



WEB COPY



W.P.No.39957 of 2025

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

DATED: 06.01.2026

CORAM

THE HONOURABLE MR.JUSTICE **SENTHILKUMAR RAMAMOORTHY**

W.P.No.39957 of 2025
and
W.M.P. No.44887 of 2025

1.A.A.Kala
2.A.A.Varalakshmi
3.A.A.Kumaran
4.A.A.Sastha Prabhu
5.A.A.Dayasankar
6.K.Devi
7.S.Sathya Priya
8.Minor A.S.Ramyasri
Rep. By mother and natural guardian
S.Sathya Priya

.. Petitioners

Vs

1.The Inspector General of Registration,
Mylapore, Chennai – 600 004.
2.The Deputy Inspector General of Registration,
Chennai Zone, Mylapore,
Chennai – 600 004.
3.The District Registrar,
Mylapore, Chennai – 600 004.
4.The Sub Registrar,
Anna Nagar, Chennai – 600 040.
5.The Sub Registrar,
Virugambakkam, Chennai – 600 078.
6.K.Muthu

.. Respondents



W.P.No.39957 of 2025

Petition filed under Article 226 of The Constitution of India praying for the issuance of a writ of certiorari to call for the records relating to the impugned order of the second respondent in Na.Ka.No.2621/Aa1/2021 dated 09.09.2022 and to quash the same.

For Petitioner : Mr.R.Munuswamy
For Respondents : Mr.P.Sathish,
Additional Government Pleader

ORDER

The fourth respondent herein filed an application under Section 68(2) of the Registration Act, 1908 seeking cancellation of certain registered conveyances and for the effacement of entries relating thereto from the Register of encumbrances. The said request was rejected by order dated 15.04.2021. The said order was carried in appeal before the Deputy Inspector General of Registration and such appeal was allowed partly by order dated 09.09.2022. The appellate order is under challenge in this writ petition.

2. Learned counsel for the petitioner invited my attention to the order dated 15.04.2021 and pointed out that the subject thereof itself indicates that the petitioner's request was for cancellation of the documents mentioned therein. In effect, he contends that the application was in the nature of an application under Section 77-A



W.P.No.39957 of 2025

of the Registration Act, 1908. On account of Section 77-A being held as unconstitutional in *M.Kathirvel and others vs. Inspector General of Registration and Others* (2024 (4) CTC 769) (*Kathirvel*), learned counsel submits that the appellate order cannot be sustained. By referring to the impugned appellate order, learned counsel submits that a finding has been recorded that the fourth respondent is the owner of $\frac{1}{4}^{\text{th}}$ share in the properties forming the subject of the documents referred to therein. By referring to the operative part of the order, he points out that it is recorded therein that Document No.2621 of 2021 dated 09.09.2022 was executed by a person who does not have a right to do so and that further documents should not be registered on the basis of the said document. Learned counsel contends that these directions are without authority and are liable to be interfered with.

3. In response, learned counsel for the sixth respondent, first referred to the application made by the sixth respondent. He submits that the application was made under Section 68(2) of the Registration Act and not under Section 77-A. By referring to Section 68(2) read with Rule 116(a), learned counsel submits that it empowers the Registrar to make a note and that such power may be exercised notwithstanding Section 77-A being struck down. By referring to the operative part of the appellate order, learned



W.P.No.39957 of 2025

counsel submits that cancellation has not been directed. He also relies upon the judgment of the first appellate Court in A.S.Nos.379 and 380 of 2006 to contend that it was concluded therein that the predecessors in interest of the petitioner do not have any title over the suit property. After pointing out that such finding was not interfered with even by the Court in second appeal, learned counsel submits that the conclusion in the operative part does not contain any infirmity. Indeed, he submits that it is fully within the powers of the Registrar under Section 68(2) of the Registration Act, 1908.

4. Learned Special Government Pleader submits that Section 77-A was introduced on 16.08.2022 and that the order of the District Registrar was issued prior thereto. Therefore, he submits that the said order was issued under Section 68(2) read with circular dated 08.11.2017. By referring to paragraph No.178 of *Kathirvel*, learned Special Government Pleader submits that circular dated 08.11.2017 was also held to be unconstitutional by the Division Bench.

5. The relevant findings in the impugned appellate order are as under:



WEB COPY

ஆவண ஆதாரங்கள் மற்றும் தொட்புடைய நீதிமன்ற தீர்ப்புகள் பரிசீலிக்கப்பட்டதின் அடிப்படையில் எண்கள் 1414/1996, 3973/2004, 3974/2004 மற்றும் 3975/2004 துணை அலுவலர் வாங்கியவர்களே பிறகுள்ள கொத்தில் பிரிபாது தலை 5 பாகத்திற்கு உடனடியான உட்கையாளர்கள் என முடிவு செய்து அவ்வாறே ஆவணப்படுத்திவைத்து. ஆனால், மேல்புறப்பட்டவரின் கோரிக்கை பதிவுத்தொகையினால் அளவளவியின் கட்டுப்பாட்டை எண் 41530/2017, பள்ளி 31.07.2019 கையாண்ட தீர்மானம் மீறப்படயது என முடிவு செய்யப்படுகிறது.

L துணை அலுவலர் சார்பறிவாளர்

வரிசை எண்	ஆவண எண்	தன்மை
1	1972/2008	செட்டிமென்ட்
2	10/2011	நீதிமன்ற ஆவணம்
3	72/2011	நீதிமன்ற ஆவணம்
4	3212/2012	விக்கிரமபுரம் புத்தகம்
5	1504/2009	விக்கிரமபுரம்
6	1022/2012	அகர்மென்ட் ஆவணம்
7	884/2012	ரத்து ஆவணம்
8	918/2012	பொது அதிகார ஆவணம்
9	934/2012	செட்டிமென்ட் ஆவணம்

மற்றும் விடுகம்புத்தம் சார்பறிவாளர்

வரிசை எண்	ஆவண எண்	தன்மை
1	1307/2009/4 புத்தகம்	பொது அதிகார ஆவணம்
2	1156/2012/4 புத்தகம்	பொது அதிகார ஆவணம் ரத்து ஆவணம்



W.P.No.39957 of 2025

WEB COPY

ஆதிப ஆலோசனங்களின் அட்டவணை IIIIVல்,
 "தீர்ப்பு :- சென்னை மண்டல குணாதிபதிவந்தனார் தலைவர் அவர்களின் 52
 துறை எண் 2621/ஆ/2021, நாள்.09.09.2022ன்படி இர.வ. ஆலோசனாபானு
 உரிமையிலாதவர்களால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது என
 ஆலோசனாபிப்பட்டுள்ளது. இவ்வாலைத்திணைப்புகளில் வேறு ஆலோசனங்கள்
 பதிவிடக்கூறப்படமாட்டாது" எனத் தீர்ப்பு கொடுக்கல்
 1. மேற்கொள்ளுதலிப்படி தனித்தனில் எழுதி அதனை தொடர்புடைய ஒளிவருடல்,
 மார்ட்டு டைன் (Mk. 5000) செய்திடவும் கண்ணாடிகர் மற்றும் விரகம்டாக்கம்
 காப்பதிலாளர்களுக்கு ஆலோசனாபிப்படுகிறது.
 2. தொடர்புடைய டிசம்பர் மாதத்து சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளர்கள்
 பதிவிட ஆலோசனம் தரும் தாக்கல் செய்தால், வேறு துறையினிப்பிரிப்பின்
 அவ்வாலைத்திணைப்புகள் பதிவிட ஏற்க கண்ணாடிகர் காப்பதிலாளர்களுக்கு
 ஆலோசனாபிப்படுகிறது.
 மேலும், தொடர்புடைய ஆலோசனாபிப்புகளில் பதிவு அலைவரின் குறைபாடுகள்,
 விதிமீறல்கள் தொடர்புடைய விவரம்மற்றும் மேலமுறைப்பிட்டு எதிர்மனுதாரர்கள் மீது ஏற்கனவே
 மேலமுறைப்பிட்டாலாபிப்படுத்தி தீர்ப்பிப்பிட்டு HR No.51/2013 பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள
 தலைவரின் பதிவு அலைவரின் மீது துறையினிப்பிரிப்பின் நடவடிக்கையோ, மேலமுறைப்பிட்டு
 எதிர்மனுதாரர்கள் மீது துறை அலைவரின் பதிவு செய்தும் தீர்ப்பையோ எழுவில்லை என
 குறைபாடு செய்யப்படுகிறது.
 குணாதிபதிவந்தனார் தலைவர்
 சென்னை மண்டலம்
 18/9/22
 உறுதி :-
 1. திரு.கருத்து, த/பெ. M. கண்ணாடிகர்,
 ஆலோசனாபானு,
 மரபிட்டி அஞ்சல்,
 பொன்னாச்சி தாலுக்கா,
 கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்.



W.P.No.39957 of 2025

WEB COPY

6. The first of the above findings is a finding recorded in respect of title to the relevant property. Such finding is clearly beyond the authority of the appellate authority. The second finding is to the effect that Document No.2621 of 2021 dated 09.09.2022 was executed by a person who does not have the right to execute the same. It further records that no registration of documents should be made on the basis of this document. As pointed out by learned special Government Pleader Section 77-A was not in force when the sixth respondent submitted the application seeking cancellation. The sixth respondent, undoubtedly, requested for cancellation *albeit* under Section 68(2) of the Registration Act. While holding that Section 77-A is unconstitutional, the Division Bench of this Court also examined Section 68(2) and circular dated 08.11.2017. Paragraph No.178 of the judgment is as under:

178.Section 68[2] of Registration Act was interpreted to confer power on the District Registrar to cancel the document for irregularities in registration. As this Court has already held that Section 77-A of the Act is unconstitutional as it is contrary to the object of the Act, any circular or



W.P.No.39957 of 2025

order or direction enabling the District Registrar or Registering Officer to cancel registration or invalidating any transaction is unconstitutional and hence, the impugned circular dated 08.11.2017 is declared as unconstitutional. The writ petition stands allowed.

7. In the light of the judgment of the Division Bench of this Court, the impugned order cannot be sustained. Hence, the said order is set aside. The writ petition stands disposed of on these terms. Consequently, connected miscellaneous petition is closed. There shall be no order as to costs.

06.01.2026

Index:Yes/No
Neutral Citation:Yes/No
mmi

To

- 1.The Inspector General of Registration,
Mylapore, Chennai – 600 004.
- 2.The Deputy Inspector General of Registration,
Chennai Zone, Mylapore,
Chennai – 600 004.



W.P.No.39957 of 2025

3.The District Registrar,
Mylapore, Chennai – 600 004.

4.The Sub Registrar,
Anna Nagar, Chennai – 600 040.

5.The Sub Registrar,
Virugambakkam, Chennai – 600 078.



WEB COPY



W.P.No.39957 of 2025

SENTHILKUMAR RAMAMOORTHY,J.

mmi

W.P.No.39957 of 2025

06.01.2026