



ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી
ચોથો માળ, સહયોગ સંકુલ,
સેક્ટર-૧૧, ગાંધીનગર-૩૮૨૦૧૦
ટેલીફોન નંબર:- (૦૭૯)૨૩૨-૫૮૬૫૯
વેબ સાઈટ :-<https://gujrera.gujarat.gov.in>

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ગાંધીનગર

ફરિયાદી:- રામપ્રસાદ પી. પટેલ

Email Address : divyajyot2017@gmail.com

સામાવાળા :- અદિતિ ડેવલપર્સ

મોબાઇલ નં. ૯૪૨૬૦૭૮૪૫૦

Email Address : aditidevelopers5@gmail.com

પ્રોજેક્ટ : અદિતિ ઇમ્પીરીયા અમદાવાદ.

ફરિયાદી તરફથી હાજર રહેલ પ્રતિનિધિ : રામપ્રસાદ પી. પટેલ

સામાવાળા તરફથી હાજર રહેલ પ્રતિનિધિ : મિલન પટેલ, એડવોકેટ.

(કોરમ : શ્રી પી.જે. પટેલ, મેમ્બર-૧ અને ડૉ. દિનેશ બ્રહ્મભટ્ટ, મેમ્બર-૨)

તા.૨૨/૧૦/૨૦૧૮

ફરિયાદનં :- CMP/Ahmedabad/180808/000114

૧) ફરિયાદીશ્રી રામપ્રસાદ પી. પટેલ દ્વારા મોજે ગામ:ચાંદલોડીયાના સર્વે નં-૨૫૫ ટિ.પી.નં.૪૫, ફાઇનલ પ્લોટ નં.-૭૦ ની જમીન ઉપર તેઓ પોતે કાયદેસરનો હક્ક ધરાવે છે અને જમીનના મૂળ માલિકોએ કાયદેસરના વેચાણ સ્વરૂપ ના હક્કોની અમલવારી અંગે અમદાવાદના નામદાર દિવાની અદાલતમાં રે.દી.મું.નં.૮૭૭/૨૦૧૦ ચાલુ છે. તેના ઉપર અદિતિ ડેવલોપર્સના ડેવલોપર્સને જે તે રેકર્ડ પર ચાલતા માલિકોએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે અને સિવિલ સ્યુટ નં.૮૭૭/૨૦૧૦ નો ઉલ્લેખ કરેલ નથી. જેથી આ જમીન ઉપર રહેણાંક વાળાનો કાયદેસરનો હેતુ જળવાય અને બાંધકામમાં વસવાટ કરનારને છેતરપીંડી ન થાય તે હેતુથી રેરામાં જે રજીસ્ટ્રેશનની મંજૂરી લેવામાં આવેલ છે તેમાં કાયદાનો ભંગ કરેલ હોય, આવી વ્યક્તિ પર સખ્ત કાર્યવાહી કરવા વિનંતી કરેલ છે.

ફરિયાદીની વિગતવાર ફરિયાદમાં જણાવ્યાં મુજબ તેમણે મોજે ચાંદલોડીયા તા.સીટી અમદાવાદની સર્વે નં.૨૫૫, ટી.પી.નં. ૭૦ વાળી જમીન તેના મૂળ માલિક મંગળભાઈ પટેલ પાસેથી ડાહ્યાભાઈ



પટેલે તા.૨૯-૦૬-૮૧ ના રોજ કાયદેસરના બાનાખત કરારના વેચાણથી રાખવાનું નક્કી કરેલ અને સદરહું જમીન નવી શરતથી ચાલતી આવેલ હોઇ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થઇ શકે તેમ ના હોઇ, રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરાયેલ નહીં જેથી સદરહું રેકર્ડમાં જમીનાના મૂળમાલીકોના નામ ચાલતાં આવેલ ત્યારબાદ ડાહ્યાભાઇ પટેલે સદરહું બાનાખત કરારના હક્કો ફરીયાદીને ટ્રાન્સફર કરી આપેલ જે અંગેનો નોટરાઇઝ્ડ હક્ક તા.૧૧-૦૨-૧૦ નારોજ કરી આપેલ તેમજ રૂ. ૩૫ લાખ મળ્યા અંગેનું કબૂલાતનામું તા.૧૧-૦૨-૨૦૧૦થી કરી આપેલ

૩) વધુમાં ફરીયાદીની ફરીયાદમાં જણાવ્યા મુજબ નવી શરતમાંથી જૂની શરતમાં ફેરવી ટાઇટલ ક્લીયર કરી આપી બાકી રહેતી વેચાણ અંગેની રકમ ચૂકતે મેળવી, પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ પરંતુ મૂળ જમીન માલિકોએ તે ન કરી આપતાં ફરીયાદીએ સીવીલ કોર્ટમાં રે.દી.મું.નં.૮૭૭/૨૦૧૦થી દાવો દાખલ કરેલ જે દાવો હાલમાં કોર્ટ સમક્ષ પેન્ડીંગ છે.

૪) આ દાવો ચાલુ હોવાં છતાં પણ મૂળ જમીન માલિકોએ ફરીયાદીને અંધારામાં રાખી કલેક્ટરશ્રી સમક્ષ હકીકત છુપાવી ખોટું સોંગદનામું રજૂ કરીને તા.૦૮-૦૯-૨૦૧૧ ના હુકમથી સદરહું જમીનમાં બિનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે. જેથી બિનખેતીની એ પરવાનગી રદ કરવાની રજુઆત ફરીયાદીએ કરેલ છે.

૫) કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ બિનખેતીના તા. ૦૮/૦૯/૨૦૧૧ ના હુકમ સામે ખાસ સચિવશ્રી (વિવાદ) મહેસુલ વિભાગ સમક્ષ રીવીઝન અરજી દાખલ કરેલ જે અનુસંધાને તેમના દ્વારા તા.૧૬/૦૨/૨૦૧૮ ના હુકમથી રે.દી.મું.નં.૮૭૭/૨૦૧૦ નો જે આખરી નિર્ણય આવે તે બંને પાર્ટીને બંધનકર્તા રહેશે તેવું જણાવી બાનાખતને આધારે હક્ક માંગવાની અરજી મળવાપાત્ર ના હોઇ કાઢી નાખેલ છે.

૬) ફરીયાદીએ સામાવાળા સત્ય હકીકત છુપાવી, વેચાણ કરી દે તેમ હોઇ બિનખેતીના હુકમને સ્થગિત કરવા તથા નામદાર સીવીલ કોર્ટનો આખરી હુકમ ન આવે ત્યાં સુધી સદરહું જમીનમાં ફેલેટો અન્ય કોઇને વેચાણ કરી, ત્રાહિતનું હિત ઉભું ન કરે તેવો હુકમ કરવા વિનંતી કરેલ છે.

૭) ફરીયાદના અનુસંધાને બંને પક્ષને તા.૧૧-૯-૧૮ તથા ૧૧-૧૦-૧૮ નાં રોજ બોલાવવામાં આવેલ.

૮) ફરીયાદીના વકીલે રૂબરૂ સુનાવણી વખતે પણ ત્રાહિત ફેલેટદારકોના હિત ન જોખમાય તે માટે કાર્યવાહી કરવા જણાવેલ.

૯) ફરીયાદીએ તેમની રે.દી.મું.નં. ૮૭૭/૨૦૧૦ની સુધારા અરજીમાં કોઇપણ કાયદાની જોગવાઇના બાધને કારણે ૨૯-૬-૮૧નું હુકમનામું કાયદેસર ન થઇ શકે તો વિકલ્પે સર્વેનંબર ૨૭૯-૮, ૨૮૩-૧૦ અને ૨૮૩-૩ની જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજો ફરીયાદની તરફેણમાં કરી આપે તેવું જણાવેલ.

૧૦) સામાવાળાએ ફરીયાદીના પ્રત્યુત્તરમાં નીચે મુજબ જણાવેલ છે.

(અ) મૂળ માલિકની જમીન નવી શરતોની હોવાથી તેને જૂની શરતમાં ફેરવ્યા વગર અન્ય કોઇની સાથે વેચાણ આપવાના કરારો કાયદેસર ગણી શકાય નહીં.

(બ) બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રી. લેન્ડઝ એક્ટની કલમ ૪૩(૧) તથા ૪૩(૨)ની શરતો પ્રમાણે નવી શરતોની ખેતીની જમીન અન્ય કોઇને ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો તે અંગેનું કોઇપણ લખાણ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીની પ્રાથમિક મંજૂરી વગર થઇ શકે નહીં. અને જો તેવું લખાણ કરેલ હોય તો તે ગેરકાયદેસર

જણાય.

(ક) તા.૯-૬-૮૧ના બાનાખતની શરતો મુજબ બાકીની રકમ બે વર્ષમાં ચૂકવવાની થતી હતી તે પણ ફરિયાદીએ જમીન માલીકને ચૂકવેલ નથી અને માત્ર રૂ.૫૦,૦૦૦/- તા.૨૦/૭/૮૨ સુધીમાં ચૂકવેલ હોવાથી બાનાખતની કલમ-૫ મુજબ બાનાખતનો અંત આવેલ હોય ત્યાર બાદના કોઇપણ હક્કો ફરિયાદીને પ્રાપ્ત થઇ શકતા નથી.

૧૧) ગુજરાત સામાન્ય રુલ્સ ૨૦૧૬ની કલમ ૧૧(૧) મુજબ "Aggrieved person" રેરા ઓથોરીટીમાં ફરિયાદ કરી શકે છે. ફરિયાદની હકીકતો જોતાં તેઓ "Aggrieved person" જણાતાં નથી તેઓએ પોતે જ જણાવેલ છે કે ફલેટ ધારકોના ભવિષ્યના હિતને નુકશાન ન થાય તે માટે ફરિયાદ કરેલ છે.

૧૨) ફરિયાદીની જમીનના વિવાદને લગતી બાબત High court માં પેન્ડીંગ છે તથા અમદાવાદ કોર્ટના રે.દિ.મુ.૮૭૭/૨૦૧૦ ડિસ્પોઝ થઇ ગયેલ છે.

૧૩) ફરિયાદીએ પોતે જ સુધારા અરજીમાં જણાવેલ છે કે તેમને કોઇ કારણસર આ સિવાયની અન્ય જમીન મળે તો વાંધો નથી આમ જો કોઇ કારણસર ફરિયાદીની વિરુદ્ધમાં કોર્ટમાં ચૂકાદો આવે તો તેણે અન્ય જમીન માટે માગણી કરેલ છે જેથી અદિતિ ઇમ્પીરિયા ફલેટધારકોને કોઇ નુકશાન થાય તેમ જણાતું નથી.

હુકમ:-

- ૧) ગુજરાત સામાન્ય રુલ્સ ૨૦૧૬ કલમ ૧૧(૧) મુજબ ફરિયાદી પોતે "Aggrieved Person" જણાતાં નથી.
- ૨) રેરા એક્ટની કઇ કલમનો ભંગ થાય છે તે ફરિયાદી પ્રસ્થાપિત કરી શકેલ નથી.
- ૩) બિનખેતીની પરવાનગી આપવાની બાબતે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લેવામાં આવેલ નિર્ણય અંગે રેરા ઓથોરીટીએ કોઇ ચકાસણી કે નિર્ણય હાલના તબક્કે લેવાનું ઉચિત જણાતું નથી.

ફરિયાદીની ફરિયાદનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

૫૨
મેમ્બર-૧ ૨૨/૧૧

મેમ્બર-૨

૨૨/૧૧/૧૬

