



WEB COPY



W.P.No. 3733 of 2025

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

DATED: 03.03.2025

CORAM:

THE HON'BLE MR. JUSTICE N. ANAND VENKATESH

W.P.No.3733 of 2025

R.G. Ramachandran

Petitioner

v

1. The District Registrar
Veera Raghava Nagar
Thiruvallur District
Thiruvallur

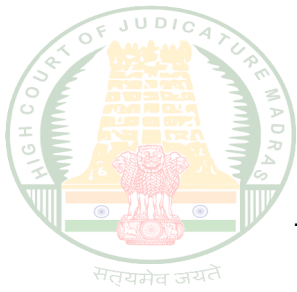
2. The Sub Registrar
R.K. Pettai Sub Registrar Office
Tiruvallur District

Respondents

Writ Petition filed under Article 226 of the Constitution of India seeking a writ of certiorarified mandamus calling for the records relating to impugned refusal check slip in Ref: RFL/Ramakrishnaraji Petai/128/2024 dated 30.09.2024 issued by the second respondent and quash the same and consequently, direct the second respondent to register the sale deed in favour of Thenarasu, in respect of the property situated at Plot No.97, Old Survey No.100/1, New Survey No.100/1A in Vilakanpoodi Village, R.K. Pettai, Thiruvallur District on re-presentation within a stipulated time frame.

For petitioner Mr. T. Nixon

For respondents Mr. B. Vijay
Additional Government Pleader



ORDER

This writ petition has been filed challenging the impugned refusal check slip issued by the second respondent dated 30.09.2024 and for a consequential direction to the second respondent to register the sale deed executed by the petitioner in favour of Thennarasu with respect to the subject property.

2. On 07.02.2025, this Court passed the following order:

"The affidavit that has been filed in support of the writ petition is far from satisfactory. The 2nd respondent has refused to register the document mainly on the ground that the house site is unapproved and it has not been regularised. In the affidavit, there is not even a mention as to whether any house site was registered after the coming into force of the 2016 Rules. In the absence of any pleadings, this Court cannot pass any orders by merely considering the typed set of papers.

2. When the above was brought to the notice of the learned counsel for the petitioner, the learned counsel sought for some time to file a better affidavit in this case.

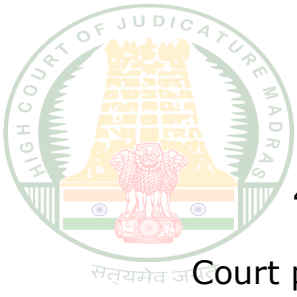
3. Post this case at the end of the motion list on 12.02.2025."

3. The writ petition was thereafter listed for hearing on 14.02.2025 and the following order came to be passed by this Court:

"Pursuant to the earlier order passed on 07.02.2025, additional affidavit has been filed along with additional typed-set of papers.

2. Learned counsel for the petitioner has brought to the notice of this Court that two sale deeds were registered in the years 2022 and 2023. Even subsequently, a gift deed was registered in the year 2024. It was, therefore, contended that there is no reason for the second respondent to refuse registration of the document presented by the petitioner.

3. Learned Special Government Pleader shall take instructions and report before this Court regarding the stand taken in the additional affidavit and additional typed-set of papers filed today. Post this writ petition at the end of the motion list on 24.02.2025."



W.P.No. 3733 of 2025

4. The case was once again listed on 24.02.2025 and this

Court passed the following order:

WEB COPY

"The learned Special Government Pleader appearing on behalf of the respondents based on oral instructions cited various reasons as to why the claim made by the petitioner in these writ petitions is unsustainable. The learned Special Government Pleader also brought to the notice of this Court the disciplinary proceedings that were initiated against the concerned Sub Registrar. It will be more appropriate to take written instructions in this regard along with the relevant documents so that the submissions of both sides can be dealt with and final orders can be passed.

2. Post these writ petitions at the end of the motion list on 03.03.2025."

5. When the matter was taken up for hearing today, learned Additional Government Pleader produced written instructions dated 03.03.2025 received from the second respondent. A scanned version of the same is as follows:

பதிவுத்துறை

அனுப்பநர் திரு.கி.சீனிவாசன், சார்பதிவாளர் (பொ), சார்பதிவாளர் அலுவலகம், இராமகிருஷ்ணராஜு பேட்டை, திருவள்ளூர் பதிவுமாவட்டம்.	பெறுநர் அரசு சிறப்பு வழக்கறிஞர் அவர்கள், மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம், சென்னை.
---	---

ந.க.எண்.65/2025 நாள் 03.03.2025

பொருள் : நீதிப்பேராணை வழக்கு - சென்னை உயர்நீதிமன்ற நீதிப்பேராணை வழக்கு எண்.W.P.No.3733/2025 - ஷோடர்பாக.

பார்வை : சென்னை உயர்நீதிமன்ற நீதிப்பேராணை வழக்கு எண்கள்.W.P. No.3733/2025.

இராமகிருஷ்ணராஜுபேட்டை சார்பதிவாளர் அலுவலக எல்லைக்குட்பட்ட விளக்கணாம்பூடி கிராம சர்வே எண்.100/1 பூரா விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 1.69 செண்ட் நிலமானது திருமதி.சராதம்மாள், க/பெ.க.V.அண்ணாமலை பிள்ளை, திருமதி.ஏ.அன்புசெல்வி, திரு.ஏ.தேவி மற்றும் திரு.ஏ.முகன் ஆகியோரால் தியாகாராய நகர் சார்பதிவாளர் அலுவலக பொது அதிகார ஆவண எண்.56/IV/1997 என்பது திரு.R.G.ராமச்சந்திரன், த/பெ.கணபதி முதலி என்பவருக்கு பொது அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டது. இத்தயருத்து முகவர் திரு.R.G.ராமச்சந்திரன் என்பவர் மேற்கண்ட சர்வே எண்ணில் பஞ்சாயத்து அனுமதி பெறப்படாத மற்றும் பெயரிடப்படாத மற்றும் மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்தி மனைகளை விற்றுவந்துள்ளார். 30.09.2024 அன்று தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் விளக்கணாம்பூடி கிராம சர்வே எண்.100/1 புதிய சர்வே எண்ணுடன் 0.2.75 செண்ட் நிலம் எனத் தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

மனைப்பிரிவாக மாற்றம் செய்யப்பட்டு, மனையாக பதிவு செய்யப்பட்டு வந்துள்ள சர்வே எண்.100/1ல் விற்ற மனைகள் போக மீதமுள்ள மனைகளை, மனைவரன்முறை செய்யப்படாமல் விளைநில வகைப்பாடாக மாற்றி ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டதையடுத்து, மேற்கண்ட நிலம் பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 22(A)(2)ன் கீழ் அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவின கீழ் வருவதால், மனையாக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வந்த நிலையில், மீண்டும் விவசாய நிலமாக தாக்கல் செய்வதற்கு வழிவகையில்லை எனத் தெரிவித்து, மேற்கண்ட சர்வே எண்களில் உள்ள மனைகளுக்கு DTCP & BDO துறையின் உரிய மனைவரன்முறையுடன் மீள தாக்கல் செய்யுமாறு ஆவணதாரருக்குத் தெரிவித்து RFL/Ramakrishnaraji Pettai/128/2024 வழங்கப்பட்டது என்பதை பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

ஆவணதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வழக்கில் இவ்வலுவலகத்தில் மேற்கண்ட சர்வே எண்.100/1 ஷோடர்பாக நிரைய ஆவண எண்.106/2022, 1135/2023 மற்றும் தான ஆவண எண் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதாகவும், ஆனால் 30.09.2024 அன்று தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின் பதிவு அலுவலர் பதிவு செய்ய மறுத்து, Check Slip வழங்கியத ஏற்புடையதல்ல எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

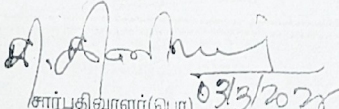


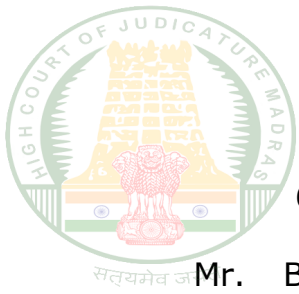
மேற்கண்ட ஆவண எண்.1016/2022 ஆவணமானது பதிவுத்துறைத்தலைவர் ஆணை எண்.31729/சி/2022 நாள் 26.12.2022ன்படி மயிலாடுதுறை மாவட்டப்பதிவாளர் (தணிக்கை) அவர்களால் நக.எண்.331/ஆ/2022 நாள் 23.01.2023 ன்படி மறு சிறப்பு தணிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டதின்படி, ஆவண எண்.1016/2022 ஆவணமானது "சாலை உருவாக்கப்பட்டு உரிய அங்கீகாரமின்றி சிறு சிறு விவசாய நிலங்களாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளன. இது பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22(A)க்கு முரணாக கருதப்படுகிறது" எனத் தணிக்கைக் குறிப்புரை மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. மேலும், ஆவண எண்.1135/2023 ஆவணத்திற்கு முன் ஆவணமாக 304/2000 காண்பிக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி 304/2000 ஆவணமானது 20.10.2016 முன்னரே மனையாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில், மீள மனையாக பதிவு செய்வதென்பது பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22(A) முரணானது அல்ல என்பதைத் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

மேலும், மனுதரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள தான ஆவண எண்.369/2025 ஆவணத்தில் "விளக்கணாமப்பூடி கிராம சர்வே எண்.100/1ல் ஏக்கர் 2.81 செண்டில் ஏக்கர் 0.16 செண்ட் நிலமும், சர்வே எண்.100/6ல் ஏக்கர் 0.69 செண்ட் நிலமும் ஆக 0.85 செண்ட் நிலத்தினை மனுதரர் திரு.R.G.ராமச்சந்திரன் மற்றும் லேட்.V.T.நேதாஜி ஆகியோர் ஆவண எண்.283/1995 ன்படி கிரையம் பெற்றதாகவும், இதில் லேட்.V.T.நேதாஜி என்பவர் அவரது பாகத்தை மனுதரர் திரு.R.G.ராமச்சந்திரன் என்பவருக்கு ஆர்.கே.பேட்டை அலுவலக 4 புத்தக பொது அதிகார ஆவண எண்.24/1996 ஆவணத்தின்படி பாத்தியப்பட்டு மற்றும் தியாகாராய நகர் 4 புத்தக பொது அதிகார ஆவண எண்.56/1997 ஆவணத்தின்படி திருமதி.சாரதாம்மாள், திருமதி.அன்புச்செல்வி, திருமதி.ஏ.தேவி மற்றும் திருமுருகன் ஆகியோரால் அளிக்கப்பட்ட சொத்தும், ஆவண எண்.331/1996 ன்படி மனுதரருக்கு பாத்தியப்பட்ட சர்வே எண்.100/3ல் ஏக்கர் 0.78 நிலத்தினை சேர்த்து மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்தி விற்பனை செய்ததாகத் தெரிவிக்கப்பட்டு, ஊராட்சிக்கு சாலை தானமாக அளிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, மனுதாரரே மேற்கண்ட தான ஆவணத்தில் சர்வே எண்.100/1, 100/6 மற்றும் 100/3ல் மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்தி அதில் மனைகள் விற்பனை செய்து வந்துள்ளதாக தெரிவித்துள்ளார். தற்பொழுது விற்பனை செய்யப்படாத மனைகளை அரசு ஆணையின்படி உரிய அனுமதி பெறாமல், விற்கப்படாத மனைகளை விவசாய நிலங்கள் என விற்பனை செய்ய முயலுகின்றார்.

விற்கப்படாத மனைகளுக்கு உரிய DTCP & BDO துறையின் உரிய மனைவரன்முறையுடன் மீள தாக்கல் செய்யுமாறு ஆவணதாரருக்குத் தெரிவித்து RFL/Ramakrishnaraji Pettai/128/2024 வழங்கப்பட்டது. மேற்கண்ட வழக்கில் இவ்விவரம் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால், "Grounds" ல் அசல் ஆவணம் வழங்கப்படவில்லை என்று தெரிவித்து ஆவணம் மறுப்புக் குறிப்புரை சார்பதிவாளரால் வழங்கப்பட்டது எனத் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது என்பதை பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

மேலும், ஆவண எண்.1016/2022 மற்றும் 1135/2023 ஆவணங்களை பதிவு செய்த பதிவு அலுவலர் திருராஜேந்திரன் அவர்கள் மேற்கண்ட ஆவணங்களுக்கு மட்டுமின்றி இழப்பு மற்றும் இதர காரணங்களுக்காக தற்காலிக பணியிடைநீக்கம் செய்யப்பட்டு, பணி நீட்டியில் உள்ளார் என்பதையும் பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.


சார்பதிவாளர்(பொ)
இராமகிருஷ்ணராஜுபேட்டை



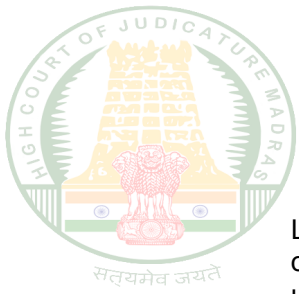
WEB COPY

6. Heard Mr. T. Nixon, learned counsel for the petitioner and Mr. B. Vijay, learned Additional Government Pleader for the respondents.

7. The learned counsel for the petitioner submitted that already three documents have been registered in this case in Doc. Nos.1016/2022, 1135/2023 and 369 of 2025 and therefore, there is no reason as to why the sale deed executed by the petitioner should not be entertained and registered.

8. Per contra, learned Additional Government Pleader, based on the written instructions received from the second respondent, submitted that all those proceedings were opposed to Section 22(A) of the Registration Act and the Sub Registrar concerned who registered these documents has come to the adverse note of the Registration Department and he is already facing disciplinary proceedings in which he has been placed under suspension.

9. The learned Additional Government Pleader also brought to the notice of this Court the order passed by a Division Bench of this Court in W.M.P. No.15656 of 2017 in W.P.No.19566 of 2015 dated 15.06.2017, wherein, the learned Additional Government Pleader specifically relied upon the following paragraphs:



WEB COPY



W.P.No. 3733 of 2016

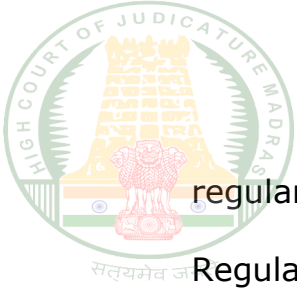
"3. Rule 15(b) of Tamil Nadu Regularisation of Unapproved Layouts and Plots Rules, 2017 provides that where no regularisation is ordered under the said Rules for an approved plot or layout, then such unapproved plot or layout shall not be registered under the Registration Act, 1908 (Central Act 9 of 1908) by the Registration Department.

5. It is, thus, clarified that transfer of plots, which had been registered as house sites before 21st October 2016, except those which have been registered in violation of interim orders passed by this Court may be registered. Rule 15(b) is to be construed to apply to those plots which had not been registered as house sites prior to 21.10.2016."

10. The learned Additional Government Pleader submitted that in the case on hand, admittedly, the plot was not registered as on the cut off date on 21.10.2016 and therefore, without getting proper approval, it cannot be registered since it will be opposed to Section 22(A) of the Registration Act.

11. In the considered view of this Court, reliance that was placed on three documents which were registered for the adjacent plots have already been put to question by making a note to the effect that those registrations were opposed to Section 22(A) of the Registration Act. Therefore, those registrations will not enure to the benefit of the petitioner.

12. That apart, admittedly, there was no sale of the plot prior to 21.10.2016 which is the cut off date and the plot continues to be an unapproved plot and therefore, it cannot be dealt with since it will be opposed to Section 22(A) of the Registration Act. If at all the petitioner wants to deal with the plot, it can be done only after getting proper



W.P.No. 3733 of 2025

regularisation from the authority concerned under the Tamil Nadu Regularisation of Unapproved Layouts and Plots Rules, 2017. If the petitioner gets the necessary approval under the said Rules, thereafter, the document can be presented for registration and the same will be registered, if it is otherwise in order.

This writ petition is disposed of in the above terms. There shall be no order as to costs.

03.03.2025

cad

Note to Office: Issue order copy by 10.03.2025



WEB COPY



W.P.No. 3733 of 2025

N. ANAND VENKATESH, J.

cad

To

1. The District Registrar
Veera Raghava Nagar
Thiruvallur District
Thiruvallur
2. The Sub Registrar
R.K. Pettai Sub Registrar Office
Tiruvallur District

W.P.No.3733 of 2025

03.03.2025