



Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA)
Chief Town Planner and Valuation Office, Sector 10-A
Gandhinagar

Website-<https://gujrera.gujarat.gov.in>

જં - ૩૪, તા. ૬ /૦૧/૨૦૧૮

વિષય:- સ્ટાર ડેવલપર્સ ભાયલી, વડોદરા ખાતેના પ્રોજેક્ટનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન ન કરાવવા અંગે ગુજરેરામાં કરવામાં આવેલ કેસ નં-૧/૨૦૧૭

નિર્ણય:-

આ કામના ફરિયાદી શ્રી ગૌરવ ગુપ્તાએ ઈમેલ દ્વારા ફરિયાદ રજુ કરેલ છે અને પોતાની પ્રમોટર તરફથી ફલેટનો કબજો આપવામાં આવેલ નથી તે બાબત ફરિયાદમાં જણાવેલ છે.

ફરિયાદીશ્રી ગુપ્તાએ વિધિવત રીતે કોઈ ફરિયાદ નોંધાવી હોય તેમ ગણી શકાય તેવું નથી કેમ કે તેમણે ફરિયાદ અંગેની જરૂરી ફી રૂ. ૧૦૦૦ /- પણ ભરેલ નથી. વળી આ પ્રોજેક્ટનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન પણ થયેલ નથી. આથી આ તબક્કે તેમના ગ્રીવન્સ અંગે કોઈ નિર્ણય લેવાનો રહેતો નથી.

આમ છતાં જ્યારે ઈમેલ દ્વારા પ્રમોટર પોતાની પ્રોજેક્ટની નોંધણી નહી કરાવ્યા અંગેની બાબત લક્ષે લાવવામાં આવી હોય ત્યારે આ બાબતમાં થયેલી ક્ષતિની કાયદાકીય નોંધ અત્રેથી લેવી જરૂરી જણાય છે. આ સંજોગોમાં પ્રમોટરને અત્રેથી તા. ૨૦/૧૨/૨૦૧૭ સમંસ/પત્રથી તા. ૦૧/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ ઉપસ્થિત રહેવા જણાવેલ તે અનુસંધાને પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર પાર્ટનર શ્રી જયેશભાઈ એન. પટેલ ઉપસ્થિત રહ્યા હતાં.

પ્રમોટરે તા. ૦૧/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ અત્રે લેખિતમાં સ્વીકાર કર્યો છે કે “તેમના પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ૭૦% થી ૮૦%” પૂર્ણ થયેલ છે મતલબ કે ઓન-ગોઈંગ પ્રોજેક્ટ ગણી શકાય બીજુ તેવું જણાવે છે કે એમને કાયદા કે નિયમની જાણ ન હતી તેથી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ નથી વળી તેઓ પોતાની ભૂલ નો સ્વીકાર કરે છે અને આ કીસ્સામાં જેટલો બને એટલો ઓછો દંડ કરવા વિનંતી કરેલ છે.

ઉપર મુજબ સામાવાળાએ ઓથોરીટી સમક્ષ પોતાની ક્ષતિની લેખિતમાં સ્વીકૃતી કરેલ છે અને દંડ સ્વીકારવાની કબુલાત આપેલ છે.

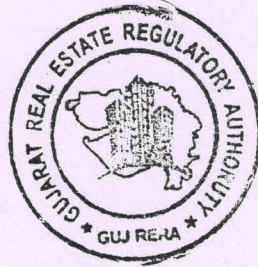
ઉપરના સંજોગોમાં હું નિર્ણય કરતાં જણાવુ છું કે કાયદાની અજ્ઞાનતાએ વ્યાજબી અને કાયદાની દ્રષ્ટીએ ટકી શકે તેવો બચાવ નથી આથી સ્વીકારી શકાય નહીં.


કાયદાની કલમ-૫૮ મુજબ રજીસ્ટ્રેશન ન કરવા બદલ પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતના ૧૦% સુધીનો દંડ કરવાની સત્તા મળે છે.

પ્રમોટરે મૌખિક રીતે પોતાની પ્રોજેક્ટ કોસ્ટ રૂ.૩૦.૦ કરોડ બતાવી છે. હાલમાં તેનેજ આધાર ભૂત ગણીને દંડની રકમ નક્કી કરવાની રહે છે. તદનુસાર આ કિસ્સામાં જ્યારે પ્રમોટરે જ્યારે પોતાની ક્ષતિની સીધે સીધી સ્વીકૃતિ કરી લીધી હોવાથી તેમજ તેણે ૧૫ દિવસની અંદર રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાની બાંહેધરી આપી હોવાથી આ કિસ્સામાં હું સામાન્ય દંડ રૂ.૩.૦ /- લાખ (અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પૂરા) દંડ કરવાનું ઉચ્ચિત માનુ છું કેમ કે, પ્રમોટરે હાલના વર્તમાન મંદીના સંજોગોમાં પોતાના યુનીટનું વેચાણ, બાંધકામની પડતી મુશ્કેલીઓ તેમજ જરૂરી દંડ ઉપલબ્ધ કરાવવાની મુશ્કેલી અંગે વાત રજુ કરેલ છે. આથી હું દંડ પેટે રૂ.૩.૦ /- લાખ (અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પૂરા) ઉચ્ચ નક્કી કરુ છું.

આમ છતાં એવુ ઠરાવુ છું કે પ્રમોટરે અત્રે રૂબરૂમાં કહેલ તેના પ્રોજેક્ટ કોસ્ટની રૂ.૩૦.૦ /- કરોડની રકમથી વધુ રકમની પ્રોજેક્ટ કોસ્ટ રજીસ્ટ્રેશન વખતે નિકળશે તો તેના આધારે દંડની વધુ રકમ આકારવાની થશે.

આજ આદેશ તારીખ ૦૬/૦૧/૨૦૧૮.




૬/૧/૨૦૧૮
ડૉ. મંજુલા સુબ્રમણ્યમ
ચેરપર્સન

ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી