# ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ, ગાંધીનગર

**સુઓ-મોટો ફરીયાદ કેસ નં: ૪૮/૨૦૧૮**

**સેક્રેટરી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર**

**વિરૂધ્ધ**

**પ્રમોટર-ડેવલપર: બાલાજી ડેવલપર્સ**

**પ્રોજેકટ: ઇસ્કોન આશ્રય, ૫૦ ફૂટ મેઇન રોડ, રેલનગર, શ્રીનાથજી સ્કૂલની બાજુમાં, રાજકોટ.**

**(કોરમ:-ડૉ મંજુલા સુબ્રમણ્યમ, ચેરપર્સન)**

હુકમ

**તા.03/04/૨૦૧૮**

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 "ઇસ્કોન આશ્રય" પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર-ડેવલપરે તા.૨૮/૦૧/૨૦૧૮ નાં દૈનિક સમાચાર પત્ર ગુજરાત સમાચાર ઈ-પેપરની રાજકોટ આવૃત્તિના પાન નંબર ૧૧ 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.૨૮/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ ગુજરેરા ઓથોરીટી સમક્ષ રૂબરૂ હાજર રહેવા સુનાવણી માટે નોટીસ કાઢી હતી.

૫. સુનાવણીની તારીખે પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરશ્રી વિક્રમસિંહ હેમંતસિંહ રાઠોડ જાતે ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહયાં હતાં અને તેમણે લેખિતમાં રજૂઆત કરતાં જણાવેલ કે, પ્રોજેક્ટના રેરા રજીસ્ટ્રેશન માટે ઓનલાઇન અરજી તા.૨૯/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ કરેલ છે અને તેઓની સમજ મુજબ સદર પ્રોજેક્ટની ફાઇલ તા.૧૯/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ કમ્પ્લીટ થઇ ગયેલ છે. જે સબબ તેઓએ પ્રોજેક્ટના વેચાણ અને માર્કેટીંગ અંગેની જાહેરાત આપેલ છે. આમ, પ્રમોટર પાસે જાહેરાત આપતા સમયે રજીસ્ટ્રેશન માટેનો માત્ર એક્નોલેજમેન્ટ નંબર હતો. પ્રમોટરે જાહેરાત અંગેની ભૂલ ઓથોરીટી સમક્ષ લેખિતમાં સ્વીકારેલ છે અને તે ભૂલ બદલ માફી આપવાની વિનંતી કરેલ છે. હાલ સદર પ્રોજેક્ટ તા.૧૫/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ રેરા રજીસ્ટ્રેશન થઇ ગયેલ 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 ગુજરેરા ઓથોરીટી "ઇસ્કોન આશ્રય" પ્રોજેક્ટના 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.

**આજરોજ, હુકમ તા.૦૩/૦૪/૨૦૧૮ કર્યો, ગાંધીનગર.**

ભારતીય સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ ※ ગુજરેરા ※

**ડો.મંજુલા સુબ્રમણ્યમ**
**ચેરમેન**
**ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી**
**ઓથોરીટી**