



BEFORE THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

DATED: 13-08-2026

CORAM

THE HON'BLE MR JUSTICE C. SARAVANAN

WP(MD) No. 22864 of 2025

and

W.M.P.(MD)No.17929 of 2025

C.Ramakrishnan
S/o.Chellaiah Nadar,
No.117, West Street,
Velayuthapuram,
Kovilpatti,
Tuticorin District.

..Petitioner(s)

Vs

1. The Sub Registrar,
O/o. Sub Registrar Office,
Kovilpatti,
Tuticorin District.
2. Pankaj Garg,
Managing Director,
M/S.MECH INDUSTRIES PVT. LTD.,
Paranthaman Road,
Siliguri,
West Bengal.

..Respondent(s)

Writ Petition filed under Article 226 of the Constitution of India, praying this Court to issue a Writ of CERTIORARI, calling for the records pertaining to the Impugned Order passed by the 1st Respondent in his Proceedings in Na.Ka.No.296/2025, dated 18.07.2025 and quash the same and pass such further or other orders as this Hon'ble Court may deem fit and proper in the circumstances of the case and thus render justice.

For Petitioner(s):

Mr.C.Mayil Vahana Rajendran



For Respondent(s):

Mr.R.Parthiban
Special Government Pleader for R1

Mr.J.Esakkimuthu for R2

ORDER

The petitioner has approached this Court challenging the impugned order dated 18.07.2025 passed by the first respondent, whereby the petitioner's request for cancellation of the entry in the Encumbrance Certificate relating to the properties comprised in S.Nos.219/1, 220, 246/1A, 246/1B, 246/3, 249/3 and 206, standing registered in the name of the second respondent, namely, M/s.MECH Industries Private Limited, came to be rejected.

2. The impugned order proceeds on the premise that the registering authority has no power to cancel a registered document unilaterally. The relevant portion of the impugned order reads as under:

பார்வையில் கண்ட தங்களது மனு பரிசீலிக்கப்பட்டது. கோவில்பட்டி சார்பதிவக எல்லைக்குட்பட்ட கோவில்பட்டி தாலுகா ஆவல்நத்தம் கிராமம் சர்வே எண்கள் 219/1, 220, 246/1A, 246/1B, 246/3, 249/3, 206ல் கண்ட சொத்துக்களைப் பொறுத்து திருவாளர்கள் MECH INDUSTRIES PRIVATE LIMITED என்ற நிறுவனத்தின் பெயரில் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளன. M/s.MECH INDUSTRIES PRIVATE LIMITED நிறுவனத்திற்கும் தபசில் சொத்துக்களுக்கும் எந்த சம்மந்தமும் கிடையாது என்றும் மேற்கண்ட சொத்துக்களைப் பொறுத்து மேற்படி நிறுவனத்தின் சார்பாக பதியப்பட்ட ஆவணங்களை இரத்து செய்வதாக மேற்படி நிறுவனத்தின் மேனேஜிங் டைரக்டர் அவர்களால் 05.10.2007-ல் சார்பதிவாளருக்கு கடிதம் மூலம் தெரிவித்து மேற்படி ஆவணங்கள் இரத்து செய்யப்பட்டுவிட்டதாக மனுதாரர் கூறியுள்ளார் பதிவுச்சட்ட விதிகளின் படி பதிவு செய்யப்பட்ட முறைப்படியான ஆவணங்களை எழுதிவாங்குபவர் மட்டும் தன்னிச்சையாக கடிதம் மூலம் இரத்து செய்யப்பட்டுவிட்டதாக தெரிவித்து அனுப்பப்படும் கடிதத்தின் அடிப்படையில் ஆவணப்பதிவை இரத்து செய்ய இயலாது. ஆனால் இரத்து ஆவணம் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் மற்றும் எழுதி வாங்கியவர்களால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு ஆவணம் இவ்வலுவலகத்தில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும் பட்சத்தில் மட்டுமே இரத்து சம்மந்தமான ஆவணப்பதிவுகள் பதிவுச்சட்ட விதிகளின்படி மேற்கொள்ளப்படும் என்ற விபரம் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது அல்லது தாவா சொத்துக்கள் சம்மந்தமான ஆவணப்பதிவுகளை இரத்து செய்ய நீதிமன்றம் மூலம் மட்டுமே தீர்வு பெற்றுக்கொள்ள இயலும் என்பதாலும் தாங்கள் உரிய நீதிமன்றத்தின் மூலம் பரிகாரம் தேடிக்கொள்ள கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.



3. The impugned order further records that, if the vendor who executed the Sale Deed in favour of the purchaser comes forward and executes and presents a Deed of Cancellation, the registration standing in the name of the second respondent can be cancelled. Alternatively, it was observed that the parties could work out their remedies before the competent Civil Court.

4. The second respondent has filed a counter affidavit, wherein, in paragraphs 4 and 5, it has been stated as follows:

“4. I respectfully submit that after we had purchased the properties in this manner and the true owners filed a complaint against our company at the Office of the District Superintendent of Police, Thoothukudi. After that we prompting an investigation into the matter and that we became aware of the fact that our company had not purchased the properties from the true owners.

5. I respectfully submit that upon becoming aware of the aforementioned details, our company summoned the vendors to cancel the sale deeds executed in our favor regarding the property in Avalnatham village. However, as the vendors failed to provide adequate cooperation, our company was unable to effect the cancellation of the said documents through the formal registration process. Therefore, in order to avoid unnecessary disputes, our company submitted a letter to the Sub-Registrar of Kovilpatti on October 5, 2007, requesting the issuance of an appropriate order to cancel the registrations pertaining to the lands registered in our company's name in Avalnatham Village, Kovilpatti Taluk.”

5. The petitioner is also represented by learned counsel before this Court.



6. A reading of the averments contained in paragraphs 4 and 5 of the counter affidavit makes it apparent that the Sale Deed was allegedly executed fraudulently by the executor in favour of the second respondent. It is also evident from the said averments that the second respondent has distanced itself from any claim of ownership or rights over the subject properties and that the executor has not come forward to execute and present a Deed of Cancellation.

7. In view of the above circumstances, and taking note of the law laid down by this Court in **Sasikala v. The Revenue Divisional Officer and another**, 2022 (5) CTC 257, wherein it has been held that this Court is vested with the power to order cancellation of a registered document in appropriate circumstances, this Court is inclined to order cancellation of the Sale Deed executed in favour of the second respondent by the vendor, namely, Gopalasamy.

8. The vendor has failed to come forward to execute a deed of cancellation. The second respondent has, in any event, disclaimed any right or interest over the subject properties. In such circumstances, this Court is of the considered view that the Sale Deed executed in favour of the second respondent is liable to be cancelled.



9. Accordingly, the writ petition stands disposed of with a consequential direction to the first respondent to cancel the Sale Deed executed in favour of the second respondent and to make necessary and appropriate entries in the Encumbrance Certificate reflecting such cancellation. There shall be no order as to costs. Consequently, the connected Miscellaneous Petition is closed.

13-08-2026

Index: Yes/No

Speaking/Non-speaking order

Neutral Citation: Yes/No

smn2

To

The Sub Registrar,
O/o. Sub Registrar Office,
Kovilpatti,
Tuticorin District.



WEB COPY

WP(MD) No. 22864 of 2025



C.SARAVANAN, J.

smn2

WP(MD) No. 22864 of 2025

13-08-2026