



C.R.P.(MD).No.917 of 2018

-BEFORE THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

DATED : 16.08.2023

CORAM:

THE HONOURABLE MR.JUSTICE C.KUMARAPPAN

C.R.P.(PD)(MD)No.917 of 2018

S.Mariappan

... Revision Petitioner/Plaintiff

-vs-

1. Palanichamy

2. Tmt.Muniammal

... Respondents1 and 2/ Defendants

PRAYER: Civil Revision Petition is filed under Article 227 of Constitution of India, against the order dated 15.09.2017 passed by the I Additional District Munsif, Dindigul in O.S.No.205 of 2007 referring to the report received from District Registrar, Dindigul in D.No.4429/A1/2017, dated 28.08.2017.

For Petitioner : Mrs.Juliet Latha

For Respondents : No appearance

ORDER

The present Civil Revision Petition has been by the petitioner under Article 227 of Constitution of India, against the order dated 15.09.2017 passed by the I Additional District Munsif, Dindigul in O.S.No.205 of 2007



C.R.P.(MD).No.917 of 2018

referring to the report received from District Registrar, Dindigul in D.No. 4429/A1/2017, dated 28.08.2017.

2. The petitioner herein is the plaintiff and the respondents herein are the defendants before the Court below.

3. For the sake of convenience, the parties will be referred to as per the litigative status before the trial Court.

4. The learned counsel appearing for the petitioner would submit that the impugned order of the Court below dated 15.09.2017, directing the petitioner herein to pay stamp duty with penalty in sum of Rs.2,09,980/- (Rupees Two Lakhs Nine Thousand Nine Hundred and Eighty only), based upon the plaint document No.6, is contrary to the provisions of Transfer of Property Act. It is the further submission of the learned counsel for the petitioner that the plaint document No.6 is only a Uzhavadai Pathiram (உழவடை பத்திரம்) and the same is not the usufructuary mortgage. Hence, prayed to allow this petition.



C.R.P.(MD).No.917 of 2018

WEB COPY

5. For easy consideration and ready reference, the relevant portion of the said document is extracted:

“அடியில் கண்ட சொத்தைப்பொறுத்து 1.09.1992 ம் தேதியில் நம்மில் 2 வது நபருக்கு 1 வது நபர் ஆத்தூர் S.R.O.661/92 ம் நம்பராக ரூ.55,000/- க்கு எழுதிக்கொடுத்துள்ள ஈடுபத்திரம் -1 நம்மில் 2 வது நபருக்கு நம்மில் 1 வது நபர் ரூபாய் 60,000/- க்கு எழுதிக்கொடுத்துள்ள புரோ நோட்டு -2, நம்மில் 3 வது நபருக்கு நம்மில் 1 வது நபர் 25.04.96 ம் தேதியில் ரூ.60,000/- க்கு எழுதிக்கொடுத்துள்ள புரோ நோட்டு 3 ஆக மேற்படி 3 மூன்று அயிட்டங்களின் மூலம் கூடிய கடன் தொகை ரூ.1,75,000/- க்குரிய வட்டிக்குப் பதிலாக இதனடியில் கண்டதும், நம்மில் 1 வது நபருக்கு சொந்தமான அடியில் கண்ட புஞ்சை தோட்டம் விதுவை இது முதல் வருடம் 3 மூன்றுக்கு நம்மில் 2, 3 நபர்கள் உழவடை செய்து அனுபவித்து வரவேண்டியது என்றும், மேற்படி வாய்தா முடிந்த நம்மில் 1 வது நபர் மேற்படி கடன் தொகை ரூ. 1,75,000/- ம் நம்மில் 2, 3 நபர்கள் வசம் செலுத்தும் காலம் வரை நம்மில் 2,3 நபர்களே நிலத்தை உழவடை செய்து வரவேண்டியது என்றும், இனி நம்மில் 1 வது நபர் நம்மில் 2,3 நபர்களுக்கு வட்டி செலுத்த தேவையில்லை என்றும், நம் மூவரின் சம்மதியில் எழுதிக்கொண்ட வர்த்தமானம்.□



C.R.P.(MD).No.917 of 2018

WEB COPY

6. On perusal of the same, the persons numbered in 2 and 3 in the said deed were permitted to do agricultural operation in the property, and also permitted to retain the profits in lieu of the payment of interest.

7. At this juncture, this Court would like to refer to Section 58 (d) of the Transfer of Property Act is as follows:

“Section 58. “Mortgage”, “mortgagor”, “mortgage-money” and “Mortgage – deed” defined.-

.....

(d)Usufructuary mortgage. —Where the mortgagor delivers possession 1[or expressly or by implication binds himself to deliver possession] of the mortgaged property to the mortgagee, and authorises him to retain such possession until payment of the mortgage-money, and to receive the rents and profits accruing from the property 2[or any part of such rents and profits and to appropriate the same] in lieu of interest, or in payment of the mortgage-money, or partly in lieu of interest [or] partly in payment of the mortgage-money, the transaction is called an usufructuary mortgage and



C.R.P.(MD).No.917 of 2018

the mortgagee an usufructuary mortgage.”

WEB COPY

8. According to the above Section, where the mortgagor delivers possession and authorises him to retain such possession and also permitted to receive rents or profits of the property in lieu of the interest, then such a transaction would squarely comes within the definition of “Usufructuary mortgage”.

9. Therefore, this Court is of the view that the impugned order passed by the Court below on 15.09.2017 is perfectly in order and this Court could not find any infirmity in the same.

10. In the result, this Civil Revision Petition is **dismissed**. There shall be no order as to costs.

16.08.2023

NCC : Yes/No
Index : Yes / No
Internet : Yes / No
ebsi

To
1. The I Additional District Munsif,



WEB COPY

Dindigul.



C.R.P.(MD).No.917 of 2018

C.KUMARAPPAN,J.

ebsi

C.R.P(PD)(MD)No.917 of 2018

16.08.2023