



ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી
ચીફ ટાઉન પ્લાનીંગ અને વેલ્યુએશનની કચેરી
સેક્ટર-૧૦, સેન્ટ ઝેવીયર્સ સ્કૂલ 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: ૧૮/૨૦૧૮

સેક્રેટરી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર

વિરુદ્ધ

પ્રમોટર-ડેવલપર: ન્યાલકરણ બિલ્ડર્સ એલ.એલ.પી.

પ્રોજેક્ટ: સિદ્ધેશ્વર હિલ, મંગલા ગ્રીનની પાછળ, તરસાલી ફ્લાયઓવર પાસે, નેશનલ હાઇવે-૮,
વડોદરા.

(કોરમ:-ડૉ મંજુલા સુબ્રમણ્યમ, ચેરપર્સન)

હુકમ

તા. ૦૩/૦૪/૨૦૧૮

૧. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઇઝેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની 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.

૨. ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગાંધીનગર દ્વારા તેની વેબસાઈટ <https://gujrera.gujarat.gov.in> પર રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ તથા તેને આનુષંગિક વિગતો દર્શાવવામાં આવેલ છે, તેમજ રેરા કાયદા ની આ જોગવાઈઓ પ્રત્યે વખતોવખત ધ્યાન દોરવામાં આવેલ છે.



૩. આમ છતાં, ઉપર દર્શાવ્યાં મુજબ "સિદ્ધેશ્વર હિલ" પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર-ડેવલપરે તા.૨૧/૦૧/૨૦૧૮ નાં દૈનિક સમાચાર પત્ર સંદેશની વડોદરા આવૃત્તિ 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.૧૯/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહીને રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલાઇઝેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની કલમ ૩(૧) ની જોગવાઈના ભંગ બદલ તેમને શા માટે દંડ ન કરવો તે બાબતનો ખુલાસો કરવા સારૂ તા.૨૮/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ ગુજરાત ઓથોરીટી સમક્ષ રૂબરૂ હાજર રહેવા સુનાવણી માટે નોટીસ કાઢી હતી. પરંતુ પ્રમોટર કે તેમના તરફે અધિકૃત વ્યક્તિ ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહેલ નહી. જેથી ઓથોરીટીએ કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં રાખીને ઉપરોક્ત પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરને વધુ એક તક આપીને તા.૧૯/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહીને રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલાઇઝેશન 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 ગુજરાત ઓથોરીટી સમક્ષ રૂબરૂ હાજર રહેવા સુનાવણી માટે નોટીસ કાઢી હતી.

૫. સુનાવણીની તારીખે પ્રમોટર જાતે ચીરીન રમેશભાઈ ગોલવિયા ઓથોરીટી સમક્ષ ઉપસ્થિત રહ્યા હતાં અને મૌખિક રજૂઆત કરતાં જણાવ્યું હતું કે, તેઓએ તેમના પ્રોજેક્ટના રેરા રજીસ્ટ્રેશન માટે તા.૨૫/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ ઓનલાઇન અરજી કરેલ છે. ત્યારબાદ અમોને કોઈ જાણ કરવામાં આવેલ નથી. અત્રે કચેરી દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની ફાઇલ અંગેની વર્તમાન સ્થિતિની તપાસ કરતાં જાણવા મળેલ કે, પ્રમોટર દ્વારા સંબંધિત કચેરીએ સૂચવેલ ખૂટતી પૂર્તતાઓ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ નથી. જે સબબ હાલ ફાઇલ L-0 ના લેવલે પેન્ડિંગ હોવાના કારણે પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન થઈ શકેલ નથી. આમ, પ્રમોટરે રેરા રજીસ્ટ્રેશન મેળવ્યા વિના માત્ર એકનોલેજમેન્ટ નંબરના આધારે તેમના પ્રોજેક્ટના વેચાણ અંગેની જાહેરાત આપીને રેરા કાયદાની કલમ-૩ નો ભંગ કરેલ છે. પ્રમોટર દ્વારા તેમનાથી થયેલ ભૂલનો સ્વીકાર કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં આવી કોઈ ભૂલ નહી થાય તે બાબતની લેખિતમાં બાંહેધરી આપેલ છે.

૬. રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલાઇઝેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ની કલમ - ૫૯(૧) ની જોગવાઈ મુજબ કલમ-૩ ની જોગવાઈનાં ભંગ બદલ પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતનાં વધુમાં વધુ ૧૦% જેટલો દંડ પ્રમોટર વિરુદ્ધ થઈ શકે છે.

૭. ગુજરાત ઓથોરીટી સમક્ષ પ્રમોટર-ડેવલપર ઈરાદાપૂર્વક કાયદાની જોગવાઈઓનો ભંગ કરેલ નથી તે બાબતનો સ્વીકાર કરે છે. આથી, કાયદાની કલમ ૫૯(૧) અન્વયે ગુજરાત ઓથોરીટી "સિદ્ધેશ્વર હિલ" પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરને રૂ. ૨૫,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પચીસ હજાર પૂરા) નો દંડ કરે છે. જે તેઓએ દિન-૧૫ માં ભરવામાં 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 પ્રોજેક્ટનાં 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.



ડો.મંજુલા સુબ્રમણ્યમ

ચેરમેન

ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી
ઓથોરીટી