



A.S.(MD)No.66 of 2023

BEFORE THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

DATED : 29.07.2024

CORAM:

THE HONOURABLE MRS.JUSTICE S.SRIMATHY

A.S.(MD)No.66 of 2023 and
C.M.P.(MD).Nos.4033 and 4096 of 2023

Malikkunnikar Begum

...Appellant

Vs.

1.Sameemmunudeen

2.The Sub Registrar,
Joint Sub Registrar No.2,
Vandikara Street,
Ramanathapuram Town,
Ramanathapuram Taluk,
Ramanathapuram District.

3.The District Registrar,
District Registrar Office,
Vandikara Street,
Ramanathapuram Town,
Ramanathapuram Taluk,
Ramanathapuram District.

...Respondents

PRAYER: This Appeal Suit filed under Order 41 Rule 1 read with Section 96 of C.P.C., against the decree and judgment dated 03.01.2022 passed in the suit in O.S.No.65 of 2019 on the file of the Principal District Court, Ramanathapuram.

For Appellant : Mr.M.Ajmal Khan
Senior Counsel
for M/s.Ajmal Associates



WEB COPY



A.S.(MD)No.66 of 2023

For R1 : Mr.S.A.Ajmal Khan
For R2 & R3 : Mr.P.T.Thiraviam
Government Advocate

JUDGMENT

The suit in O.S.No.65 of 2019 was filed by the plaintiff Sameemmunudeen contending that the Cancellation Deed, dated 02.08.2018 was executed to cancel the Settlement Deed dated 28.04.2017 as null and void with a consequential prayer for permanent injunction not disturb the peaceful possession of the plaintiff by the first defendant and also direction to the first defendant not to encumber the property. Further direction against the Registration Department restraining them from registering the property.

2. The plaintiff is the 1st respondent herein, the 1st defendant is the appellant herein, and the 2nd and 3rd defendants are 2nd and 3rd respondents herein. For the sake of convenience, the parties are referred as plaintiff and the defendants as per the ranking in the suit.

3. The plaintiff and the first defendant are son and mother respectively. The brief facts as stated in the suit are that the suit property originally belong to one Ismath Begum wife of Mohamed Maideen and daughter of Mohamed Kasim. The 1st defendant had purchased the said property through sale deed dated 28.08.1985,



A.S.(MD)No.66 of 2023

thereafter she was in possession and enjoyment of the property. The plaintiff is the second son of the first defendant. Since the plaintiff, plaintiff's father and brothers went aboard, their earnings were handed over to the plaintiff's mother (1st defendant in the suit) and she had purchased the properties through the said money. Since all were residing aboard the 1st defendant was supervising and managing the properties. In the suit property the 1st defendant mother had put up construction in the said property. The 1st defendant mother has executed a settlement deed dated 28.04.2017 in favour of the plaintiff and handed over the possession to the plaintiff. The contention of the plaintiff son is that in order to do business, the plaintiff had requested the mother to pay Rs.3,00,000/-, but the mother sought to execute mortgage for the said amount. Hence the plaintiff without reading the document had affixed signature in the document. Later on, only it came to his knowledge that the said document is not mortgage deed, but cancellation deed. Through the said cancellation deed dated 02.08.2018, the settlement deed dated 28.04.2017 was cancelled. Hence the contention of the plaintiff son is that the said property is settled in his favour, therefore, the mother has no right to cancel the settlement deed. Considering the pleadings and evidence the suit was partly allowed, wherein it was held by the Trial Court that the cancellation is not valid, the 1st defendant was restrained from interfering in peaceful and enjoyment of the suit property by the plaintiff and also the 1st



A.S.(MD)No.66 of 2023

defendant was restrained from further encumbering the suit property. But the injunction against the 2nd defendant is declined.

4. The reasoning stated by the Trial Court is extracted hereunder:

32).எனவே அடமான கடன் ஆவணம் என்ற எண்ணத்தில் வாதி வா.சா.ஆ.2 ஆவணம் 1-ம் பிரதிவாதிக்கு எழுதிகொடுத்துள்ளார் என்று சொல்வது நம்பும் வகையில் அமையவில்லை.

33).வா.சா.ஆ.2 ஆவணம் வாதியை ஏமாற்றி பெறப்பட்டுள்ளது என்பதை நிலைநாட்டுவதற்கும் வாதி தவறிவிட்டார். வ.சா.ஆ.2 ஆவணம் வாதியால், 1-ம் பிரதிவாதி பெயருக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. தாவாசொத்தை பொறுத்து வாதி பெயருக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. தாவாசொத்தை பொறுத்து வாதி பெயருக்கு 1-ம் பிரதிவாதி வா.சா.ஆ.1 செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் மூலம் 28.04.2017 தேதியில் தாவாசொத்தை பொறுத்து உரிமை மாற்றம் செய்துகொடுத்தார். தாவாசொத்தின் சுவாதீனம் 1-ம் பிரதிவாதியால் வாதி வசம் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது வா.சா.ஆ.3 பட்டாவில் இருந்து தெரிய வருகிறது. மேற்சொன்ன பட்டா நகல் வா.சா.ஆ.2 செட்டில்மெண்ட் ரத்து பத்திரத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே தாவாசொத்தின் சுவாதீனம் வா.சா.ஆ.1 செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தின் அடிப்படையில் வாதி அடைந்து தனது பெயருக்கு பட்டா பெயர்மாற்றம் செய்து தனித்த நிலையில் அனுபவம் செய்து வருகிறார் என்பதை வாதி நிலைநாட்டி உள்ளார். வாதி பெயருக்கு வ.சா.ஆ.3 பட்டா பெயர்மாற்றம் ஏற்பட்டுள்ளதை 1-ம் பிரதிவாதி தரப்பில் மறுக்கப்படவில்லை. வா.சா.ஆ.2 செட்டில்மெண்ட் ரத்து ஆவணத்துடன் வாதி பெயருக்கு உள்ள பட்டாவை இணைத்து ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே, தாவாசொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதி அடைந்து வாதி பெயருக்கு பட்டா பெயர்மாற்றம் ஏற்பட்டுள்ளது என்பதை வாதி



A.S.(MD)No.66 of 2023

நிலைநாட்டி மெய்பித்துள்ளார்.

WEB COPY

34). எனவே வா.சா.ஆ.1 செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் சட்டப்படி புர்த்தியாகிவிட்டது. செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தின்படி தாவாசொத்தினுடைய உரிமை, அக்கறை, சுவாதீனம் ஆகியவை 1-ம் பிரதிவாதியிடமிருந்து வாதி பெயருக்கு மாற்றமாகி தாவாசொத்ததை 1-ம் பிரதிவாதி பட்டா மாற்றம் செய்து அனுபவம் செய்து வருகிறார். தாவாசொத்தில் 1-ம் பிரதிவாதி குடியிருந்து வருகின்றபோதிலும் வாதியினுடைய தாயார் என்ற நிலையிலேயே 1-ம் பிரதிவாதி வசித்து வருகிறார்.

35. மேலும் வ.சா.ஆ.2 செட்டில்மெண்ட் ரத்து ஆவணத்தில் தாவாசொத்தின் சுவாதீனம் வாதிவசம் ஒப்படைக்கப்படவில்லை என்ற காரணத்திற்காக வா.சா.ஆ.1 செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் சட்டப்படி முழுமை அடையவில்லை எனவும், அதன் காரணமாக வா.சா.ஆ.1 செட்டில்மெண்ட்டு ஆவணம் ரத்து செய்யப்படுகிறது எனவும், வா.சா.ஆ.2 செட்டில்மெண்ட் ரத்து ஆவணத்தில் வாசகங்கள் கூறப்படவில்லை. 1-ம் பிரதிவாதி வாதியிடம் கேட்டுக்கொண்டதன்பேரில் வாதி சம்மதித்து கொண்டதால் செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் ரத்து செய்கிறேன் என எழுதப்பட்டுள்ளது. தாவாசொத்தினுடைய உரிமை, உரிமைமூலம், அக்கறை ஆகியவை வா.சா.ஆ.1 மூலம் 1-ம் பிரதிவாதியிடமிருந்து வாதி பெயருக்கு 28.04.2017 தேதியில் மாற்றமாகிவிட்டது. வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்திற்கு பிறகு தாவாசொத்தில் 1-ம் பிரதிவாதிக்கு உரிமை, உரிமைமூலம், அக்கறை ஆகியவை கிடையாது. மேலும் வ.சா.ஆ.1 செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில் அந்த ஆவணத்தை ரத்து செய்யும் உரிமையை 1-ம் பிரதிவாதி தக்கவைத்து (Reserve) அந்த ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்படவில்லை. எனவே தாவாசொத்தினுடைய உரிமை, உரிமைமூலம், அக்கறை ஆகியவை அனைத்தும் வாதி பெயருக்கு மாற்றமாகி உள்ள நிலையில் தாவாசொத்தை பொறுத்து எந்தவித உரிமையும் அக்கறையும் இல்லாத 1-ம் பிரதிவாதிக்கு ஆதரவாக செட்டில்மெண்ட் ரத்து ஆவணம் பெறுவதற்கு 1-ம் பிரதிவாதிக்கு



A.S.(MD)No.66 of 2023

சட்டப்பூர்வமான தகுதி இல்லை. வா.சா.ஆ.1 செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தின் மூலம் உரிமை மாற்றம் அடைந்த வாதியும், 1-ம் பிரதிவாதியும் சேர்ந்து வா.சா.ஆ.2 ஆவணத்தில் கையெழுத்து செய்துள்ளனர். வாதியும், 1-ம் பிரதிவாதியும் சேர்ந்து வா.சா.ஆ.2 ஆவணத்தில் கையெழுத்து செய்துள்ளனர் என்ற ஒரே காரணத்தினால் மட்டும் வா.சா.ஆ.1 மூலம் வாதிக்கு ஏற்பட்டுள்ள உரிமை மாற்றம் ரத்து ஆவணத்தின் மூலமாக 1-ம் பிரதிவாதிக்கு மீண்டும் உரிமை மாற்றம் சட்டப்படி ஏற்படாது. வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தை ரத்து செய்வதற்கான உரிமையை 1-ம் பிரதிவாதி தக்கவைத்து கொள்ளாத காரணத்தினால் வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தை ரத்து செய்வதற்கு நீதிமன்றம் மூலமாக மட்டுமே 1-ம் பிரதிவாதி நடவடிக்கை எடுத்து இருக்க வேண்டும். ஆதற்கு மாறாக வாதியும், 1-ம் பிரதிவாதியும் சேர்ந்து எழுதிகொடுத்த வா.சா.ஆ.2 செட்டில்மெண்ட் ரத்து ஆவணம் சட்டப்படி செல்லத்தக்கது அல்ல என்பது தெரியவருகிறது.

5. Aggrieved over the same the present first appeal is filed. The point for consideration is when the cancellation deed is not a unilateral cancellation and when the plaintiff had affixed his signature in the cancellation deed, whether the cancellation deed is valid in the eye of law?

6. The contention of the plaintiff is that the mother had misrepresented that the document is only mortgage deed and the plaintiff being the son had believed the words of the mother and had affixed the signature. It is seen that the plaintiff is aged about 42 years at the time of filing suit and has affixed his signature in the plaint. On perusal of the signature the same would indicate the plaintiff is not



illiterate. Further the mother had misrepresented is only a bare statement, there are no evidence produced to prove the same. Therefore, the plea of the plaintiff is not acceptable.

7. When the 1st defendant along with the plaintiff had executed the cancellation deed, the same is not unilateral cancellation. The cancellation is based on the request of the mother and the son had agreed, thereafter both the mother and the son have executed a cancellation deed. Hence the claim of the plaintiff son that the mother had cancelled without his consent is incorrect and unbelievable.

8. The Trial Court has stated that the Exhibit A2 is not believable. Further, the settlement document was not handed over to the son, hence, it is not believable and the settlement was not acted. Such a reasoning cannot be cited, when both the parties have jointly executed the cancellation deed. The Court need not go into all these factors which are claimed by plaintiff.

9. This Court is of the considered opinion that the judgment and decree passed by the Trial Court is erroneous and the same is not legally sustainable. Hence, the impugned judgment and decree is set aside and the present appeal suit



A.S.(MD)No.66 of 2023

is allowed. The cancellation deed, dated 02.08.2018, is in force and the possession shall be handed over to the mother within a period of two months from the date of receipt of a copy of this judgment. No costs. Consequently, connected miscellaneous petitions are closed.

29.07.2024

(1/2)

NCC : Yes / No
Index : Yes / No
Internet : Yes
Tmg



A.S.(MD)No.66 of 2023

To

WEB COPY

1. The Principal District Court,
Ramanathapuram.
2. The Section Officer,
Vernacular Records,
Madurai Bench of Madras High Court,
Madurai.
3. The Sub Registrar,
Joint Sub Registrar No.2,
Vandikara Street,
Ramanathapuram Town,
Ramanathapuram Taluk,
Ramanathapuram District.
4. The District Registrar,
District Registrar Office,
Vandikara Street,
Ramanathapuram Town,
Ramanathapuram Taluk,
Ramanathapuram District.



WEB COPY



A.S.(MD)No.66 of 2023

S.SRIMATHY, J.,

Tmg

A.S.(MD)No.66 and 153 of 2023 of 2011

29.07.2024

(1/2)