



**Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA)**  
**Chief Town Planner and Valuation Office, Sector 10-A**  
**Gandhinagar**

Website-<https://gujrera.gujarat.gov.in>

નં.ગુજરેરા/૪૫૨/૨૦૧૮

તા. ૩/૩/૨૦૧૮

ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની સૂચનાનું પાલન નહિ કરવા બદલ  
રેરા એક્ટની કલમ-૬૩ હેઠળની કાર્યવાહી.

પ્રોજેક્ટનું નામ:- લેન્ડમાર્ક લિવીંગ  
પ્રમોટરનું નામ:- લેન્ડમાર્ક પ્રોડેવલોપર્સ પ્રા.લી.  
શ્રી હિરેનભાઈ પટેલ  
ઈ-મેલ:- [landmarkliving@outlook.com](mailto:landmarkliving@outlook.com)

એકનોલેજમેન્ટ નં:- PR/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR TPO/ 170908  
/002203

ગુજરેરા ઓથોરીટી સમક્ષ સુનાવણી તા. ૨૩/૨/૨૦૧૮  
(કોરમ:-ડૉ મંજુલા સુબ્રમણ્યમ, ચેરપર્સન અને શ્રી એચ.ડી.વ્યાસ, મેમ્બર )

પ્રમોટર લેન્ડમાર્ક પ્રોડેવલોપર્સ પ્રા.લી. એ ગાંધીનગર ખાતેનાં પોતાના રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ "લેન્ડમાર્ક લિવીંગ નું "ધી રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ (એક્ટ, ૨૦૧૬ (હવે પછી રેરા એક્ટ)હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન કરવા માટેની અરજી રેરા ઓફિસને તા.૦૮/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ કરેલી છે.

પ્રમોટરશ્રીએ રજીસ્ટ્રેશન માટે કરેલી અરજી ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (જનરલ) રેગ્યુલેશન, ૨૦૧૭ નાં રેગ્યુલેશન ૨ (a) (ia) મુજબ રેરા એક્ટ, નિયમો તેમજ વિનિયમોની જોગવાઈ અનુસારની સંપૂર્ણ પૂર્તતાવાળી, સાચી અને પૂરી હોવી જોઈએ.

આમ છતાં, પ્રમોટરશ્રીએ તેમની રજીસ્ટ્રેશન માટેની અરજી અધુરી અને પૂરતી વિગતો સાથે મોકલેલ ન હોવાનું જણાતાં ગુજરેરા તરફથી પ્રમોટરશ્રીને તેમના રજીસ્ટર્ડ ઈ-મેલ એડ્રેસ પર



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

તા.૨૧/૧૨/૨૦૧૭, તા. ૨૯/૧૨/૨૦૧૭, તા. ૧૬/૧/૨૦૧૮, તા.૨૫/૧/૨૦૧૮ અને તા.૬/૨/૨૦૧૮ ના રોજ ઈમેલ કરીને પૂરતી વિગતો જેમ કે, ડ્રાફ્ટ સેલ ડીડ રેરા એક્ટ, રૂલ્સની જોગવાઈ મુજબનું નહીં હોવાની, ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ પણ રેરા એક્ટ, રૂલ્સની જોગવાઈ મુજબ નહિ હોવાની, ફોર્મર માં જણાવેલ તથા એન્જિનિયર દર્શાવેલ બાંધકામની અંદાજિત ખર્ચની રકમમાં તફાવત હોવાની બાબત તથા કંપનીનું મેમોરેન્ડમ રજૂ ન કર્યા અંગે બાબતો જણાવી તેની પૂર્તતા સત્વરે કરવા જણાવવામાં આવેલ હતું.

આથી, ગુજરાત તરફથી તા.૧૬/૨/૨૦૧૮ નાં ઈ-મેલ દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની સૂચનાનું પાલન નહિ કરવા બદલ રેરા એક્ટની કલમ ૬૩ હેઠળ કસૂરવાર ગણીને તેમને દંડ શા માટે ન કરવો તેની કારણદર્શક નોટીસ આપવામાં આવી હતી અને પ્રમોટરશ્રીને તા. ૨૩/૨/૨૦૧૮ નાં રોજ ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહેવા માટે જણાવવામાં આવેલું હતું.

તદનુસાર તા. ૨૩/૨/૨૦૧૮ ના રોજ "લેન્ડમાર્ક લિવીંગ" પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરશ્રી શ્રી હિરેનભાઈ પટેલ ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહ્યાં હતાં. તેમણે ખુલાસો કરતાં જણાવેલ કે તેમને કોઈ ઈ-મેલ મળેલ નથી. રેરા કચેરી તરફથી ચકાસણી કરતાં જણાવવામાં આવેલ કે ઈ-મેલ મોકલવામાં આવ્યાં છે. તેમજ ટેલિફોન થી પણ સંપર્ક કરવામાં આવ્યો છે તથા રૂબરૂ બોલાવીને પણ પૂરતી સમજ આપવામાં આવી છે. પ્રમોટરશ્રી જણાવે છે કે તેઓ ઈન્ડોનેશીયા ગયાં હોવાંથી પ્રત્યુત્તર નથી આપી શક્યા. રેરા કચેરી તરફથી તેમનો ઈન્ડોનેશીયા પણ સંપર્ક કરીને સત્વરે પૂર્તતા કરવા માટે જણાવવામાં આવેલ છે. આ રીતે પ્રમોટરશ્રી કંઈક અંશે ખોટો બચાવ કરી રહ્યાંનું સ્પષ્ટ થાય છે અને વધુમાં એમણે ઓથોરીટીને પોતે સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૭ માં અરજી કર્યા છતાં રજીસ્ટ્રેશન નહિં આપવા બદલ ખેદ વ્યક્ત કરેલ. આમ, પ્રમોટરશ્રી પોતે પોતાની અરજીની પાંચ-પાંચ રીમાઈન્ડર છતાં પૂર્તતા નહિં કરતાં હોવા છતાં રેરા કચેરીની નિષ્ક્રિયતાં દર્શાવે છે. તે અયોગ્ય જણાય છે.

આમ, ગુજરાત ઓથોરીટીની સૂચનાનું સત્વરે પાલન નથી કરવામાં આવ્યું તેની નોંધ લેવી રહી, અને ઓથોરીટી આ ક્ષતિ સબબ પ્રમોટરને જવાબદાર ગણે છે.

નિર્ણય :-

"લેન્ડમાર્ક લિવીંગ" રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનાં રેરા રજીસ્ટ્રેશન માટે સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૭ માં કરવામાં આવેલ છે. આ અરજી રેરા એક્ટ, નિયમો અને વિનિયમો અંતર્ગત કરવામાં



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

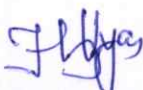


આવેલી જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ નિયત કરવામાં આવેલાં ફોર્મ મુજબ પૂર્તતા સાથે મળેલ નહિ હોવાથી તે સત્વરે કરવા માટે પ્રમોટરશ્રીને તેમનાં રજીસ્ટર્ડ ઈ-મેલ એડ્રેસ પર પાંચ જેટલાં ઈ-મેલ કરી જણાવવામાં આવેલ અને છેલ્લે તા. ૧૬/૨/૨૦૧૮ નાં રોજ રેરા એક્ટની કલમ-૬૩ હેઠળ તેમને ઠંડ શા માટે ન કરવો તેની કારણદર્શક નોટીસ આપીને તા. ૨૩/૨/૨૦૧૮ નાં રોજ ગુજરેરા ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહેવા જણાવવામાં આવેલ.


પ્રમોટરની રજૂઆત સાંભળવામાં આવી તેમજ તેમની રજીસ્ટ્રેશન માટેની અરજીની ફાઈલ તપાસવામાં આવી. આ પછી એ બાબત સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રમોટરશ્રી એ તેમને કરવામાં આવેલા તા. ૬/૨/૨૦૧૮ નાં પાંચમાં ઈ-મેલ પછી અને તા. ૧૬/૨/૨૦૧૮ ની કારણદર્શક નોટીસમાં બતાવેલ ઓથોરીટી સમક્ષ રૂબરૂ ઉપસ્થિત રહેવાની તા. ૨૩/૨/૨૦૧૮ પહેલાં પણ ગુજરેરા ઓફિસને જરૂરી માહિતી તથા પોતાની અરજીની પૂર્તતા કરેલી જણાતી નથી.

આ કિસ્સામાં ગુજરેરા આની ગંભીર નોંધ લે છે. ગુજરેરા તરફથી પાંચ-પાંચ ઈ-મેલ કરવા છતાં પ્રમોટરશ્રી નિષ્ક્રિય રહ્યાં અને આમ કરીને ગુજરેરાની સૂચનાનો લાંબા સમય સુધી અનાદર કરવાની અને આથી રેરા એક્ટની કલમ-૬૩ નો ભંગ થવાની બાબત પણ નજર અંદાજ કરીને ક્ષમ્ય ગણી શકાય નહીં આથી ગુજરેરા ઓથોરીટી આ પ્રોજેક્ટનાં પ્રમોટરશ્રીને રૂ. ૩૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા ત્રીસ હજાર) રેરા એક્ટની કલમ-૬૩ હેઠળ ઠંડ કરે છે અને વધુમાં સ્પષ્ટ કરે છે કે ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ (મેટર રીલેટીંગ ટુ ધી રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી) રૂલ્સ ૨૦૧૬ નાં નિયમ૮(૩) ની જોગવાઈ અનુસાર લેવાની થતી આ ઠંડની રકમ પ્રમોટરશ્રીએ એલોટીઓ પાસેથી લેવાંની નથી કે વસુલવાની નથી તેમજ પ્રોજેક્ટનાં અલગ બેંક એકાઉન્ટમાંથી પણ ઉપાડવાની કે ઉઘરાવાની નથી. અને પ્રમોટરે તે સ્વયં ભોગવવાની રહેશે.

આજ હુકમ તા. ૩/૩/૨૦૧૮. ગાંધીનગર

  
એચ.ડી.વ્યાસ  
મેમ્બર  
ગુજરેરા



  
ડૉ મંજુલા સુબ્રમણ્યમ  
ચેરપર્સન  
ગુજરેરા