



ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી

ચોથો માળ, સહયોગ સંકુલ,

સેક્ટર-૧૧, ગાંધીનગર - ૩૮૨૦૧૦

ટેલીફોન નં.(૦૭૯) ૨૩૨-૫૮૬૫૯

વેબ સાઈટ :-<https://gujrera.gujarat.gov.in>

**CMP/Vadodara/200917/000237**

ફરિયાદ દાખલ તારીખ: ૧૭/૦૯/૨૦૨૦

ફરિયાદ રજીસ્ટરે લીધા તા. /૦૯/૨૦૨૦

નિકાલ તારીખ. /૦૧/૨૦૨૧

સમયગાળો: .....વર્ષ.....મહિના.....દિવસ

ફરીયાદી: કે.જી.વોરા સિક્યોરીટીઝ લિમીટેડ  
૩૦૪, શ્રી મહાલક્ષ્મી રેસિડેન્સી, દારૂવાલા કમ્પાઉન્ડ લેન,  
મલાડ (વેસ્ટ), મુંબઈ સબ અર્બન -૪૦૦૦૬૪.  
E-mail [kgvsi.2018@gmail.com](mailto:kgvsi.2018@gmail.com)  
Ph. 9909014382

વિરુદ્ધ

સામાવાળા :- એસ.પી. ઇન્ફા  
એફ.પી. નં. ૩૦૦, સાકાર કોમ્પ્લેક્ષની બાજુમાં,  
ન્યુ વી.આઇ.પી. રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૨૨  
E-mail [ssplaza71@gmail.com](mailto:ssplaza71@gmail.com)  
Ph. 9727309092

પ્રોજેક્ટ: “સિદ્ધેશ્વર પ્લાઝા”

ફરિયાદી તરફથી હાજર રહેલ પ્રતિનિધિ: જાતે- તેના અધિકારીશ્રી અંકિત રુઇઆ

સામાવાળા તરફથી હાજર રહેલ પ્રતિનિધિ: સી.એ. શ્રી નિરવ શાહ

(કોરમ : શ્રી પી.જી. પટેલ, મેમ્બર-૧ અને શ્રી ડી.પી. જોશી, મેમ્બર-૨)

દુકમ

તા.૨૨/૦૧/૨૦૨૧

૧.૦ ફરિયાદીએ આ ફરીયાદમાં જણાવેલ છે કે, મોજે ગામ સવાદ જિલ્લો વડોદરાના રે.સ.નંબર ૨૧૫/૧/૨૫૬૧,૨,૩,૪, અને ૫, ટી.પી.સ્કિમ નં.૫, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૦૦ વાળી જમીન ઉપર સામાવાળાએ સિદ્ધેશ્વર પ્લાઝા નામની સ્કિમ મૂકેલ છે. આ સ્કિમમાં ફરીયાદીએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર દુકાન નં. ૧,૨,૧૮,૩૪ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર દુકાન નંબર ૨૨,૨૪,૨૫,૩૫ અને ૩૬ (કુલ



૯ દુકાન) વેચાણ લીધેલ છે. ફરિયાદીએ દુકાનની કિંમત સામાવાળાને ચુકવી આપેલ છે અને સામાવાળાએ ફરિયાદીની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ સેલ ડીડ/ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. પરંતુ સામાવાળા ફરિયાદીને આ દુકાનોનો કબજો સોંપતા નથી. ફરિયાદી આ નવ દુકાનોના કાયદેસર માલિક છે અને સામાવાળા દુકાનોનો કબજો ફરિયાદીને સોંપવા માટે જવાબદાર છે. પરંતુ સામાવાળા દુકાનોનો કબજો સોંપતા નથી. ફરિયાદીએ આ ફરિયાદમાં સામાવાળા દુકાનોનો કબજો તાત્કાલિક સોંપી આપે તેવો હુકમ કરવા દાદ માંગેલ છે.

૨.૦ આ કેસમાં સામાવાળાને નોટીસ બજી ગયેલ છે. સામાવાળા તરફથી શ્રી નિરવ શાહ સી.એ.નાઓએ આ ઓથોરીટીને તા.૧૦/૧૧/૨૦૨૦ નો પત્ર (પાના નં ૪૩) મુજબ મોકલેલ છે. આ પત્રમાં જણાવેલ છે કે, તેઓ સામાવાળાના સી.એ. તરીકે કામ કરે છે. આ પત્રમાં ફરિયાદ ની મેરીટ અંગે કોઈ જવાબ આપેલ નથી. સદર સી.એ. શ્રી નિરવ શાહ સામે ફરિયાદીએ તા.૦૭/૧૧/૨૦૨૦ ના પત્ર લખીને આક્ષેપ કરેલ તેને લગત આ જવાબ આપેલ છે અને આ ફરિયાદના ગુણદોષને લગત કોઈ હકીકત આ પત્રમાં નથી. તેથી આ પત્ર પ્રસ્તુત નથી

૩.૦ સામાવાળાને આ ફરિયાદની નોટીસ મળેલ છે. જનાં અનુસંધાને સામાવાળાએ તા.૨૨/૧૧/૨૦૨૦ના મુદત રીપોર્ટ/અરજી તૈયાર કરેલ છે. શ્રી નિરવ શાહ (સી.એ.) નાઓએ પાના નં ૪૩ ઉપરના જવાબ સાથે તેની નકલ રજૂ કરેલ છે જે પાના નંબર ૫૩ ઉપર રજૂ છે. જે ધ્યાનમાં લેતા એવું જોઈ શકાય છે કે, તા.૨૨/૧૧/૨૦૨૦ ના આ મુદત અરજી તૈયાર કરેલ છે.

૪.૦ આ કેસમાં હીયરીંગ માટે તા.૨૨/૧૨/૨૦૨૦ રાખવામાં આવેલ. તે તારીખે સામાવાળા હાજર થયેલ નથી. ઓનલાઇન હીયરીંગ માટે સામાવાળાને લોગીંગ આપવામાં આવેલ અને ફોન ઉપર પણ હાજર રહેવા માટે જણાવવામાં આવેલ છે. પરંતુ સામાવાળાએ યોગ્ય પ્રતિભાવ આપેલ નથી અને થોડા દિવસ પછી તા.૨૨/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ તૈયાર કરેલ મુદત રીપોર્ટ આ ઓથોરીટીને મોકલેલ છે જે આ ઓથોરીટીને તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૦ ના મળેલ છે.

૫.૦ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (મેટર્સ રીલેટીંગ ટુ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી) રૂલ્સ-૨૦૧૬ કે જેને હવે ૧૧૫૧ થી ટુંકમાં રેરા રૂલ્સ-૨૦૧૬ તરીકે સંબોધવામાં આવશે તેના રૂલ્સ ૧૧(૨) ના ક્લોઝ (h) ની જોગવાઈ મુજબ કોઈ પક્ષકાર ઓથોરીટી સમક્ષ હાજર થવામાં નિષ્ફળ થાય અથવા હાજર થવાનું ટાળે અથવા હાજર થવાની ના પાડે અને હાજર થાય નહીં તો ઓથોરીટીએ આ અંગેના કારણો નોંધીને તે વ્યક્તિની ગેરહાજરીમાં કેસની આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહે છે.

૬.૦ આ કેસમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ સામાવાળાને નોટીસ બજેલ છે. પરંતુ સામાવાળા આ ઓથોરીટી સમક્ષ હાજર રહેલ નથી. સામાવાળાને ઓનલાઇન હિયરીંગ માટે લોગીંગ આપેલ. અને તા. ૨૨/૧૨/૨૦૨૦ના રોજ બપોરે ૧૨.૦૦ વાગે હિયરીંગ રાખેલ હતું પણ સામાવાળાએ હિયરીંગ

કરવા માટે દરકાર કરેલ નથી. આ કેસ ત્યારબાદ બપોરે ૩.૦૦ વાગે રાખેલ. તે વખતે પણ સામાવાળાએ હિયરીંગ કરવા માટે દરકાર કરેલ નથી. સામાવાળાને ફોન પર જણાવેલ પણ સામાવાળાએ હિયરીંગ માટે દરકાર કરેલ નથી. અને પછીથી આ ઓથોરીટીને તા. ૩૦/૧૨/૨૦૨૦ના રોજ સામાવાળાએ અગાઉ તા. ૨૨/૧૧/૨૦૨૦ના રોજ મુદત અરજી/રીપોર્ટ તૈયાર કરેલ હતો તે મોકલેલ છે. તા. ૨૨/૧૨/૨૦૨૦ના રોજ હિયરીંગ હતું તે બાબતનો મુદત રીપોર્ટ મોકલેલ નથી. આથી તા. ૨૨/૧૨/૨૦૨૦ના રોજ પ્રોસિડિંગ કરીને સામાવાળાની ગેરહાજરીમા ફરીયાદીને ઓનલાઇન સાંભળેલ છે અને ઉપરોક્ત જોગવાઈ મુજબ આ ફરીયાદમાં રજુ થયેલ પુરાવા ઉપરથી ગુણદોષ ઉપર નિર્ણય કરવામાં આવેલ છે.

૭.૦ ફરીયાદીને સાંભળ્યા. સામાવાળા હાજર રહેલ નથી અને કોઈ રજુઆત કરેલ નથી. ફરીયાદ, દસ્તાવેજી પૂરાવો અને તમામ રેકર્ડ ધ્યાનમાં લીધું.

૮.૦ આ કામમાં નીચેના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થાય છે.

મુદ્દા નં.૧. શું સામાવાળા દુકાનોનો કબજો ફરીયાદીને સોંપવા માટે જવાબદાર છે ?

મુદ્દા નં. ૨ શું સામાવાળા કબજો સોંપવામાં કરેલ વિલંબ બદલ વ્યાજ/વળતર ચુકવવા જવાબદાર છે ?

મુદ્દા નં. ૩ શું હુકમ ?

૯૦. ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના નિર્ણયો નીચે મુજબ છે .

મુદ્દા નં.૧ . હકારમાં

મુદ્દા નં. ૨ હકારમાં

મુદ્દા નં .૩ છેવટના હુકમ મુજબ.

### નિર્ણયનાં કારણો .

૧૦.૦ મુદ્દા નં. ૧ અને ૨.

૧૦.૧ આ કેસમાં ફરીયાદીએ ૯ રજિસ્ટર્ડ સેલડિડ રજુ કરેલ છે. તે ધ્યાનમાં લેતાં એવી સ્પષ્ટ હકિકત રજુ થાય છે કે સામાવાળાએ મોજે. ગામ સવાદ, જિ. વડોદરાના રેવન્યુ સ.નં. ૨૧૫/૧/૨ પૈકી ૧.૨.૩.૪. અને ૫ , ટી.પી. સ્કિમ નં. ૫ ના ફા.પ્લોટ નં. ૩૦૦ પૈકીની બિનખેતીની જમીન ૬૩૬૩ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર શ્રી સિદ્ધેશ્વર પ્લાઝા નામની કોમર્શિયલ અને રહેણાંક યોજના/સ્કિમ મુકેલી છે. આ સ્કિમમાં ફરીયાદીએ ગ્રાઉન્ડ ફોર ઉપર દુકાન નં. ૧, ૨, ૧૮, ૩૪ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર ૨૨, ૨૪, ૨૫, ૩૫ અને ૩૬ રજિસ્ટર્ડ સેલડિડથી વેંચાણ રાખેલ છે. આ બધી દુકાનોના રજિસ્ટર્ડ સેલડિડ તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૯ના રોજ સામાવાળાએ કરી આપેલ છે. અને સેલડિડ મુજબ ફરીયાદીને કબજો સોંપી આપવાનો છે. આ કેસમાં એવું જોઈ શકાય છે કે સામાવાળાએ ફરીયાદીને દુકાનોનો કબજો સોંપી આપેલ નથી.

૧૦.૨ સામાવાળાએ લેખિત જવાબ આપેલ નથી. પરંતુ સામાવાળાએ મુદતના રીપોર્ટ સાથે સામાવાળા પેઢીના બેંક સ્ટેટમેન્ટની નકલ રજુ કરેલ છે. સામાવાળાના સી.એ. શ્રી નિરવ શાહે પણ આ બેંક સ્ટેટમેન્ટની નકલ તેના પત્ર સાથે રજુ કરેલ છે. (પાના. નં. ૫૪)

૧૦.૩ સામાવાળાએ બેંક સ્ટેટમેન્ટની નકલ રજુ કરેલ છે તે મુજબ તા. ૨૭/૧૧/૨૦૨૦ તથા તા. ૦૧/૧૨/૨૦૨૦ના રોજ સામાવાળાએ ફરીયાદીના બેંક એકાઉન્ટમાં RTGS થી અમુક રકમ ટ્રાન્સફર કરેલ છે (આ ફરીયાદ દાખલ થયા પછી). પરંતુ સામાવાળાએ ફરીયાદીની તરફેણમાં રજિસ્ટર્ડ સેલડિડ તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૯ના રોજ કરી આપેલ છે. જેથી ત્યારબાદ સામાવાળાએ પોતાની રીતે અમુક રકમ ફરીયાદીના બેંક એકાઉન્ટમાં ટ્રાન્સફર કરી દીધેલ હોય તો તેથી રજિસ્ટર્ડ સેલડિડને અસર થતી નથી. ફરીયાદીના પ્રતિનિધીશ્રીએ હિયરીંગમાં એવી રજુઆત કરેલ છે. કે સામાવાળાએ ફરીયાદીની સંમતિ વગર અને જાણ વગર એકતરફી રીતે RTGS થી ફરીયાદીના બેંક એકાઉન્ટમાં રકમ જમાં કરાવેલ છે. ફરીયાદીએ વેચાણ રદ કરેલ હોય અથવા તો આ દુકાનો ફરીથી સામાવાળાને આપી દેવા નક્કી કરેલ હોય તેવું કોઈ લખાણ કરવામાં આવેલ નથી. સામાવાળાએ એકતરફી રીતે અમુક રકમ ફરીયાદીના બેંક એકાઉન્ટમાં જમાં કરાવેલ છે તેથી વેચાણ થયેલ છે તે વ્યવહાર રદ થતો નથી અને તેને અસર થતી નથી. સામાવાળાએ ફરીયાદીની તરફેણમાં રજિસ્ટર્ડ સેલડિડ ૯ દુકાનો માટે કરી આપેલ છે તે મુજબ ફરીયાદીને ૯ દુકાનોનો કબજો આપી દેવાનો રહે છે.

૧૦.૪ સામાવાળાએ તા. ૧૮/૪/૨૦૧૯ના ફરીયાદીની તરફેણમાં સેલડિડ કરી આપેલ છે. ફરીયાદીએ ૯ દુકાનોનો પુરેપુરો અવેજ સામાવાળાને ચુકવી આપેલ છે માટે સામાવાળા તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૯ પછી તેણે કબજો સોંપવામાં જેટલો સમય વિલંબ કર્યો છે તે સમય માટે ફરીયાદીને વળતર ચુકવવા જવાબદાર છે. સામાવાળા તેટલા સમય માટે ફરીયાદીને વ્યાજરૂપે વળતર ચુકવવા જવાબદાર છે.

૧૦.૫ વ્યાજ અંગે કોઈ કરાર નથી. તેથી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ-૨૦૧૭ કે જેને હવે પછીથી ટુંકમાં રેરા રૂલ્સ-૨૦૧૭ તરીકે સંબોધવામાં આવશે તેના નિયમ ૧૬(૨)ની જોગવાઈ મુજબ સામાવાળા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ + ૨ % એટલે કે વાર્ષિક ૯.૫ % પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર થશે.

૧૦.૬ ઉપર મુજબ સામાવાળા રજિસ્ટર્ડ સેલડિડ મુજબ ફરીયાદીને ૯ દુકાનોનો કબજો સોંપવા જવાબદાર છે તથા સામાવાળાએ કબજો આપવામાં વિલંબ કરેલ છે તે બદલ તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૯થી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ૯.૫ % ના દરે વ્યાજરૂપે વળતર ચુકવવા જવાબદાર છે. માટે મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ હકારમાં ઠરાવવામાં આવે છે.



૧૧.૦ મુદ્દા નં. ૩

૧૧.૧ ઉપર મુજબ સામાવાળા રજિસ્ટર્ડ સેલડિડ મુજબ ફરીયાદીને ૯ દુકાનોનો કબજો સોંપવા જવાબદાર છે તથા સામાવાળાએ કબજો આપવામાં વિલંબ કરેલ છે તે બદલ તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૯થી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ૯.૫ % ના દરે વ્યાજરૂપી વળતર ચુકવવા જવાબદાર છે.


૧૧.૨ માટે નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે.

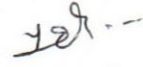
હુકમ

૧. શ્રી સિધ્ધેશ્વર પ્લાઝા સ્કિમમાં ફરીયાદીએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર દુકાન નં. ૧, ૨, ૧૮, ૩૪ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર દુકાન નં. ૨૨,૨૪,૨૫,૩૫ અને ૩૬(કુલ ૯ દુકાન) રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદેલ છે. તે દુકાનોનો કબજો આ હુકમ બજ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર ફરીયાદીને સોંપી આપવો તેવો સામાવાળા સામે હુકમ કરવામાં આવે છે.
૨. વધુમાં, તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૯થી જ્યાં સુધી દુકાનોનો કબજો ફરીયાદીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ફરીયાદીએ ચૂકવેલી અવેજની રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯.૫ % ના દરે વ્યાજ ચુકવી આપવું, તેવો સામાવાળા સામે હુકમ કરવામાં આવે છે.
૩. તા.૩૧/૦૧/૨૦૨૧ સુધીનું ચડત વ્યાજ આ હુકમ બજ્યાની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર ચૂકવી આપવું, તેવો સામાવાળા સામે હુકમ કરવામાં આવે છે.
૪. ખર્ચ પક્ષકારોએ પોત પોતાનું ભોગવવું .
૫. હુકમની નકલ બંને પક્ષકારોને વિના મૂલ્યે પુરી પાડવી.

આજરોજ તા. ૨૨ / ૦૧ / ૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ જાહેર કર્યો.

સ્થળ: ગાંધીનગર.

  
(ડી.પી.જોશી)  
મેમ્બર-૨

  
(પી.જી. પટેલ)  
મેમ્બર-૧

નોંધ:- " જો કોઈપણ પક્ષકાર આ ચુકાદાથી નારાજ હોય તો ચેરપર્સનશ્રી, ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલ, ગાંધીનગર સમક્ષ અપીલ કરી શકશે " .

