



WP(MD). No.24696 of 2024

BEFORE THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

WEB COPY

Date : 19/10/2024

CORAM

The Hon`ble Mr.Justice N.SATHISH KUMAR

WP(MD). No.24696 of 2024

WMP(MD) Nos.21019 and 21020 of 2024

K. Johny Viju

... Petitioner

Vs

The Sub Registrar of Registration,
Office of the Sub Registrar,
Manavalakurichi,
Kalkulam Taluk,
Kanniyakumari District..

... Respondent

PRAYER :- Writ Petition filed under Article 226 of the Constitution of India, praying this Court to issue a Writ of CERTIORARIFIED MANDAMUS calling for the records pertaining to the impugned check slip dated 24.09.2024 bearing RFL/Manavalakurichi/113 /2024 issued by the Respondent herein and quash the same and with a consequential direction directing the Respondent to accept the sale deed dated 24.09.2024 presented by the Petitioner in respect of land in Survey No. 171/1A1 and register the same.



WEB COPY



WP(MD). No.24696 of 2024

For Petitioner : Ms.Lakshmi Gopinathan
for M/s. Polax Legal Solutions,
For Respondents : M.Siddharthan
Additional Government Pleader

ORDER

By consent of both sides, the writ petition itself is taken up for final disposal at the stage of admission itself.

2. The writ petition has been filed challenging the impugned check slip dated 24.09.2024 issued by the respondent herein and consequently to direct the respondent to accept the sale deed dated 24.09.2024 presented by the petitioner in respect of land in Survey No.171/1A1 and register the same.

3. It is the case of the petitioner that he presented a sale deed in respect of 17.043 cents for registration. The same has been sought to be refused to be registered citing that DTCP approval has to be obtained. It is his specific case that total extent of land itself is 27 cents. Out of the said extent, 10 cents have already been sold vide registered document dated 26.05.2023. When the remaining land is sought to be sold now, the



WP(MD). No.24696 of 2024

same has been refused directing the petitioner to get approval from DTCP.

4. I have considered the rival submissions and perused the materials available on record.

5. When the small extent of land is held in the remote corner of the State and the parties are willing to deal with the property, it cannot be refused merely citing the reason that the small extent also require DTCP approval. The bar contained under Section 22(A) of the Registration Act will only apply to the conversion of land to house sites, whereas a small extent held in the village level or other mofussil area, the bar cannot be applied mechanically. In this regard, the circular dated 16.03.2020 is also issued by the Government and for ready reference, the said circular is as follows:



WP(MD). No.24696 of 2024

WEB COPY

Clean Copy

வனவிலாசி மற்றும் பதிவுத்தலைமுறை,
தலைமைச் செட்டில்,
சென்னை - 2.

கடித எண்.359/தலைமுறை2/2020-1, நாள்16.03.2020

அனுப்பர்:

திரு.அ.பாலசுந்தரன், இ.ஆ.ப.,
அரசு முதுகலைச் சென்னை.

பெறுநர்:

பதிவுத்தலைமுறை தலைவர்,
சென்னை - 28.

ஆய்வுகாரர்:

கோதுள்: பதிவுத்தலைமுறை - அங்கீகரிக்கப்படாத மலவிலாசிவுகள் மற்றும்
வீட்டு மனைகள் பதிவு செட்டில் - தெளிவுரை கோருதல் -
தொடர்பாக.

பரிணை: பதிவுத்தலைமுறை தலைவர் கடித எண்.52899/விட/2019, நாள்:
03.03.2020

பரிணைவரின் கடிதம் தற்போது கடிதத்தில் - அங்கீகரிக்கப்படாத
மலவிலாசிவுகள் மற்றும் வீட்டு மனைகள் பதிவு செட்டில் குறித்து கோரப்பட்ட
தெளிவுரை தொடர்பாக 1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டப் பிரிவு 2(a) வினாடி அடிப்படையில்
செய்யப்பட்டது. அதையடிப்படையில் தனித்தனியாக தெளிவுரை வழங்கப்படுகிறது.

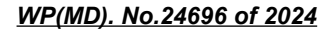
வரிசை எண்.	சட்டிக்காட்டப்பட்ட இனங்கள்	தெளிவுரை
1.	ஒரு தனி மூலம் 10 சென்ட் விவசாய நிலம் கிராமப் பேரப்பட்டுள்ளது அல்லது அவருக்கு பூர்வீகமாக பாத்தியப்பட்டுள்ள நிலையில் அவரால் தற்போது குறுகியதை மனையிடமாக விற்பனை செய்கப்படுகிறது. அவருக்கு இந்த 10 சென்ட் நிலத்தை தவிர வேறு நிலங்கள்	அரசாணை (தினல) எண்.78, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள். 04.05.2017ல் "layout" என்ற பதத்திற்கு "layout" means- (i) division of land into plots



WP(MD). No.24696 of 2024

WEB COPY

	அருகில் இல்லை. ஆகவே, இதனை மனைப்பிரிவாக மாற்ற இயலாது. இதனை பதிவுக்கு அனுமதித்தல் குறித்து	exceeding 8 (eight) in numbers in Chennai Metropolitan Planning area; (ii) division of land into plots by introducing a new road or street in areas other than Chennai Metropolitan Planning Area என வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த அடிப்படையில் பார்க்கும் பொழுது இந்தோர்வு போன்றவை "layout" என்ற வரையறைக்குள் வராது. எனவே இந்தோர்வு போன்ற ஆவணங்களைப் பதிவு செய்வது 1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 22(2)க்கு மாறாக இருக்காது.
2.	மேற்கூறப்படும் 10 சென்ட் விவசாய நிலத்தினை தீர் பகுதியாக மனையாக பிரித்து கிராமம் உள்ளிட்ட ஆவணப்பதிவு செய்யும் போது இதனை 3 மனைப்பிரிவாக மாற்ற இயலாது என்பதால் இதனை பதிவுக்கு அனுமதித்தல் குறித்து.	வரிசை எண்.1க்கு அளிக்கப்பட்ட தெளிவுரையே இதற்கும் பொருந்தும்.
3.	அதிக விஸ்தீரணம் கொண்ட கிராம நகரம் என வகைப்பாடு கொண்டுள்ள நிலங்களை மனைகளாகப் பிரித்து கிராமம் செய்தல்	அரசாணை (நிலை) எண்.78, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள், 04.05.2017ல் "layout" என்ற பதத்திற்கு "layout" means-(i) division of land into plots exceeding 8 (eight) in numbers in Chennai Metropolitan Planning area; (ii) division of land into plots by introducing a new road or street in areas other than Chennai Metropolitan Planning Area என வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.

6/10



WP(MD). No.24696 of 2024

WEB COPY

45	பொதுத்து வீட்டுமனைபாக பதிலில் வரும் உரிமை மாற்றம் உள்பிட்ட ஆவணங்களைப் பதிவு செய்தல்.	the same house site has been provisionally registered as house site" என்று உள்பட்ட இடையிடையாக பில் இந்நிர்வகை அமைவு செய்கையில், 1508ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 22(2) க்கு அமைய இத்தகைய பதிலில் வீட்டு மனைபாகப் பதிவு செய்யப்பட்ட அங்குபற்றி மனைப்பிரிவினை மனைப் பதிவு செய்கு தடைபட்டும் இவ்வை எவ்வித இச்சப பிரிவு அமையுமா என்பதற்கு தமைய 21.10.2016க்கு முன்ன வீட்டு மனைபாக எவ்விதமாவ ஆவணத்தின் மூலமாகப் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்ததும் அக்கை மனைப் வீட்டு மனைபாகப் பதிவு செய்குது 1508ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 22(2) க்கு மாறாக இருக்காது.
8.	அதிக விஸ்தரணமுள்ள வீலைய நிலத்தில் அதனை மனைப்பிரிவாக மாற்றாமல் அதில் ஒரு பகுதி மட்டும் (குறிப்பாக 5 சென்ட் தனிமனை) வீட்டு மனையாக தான ஐர்பாடு அல்லது கிரைய ஆவணமாக பதிவு செய்தல்.	வரிவச எண்.1ல் அளிக்கப்பட்ட தெளிவுணர்பை கீதற்கும் பொருத்தும்.



WP(MD). No.24696 of 2024

WEB COPY

6. This issue was elaborately discussed in the case of ***D.Rajamanickam Vs. The Sub Registrar, Salem (West)*** in W.P.No.426 of 2022, wherein this Court has held as follows:

“17. The clarification issued above would indicate that the bar contained under Section 22-A is only with regard to unapproved lay out which was formed without the permission for development from planning authority concerned and new roads or streets have been laid after the amendment and not in respect of the Unapproved Layout prior to the amendment came into being. Such view of the matter as the layout was formed in 2020 and several plots had already been sold, registration of settlement deed executed by the petitioner for the remaining extent of land retained and held by the petitioner in favour of his son cannot be refused. As already held such land can be used for any purposes other than housing development. Even any one of the adjacent land owners may wish to purchase such land for the purpose of using it as vacant land or for any other purpose other than housing development. Therefore, transfer of such land cannot be said to be totally prohibited, if transfer of such land is totally prohibited, it would certainly violate the constitutional right



WP(MD). No.24696 of 2024

guaranteed under Article 300-A of the Constitution of India. The very object of introducing Section 22-A by way of Tamil Nadu Act is only to restrict conversion of agricultural land or any other land as unapproved house sites without the permission for development of such land from planning authority concerned. Therefore, bar contained under Section 22-A cannot be applied in a mechanical fashion and registration cannot be refused and restraining the owner of such land from using the land for any other purposes other than housing development.”

7. In such view of the matter, the writ petition is allowed and the impugned check slip issued by the respondent dated 24.09.2024 is quashed and the respondent is directed to register the document within a period fifteen days from the date of receipt of a copy of this order. No costs. Consequently connected Miscellaneous Petitions are closed.

19.10.2024

RR

TO

1. The Sub Registrar of Registration,
Office of the Sub Registrar,
Manavalakurichi, Kalkulam Taluk,
Kanniyakumari District..

9/10



WEB COPY



WP(MD). No.24696 of 2024

N.SATHISH KUMAR,J

RR

**ORDER
IN
WP(MD) No.24696 of 2024**

Date : 19/10/2024