



WEB COPY



W.P.No.11456 of 2025

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

DATED : 01.04.2025

CORAM:

THE HONOURABLE MR.JUSTICE M.SUNDAR
and
THE HONOURABLE MRS. JUSTICE K. GOVINDARAJAN THILAKAVADI

W.P.No.11456 of 2025 and W.M.P.No.12938 of 2025

V. Murali

Petitioner

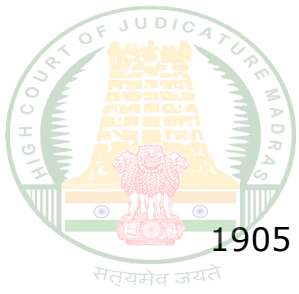
VS.

1. The District Collector
Krishnagiri District
2. The District Revenue Officer
Krishnagiri
3. The Sub Collector
Hosur, Krishnagiri District
4. The Tahsildar
Shoolagiri Taluk, Krishnagiri District
5. The Revenue Inspector
Berigai Firka
Shoolagiri Taluk
Krishnagiri District

Respondents

Writ Petition filed under Article 226 of the Constitution of India seeking a writ of certiorari to call for the records of the fourth respondent under Section 6 of the Tamil Nadu Land Encroachment Act,

Page Nos.1/12



W.P.No.11456 of 2025

1905 in Na.Ka.No.131/2025/Aa1 dated 28.01.2025 and to quash the same.

For petitioner Mr. J. Pradeep

ORDER

[made by M. SUNDAR, J.]

Captioned main 'writ petition' (hereinafter 'WP' for the sake of brevity) has been filed assailing an order dated 28.01.2025 bearing reference Na.Ka.No.131/2025/Aa1 made by R4 – Tahsildar (hereinafter 'impugned order' for the sake of convenience and clarity).

2. Mr. J. Pradeep, learned counsel on record for the writ petitioner, submits that post impugned order, the writ petitioner has sent a representation dated 10.02.2025 to RR 1 to 4 but there is inaction and that has necessitated the captioned main WP with a certiorari prayer assailing the impugned order.

3. This Court carefully perused the case file.



W.P.No.11456 of 2025

4. It is seen that the impugned order was preceded by a notice under Section 7 of 'the Tamil Nadu Land Encroachment Act, 1905 (Tamil Nadu Act III of 1905)' (for brevity 'said 1905 Act') issued by R5 and the writ petitioner has sent a reply dated 04.09.2024 and a further reply dated 09.10.2024 after which the impugned order has been made by R4.

5. This Court has repeatedly held that said 1905 Act is a self contained Code. The reason *inter alia* is that there is a provision to have the alleged encroacher show caused under Section 7 of said 1905 Act followed by an order (considering the cause shown). The order under Section 6 is appealable under Section 10 (District Collector is the appellate authority) and there is a provision for further revision to the Government under Section 10-A (Section 10-A(3) to be precise) of said 1905 Act. Pending appeal / revision, there is a provision for making interim prayer *vide* Section 10-B of said 1905 Act. Therefore, said 1905 Act is a self contained Code in every sense of the expression.



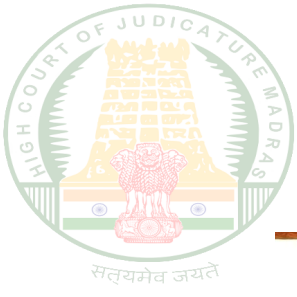
W.P.No.11456 of 2025

WEB COPY

6. As regards alternative remedy of statutory appeal under Section 10 of said 1905 Act, learned counsel for writ petitioner does not dispute that there is an effective and efficacious alternative remedy. Learned counsel, adverting to representation dated 10.02.2025, requested for interim stay of the impugned order till the disposal of the representation dated 10.02.2025. This Court is unable to entertain this request, much less accede to the request, as on a demurrer, even if the 10.02.2025 representation is to be construed as a statutory appeal under Section 10 (about which there is allusion *infra*) there is a provision under Section 10-B of said 1905 Act to seek stay pending appeal before the Appellate Authority. Writ petitioner has neither filed an appeal nor sought stay under Section 10-B of said 1905 Act pending appeal.

7. Learned counsel for writ petitioner, notwithstanding very many averments in the writ affidavit and the grounds set out therein, made a further request that the 10.02.2025 representation may be treated as statutory appeal. A scanned reproduction of the 10.02.2025 representation is as follows:

Page Nos.4/12



W.P.No.11456 of 2025

WEB COPY

அனுப்புநர்,
முரளி,
த/பெ.வெங்கடலட்சுமப்பா,
க.எண்.1/51, புக்கசாகரம் கிராமம்(ம)அஞ்சல்,
சூளகிரி வட்டம் -635 130,
கிருஷ்ணகிரி மாவட்டம்.
செல் : 9943375985.

நாள் : 10.02.2025



- பெறுநர்,
1. உயர்திரு.மாவட்ட ஆட்சியர் அவர்கள்,
மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலகம்,
கிருஷ்ணகிரி -635 115.
 2. உயர்திரு.மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் அவர்கள்,
மாவட்ட வருவாய் அலுவலகம்,
கிருஷ்ணகிரி -635 115.
 3. உயர்திரு.சார் ஆட்சியர் அவர்கள்,
சார் ஆட்சியர் அலுவலகம்,
ஓசூர் -635 109.
 4. உயர்திரு.வட்டாட்சியர் அவர்கள்,
வட்டாட்சியர் அலுவலகம்,
சூளகிரி -635 117.

மதிப்பிற்குரிய அய்யா/அம்மா,

பொருள் : 30 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக சுவாதீன அனுபவத்தில்
உள்ள புக்கசாகரம் சர்வே எண்.33/1-ல் 0.40.0 ஹெக்.
நிலத்திற்கு பட்டா வழங்கக் கோரி வேண்டுகோள்
மனு.

- பார்வை : 1. புக்கசாகரம் வருவாய் கிராம ஆக்கிரமிப்பாளர்
பட்டியல் நகல்.
2. புக்கசாகரம் சர்வே எண்.33/1 நிலத்தின் சுவாதீன
அனுபவத்தில் உள்ளதை காட்டும் நிலவரி ரசீது
(எண்ணிக்கை -28) நகல்கள்.
3. புக்கசாகரம் சர்வே எண்.33/1 நிலத்தில் உள்ள
மரங்கள், கொட்டகை, தண்ணீர் தொட்டி,
வைக்கோள் போர், மாடுகள் உள்ளதை காட்டும்
புகைப்படங்கள்..

நான் மேற்கண்ட முகவரியில் வசித்து வருகிறேன். கிருஷ்ணகிரி
மாவட்டம், சூளகிரி வட்டம், புக்கசாகரம் கிராம சர்வே எண்.33/1 விஸ்.
0.68.5 ஹெக்டேர் உள்ள நிலத்தில், 0.40.0 ஹெக்டேர் நிலத்தில் எங்கள்
குடும்பம் சுமார் 50 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக சுவாதீன அனுபவத்தில்



WEB COPY

-2-

இருந்து வருகிறோம். புக்கசாகரம் வருவாய் கிராம ஆக்கிரமிப்பாளர் பட்டியலில் வரிசை எண்.32-ல், புக்கசாகரம் சர்வே எண்.33/1 உள்ள நிலத்தில், ஆக்கிரமிப்புதாரராக எனது பாட்டனார் முனிசாமி பெயர் இடம்பெற்றுள்ளது. எனது பாட்டனார் முனிசாமிக்கு பிறகு, எனது தந்தை வெங்கட்டலட்சுமையா. மேற்கண்ட நிலத்திற்கு சர்க்கார் தீர்வைகளை செலுத்தி சுவாதீன அனுபவத்தில் இருந்து வந்தார். எனது தந்தைக்கு பிறகு மேற்கண்ட நிலத்தின் சுவாதீன அனுபவத்தில் நான் (முரளிமனுதாரர்) நானது தேதிவரை இருந்து வருகிறேன். எனது பாட்டனார் முனிசாமி, எனது தந்தை வெங்கட்டலட்சுமையா, மனுதாரரான நான் ஆகியோர் நிலவரி தீர்வை செலுத்தி வந்துள்ளோம்.

எனது சுவாதீன அனுபவத்தில் இருந்து வரும் சர்வே எண்.33/1 நிலத்தில், கால்நடைகள் அடைப்பதற்கான கொட்டகை, கால்நடை தீவனம் (வைக்கோள் போர்) தண்ணீர் தொட்டி ஆகியவை அமைத்து, பராமரித்து வருகிறேன். மேலும், பலன்தரும் புளி மரம் -4, மா மரம் -15, தென்னை மரம் -4, முந்திரி மரங்கள் - 10, நாவல்மரம் -4, ஆகியவை இருந்து வருகின்றன. மேற்கண்ட மரங்களை பராமரிப்பு செய்து வருதுடன், மரங்களுக்கான 2C, S/TT வரி முறையாக செலுத்தி வருகிறேன். மேற்கண்ட விவரங்கள் வருவாய்த்துறை பதிவேடுகளான அடங்கல், 2ஏ பதிவேடு, 2C, S/TT ரிஜிஸ்டர், கணக்கு எண்.7 பதிவேடு உள்ளிட்டவற்றில் இடம் பெற்றுள்ளன. மேற்கண்ட நிலத்தை தவிர எனக்கு வேறு மதிப்பு மிக்க நிலமோ, வருவாய் ஆதாரமோ இல்லை. மேற்கண்ட நிலத்தில் கால்நடைகள் வளர்த்து பால் விற்பனை செய்து, அதில் கிடைக்கும் வருவாயைக் கொண்டு நானும், எனது குடும்பமும் ஜீவித்து வருகிறோம். எனவே, எங்களது ஏழ்மையான சூழ்நிலையை கருத்தில் கொண்டும், எங்களது வருவாய் ஆதாரமாக உள்ள புக்கசாகரம் சர்வே எண்.33/1-ல் உள்ள 0.40.0 ஹெக்டேர் நிலத்திற்கு பட்டா வழங்குமாறு பணிவுடன் கேட்டுக் கொள்கிறேன்.

தங்கள் உண்மையுள்ள

Murali

இணைப்பு : பார்வையில் குறிப்பிட்டுள்ளவற்றின் நகல்கள்.

நகல்.

உயர்திரு.கிராம நிர்வாக அலுவலர் அவர்கள்,
கிராம நிர்வாக அலுவலகம்,
புக்கசாகரம் கிராமம்(ம)அஞ்சல்,
குளகிரி வட்டம் -635 130, கிருஷ்ணகிரி மாவட்டம்.



W.P.No.11456 of 2025

A careful perusal of the aforementioned representation makes it clear that it is not addressed to R1 (District Collector) alone but it is addressed to RR 1 to 4. To be noted, under Section 7 of said 1905 Act, R1 alone is the Appellate Authority in a case of this nature. Therefore, a statutory appeal, in the case on hand, will lie only to R1.

8. Be that as it may, a careful perusal of the representation dated 10.02.2025 brings to light that it is a representation seeking issue of patta and therefore, it cannot be construed as an appeal assailing the impugned order.

9. Reverting to alternative remedy, alternative remedy rule, no doubt, is not an absolute rule and it is a rule of discretion. It is a self-imposed restraint *qua* writ Court which exercises jurisdiction under Article 226 of the Constitution of India. Hon'ble Supreme Court in **Dunlop India** case [**Assistant Collector of Central Excise, Chandan Nagar, West Bengal Vs. Dunlop India Ltd. and others**] reported in **(1985) 1 SCC 260** held that alternative remedy rule should be applied strictly in cases pertaining to tax laws. Relevant paragraph in **Dunlop** case is paragraph 3 and the same reads as follows :



W.P.No.11456 of 2025

WEB COPY

“3. Article 226 is not meant to short-circuit or circumvent statutory procedures. It is only where statutory remedies are entirely ill-suited to meet the demands of extraordinary situations, as for instance where the very vires of the statute is in question or where private or public wrongs are so inextricably mixed up and the prevention of public injury and the vindication of public justice require it that recourse may be had to Article 226 of the Constitution. But then the Court must have good and sufficient reason to bypass the alternative remedy provided by statute. Surely matters involving the revenue where statutory remedies are available are not such matters. We can also take judicial notice of the fact that the vast majority of the petitions under Article 226 of the Constitution are filed solely for the purpose of obtaining interim orders and thereafter prolong the proceedings by one device or the other. The practice certainly needs to be strongly discouraged. “

(Underlining made by this Court to supply emphasis and highlight)

10. Thereafter, **Satyawati Tondon** principle was laid down by Hon'ble Supreme Court in **United Bank of India Vs. Satyawati Tondon and others** reported in **(2010) 8 SCC 110** wherein it has been held that when it comes to cases pertaining to taxes, cess, etc., i.e., fiscal laws in general, rule of alternative remedy has to be applied with utmost rigour. **Satyawati Tondon** principle was reiterated by Hon'ble Supreme Court in **K.C.Mathew** case [**Authorized Officer, State Bank of Travancore Vs. Mathew K.C.** reported in **(2018) 3 SCC 85**]. Relevant paragraph in **K.C.Mathew** case is paragraph 10 and the same reads as follows:

Page Nos.8/12



W.P.No.11456 of 2025

WEB COPY

'10. In **Satyawati Tondon** the High Court had restrained further proceedings under Section 13(4) of the Act. Upon a detailed consideration of the statutory scheme under the SARFAESI Act, the availability of remedy to the aggrieved under Section 17 before the Tribunal and the appellate remedy under Section 18 before the Appellate Tribunal, the object and purpose of the legislation, it was observed that a writ petition ought not to be entertained in view of the alternate statutory remedy available holding: (SCC pp.123 & 128, Paras 43 & 55)

“43. Unfortunately, the High Court overlooked the settled law that the High Court will ordinarily not entertain a petition under Article 226 of the Constitution if an effective remedy is available to the aggrieved person and that this Rule applies with greater rigour in matters involving recovery of taxes, cess, fees, other types of public money and the dues of banks and other financial institutions. In our view, while dealing with the petitions involving challenge to the action taken for recovery of the public dues, etc., the High Court must keep in mind that the legislations enacted by Parliament and State Legislatures for recovery of such dues are a code unto themselves inasmuch as they not only contain comprehensive procedure for recovery of the dues but also envisage constitution of quasi-judicial bodies for redressal of the grievance of any aggrieved person. Therefore, in all such cases, the High Court must insist that before availing remedy under Article 226 of the Constitution, a person must exhaust the remedies available under the relevant statute.

55. It is a matter of serious concern that despite repeated pronouncement of this Court, the High Courts continue to ignore the availability of statutory remedies under the DRT Act and the SARFAESI Act and exercise jurisdiction under Article 226 for passing orders which have serious adverse impact on the right of banks and other financial institutions to recover their dues. We hope and trust that in future the High Courts will exercise their discretion in such matters with greater caution, care and circumspection.'

(underlining made by this Court to supply emphasis and highlight)



W.P.No.11456 of 2025

This Court is of the considered view that the principle laid down by the Supreme Court in **Dunlop India** case, **Satyawati Tondon** case and **K.C. Mathew** case should be applied to Revenue matters too.

11. There is one other reason and that is, the appeal turns heavily on facts and perusal of records, which cannot be done in a writ petition which is decided on affidavits and counter affidavits.

12. Be that as it may, there is no disputation that there is an effective and efficacious alternative remedy for the writ petitioner. Writ petitioner has not come up with any reason, much less a compelling reason, as to why writ petitioner does not want to pursue alternative remedy where records can be looked into and facts can be gone into.

13. Exceptions to Alternative Remedy rule have been adumbrated in the oft-quoted celebrated **Whirlpool** judgment *i.e., Whirlpool Corporation vs. Registrar of Trade Marks, Mumbai and others* reported in **(1998) 8 SCC 1**. These exceptions have come to stay in legal parlance as **Whirlpool** exceptions. The **Whirlpool** exceptions, broadly stated, are four in number and they are:



WEB COPY



W.P.No.11456 of 2025

- (i) Enforcement of fundamental rights;
- (ii) Violation of Natural Justice Principles (NJP);
- (iii) Order being 'wholly' without jurisdiction; and
- (iv) when the *vires* of a statute are assailed.

but captioned WP, admittedly, does not fall under any of the aforementioned categories.

14. Learned counsel for writ petitioner was given an opportunity to withdraw the captioned main WP and pursue alternative remedy but the learned counsel did not choose to do that. Therefore, this Court has no option other than holding that the captioned main WP does not pass muster in the Admission Board, *i.e.*, Motion List, for the reasons alluded to *supra*.

15. *Ergo*, the sequitur is, captioned main WP is dismissed. Consequently, captioned writ miscellaneous petition thereat also perishes with the captioned main WP and the same is also dismissed. In this case, considering the nature of the matter and considering how writ petitioner is circumstanced, we refrain from imposing costs.

(M.S., J.) (K.G.T., J.)
01.04.2025

cad
Index : Yes/No
NC : Yes/No

Page Nos.11/12



WEB COPY



W.P.No.11456 of 2025

M.SUNDAR, J.

and

K. GOVINDARAJAN THILAKAVADI, J.

cad

To:

1. The District Collector
Krishnagiri District
2. The District Revenue Officer
Krishnagiri
3. The Sub Collector
Hosur
Krishnagiri District
4. The Tahsildar
Shoolagiri Taluk
Krishnagiri District
5. The Revenue Inspector
Berigai Firka
Shoolagiri Taluk
Krishnagiri District

W.P. No.11456 of 2025

01.04.2025

Page Nos.12/12