



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

## ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી ગાંધીનગર

સુઓ-મોટો કેસ નંબર :- ૧૬૯/૨૦૧૮

ગુજરાત રજિસ્ટ્રેશન નંબર: PR/SURAT/SURAT CITY/SUDA/171229/004271  
સેક્રેટરી, ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી, ગાંધીનગર

વિરુદ્ધ

પ્રમોટર:- પ્રમોટરશ્રી/ઓથોરાઈઝડ સિગ્નેટરી,  
રાધિકા ઇન્ફાસ્ટ્રક્ચર  
એફ.પી. ૪૨, ટી.પી. ૨૪,  
યમુના ચોક, કિષ્ના ટાઉનશીપ નજીક,  
મોટા વરછા, સુરત - ૩૯૪૧૦૧  
Email: [manogyanirman@gmail.com](mailto:manogyanirman@gmail.com)

પ્રોજેક્ટ:- "રાધિકા ઓપ્ટીમા"

પ્રમોટર તરફથી હાજર રહેલ પ્રતિનિધિ:- પ્રમોટરશ્રી પોતે

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

હુકમ

તા. ૨૬/૦૨/૨૦૧૯

૧. પ્રમોટર/ડેવલપર/પાર્ટનર્શીપ ફર્મ: રાધિકા ઇન્ફાસ્ટ્રક્ચર, તરફથી ઓથોરાઈઝડ સિગ્નેટરી શ્રી દ્વારા " રાધિકા ઓપ્ટીમા" નામના બાંધકામના પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન કરવા માટે તારીખ:- ૨૯/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરવામાં આવેલ. જેનો એકનોલેજમેન્ટ નંબર:- PR/SURAT/SURAT CITY/SUDA/171229/004271 આપવામાં આવેલ.

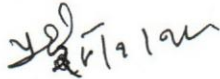
૨. પ્રમોટરશ્રી દ્વારા રેરા પ્રોજેક્ટ એપ્લિકેશન ફોર્મમાં દર્શાવ્યા મુજબ પ્રોજેક્ટ સ્ટેટસ તરીકે " રાધિકા ઓપ્ટીમા " દર્શાવી અરજી કરવામાં આવેલ છે. સદર પ્રોજેક્ટમાં નિયુક્ત થયેલ ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટના સર્ટિફિકેટમાં દર્શાવ્યાં મુજબ રેરા રજિસ્ટ્રેશન મેળવતા પહેલા પ્રોજેક્ટની ઈન્વેન્ટરીનું બુકિંગ/વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. પ્રોજેક્ટની કુલ ઈન્વેન્ટરી :- ૧૭૬ (૧૭૬ કોમર્શિયલ + ૦૦ રહેણાંક) છે. જે પૈકી ૫૬ રહેણાંક ઈન્વેન્ટરીનું વેચાણ/બુકિંગ કરવામાં આવેલ છે.
૩. રેરા કાયદાની કલમ ૩(૧) ની જોગવાઈ મુજબ પ્રમોટર રેરામાં રજિસ્ટ્રેશન કરાવ્યાં વગર તેનાં પ્રોજેક્ટ નું વેચાણ, માર્કેટિંગ, જાહેરખબર, બુકિંગ 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 રજિસ્ટ્રેશન કરાવ્યા વગર કલમ ૩ (૧) નો ભંગ કરી ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ નું વેચાણ કરેલ છે. જે તેમની રજિસ્ટ્રેશનની અરજી સાથે જણાવેલ વિગતો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે.
૬. ઓથોરિટીએ ઉપર દર્શાવેલ બાબતની નોંધ લઈને સુઓ-મોટો કેસ નં. ૧૬૯/૨૦૧૮ દાખલ કરી પ્રમોટરને ઓથોરિટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહીને રેરા કાયદાની જોગવાઈનાં ભંગ બદલ તેમને શા માટે દંડ ન કરવો તે બાબતનો ખુલાસો રજૂ કરવા સાંજે તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૮ ના પત્રથી સુનાવણી માટે તા.૨૩/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ ગુજરેરા ઓથોરિટી સમક્ષ હાજર રહેવા નોટિસ પાઠવેલ.
૭. સુનાવણીની તારીખે પ્રમોટરશ્રીના પ્રતિનિધિ ઓથોરિટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહ્યાં હતાં અને તેમણે લેખિત તથા મૌખિક રજૂઆત કરતાં જણાવ્યું હતું કે, રેરા કાયદો નવો હોઈ તેઓ કાયદાથી અજાણ હતાં અને રેરા કાયદાનો ભંગ કરવાનો ઈરાદો ન હતો. વધુમાં કાયદાની જોગવાઈઓનો ભંગ તેમની અજ્ઞાનતા થી અને અજાણતાથી થયેલ હોવા અંગે તેઓએ બિન-શરતી દિલગિરી વ્યક્ત કરી છે દંડ ન કરવા માટે વિનંતી કરેલ છે.
૮. રેરા એક્ટની કલમ -૫૯(૧) ની જોગવાઈ મુજબ કલમ-૩ ની જોગવાઈનાં ભંગ બદલ પ્રોજેક્ટની અંદાજીત કિંમતનાં વધુમાં વધુ ૧૦% જેટલો દંડ થઈ શકે છે.




૯. પ્રમોટરને પોતાનો પક્ષ રજૂ કરવાની સંપૂર્ણ તક આપવામાં આવી. કુદરતી ન્યાયના સિધ્ધાંતો જળવાય તે માટે પ્રમોટર કરેલી તમામ રજૂઆતો ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે અને બન્ને પક્ષોએ રજૂકરેલા સાધનિક કાગળો પૂરાવાઓ તથા લેખિત મૌખિક દાવાઓ અને પ્રતિદાવાઓ સાંભળ્યા પછી ઓથોરિટી નીચે પ્રમાણે તારણો પર આવે છે અને હુકમ કરે છે.

### હુકમ

૧. ઓથોરિટી સમક્ષ " રાધિકા ઓપ્ટીમા " પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર તરફથી હાજર રહેલ પ્રતિનિધિ:- પ્રમોટરશ્રી પોતે ધ્વારા પ્રમોટર શ્રી તરફથી ઈરાદાપૂર્વક કાયદાની જોગવાઈઓનો ભંગ કરેલ નથી તે બાબતનો સ્વીકાર કરેલ છે. આથી, કાયદાની કલમ ૫૯(૧) અન્વયે ઓથોરિટી આ કિસ્સામાં પ્રમોટરને રૂ.૫,૦૦,૦૦૦ /- (અંકે રૂપિયા પાંચ લાખ પૂરા) મુજબનો દંડ કરે છે. જે પ્રમોટરશ્રીએ દિન - ૧૫ માં ભરી દેવાનાં રહેશે.
૧૧. ઓથોરિટી વધુમાં આદેશ કરે છે કે, દંડની આ રકમ પ્રમોટરે ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (મેટર્સ રિલેટિંગ ટુ ધ રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી) 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.

  
શ્રી પી.જી.પટેલ  
મેમ્બર -૧

  
ડૉ. દિનેશ બ્રહ્મભટ્ટ  
મેમ્બર -૨



૨૬/૫/૧૯

