



WEB COPY



A.S.(MD)No.112 of 2022

BEFORE THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

Order Reserved On	Order Pronounced On
02.08.2024	13.11.2024

CORAM

THE HONOURABLE MRS.JUSTICE S.SRIMATHY

A.S.(MD)No.112 of 2022

and

C.M.P.(MD)Nos.3873 of 2022, 1666 and 9825 of 2024

1. A.Samshiya Begam
2.Mohammed Feroz Khan

...Appellants

--Vs--

Raja Mohammed

...Respondent

PRAYER: Appeal Suit filed under Section 96 read with order XLI Rule 1 & 2 of Civil Procedure Code, 1908, against the Judgement and Decree, dated 13.08.2019, made in O.S.No.34 of 2009 on the file of the Learned Additional District and Sessions Judge, Theni at Periyakulam.

For Appellants : Mr.J.Lawrance
For Respondent : Mr.R.Suriyanarayanan

JUDGMENT

The present First Appeal is filed by defendants against the Judgment and Decree dated 13.08.2019 passed in O.S.No.34 of 2009 on the file of the Additional District and Sessions Court, Theni at Periyakulam.



A.S.(MD)No.112 of 2022

2. The plaintiff is the respondent herein and the defendants are the appellants herein. For the sake of convenience, the parties shall be referred as plaintiff and defendants as per the ranking in the suit.

3. The suit is filed for recovery of money in O.S.No.34 of 2009, and the suit was allowed as prayed for. Aggrieved over the same, the defendants/appellants herein have filed the present appeal suit.

4. The brief facts as stated by the plaintiff is that the defendants had borrowed a sum of Rs.2,00,000/- from the plaintiff for some family expenses on 13.09.2006 and executed registered mortgage deed, dated 13.09.2006, in respect of their land in Survey No.267/1 admeasuring 4 acres 22 cents, situated at Kuchanoor Village. On the same date i.e. 13.09.2006 again Rs.4,40,000/- was given as secured loan by executing promissory note. On the next date i.e. on 14.09.2006 again Rs.4,40,000/- was given as secured loan by executing promissory note. And the accepted rate of interest is Rs.1/- for Rs.100/- rupees per month. The above said amount covered under the promissory note was not repaid and the interest was also not paid. Hence, the suit for recovery of money to the



A.S.(MD)No.112 of 2022

tune of Rs.11,95,623.20/- for the two promissory notes with agreed rate of interest was filed by the plaintiff.

5. The 1st defendant represented by the Power Agent, Abdul Hameed, had filed written statement wherein it is stated that she is aged about 68 years and having health issues. The 2nd defendant is the 1st son of the 1st defendant. Apart from the admitted facts and the other contents stated in the plaint are vehemently denied as false. The plaintiff had filed as if the 1st defendant had obtained loan from the plaintiff and the same is false. The 1st defendant is married to one Abdul Rahman who are blessed with four daughters, namely Sakkeena Parveen, Fathima Parveen, Sagitha Jawahar and Mathina Munawar and two sons namely, Mohammed Feroze Khan Noon and Beer Mohammed Jeilani. After the demise of the 1st defendant's husband, the 1st defendant and their 6 children are the legal heirs to the deceased Abdul Rahman. All the legal heirs are entitled to share in the suit property as per Muslim Law. The 2nd defendant had transferred his share to his wife and two minor children. The plaintiff had filed a false case against the 1st defendant. The 1st defendant had not borrowed any money for interest as alleged by the plaintiff, the claim in the suit is false, hence, the 1st defendant is not liable to pay any money to the plaintiff. The property shown in the plaint is an



agricultural land which was purchased by the deceased husband from his own income, thereafter was in possession and enjoyment by paying kist etc. After his demise, the 1st defendant and the other legal heirs are depended on the income derived through the agriculture activities in the said land. The above property is valued as Rs.15,00,000/-. The 2nd defendant was doing some business, but had incurred loss and the same is known to the plaintiff. The plaintiff was also well aware that the property belongs to all legal heirs and also the plaintiff is aware that the 2nd defendant is not having right over the suit property. Hence, the plaintiff cannot attach the suit property. The plaintiff has concealed the true facts and filed the present suit and he is trying to take over the suit property illegally by stating false facts. The suit property is an agricultural land. The plaintiff in order to create loss and mental agony had filed the present suit by false averments. There is no cause of action. The defendant is not liable to pay any amount to the plaintiff as claimed in the suit. Hence, the defendants prayed to dismiss the suit.

6. The 2nd defendant had filed written statement wherein it is stated that the plaint is filed with false averments, the plaintiff had filed the suit to unjustly enrich himself and in order to give unnecessary trouble and expenses the suit is filed. All the averments and allegations contained in the plaint are denied, if not



expressly admitted. The 1st defendant is the mother of the 2nd defendant and the 1st defendant is having six children, all six children and the 1st defendant are having equal share. The 2nd defendant's share was already gifted (Hiba) in the year 2005 to the 2nd defendant's wife and two minor children as per Muslim Law, hence the 2nd plaintiff is not having any right over the suit property. The 2nd defendant had incurred huge loss in the business, in such circumstances the plaintiff is claiming that the 2nd defendant is liable to pay, for which the property is attached are all to give trouble to the 2nd defendant. The 2nd defendant is not liable to pay any amount as claimed by the plaintiff and the 2nd defendant never borrowed any amount for interest. The plaintiff had filed false case against the defendants and his family. In order to usurp the suit property, the present false case is filed. The claim of the plaintiff that the 2nd defendant ought to pay the amount for which the 2nd defendant had executed two promissory notes is false and the same is denied. The allegation the 2nd defendant given promissory note is denied by the 2nd defendant as false. The plaintiff and the 1st defendant had written a 'varthamana letter' on 14.09.2009 regarding the suit property and the 2nd defendant had not given any document for the same. The plaintiff had created the documents fraudulently in order to cheat the defendants to gain monetary benefit, thereby abuse the Court. The plaintiff had paid incorrect Court fees, suit is barred by limitation, based on the lies the present suit is filed in order to grab money from the defendants, the plaintiff had stated



false facts before the court and hence he is not entitled to any relief and hence prayed to dismiss the suit.

7. The plaintiff had marked the two promissory notes as Ex.A1 and A2 and two witness PW1 and PW2 had deposed for plaintiff. The defendants had not marked any document and 2nd defendant had appeared as witness. The Trial Court had formulated the following issues:

- (i) Whether the defendants borrowed a sum of Rs.4,40,000/- on 04.09.2006 based on the Ex.A1 Promissory Note?*
- (ii) Whether the defendants borrowed a sum of Rs.4,40,000/- on 04.09.2006, based on the Ex.A2 Promissory Note?*
- (iii) Whether the plaintiff is entitled to said amount with the future interest?*

8. After hearing the rival claims, the suit was allowed, directing the defendants to pay Rs.11,95,623.20 paise and 6% interest for the principal amount of Rs.8,80,000/- as future rate of interest. Aggrieved over the same, the present Appeal Suit is filed by the defendants before this Court. The defendants / appellants herein had raised various grounds challenging the impugned judgement.



WEB COPY

9. The points for consideration in the present Appeal Suit are as follows:

- i. Whether plaintiff had proved the execution of the said promissory notes for the alleged transaction?
- ii. Whether the contract between the parties was modified subsequently? In such circumstances whether the plaintiff is entitled to the relief of recovery of money based on the said promissory note
- iii. To what other reliefs the parties are entitled to?

10. The plaintiff had filed C.M.P.(MD)No.9825 of 2024 with the prayer to accept the additional documents consisting of sale agreement dated 20.10.2008, affidavit filed by the defendant in the suit in I.A.No.44 of 2013 in O.S.No.34 of 2009 and encumbrance certificate. The defendants had filed C.M.P.(MD)No.1666 of 2024 with the prayer to accept the additional documents consisting of certified copy of plaint filed in O.S.No.33 of 2013 on the file of Additional District Court, Periyakulam (this suit is filed by the plaintiff herein for specific performance), certified copy of written statement filed in O.S.No.33 of 2013, certified copy of plaint filed in O.S.No.40 of 2015 (this suit is filed by the defendants herein for bare injunction) and certified copy of written statement filed in O.S.No.40 of



2015. The aforesaid documents throw light on the entire transaction between the parties and the same is necessary and hence, both C.M.P.(MD)No.9825 of 2024 and C.M.P.(MD)No.1666 of 2024 are allowed and the documents are marked as follows:

Plaintiff's side additional documents:

- i. Sale agreement dated 20.10.2008 as Ex.A3,
- ii. Affidavit filed by the defendant in I.A.No.44 of 2013 in O.S.No.34 of 2009 as Ex.A4
- iii. Encumbrance certificate as Ex.A5

Defendant's side documents:

- i. Certified copy of plaint filed in O.S.No.33 of 2013 on the file of Additional District Court, Periyakulam (this suit is filed by the plaintiff herein for specific performance) as Ex.B1
- ii. Certified copy of written statement filed in O.S.No.33 of 2013 as Ex.B2
- iii. Certified copy of plaint filed in O.S.No.40 of 2015 (this suit is filed by the defendants herein for bare injunction) as Ex.B3
- iv. Certified copy of written statement filed in O.S.No.40 of 2015 as Ex.B4

11. The plaintiff submitted that he had given loan for Rs.2,00,000/- on



13.09.2006 and had executed registered mortgage deed dated 13.09.2006 for the same and this fact is admitted by the defendants also. Therefore, the same is not in dispute between the parties.

12. However, the contention of the plaintiff is that on the same date i.e. on 13.09.2006 he had paid Rs.4,40,000/- for which 1st promissory note was executed. On the next date i.e. on 14.09.2006 another payment of Rs.4,40,000/- was paid for which 2nd promissory note was executed. However, initially the defendants deny the very execution of the alleged promissory note, but had stated in the I.A.No.44 of 2013 that they deny the alleged execution of the promissory note as a simple money transaction and also denied the same was executed for the alleged rate of interest. The contention of the defendant is that the said amount of Rs.8,80,000/- was paid based on the “varthamana letter” for the “othi” transaction. In the said varthamana letter it was agreed that for the interest to the total amount of 10,80,000/-, the plaintiff was permitted to pluck the coconuts from the suit property for the period of three years. Further it was agreed that the possession of the suit property shall be handed over to the plaintiff for the said period of three years and the plaintiff shall protect and maintain the property, also carry on the repair works of the irrigation pipelines etc. After the period of three years i.e. on 13.09.2009, the defendants are liable to pay Rs.10,80,000/- and on receipt of the



A.S.(MD)No.112 of 2022

same the plaintiff shall hand over the possession of the land along with the original mortgage deed, promissory notes and the varthamana letter to the defendants. From the date of varthamana letter dated 13.09.2006 neither the defendant is not liable to pay any interest for the mortgage loan and promissory note amount nor the plaintiff is not liable to pay any lease amount, since the plaintiff is entitled to the produce of coconuts in lieu of interest to the said amount. And both the parties are having a copy of the 'othi varthanama letter'. The contents stated in the said othi varthanam letter was extracted in I.A.No.44 of 2013 in O.S.No.34 of 2009 marked herein as Ex.A4. and the said contents are extracted hereunder:

“இந்த வர்த்தமான ஒப்பந்தத்தில் பாரா 2-ல்

“நம்மில் 2-வது பார்ட்டி நம்மில் 1-வது பார்ட்டிக்கு 13.9.2006 சின்னமனூர் எஸ்.ஆர்.ஓ.3102/2006 நம்பராக ரூபாய் 2,00,000/- லட்சத்திற்கு ஈடு கடன் தொகைக்கும் நாளது தேதி ரூபாய் 8,80,000/- (எட்டு லட்சத்தி என்பதாயிரத்திற்)-க்கு எழுதி கொடுத்திருக்கிற பிராம்சோரி நோட்டுத் தொகைக்கும், ஆக 2-வது பார்ட்டியால், 1-வது பார்ட்டிக்கு செல்ல வேண்டிய தொகை மொத்தக் கடன் தொகை ரூபாய் 10,80,000-00 (பத்துலட்சத்தி என்பதாயிரம்)-க்கு ஏற்ப்பட்ட வட்டி தொகைக்காக நம்மில் 2-வது பார்ட்டிக்கு பாத்தியமான அடியில் கண்ட தென்னந் தோப்பு வகையறாக்களை நம்மில் 1-வது பார்ட்டி சுவாதீனத்திற்கு இன்று முதல் வருஷம் 3 மூன்றுக்கு விட்டிருப்பதால், இன்று முதல் நம்மில் 1-வது பார்ட்டி ஷை 3 மூன்று வருட வாய்தாகாலம் வரை, ஷை தென்னமரங்களிலிருந்து



WEB COPY

வரக்கூடிய மேல் மகசூல்களை அனுபவித்துக் கொண்டு வர வேண்டியது, மேற்படி தென்னந்தோப்பு வகையறாக்களுக்குண்டான காவல் பொறுப்பு, தண்ணீர் பாய்ச்சுதல், போன்ற அனைத்து மராமத்துக்களையும், நம்மில் 1-வது பார்ட்டியே செய்து கொள்ள வேண்டியது. வாய்தா முடிவு தேதியான 2009-ம் வருசம் செப்டம்பர் மாதம் 13-ம் தேதி நம்மில் 1-வது பார்ட்டி தென்னந்தோப்பில் உள்ள குலுங்கும் காய்களை மட்டும் வெட்டிக் கொண்டும் ஷை 2-வது பார்ட்டியால் 1-வது பார்ட்டிக்கு செலுத்தப்படும் அசல் தொகை ரூபாய் 10,80,000-00 (பத்து லட்சத்தி என்பதாயிரத்தை மட்டும்) பெற்றுக் கொண்டு 1-வது பார்ட்டி 2-வது பார்ட்டிக்கு ஷை அசல் ஈடு தஸ்தாவேஜையும் புரோநோட்டையும் பிராம்சேரி நோட்டுக்களையும் இந்த ஒத்திவர்த்தமான லெட்டரையும் வாபஸ் செய்து கொடுத்து விடுவதுடன் அடியில் கண்ட தென்னந்தோப்பு வகையறாக்களை 2-வது பார்ட்டியிடம் ஒப்படைத்து விட வேண்டியதென்றும், இன்று முதல் மேற்படி அசல் ஈடு மற்றும் பிராம்சேரி நோட்டுத் தொகைக்கு வட்டியில்லை என்றும் அடியில் கண்ட தென்னந்தோப்பு வகையறாக்களுக்கு குத்தகை இல்லையென்றும், நாம் இரு பார்ட்டிகளும் சம்மதித்து இந்த ஒத்தி வர்த்தமான லெட்டர் எழுதி ஆளுக்கு ஒரு பிரதி வைத்துக் கொண்டோம் என்று ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டார்கள்.”

13. The defendants further stated that the said othi contract was in existence until 13.09.2009, but in the meantime the plaintiff had falsely created the alleged sale agreement dated 20.10.2008 as if the same was entered between the parties, which is marked herein as Ex.A3. As per the contents in the sale agreement, it is



A.S.(MD)No.112 of 2022

stated that the defendants had agreed to sell the property and the sale consideration was fixed as Rs.25,20,000/- and an advance amount of Rs. 2,00,000/- was paid to the defendants. Further the earlier loan amount of Rs. 11,31,000/- (Rs.2,00,000/- + Rs.9,31,000/-) paid on 13.09.2006 based on the said varthamana letter was also considered as advance amount paid to the defendants. Hence totally Rs.13,31,000/- was paid to the defendants and the balance amount of Rs.11,80,000/- was payable to the defendants as per the sale agreement. The contents of the said sale agreement marked herein as Ex.A3 are extracted hereunder:

“கிரைய அக்ரிமெண்ட் ரூபாய் 25,20,000/-

2008-ஆம் வருடம் அக்டோபர் மாதம் 20-ம் தேதிக்கு சரியான தமிழ் ஸர்வதாரி ஆண்டு ஐப்பசி மாதம் 4-ம் தேதி தேனி மாவட்டம், உத்தமபாளையம் தாலுகா, கம்பம் நகர், வார்டு 15, நாட்டாண்மை நாராயணசாமி ஆசாரி தெருவில் டோர் நம்பர் 36/4-ல் நம்பர் உள்ள மனையில் வசிக்கும் S.அகமது அவர்கள் குமாரர்கள் 1) A.ராஜா முகமது 2) A.அன்சாரி ஆகியவர்கள் 1-வது நபராகவும்,

மேற்படி மாவட்டம், உத்தமபாளையம் தாலுகா, கம்பம் டவுன் வாவேர் பள்ளி வாசல் 1-வது தெருவில் கதவு எண்:3/15 உள்ள மனையில் வசிக்கும் லேட் டாக்டர் எஸ்.அப்துல் ரஹ்மான் அவர்கள் மனைவி சுகவாசம் 1) சம்சியா பேகம் 2) A.முகமது புரோஸ்கான் ஆகியவர்கள் 2-வது நபராகவும் இருந்து எழுதிக் கொண்ட சொத்து கிரைய அக்ரிமெண்ட்.



A.S.(MD)No.112 of 2022

WEB COPY

எங்களின் கணவரும், 2-வது நபரில் கண்ட A. சம்சியா பேகம் கணவரும், A.முகமது புரோஸ்கான் அவரின் தந்தையுமாகிய லேட் ஹாஜி டாக்டர் S.அப்துல் ரஹ்மான் சுயரீஜிதமாய் சி.ராணி அவர்களிடம் 03.09.1980 தேதி சின்னமனூர் S.R.O. நம்பர் 1.750.1 முதல் 5 வரை 2037/1980 நம்பராக கிரையம் பெற்று மேற்படியார் காலம் சென்றபின் வாரிசுப்படி எங்களுக்குப் பாத்தியப்பட்டு எங்களின் சொந்த சுவாதீனத்தில் அனுபவித்து வருகிற அடியில் கண்ட தென்னந்தோப்பு வகையறாக்களை 2-வது நபராகிய நாங்கள், 1-வது நபராகிய தாங்களுக்கு ரூபாய் 25,20,000/- ரூபாய் இருபத்தைந்து லட்சத்தி இருபதாயிரத்திற்கு) சுத்தக்கிரையம் செய்து கொடுப்பதாக பேசி என் குடும்ப அபிவிருத்தி செலவுக்காகவும், என் சில்லரை கடன்களை தீர்ப்பதற்காகவும், இன்று அட்வான்ஸாக ரூபாய் 2,00,000/- (ரூபாய் இரண்டு லட்சம்) பெற்றுக் கொண்டும், ஏற்கனவே 1-வது நபரிடம் 13.09.2006 -ம் தேதியில் ஈடுகடன் பத்திரம் வகையில் உள்ள ரூபாய் 11,31,000/- (பதினோரு லட்சத்தி முப்பத்தி ஓராயிரம்) ஆக மொத்தம் ரூபாய் 13,31,000/- (பதிமூன்று லட்சத்தி முப்பத்தி ஓராயிரம்) போக பாக்கி 11,89,000/- -த்தை (ரூபாய் பத்து லட்சத்தி எழுபத்தொன்பதாயிரம்) இன்று முதல் வருட வாய்தாக்குள் கொடுத்து 1-வது நபர்கள் தன் சொந்த செலவில் கிரைய பத்திரம் வாங்கி எழுதி பதிந்து வாங்கி கொள்ளவேண்டியது என்றும், 2-வது நபர்களும் கிரைய பாக்கி தொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரைய பத்திரம் பதிந்து கொடுத்துவிட வேண்டியது என்றும், மேலே குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் 1-வது நபர்கள் பாக்கி 11,89,000/- -த்தை (பதினோர் லட்சத்தி எண்பத்தி ஒன்பதாயிரம்) கொடுத்து தன் செலவில் பத்திரம் எழுதிவாங்க தவறினால் இந்த அட்வான்ஸ் தொகை ரூபாய் 2,00,000/- (ரூபாய் இரண்டு லட்சம்) -த்தை இழந்துவிடவேண்டியது



A.S.(MD)No.112 of 2022

என்றும், இதில் 2-வது நபர்கள் பத்திரம் பதிவு செய்ய மறுக்கும் பட்சத்தில் சட்டப்படி நீதிமன்றம் மூலம் பதிவு செய்து கொள்ளவேண்டியது என்றும், சொத்தில் வில்லங்கம் ஏதும் இருந்தால் 2-வது நபர் தன் சொந்த செலவில் தீர்த்துக் கொடுக்க வேண்டியது என்றும் இருதரப்பினரும் முழுமனதுடன் சம்மதித்து இந்த கிரைய ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டு ஆளுக்கொரு பிரதி எழுதி வைத்துக்கொண்டோம்.

சொத்து விபரம்

பெரியகுளம் டி, சின்னமனூர் சட்டி. குச்சனூர் கிராமபுலத்தில் கட்டுப்பட்ட தென்னந்தோப்பு வகையறாக்களுக்கு நான்கு மால் (கிழக்கு) உலகநாதன் பிள்ளை வகையறா நிலம்: (தெற்கு) ஓடை: (மேற்கு) சி.முத்துச்சாமிபிள்ளை தோட்டமும் வண்டிப்பாதையும்: (வடக்கு) முத்துச்சாமிபிள்ளை செல்லையாபிள்ளை இவர்கள் புன்செய்: இம்மாலில் 201 நம்பர் பட்டா, சர்வே 267/1 நம்பரில் 4 ஏக்கர், 22 செண்டு (நான்கு ஏக்கர், 22 செண்டு) அளவுள்ள நிலமும், மேற்படி நிலத்தில் கட்டுப்பட்ட அனைத்து தென்னை மரங்களும், அதன் மகசூல், நிலத்தின் கிணறு, எஸ்.சி.-99 நம்பர் மின் இணைப்பும் 5.H.P மோட்டார் பம்புசெட் வகையறாவும் மற்றும் மேற்படி நிலத்திற்குரிய மாமூல் நடைபாதை பாத்தியமும் சேர்த்து சர்வமும் கிரைய அக்ரிமெண்ட்.”

14. The defendants had relied on the contents of the plaint filed by the plaintiff herein in another suit in O.S.No.33 of 2013 marked herein as Ex.B1, wherein the plaintiff herein had categorically admitted that the unregistered mortgage document was executed for Rs.9,31,000/- and also stated that in lieu of



A.S.(MD)No.112 of 2022

interest the plaintiff was permitted to pluck the coconuts and the relevant

paragraphs are extracted hereunder:

“வழக்குரைச் சொத்து 1,2 எதிர்வாதிகளுக்கு மட்டும் பாத்தியப்பட்டதாகவும், 3 முதல் 7 எதிர்வாதிகள் சொத்து உரிமையை வாய்கறாலாக 1, 2 எதிர்வாதிகளுக்கு வாய்கறால் பாகமாக கொடுத்து விட்டதாகவும் சொல்லி வாதிகளை நம்ப வைத்து 13.09.2006 தேதியில் பதிவு ஈடு கடன் பத்திரப்படி ரூ.2,00,000/-ஐ 1-ம் வாதியிடம் பெற்றுக் கொண்டும், வாதிகளிடம் வெண்ணிலை ஈடு கடன் பத்திரம் (பதிவில்லாதது) எழுதி கொடுத்து ரூ.9,31,000/- -மும் பெற்றுக் கொண்டு 1, 2 எதிர்வாதிகள் பெற்றுக் கொண்ட மேற்படி கடன்களுக்கு செலுத்த வேண்டிய வட்டிக்கு நிகராக வழக்குரை சொத்தில் வரும் தென்னை மகசூலை மட்டும் வாதிகள் அடைந்து கொள்ள வாய்கறாலாக பேசி அதன்படி தொடர்ந்து வழக்குரைச் சொத்தில் வரும் தென்னை மகசூலை வாதிகள் இருவரும் தொடர்ந்து அனுபவித்து வருகிறார்கள்.

1, 2 எதிர்வாதிகள் வழக்குரை சொத்தை விற்பனை செய்துவிட விரும்பினார்கள். அதற்கு வாதிகள் இருவரும் வழக்குரைச் சொத்தை கிரையம் பெற்றுக் கொள்ள சம்மதம் தெரிவித்தார்கள். அதன்படி வாதிகள் 1-வது பார்ட்டியாக இருந்தும், 1, 2 எதிர்வாதிகள் 2-வது பார்ட்டியாக இருந்தும் வழக்குரைச் சொத்தைப் பொறுத்து 20.10.2008 தேதி ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தி கொண்டார்கள். கிரைய ஒப்பந்தப்படி வழக்குரை சொத்தை ரூ.25,20,000/-க்கு (இருபத்தைந்து லட்சத்து இருபதாயிரம்) 1, 2 எதிர்வாதிகளிடமிருந்து கிரையம் பெற்று கொள்ள வாதிகள் ஒப்புக் கொண்டார்கள். அதன்படி ஏற்கனவே 13.09.2006 தேதியில் 1,2 எதிர்வாதிகள், வாதிகளிடம் பெற்றுக்



A.S.(MD)No.112 of 2022

கொண்ட பதிவு ஈடு கடன் ரூ.2,00,000/-ம் மற்றும் பதிவில்லாத வெண்ணிலை பதிவு ஈடு கடன் ரூ.9,31,000/- ஆக மொத்தம் ரூ. 11,31,000/- மட்டும் மொத்த கிரையத் தொகையில் வரவு வைத்து கொள்ள வாதிகளும், 1, 2 எதிர்வாதிகளும் சம்மதித்துக் கொண்டு அதன்படி கிரைய துகைக்காக ஒப்பந்தத்தில் வரவு வைத்துக் கொள்ள சம்மதிக்கப்பட்டு வரவு வைக்கப்பட்டது. வெண்ணிலை ஈடு கடன் பத்திரம் மட்டும் கிரைய ஒப்பந்தத்தில் வரவு வைத்ததும் அதனை 1, 2 எதிர்வாதிகள் வசம் திரும்ப ஒப்படைக்கப்பட்டு விட்டது. கிரைய ஒப்பந்தத்தை ஊர்ஜிதம் செய்வதற்கு 20.10.2008 தேதியில் அட்வான்சாக வாதிகள் செலுத்திய ரூ.2,00,000/-யும் (இரண்டு லட்சம்) 1, 2 எதிர்வாதிகள் பெற்று கொண்டார்கள். கிரைய ஒப்பந்தப்படி பாக்கி ரூ.11,89,000/- மட்டும் 1, 2 எதிர்வாதிகளிடம் வாதிகள் 1 வருட காலத்துக்குள் செலுத்தி கிரையப் பத்திரம் எழுதி வாங்கி கொள்ள வேண்டும் எனவும் கிரைய ஒப்பந்தத்தில் ஒப்புக் கொண்டுள்ளார்கள். தொடர்ந்து வழக்குரை சொத்து 13.09.2006 தேதி முதல் வாதிகள் வசம் இருந்து வருவதை தொடர்ந்து கிரைய ஒப்பந்தம் முடியும் வரை வாதிகளே தொடர்ந்து சுவாதீனத்தில் வைத்து கொள்ள வாய்மொழியாக 1, 2 எதிர்வாதிகள் ஒப்பு கொண்டார்கள். அதன்படி இதுவரை வழக்குரைச் சொத்தில் வாதிகளின் அனுபவத்துக்கு 1, 2 எதிர்வாதிகள் யாதொரு இடைஞ்சல்களும் செய்தது கிடையாது. வாதிகளும் வழக்குரைச் சொத்தை தொடர்ந்து எவ்வித ஆட்சேபனையும் இன்றி சுவாதீனத்தில் வைத்து தென்னை மகசூலை அனுபவித்து வருகிறார்கள்.

1-ம் எதிர்வாதி உடல்நிலை சவுகரியம் இல்லாமல் மருத்துவமனையில் சிகிச்சையில் இருந்து வந்தார். அதனால் அவருடைய மருத்துவ செலவுக்கு பணம் தேவைப்பட்டது. 1-ம் எதிர்வாதிக்கு பவர்



A.S.(MD)No.112 of 2022

ஏஜெண்டாக செயல்பட்டு வரும் கே.அப்துல் ஹமீது அவர்களும், 2-ம் எதிர்வாதியும் வாதிகளை சந்தித்து கிரைய ஒப்பந்தத்தில் செலுத்த வேண்டிய பாக்கி கிரைய துகையில் ரூ.1,00,000/- மட்டும் செலுத்துமாறு கேட்டார்கள். அதன்படி 30.03.2009-ம் தேதியில் கம்பம் உத்தமபுரம் யூனியன் பேங்க் ஆப் இந்தியா கிளை காசோலை எண்: 090333-ன்படி ரூ.50,000/-மும், ரொக்கமாக ரூ.50,000/-மும் ஆக மொத்தம் ரூ.1,00,000/-ம் செலுத்தியதை பெற்றுக் கொண்டு 2-ம் எதிர்வாதி 30.03.2009 தேதி ஒரு ரசீது எழுதி கொடுத்துள்ளார்.

வாதிகள் பாக்கி கிரைய தொகையை தயாராக வைத்துக் கொண்டு 1, 2 எதிர்வாதிகளிடம் செலுத்திய கிரைய பத்திரம் எழுதி வாங்கி கொள்ள தயாராக இருப்பதை 1, 2 எதிர்வாதிகளிடம் தெரிவித்தனர். 1-ம் எதிர்வாதியின் மூன்று மக்கள் வெளிநாட்டில் இருப்பதால் அவர்கள் வந்ததும் வாதிகள் கோரும் நாளில் கிரைய பாக்கி தொகையை பெற்றுக் கொண்டு கிரையப் பத்திரம் முடித்து கொடுக்க தயாராக உள்ளதாக கூறி அதனை உறுதிப் படுத்துவதற்கு 20.07.2009 தேதி 1-ம் எதிர்வாதியின் பவர் ஏஜெண்ட்டும், 2-ம் எதிர்வாதியும், ஒரு கால நீட்டிப்பு உடன்படிக்கை எழுதி கொடுத்துள்ளார்கள். அதனால் வாதிகளும் பொறுமையுடன் பாக்கி கிரையத் தொகையுடன் தயாராக வைத்துக் கொண்டு கிரையம் பெற்றுக் கொள்ள தொடர்ந்து தயார் நிலையில் இருந்து வந்தார்கள். இதற்கிடையில் 1-ம் வாதிக்கு 1, 2 எதிர்வாதிக்கு தர வேண்டிய தனிப்பட்ட புரொநோட்டு கடன்களுக்குண்டான காலவரையறை முடியும் தருவாயில் 1, 2 எதிர்வாதிகள் புதப்பித்துக் கொடுக்க காலதாமதம் செய்து வந்த காரணத்தால் வேறு வழியின்றி 1-ம் வாதி சமூகம் நீதிமன்றத்தில் ஒ.எஸ்.எண்:34/2009 வழக்கை தாக்கல் செய்தார். அதுவும் நிலுவையில் இருந்து வருகிறது. 1-ம்



A.S.(MD)No.112 of 2022

வாதிக்கு 1, 2 எதிர்வாதிகள் தர வேண்டிய தனிப்பட்ட புரோநோட்டு கடன்களை வசூலிக்க வழக்கு தாக்கல் செய்ததை விரோதம் கொண்ட 1,2 எதிர்வாதிகள் தற்போது கிரைய ஒப்பந்தப்படி நடக்க முன்வர மறுக்கிறார்கள். அதனால் வாதிகள் கிரையப் பத்திரம் எழுதி பெறுவதற்கு 1, 2 எதிர்வாதிகளுக்கு 06.07.2013-ம் தேதி ஒரு அறிவிப்பு அனுப்பினார்கள்.”

15. From the othi varthamana letter extracted in Ex.A4 affidavit, it is evident that the said promissory note was executed for the security purpose alone and there is no separate money transaction as alleged by the plaintiff. The contract and the transaction between that the parties are othi only, wherein the plaintiff had paid Rs.2,00,000/- and Rs.8,80,000/- on 13.09.2006 and 14.09.2006 for which the possession of suit land was handed over to the plaintiff and the plaintiff was permitted to pluck the coconuts for three years in lieu of the interest. Hence, this Court is of the considered opinion that the plaintiff had not come out with clean hands and had not stated the entire transaction between the parties in the plaint.

16. A feeble attempt was made by the Learned Counsel appearing for the plaintiff to drive a point that the promissory note was executed entirely on different transaction. The same cannot be true, since even as per the plaintiff the plaintiff had paid Rs.2,00,000/- on 13.09.2006 and mortgage was executed. Then



A.S.(MD)No.112 of 2022

Rs.8,80,000/- (Rs.4,40,000/- + Rs.4,40,000/-) was paid on 13.09.2006 and on 14.09.2005 based on Othi Varthamana Letter (however the plaintiff is claiming Rs.9,31,000/- by adding interest to the aforesaid two amounts), then Rs.2,00,000/- was paid on the date of sale agreement i.e. on 20.10.2008, then Rs.1,00,000/- was paid on 30.03.2009 (Rs.50,000/- cheque and Rs.50,000/- cash) for medical expenses of the 1st defendant totally 13,80,000/- paid. Even according to the plaintiff as per the plaint filed in O.S.No.33 of 2014 (this is another suit filed by plaintiff for specific performance), based on the aforesaid payments the balance Rs.10,89,000/- is payable by the plaintiff to conclude the sale. If the plaintiff's claim that the promissory note transaction is separate and different transaction is accepted, then the plaintiff would have claimed and stated that he had paid almost the entire amount as per the sale agreement if the promissory note amount is taken for the balance sale consideration. And only meager amount of Rs.2,09,000/- is payable. But the plaintiff had claimed in O.S.No.33 of 2014 that the balance of Rs.10,89,000/- is payable by the plaintiff to complete the sale. From this it is evident that the promissory note amount is not a separate transaction. The point can be analyzed in another angle. If the plaintiff's claim is allowed based on the promissory note along with interest, then permission to take the coconut produce from the land in lieu of the interest would become unjust enrichment by the plaintiff. Infact the plaintiff had admitted in the O.S.No.33 of 2014 that the suit



property is still in the possession of the plaintiff and in such case the plaintiff is still taking the coconut produce from the land (but on a later date the defendant through an injunction order had taken possession of the land). Therefore, this Court is of the considered opinion that the transaction between the parties is Othi and the claim of the plaintiff that the promissory note is separate and independent transaction is false.

17. In the affidavit filed in I.A.No.44 of 2013, the defendant had narrated the sequences of events and the change in the terms of contract between the parties. And had stated that the promissory note was executed by the defendants only for the purpose of security. The Trial Court had taken the part of the affidavit and had held since the defendants had admitted the execution of the promissory note, hence suit promissory note is true and the defendants are liable to pay the amount. But the Trial Court failed to consider the complex contract and the complexity of the terms of the contract between the parties. If the complexity of terms of contract is taken into account, then it would be evident that the suit promissory note was executed for security purpose only and the true transaction is Othi.

18. Further when the promissory note was dealt in the “othi varthamana



A.S.(MD)No.112 of 2022

letter' and the parties have agreed that the said amount of Rs.8,80,000/- along with Rs.2,00,000/- shall be loan amount, for which interest is not payable by the defendant and lease amount is not payable by the plaintiff and in lieu of interest the plaintiff is granted possession and to take the coconut produce. From the above terms of contract, it is evident that the promissory note has merged with the contract in "Othi Varthamana Letter". In other words, the promissory note cannot stand independently, when the terms of contract in "Othi Varthaman Letter" states that "after repayment of the loan of Rs.10,80,000/- the plaintiff should hand over the loan documents, promissory notes and othi varathamana letter". Infact the promissory note had merged with the othi varathamana letter and new terms of contract is in othi varathamana letter, hence the othi varathamana letter alone will prevail. The above proposition is supported under Section 62 of Indian Contract Act,1872 wherein the provision states the contract between the parties is substituted by new terms of contract, then the old contract becomes inexecutable. The said provision is culled out hereunder:

"S. 62. Effect of novation, rescission and alteration of contract.—If the parties to a contract agree to substitute a new contract for it, or to rescind or alter it, the original contract need not be performed."

Hence, the promissory note was old contract, which is substituted by new contract



under “Othi Varthamana Letter” and the old contract under promissory note need not be performed and it becomes inexecutable.

19. Further, the said “Othi Varthamana Letter” was substituted by sale agreement, hence the old “Othi Varthamana Letter” becomes inexecutable. If that is so under section 62 the plaintiff cannot rely on the old contract under promissory note and / or the ‘Othi Varthanmana Letter” and seek any relief, since the contract between parties had changed from promissory note to “Othi Varthamana Letter”, then again it is changed to Sale Agreement. Now only the Sale Agreement alone would prevail.

20. Based on the discussions the first point of consideration whether plaintiff had proved the execution of the said promissory notes for the alleged transaction, is answered that the promissory note was executed for security purpose alone and the real transaction between the parties is Othi transaction. Also, the suit promissory notes are not executed as independent money transaction and hence the suit filed as such cannot be entertained since the same is hit under section 62 of Indian Contract Act. As far as the second point for consideration that whether the contract between the parties was modified subsequently, in such circumstances, whether the plaintiff is entitled to the relief of recovery of money



based on the said promissory note is concerned this Court is of the considered opinion that the suit promissory note was old contract, which is substituted by new contract under “Othi Varthamana Letter” and the old contract under promissory note becomes inexecutable. Further the said “Othi Varthamana Letter” was substituted by sale agreement, hence the old “Othi Varthamana Letter” becomes inexecutable. Hence under section 62 the plaintiff cannot rely on the old contract under promissory note and / or the ‘Othi Varthanmana Letter” and seek any relief, since the contract between parties had changed from promissory note to “Othi Varthamana Letter”, then again it is changed to Sale Agreement and now only the Sale Agreement alone would prevail. Already the plaintiff had filed suit in O.S.No.33 of 2013 for specific performance and the suit ought to be contested as per law.

21. However it is stated that the said suit was left for dismiss for default and now petition had been filed to restore the same. But it was brought to the notice of this Court that the said suit is filed on 17.07.2013 and the sale agreement is on 20.10.2008, then the suit ought to have been filed on or before 19.10.2011, then the suit which is filed on 17.07.2013 is barred by limitation. Even it is agreed that the parties had entered into extension of sale agreement dated 20.07.2009, which the defendants deny, then also the suit is barred by limitation since the suit ought



A.S.(MD)No.112 of 2022

to have been filed on or before 19.07.2012, but the suit was filed on 17.07.2013, hence the suit is barred by limitation.

22. Infact the plaintiff is aware of the limitation period for both the promissory note and sale agreement, which is evident from the averments stated in suit filed for specific performance. And the relevant paragraph is culled out hereunder:

“வாதிகள் பாக்கி கிரைய தொகையை தயாராக வைத்துக் கொண்டு 1, 2 எதிர்வாதிகளிடம் செலுத்திய கிரைய பத்திரம் எழுதி வாங்கி கொள்ள தயாராக இருப்பதை 1, 2 எதிர்வாதிகளிடம் தெரிவித்தனர். 1-ம் எதிர்வாதியின் மூன்று மக்கள் வெளிநாட்டில் இருப்பதால் அவர்கள் வந்ததும் வாதிகள் கோரும் நாளில் கிரைய பாக்கி தொகையை பெற்றுக் கொண்டு கிரையப் பத்திரம் முடித்து கொடுக்க தயாராக உள்ளதாக கூறி அதனை உறுதிப் படுத்துவதற்கு 20.07.2009 தேதி 1-ம் எதிர்வாதியின் பவர் ஏஜெண்ட்டும், 2-ம் எதிர்வாதியும், ஒரு கால நீட்டிப்பு உடன்படிக்கை எழுதி கொடுத்துள்ளார்கள். அதனால் வாதிகளும் பொறுமையுடன் பாக்கி கிரையத் தொகையுடன் தயாராக வைத்துக் கொண்டு கிரையம் பெற்றுக் கொள்ள தொடர்ந்து தயார் நிலையில் இருந்து வந்தார்கள். இதற்கிடையில் 1-ம் வாதிக்கு 1, 2 எதிர்வாதிக்கு தர வேண்டிய தனிப்பட்ட புரொநோட்டு கடன்களுக்குண்டான காலவரையறை முடியும் தருவாயில் 1, 2 எதிர்வாதிகள் புதப்பித்துக் கொடுக்க காலதாமதம் செய்து வந்த காரணத்தால் வேறு வழியின்றி 1-ம் வாதி சமூகம் நீதிமன்றத்தில் ஓ.எஸ்.எண்:34/2009 வழக்கை தாக்கல் செய்தார். அதுவும் நிலுவையில் இருந்து வருகிறது. 1-ம்



A.S.(MD)No.112 of 2022

வாதிக்கு 1, 2 எதிர்வாதிகள் தர வேண்டிய தனிப்பட்ட புரோநோட்டு கடன்களை வசூலிக்க வழக்கு தாக்கல் செய்ததை விரோதம் கொண்ட 1,2 எதிர்வாதிகள் தற்போது கிரைய ஒப்பந்தப்படி நடக்க முன்வர மறுக்கிறார்கள். அதனால் வாதிகள் கிரையப் பத்திரம் எழுதி பெறுவதற்கு 1, 2 எதிர்வாதிகளுக்கு 06.07.2013-ம் தேதி ஒரு அறிவிப்பு அனுப்பினார்கள்.”

From the above it is evident that the defendants were forced to execute sale agreement, hence when the time had come for extension of period, the defendants had had refused to execute any extension agreement. According to defendants the alleged extension agreement dated 20.07.2009 itself is false and created. When the defendants failed to execute extension of time of sale agreement, left with no option the plaintiff had filed the suit to recover money under promissory note. Hence the aforesaid facts would indicate either the plaintiff is entitled to the loan amount or to the relief of specific performance. Since the limitation period is over as stated supra, then the plaintiff is entitled to only return of loan amount.

23. Now comes the interest portion for the said loan transaction. In the written statement filed by the defendant in O.S.No.40 of 2015 (in this suit the plaintiff herein is the defendant in the said suit) had specifically pleaded that the for the said loan transaction plaintiff is not liable to pay any lease amount and the



defendant is not liable to pay any interest for the said loan transaction, in lieu of the same the plaintiffs are entitled to pluck the cultivated coconuts in the suit property. Further, the plaintiff had also stated that he and his brother Ansari are in possession of the suit land for the loan, the possession was handed over from 13.09.2006 and in lieu of the interest, the plaintiff was permitted to take the agricultural produce. (However, subsequently the possession is with the defendants based on an injunction order). But the Learned Counsel for the plaintiff submitted that the agricultural produce yielding was not profitable. Further the defendants had agreed to sell the property, hence the plaintiff was under the impression that the land would balance the profits. After hearing the arguments regarding interest, this Court is of the considered opinion that the plaintiff is entitled to interest for the said loan amount since in cultivation of agricultural produce always ups and downs happens. Instead of calculating whether the profits could balance the interest portion, this Court fixes the rate of interest as 7.5% per annum. Therefore, the plaintiff is entitled to 7.5% interest for the period from 13.09.2006 the date of loan till the date of this judgment i.e. 13.11.2024. Thereafter, the plaintiff is entitled to 6 % interest from 14.11.2024 until the date of payment.

24. In the result, the appeal is disposed of with a direction to the



A.S.(MD)No.112 of 2022

defendants / appellants to pay the loan amount of Rs.10,80,000/- with 7.5% per interest per annum for the period from 13.09.2006 the date of loan till the date of this judgment 13.11.2024, thereafter 6% interest from 14.11.2024 till date of actual payment. The said amount shall be paid within a period of three months from the date of receipt of the copy of this judgment. On receipt of such payment the plaintiff is directed to hand over the suit promissory notes to the defendants, cancel the mortgage deed, cancel the varthamana letter and cancel the sale agreement. The judgment and decree passed in the Judgement and Decree, dated 13.08.2019, passed in O.S.No.34 of 2009 on the file of the Learned Additional District and Sessions Judge, Theni at Periyakulam is modified as stated supra. No costs. The C.M.P.(MD)No.9825 of 2024 and C.M.P.(MD)No.1666 of 2024 are allowed and C.M.P.(MD)No.3873 of 2022 is closed.

13.11.2024

NCC : Yes / No

Index : Yes / No

Internet : Yes

Tmg



A.S.(MD)No.112 of 2022

WEB COPY

To

- 1.The Additional District and Sessions Judge,
Theni at Periyakulam.

2. The Section Officer,
Vernacular Records,
Madurai Bench of Madras High Court,
Madurai.



WEB COPY



A.S.(MD)No.112 of 2022

S.SRIMATHY, J.,

Tmg

Judgment made in

A.S.(MD)No.112 of 2022

13.11.2024