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: ૩૪/૨૦૧૮

સેક્રેટરી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર

વિરૂધ્ધ

પ્રમોટર-ડેવલપર,

પ્રોજેક્ટ: અક્ષર આર્યા, નીલાંબર ઓરીયેન્સની સામે, સન ફ્રામા – ભાયલી રોડ, વડોદરા.

(કોરમ:-ડો મંજુલા સુબ્રમણ્યમ, ચેરપર્સન)

હુકમ

તા: ૨૩/ 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.

૩. આમ છતાં, ઉપર દર્શાવ્યાં મુજબ પ્રમોટર-ડેવલપરે તા.૨૧/૦૧/૨૦૧૭ નાં દૈનિક સમાચાર પત્ર સંદેશની વડોદરા આવૃત્તિના પાન નંબર ૧૨ 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 પ્રમોટર તરફે તેમના અધિકૃત વ્યક્તિ ઓથોરાઇઝ લેટર સાથે પાર્થ ઉકાણી ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહ્યાં હતાં અને તેમણે રજૂઆત કરતાં જણાવ્યું હતું કે, તેઓએ તેમના પ્રોજેક્ટના રેરા રજીસ્ટ્રેશન માટે તા. ૩૦/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ ઓનલાઇન અરજી કરેલ છે. તેઓની માન્યતા મુજબ પ્રોજેક્ટ માટે રજીસ્ટ્રેશન માટેની અરજી કરાવ્યા બાદ પ્રોજેક્ટના વેચાણની જાહેરાત કરી શકાય છે. આમ પ્રમોટરે માત્ર પ્રોજેક્ટના એકનોલેજમેન્ટ નંબરને રેરા રજીસ્ટ્રેશન સમજીને રેરા કાયદાનું ખોટું અર્થઘટન કરીને પ્રોજેક્ટના વેચાણ અંગેની જાહેરાત કરેલ છે. આથી, કાયદાની ગેરસમજ હોવાથી જોગવાઈઓનો ભંગ કરેલ છે અને પ્રમોટરે દિલગીરી વ્યક્ત કરીને દરગુજર કરવા અને દંડ ન કરવા માટે વિનંતી કરી છે.

૬. 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.

૭. 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. ૨૫,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પચીસ હજાર પૂરા) નો દંડ કરે છે. જે તેઓએ દિન-૧૫ માં ભરપાઇ કરવાનાં રહેશે.

૮. 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.

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY GUJRERA

ડો.મંજુલા સુબ્રમણ્યમ
ચેરમેન
ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી
ઓથોરીટી