



ગુજરાત રીઅલ 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 રીઅલ એસ્ટેટ ઓથોરીટી સમક્ષ

ગાંધીનગર

ફરીયાદ નં:-૦૮/૨૦૧૮

ગુજરેરા રજીસ્ટ્રેશન નં:-

ફરીયાદી : શ્રી અમિત ભટ્ટ

સરનામું: C-401 શર્મા -૩ હેતવી ટાવર પાછળ, ૧૦૦ ફુટ રોસ, સેટેલાઈટ અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૫

વિરુદ્ધ

પ્રોજેક્ટ:- અભીશ્રી ઓરચાડ

પ્રમોટર:- સાર્થક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા.લી.

સરનામું:- ૨૦૩-૨૦૪, અભિશીલ્પ કોમ્પ્લેક્સ, જજીસ બંગલો, વસ્ત્રાપુર, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૫

ફરીયાદી તરફથી પ્રતિનિધિશ્રી :- જાતે

(કોરમ:-ડૉ મંજુલા સુબ્રમણ્યમ, ચેરપર્સન અને શ્રી એચ.ડી.વ્યાસ, મેમ્બર)

હુકમ

તા:- ૨૭/૩/૨૦૧૮

ફરીયાદીશ્રી અમિત ભટ્ટે અભિશ્રી ઓરચાડ નામની સ્કીમમાં પ્લોટ નં. ૨૦૪ અને પ્લોટ નં. ૧૬૭ બંગલા સાથે સાર્થક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પાસેથી ગામ :કોલાટ તા.સાણંદ જી. અમદાવાદમાં આવેલ પ્લોટ તા. ૧૮/૨/૨૦૧૧ નાં રોજ એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ કરી ખરીદ કરેલ.

બ્રોશરમાં દર્શાવ્યા મુજબ ડેવલપરે પાયાની સુવિધાઓ પૂરી પાડશે તેમ જણાવેલ તથા એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલની શરત મુજબ ૨૪ માસમાં કબજો આપશે તેવું ડેવલપરે જણાવેલ છે.

એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ મુજબ ફરિયાદીએ રૂ. ૧૫,૨૫.૦૫૭/-, પ્લોટ માટે રૂ. ૪,૧૧.૭૫૦/- બંગલાના બાંધકામ માટે અને રૂ. ૨,૮૩,૫૦૦/- વધારાના બાંધકામ માટે એમ કુલ રૂ. ૨૨,૩૦.૩૦૭/- ચુકવવાના થતા હતા તે તમામ રૂપિયા તેમણે ચુકવી આપેલ છે.

ફરિયાદીના જણાવ્યા મુજબ પાયાની સુવિધાઓ હજુ પણ અપૂરતી છે અને જી.ઈ.બી માંથી પાવર સપલાય લેવા માટેની અરજી પણ હજુ પેન્ડીંગ જ છે. ફરિયાદીએ ૭ વર્ષ કરતા વધુ મોડું થવા બદલ તેમણે ચૂકવેલ પૈસાના ૧૨% લેખે વ્યાજ ચૂકવવા માંગણી કરેલ છે.

ફરિયાદીના જણાવ્યા મુજબ, પ્રોજેક્ટ પ્લાનીંગ એરિયાની બહારનો છે. તેમ છતાં રેરા એક્ટ ૨૦૧૬, ચેપ્ટર -II કલમ -૩ (૧) ના બીજા પરંતુક Provided further that if the Authority thinks necessary, in 'he interest of allottees, for projects which are developed beyond the planning area with the requisite permission of the local authority, it may, by order, direct the promoter of such project to register with the Authority, and the provisions of this Act Or the Rules and Regulations made thereunder, shall apply to such projects from that stage of registration ની જોગવાઈ મુજબ પ્રમોટરને રેરામાં રજીસ્ટ્રેશન કરવાની ફરજ પાડી શકાય છે.

ફરિયાદીને કામની ફરિયાદના સંદર્ભમાં રૂબરૂમાં રજુઆત અર્થે તા. ૨૨/૨/૨૦૧૮ ના રોજ રૂબરૂમાં બોલાવવામાં આવેલ તે વખતે પણ તેઓશ્રીએ આ પ્રોજેક્ટ પ્લાનીંગ એરિયા બહારનો છે પરંતુ રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ ની કલમ-૩(૧) મુજબ, જો પ્રોજેક્ટની મંજૂરી લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય તો તેવાં પ્રોજેક્ટને રેરા રજીસ્ટ્રેશન કરવા માટેની ફરજ પાડવી જોઈએ તેવી રજૂઆત કરી હતી. ફરિયાદના સંદર્ભમાં તેમણે ખરીદેલ બંગલાના પ્રોજેક્ટનો લે-આઉટ પ્લાન સામેલ કરેલ છે અને તે પ્લાનમાં મંજૂરી માટેનો અભિપ્રાય નગર નિયોજકશ્રી અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે પરંતુ મંજૂર કરનાર ઓથોરીટી દર્શાવેલ નથી. જે સામાન્ય રીતે પ્લાનીંગ એરિયા બહારના કેસમાં ગ્રામ પંચાયત દ્વારા આપવામાં આવતી હોય છે.

ફરિયાદીની ફરિયાદના સંદર્ભમાં રેરા ઓથોરીટી દ્વારા સિનિયર ટાઉન પ્લાનર (ઔડા) . અમદાવાદ ને તા. ૨૬/૨/૨૦૧૮ ના રોજ પત્ર લખી સદરહું સર્વે નંબર પ્લાનીંગ એરિયામાં આવે છે કે નહીં? તથા ગામ. કોલાટ તા. સાણંદ માં કોઈ પ્રમોટર /ડેવલોપર્સ દ્વારા તેમની કોઈ પ્લાનીંગ સ્કીમ કે રેસીડેન્શીયલ સ્કીમ માટે રજીસ્ટ્રેશન કરવામાં આવેલ છે કે નહીં? તેનો અભિપ્રાય મંગાવવામાં આવેલ. તેમણે તેમના તા. ૧૪/૩/૨૦૧૮ પત્રથી જણાવેલ છે કે સદરહું સર્વે નંબરોનો સમાવેશ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની હદમાં થતો નથી તથા મોજે કોલાટ જી.સાણંદનો સમાવેશ તેમની કચેરીના કાર્યક્ષેત્રમાં થયેલ ન હોઈ તેમના દ્વારા કોઈ રજીસ્ટ્રેશન નંબર/એકનોલેજમેન્ટ નંબર આપવામાં આવેલ નથી.

આમ, ઉપરની બાબત પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ગામ. કોલાટ જી.સાણંદ નો સમાવેશ પ્લાનીંગ એરિયામાં થયેલ નથી. આમ, કલમ -૩(૧) નાં બીજાં પરંતુકમાં ઓથોરીટીને પ્રોજેક્ટ એરિયા બહારનાં પ્રોજેક્ટનાં

રજીસ્ટ્રેશન કરવા આદેશ આપવાનો સ્વવિવેક અધિકાર પ્રાપ્ત થયો છે. પરંતુ આ કેસ સમાજનાં વિશાળ હક અને વ્યાપક પ્રમાણમાં સંકળાયેલો કહી શકાય તેવું ઓથોરીટીને જણાતું નથી. વળી આવા પ્રકારનાં કિસ્સાઓમાં ગ્રાહક ને ગ્રાહક સુરક્ષા અધિનિયમ તથા દિવાની અદાલતો તેમજ ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ અન્વયે પણ રાહત મળી શકે તેમ છે આમ ફરિયાદીને બીજા ફોરમો ઉપલબ્ધ છે તેથી ગુજ-રેરા ઓથોરીટીને રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ નો વ્યાપ વધારે તેવી સ્વવિવેક અનુસાર ની સત્તા વાપરવા અત્રે આ કિસ્સો યોગ્ય જણાતો નથી.

હુકમ


રેરા એક્ટ, ૨૦૧૬ ની કલમ-૩ (૧) મુજબ હાલમાં પ્લાનીંગ એરીયામાં સમાવેશ થયેલ હોય તેવા પ્રોજેક્ટને જ રેરા રજીસ્ટ્રેશન કરાવવું જરૂરી છે. સદરહું પ્રોજેક્ટ હાલની સ્થિતિએ પ્લાનીંગ એરીયાની બહાર હોઈ ગુજરેરા ઓથોરીટીના કાર્યક્ષેત્રમાં આવતો ન હોઈ અત્રેથી ડેવલપરને રજીસ્ટ્રેશન કરવાની ફરજ પાડી શકાય નહિ. કેમ કે ઓથોરીટીને કલમ-૩(૧) ના બીજા પરંતુક હેઠળ મળેલ સ્વવિવેક મુજબની ખાસ સત્તા વાપરવા માટે આ કેસમાં પૂરતા અને વ્યાપક કારણો જણાતાં નથી. વળી આવા પ્રકારનાં કિસ્સાઓમાં ગ્રાહક ને ગ્રાહક સુરક્ષા અધિનિયમ તથા દિવાની અદાલતો તેમજ ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ અન્વયે પણ રાહત મળી શકે તેમ છે આમ ફરિયાદીને બીજા ફોરમો ઉપલબ્ધ છે આથી આ ફરિયાદ કાઢી નાંખી નિકાલ કરવામાં આવે છે.

હુકમ તા. ૨૭/૦૩/૨૦૧૮, ગાંધીનગર.


(એ.ડી.વ્યાસ)

મેમ્બર

ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી


(ડી.મંજુલા સુબ્રમણ્યમ)

ચેરમેન

ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી