

"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"



കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

ബഹു. ഹൈക്കോടതി മുമ്പാകെ ശ്രീ. വർഗീസ് പന്തലൂക്കാരനും മറ്റൊരാളും ചേർന്ന് ഫയൽ ചെയ്ത WP(C) 48156/2025 നമ്പർ കേസിലെ വിധിന്യായത്തിലെ നിർദ്ദേശം നടപ്പാക്കിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.1198/2026/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 29-06-2026

- പരാമർശം:-
1. WP(C) 48156/2025 നമ്പർ കേസിലെ ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ 16.01.2026 തീയതിയിലെ വിധിന്യായം.
 2. ശ്രീ. വർഗീസ് പന്തലൂക്കാരൻ, ശ്രീമതി ജുലി വർഗ്ഗീസ്, പന്തലൂക്കാരൻ ഹൗസ്, കല്ലേറ്റംകര പി.ഒ., തൃശ്ശൂർ സമർപ്പിച്ച 16/03/2026 തീയതിയിലെ അപേക്ഷ.
 3. ചീഫ് ട്രാൻസ്ലാറ്ററുടെ 29/04/2026-ലെ LS GD/PD/9553/2026-TCPA2 നമ്പർ കത്ത്

ഉത്തരവ്

ശ്രീ. വർഗീസ് പന്തലൂക്കാരനും ബഹു. ഹൈക്കോടതിയിൽ ഫയൽ ചെയ്ത WP(C) 48156/2025 നമ്പർ കേസിൽ പരാമർശം (1) പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിൽ ചുവടെപ്പറയും പ്രകാരം നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുള്ളതാണ്.

"..... this Writ Petition is disposed of in the following manner:

1. The 7th respondent is directed to consider Ext.P14, after giving an opportunity of hearing to the petitioners, as expeditiously as possible, at any rate, within a period of three months from the date of receipt of a copy of this judgment.
2. The petitioner will produce a certified copy of this judgment, along with a copy of this Writ Petition with exhibits, before the 7th respondent for compliance."

1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ അധ്യായം XA പ്രകാരം രൂപീകരിച്ച കമ്മിറ്റിയാണ് (The Special X-A Committee) ടി കേസിലെ ഏഴാം എതിർകക്ഷി. ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിന് നൽകിയ അപേക്ഷ പരിഗണിക്കുന്നതിന് ഏഴാം എതിർകക്ഷിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകണമെന്നതായിരുന്നു റിട്ട് പെറ്റീഷനിലെ പ്രധാന ആവശ്യം. വിധിന്യായത്തിലെ നിർദ്ദേശമനുസരിച്ച് പരാമർശം (2) പ്രകാരം ഹർജിക്കാർ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്. തുടർന്ന് 11.05.2026-ൽ ഹർജിക്കാരനെ വിധിയോ കോൺഫറൻസ് വഴി കേട്ടിട്ടുള്ളതാണ്.

2) കൊച്ചി നഗരസഭ പരിധിയിൽ വരുന്ന കണയന്നൂർ താലൂക്കിൽ പൂണിത്തറ വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 815/2, 3, 1490/1, 1454/2 എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെട്ടതും 3871/86, 3872/86, 387/87, 1043/87 എന്നീ ആധാരങ്ങൾ വഴി

ലഭിച്ചതുമായ 31.087 സെന്റ് ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥരാണ് ഹർജിക്കാരനും ഹർജിക്കാരുടെ ആകെ 41.150 സെന്റ് ഭൂമിയിൽ 10.063 സെന്റ് ഭൂമി സഹോദരൻ അയ്യപ്പൻ റോഡിൽ നിന്ന് ബാക്കിയുള്ള ഭൂമിയിലേക്ക് നേരിട്ട് പ്രവേശനം ലഭിക്കുക എന്ന ഉദ്ദേശ്യത്തോടു കൂടി കോർപ്പറേഷൻ 'സൗജന്യമായി' വിട്ടുനൽകിയതാണെന്നും, ഇതിന് പകരമായി ആകെ വിസ്തീർണ്ണമായ 41.150 സെന്റ് കണക്കാക്കി തന്നെ ഫ്ലോർ ഏരിയ റേഷ്യോ (Floor Area Ratio) ആനുകൂല്യം നൽകാൻ കോർപ്പറേഷൻ സമ്മതിച്ചിരുന്നുവെന്നും ഹർജിക്കാർക്ക് 2001-ൽ കെട്ടിടനിർമ്മാണാനുമതി ലഭിച്ചിരുന്നുവെന്നും 14.09.2004-യും 04.05.2009-യും പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷകൾ സമർപ്പിച്ചിരുന്നുവെന്നും എന്നാൽ പിന്നീട് കോർപ്പറേഷൻ വസ്തുവിലേക്കുള്ള പ്രവേശനം നിഷേധിച്ചതോടെ വസ്തുവിലേക്ക് വഴിയില്ലാത്ത അവസ്ഥ വരികയും തുടർന്ന് 2010 മുതൽ കോർപ്പറേഷനുമായി ആരംഭിച്ച നിയമതർക്കം 2022 വരെ നീണ്ടുനിൽക്കുകയും ഒടുവിൽ വസ്തുവിലേക്ക് പ്രവേശനം അനുവദിക്കാൻ കോടതി ഉത്തരവിട്ടെങ്കിലും 2025 അവസാനത്തോടു കൂടി മാത്രമാണ് പ്രവേശനമാർഗ്ഗം നൽകണമെന്ന ഉത്തരവ് നടപ്പിലാക്കിയതെന്നും ഹർജിക്കാരൻ അറിയിക്കുകയുണ്ടായി. നിയമതർക്കം കാരണം നിർമ്മാണപ്രവർത്തനങ്ങൾ ഇതുവരെ പൂർത്തിയായിട്ടില്ലെന്നും 05.03.2014-ലെ ജി.ഒ.(ആർറ്റി.) നം. 659/2014/എൽഎസ്ജിഡി ഉത്തരവ് പ്രകാരം 9 വർഷത്തിന് ശേഷവും കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് കാലാവധി നീട്ടുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷകൾ പരിഗണിക്കുന്നതിനായി രൂപീകരിച്ച കമ്മിറ്റിക്ക് കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ ലഭ്യമായാൽ സെക്രട്ടറി ശിപാർശ സഹിതം കമ്മിറ്റിക്ക് കൈമാറണമെന്നും മുൻസിപ്പാലിറ്റിയുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുണ്ടായ കാലതാമസം കാരണം ഹർജിക്കാരൻ Special X-A കമ്മിറ്റി മുമ്പാകെ നിവേദനം നൽകി അഭ്യർത്ഥിച്ചിരുന്നുവെന്നും മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ WP(C) 48156/2025 നമ്പർ കേസിലെ വിധിന്യായം പരിഗണിച്ച് പെർമിറ്റ് 3 വർഷത്തെ കാലയളവിലേക്ക് പുതുക്കി നൽകണമെന്നും ഹർജിക്കാരൻ ആവശ്യപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്.

3) കൊച്ചി നഗരസഭയുടെ വൈറ്റില മേഖല പരിധിയിൽ, B+G+11 നിലകളുള്ള ഹോട്ടൽ ബിൽഡിംഗ് നിർമ്മിക്കുന്നതിനായി ശ്രീ. വർഗ്ഗീസ് പത്മക്കാരൻ, ശ്രീമതി ജൂലി വർഗീസ് എന്നിവർക്ക് MOP4-42/2000 Dtd 31.07.2001 പ്രകാരം കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനിൽ നിന്ന് അനുവദിച്ചിരുന്ന പെർമിറ്റ് 14.09.2004-ൽ 01.08.2004 മുതൽ 3 വർഷത്തേക്കും (31.07.2007 വരെ), 04.05.2009-ൽ വീണ്ടും 01.08.2007 മുതൽ 3 വർഷത്തേക്കും (31.07.2010 വരെ) കാലാവധി ദീർഘിപ്പിച്ച് നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെന്നും പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം നിലവിലും ആരംഭിച്ചിട്ടില്ലെന്നും നിർമ്മാണത്തിന് നിലവിൽ സാധ്യമായ പെർമിറ്റ് ഇല്ലാത്തതാണെന്നും അംഗീകൃത സ്കെച്ച് പ്ലാൻ ഫോർ സെൻട്രൽ സിറ്റി, കൊച്ചി പ്രകാരം പ്ലോട്ടിന് മുന്നിലെ സഹോദരൻ അയ്യപ്പൻ റോഡിന് 27 മീറ്റർ വൈഡനിംഗ് ഉണ്ടെന്നും പ്രസ്തുത റോഡിന് വീതി കൂട്ടുന്നതിനായി അപേക്ഷകർ 10.063 സെന്റ് വസ്തു സൗജന്യമായി വിട്ടുനൽകിയിട്ടുള്ളതായി കൊച്ചി കോർപ്പറേഷൻ മേയറുടെ 11.04.1997 ലെ കത്തിൽ സർട്ടിഫൈ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും പരാമർശം (3) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

4) പ്രസ്തുത സ്ഥലം CRZ ബാധകമാകുന്ന പ്രദേശമാണെന്ന് എറണാകുളം സീനിയർ ടൗൺപ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിലും നിർമ്മാണത്തിന് NOC ലഭ്യമായതിന്റെ രേഖകൾ ലഭ്യമല്ലെന്നും പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച സമയത്ത് പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് ബാധകമായിരുന്ന അംഗീകൃത Structure Plan for Central City of Kochi പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലം Residential Zone ൽ ഉൾപ്പെടുന്നതും Uses on Appeal to Competent Authority പ്രകാരം ഈ നിർമ്മാണം അനുവദനീയവുമാണെന്നും നിലവിൽ G.O.(Ms.) No.54/2024/LSGD dated 22/05/2024 പ്രകാരമുള്ള അംഗീകൃത അമൂത്ത് മാസ്റ്റർപ്ലാൻ, കൊച്ചി ആണ് പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് ബാധകമായിട്ടുള്ളതെന്നും അമൂത്ത് മാസ്റ്റർപ്ലാനിൽ TOD സോണിൽ ഉൾപ്പെടുന്നുവെന്നും സോണിംഗ് റെഗുലേഷൻ പ്രകാരം പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം അനുവദനീയമാണെന്നും പ്ലോട്ടിന് മുന്നിലെ റോഡിന് നിലവിൽ പ്രാബല്യത്തിലുള്ള അംഗീകൃത അമൂത്ത് മാസ്റ്റർപ്ലാൻ, കൊച്ചി പ്രകാരം 21 മീറ്റർ വൈഡനിംഗും ഉള്ളതായും പരാമർശം (3) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ

റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

5) 31.07.2001-ൽ പെർമിറ്റ് ലഭിച്ച പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് 1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളാണ് ബാധകമായിരുന്നത്. എന്നാൽ നിലവിലെ 2019-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ (KMBR 2019) ചട്ടം 15(9) പ്രകാരം പെർമിറ്റ് എക്സ്റ്റൻഷനുള്ള അപേക്ഷ KMBR 2019 പ്രകാരമാണ് പരിഗണിക്കേണ്ടതെന്നും പെർമിറ്റ് കാലാവധി ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള സംസ്ഥാനതല കമ്മിറ്റി (XA) ഇപ്പോൾ നിലവിലില്ലെന്നും KMBR 2019 ചട്ടം 15(12) പ്രകാരം ജില്ല ടൗൺപ്ലാനർ കൺവീനർ ആയിട്ടുള്ള ജില്ലാതല കമ്മിറ്റിക്ക് മുമ്പാകെയാണ് പെർമിറ്റ് എക്സ്റ്റൻഷൻ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ടതെന്നും എന്നാൽ പെർമിറ്റ് ലഭിച്ച് 25 വർഷം കഴിയുകയും പെർമിറ്റ് എക്സ്റ്റൻഷൻ കാലാവധി അവസാനിച്ച് 15 വർഷവും കഴിഞ്ഞിട്ടുള്ളതിനാൽ KMBR 2019 ചട്ടം 15(4) പ്രകാരം പെർമിറ്റ് എക്സ്റ്റൻഷന് പരിഗണിക്കാനാകില്ലെന്നും പരാമർശം (3) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

6) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് ലഭിച്ച് 25 വർഷവും പെർമിറ്റ് എക്സ്റ്റൻഷൻ കാലാവധി അവസാനിച്ച് 15 വർഷവും കഴിഞ്ഞിട്ടുള്ളതിനാൽ ചട്ടപ്രകാരം പെർമിറ്റ് എക്സ്റ്റൻഷന് പരിഗണിക്കാനാകില്ല. മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ CRZ NOC ലഭ്യമാക്കിക്കൊണ്ടും നിലവിൽ ബാധകമായ അമൂത്ത് മാസ്റ്റർ പ്ലാനിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കും 2019-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്ക് വിധേയമായും റോഡ് വൈഡനിംഗിന് സൗജന്യമായി വസ്തു വിട്ടുനൽകിയിട്ടുള്ളതിനാൽ ടി ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമുള്ള ഇളവുകൾ ബാധകമാകാവുന്നതാണോ എന്ന് പരിശോധിച്ചുകൊണ്ടും പുതിയ അപേക്ഷയായി പരിഗണിച്ച് ചട്ടപ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാൻ കൊച്ചി നഗരസഭ സെക്രട്ടറിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവാകുന്നു.

7) ഇപ്രകാരം പരാമർശം (1) പ്രകാരമുള്ള ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിലെ നിർദ്ദേശം പാലിച്ചിരിക്കുന്നു.

(ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

ഷാനവാസ് എസ് ഐ എ എസ്

സ്പെഷ്യൽ സെക്രട്ടറി

അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറൽ, എറണാകുളം (ആമുഖ കത്ത് സഹിതം)

ശ്രീ. വർഗീസ് പന്തലുക്കാരൻ, S/o മാത്യു ഔസേപ്പ്, പന്തലുക്കാരൻ (H), കല്ലേറ്റംകര, തൃശ്ശൂർ.

ശ്രീമതി ജൂലി പന്തലുക്കാരൻ, പന്തലുക്കാരൻ (H), കല്ലേറ്റംകര, തൃശ്ശൂർ.

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം.

സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ, എറണാകുളം.

സെക്രട്ടറി, കൊച്ചി നഗരസഭ.

എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ, തിരുവനന്തപുരം.

(തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനായി)

ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ(വെബ് & ന്യൂമീഡിയ), വിവരപൊതുജനസമ്പർക്കവകുപ്പ്

കരുതൽ ഫയൽ/ ഓഫീസ് കോപ്പി(ആർബി1/37/2026)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by

Reese. V. A

Date: 29-06-2026 14:47:36

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ