



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

સુઓ-મોટો કેસ નંબર :- ૭૬/૨૦૧૮

ગુજરેરા રજીસ્ટ્રેશન નં: PR/GJ /BHARUCH/ANKLESHWR/OTHERS/RAA02410/190418

સેક્ટરી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર
વિરુદ્ધ

પ્રમોટર:- મે. ધી શ્યામ સુન્દર કોર્પોરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી., અંકલેશ્વર
ઈ-મેલ એડ્રેસ: 1. damjikamani54@gmail.com

પ્રોજેક્ટ:- 'શ્યામ સુન્દર રેસીડન્સી' અંકલેશ્વર

પ્રમોટર તરફથી હાજર રહેલ પ્રતિનિધિ:- અધિકૃત ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ શ્રી જીગર શાહ

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

હુકમ

તા. /૦૬/૨૦૧૮

૧. જીલ્લા :- ભરૂચ, તાલુકો :- અંકલેશ્વર, ના રેવન્યુ વિલેજ :- મોજે ભડકોદરામાં જી.આઈ.ડી.સી. હાઉસીંગ ફેઝ -૪ ના પ્લોટ નં એચ.૩૦૭૫/૨૪ માં પ્રમોટર/ડેવલપર મે. ધી શ્યામ સુન્દર કોર્પોરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી., તરફથી 'શ્યામ સુન્દર રેસીડન્સી' નામના બાંધકામના પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન કરવા માટે તારીખ:- ૦૬/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરવામાં આવેલ. જેનો એકનોલેજમેન્ટ નંબર:- PR/BHARUCH/ANKLESHWAR/BHARUCH TPO/180106/004430 આપવામાં આવેલ.

૨. પ્રમોટરશ્રી દ્વારા રેરા પ્રોજેક્ટ એપ્લિકેશન ફોર્મમાં દર્શાવ્યા મુજબ પ્રોજેક્ટ સ્ટેટસ તરીકે “ ન્યુ પ્રોજેક્ટ” દર્શાવી અરજી કરવામાં આવેલ છે. સદર પ્રોજેક્ટમાં નિયુક્ત થયેલ ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટના સર્ટીફિકેટ માં દર્શાવ્યાં મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન મેળવતા પહેલા પ્રોજેક્ટની ઈન્વેન્ટરીનું બુકીંગ/વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. પ્રોજેક્ટની કુલ ઈન્વેટરી :- ૩૨ (૦૦ કોમર્શીયલ + ૩૨રહેણાંક) નો કુલ કારપેટ એરીયા :-૧૯૭૭ ચો.મીટર છે. જે પૈકી ૦૬ રહેણાંક ઈન્વેન્ટરીનું વેચાણ/બુકીંગ કરવામાં આવેલ છે.

૩. રેરા કાયદાની કલમ ૩(૧) ની જોગવાઈ મુજબ પ્રમોટર રેરામાં રજીસ્ટ્રેશન કરાવ્યાં વગર તેનાં પ્રોજેક્ટ નું વેચાણ, માર્કેટીંગ, જાહેરખબર, બુકીંગ નથી કરી શકતા કે વેચાણ લેવા માટેનું આમંત્રણ નથી આપી શકતાં.

૪. ગુજરેરા એ તેની વેબસાઈટ <https://gujrera.gujarat.gov.in> પર આ અંગેની વિગતો મુકેલી છે તેમજ પ્રમોટરશ્રીઓને વખતો વખત તેની જાણ પણ કરવામાં આવેલી છે. તેમજ રેરા કાયદાની આ જોગવાઈઓ પ્રત્યે ધ્યાને દોરવામાં આવેલ છે.

૫. આમ, હોવાં છતાં, રેરા રજીસ્ટ્રેશન કરાવ્યા વગર કલમ ૩ (૧) નો ભંગ કરી ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ /પ્લોટ/દુકાન/ઓફિસ વિ.નું વેચાણ કરેલ છે. જે તેમની રજીસ્ટ્રેશનની અરજી સાથે જણાવેલ વિગતો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે.

૬. ઓથોરીટીએ ઉપર દર્શાવેલ બાબતની નોંધ લઈને સુઓ-મોટો કેસ નં. ૭૬/૨૦૧૮ દાખલ કરી પ્રમોટરને ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહીને રેરા કાયદાની જોગવાઈનાં ભંગ બદલ તેમને શા માટે દંડ ન કરવો તે બાબતનો ખુલાસો રજૂ કરવા સાડું તા. ૦૩/૫/૨૦૧૮ ના પત્રથી સુનાવણી માટે તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ ગુજરેરા ઓથોરીટી સમક્ષ હાજર રહેવા નોટીસ પાઠવેલ.

૭. સુનાવણીની તારીખે પ્રમોટરશ્રીના પ્રતિનિધિ ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહ્યાં હતાં અને ઓથોરીટી દ્વારા ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટના સર્ટીફિકેટ માં દર્શાવેલ ૦૬ સોલ્ડ ઈન્વેન્ટરી(યુનિટ) અંગે વિગતો મંગાવવામાં આવતા તેમણે મૌખિક રજૂઆત કરતાં જણાવ્યું હતું કે, તેમનો પ્રોજેક્ટ “ન્યુ પ્રોજેક્ટ” તરીકે તા. ૦૬/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ ખરેખર તેમનો ઓન-ગોઈંગ તરીકે રજીસ્ટર્ડ થવો જોઈએ. અધિકૃત વ્યક્તિ દ્વારા ૦૬ સોલ્ડ યુનિટસ કઈ તારીખે વેચાણ કે બુકીંગ કરેલ છે તેની વિગતો અને સદર બુકીંગ કરેલા યુનિટસ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરેલ છે કે કેમ તેની વિગતો સુનાવણી દરમ્યાન આપી શકેલ નહિં. ઓથોરીટી દ્વારા આ અંગેની વિગતો રજૂ કરવાનું જણાવવામાં આવતા પ્રમોટરશ્રીના પ્રતિનિધિ તરફથી રજૂ કરવા સાડું સમયની માંગણી કરી સુનાવણી માટે મુદ્દતની વિનંતી કરવામાં આવેલ.

ઓથોરીટી દ્વારા પ્રમોટરશ્રીના આ મુદતની માંગણી તા. ૧૭/૫/૨૦૧૮ ના પત્રથી સુનાવણી માટે તા.૨૨/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ ગુજરાત ઓથોરીટી સમક્ષ હાજર રહેવા નોટીસ પાઠવેલ. સુનાવણીની તારીખે પ્રમોટરશ્રીના પ્રતિનિધિ ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહ્યાં હતાં. તેઓ લેખિત/મૌખિક જણાવેલ કે, રેરા કાયદો નવો હોઈ તેઓ કાયદાથી અજાણ હતાં અને રેરા કાયદાનો ભંગ કરવાનો ઈરાદો ન હતો. જે સબબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન મેળવ્યા પહેલાં ૦૬ યુનિટસનું બુકીંગ/વેચાણ કરેલ છે. વધુમાં કાયદાની જોગવાઈઓનો ભંગ ઈરાદા પૂર્વકનો નથી તથા તેમની અજ્ઞાનતા થી અને અજાણતાથી થયેલ હોવા અંગે તેઓએ બિન-શરતી દિલગીરી વ્યક્ત કરી છે. પ્રમોટરને બુક થયેલ યુનિટસ પેટે મેળવેલ રકમને ધ્યાને લેતાં તમામ યુનિટસ માટે એલોટીઓ સાથે એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ કરવા અંગેની કાયદાની જોગવાઈઓ અંગે ઓથોરીટી દ્વારા સુચના પણ આપવામાં આવેલ.

૮. રેરા એક્ટની કલમ -૫૯(૧) ની જોગવાઈ મુજબ કલમ -૩ ની જોગવાઈનાં ભંગ બદલ પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતનાં વધુમાં વધુ ૧૦% જેટલો દંડ થઈ શકે છે.

૯. ઓથોરીટી સમક્ષ પ્રમોટરે ઈરાદાપૂર્વક કાયદાની જોગવાઈઓનો ભંગ કરેલ નથી તે બાબતનો સ્વીકાર કરે છે. આથી, કાયદાની કલમ ૫૯(૧) અન્વયે ઓથોરીટી આ કિસ્સામાં પ્રમોટરને રૂ. ૧૨,૬૬૬/- (અંકે રૂપિયા ...૧૨,૬૬૬.....પૂરા) મુજબનો દંડ કરે છે. જે પ્રમોટરશ્રીએ દિન - ૧૫ માં ભરી દેવાનાં રહેશે.

૧૦. ઓથોરીટી વધુમાં આદેશ કરે છે કે, દંડની આ રકમ પ્રમોટરે 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 પ્રોજેક્ટનાં અલાયદા બેંક ખાતામાંથી ઉપાડી શકશે નહિ કે ઉધારી શકશે નહિ કે એલોટી પાસેથી લઈ શકાશે નહિ અને પ્રમોટરે અંગત રીતે દંડ ની રકમ ભરવાની રહેશે.

એચ.ડી.વ્યાસ
મેમ્બર

ડી.મંજુલા સુબ્રમણ્યમ
ચેરપર્સન

