



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

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

નં.ગુજરેરા/ ૪૫૦/૨૦૧૮

તા. ૩ /૩/૨૦૧૮

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

પ્રોજેક્ટનું નામ:- શ્રીકૃષ્ણ

પ્રમોટરનું નામ:- શ્રી રામ એસોસીએશન

શ્રી તુષારભાઈ જયસ્વાલ (ભાગીદાર)

ઈ-મેલ:- shreeramrera@rediffmail.com

એકનોલેજમેન્ટ નં:- PR/BHAVNAGAR/BHAVANAGAR/BHAVNAGAR/TPO/170731/000466

ગુજરેરા ઓથોરીટી સમક્ષ સુનાવણી તા. ૨૩/૨/૨૦૧૮

(કોરમ:-ડૉ મંજુલા સુબ્રમણ્યમ, ચેરપર્સન અને શ્રી એચ.ડી.વ્યાસ, મેમ્બર)

પ્રમોટર શ્રી રામ એસોસીએશન એ ભાવનગર ખાતેનાં પોતાના રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ "શ્રી કૃષ્ણ " નું ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (હવે પછી રેરા એક્ટ) હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન કરવા માટેની અરજી રેરા ઓફિસને તા. ૩૧/૭/૨૦૧૭ નાં રોજ કરેલી છે.

પ્રમોટરશ્રીએ રજીસ્ટ્રેશન માટે કરેલી અરજી ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (જનરલ) રેગ્યુલેશન, ૨૦૧૭ નાં રેગ્યુલેશન ૨ (a) (iv) 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 તા.૨૧/૧૨/૨૦૧૭, તા. ૨૯/૧૨/૨૦૧૭, તા.૨૮/૧/૨૦૧૮ અને તા.૬/૨/૨૦૧૮ ના રોજ ઈમેલ



(Signature)

(Signature)

કરીને પૂરતી વિગતો જેમ કે, એનકમબન્સી સર્ટીફિકેટ રજૂ કરવા, ફોર્મ-૩ રજૂ કરવા અને સુપર બિલ્ડઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાંથી દૂર કરવા માટ સૂચનાઓ આપવામાં આવેલ હતી. પ્રમોટરશ્રીએ આ પૈકીની કેટલીક બાબતો રજૂ કરી હતી પરંતુ વેચાણખતમાં જરૂરી સુધારો કરેલ ન હતો.

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 “શ્રી રામ” પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરશ્રી તુષારભાઈ જયસ્વાલ (ભાગીદાર) ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહ્યાં હતા. તેમણે ખુલાસો કરતાં જણાવેલ કે તેવોએ ફોર્મ -નં ૧ અને ૨ તેમજ સેલ ડીડ રજૂ કરી દીધેલ છે અને નવુ એનકમબન્સી સર્ટીફિકેટ પણ નવેબ્મર ૨૦૧૭ માં રજૂ કર્યું છે. રેરાની ફાઈલો જોતાં આ રજૂઆતમાં કંઈક અંશે તથ્ય જણાય છે. પરંતુ સેલ ડીડમાંથી સુપર બિલ્ડઅપ એરીયા શબ્દ દૂર કરવાની બાબતની પૂર્તતા તેવોએ આજ તા. ૨૩/૨/૧૮ ના હીયરીંગના એક અઠવાડિયાં પહેલા જ કરેલ છે. આ રીતે જોતાં રેરા ઓથોરીટીએ તા. ૧૬/૨/૨૦૧૮ ના રોજ કારણદર્શક નોટીસ કાઢી ત્યાબાદ હીયરીંગ ની તા. ૨૩/૨/૨૦૧૮ પહેલાં આ પૂર્તતા કરવામાં આવી છે.

આ રીતે હવે પૂર્તતા કરવામાં આવી હોવાથી આકિસ્સાને વધુ ગંભીરતા રહેતી નથી. આમ છતાં, ગુજરાત તરફથી ચાર ઈ-મેલ કર્યા બાદ અરજીની પૂર્તતા કરવામાં આવી છે અને ગુજરાત ઓથોરીટીની સૂચનાનું સત્વરે પાલન નથી કરવામાં આવ્યું તેની નોંધ લેવી રહી, અને ઓથોરીટી આ ક્ષતિ સબબ પ્રમોટરને જવાબદાર ગણે છે.

નિર્ણય :-

“શ્રી કૃષ્ણ” રીઅલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનાં રેરા રજીસ્ટ્રેશન માટે સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૭ માં અરજી કરવામાં આવેલ છે. આ અરજી રેરા એક્ટ, નિયમો અને વિનિયમો અંતર્ગત કરવામાં 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 ચાર જેટલાં ઈ-મેલ કરી



(Handwritten signature)

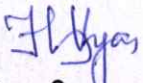
(Handwritten signature)

જણાવવામાં આવેલ અને છેલ્લે તા. ૧૬/૨/૨૦૧૮ નાં રોજ રેરા એક્ટની કલમ-૬૩ હેઠળ તેમને દંડ શા માટે ન કરવો તેની કારણદર્શક નોટીસ આપીને તા. ૨૩/૨/૨૦૧૮ નાં રોજ ગુજરાત 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 ચોથાં ઈ-મેલ પછી અને તા. ૧૬/૨/૨૦૧૮ ની કારણદર્શક નોટીસમાં બતાવેલ ઓથોરીટી સમક્ષ રૂબરૂ ઉપસ્થિત રહેવાની તા. ૨૩/૨/૨૦૧૮ પહેલાં ગુજરાત ઓફિસને જરૂરી માહિતી તથા પોતાની અરજીની પૂર્તતા કરેલી જણાય છે.

આ કિસ્સામાં કારણદર્શક નોટીસ પછી જરૂરી પૂર્તતા થઈ ગઈ છે. આથી ગુજરાત આની ગંભીર નોંધ નથી લેતી આમ છતાં ગુજરાત તરફથી ચાર-ચાર ઈ-મેલ કરવા છતાં પ્રમોટરશ્રી નિષ્ક્રિય રહ્યાં અને આમ કરીને ગુજરાતની 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 ગુજરાત ઓથોરીટી આ પ્રોજેક્ટનાં પ્રમોટરશ્રીને રૂ.૧૫૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પંદર હજાર) રેરા એક્ટની કલમ-૬૩ હેઠળ દંડ 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 નિયમ ૮(૩) ની જોગવાઈ અનુસાર લેવાની થતી આ દંડની રકમ પ્રમોટરશ્રીએ એલોટીઓ પાસેથી લેવાની 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
ગુજરાત




ડૉ મંજુલા સુબ્રમણ્યમ
ચેરપર્સન
ગુજરાત