

A.S(MD)No.209 of 2024

BEFORE THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

WEB COPY

DATED: 12.08.2025

CORAM

**THE HONOURABLE MR.JUSTICE G.R.SWAMINATHAN
and
THE HONOURABLE MR.JUSTICE K.RAJASEKAR**

**A.S(MD)No.209 of 2024
and
C.M.P(MD)No.10279 of 2024**

T.Yamuna

... Appellant /
Defendant

Vs.

R.A.Mohamed Mydeen

... Respondent /
Plaintiff

Prayer: Appeal Suit filed Section 96 of CPC r/w Order 41 Rule 1 & 2 of CPC to allow the appeal, call for the records and set aside the judgment and decree dated 23.02.2024 in O.S.No.27 of 2014 on the file of III Additional District Judge, Thanjavur at Pattukottai.

For Appellant : Mr.TSR.Venkat Ramana
Senior Counsel
for Ms.V.Janaki Devi

For Respondent : Mr.K.Mahendran



WEB COPY



A.S(MD)No.209 of 2024

JUDGMENT

(By G.R.SWAMINATHAN, J.)

The first defendant in O.S.No.27 of 2014 on the file of the III Additional District Judge, Thanjavur at Pattukottai is the appellant herein.

2. The respondent herein filed the said suit seeking the relief of specific performance. The alternative relief of refund apart from claiming damages was the other relief sought for. The suit property belongs to the appellant. The appellant and the plaintiff entered into an agreement (Ex.A1) dated 18.03.2011.

The agreement is as follows:



A.S(MD)No.209 of 2024

भारतीय न्यायिक
बीस रुपये
रु.20
Rs.20
TWENTY RUPEES
INDIA
INDIA NON JUDICIAL

தமிழ்நாடு தமிழ்நாடு TAMIL NADU
32AA 373501
ச.வ. காமராஜ்,
சு. நா. நிற்பனையாள்
நடுசன தெரு
மனைராசுடி - தயிழகாடு
உரிம எண். 21 of 1997

Rs:20/- R.A. முகம்மது மைதீன்
S.No: 4126 வங்காள சூத
17.03.2011

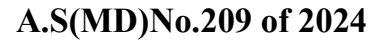
சுத்த கிரய சாசன ஒப்பந்தம்

புதுக்கோட்டை 6 மாண்புமிகு முன்பணம் : 30,00,000/-

2011 ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 18 ந் தேதி,
புதுக்கோட்டை மாவட்டம், கந்தர்வகோட்டை வட்டம், வங்காளசூத, கதவு எண்
4/11ல் வசிக்கும், R. அப்துல் மஜீது அவர்களின் குமாரர் R.A. முகம்மது மைதீன் -
1வது நபர்,

தஞ்சாவூர் மாவட்டம், பட்டுக்கோட்டை வட்டம், அத்திவெட்டி கிராமத்தில் வசிக்கும்
N. தங்கவேல் அவர்களின் மனைவி T. யமுனா அவர்களுக்காக அவரது தகப்பனாரும்,
பொது அதிகார முகவருமான தஞ்சாவூர் மாவட்டம், பட்டுக்கோட்டை வட்டம், அத்திவெட்டி
கிராமத்தில் வசிக்கும் சோமசுந்தரம் அவர்களின் குமாரர் S. நாராயணன் - 2வது
நபர் ஆகிய நாம் இருவரும் சேர்ந்து செய்து கொண்ட கிரய சாசன ஒப்பந்தம்.

1வது நபர் 2வது நபர் (பொது அதிகார முகவர்)
S. 11



- 2 -

2வது நபர் (பொது அதிகார முகவர்)



WEB COPY

- 3 -

84

இந்த படி சம்மதித்து நாம் இருநபர்களும் சேர்ந்து செய்து கொண்ட கிரய சாசனம் பற்றி.

சொத்து விவரம்

பட்டுக்கோட்டை மாவட்டம், மதுக்கூர் சார்பதிவகம், 36 மதுக்கூர் தென்பாதி கிராமத்தைச் சேர்ந்த படப்பைக்காட்டில் நெல்சாகுபடியில் உள்ள நிலங்கள்:

1. புல எண் 577/1Bல் புஞ்சை 0.19.5 ஏர்ஸ்க்கு பூரா செண்டு 48.
2. புல எண் 577/1Cல் புஞ்சை 0.26.5 ஏர்ஸ்க்கு பூரா செண்டு 65.
3. புல எண் 577/6Aல் புஞ்சை 0.57.0 ஏர்ஸில் மேல்பாகம் செண்டு 68.
4. புல எண் 587/1ல் நஞ்சை 0.33.5 ஏர்ஸ்க்கு பூரா செண்டு 83.
5. புல எண் 587/2ல் நஞ்சை 1.42.0 ஹெக்டேர்ஸில் மேல்பாகம் ஏக்கர் 1, செண்டு 21.

ஆகக் கூடுதல் ஏக்கர் 3, செண்டு 85 இந்த முன்று ஏக்கர், எண்பத்து ஐந்து செண்டும் முகமது மைதீன் வகையறா நெல்சாகுபடி உள்ள நஞ்சை விவசாய நிலத்திற்கு தெற்கு, பட்டுக்கோட்டை தார்சாலைக்கு வடக்கு, இப்பால் பாக நெல்சாகுபடி உள்ள நஞ்சை விவசாய நிலத்திற்கும் மேற்கு, பாட்டுவணாச்சி காட்டாற்றுக்கும் கிழக்கு என்கிற நான்கெல்லைக்குட்பட்டது.

1வது நபர்

2வது நபர் (பொது அதிகார முகவர்)

S. h .

Rao

சாட்சிகள்:

1. *[Signature]* - *[Signature]* A. Jeyaraj
Mannargudi
2. *[Signature]* - *[Signature]* S. Sanyal. *[Signature]* A. Jeyaraj

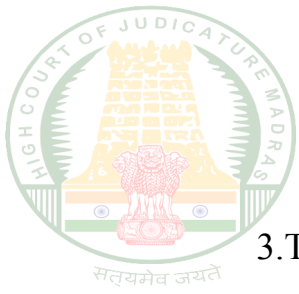
கணினியாக்கம்: S.Sumathi B.A., Mannargudi.

Drafted by:

இரா. சரவணச் செல்வன் B.A.B.L.,

வழக்கறிஞர், மன்னார்குடி.

94



A.S(MD)No.209 of 2024

3.Total sale consideration was fixed at Rs.1,18,96,500/- (Rupees One Crore Eighteen Lakhs Ninety Six Thousand and Five Hundred only). An advance amount of Rs.60,00,000/- (Rupees Sixty Lakhs only) was already paid. The enforcement of the agreement ran into difficulties. Police complaint was also lodged by the plaintiff. Finally the suit came to be filed on 09.04.2014. The appellant herein / D1 filed the written statement controverting the plaint averments. Based on the rival pleadings, the Court below framed the following issues:

“1.Whether the time is the essence of contract in the facts and circumstances of the case?

2.Whether the Plaintiff is entitled for the relief of Specific Performance as the Main Relief?

3.Whether the Plaintiff is entitled for the three alternative reliefs as prayed for by him?

4.To what reliefs?”

4.The plaintiff examined himself as PW1. Two other witnesses were examined on his side. Ex.A1 to Ex.A18 were marked. The power agent of the appellant was examined himself as DW1. One Jegadeesan was examined as DW2. Ex.B1 to Ex.B3 were marked. After consideration of the evidence on record, the Court below granted the relief the specific performance vide judgment and decree dated 23.02.2024. Aggrieved by the same, this Appeal



A.S(MD)No.209 of 2024

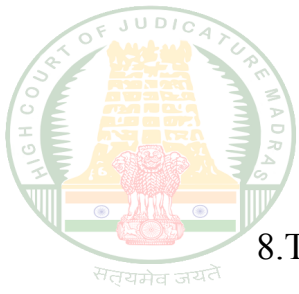
came to be filed.

WEB COPY

5. When the appeal was taken up for hearing, the learned counsel appearing for the plaintiff submitted that the plaintiff would not pursue the prayer for specific performance and would be content with the alternative relief of refund along with interest. He also added that this Court may consider the question of awarding damages to the sum of Rs.25,00,000/- (Rupees Twenty Five Lakhs only) invested by him.

6. The learned Senior Counsel appearing for the appellant pointed out that the prayer for damages was specifically rejected by the Court below and there is no cross appeal at the instance of the plaintiff.

7. We cannot go into the issue of damages in this appeal proceedings. Even though the agreement was entered into in March 2011, the suit came to be filed only on 09.04.2014. The Hon'ble Supreme Court has consistently held that the party seeking specific performance must demonstrate readiness and willingness throughout. In this case, we notice that this vital component is missing. Probably that is why the learned counsel for the plaintiff chose to press more for the relief of refund.



A.S(MD)No.209 of 2024

8.The appellant who waxes eloquent that it was the plaintiff who was the defaulter ought to have deposited the amount of Rs.60,00,000/- (Rupees Sixty Lakhs only) received from the plaintiff the moment he realised that the agreement was enforceable. She had not done so. Therefore, we are of the view that the appellant should refund the amount with interest. Considering the nature of transaction entered into between the parties, we are of the view that the refund will have to carry 9% interest from the date when the appellant received money from the plaintiff. The decree passed by the Court below is modified. The plaintiff had deposited the balance sale consideration to the credit of the suit. The appellant is permitted to withdraw the same immediately together with accrued interest. The decree passed by the Court below is set aside.

9.This Appeal Suit is partly allowed. There shall be no order as to costs. Consequently, connected miscellaneous petition is closed.

[G.R.S., J.] [K.R.S., J.]
12.08.2025

NCC : Yes / No
Internet : Yes / No
Index : Yes / No
MGA



A.S(MD)No.209 of 2024

To
WEB COPY

III Additional District Judge,
Thanjavur at Pattukottai.



WEB COPY



A.S(MD)No.209 of 2024

G.R.SWAMINATHAN, J

and

K.RAJASEKAR, J.

MGA

A.S(MD)No.209 of 2024

12.08.2025