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

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ, ગાંધીનગર

સુઓ-મોટો ફરીયાદ કેસ નં: ૩૮/૨૦૧૮

સેક્રેટરી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર

વિરૂધ્ધ

પ્રમોટર-ડેવલપર: પીએસવાય ઓર્ગેનાઇઝર

પ્રોજેકટ: પ્રમુખ ઈલ્યુઝમ, ૭૦૪, સાતમો માળ, પ્રતિક મોલ, સ્વામિનારાયણ ધામની પાસે, કોબા, ગાંધીનગર.

પ્રમોટરશ્રીનાં પ્રતિનિધિ : ઋષિલ જીતેન્દ્રકુમાર સોની C.A. (ઓથોરાઇઝ્ડ સીગ્નેટરી)

(કોરમ:-ડૉ મંજુલા સુબ્રમણ્યમ, ચેરપર્સન)

હુકમ

તા.૧૬/૦૪/૨૦૧૮

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

સચિવ
ગુજરેરા

દર્શાવવામાં આવેલ છે, તેમજ રેરા કાયદા ની આ જોગવાઈઓ પ્રત્યે વખતોવખત ધ્યાન દોરવામાં આવેલ છે.

૩. આમ છતાં, ઉપર દર્શાવ્યાં મુજબ "પ્રમુખ ઈલ્યુઝમ" પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર-ડેવલપરે તા.૦૭/૦૧/૨૦૧૮ નાં ઈગલ ન્યુઝની ગાંધીનગર આવૃત્તિ પર, રેરા રજીસ્ટ્રેશન મેળવ્યા વગર તેમના પ્રોજેક્ટના વેચાણ અંગેની જાહેરખબર પ્રસિદ્ધ કરીને કલમ ૩(૧) નો ભંગ કર્યાનું પ્રાથમિક દ્રષ્ટિએ જણાઈ આવે છે.

૪. ગુજરેરા 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.૨૮/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ ગુજરેરા ઓથોરીટી સમક્ષ રૂબરૂ હાજર રહેવા સુનાવણી માટે નોટીસ કાઢી હતી. પરંતુ સદર પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર-ડેવલપર કે તેમના તરફે કોઇ અધિકૃત વ્યક્તિ ઉપસ્થિત રહેલ નહિ. જેથી કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં રાખીને ઓથોરીટી દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર-ડેવલપરને તેમણે કરેલ ભૂલ સંદર્ભે ખુલાસા કરવા સારૂ અને તા.૧૧/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ સુનાવણીમાં ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહેવા બીજી અને આખરી તક આપતો પત્ર તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ પાઠવવામાં આવેલ.

૫. સુનાવણીની તારીખે પ્રોજેક્ટના પાર્ટનર દ્વારા ઓથોરાઇઝ કરાયેલ સી.એ. શ્રી રૂષિલ જીતેન્દ્રકુમર સોની ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહયાં હતાં અને લેખિતમાં રજૂઆત કરતાં જણાવેલ કે, પ્રોજેક્ટના રેરા રજીસ્ટ્રેશન કરવા માટે તેઓએ તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ ઓનલાઇન અરજી કરેલ છે. ઓથોરીટીએ સદર પ્રોજેક્ટની વર્તમાન સ્થિતિ બાબતે તપાસ કરતા જાણવા મળેલ કે, પ્રોજેક્ટ હાલ તા.૨૩/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ રેરા રજીસ્ટર્ડ થઇ ગયેલ છે. આમ, પ્રમોટર પાસે પ્રોજેક્ટના વેચાણ અને માર્કેટીંગ અંગેની જાહેરાત આપતા સમયે રજીસ્ટ્રેશન માટેનો માત્ર એક્નોલેજમેન્ટ નંબર હતો. પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર-ડેવલપર દ્વારા સુનાવણી દરમ્યાન રજૂઆત કરવામાં આવી કે, તેઓનું એડવર્ટાઇઝર સાથે મૌખિક કરાર હોવાથી તેઓની સંમતિ વિના સમયાંતરે જાહેરાત પ્રસિદ્ધ કરે છે. આ કિસ્સામાં માહિતી છુપાવવાનો કોઇ બદઈરાદો ન હતો. રેરા કાયદો નવો આવેલ હોવાથી એક વખતની ભૂલ જતી કરવા વિનંતી કરેલ છે.

ઉક્ત વિગતો ધ્યાને લેતાં પ્રમોટર દ્વારા રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર મેળવ્યા વિના જાહેરાત આપેલ હોવાથી કલમ-૩(૧) નો ભંગ કર્યા હોવાનું ફલિત થાય છે.

૬. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઇઝેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ની કલમ - ૫૯(૧) ની જોગવાઇ મુજબ કલમ-૩ ની જોગવાઈનાં ભંગ બદલ પ્રોજેકટની અંદાજીત કિંમતનાં વધુમાં વધુ ૧૦% જેટલો દંડ પ્રમોટરને થઇ શકે છે.

સચિવ
ગુજરેરા

૭. ગુજરેરા ઓથોરીટી સમક્ષ પ્રમોટર-ડેવલપર ઈરાદાપૂર્વક કાયદાની જોગવાઈઓનો ભંગ કરેલ નથી તે બાબતનો સ્વીકાર કરે છે. આથી, કાયદાની કલમ ૫૯(૧) અન્વયે ગુજરેરા ઓથોરીટી "પ્રમુખ ઈલ્યુઝમ" પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરને રૂ.૪૫,000/- (અંકે રૂપિયા પિસ્તાળીસ 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.

આજરોજ, હુકમ તા.૧૬/૦૪/૨૦૧૮ કર્યો, ગાંધીનગર.

ડો. મંજુલા સુબ્રમણ્યમ
ચેરમેન
ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી

હુકમ ... ીત નકલ
ગુજ-રે... ઓથોરીટી
ગાંધીનગર
તા. ૧૭/૪/૧૮

ગુજરાત સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ
ગુજરેરા