોય તેથી વાદીનો દાવો રદ થવા પાત્ર છે તેવી તકરાર લીધેલ છે. તે અનુસંધાને જોવામાં આવે તો સદર તકરાર સીવીલ પ્રોસીઝર કોડ ઓર્ડર –૭ રૂલ–૧૧ (એ) માં પડે છે. અને તે અંગેની જોગવાઈ ધ્યાને લેતા વાદીના દાવામાં દાવાનું કારણ જણાવેલ ન હોય તો વાદીનો દાવો રદ થવા પાત્ર છે. હાલના દાવામાં વાદીએ દાવાનું કારણ દાવા અરજીના પારા –૫ માં જણાવેલ છે. પરંતું વાદીનો સમગ્ર દાવો ધ્યાને લેતા જયારે વાદી જે પ્રકારનો દાવો લાવેલ છે. તે સમગ્ર દાવા અરજી વંચાણે લેતા વાદીને ખેતીની જમીન અંગે જાણકારી નહી હોવાનું માની શકાય તેમ નથી તેમજ વાદીને કયારે દાવાનું કારણ ઉપસ્થીત થયેલ છે તે અંગે કોઈ સ્પષ્ટ હકીકત જણાવેલ નથી. તેમજ વાદી જયારે તેમના દાવામાં કબજો તેમનો હોવાનુ જણાવતા હોય ત્યારે વાદીને તેમની જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવાયા અંગે અને ઉતરોતર દસ્તાવેજો થયા અંગેની જાણ ન હોય કે વાદીએ ૧૨ વર્ષ વેટલા લાંબા સમય સુધી દાવાવાળી જમીન અંગેના રેવન્યુ રેકર્ડ અંગે કોઈ તપાસ કરેલ ન હોય તેવી હકીકત માની શકાય તેમ નથી તે સંજોગોમાં વાદીને હાલના દાવાનું કારણ ઉપસ્થીત થયાનું સ્પષ્ટ

જણાય આવતું નથી અને વાદી દ્વારા કલેવર ડ્રાફટીંગથી દાવનું આભાષી કારણ જણાવેલ હોવાનું જણાય આવે છે.

(૧૬) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2022 LiveLaw SC 143, M/s. Sree Surya Developers and Promoters** Versus N. Sailesh Prasad and Ors.નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે**,**

> 10.1 As held by this Court in a catena of decisions right from 1977 thata mere clever drafting would not permit the plaintiff to make the suit maintainable which otherwise would not be maintainable and/or barred by law. It has been consistently held by this Court that if clever draftingof the plaint has created the illusion of a cause of action, the court willnip it in the bud at the earliest so that bogus litigation will end at theearlier stage.

(૧૭) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ તરફે તેમની અરજીના સમર્થનમાં **2021 SCC OnLine SC 764, Rajendra Bajoria and Others Versus, Hemant Kunar Jalan and Orthers.** નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે જે માન પુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે**,**

> 15. It could thus be seen that this Court has held that readingof the averments made in the plaint should not only be formal but also meaningful. It has been held that if clever drafting has created the illusion of a cause of action, and a meaningful reading thereof would show that the pleadings are manifestly vexatious and meritless, in the sense of not disclosing a clear right to sue, then the court should exercise its power under Order VII Rule 11 of CPC. It has been held that such a suit has to be nipped in the bud at the first hearing itself.

....

20. It could thus be seen that this Court has held that the power conferred on the court to terminate a civil action is adrastic one, and the conditions enumerated under Order VII Rule 11 of CPC are required to be strictly adhered to. However, under Order VII Rule 11 of CPC, the duty is cast upon the court to determine whether the plaint discloses a cause of action, by scrutinizing the averments in the plaint, read in conjunction with the documents relied upon, or whether the suit is barred by any law. This Court has held that the underlying object of Order VII Rule 11 of CPC is that when a plaint does not disclosea cause of action, the court would not permit the plaintiff to unnecessarily protract the proceedings. It has been held that in such a case, it will be necessary to put an end to the shamlitigation so that further judicial time is not wasted.

(૧૮) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **AIR 2011 Gujarat 27, Chandrakant Kantilal Jhaveri & Anr. -Versus Madhuriben Gautambhai & Anr..** નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માનપુર્વક વંચાણે લીધો. તેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે,

16. It is true that the same is one of the requirement as provided under Order VII Rule 11, Clause (d) of the Civil Procedure Code, but thereby it cannot be said that the suit if does not disclose the cause of action, Order VII Rule 11 of the Civil Procedure Code will have no applicability and the reason being that the clause expressly provides for disclosure of the cause of action.

17. In view of the above, we find that when the plaint does not disclose any valid cause of action for the relief prayed in the

suit/plaint, no useful purpose would be served in entertaining the contention that the Trial Court did not consider the matter in detail on the aspects which we have considered hereinabove or that the Trial Court has not recorded proper valid reason for such purpose.

સદર ચુકાદાઓ ધ્યાને લેતા વાદી ધ્વારા હાલના દાવામા દાવા અરજીના પારા ૫ માં દાવાનું કારણ જણાવેલ છે પરંતું સમગ્ર દાવો વંચાણે લેતા વાદી ધ્વારા જે પ્રકારનો દાવો લાવેલ છે. તેમાં વાદીની સમગ્ર દાવા અરજી વંચાણે લેતા વાદીનું દાવાનું કારણ આભાષી જણાય આવે છે. અને વાદીના દાવાને સ્પષ્ટ પણે સમય મર્યાદાનો પણ બાધ નડે છે. વાદી દાવાવાળી જમીન ખેતીની જમીન હોવાનું જણાવે છે. અને દાવાવાળી જમીનમાં વાદીનો કબજો હોવાનું જણાવે છે. ત્યારે ૧૨ વર્ષ જેટલા લાંબા સમય સુધી વાદીને દાવાવાળી જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ બાબતે કોઈ માહીતી ન હોય કે ખેતીની જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવાય અંગે વાદીને માહીતી ન હોય તેવી હકીકત માની શકાય તેમ નથી. ઉપરાંત દાવાવાળી જમીન અંગે ઉતરોતર દસ્તાવેજો થયેલ છે. તે તમામ ખરીદનારાઓએ જમીનનો કબજો મેળવેલ ન હોય તેવી હકીકત પણ માની શકાય તેમ નથી તે તમામ હકીકતો ધ્યાને લેતા વાદીએ દાવ અરજીમાં જણાવેલ દાવાનું કારણ આભાષી હોવાનું અને વાદીને દાવાનું યોગય કે કાયદેશરનું કારણ ઉપસ્થીત થયેલ હોવાનુ જણાય આવતું નથી. તે સંજોગોમાં વાદીની દાવા અરજી તથા પ્રતિવાદી તરફે રજુ રાખેલ સદર ચુકાદાઓ ધ્યાને લેતા વાદીને દાવાનું કોઈ યોગ્ય કારણ ઉપસ્થીત થયેલ ન હોય અને વાદી ધ્વારા કલેવર ડ્રાફ્ટીંગ થી આભાષી કારણ જણાવેલ હોય વાદીનો દાવો કોઝ ઓફ એકશનના અભાવે પણ રદ થવા પાત્ર હોવાનું જણાય આવે છે.

(૧૯) વાદી તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં **2007(0) AIJEL-HC 219694, POONAM ENGINEERING WORKS - Versus DELUX BEARINGS LTD .** નો ચુકાદો રજુ રાખેલ છે. જે માંનપુર્વક વંચાણે લીધો. જેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે,

10. On the other hand, Rule 11 of Order 7 enjoins the court to reject the plaint where it does not disclose a cause of action. There is no question of striking out any portion of the pleading under this Rule. The application filed by the first respondent in OA No. 36 of 1997 is on the footing that the averments in the election petition did not contain the material facts giving rise to a triable issue or disclosing a cause of action. Laying stress upon the provisions of Order 7 Rule 11 (a), learned Senior Counsel for the first respondent took us through the entire election petition and submitted that the averments therein do not disclose a cause of action. On a reading of the petition, we do not find it possible to agree with him. The election petition as such does disclose a cause of action which is unrebutted could void the election and the provisions of Order 7 Rule 11 (a) CPC cannot therefore, be invoked in this case. There is no merit in the contention that some of the allegations are berest of material facts and as such do not disclose a cause of action. It is elementary that under Order 7 Rule 11 (a) CPC, the court cannot dissect the pleading into several parts and consider whether each one of them discloses a cause of action. Under the Rule, there cannot be a partial rejection of the plaint or petition. See Roop Lal Sathi vs. Nachhattar Singh Gill. We are satisfied that the election petition in this case could not have been rejected in limine without a trial. 15. As regards OA No. 186 of 1997, the approach of the learned Judge is totally erroneous as he has not kept in mind the distinction between "material fcts" and "full particulars". Nor has he correctly appreciated the decision of this Court referred to by him. We do not want to express any opinion at this stage on the additional documents produced by the appellant. The trial court may decide the application in the light of the relevant judgments of

this Court, in particular, those laying down the difference between "material facts" and "full particulars". Hence the Order in OA No. 186 of 1997 is set aside and the application is remanded for fresh disposal in accordance with law. " thus, what is required to be seen at the stage of deciding application under Order 7, Rule 11 of Civil Procedure Code is a disclosure of material facts which is sufficient for rejection of an application under Order VII, Rule 11 (a) of Civil Procedure Code even if full particulars are not given in the plaint. In the facts of the present case, as stated hereinabove, there is a disclosure of material facts and even particulars have been disclosed. In view of the aforesaid judgment, it is clear that if averments made in the plaint are taken as they are and if there is no rebuttal or if they are presumed to have been admitted by the original defendant, then, if suit is to be allowed then in that circumstance, application under Order VII Rule 11 (a) cannot be entertained.

સદર કેસની હકીકત તથા હાલના કેસના સંજોગો ધ્યાને લેતા વાદી તરફે તેમના દાવામાં દાવાના પારા–૫ માં દાવાનું કારણ દર્શાવેલ છે. પરંતું સમગ્ર દાવા અરજી વંચાણે લેતા વાદી જે પ્રકારનો દાવો લઈને આવેલ છે. તેમાં વાદી દાવાવાળી મિલ્કતમાં તેમનો કબજો હોવાનું જણાવે છે. અને તે દાવાવાળી જમીન નવી શરતની જમીન માંથી જુની શરતમાં ફેરવાયાની જાણ વાદીને ન થાય અને આટલા લાંબા સમય સુધી સદર જમીન બાબતે થયેલ ઉતરોતર દસ્તાવેજોની જાણ વાદીને ન હોય તેવી હકીકત માંની શકાય તેમ નથી. તે તમામ હકીકત ધ્યાને લેતા વાદીએ દાવામાં દાવાનું કારણ આભાષી જણાવેલ હોવાનું જણાય આવે છે. ઉપરાંત દાવા અરજી પારા–૫ માં પણ વાદીને દાવાના કારણની જાણ ક્યારે થઈ તે હકીકત સ્પષ્ટ જણાવતા નથી. તે તમામ સંજોગો ધ્યાને લેતા સદર ચુકાદો વાદીના કેસને મદદરૂપ થતો હોવાનું જણાય આવતું નથી.

(૨૦) ઉપરાંત વાદી તરફે તેમની દલીલના સમર્થનમાં નીચે મુજબના ચુકાદાઓ રજુ રાખેલ છે. જે માનપુર્વક વંચાણે લીધા.

1) **1974 (0) ALJEL-HC 203768, Gordhanbhai Chhotabhai Patel-Versus Ramji Mandir Ahmedabad Trust,**

2) **1974 (0) ALJEL-HC 209931, Raijibhai Ramatubhai Gohel -Versus Khodabhai Girdharbhai Brambhatt,**

સદર બન્ને વાદી તરફે રજુ રાખેલ ચુકાદાઓ માનપુર્વક વંચાણે લીધા. સદર બન્ને ચુકાદાઓ માં રેવન્યુ જયુરીશડીકશન અંગેની તકરાર જણાય આવે છે. અને તેમાં સીવીલ કોર્ટને જયુરીશડીકશન છે કે કેમ તે અંગેની ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે. હાલના કેસમાં રેવન્યુ જયુરીશડીકશન અંગે કોઈ તકરાર લેવામાં આવેલ નથી તે સંજોગોમાં સદર ચુકાદાઓ વાદીના કેસને મદદરૂપ થતા હોવાનું જણાય આવતુ નથી.

(૨૧) આમ, ઉપરોકત તમામ હકીકતો ધ્યાને લેતા વાદીના દાવાના દાવાને સ્પષ્ટ પણે સમય મર્યાદાનો બાધ નડે છે. વાદીની દાવા અરજી તથા રજુ કરેલ દસ્તાવેજી પુરાવો ધ્યાને લેતા વાદી જે પ્રકારનો દાવો લાવેલ છે. તે મુજબ દાવાવાળી જમીન વાદીના કબજામાં હોય અને ખેતીની જમીન હોય તો વાદીને સદર જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવાયા અંગેની જાણ ન થાય તેવી હકીકત માની શકાય તેમ નથી તેમજ સદર દાવાવાળી મિલ્કત બાબતે ઉપરોત દસ્તાવેજો થયેલા છે. અને સદર દસ્તાવેજોના ખરીદનાર જમીનનો કબજો મેળવ્યા સિવાય વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવે તેવી હકીકત પણ માની શકાય તેમ નથી. તે સંજોગોમાં જમીનનો કબજો ઉતરોકત ખરીનાર પાસે ગયેલ હોય તેની વાદીને જાણ ન હોય તેવી હકીકત પણ માની શકાય તેમ નથી. ઉપરાંત સને ૨૦૦૯ ની સાલથી સદર દાવાવાળી મિલ્કત અનુસંધાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવજો થયેલા છે. અને છેલ્લો પ્રતિવાદી નં. ૧૧ જોગનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ પણ સને ૨૦૧૪ ની સાલનો છે. જયારે વાદી સને ૨૦૨૧ માં એટલે કે છેલ્લો પ્રતિવાદી નં. ૧૧ જોગનો રજી.

વેચાણ દસ્તાવેજ થયાના ૭ વર્ષ બાદ હાલનો દાવો લાવેલ છે. તે સંજોગોમાં વાદીનો દાવો સ્પષ્ટ પણે સમય મર્યાદા બહારનો હોવાનું જણાય આવે છે. ઉપરાંત વાદી ને દાવાનું યોગ્ય કારણ પણ ઉપસ્થીત થયેલ ન હોય વાદીનો દાવો સ્પષ્ટ પણે સમય મર્યાદા બહારનો હોય વાદીને દાવાવાળી જમીન અંગે દાવો લાવવા કોઈ કારણ ઉપસ્થીત થતું નથી. તે તમામ હકીકતો ધ્યાને લેતા અને વાદીનો આ પ્રકારનો દાવો સદર કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ ચાલવા પાત્ર હોવાનુ જણાઈ આવતુ નથી અને વાદીનો દાવો રદ્દ થવા પાત્ર હોવાનું જણાય આવે છે. તે તમામ હકીકત ધ્યાને લેતાં પ્રતિવાદી નં. ૧૧ ની સિવીલ પ્રોસીજર કોડ ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧ ની અરજી મંજુર થવા પાત્ર હોય ન્યાયના હિતમાં નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

–: હુકમ :–

૧) પ્રતિવાદી નં. ૧૧ ની આંક–૧૭ ની સિવીલ પ્રોસીજર કોડ ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧ ની અરજી આથી મંજુર કરવામાં આવે છે.

૨) વાદીના દાવાને સ્પષ્ટપણે સમય મર્યાદાનો તથા દાવાના યોગ્ય કારણનો બાધ નડતો હોય વાદીનો દાવો સિવીલ પ્રોસીજર કોડ ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧ મુજબ નામંજુર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

૩) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

હુકમ આજરોજ તા.૧૬ મી, માહે–માર્ચ, સને–૨૦૨૩ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તારીખ :–૧૬/૦૩/૨૦૨૩
સ્થળ :– અમદાવાદ(ગ્રામ્ય)
સ્ટેનો :– એમ.એસ.પઠાણ.

(મહેમુદ ઉસ્માન કુરમાની)
U.Id.code no.GJ01012
ચોથા એડી. સીનીઅર સીવીલ જજ,
અમદાવાદ(ગ્રામ્ય), મીરઝાપુર