	ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ચીફ ટાઉન પ્લાનીંગ અને વેલ્યુએશનની કચેરી સેકટર-૧૦, સેન્ટ ઝેવીયર્સ સ્કુલ સામે, ગાંધીનગર. ટેલીફોન નંબર ૫૪૧૦૧-૨૩૨ (૦૭૯) વેબ સાઈટ -:https://gujrera.gujarat.gov.in

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ, ગાંધીનગર

સુઓ-મોટો ફરીયાદ કેસ નં: ૩૨/૨૦૧૮

સેક્રેટરી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર

વિરૂધ્ધ

ડેવલોપર-પાર્ટનર,
જલારામ દર્શન

પ્રોજેકટ: જલારામ દર્શન,
શિવમ ડેવલપર્સ, ૭ ગોયા ગેટ સોસાયટી, આર.વી. દેસાઇ રોડ, વડોદરા.

(કોરમ:-ડૉ મંજુલા સુબ્રમણ્યમ, ચેરપર્સન)

હુકમ

તા: ૨૭/ ૦૩/ ૨૦૧૮

૧. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઇઝેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની કલમ ૩(૧) ની જોગવાઈ મુજબ પ્રમોટર રેરામાં રજીસ્ટ્રેશન કરાવ્યાં વગર તેનાં પ્રોજેકટ નું વેચાણ, માર્કેટીંગ, જાહેરખબર, બુકીંગ નથી કરી શકતા કે વેચાણ લેવા માટેનું આમંત્રણ નથી આપી શકતાં.

૨. ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર દ્વારા તેની વેબસાઈટ **https://gujrera.gujarat.gov.in** પર રેરા કાયદાની જોગવાઇઓ તથા તેને આનુષાંગિક વિગતો દર્શાવવામાં આવેલ છે, તેમજ રેરા કાયદા ની આ જોગવાઈઓ પ્રત્યે વખતોવખત ધ્યાન દોરવામાં આવેલ છે.

૨૭/૩/૨૦૨૫

૩. આમ છતાં, ઉપર દર્શાવ્યાં મુજબ પ્રમોટર-ડેવલપરે તા.૨૧/૦૧/૨૦૧૮ નાં દૈનિક સમાચાર પત્ર સંદેશની વડોદરા આવૃત્તિના પાન નંબર ૧૦ ઉપર, રેરા રજીસ્ટ્રેશન મેળવ્યા વગર તેમના પ્રોજેક્ટના વેચાણ અંગેની જાહેરખબર પ્રસિદ્ધ કરીને કલમ ૩(૧) નો ભંગ કર્યાનું પ્રાથમિક દ્રષ્ટિએ જણાઈ આવે છે.

૪. ઓથોરીટીએ ઉપર દર્શાવેલ બાબતની સુઓ-મોટો નોંધ લઈને પ્રમોટર-ડેવલપરને તા.૧૫/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઇઝેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની કલમ ૩(૧) ની જોગવાઈના ભંગ બદલ તેમને શા માટે દંડ ન કરવો તે બાબતનો ખુલાસો કરવા સારૂ તા.૨૧/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ ગુજરેરા ઓથોરીટી સમક્ષ રૂબરૂ હાજર રહેવા સુનાવણી માટે નોટીસ કાઢી હતી.

૫. સુનાવણીની તારીખે ડેવલપર-પાર્ટનર જાતે ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહ્યાં હતાં અને તેમણે મોખિકથી રજૂઆત કરતાં જણાવ્યું છે કે, કાયદાની જોગવાઈઓનો ભંગ તેમની રેરા કાયદાની અજ્ઞાનતાથી અને અજાણતાથી થયેલ છે અને કાયદાની કોઈ જોગવાઈનો ભંગ કરવાનો તેમનો કોઇ ઈરાદો ન હતો. તેઓએ બિન-શરતી દિલગીરી વ્યક્ત કરી દરગુજર કરવા અને દંડ ન કરવા માટે વિનંતી કરી છે.

૬. ત્યારબાદ પ્રમોટરશ્રીએ તેમની તા. ૨૧/૦૩/૨૦૧૮ ની લેખિત રજૂઆતમાં પોતાની અગાઉ મૌખિક રજૂઆતથી વિપરીત એવી રજૂઆત કરીને જણાવ્યું છે કે, તેમણે તેમનાં પ્રોજેક્ટનો એક ભાગ પૂર્ણ કરીને રેરા એક્ટ અમલમાં આવ્યો તે પહેલાં બી.યુ. પરમિશન મેળવી લીધેલ છે. પરંતુ રજુ રેકર્ડ તપાસતાં જણાય છે કે સદર પ્રોજેકટની રજા ચિઠ્ઠી એક જ સંયુક્ત છે તથા બી.યુ. પરમિશન તા. ૨૮/૦૯/૨૦૧૭ નું છે. સદર બી.યુ. પરમિશન રેરા કાયદા-૨૦૧૬ ની અમલવારી શરૂ થયા તા. ૦૧/૦૫/૨૦૧૭ પછીની હોઇ સદર પ્રોજેક્ટ રેરા રજીસ્ટ્રેશન કરવાને પાત્ર થાય છે. આથી તેમની લેખિત તથા મૌખિક રજૂઆત બંનેને લક્ષે લેતાં તેઓએ રેરા કાયદાની કલમ-૩ નો સ્પષ્ટ ભંગ કર્યાનું જણાઇ આવે છે.

આમ, પ્રમોટર દ્વારા રૂબરૂ સુનાવણી દરમિયાન સદર પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશનને પાત્ર હોવાની મૌખિક સ્વીકૃતિ કર્યા બાદ લેખિત રજૂઆતમાં તેમનાથી તદ્દન વિપરીત અને વિરોધાભાસી રજૂઆત કરેલ જણાય છે. પ્રમોટર દ્વારા અર્ધન્યાયિક પ્રકારની કાર્યવાહીની સુનાવણીને તદ્દન હળવાશથી લઇ ગેરમાર્ગે દોરતી કરાયેલ રજૂઆતની ઓથોરીટીએ ગંભીર નોંધ લીધેલ છે.

૭. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઇઝેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ની કલમ - ૫૯(૧) ની જોગવાઈ મુજબ કલમ-૩ ની જોગવાઈનાં ભંગ બદલ પ્રોજેકટની અંદાજીત કિંમતનાં વધુમાં વધુ ૧૦% જેટલો દંડ પ્રમોટર વિરુદ્ધ થઈ શકે છે.

[signature] ૨૭/૩/૨૦૨૫

GUJARAT REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY • GUJARAT

૮. કેસના કાગળો, અરજદારની રજૂઆત તથા રેરા વિષયક જોગવાઇઓ ધ્યાને લેતાં જણાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કલમ-૩ નો ભંગ થયેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર દ્વારા તેમના સદર પ્રોજેક્ટ માટે રેરા રજીસ્ટ્રેશન મેળવવા માટે અરજી પણ કરવામાં આવેલ નથી. ગુજરેરા ઓથોરીટી સમક્ષ પ્રમોટર-ડેવલપર ઈરાદાપૂર્વક કાયદાની જોગવાઈઓનો ભંગ કરેલ નથી તે બાબતનો સ્વીકાર કરે છે. આથી, કાયદાની કલમ ૫૯(૧) અન્વયે ઓથોરીટી આ કિસ્સામાં પ્રમોટરને રૂ. ૭૫,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પંચોતેર હજાર પૂરા) નો દંડ કરે છે. જે તેઓએ દિન-૧૫ માં ભરપાઇ કરવાનાં રહેશે.

૯. પ્રમોટર દ્વારા તેમનો પ્રોજેક્ટ રેરામાં રજીસ્ટ્રેશન પાત્ર ન હોવાની લેખિત રજૂઆત અન્વયે ઓથોરીટી સદર પ્રોજેક્ટ રેરા રજીસ્ટ્રેશનને પાત્ર હોવાના તારણ પર આવે છે. આથી પ્રમોટરને સત્વરે તેમના પ્રોજેક્ટ માટે રેરા રજીસ્ટ્રેશન માટે એપ્લીકેશન કરવા અને સત્વરે રેરા વિષયક જોગવાઇઓ અનુસાર અમલવારી કરવા પણ આદેશ કરવામાં આવે છે. સાથે સાથે ઉપરોકત આદેશના ભંગ બદલ રેરા ઓથોરીટી દ્વારા તેમના ઉપર કાયદાકીય પગલાં ભરવામાં આવી શકે છે, તે બાબત તેમના ધ્યાને મુકવા માં આવે છે.

૧૦. ઓથોરીટી વધુમાં આદેશ કરે છે કે, દંડની આ રકમ પ્રમોટર-ડેવલપર ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (મેટર્સ રીલેટીંગ ટુ ધ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી) રૂલ્સ, ૨૦૧૬ ના નિયમ -૮ (૩) ની જોગવાઈ અનુસાર આ દંડની રકમ તે પ્રોજેકટનાં અલાયદા બેંક ખાતામાંથી ઉપાડી શકશે નહિ કે ઉપાડી શકશે નહિ કે એલઓટી પાસેથી લઈ શકાશે નહિ અને પ્રમોટરે અંગત રીતે દંડ ની રકમ ભરવાની રહેશે.

આજરોજ, હુકમ તા.૨૭/૦૩/૨૦૧૮ કર્યો.

૨૭/૩/૨૦૧૮

ડો.મંજુલા સુબ્રમણ્યમ

ચેરમેન

ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી