



W.P.(MD) No. 20152 of 2026

WEB COPY BEFORE THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

DATED: 16.07.2026

CORAM:

THE HONOURABLE MR.JUSTICE C.SARAVANAN

W.P.(MD) No. 20152 of 2026

Saravanan

rep. by his Power Agent Rahulkarthik

... Petitioner

Vs

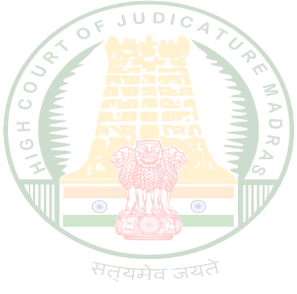
The Sub Registrar,
Velipattinam Sub Registrar Office,
Registration Department,
Velipattinam,
Ramanathapuram District.

... Respondent

PRAYER: Writ Petition filed under Article 226 of the Constitution of India for issuance of Writ of Certiorarified Mandamus, calling for the records relating to the impugned Refusal Check Slip in Refusal Number RFL/Velipattinam/101/2026 dated 11.07.2026 passed by the Respondent and quash the same as illegal, consequently directing the Respondent to register the Sale Deed dated 11.07.2026 presented by the Petitioner.

For petitioner : Mr. P.Prabakaran

For respondent : Mr.S.Venkatesh
Counsel for State of TN



W.P.(MD) No. 20152 of 2026

WEB COPY

ORDER

The petitioner is before this Court challenging the impugned Refusal Check Slip dated 11.07.2026, whereby the respondent declined to register the Sale Deed presented by the Power Agency of the petitioner, namely, Rahulkarthik on 11.07.2026 in respect of a land measuring an extent of 4203.375 sq.ft i.e., 9.64 cents in Survey No.452/8, situated at Pattinangkathan Village.

2. The reasons stated in the impugned Refusal Check Slip dated 11.07.2026 are extracted hereunder:

□பிரஸ்தாப ஆவணத்தில் திரு.சரவணன், த/பெ.லெட்சுமணன் என்பவரின் பொது அதிகார முகவர் நிலையில் திரு.ராகுல்கார்த்திக், த/பெ.நாகராஜ் என்பவரால் திரு.ஜெகன், த/பெ.கோபால் என்பவருக்கு 11.07.2026 அன்று கிரைய ஆவணம் எழுதி பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

மேற்படி கிரைய ஆவணத்தில் இராமநாதபுரம் பதிவு மாவட்டம், பட்டணம்காத்தான் குரூப், சர்வே எண்.452/3 க்கு பரப்பு ஹெக்டேர் 0.73.0-க்கு ஏக்கர் 1.80 இல் வடபுரம் செண்டு 38-ம் சர்வே எண்.452/2 க்கு ஏக்கர் 3.15 இல் தென்புரம் செண்டு 71-ல் செண்டு 68.5-ம் ஆக ஏக்கர் 1.06.5 இல் மேல்புரம் செண்டு 18.15க்கு சதுரடி 7913-ம் இதன் சேர்க்கை 2வது தாக்கு கீழ்புரம் செண்டு 7.54 க்கு சதுரடி 33807-ம் இதன் சேர்க்கை 3வது தாக்கு தென்புரம் செண்டு 13.21 க்கு சதுரடி 5760-ம் ஆக மொத்தம் சதுரடி 47480-ல் 2வது தாக்கிலும் நடுப்புரம் முன்கவான்தாரரால் கிரையம் கொடுத்த பாதை நிலம் செண்டு 2.5ம் திருமதி வள்ளிக்கு கிரையம் கொடுத்த சண்முகராஜ், மல்லிகா ஆகியோரால் விடப்பட்ட செண்டு 7.5ம் ஆக மொத்தம் செண்டு 10 க்கு



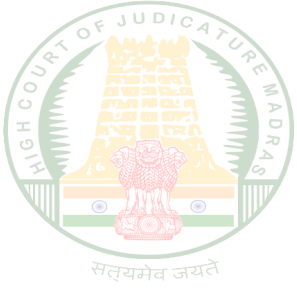
WEB COPY

4400 சதுரடி நீக்கி பாக்கி எனக்கு பாத்தியமான சதுரடி 43080 ல் உட்பிரிவு சர்வே எண்.452/8 க்கு 4203.375 சதுரடிக்கு 390.50 சமீ புஞ்சை செண்டு 9.64 அளவுள்ள காலிமனையிடம் மட்டும் கிரைய ஆவணமாக பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

மேற்படி சொத்து தொடர்பாக வில்லங்கசான்று பரிசீலினை செய்யப்பட்டதில், வெளிப்பட்டிணம் சார்பதிவக ஆவண எண். 5166/2007 இன் மூலம் வள்ளி என்பவரால் சதுரடி 43080க்கு செண்டு 98.8 செண்டு அளவுள்ள நிலம் கிரைய ஆவணமாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. திருமதி.வள்ளி என்பவரால் திரு.சரவணன் என்பவருக்கு வெளிப்பட்டிணம் சார்பதிவக ஆவண எண்.6489/2025 இன் மூலம் சதுரடி 43080க்கு செண்டு 98.8 செண்டு அளவுள்ள நிலம் செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன் பின் வெளிப்பட்டிணம் சார்பதிவக ஆவண எண்.5445/2026 இன் மூலம் திரு.சரவணம் என்பவரால் திரு.சாந்தி என்பவருக்கு சதுரடி 43080க்கு செண்டு 98.81 இல் கீழ்புரத்தில் நடுப்புரம் செண்டு 3.36 க்கு சதுரடி 1466 க்கு ச.மீ 136.19 அளவுள்ள புஞ்சை நிலம் கிரையமாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன் பின் திரு.சரவணன் என்பவரால் திரு ராகுல்கார்த்திக் என்பவருக்கு சதுரடி 41616 க்கு செண்டு 95.45 அளவுள்ள நிலம் வெளிப்பட்டிணம் சார்பதிவக ஆவண எண். 5549/2026 இன் மூலம் பொது அதி ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.

திரு.சரவணன், த/பெ.லெட்சுமணன் என்பவரின் பொது அதிகார முகவர் நிலையில் திரு.ராகுல்கார்த்திக், த/பெ.நாகராஜ் என்பவரால் திரு ஜேகன், த/பெ.கோபால் என்பவருக்கு 11.07.2026 அன்று எழுதி பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் வடக்கு மற்றும் கிழக்கு நான்குமாலில் 20 அடி அகலமுள்ள பொது நடைபாதை என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேலும் ஆவண எண்.5166/2007 ன் மூலம் திருமதி. வள்ளி என்பவரால் சதுரடி 43080-க்கு செண்டு 98.81 அளவுள்ள நிலம் கிரையம் பெறப்பட்டு சிறிய விஸ்திரணமாக ஆவண எண்.5445/2026 ன் மூலம் சதுரடி 1446 க்கு செண்டு 3.36 அளவுள்ள நிலம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.

வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி[ந.வ.4(3)]த்துறை அரசாணை எண்.78, நாள்.04.05.2017 இன் படி சென்னை பெருநகர திட்டப்பகுதியில்லாத பிற பகுதிகளில் ஒரு நிலத்தை புதிய சாலை மற்றும் தெருக்களுடன் கூடிய மனைப்பிரிவுகளை பிரித்தல்” மனைப்பிரிவு



W.P.(MD) No. 20152 of 2026

WEB COPY

என விளக்கம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண். 52889/சி1/2019, நாள்:18.03.2020 உடன் பெறப்பட்ட அரசு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை கடித எண்.

359/ஜே2/2020-1, நாள்.16.03.2020 வரிசை எண்.2 இல் 10 செண்ட் அளவுள்ள விவசாய நிலத்தை மட்டும் இரு பகுதியாக பிரித்து ஆவணப்பதிவு செய்வது 1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச்சட்டத்தின் பிரிவு 22ஏ(2) க்கு மாறாக இருக்காது என தெளிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது மேலும் வரிசை எண்.8 இல் அதிக விஸ்திரணமுள்ள விவசாய நிலத்தில் அதனை மனைப்பிரிவாக மாற்றாமல் அதில் ஒரு பகுதி மட்டும் (குறிப்பாக 5 செண்ட் தனிமனை) வீட்டு மனையாக பதிவு செய்வது 1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச்சட்டத்தின் பிரிவு 22ஏ(2) க்கு மாறாச் இருக்காது எனவும் தெளிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

எனவே, தங்களால் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் 98.81 செண்ட் அளவுள்ள நிலம் 43080 சதுரடியாக 20.10.2016 ஆம் ஆண்டிற்கு முன்பு கிரையம் பெறப்பட்டிருந்தாலும் பெரிய விஸ்திரணமுள்ள சொத்தில் சிறு சிறு விஸ்திரணமாக பதிவு செய்யப்படுவதாலும், புதியதாக பாதை ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளதாலும், மேற்படி ஆவணம் பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 22ஏ(2) க்கு முரணாக உள்ளதால் உரிய மனைப்பிரிவு அங்கிகார அமைப்பான DTCP மற்றும் BDO ஆகியோரிடம் மனைப்பிரிவு அங்கிகார ஆணை பெற்று மீள சமப்பிக்க கோரி மேற்படி ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாத நிலையில் திரும்ப வழங்கப்படுகிறது.□

3. It appears that the property in question is an unapproved property.

Therefore, the registration of the the Sale Deed dated 11.07.2026 would be clearly contrary to Section 22-A of the Registration Act, 1908, as inserted by Tamil Nadu Act No.28 of 2012, dated 21.06.2012, with effect from 20.10.2016.



W.P.(MD) No. 20152 of 2026

WEB COPY

4. Taking note of a piquant situation arising out of the strict implementation of Section 22-A of the Registration Act, 1908, this Court, in its order dated 28.04.2026 in W.P.(MD) No.3111 of 2026 in the case of ***P.Chellakily vs. The Sub-Registrar, O/o. The Sub-Registrar, Kottaram, Agastheeswaram, Kanyakumari District – 629 703***, recognized the constitutional right to property enshrined under Article 300-A of the Constitution of India and directed the claimant, in whom title vests under the document, to execute an affidavit containing the requisite undertaking and to comply with the further conditions stipulated in the said order dated 28.04.2026 in W.P.(MD) No.3111 of 2026, which are extracted hereunder:

- i. *The impugned order shall stand set aside.*
- ii. *The claimant under the document refused for registration, in whose name the property vests, shall execute a duly notarised affidavit in four sets and file one set before this Court within a period of four weeks from the date of receipt of the web copy of this Order. Only upon filing of the same, a certified copy of this Order shall be issued to the petitioner.*



W.P.(MD) No. 20152 of 2026

WEB COPY

- iii. *Along with the certified copy of the Order of this Court, the petitioner will be entitled to represent the document along with three sets of affidavits.*
- iv. *Upon representation, the document shall be registered if there is no other impediment.*
- v. *Along with the document, the affidavit filed shall also be scanned and uploaded.*
- vi. *The two other sets shall be dispatched to the local authority and the jurisdictional Assistant Engineer of TANGEDCO concerned, who shall at all times consider the aforesaid undertaking and act accordingly.*
- vii. *If the petitioner fails to file an affidavit as directed within four weeks of receipt of the web copy of this Order, the writ petition shall stand dismissed. Consequently, connected miscellaneous petition is closed.*
- viii. *No costs.*



W.P.(MD) No. 20152 of 2026

WEB COPY

5. The requisite undertaking, which has to be contained in the affidavit, is as follows:

"I/We, ..., S/o. / D/o. / W/o. / H/o. G/o., residing at, hereby undertake that I/We will not use the property as a residential or commercial site or for any other purpose involving a change of user unless due permission is obtained from the planning authority. Without such approval, I/We will not develop the site by changing its use or put up any residential or commercial building. I/We am/are aware that I/We may be liable for punishment for contempt of Court in the event of violating this undertaking. I/We am/are also aware that I/We shall not be entitled to claim electricity, water, sewerage or any other connection or service from the local authority or any other authority unless the due conversion is effected in accordance with the permission granted by the planning authority."

6. If the transferee agrees with the above stipulation, I see no reason to take a different view in the matter.

7. Accordingly, the impugned Refusal Check Slip is quashed and this Writ



W.P.(MD) No. 20152 of 2026

WEB COPY

Petition stands disposed of, subject to the above stipulation. It is further made clear that the transferee shall not put up any construction without obtaining approval from the planning authority for conversion of the site for residential or commercial use, in accordance with law. In case any such construction is put up, the authorities under the relevant statute are entitled to proceed against the transferee in accordance with law. There shall be no order as to costs.

Index : Yes / No

16.07.2026

Internet : Yes / No

apd

To
The Sub Registrar,
Velipattinam Sub Registrar Office,
Registration Department,
Velipattinam,
Ramanathapuram District.



WEB COPY



W.P.(MD) No. 20152 of 2026

C.SARAVANAN, J.

apd

W.P.(MD) No. 20152 of 2026



WEB COPY



W.P.(MD) No. 20152 of 2026

16.07.2026