

This Suit is filed by the Plaintiff for the relief of Specific Performance of Contract directing the Defendants to execute the Sale deed in respect of the schedule property in favour of the Plaintiff after receiving

the amount of Rs.3,00,000/- and hand over the possession within a time stipulated by this Court failing which to execute the sale deed through the Court on the basis of Sale Agreement and to recover a sum of Rs.12,00,000/- from the Defendants with 12% interest from 29.10.2019 as alternative relief and for costs. for costs.

2. The Plaintiff averments in brief are as follows :

The Plaintiff schedule properties belonged to 1st Defendant under a registered settlement deed dated 23.12.2010. The 1st Defendant had entered into a Sale Agreement with the Plaintiff on 29.10.2019 relating to the schedule property. The Sale amount was fixed at Rs.15,00,000/- and date of Sale was also fixed as 28.10.2020. The 1st Defendant had also received Rs.12,00,000/- as an advance amount. As per the above Agreement, the Plaintiff was ready and willing to perform his part of Contract. But the 1st Defendant did not come to complete his part. Hence, the Plaintiff has sent a legal notice to the 1st Defendant on 15.10.2020. Having received the same on 19.10.2020, the 1st Defendant has sent a reply notice with false allegations. Hence the Plaintiff has filed this Suit. During the pendency of the Suit, the Defendants 2 to 4 impleaded as per order in I.A.No.1/2022 dated 14.12.2022

3. The averments made in the Written Statement filed by the 1st Defendant in brief are as follows:

The suit is not maintainable either in law or on facts. The averments made in the plaint are false. In October 2019, the 1st Defendant had borrowed a sum of Rs.10,00,000/- from the Plaintiff for the purpose of carrying out repairs to the schedule property. At that time, at the insistence and request of the Plaintiff, the 1st Defendant was constrained to execute a Sale Agreement in favour of the Plaintiff in respect of the schedule property as a security for the said loan transaction and not with any intention to convey title. Further, towards the interest on the said loan, he had been

regularly paying a sum of Rs.30,000/- per month to the Plaintiff through bank transactions from December 2019 to February 2020. Thereafter, owing to the lockdown imposed during the COVID-19 pandemic and the consequent disruption and closure of business activities, the 1st Defendant was unable to continue making such payments. The alleged Sale Agreement is not genuine. The present Government guideline value of the schedule property is nearly three times higher than the consideration mentioned in the said agreement. Hence, the contention of the Plaintiff that the 1st Defendant agreed to sell the property at a value far below the prevailing guideline value is improbable and false. With the intention to grab the schedule property, the Plaintiff has filed this Suit. The cause of action is wrong. Hence the Suit is to be dismissed.

4. The averments made in the Written Statement filed by the Defendants 2 to 4 in brief are as follows:

The suit is not maintainable in law. The Plaintiff's averments are all false. The alleged Sale Agreement has been fraudulently fabricated through collusion between the Plaintiff and the 1st Defendant. The very fact that the 1st Defendant is purported to have agreed to convey the schedule property, valued at Rs.50,00,000/-, for a sum of only Rs.15,00,000/- clearly establishes that the said agreement is merely a sham and nominal document. Since the 2nd Defendant was harassed and was driven out of the matrimonial home by the 1st Defendant, she filed D.V.C No. 4/2016 before the Judicial Magistrate Court, Tenkasi, against the 1st Defendant. Pursuant thereto, the Judicial Magistrate Court, Tenkasi, by order dated 03.09.2021, passed a direction under Section 18(e) of the Protection of Women from Domestic Violence Act, restraining the 1st Defendant from alienating the properties belonging to him beyond the jurisdiction of the Court. Subsequent to the filing of the said proceedings by the 2nd Defendant, the Plaintiff and the 1st Defendant colluded with each other and have fraudulently

created the alleged Sale agreement. The cause of action is wrong. Hence the Suit is to be dismissed.

5. After perusing the Plaint, Written Statements and Suit records, the following Issues are framed by this Court for consideration.

1. Whether the Sale Agreement dated 29.10.2019 had been executed for loan transaction ?
2. Whether the Plaintiff is ready and willing to purchase the schedule property ?
3. Whether the Plaintiff is entitled to get the relief of Specific Performance of Contract ?
4. Whether the Plaintiff is entitled to get the alternative relief ?
5. To what other relief the Plaintiff is entitled to get ?

6. On the side of the Plaintiff, PW1 to PW3 are examined and Ex.A1 to Ex.A8 are marked. On the side of Defendants, DW1 to DW3 examined, Ex.B1 to Ex.B6 are marked and through DW2 Ex.X1 to Ex.X3 are marked.

7. **Issues No.1 to 3 :-**

- * Whether the Sale Agreement dated 29.10.2019 had been executed for loan transaction ?
- * Whether the Plaintiff is ready and willing to purchase the scheduled property ?
- * Whether the Plaintiff is entitled to get the relief of Specific Performance of Contract ?

In order to avoid overlapping facts and circumstances, the above issues are taken up for discussion and decision thereof. It is the case of the

Plaintiff that the 1st Defendant has agreed to sell the Suit property to the Plaintiff for a Sale consideration of Rs.15,00,000/- and the 1st Defendant has received a sum of Rs.12,00,000/- as an advance and part payment of the Sale consideration and has executed a Sale Agreement on 29.10.2019 agreeing to execute and register a Sale Deed in favour of the Plaintiff on a receipt of balance Sale consideration within a period of one year from the date of Agreement. The Sale Agreement has been marked as Ex.A1 on the side of the Plaintiff.

8. It is the contention of the Plaintiff that the Plaintiff was ready and willing to complete the transaction as per the Agreement and the 1st Defendant is not inclined to complete the Sale. In this regard, the Plaintiff has issued a Legal Notice calling upon the 1st Defendant to receive the balance Sale Consideration and execute Sale Deed in his favour. The 1st Defendant has received the said Notice. The office copy of the said Legal Notice has been marked as Ex.A3, having received the same, the 1st Defendant did not take any steps to complete the sale and so, the Plaintiff has sent another legal notice to the 1st Defendant and the same has been marked as Ex.A4 and Postal Acknowledgment card has been marked as Ex.A5.

9. It is the further contention of the Plaintiff that the Title Deeds relating to the Suit property was handed over to the Plaintiff by the Defendant at the time of entering into Agreement. Ex.A1 is the Title Deed in favour of the 1st Defendant which was handed over by the 1st Defendant to the Plaintiff. Subsequent to filing of Suit, the Plaintiff has deposited a sum of Rs.3,00,000/- into this Court, which is the balance Sale consideration in order to show that he is ready and willing to perform his part of contract as per the Agreement between the Plaintiff and the 1st Defendant.

10. Per contra the 1st Defendant has denied the execution of Suit Sale Agreement and contended that Ex.A1 Sale Agreement was executed only as a security for the loan which was received from the Plaintiff. To support this contention, the 1st Defendant has examined himself as DW3 and deposed regarding the loan transaction. It is the defence of the 1st Defendant that there was no intention to sell the Suit property and therefore the Suit has to be dismissed.

11. On careful consideration of the case records, it is seen that the Suit property absolutely belongs to the 1st Defendant herein. Ex.A2 is the Settlement Deed in favour of the 1st Defendant executed by his father Abdul Wahab regarding the schedule property for the value of Rs.2,20,300/- in the year 2010 and in Ex.A1 Sale Agreement, the value of the property was mentioned as Rs.15,00,000/-. In a Suit for Specific Performance, the Plaintiff has to prove two issues. One is that the execution of the Sale Agreement is to be proved and the second issue is that the Plaintiff must prove that he was always ready and willing to perform his part of contract. On perusal of Ex.A1 sale agreement, it is revealed that there was an agreement between the Plaintiff and 1st Defendant and the sale price was fixed at Rs. 15,00,000/- and an advance amount of Rs.12,00,000/- was received on the same day by 1st Defendant and the remaining amount was to be paid by the Plaintiff within one year from the date of the sale agreement ie 28.10.2020. At this Juncture, it is necessary to peruse Section 16 of the Specific Relief Amendment Act, 2018, it states as follows:

16. Personal bars to relief.—

Specific performance of a contract cannot be enforced in favour of a person—

[(a) who has obtained substituted performance of contract under section 20; or]

(b) who has become incapable of performing, or violates any

essential term of, the contract that on his part remains to be performed, or acts in fraud of the contract, or wilfully acts at variance with, or in subversion of, the relation intended to be established by the contract; or

(c) [who fails to prove] that he has performed or has always been ready and willing to perform the essential terms of the contract which are to be performed by him, other than terms the performance of which has been prevented or waived by the defendant.

Explanation.—For the purposes of clause (c),—

(i) where a contract involves the payment of money, it is not essential for the plaintiff to actually tender to the defendant or to deposit in court any money except when so directed by the court;

(ii) the plaintiff must prove performance of, or readiness and willingness to perform, the contract according to its true construction..

On perusal of the said Act, the Plaintiff must prove that he was ready and willing to complete the contract as agreed in the sale agreement and he has to prove that the sale agreement was executed by the 1st Defendant. In Ex.A1, though the specified period for completion of the sale contract was fixed as one year from the date of the sale agreement, i.e. 29.10.2019, it is revealed from the legal notice sent by the Plaintiff to the 1st Defendant on 22.09.2020 which has been marked as Ex.A3 stating that the Plaintiff was ready to complete the transaction.

12. In this regard, it is necessary to consider the Judgment of our Hon'ble Supreme Court regarding readiness and willingness of Plaintiff. In the case of **Shenbagam and others ..vs.. KK Rathinavel (Civil Appeal No.150 of 2022)** our Hon'ble Supreme Court has held as follows:

The „readiness“ of the respondent to perform his obligations refers to whether he was financially capable of paying the balance consideration. Both the trial court and the first appellate court have observed that the respondent was ready to pay the balance

consideration as (i) he was paying income tax since 1988 and (ii) his bank passbooks indicate that he had sufficient funds. The payment of income tax by itself does not show that the respondent had sufficient resources to pay for the suit property. Moreover, the bank passbooks submitted in evidence by the respondent were for accounts opened on 11 March 1992 and 22 July 1994, that is, after the expiry of the period written in the contract. The first appellate court despite noting this, has chosen to hold that the respondent was PART C 21 ready and willing to perform the agreement. The respondent however did not lead any evidence to indicate that in the year 1990 he had the money to pay the balance consideration. The first appellate court shifted the burden on the appellants to prove that the respondent-plaintiff was incapable of paying the balance consideration. It is an established principle of law that the plaintiff must prove that he is ready and willing to perform the contract. The burden lies on the plaintiff. The respondent has not led any evidence that he was ready or willing to perform his obligations under the agreement.

13. Further in the case of **C.S.Venkatesh .vs. A.S.C. Murthy 2020(2) MWN (Civil) 250 SC**, the Hon'ble Supreme Court has held as follows:

“The words ‘ready and willing’ imply that the plaintiff was prepared to carry out those parts of the contract to their logical end so far as they depend upon his performance. The continuous readiness and willingness on the part of the plaintiff is a condition precedent to grant the relief of performance. If the plaintiff fails to either aver or prove the same, he must fail. To adjudge whether the plaintiff is ready and willing to perform his part of contract, the court must take into consideration the conduct of the plaintiff prior, and subsequent to the filing of the suit along with other attending circumstances. The amount which he has to pay the defendant must be of necessity to be proved to be available. Right from the date of the execution of the contract till the date of decree, he must prove that he is ready and willing to perform his part of the contract. The court may infer from the facts and circumstances whether the plaintiff was ready and was always ready to perform his contract.”

Applying the above yardsticks, it is clearly established that the Plaintiff has failed to prove that he had the financial capacity to perform his part of contract within the time fixed in the Sale Agreement dated 29.10.2019.

14. Further, the 1st Defendant was examined as DW3 and has deposed that now the Guideline value of the Suit property itself is three times higher than the value specified in Ex.A1. It casts doubt on the case of the Plaintiff that whether a property worth nearly Rs.50,00,000/- would be agreed to be sold for a paltry sum of Rs.15,00,000/-. It is also pertinent to point out that the Plaintiff has replied during his cross examination that he was not aware of the prevailing market price of the schedule property at the relevant period. This evasive reply of Plaintiff only leads to draw adverse inference against his case. Because, no prudent man would enter into a sale agreement without knowing the prevailing market price of the land which he intends to purchase.

15. Further, the 2nd Defendant, the wife of the 1st Defendant has contended that, at the time of execution of Ex.A1 Sale Agreement in respect of the schedule property, a residential house was in existence on the said property. However, since the schedule property has been described in the said Sale Agreement as a vacant site, it is contended that Ex.A1 Sale Agreement is a sham and nominal document. In support of the said contention, DW2, the Town Planning Inspector, Shengottah was examined, and through his evidence, Ex. X1 to X3 were marked. It therefore becomes necessary to peruse the cross examination of DW2 and the relevant portion of her cross examination is as follows:

“ அழைப்பாணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள புல எண்ணில் உள்ள இடம் மற்றும் அதன் நான்கு மால்களை நான் ஆய்வு செய்தேனா என்றால் ஆய்வு செய்தேன். அந்த இடத்தில் ஒரு கட்டிடம் இருந்தது, அதில் 2 கடைகளும், ஒரு வீடும் அடக்கம். அதில் காலி மனை எதுவும் காணப்படவில்லை. அந்த கடைகள் மற்றும் வீட்டிற்குரிய 3 வரி ரசீதுகளை நான் தற்போது தாக்கல் செய்கிறேன். அந்த வீட்டின்

முகவரி 24-2/40-2, காதர்ஓலி தரக்கணார் தெரு ஆகும். ஒரு கடையின் முகவரி 24-3/40-3, காதர்ஓலி தரக்கணார் தெரு ஆகும். மற்றொரு கடையின் முகவரி 24-4/40-4, காதர்ஓலி தரக்கணார் தெரு ஆகும். மேற்படி 3 ரசீதுகளும் M.A. ஜாபர் சாதிக் என்பவரது பெயரில் வழங்கப்பட்டுள்ளன. அவை Ex.X2 வரிசை ஆகும். மேற்படி கட்டிடங்களின் வயது சுமார் 8 - 10 வருடங்கள் இருக்கலாம். மேற்படி இடத்தின் வரைபடத்தையும் நான் தாக்கல் செய்கிறேன். நகரமைப்பு ஆய்வாளர் கையொப்பமிட்ட வார்டு N, Block 3 க்கான மேற்படி வரைபடம் Ex.X3 ஆகும். மேற்படி வரைபடத்தில் வீடுகள் மற்றும் கடைகள் அனைத்தும் மொத்தமாக காட்டப்பட்டுள்ளன.”

16. On perusal of said testimony and Ex. X1 to Ex.X3, it is clear that, at the time of execution of Ex.A1 Sale Agreement, a residential house and shops existed on the schedule property and that property tax had been assessed in the name of the 1st Defendant. Further, the Plaintiff in his cross examination has, admitted that a residential house existed on the schedule property at the time of the execution of the Sale Agreement. In this regard, it is necessary to consider the following testimony of PW1.

“நான் கிரைய ஒப்பந்தம் செய்துகொண்ட காலத்தில் தபசில் சொத்து குடியிருக்க தகுதியான வீடாக இருந்தது என்றால் சரிதான். அந்த வீட்டின் நீளம், 2 அகலம் மற்றும் விஸ்தீரணம் எனக்கு துல்லியமாக தெரியாது என்றால் சரிதான். ஆனால் அது 3 சென்ட் இடமாகும். 3 சென்ட்டிலும் வீடு கட்டப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். மேற்படி வீடானது சிறிய வீடாகும், அதற்கு முதல்தளம் கிடையாது, தரைத்தளம் மட்டும் தான். மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவுசெய்யப்படும் போது, வீட்டின் மின் இணைப்பு ரசீது மற்றும் வரி ரசீது ஆகியவற்றை நான் வாங்கவில்லை என்றால் சரிதான். தபசில் சொத்தானது செங்கோட்டை நகராட்சிக்குட்பட்ட பம்புஹவுஸ் தெருவில் உள்ளது. தபசில் சொத்திலிருந்து செங்கோட்டை நகராட்சியில் செங்கோட்டை பேருந்து நிலையமும் 500 மீ. தொலைவில் இருக்குமா என்றால் சுமார் ஒன்றரை கி.மீ தூரம் இருக்கும். செங்கோட்டை தாலுகா அலுவலகத்திலிருந்தும் பேருந்து நிலையத்திலிருந்தும் தபசில் சொத்தினை 5 நிமிட நடையில் அடைந்து விடலாம் என்றால் சரிதான். நான் ஒப்பந்தம் போட்ட காலத்தில் மேற்படி வீட்டுடன் 2 கடைகளும்

இருந்து வந்தன என்றால் சரியல்ல. தபசில் சொத்தின் முன்புறம் 2 கடைகளும், மற்ற சகோதரர்களின் இடத்தின் முன்னர் 2, 2 கடைகள் உள்ளன என்றும் சொன்னால் தபசில் சொத்தின் முன்னால் கடைகள் கிடையாது, மற்ற நபர்களின் வீட்டின் முன்னர் கடைகள் இருந்தனவா என்று எனக்கு தெரியாது. கிரைய ஒப்பந்த காலத்திற்கு பின்னர் பிரதிவாதி தபசில் சொத்தில் உள்ள வீட்டையும் கடையையும் விஸ்தீரணம் செய்து கட்டிக்கொண்டார் என்றால் சரிதான்.”

“கிரைய ஒப்பந்தத்தில் தபசில் சொத்தானது வீட்டு மனையாகத்தான் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றும், வீடு உள்ளதை காட்டப்படவில்லை என்றால் சரிதான். கிரைய ஒப்பந்தம் போடப்பட்ட காலக்கட்டத்தில் தபசில் சொத்தில் மின் இணைப்பும், கதவு எண்ணும் இருந்தது என்றால் அதுபற்றி எனக்கு தெரியாது. தற்போது அந்த சொத்தானது வீடு புனரமைக்கப்பட்டு முன்புறம் 2 கடைகளுடன் இருந்து வருகிறது என்று சொன்னால் சரிதான்.”

“கிரைய ஒப்பந்தம் போடப்பட்ட பின்னர் 2019 டிசம்பர், 2020 ஜனவரி, பிப்ரவரி ஆகிய மாதங்களில் 1 ம் பிரதிவாதி Phone pay மூலம் மாதம் ரூ.30,000/- வீதம் செலுத்தினார் என்றால் சரிதான்.”

At this juncture, it is necessary to peruse the description of schedule contained in Ex.A1 Sale Agreement.

தபசில் விபரம்

1) பதிவு மாவட்டம், திருநெல்வேலி மாவட்டம், தென்காசி செங்கோட்டை சார்பதிவாளர் சரகம், செங்கோட்டை வட்டம், செங்கோட்டை நகரம், மேலூர், முன் 13 வது வார்டு, 13 வது தெரு, அதன் பின்னர் 13 வது வார்டு, 1 வது தெரு, காதர்ஒலி தரகனார் தெரு, தற்போது 22 வது வார்டு, 2 வது தெரு, காதர் ஒலி தரகனார் தெருவில் வடக்கு வரிசையில் புதிய புல எண் எல்.2.2 மனை சமீ 380 உள்ள மனையை அளந்து கண்டபடி மனை சமீ 398.75 க்கு சதுர அடி 4292.15 ஆக உள்ளதில் கீழோரம் தெக்கற்றம் முதல் வடக்கற்றம் வரையிலும் 5 அடி அகலத்தில் தென்வடலாகப் போட்டிருக்கிற நடைபாதை மனை சதுர அடி 527.5 போக அதைத் தொட்டு மேல்பக்கம் மனை சதுர அடி 3764.65 ல் வடபக்கம் கிழமேலாக கிழமேல் வடதலை 35 அடியும் தென்தலை 35 அடியும் தென்வடல் மேல்தலை & கீழ்தலை 31.5 அடியும் அளவுள்ள மனைக்கு சதுர அடி 1102.5 க்கு சதுரமீட்டர் 102.42 க்கு எல்கை.

கிழக்கில் பீர்முகம்மது மனை வீடு மற்றும் 3 லக்க நடைபாதை
தெற்கில் ஹாஜாமுகைதீன் மனை

மேற்கில் தென்வடல் நகராட்சி தெரு
வடக்கில் இதன் 2 லக்க சொத்து மற்றும் ஹாஜாமுகைதீன், சாகுல்கமீது
இவர்கள் மனை
வை எல்லைக்குள்பட்ட மனையும் வை மனையில் கட்டிடம் எதுவும்
இல்லை.

2. வை 1 இலக்கத்தில் விவரிக்கிற வார்டு, தெருவில் வை புல
எண்ணில் வை மனை சதுர அடி 3764.65 ல் வடக்கோரத்தில் மேலோரம்
கிழமேல் வடதலை 13 அடியும் தென்தலை 15 அடியும் தென்வடல் 10 அடியும்
அளவுள்ள மனை சதுர அடி 140 க்கு மனை சதுரமீட்டர் 13 க்கு எல்கை.

கிழக்கில் ஹாஜாமுகைதீன் மனை
தெற்கில் இந்த 1 இலக்க மனை
மேற்கில் தென்வடல் நகராட்சி தெரு
வடக்கில் பம்பு ஹவுஸ் ரோடு
வை எல்லைக்குள்பட்ட மனையும் வை மனையில் கட்டிடம் ஏதுவும்
இல்லை.

3. வை 1 இலக்கத்தில் விவரிக்கிற வார்டு தெருவில் புதிய புல எண்
எல்.2.2 மனை சமீ 380 உள்ள மனையை அளந்து கண்டபடி மனை சமீ
398.75 க்கு சதுர அடி 4292.15 ஆக உள்ளதில் கீழோரம் கிழமேல் 5 அடி
தென்வடல் 105.5 அடி அளவில் தெக்கற்றம் முதல் வடக்கற்றம் வரையிலும்
தென்வடலாகப் போட்டியிருக்கிற நடைபாதை மனை சதுர அடி 527.5 க்கு
மனை சதுரமீட்டர் 49 க்கு எல்கை

கிழக்கில் பீர்முகம்மது மனை வீடு
தெற்கில் காதர் ஒலி தரகனார் தெரு
மேற்கில் இதன் 1 லக்க சொத்து மற்றும் சாகுல் கமீது, ஹாஜாமுகைதீன்
இவர்கள் மனை

வடக்கில் பம்புஹவுஸ் ரோடு
வை எல்கைக்குட்பட்ட நடைபாதையில் பிரிவின்றி 3 ல் 1 பங்கு பாத்தியமும்,
வை தென்வடல் பொதுநடைபாதை வழியாக இதன் தபசில்கண்ட
சொத்துக்களுக்கும் ஹாஜா முகைதீன் மற்றும் சாகுல்கமீது இவர்கள்
சொத்துக்களுக்கும் கூடி பொதுவாக நடந்து புழங்கிக் கொள்ளும் பாத்தியமும்,
மழைநீர் கழிவுநீர் இவைகளை கழித்துக் கொள்ளும் பொது பாத்தியமும், ஆக
இவ்வளவும் கூடி சொத்து விபரம் சரி.

தபசில் சொத்துக்கள் செங்கோட்டை நகராட்சி எல்கைக்குள்பட்டதும்
தற்கால சந்தை மதிப்பு ரூபாய் 15,00,000/- ஆகிறது.

On consideration of the aforesaid document and cross examination of PW1, DW2 and DW3, coupled with Ex. X1 to X3, it is clear that, at the time of execution of Ex.A1 Sale Agreement, a residential house and two shops existed on the schedule property. However, the said particulars have been suppressed in Ex.A1 Sale Agreement, wherein the schedule property has been described merely as a vacant site. Further, the evidence of PW1 clearly discloses that the Plaintiff was not aware of the complete particulars of the schedule property. In such circumstances, the aforesaid facts causes doubt regarding the execution and genuineness of Ex.A1 Sale Agreement.

17. Further, in order to prove Ex.A1 Sale Agreement, the Plaintiff has examined the attesting witnesses to the said document as PW2 and PW3. However, the 1st Defendant has contended that the said witnesses have also failed to depose with complete knowledge regarding either the schedule property or the execution of Ex.A1 Sale Agreement. In this regard, it necessary to peruse the evidences of PW2 and PW3.

PW2 in his cross examination has deposed as follows:

“ இவ்வழக்கின் வாதி நவாஸ்காணை எனக்கு தெரியும், பிரதிவாதியை எனக்கு தெரியாது. நான் சாட்சி கையொப்பமிட்ட ஆவணத்தை முழுமையாக படித்துப்பார்த்தேன் என்றால் சரிதான். மேற்படி ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட தபசில் சொத்தின் விபரம் தற்போது எனக்கு நியாபகமில்லை. செங்கோட்டை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு சாட்சி கையொப்பமிட என்னை நவாஸ்கான் அழைத்துசென்றார். பத்திரம் பதிவதற்கு உடன் வாருங்கள், அதற்குரிய கூலி தருகிறேன் என்று நவாஸ்கான் என்னை அழைத்தார் என்றால் சரிதான். அதற்குரிய பணத்தை நான் வாங்கிகொண்டேன் என்றால் சரிதான். நவாஸ்கான் யார் மீது வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளார், பிரதிவாதி என்ன வேலை செய்கிறார் என்ற விவரம் எதுவும் எனக்கு தெரியாது என்றால் சரிதான். ”

“தபசில் சொத்தில் தற்போது ஒரு கடை கட்டப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். அந்த பகுதியில் இடத்தின் சந்தை மதிப்பு சென்ட் சுமார் 15 லட்சம் இருக்கும். என்னுடைய நிரூபண வாக்குமூலத்தில் மேற்படி

இடத்தின் சந்தை மதிப்பு குறித்த விவரம் எனக்கு எவ்வாறு தெரியும் என்பது சொல்லப்படவில்லை என்றால் சரிதான். இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்த பின்னர் வாதி நவாஸ்காணை நான் பார்த்தேன், பிரதிவாதியை பார்க்கவில்லை. நவாஸ்கான் எனது நண்பர் என்றால் சரிதான். பிரதிவாதி வாதியின் வங்கி கணக்கிற்கு 5 தவணைகளாக பணம் கொடுத்த விவரம் எனக்கு தெரியாது. இவ்வழக்கில் சாட்சியம் அளிக்க நவாஸ்கான் என்னை நீதிமன்றத்திற்கு அழைத்துவந்தார் என்றால் சரிதான். அந்த சமயத்திலும் வாதி என்னிடம் பிரதிவாதி தன்னிடம் பணம் கொடுத்த விவரம் எதையும் சொல்லவில்லை என்றால் சரிதான்.”

Likewise, the cross examination of PW3 is as follows:

“ வாதி நவாஸ்கான் எனது தம்பியாவார். பிரதிவாதி எந்த ஊரில் வசித்துவருகிறார், என்ன வேலை பார்க்கிறார் என்ற விவரம் எனக்கு தெரியாது. நான் கையொப்பமிட்ட ஆவணத்தை முழுமையாக படித்துப்பார்த்தேன் என்றால் சரிதான். மேற்படி கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் தபசிலாக காட்டப்பட்டுள்ளது காலி மனை என்றால் சரிதான். தபசில் சொத்தை நான் நேரில் பார்த்துள்ளேன். அது செங்கோட்டை நகரின் மையப்பகுதியில் அமைந்துள்ளது என்றால் சரிதான். தபசில் சொத்தின் கிழமேல் அளவு மற்றும் நான்கு மால் விவரம் எதுவும் எனக்கு நியாயகமில்லை. 2019 ம் வருடம் மேற்படி சொத்தை நான் நேரில் பார்த்தேன். எந்த மாதம் பார்த்தேன் என்பது எனக்கு நியாயகமில்லை. நானும், வா.சா.2 சாகுல் ஹமீது மற்றும் நவாஸ்கான் ஆகியோர் அந்த இடத்தை நேரில் சென்று பார்த்தோம். அப்போது அங்கு ஒரு சின்ன வீடு இருந்தது. அந்த வீட்டில் எத்தனை பத்திகள் இருந்தது என்று எனக்கு தெரியாது. அது என்ன வகையான வீடு என்பது எனக்கு தற்போது நியாயகமில்லை. நான் ரியல்எஸ்டேட் தொழில் செய்வதால் அந்தந்த பகுதியில் சந்தை மதிப்பு எனக்கு ஓரளவு தெரியும். நான் அடிக்கடி பத்திரம் போட சார்பதிவாளர் அலுவலகம் செல்வது வழக்கம் என்றால் சரிதான். அதனால் அந்த பகுதிகளின் அரசாங்க வழிகாட்டி மதிப்பு மற்றும் சந்தை மதிப்பு ஆகியவை எனக்கு ஓரளவு தெரியும். அந்த காலக்கட்டத்தில் தபசில் சொத்தின் சந்தை மதிப்பு மற்றும் வழிகாட்டி மதிப்பு பற்றி எனக்கு தெரியாது. அந்த சமயத்தில் தபசில் சொத்தின் மார்க்கெட் மதிப்பு எவ்வளவு என்பதை நானோ வாதியோ விசாரித்து தெரிந்துகொள்ளவில்லை என்றால் சரிதான்.”

18. On consideration of the evidence of PW2 and PW3, it is clear that even the attesting witnesses to the Ex.A1 Sale Agreement have not deposed with complete knowledge regarding the execution of the said document or the market value of the suit schedule property. Therefore, in the light of the foregoing discussion, this Court is of the considered view that the execution of the Ex.A1 Sale Agreement was only as security for loan transaction.

19. Further, 1st Defendant has contended that in October 2019, the 1st Defendant borrowed a sum of Rs.10,00,000/- from the Plaintiff for the purpose of carrying out repairs and renovation to the house situated in the schedule property. It is further contended that the Plaintiff stipulated interest at the rate of Rs.3/- per Rs.100/- per month on the said loan amount and that, in accordance therewith, the 1st Defendant paid a monthly interest of Rs.30,000/- to the Plaintiff through bank transactions up to December 2020. Thereafter, owing to the lockdown during the COVID-19 pandemic and the consequent disruption of the 1st Defendant's business, he was unable to continue payment of interest. It is further contended that the 1st Defendant subsequently forwarded a cheque for a sum of Rs.3,00,000/- to the Plaintiff towards the loan amount, but the Plaintiff refused to receive the same and returned it. Therefore, it is contended that Ex.A1 Sale Agreement is only a sham and nominal document executed as security for the loan and is not intended to be acted upon. In support of the aforesaid contention, Ex.B3 to Ex.B6 have been marked on the side of the 1st Defendant. Ex.B3 is the reply notice issued by the 1st Defendant to the Plaintiff's counsel. A perusal of the said reply notice makes it clear that the 1st Defendant has admitted having borrowed a sum of Rs.10,00,000/- from the Plaintiff and has expressed his willingness to repay the said loan together with the interest at the rate prescribed by the Government. He has also stated therein that he was forwarding a demand draft for a sum of

Rs.3,00,000/- towards the first instalment of the repayment. Further, a perusal of Ex.B4 reveals that, during the period from 01.10.2019 to 24.03.2020, the 1st Defendant had remitted some amount to the Plaintiff through bank transactions. Likewise, Ex.B5 is the Demand Draft dated 16.10.2020 for a sum of Rs.3,00,000/-, drawn by the 1st Defendant in favour of the Plaintiff on the Indian Overseas Bank, Shengottah. It is evident from Ex.B6 that the said Demand Draft was returned by the Plaintiff without being accepted.

20. At the same time, the Plaintiff has contended that the loan amount and the interest particulars referred to by the 1st Defendant in his reply notice pertained to the interest paid in respect of an earlier loan of Rs.1,00,000/- obtained by the 1st Defendant from the Plaintiff, and hence Ex.B4 has no relevance to the present suit. However, the Plaintiff has neither adduced any oral evidence nor produced any documentary evidence in support of the aforesaid contention. Hence, in view of the above discussions, this Court is of the view that the Sale Agreement dated 29.10.2019 had been executed for loan transaction and the Plaintiff did not prove his readiness and willingness to purchase the schedule property and he is not entitled to get the relief of Specific Performance of Contract. Accordingly Issues No.1 to 3 are answered.

21. **Issue No.4:-**

* Whether the Plaintiff is entitled to get the alternative relief ?

In this case, even though it has been decided in the above issue that the Plaintiff is not entitled to get the relief of Specific Performance of Contract, the 1st Defendant has admitted the execution of Ex.A1 and that a loan amount of Rs.10,00,000/- was received from the Plaintiff. In this regard, the 1st Defendant has the duty to repay the amount obtained as loan from Plaintiff. There is no proof to show that the 1st Defendant borrowed a

sum of Rs.10,00,000/- only. Anyhow, there is substantial evidence that the 1st Defendant has made some payment as per Ex.B4. In such circumstances, it is held that the 1st Defendant is bound to repay the amount specified in Ex.A1 along with interest to the Plaintiff. Therefore, this Court concludes that the Plaintiff is entitled to recover the advance amount of Rs.12,00,000/- with interest from date of Plaint. Accordingly Issue No.4 is answered.

22. **Issue No. 5:-**

* To what other reliefs the Plaintiff is entitled to get ?

In lieu of the answers arrived in the above issues, this Court is of the view that the Plaintiff is entitled for the amount of Rs.12,00,000/- with interest from the 1st Defendant. Accordingly Issue No.5 is answered.

In the result,

(1) the Suit is partly decreed with costs regarding the relief of alternative prayer.

(2) the 1st Defendant is hereby directed to pay a sum of Rs.12,00,000/- to the Plaintiff with interest at the rate of 12% per annum from the date of Plaint ie 29.10.2020 till the date of realization of the amount within two months.

(3) the Suit is dismissed regarding the relief of Specific Performance of Contract.

(4) the Plaintiff is entitled to refund of the amount of Rs.3,00,000/- already deposited before this Court.

Dictated to the Steno typist, typed directly by her in Computer. Corrected and pronounced by this Court, on this the 30th day of June 2026.

Additional District Judge,
Tenkasi

Witnesses examined on the side of Plaintiff :-

P.W.1 ... Mr. Navashkan (Plaintiff)

P.W.2 ... Mr. R. Shahul Hameed

P.W.3 ... Mr.K. Shahul Hameed

Exhibits marked on the side of Plaintiff:-

Ex.A1	29.10.2019	Original Sale Agreement entered into between the Plaintiff and 1 st Defendant
Ex.A2	23.12.2020	Original Settlement deed executed by the 1 st Defendant's father M.Abdul wahab in favour of the 1 st Defendant M.A.Jaffer Sathik
Ex.A3	22.12.2020	Office copy of legal notice sent by the Plaintiff in favour of 1 st Defendant
Ex.A4	14.10.2020	Office copy of legal notice sent by the Plaintiff in favour of 1 st Defendant with postal receipt.
Ex.A5	-	Acknowledgment card
Ex.A6	20.10.2020	Reply notice sent by the Defendant
Ex.A7	05.10.2018	Encumbrance certificate
Ex.A8	05.10.2020	Encumbrance certificate

Witness examined on the side of Defendants :-D.W.1 Mrs. Abubakar Chithika (2nd Defendant)D.W.2 Mrs.Kaleeswari, Town and Country Planning Inspector,
Sengottah Municipality

D.W.3 Mr.Jaffer Sathik

Exhibits marked on the side of Defendants:-

Ex.B1	03.09.2021	Copy of Order in DVC No.4/2016 on the file of Judicial Magistrate Court, Tenkasi
Ex.B2	-	Xerox copy of Aadhaar card of 2 nd Defendant
Ex.B3	19.10.2021	Copy of Reply notice sent by the 1 st Defendant to the Plaintiff
Ex.B4	-	Copy of Bank transaction details of 1 st Defendant
Ex.B5	16.10.2020	Counterfoil receipt of Demand Draft of Rs.3,00,000/-
Ex.B6	16.10.2020	Returned letter with cover

Exhibits marked on the side of Witness:-

Ex.X1	27.01.2025	Letter from Municipal Commissioner, Sengottah Municipality
Ex.X2	-	Copy of House tax receipts 3 numbers
Ex.X3	-	Field Map regarding the schedule property

Additional District Judge,
Tenkasi

Additional District Court ,
Tenkasi
O.S.No.208/2020
Dated:30.06.2026
Draft Judgment.

