"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

**കേരള സർക്കാർ**

**സംഗ്രഹം**

ബഹു. ഹൈക്കോടതി മുമ്പാകെ ശ്രീ. സെബാസ്റ്റ്യൻ പി.ജെ, ശ്രീമതി ടെസി സെബാസ്റ്റ്യൻ എന്നിവർ ഫയൽ ചെയ്ത WP(C)48019/2025 നമ്പർ കേസിലെ വിധിന്യായം നടപ്പാക്കിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

---

**തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർബി) വകുപ്പ്**

സ.ഉ.(സാധാ) നം.707/2026/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 12-03-2026

---

പരാമർശം:-

1. ശ്രീ.സെബാസ്റ്റ്യൻ പി ജെ, ശ്രീമതി ടെസി സെബാസ്റ്റ്യൻ, പെരുംതിട്ട ആഞ്ഞിലിക്കൽ ഹൗസ്, നടക്കാവ് പി.ഒ., ഉദയംപേരൂർ, എറണാകുളം എന്നിവരുടെ 07/01/2026 തീയതിയിലെ അപേക്ഷ.
2. WP(C)48109/2025 നമ്പർ കേസിലെ ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ 19/01/2026 തീയതിയിലെ വിധിന്യായം.
3. മരട് മുൻസിപ്പാലിറ്റി സെക്രട്ടറിയുടെ 10/03/2026-ലെ E3/BA/303/2008-2009 നമ്പർ കത്ത്.

**ഉത്തരവ്**

ശ്രീ.സെബാസ്റ്റ്യൻ പി ജെ, ശ്രീമതി.ടെസി സെബാസ്റ്റ്യൻ എന്നിവർ ബഹു.ഹൈക്കോടതിയിൽ ഫയൽ ചെയ്ത WP(C) No.48019/2025 നമ്പർ കേസിൽ പരാമർശം (2) പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിൽ, പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ പകർപ്പ് ലഭിച്ച് ആറാഴ്ചയ്ക്കകം ഹർജിക്കാരൻ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ള എക്സിബിറ്റ് P4 അപേക്ഷയിന്മേൽ മൂന്നാം എതിർ കക്ഷി (The Special Committee represented by the Principal Secretary, LSGD) ഹർജിക്കാരനെ നേരിൽ കേട്ടതിനുശേഷം തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിന് നിർദ്ദേശം നൽകി ഉത്തരവായിരുന്നു.

2) എറണാകുളം ജില്ലയിൽ കണയന്നൂർ താലൂക്കിൽ മരട് വില്ലേജിലെ 11.38 ആർ സ്ഥലത്തിന്റെ കൂട്ടുടമകളായ ഹർജിക്കാർക്ക് ടി സ്ഥലത്ത് 3382.28 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒരു ബഹുനില കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിനായി മരട് മുൻസിപ്പാലിറ്റിയിൽ നിന്ന് 23.09.2008-ൽ പെർമ്മിറ്റ് ലഭ്യമായിട്ടുള്ളതാണെന്നും പ്രസ്തുത പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി മൂന്നു തവണയായി 22/09/2017 വരെ ദീർഘിപ്പിച്ചിരുന്നുവെന്നും കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ട്രക്ചറൽ ജോലികൾ പൂർത്തീകരിച്ചിട്ടുള്ളതും ബേസ്മെന്റും ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ, ഒന്നാം നില എന്നിവയുടെ നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണെന്നും പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം പൂർണമായും പൂർത്തീകരിക്കുന്നതിന് പെർമിറ്റ് ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിന് മരട് മുൻസിപ്പാലിറ്റി സെക്രട്ടറിക്ക് ആവശ്യമായ നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകണമെന്നും ഹർജിക്കാർ പരാമർശം (1)

പ്രകാരം അപേക്ഷിച്ചിട്ടുണ്ട്.

3) പരാമർശം (2)-ലെ വിധിന്യായത്തിലെ നിർദ്ദേശപ്രകാരം 26/02/2026-ന് ഹർജിക്കാരെ നേരിൽ കേൾക്കുകയുണ്ടായി. ഹിയറിംഗിൽ ഹർജിക്കാർ ചുവടെപറയും പ്രകാരം അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

കണയന്നൂർ താലൂക്കിൽ മരട് വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 219/15-ൽപ്പെട്ട 8.10 ആർസും, സർവ്വേ നമ്പർ 219/14-ൽപ്പെട്ട 3.28 ആർസും ഉൾപ്പെടെ ആകെ 11.38 ആർസ് ഭൂമിയുടെ സംയുക്ത ഉടമസ്ഥരാണ് ഹർജിക്കാർ. 3382.28 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒരു ബഹുനില കെട്ടിടം (ബേസ്മെന്റ് + ഗ്രൗണ്ട് + 5 നിലകൾ) നിർമ്മിക്കുന്നതിനായി 23.09.2008-ൽ മരട് മുൻസിപ്പാലിറ്റി സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്ന് പെർമിറ്റ് കരസ്ഥമാക്കിയിരുന്നു. ടി പെർമിറ്റിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, അംഗീകൃത പ്ലാൻ അനുസരിച്ച് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുകയും ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി ആദ്യം 23.03.2012-ലും പിന്നീട് 25.10.2016-ലും പുതുക്കി നൽകിയിട്ടുള്ളതും ഇതുവഴി 22.09.2017 വരെ പെർമിറ്റിന് കാലാവധി ലഭിച്ചിരുന്നതുമാണ്. പെർമിറ്റ് നിലവിലിരുന്ന കാലയളവിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ മുഴുവൻ സ്ട്രക്ചറൽ ജോലികളും ബേസ്മെന്റ്, ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ, ഒന്നാം നില എന്നിവയുടെ നിർമ്മാണവും പൂർത്തിയാക്കുകയും 25.10.2016-ൽ മരട് മുൻസിപ്പാലിറ്റി സെക്രട്ടറി ഇതിനായി ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

വസ്തു പണയപ്പെടുത്തി എടുത്തിരുന്ന സാമ്പത്തിക സഹായത്തിന്മേൽ തിരിച്ചടവ് മുടങ്ങിയതിനെത്തുടർന്ന് കേരള ഫിനാൻഷ്യൽ കോർപ്പറേഷൻ (KFC), നടപടി ആരംഭിക്കുകയും 09.01.2017-ൽ വസ്തു ജപ്തി ചെയ്യുകയും ചെയ്തു. ഈ ജപ്തി നടപടികളും കടുത്ത സാമ്പത്തിക ബുദ്ധിമുട്ടുകളും കാരണം പൂർത്തിയായ ഭാഗങ്ങൾ ഉപയോഗിക്കാനോ ബാക്കിയുള്ള നിലകളുടെ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ തുടരാനോ സാധിച്ചിരുന്നില്ല. തുടർന്ന്, വൺ ടൈം സെറ്റിൽമെന്റ് (OTS) വഴി കെഎഫ്സി-യുമായുള്ള തർക്കം പരിഹരിക്കുകയും ഗണ്യമായ തുക അടച്ചുതീർക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. കരാർ പ്രകാരമുള്ള ബാധ്യതകൾ പാലിക്കുന്നതിന് വിധേയമായി, നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളുമായി മുന്നോട്ട് പോകുന്നതിൽ തങ്ങൾക്ക് എതിർപ്പില്ലെന്ന് കെഎഫ്സി ഔദ്യോഗികമായി അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്. നിലവിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ട്രക്ചറൽ ജോലികളെല്ലാം പൂർത്തിയായിക്കഴിഞ്ഞു. പ്ലാസ്റ്ററിംഗ്, ഇന്റേണൽ പാർട്ടീഷനിംഗ്, ഇലക്ട്രിക്കൽ, പ്ലംബിംഗ് തുടങ്ങിയ മിനുക്കുപണികൾ മാത്രമാണ് ബാക്കിയുള്ളത്. നിർമ്മാണത്തിൽ യാതൊരുവിധ ലംഘനങ്ങളും ഉണ്ടായിട്ടില്ലാത്തതുമാണ്. ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി അവസാനിച്ചതിനാൽ ബാക്കിയുള്ള ജോലികൾ പൂർത്തിയാക്കാനും കെട്ടിടം നിയമപരമായി ഉപയോഗിക്കാനും സാധിക്കുന്ന തരത്തിൽ, ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകാൻ മരട് മുൻസിപ്പാലിറ്റി സെക്രട്ടറിക്ക് ആവശ്യമായ നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകണമെന്ന് ഹർജിക്കാർ ആവശ്യപ്പെട്ടു.

4) മരട് നഗരസഭ 16-ാം ഡിവിഷനിൽ മരട് വില്ലേജ് റീസർവ്വേ നമ്പർ 219/15, 219/14-പ്പെട്ട 1138 ച.മീ സ്ഥലത്ത് 3382.28 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വാണിജ്യകെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് 23.09.2008-ലെ A1(2) 303/08-09 നമ്പർ പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി

നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെന്നും ടി കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് രണ്ട് ഘട്ടമായി 22.09.2017 വരെ പുതുക്കി നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെന്നും 25.10.2016-ലെ A1(2) 303/08-09 നമ്പർ പ്രകാരം Basement + Ground Floor + First Floor എന്നിവ ഉൾപ്പെടെ 1736.85 ച.മീ ഏരിയക്ക് Partial Occupancy Certificate അനുവദിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണെന്നും തുടർന്ന് ശ്രീ. പി.ജെ സെബാസ്റ്റ്യൻ, ശ്രീമതി ടെസി സെബാസ്റ്റ്യൻ എന്നിവർ പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകുന്നതിന് 15.09.2017 തീയതിയിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളതാണെന്നും എന്നാൽ നഗരസഭയ്ക്ക് പെർമിറ്റ് നൽകിയ തീയതി മുതൽ 9 വർഷം വരെ മാത്രമേ ദീർഘിപ്പിച്ച് നൽകുന്നതിന് അനുവാദമുള്ളുവെന്നതിനാൽ ടി അപേക്ഷ നിരസിച്ചിട്ടുള്ളതും ആവശ്യമെങ്കിൽ 1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ (KMBR 1999) ചട്ടം 15 പ്രകാരം 10A കമ്മിറ്റിയിൽ അപേക്ഷിക്കാവുന്നതാണെന്നും ഹർജിക്കാരെ അറിയിച്ചിട്ടുള്ളതും തുടർന്ന് 16.01.2020 തീയതിയിൽ പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകുന്നതിന് 10A കമ്മിറ്റി മുമ്പാകെ സമർപ്പിക്കുന്നതിന് നഗരസഭയിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണെന്നും പരാമർശം(3) പ്രകാരം മരട് നഗരസഭ സെക്രട്ടറി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

5) ടി അപേക്ഷ ലഭ്യമായത് പ്രകാരം സ്ഥലപരിശോധന നടത്തിയതിൽ KMBR 1999 പ്രകാരം പാർക്കിംഗിലെ ന്യൂനതകൾ പരിഹരിക്കാൻ അപേക്ഷകന് 22.02.2021 തീയതിയിൽ കത്ത് നൽകിയിട്ടുള്ളതാണെന്നും നിലവിൽ സ്ഥലപരിശോധന നടത്തിയതിൽ ടി കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ട്രക്ച്ചർ പൂർത്തിയായിട്ടുണ്ടെന്നും, നൽകിയ പെർമിറ്റിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ച് നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടില്ലെന്നും, പെർമിറ്റ് കാലാവധി കഴിഞ്ഞതിന് ശേഷം 3 വർഷത്തിനുള്ളിൽ പെർമിറ്റ് നീട്ടിക്കിട്ടുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളതിനാലും പാർക്കിംഗിലെ ന്യൂനത പരിഹരിക്കുന്നതിനാവശ്യമായ സ്ഥലലഭ്യതയുള്ളതിനാലും Revised parking plan ഹാജരാക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് ടി അപേക്ഷയിൻമേൽ തുടർനടപടികൾ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണെന്നും പരാമർശം (3) പ്രകാരം റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

6) 2025 ഒക്ടോബർ 29-ന് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന 2025-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ (ഭേദഗതി) ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ചട്ടം 15-ന് വരുത്തിയ ഭേദഗതിയനുസരിച്ച് പത്ത് വർഷത്തിന് ശേഷവും പെർമിറ്റ് പുതുക്കേണ്ടി വരുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, അപേക്ഷകൻ ഈ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 15, ഉപചട്ടം (12)-ൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള ജില്ലാതല സമിതിക്ക് രേഖാമൂലം അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. അപേക്ഷകൻ പെർമിറ്റ് കാലാവധി തീരുന്നതിന് 3 വർഷത്തിനുള്ളിൽ പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ള സാഹചര്യത്തിൽ പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകാവുന്നതാണെന്നും ഹിയറിംഗിൽ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

7) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. നിലവിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ട്രക്ച്ചർ പൂർത്തിയായിട്ടുണ്ടെന്നും നൽകിയ പെർമിറ്റിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ച് ഹർജിക്കാരൻ നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടില്ലെന്നും പെർമിറ്റ് കാലാവധി തീർന്ന് 3 വർഷത്തിനുള്ളിൽ പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും ഹിയറിംഗിൽ വ്യക്തമായിട്ടുള്ളതാണ്. പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകുന്നതിനുള്ള ഹർജിക്കാരുടെ അപേക്ഷ, 2025-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ (ഭേദഗതി) ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 15 ഉപചട്ടം (12)-ൽ

നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള ജില്ലാതല കമ്മിറ്റിക്ക് കൈമാറുന്നതിനും പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നല്കുന്നതിനുള്ള തുടർനടപടി അടിയന്തിരമായി സ്വീകരിച്ച് ആയത് സർക്കാരിൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുന്നതിനും മരട് മുനിസിപ്പാലിറ്റി സെക്രട്ടറിക്ക് നിർദ്ദേശം നല്കിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവാകുന്നു.

8) ഇപ്രകാരം പരാമർശം (2) പ്രകാരമുള്ള ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിലെ നിർദേശം പാലിച്ചിരിക്കുന്നു.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

**JAYANTHI B S**

ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറൽ, എറണാകുളം (ആമുഖ കത്ത് സഹിതം)
ശ്രീ.സെബാസ്റ്റ്യൻ പി ജെ, ശ്രീമതി ടെസി സെബാസ്റ്റ്യൻ, പെരുംതിട്ട ആഞ്ഞിലിക്കൽ ഹൗസ്, നടക്കാവ് പി.ഒ., എറണാകുളം 682307
പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം.
സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ, എറണാകുളം
സെക്രട്ടറി, മരട് മുൻസിപ്പാലിറ്റി
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ, തിരുവനന്തപുരം (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനായി)
ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ(വെബ് &ന്യൂമീഡിയ), വിവരപൊതുജനസമ്പർക്കവകുപ്പ്
കരുതൽ ഫയൽ/ ഓഫീസ് പകർപ്പ് (RB1/17/2026-LSGD)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by
Rajesh N
Date: 12-03-2026 14:11:56
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ