ભારતનું રાજપત્ર

અસાધારણ

ભાગ–૨ – ખંડ–૧

પ્રાધિકારથી પ્રકાશિત

નવી દિલ્લી, શનિવાર, માર્ચ ૨૬, ૨૦૧૬, ચૈત્ર ૬, ૧૯૩૮ (શક)

આ ભાગમાં અલગ પાના નંબર આપવામાં આવેલ છે, જેથી તેને અલગ સંકલનના રુપમાં રાખી શકાય.

કાયદા અને ન્યાય મંત્રાલય

(વિધાનસભા વિભાગ)

સંસદનો નીચેનો અધિનિયમે તા. ૨૫મી માર્ચ, ૨૦૧૬ના રોજ રાષ્ટ્રપતિની અનુમતિ મેળવેલ અને આથી સામાન્ય માહિતી માટે પ્રકાશિત કરવામાં આવે છે.

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬

નં. ૧૬ ઓફ ૨૦૧૬

રીયલ એસ્ટેટ સેક્ટના નિયમન અને પ્રોત્સાહન માટે રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સ્થાપિત કરવા માટે અને પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે બિલ્ડીંગના વેચાણ, જે હોય તે, અથવા રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના વેચાણની એક સક્ષમ અને પારદર્શિક રીતમાં ખાતરી કરવા માટે અને રીયલ એસ્ટેટ સેકટરમાં ગ્રાહકોના હિતનું રક્ષણ કરવા માટે અને ઝડપી વિવાદ નિવારણ માટે

ચુકાદો આપનાર વ્યવસ્થાને સ્થાપિત કરવા માટે અને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અને ચુકાદો આપનાર અધિકારીના નિર્ણયો, નિર્દેશો અથવા હુકમોમાંથી ઉદભવતી અપિલો સાંભળવા માટે અને તેની સાથે સંકળાયેલ અથવા તેની પ્રાસંગિક બાબતો માટે એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ સ્થાપવા માટેનો અધિનયમ.

ભારત ગણરાજ્ય ધ્વારા નીચે મુજબ ૬૭મા વર્ષમાં સંસદ ધ્વારા તેને ઘડવામાં આવ્યો.

<u>પ્રકરણ ૧</u>

૧. (૧) આ એકટને ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ કહેવાશે.

(૨) તે જમ્મુ અને કાશ્મીર રાજ્ય સિવાય સમગ્ર ભારતમાં વિસ્તરે છે.

(3) કેન્દ્ર સરકાર જાહેરનામાંથી જે તારીખે નકકી કરે તે તારીખથી તે અમલમાં આવશે

એવી શરતથી કે જો આ એકટની વિવિધ જોગવાઇઓ માટે વિવિધ તારીખો નકકી કરી શકાય છે અને આ એકટની શરુઆતની આવી કોઇ જોગવાઇનો કોઇ

ઉલ્લેખને તે જોગવાઇને અમલમાં આવતા ઉલ્લેખ તરીકે અર્થઘટન કરવામાં આવશે.

૨. એક્ટમાં, સંદર્ભથી અન્યથા અપેક્ષિત હોય તે સિવાય, –

(a) “ચુકાદો આપનાર અધિકારી” એટલે કલમ ૭૧ની પેટા કલમ (૧) હેઠળ નિમાયેલ ચુકાદો આપનાર અધિકારી.

(b) “જાહેરાત” એટલે કોઇ દસ્તાવેજ જેને કોઇ માધ્યમ મારફત જાહેરાત તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ હોય અથવા બહાર પાડવામાં આવેલ હોય અને તે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ વિશે વ્યક્તિઓને જાણ કરતી અથવા પ્લોટ, બિલ્ડીંગ કે એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ માટે ઓફર કરતી અથવા આવા પ્લોટ, બિલ્ડીંગ કે એપાટરમેન્ટને કોઇ રીતમાં ખરીદવા અને આવા હેતુ માટે એડવાન્સ કે ડિપોઝીટ કરવા વ્યક્તિઓને આમંત્રિત કરતી કોઇપણ સ્વરુપમાં કોઇ નોટીસ, પરિપત્ર કે અન્ય દસ્તાવેજો અથવા પ્રસિધ્ધિનો સમાવેશ કરે છે.

(c) “વેચાણ કરાર” એટલે પ્રવર્તક અને ફાળવણી મેળવનાર વચ્ચે કરવામાં આવેલ કરાર.

(d) રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટની બાબતમાં "ફાળવણી મેળવનાર" (એલોટી) એટલે એવી વ્યક્તિ કે જેને પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે બિલ્ડીંગ, જે હોય તે, ફાળવવામાં આવેલ હોય કે વેચવામાં આવેલ હોય (ત પછી અધાટ કે પટે હોય) અથવા અન્યથા પ્રવર્તક ધ્વારા તબદીલ કરવામાં આવેલ હોય, અને તે એવી વ્યક્તિનો સમાવેશ કરે છે કે જે ત્યારપછી સદર ફાળવણી વેચાણ, તબદીલી કે અન્ય રીતે મેળવે છે, પરંતુ એવી વ્યકિતનો સમાવેશ કરતું નથી કે જેને આવો પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે બિલ્ડીંગ, જે હોય તે, ભાડે આપવામાં આવેલ હોય.

(e) "એપાર્ટમેન્ટ", જેને બ્લોક, ચેમ્બર, રહેવાનું એકમ, ફલેટ, ઓફીસ, શોરુમ, શોપ, ગોડાઉન, પ્રિમાઇસીસ, સ્યુટ, ટેનામેન્ટ, એકમ કે અન્ય નામથી કહેવાય છે, એટલે બિલ્ડીંગમાં અથવા જમીનના પ્લોટ પરએક અથવા વધુ ફલોર પર આવેલ એક અથવા વધુ રુમો અથવા વાડવાળી જગ્યા અથવા તેના કોઇપણ ભાગ સહિત, સ્થાવર મિલકતનો આગવો અને સ્વયંપર્યાપ્ત ભાગ, જેનો રહેણાંક કે વ્યવસાયીક ઉપયોગ કરવામાં આવેલ હોય અથવા ઉપયોગ કરવાનો ઇરાદો હોય, ધંધો, વ્યવસાય કે વેપાર કરવા માટ અથવા નિયત કરેલ

હેતુના આનુષંગિક કોઇ અન્ય પ્રકારના ઉપયોગ માટે, જેમ કે ઘર, ઓફીસ, શોપ, શોરુમ અથવા ગોડાઉન.

(f) "એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ" એટલે કલમ ૪૩ હેઠળ સ્થપાયેલ રીયલ એસ્ટેટ એપેલટ ટ્રીબ્યુનલ;

(g) "યોગ્ય સરકાર" એટલે,

(i) વિધાન મંડળ વગર કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ, કેન્દ્ર સરકાર;

(ii) પુડુચેરીનો કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ, કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશની સરકાર;

(iii) દિલ્હીનો કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ, શહેરી વિકાસનું કેન્દ્ર મંત્રાલય;

(iv) રાજ્ય, રાજ્ય સરકારને સંબંધિત બાબતને લગતી;

(h) "સ્થપતિ" એટલે સ્થપતિ અધિનિયમ, ૧૯૭૨ની જોગવાઇઓ હેઠળ સ્થપતિ તરીકે નોંધાયેલ વ્યક્તિ;

(i) "ઓથોરીટી" એટલે કલમ ૨૦ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ સ્થપાયેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી;

(j) "બિલ્ડીંગ" કોઇ માળખું અથવા બાંધકામ અથવા માળખાં કે બાંધકામનો ભાગનો સમાવેશ કરે છે, જે રહેણાંક, વ્યવસાયિક અથવા કોઇ ધંધા, રોજગાર, વ્યસાય કે વેપારને હેતુ માટે અથવા અન્ય સંબંધિત હેતુઓ માટે વાપરવાનો ઇરાદો હોય.

(k) "કાર્પેટ એરીયા" એટલે બહારની દિવાલોથી ઢંકાયેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળનો વિસ્તાર, સંપુર્ણ બાલ્કની કે વરંડાનો વિસ્તાર અને સંપુર્ણ ખુલ્લો ટેરેસ વિસ્તાર બાદ કરીને, પરંતુ એપાર્ટમેન્ટની આંતરીક આડભીંત ધ્વારા ઢંકાયેલ વિસ્તારનો સમાવેશ કરીને, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વાપરવાલાયક ભોંયતળીયાનો વિસ્તાર.

સમજુતિ: આ ઉપખંડના હેતુ માટે, "સંપુર્ણ બાલ્કની કે વરંડાનો વિસ્તાર" શબ્દ એટલે બાલ્કની કે વરંડાનો વિસ્તાર, જે હોય તે, કે જે એલોટીના એકમાત્ર ઉપયોગ માટે, એપાર્ટમેન્ટના ચોખ્ખા વાપરવાલાયક ભોંયતળિયાનો વિસ્તારને આનુષંગિક હોય; અને "સંપુર્ણ ખુલ્લો ટેરેસ વિસ્તાર" એટલે ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર, કે જે એલોટીના એકમાત્ર ઉપયોગ માટે,

એપાર્ટમેન્ટના ચોખ્ખા વાપરવાલાયક ભોંયતળિયાનો વિસ્તારને આનુષંગિક હોય;

(l) "ચેરપર્સન" એટલે કલમ ૨૧ હેઠળ નિમાયેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીનો અધ્યક્ષ.

(m) "કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફીકેટ" એટલે મંજુર કરાયેલ પ્લાન મુજબ, સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા પ્રવર્તકને સ્થાયી મિલકત પર વિકાસ કામો શરુ કરવા પરવાનગી આપવા આપવામાં આવેલ પ્રારંભનુ પ્રમાણપત્ર અથવા મકાનની પરવાનગી અથવા બાંધકામની પરવાનગી, જે નામથી બોલાય તે.

(n) "કોમન એરીયા" એટલે –

(i) રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટેની સમગ્ર જમીન અથવા જયાં પ્રોજેક્ટ તબક્કામાં વિકસાવવામાં આવેલ હોય અને આ અધિનિયમ હેઠળ તબક્કમા મટે માંગવામાં આવેલ નોંધણી હેઠળ, તે તબક્કા માટે સમગ્ર જમીન;

(ii) દાદર, લીફ્ટ, દાદર અને લીફ્ટની લોબી, આગથી બચવાની જગ્યા અને મજિયારો

પ્રવેશધ્વાર અને બિલ્ડીંગનો બહાર જવાનો માર્ગ;

(iii) મજિયારું ભોંયરું, ટેરેસ, પાર્ક, રમત-ગમત વિસ્તાર, ખુલ્લો પાર્કીંગ વિસ્તાર અને મજિયારો સ્ટોરેજ સ્પેસ;

(iv) વોચ અને વોર્ડ સ્ટાફ માટે અથવા કોમ્યુનીટી સર્વિસ કર્મચારીવર્ગના નિવાસ માટેનું મકાન;

(v) કેન્દ્રીય સેવાઓ, જેમકે વિજળી, ગેસ, પાણી અને આરોગ્ય, એર-કંડીશન અને અગ્નિ સંસ્કાર, પાણી સંગ્રહ માટે સિસ્ટમ અને નવીકરણપાત્ર ઉર્જા વિગેરે જેવી સેવાઓની સ્થાપના;

(vi) પાણીની ટાંકી, કુંડી, મોટર, પંખા, કોમ્પ્રેશર, નળી અને મજિયારા વપરાશ માટે ઇન્સ્ટોલેશન સંબંધિત બધાં સાધનો;

(vii) રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં જોગવાઇ કર્યા મજબ બધી સામુહિક અને વ્યવસાયિક સુવિધા;

(viii) પ્રોજેક્ટના અન્ય બધાં ભાગો, જે તેની જાળવણી, સુરક્ષા વિગેરે માટે સહિયારા વપરાશમાં જરુરી અથવા અનુકુળ હોય;

(o) "કંપની" એટલે કંપની એક્ટ, ૨૦૧૩ હેઠળ નિગમિત અને નોંધાયેલ કંપની અને તે નીચેનાનો સમાવેશ કરે છે –

(i) સેન્ટ્રલ એક્ટ અથવા સ્ટેટ એક્ટ હેઠળ અથવા ધ્વારા સ્થાપવામાં આવેલ કોર્પોરેશન;

(ii) સરકાર ધ્વારા આ બાબતે જે-તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઇ કાયદા હેઠળ સ્થાપવામાં આવેલ વિકાસ સત્તામંડળ અથવા કોઇ જાહેર સત્તામંડળ;

(p) "સક્ષમ સત્તામંડળ" એટલે યોગ્ય સરકાર ધ્વારા જે-તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઇ કાયદા હેઠળ સ્થપાવામાં આવેલ અથવા સર્જન કરવામાં આવેલ સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સત્તામંડળ, કે જે તેના હકુમત હેઠળ જમીન પર અધિકારનો ઉપયોગ કરે છે અને જેને આવી સ્થાયી મિલકતના વિકાસ માટે પરવાનગી આપવાની સત્તા છે;

(q) "સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર" એટલે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા આપવામાં આવતું સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર, અથવા આવુ અન્ય પ્રમાણપત્ર, જેનામથી બોલાય તે, જે પ્રમાણિત કરે છે કે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ સ્થાનિક કાયદા હેઠળ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન અને વિગતવર્ણન પ્રમાણે વિકસાવવામાં આવેલ છે;

(r) "દિવસ" એટલે યોગ્ય સરકાર ધ્વારા વખતો વખતા જાહેર કરાયેલ જે–તે રાજ્ય કે કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં કામકાજનો દિવસ;

(s) "વિકાસ" તેના વ્યાકરણયુક્ત ફેરફાર અને સંલગ્નશબ્દ પ્રયોગ સાથે, એટલે સ્થાયી મિલકતનો વિકાસ કરવો, એન્જીનીયરીંગ કરવી અથવા જમીન હેઠળ, જમીન ઉપર, જમીનમાં અન્ય ઓપરેશન કરવા અથવા સ્થાયી મિલતક અથવા જમીનમાં કોઇ વાસ્તવિક ફેરફાર કરવો અને તેમાં પુનઃવિકાસનો સમાવેશ થાય છે;

(t) "વિકાસ કામો" એટલે સ્થાયી મિલકત પર બાહ્ય વિકાસ કામો અને આંતરીક વિકાસ કામો;

(u) "ઇજનેર" એટલે એવી વ્યક્તિ કે જે ઓલ ઇન્ડીયા કાઉન્સીલ ઓફ ટેકનીકલ એજ્યુકેશન અથવા કોઇ યુનિવર્સિટી ધ્વારા માન્ય સંસ્થા અથવા કાયદા હેઠળ માન્ય કોઇ સંસ્થામાંથી બેચલરની ડિગ્રી અથવા સમકક્ષ ડિગ્રી ધરાવતો હોય, અથવા જે-તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદા હેઠળ ઇજનેર તરીકે નોંધાયેલ હોય;

(v) "રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનો અંદાજીત ખર્ચ" એટલે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ વિકસાવવામાં સમાવિષ્ટ કુલ ખર્ચ અને જેમાં જમીનની કિંમત, વેરા, ઉપકર, વિકાસ અને અન્ય ચાર્જીસનો સમાવેશ થાય છે;

(w) "બાહ્ય વિકાસ કામો"માં રોડ અને રોડ સિસ્ટમ લેન્ડ સ્કેપીંગ, પાણી પુરવઠો, ગટર વ્યવસ્થા, ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાય ટ્રાન્સફોર્મર, સબ-સ્ટેશન, સોલીડ વેસ્ટ મેનેજમેન્ટ અને નિકાલ અથવા અન્ય કામનો સમાવેશ થાય છે, કે જે સ્થાનિક કાયદા હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ પ્રોજેક્ટના પરીઘમાં કે બહાર, કરવા પડે;

(x) "કુટુંબ" એટલે પતિ, પત્નિ, સગીર પુત્ર અને અપરણિત પુત્રી જે સમગ્રરીતે વ્યક્તિ પર આધારિત હોય;

(y) "ગેરેજ" એટલે કોઇ વાહન પાર્ક કરવા માટે છત અને ત્રણ બાજુએ દિવાલો વાતી પ્રોજેક્ટની અંદરની જગ્યા, પરતું તેમાં ખુલ્લા પાર્કીંગ વિસ્તાર જેવી વાડ વગરની અથવા કવર નહીં કરેલ જગ્યાનો સમાવેશ થતો નથી;

(z) "સ્થાયી મિલકત" માં જમીન, મકાન, રસ્તાના અધિકારો, લાઇટો અથવા જમીનમાંથી ઉદભવતો અન્ય લાભ અને જમીનને સંલગ્ન વસ્તુઓ અથવા કાયમીરીતે જોડાયેલ કંઇપણ વસ્તરુ જે જમીનને સંલગ્ન હોય, વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે, પરંતુ ઉભા લાકડા, ઉભા પાક કે ઘાસનો સમાવેશ થતો નથી;

(za) "વ્યાજ" એટલે પ્રવર્તક કે એલોટ, જે હોય તે, ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર વ્યાજના દર.

સમજુતિઃ આ ઉપખંડના હેતુ માટે,

(i) કસુરના કિસ્સામાં પ્રવર્તક ધ્વારા એલોટી પાસેથી વસુલવાપાત્ર વ્યાજનો દર પ્રવર્તક કસુરના કિસ્સામાં એલોટીને વ્યાજના જે દરે ચુકવવા જવાબ હોય તે દરની સમાન રહેશે;

(ii) પ્રવર્તક ધ્વારા એલોટીને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજ પ્રવર્તક જે તારીખે રકમ અથવા તેનો કોઇ ભાગ મેળવેલ હોય તે તારીખથી રકમ અથવા તેનો ભાગ અને તેના પરનું વ્યાજ રિફંડ કરવામાં આવે ત્યાં સુધીનું હશે, અને એલોટી ધ્વારા પ્રવર્તકને ચુકવવાપાત્ર વ્યાજ જે તારીખથી એલોટી પ્રવર્તકને ચુકવણીમાં વિલંબ કરે તે તારીખથી જે તારીખે તેની ચુકવણી થાય તે તારીખ સુધીનું હશે;

(zb) “આંતરિક વિકાસ કામો” એટલે રોડ, ફુટપાથ, પાણી પુરવઠો, ગટર, પાર્ક, વૃક્ષનું વાવેતર, સ્ટ્રીટ લાઇટીંગ, સામુહિક મકાનો માટે જાગવાઇ અને મળપાણી અને ગંદા પાણીની પ્રક્રિયા અને નિકાલ, ઘન કચરાની વ્યવસ્થા અને નિકાલ, જળ સંરક્ષણ, ઉર્જાની વ્યવસ્થા, આગથી રક્ષણ અને ફાયર સેફટીની જરુરીયાત, સામાજીક જરુરીયાત, જેમ કે શૈક્ષણિક, આરોગ્ય અને અન્ય જાહેર સુવિધા અથવા

મંજુર કરાયેલ પ્લાન મુજબ, પ્રોજેક્ટમાં તેના લાભ માટે અન્ય કોઇ કામ;

(zc) "સ્થાનિક સત્તામંડળ" એટલે તેની હકુમત હેઠળના વિસ્તારની બાબતમાં મ્યુનિસિપલ સેવા અથવા પાયાની સેવા, જે હોય તે, પુરી પાડવા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા મ્યુનિસિપાલીટી અથવા પંચાયત અથવા જે–તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદા હેઠળ રચાયેલ અન્ય કોઇ સ્થાનિક સંસ્થા;

(zd) "સભ્ય" એટલે કલમ ૨૧ હેઠળ નિયુક્ત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીનો સભ્યા અને તે અધ્યક્ષનો સમાવેશ કરે છે;

(ze) "જાહેરનામું" એટલે સરકારી રાજપત્રમાં પ્રકાશિત થયેલ જાહેરનામું અને "જાહેર કરવું" શબ્દનું તે પ્રમાણે અર્થઘટન કરવામાં આવશે;

(zf) "ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ" એટલે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા આપવામાં આવતું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા આવું અન્ય પ્રમાણપત્ર, જે નામથી કહેવાય તે, જે પ્રમાણપત્ર પાણી, અરોગ્ય અને વિજળી જેવી

નાગરિક સુવિધા માટે જોગવાઇ હોય તેવા સ્થાનિક કાયદા હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ, કોઇ મકાનનો કબજાની પરવાનગી આપતું હોય;

(zg) "પર્સન" માં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે–

(i) વ્યક્તિ;

(ii) હિન્દુ અવિભક્ત કુટુંબ;

(iii) કંપની;

(iv) ભારતીય ભાગીદારી અધિનિય, ૧૯૩૨ અથવા મર્યાદિત જવાબદારી ભાગીદારી અધિનિયમ, ૨૦૦૮ હેઠળની પેઢી;

(v) સક્ષમ અધિકારી;

(vi) વ્યક્તિઓનું મંડળ અથવા વ્યક્તિઓની સંસ્થા, જે નિગમિત હોય કે ના હોય;

(vii) સહકારી મંડળીઓને સંબંધિત કોઇ કાયદા હેઠળ નોંધાયેલ સહકારી સોસાયટી;

(viii) આવી અન્ય કોઇ સંસ્થા, જે આ બાબતે યોગ્ય સરકાર જાહેરનામાં ધ્વારા નિયત કરે તે;

(zh) "પ્લાનીંગ એરીયા" એટલે આયોજન વિસ્તાર અથવા વિકાસ વિસ્તાર અથવા સ્થાનિક આયોજન વિસ્તાર

અથવા પ્રાદેશિક વિકાસ વિસ્તાર, જેનામથી કહેવાય તે, અથવા યોગ્ય સરકાર અથવા અન્ય સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા નિયત કરાયેલ અન્ય કોઇ વિસ્તાર અને તે યોગ્ય સરકાર કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ટાઉન અને કન્ટ્રી પ્લાનીંગ વિસ્તારને સંબંધિત જે–તે સમયે અમલમાં હોય તેવા અને વખતો વખત સુધારા કરેલ કાયદાર હેઠળ ભવિષ્યના આયોજન કરેલ વિકાસ માટે આયોજન વિસ્તાર હોવાનું પદનામિત કરેલ અન્ય વિસ્તારનો સમાવેશ કરે છે;

(zi) "પ્રીસ્ક્રાઇબ્ડ" એટલે આ અધિનિયમ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો ધ્વારા નિયત કરાયેલ;

(zj) "પ્રોજેક્ટ" એટલે ઉપખંડ (zn) માં વર્ણવેલ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ;

(zk) "પ્રમોટર" એટલે –

(i) એવી વ્યક્તિ કે જે અન્ય વ્યક્તિઓને બધાં કે કેટલાક એપાર્ટમેન્ટ વેચવાના હેતુથી સ્વતંત્ર મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટ વાળું મકાન બાંધતો હોય અથવા બંધાવતો હોય અથવા હાલના મકાન કે તેના ભાગને એપાર્ટમેન્ટમાં ફેરવતો

હોય અને તેના એસાઇનીઓનો સમાવેશ કરે છે, અથવા

(ii) એવી વ્યક્તિ કે જે પ્રાજેક્ટમાં જમીનનો વિકાસ કરે અથવા, વ્યક્તિ અન્ય વ્યક્તિઓને વેચવાના હેતુથી કોઇપણ પ્લોટ પર માળખું બાંધે અથવા પ્રોજેક્ટમાં કેટલાક પ્લોટ તેના પર માળખાં સાથે અથવા વગર વેચે તે; અથવા

(iii) અન્ય વિકાસ સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સંસ્થા, –

(a) આવી ઓથોરીટી અથવા સંસ્થા ધ્વારા તેઓની માલિકીની જમીનો પર અથવા સરકાર ધ્વારા તેઓને હસ્તક મુકવામાં આવેલ જમીનો પર બાંધવામાં આવેલ મકાનો કે એપાર્ટમેન્ટોના એલોટીની બાબતમાં; અથવા

(b) કેટલાક અથવા બધાં એપાર્ટમેન્ટો અથવા પ્લોટ વેચવાના હેતુથી, આવી ઓથોરીટી અથવા સંસ્થાની માલિકીના પ્લોટો

અથવા સરકાર ધ્વારા તેઓન હસ્તક મુકવામાં આવેલ પ્લોટો, અથવા

(iv) સર્વોચ્ચ સ્તરની સહકારી હાઉસીંગ સોસાયટી અથવા પ્રાયમરી સહકારી હાઉસીંગ સોસાયટી કે જે તેના સભ્ય માટે એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનો બાંધે અથવા આવા એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનોના એલોટીની બાબતમાં; અથવા

(v) અન્ય કોઇ વ્યક્તિ કે જે પોતે બિલ્ડર, કોલોની બનાવનાર, કોન્ટ્રાકટર, ડેવલોપર, એસ્ટેટ ડેવલોપર તરીકે અથવા અન્ય નામથી કાર્ય કરતો હોય અથવા જે જમીન પર વેચાણ માટે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટ બાંધવામાં આવેલ હોય અથવા પ્લોટ વિકસાવવામાં આવેલ હોય તેવી જમીનના માલિક પાસેથી કુલનમુખત્યારનામાનાં ધારક તરીકે કાર્ય કરતો હોવાનો દાવા કરતો હોય; અથવા

(vi) આવી અન્ય વ્યક્તિ કે જે સામાન્ય જનતાને વેચાણ માટે મકાન કે એપાર્ટમેન્ટ બાંધે છે.

સમજુતિ– આ ઉપખંડના હેતુ માટે, જ્યાં વ્યક્તિ કે જે મકાન બાંધે છે અથવા મકાનને એપાર્ટમેન્ટમાં ફેરવે છે અથવા વેચાણ માટે પ્લોટ વિકસાવે છે અથવા એવી વ્યક્તિઓ કે જે એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટો વેચે છે, અલગ વ્યક્તિઓ હોય, બન્નેને પ્રવર્તક હોવાનું માનવામાં આવશે અને આ અધિનિયમ અથવા તેની હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ સુચવેલ કાર્યો અને જવાબદારી માટે તેઓ સંયુક્તરીતે જવાબદાર હશે.

(zl) "પ્રોસ્પેક્ટસ" એટલે માહિતીપત્ર અથવા કોઇ નોટીસ, પરિપત્ર અથવા વેચાણ માટે અથવા અન્ય રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે ઓફર કરતા અથવા આવા હેતુઓ માટે કો વ્યક્તિને એડવાન્સ કે ડિપોઝીટ કરવા નિમંત્રણ આપતા કોઇ અન્ય દસ્તાવેજ તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ અથવા આપવામાં આવેલ કોઇ દસ્તાવેજ;

(zm) "રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ" એટલે કોઇ વ્યક્તિ, કે જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં તેના પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનની વેચાણથી અન્ય વ્યક્તિ સાથે તબદીલી માટેના અથવા અન્ય કોઇ વ્યક્તિના પ્લોટ,

એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનની તેને તબદીલીના વ્યવહારમાં કોઇ વ્યક્તિ વતી વાટાઘાટો કરે અથવા કાર્ય કરે અને તેની સેવા માટે કમિશન તરીકે અથવા અન્યરીતે મહેનતાણું અથવા ફી અથવા બીજા કોઇ ચાર્જ મેળવે છે અને એવી વ્યકિતનો સમાવેશ કરે છે કે જે કોઇ માધ્યમ મારફત સંભવિત ખરીદકર્તા અને વેચનારને એકબીજા સાથે પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનના વેચાણ કે ખરીદ માટે વાટાઘાટો માટે ઓળખાણ કરાવે છે અને તે પ્રોપર્ટી ડિલર, દલાલ કે મિડલમેનનો સમાવેશ કરે છે;

(zn) “રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ” એટલે બધાં અથવા કેટલાક એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ કે મકાનના વેચાણ કરવાના હેતુ માટે, મકાનનો વિકાસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ ધરાવતું મકાન અથવા હાલના મકાન કે તેના ભાગને એપાર્ટમેન્ટમાં ફેરવવું અથવા જમીનનો પ્લોટ કે એપાર્ટમેન્ટમાં વિકાસ અને મજિયારો વિસ્તાર, વિકાસના કામો, તેના પર બધા સુધારા અને માળખાં અને તેને લગતાં બધા સુખાધિકારો, અધિકારો અને અનુબંધનો સમાવેશ થાય છે.

(zo) “રેગ્યુલેશન” એટલે આ અધિનિયમ હેઠળ ઓથોરીટી ધ્વારા કરવામાં આવેલ નિયમનો;

(zp) "રુલ" એટલે યોગ્ય સરકાર ધ્વારા આ અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમ;

(zq) "મંજુર કરાયેલ પ્લાન" એટલે સ્થળ પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, સર્વિસ પ્લાન, પાર્કિંગ અને સર્ક્યુલેશન પ્લાન, લેન્ડસ્કેપ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન, ઝોનીંગ પ્લાન અને આવા અન્ય પ્લાન અને તેમાં સ્ટ્રકચરલ ડિઝાઇન, જો લાગુ પડે તો, પરવાનગીનો સમાવેશ થાય છે, જેમ કે પર્યાવરણની મંજુરી અને આવી અન્ય મંજુરીઓ, કે જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની શરુઆત પહેલાં સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવે છે;

(zr) અહીં વપરાયેલ શબ્દો અને અભિવ્યક્તિઓને આ અધિનિયમમાં વર્ણવવામાં આવેલ નથી અને જે-તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં અને મ્યુનિસિપલ કાયદામાં વર્ણવવામાં આવેલ છે અથવા યોગ્ય સરકારના આવા અન્ય પ્રસ્તુત કાયદાને સદર કાયદામાં સોંપવામાં આવેલ અનુક્રમે એજ અર્થો હશે.

પ્રકરણ II

રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી અને રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટોની નોંધણી

૩. (૧) આ અધિનિયમ હેઠળ સ્થપાયેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સાથે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજક્ટની નોંધણી કર્યા વગર, કોઇ પ્રવર્તક કોઇ આયોજન વિસ્તારમાં કોઇ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં કે તેના ભાગમાં કોઇપણરીતે કોઇ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનની જાહેરાત કરશે નહીં, માર્કેટીંગ કરશે નહીં, બુક કરશે નહીં, વેચાણ માટે ઓફર કરશે નહીં અથવા વ્યક્તિઓને તે ખરીદવા આમંત્રણ આપશે નહીં.

એવી શરતથી કે જો પ્રોજેક્ટો આ અધિનિયમની શરુઆતની તારીખે ચાલુ હોય અને જેના માટે સમાપ્તિનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ હોય, તો પ્રવર્તક આ અધિનિયમની શરુઆતની તારીખથી ત્રણ મહિનાના સમયગાળાની અંદર સદર પ્રોજેક્ટની નોંધણી માટે ઓથોરીટીને અરજી કરશે.

વધુંમાં ઓવી શરતથી જો ઓથોરીટીને આયોજન વિસ્તારની બહાર પરંતુ સ્થાનિક ઓથોરીટીની જરુરી

પરવાનગી સાથે વિકસાવવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટો માટે એલોટીના હિતમાં જરુરી લાગે, તો ઓથોરીટી હુકમથી આવા પ્રોજેક્ટના પ્રવર્તકને ઓથોરીટી સાથે નોંધણી કરવાનો નિર્દેશ આપશે અને આ અધિનિયમના જોગવાઇઓ અથવા તેની હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનો નોંધણીના સદર તબક્કે આવા પ્રોજેક્ટને લાગું પડશે.

(૨) પેટા કલમ (૧)માં કંઇપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાંય, રીયલ પ્રોજેક્ટની નોંધણી જરુરી નથી –

(a) જયાં વિકાસ કરવાની સુચિત જમીનનો વિસ્તાર પાંચસો ચોરસ મીટર કરતાં વધારે ન હોય અથવા વિકાર કરવાના સુચિત એપાર્મિન્ટની સંખ્યા બધાં તબક્કા સહિત આઠ કરતાં વધું ન હોય;

એવી શરતની કે જો યોગ્ય સરકારને જરુરી લાગે, તો તે આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધણીમાંથી મુક્તિ માટે પાંચસો ચોરસ મીટરથી નીચે અથવા બધાં તબક્કા સહિત આઠ એપાર્ટમેન્ટ કરતા નીચે ઘટાડી શકે છે;

(b) જયાં પ્રવર્તકે આ અધિનિયમની શરુઆત પહેલાં રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે સમાપ્તિનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ હોય;

(c) નવીનીકરણ, મરામત કે પુનઃવિકાસના હેતુ માટે, કે જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ હેઠળ કોઇ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનના વેચાણ કે નવી ફાળવણીના માર્કેટીંગ, જાહેરાતનો સમાવેશ ન કરતો હોય.

સમજુતિ–

આ કલમના હેતુ માટે, જ્યાં રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનો તબક્કામાં વિકાસ કરવાનો હોય, ત્યાં આવા દરેક તબક્કાને સ્ટેન્ડ એલોન રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ તરીકે ગણવામાં આવશે અને પ્રવર્તક દરેક તબક્કા માટે અલગથી આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધણી મેળવશે.

૪. (૧) દરેક પ્રવર્તક ઓથોરીટી ધ્વારા કરવામાં આવેલ નિયમનો ધ્વારા નિયત કરવામાં આવે તે મુજબ એવા ફોર્મમાં એવા સમયમાં અને એવી ફી સાથે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી માટે ઓથોરીટીને અરજી કરશે.

(૨) પ્રવર્તક પેટા–કલમ (૧)માં ઉલ્લેખ કર્યા પ્રમાણે અરજી સાથે નીચેના દસ્તાવેજો જોડશે, જેમકેઃ–

(a) તેના એન્ટરપ્રાઇઝની ટુંકી વિગતો, જેમકે તેનું નામ, રજીસ્ટર્ડ સરનામું, એન્ટરપ્રાઇઝનો પ્રકાર (માલિકી, સોસાયટી, ભાગીદારી, કંપની, સક્ષમ ઓથોરીટી) અને નોંધણીની વિગતો અને પ્રવર્તકના નામ અને ફોટા;

(b) છેલ્લા પાંચ વર્ષમાં તેના ધ્વારા મુકવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટની ટુંકી વિગતો, જે પુર્ણ થઇ ગયલ હોય અથવા વિકસી રહેલ હોય, જે હોય તે, સદર પ્રોજેક્ટોની હાલની સ્થિતિ, તેની સમાપ્તિમાં કોઇ વિલંબ, પડતર કેસોની વિગતો, જમીનના પ્રકારની વિગતો અને પડતર ચુકવણી સહિત.

(c) અરજીમાં જણાવેલ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે લાગુ પડતાં કાયદાને અનુરુપ સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ મંજુરી અને પ્રારંભનાં પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ અને જયાં પ્રોજેક્ટનો તબક્કામાં વિકાસ કરવાની દરખાસ્ત હોય, ત્યાં આવા દરેક તબક્કા માટે સક્ષમ

ઓથોરીટી પાસેથી મંજુરી અને પ્રારંભના પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ;

(d) સુચિત પ્રોજેક્ટ અથવા તેના તબક્કાના મંજુર કરાયેલ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન અને વિશિષ્ટ વિગતવારવર્ણન અને સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કર્યા મુજબ સમગ્ર પ્રોજેક્ટ;

(e) સુચિત પ્રોજેક્ટમાં અમલ કરવાનાં વિકાસ કામોનો પ્લાન અને ફાયર ફાઇટીંગ સુવિધા, પીવાના પાણીની સુવિધા, તાત્કાલીક ખાલી કરાવવાની સેવા, નવીકરણપાત્ર ઉર્જા સહિત પુરી પાડવાની સુચિત સુવિધા;

(f) પ્રોજેક્ટના અંતિમ છેડાના અક્ષાંશ અને રેખાંશ સહિત તેની હદ સહિત પ્રોજેક્ટ માટે સમર્પિત જમીનના સ્પષ્ટ સીમાંકન સાથે પ્રોજેક્ટના સ્થળની વિગતો;

(g) એલોટી સાથે સહી કરવાના સુચિત ફાળવણી પત્ર, વેચાણ કરાર અને હસ્તાંતરણ ખતનો નમુનો;

(h) એકમાત્ર બાલ્કની કે વરંડાના વિસ્તાર સહિત અને એપાર્ટમેન્ટના એકમાત્ર ખુલ્લા ટેરેસ, જો હોય તો, સહિત પ્રોજેક્ટમાં વેચાણ માટે એપાર્મિન્ટનો નંબર, પ્રકાર અને કાર્પેટ એરીયા;

(i) પ્રોજેક્ટમાં વેચાણ માટે ગેરેજોની સંખ્યા અને ક્ષેત્રફળ;

(j) સુચિત પ્રોજેક્ટ માટે, જો કંઇ હોય તો, તેના રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટોના નામ અને સરનામાં;

(k) સુચિત પ્રોજેક્ટના વિકાસ સાથે સંકળાયેલ કોન્ટ્રાક્ટરો, આર્કીટેક્ટ, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર, જો કોઇ હોય તો અને અન્ય વ્યક્તિઓના નામ અને સરનામાં;

(l) સોગંદનામાં પર એકરારનામું, કે જેમાં પ્રવર્તક ધ્વારા અથવા પ્રવર્તક ધ્વારા અધિકૃત કરાયેલ વ્યક્તિ ધ્વારા સહી કરવામાં આવશે, જેમાં જણાવવામાં આવશેઃ

(A) કે તેની પાસે જમીનનો કાયદેસરનો અધિકાર છે, જેની પર વિકાસ કરવાનું

સુચવવામાં આવેલ છે, જો આવી જમીન અન્ય વ્યક્તિની માલિકીની હોય, તો આવી માલિકીના પ્રમાણ સાથે કાયદેસરના માન્ય દસ્તાવેજો સહીત;

(B) કે જમીન બધા બોજાઓથી મુક્ત હોય અથવા આવી જમીન પર કોઇ અધિકારી, માલિકા હક્ક, હિત અથવા પક્ષકારના નામની વિગતો સહિત આવી જમીન પર બોજાની વિગતો;

(C) સમયગાળો જેની અંદ રતે પ્રોજેક્ટ કે તેનો તબકકો પુર્ણ કરવાની જવાબદારી લે છે;

(D) કે એલોટી પાસેથી વખતો વખત રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે લેવામાં આવેલ કુલ રકમની સિત્તેર ટકા રકમ બાંધકામનો ખર્ચ અને જમીનો ખર્ચ સરભર કરવા શીડયુલ બેન્કમાં જાળવવામાં આવતા અલગ ખાતામાં જમા કરવામાં આવશે અને તેનો ઉપયોગ તેજ હેતુ માટે કરવામાં આવશે;

એવી શરતથી કે જો પ્રવર્તક પ્રોજેકટની સમાપ્તિની ટકાવારાના પ્રમાણમાં પ્રોજેક્ટનો ખર્ચ સરભર કરવા અલગ ખાતામાંથી રકમ ઉપાડશે;

વધુમાં એવી શરતથી કે જો એન્જીનીયર, આર્કીટેક્ટ અને ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ ધ્વારા એવી રીતે પ્રમાણિત કરવામાં આવે કે ઉપાડ પ્રોજેક્ટની સમાપ્તિની ટકાવારીના પ્રમાણમાં છે. ત્યાર પછી અલગ ખાતાઓમાંથી રકમો પ્રવર્તક ધ્વારા ઉપાડવામાં આવશે;

શરત એ પણ છે કે પ્રવર્તક વ્યવહારમાં ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ પાસે દરેક નાણાકીય વર્ષના અંતે છ મહિનાની અંદર તેના ખાતાની તપાસ કરાવશે અને આવા ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ ધ્વારા પ્રમાણિત અને સહી કરવામાં આવેલ હિસાબોના પત્રકને રજુ કરશે અને તપાસ દરમ્યાન ખરાઇ કરવામાં આવશે કે એક ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ભેગી કરવામાં આવેલ રકમોનો

ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ માટે કરવામાં આવેલ છે અને ઉપાડ પ્રોજેક્ટની સમાપ્તિની ટકાવારીના પ્રમાણના અનુપાલનરૂપે કરવામાં આવેલ છે.

સમજુતિ– આ ઉપખંડના હેતુ માટે, "શીડયુલ બેન્ક" શબ્દનો અર્થ ભારતીય રીઝર્વ બેન્ક અધિનિયમ, ૧૯૩૪ના બીજા શીડયુલમાં સમાવેલ બેન્ક થાય છે.

(E) કે તે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બધી પડતર મંજુરીઓ સમયસર મેળવશે;

(F) કે તેણે આ અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનો ધ્વારા નિયત કર્યા મુજબ આવા અન્ય દસ્તાવેજો પુરા પાડયા છે; અને

(m) નિયત કર્યા મુજબ આવી અન્ય માહિતી અને દસ્તાવેજો પુરા પાડયા છે.

(૩) ઓથોરીટી તેની સ્થાપનાની તારીખથી એક વર્ષના સમયગાળાની અંદર પ્રોજેક્ટોની નોંધણી માટે અરજીઓ રજુ કરવા માટે વેબ આધારીત ઓનલાઇન સિસ્ટમ કાર્યાન્વિત કરશે.

૫. (૧) કલમ ૪ની પેટા કલમ (૧) હેઠળ અરજી પ્રાપ્ત કરતાં, ઓથોરીટી ત્રીસ દિવસના સમયગાળાની અંદર,

(a) આ અધિનિયમની અને તેને હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમોની જોગવાઇઓને આધિન નોંધણી ગ્રાન્ટ કરશે, અને અરજદારને ઓથોરીટીની વેબસાઇટમાં પ્રવેશ કરવા અને તેનુ વેબપેજનું સર્જન કરવા અને સુચિત પ્રોજેક્ટની વિગતો તેમાં ભરવા માટે લોગઇન આઇડી અને પાસવર્ડ સહિત નોંધણી નંબર પુરો પાડશે; અથવા

(b) જો આવી અરજી આ અધિનિયમની અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમા અને નિયમનોની જોગવાઇઓનું પાલન ન કરે તો, લેખિતમાં નોંધવાના કારણોસર અરજી નામંજુર કરશે.

શરત એ છે કે જો અરજદારને આ બાબતે સાંભળવાની તક આપવામાં ન આવે, તો અરજી નામંજુર કરવામાં આવશે નહીં.

(૨) પેટા કલમ (૧) હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ, જો ઓથોરીટી નોંધણી આપવા નિષ્ફળ જાય અથવા અરજી નામંજુર કરે, તો પ્રવર્તકને નોંધાયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે અને ઓથોરીટી ત્રીસ દિવસના

સદર સમયગાળો પુરા થયાના સાત દિવસની અંદર પેટા કલમ (૧) હેઠળ નિયત કર્યા મુજબ પ્રવર્તકને ઓથોરીટીની વેબસાઇટમાં પ્રવેશ કરવા અને તેનુ વેબપેજનું સર્જન કરવા અને સુચિત પ્રોજેક્ટની વિગતો તેમાં ભરવા માટે લોગઇન આઇડી અને પાસવર્ડ અને નોંધણી નંબર પુરો પાડશે;

(૩) આ કલમ હેઠળ આપવામાં આવેલ નોંધણી પ્રોજેક્ટ કે તેના તબક્કાની સમાપ્તિ માટે કલમ ૪ની પેટા કલમ (૨)ના ઉપખંડ (૧)ના પેટા ઉપખંડ (c) હેઠળ પ્રવર્તક ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ સમયગાળા સુધી માન્ય રહેશે.

(૬) દૈવી આપત્તિને લીધે પ્રવર્તક ધ્વારા ઓથોરીટી ધ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ ફોર્મમાં અરજી કર્યેથી અને આવી ફીની ચુકવણી કર્યેથી, કલમ ૫ હેઠળ આપવામાં આવેલ નોંધણી અથોરીટી ધ્વારા લંબાવી શકાય છે.

શરત એ છે કે ઓથોરીટી વાજબી સંજોગોમાં પ્રવર્તકની ભુલ વગર, દરેક કેસની હકીકતો પર આધારીત અને લેખિતમાં નોંધવાના કારણોસર પ્રોજેકટને આપેલ નોંધણી તેને જરુરી લાગે તેટલા સમય માટે લંબાવી શકે છે, જે એકંદરે એક વર્ષના સમયગાળા કરતાં વધુ નહીં હોય;

વધુમાં એ શરત છે કે જો અરજદારને આ બાબતે સાંભળવાની તક આપવામાં ન આવે, તો નોંધણી લંબાવવાની કોઇ અરજી નામંજુર કરવામાં આવશે નહીં.

સમજુતિ– આ કલમના હેતુ માટે, “દૈવી આપત્તિ” શબ્દસમુહનો અર્થ યુધ્ધ, પુર, દુકાળ, આગ, વાવાઝોડું, ભુકંપ કે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના નિયમિત વિકાસને અસર કરતી અન્ય કુદરત ધ્વારા નિર્મિત આપત્તિ થાય છે.

૭. (૧) ફરિયાદ મળતાં અથવા આ બાબતે આપમેળે અથવા સક્ષમ ઓથોરીટીની ભલામણથી, કલમ ૫ હેઠળ આપેલ નોંધણી રદ કરી શકે છે એ બાબતથી સંતુષ્ટ થયા પછી કે –

(a) પ્રવર્તક આ અધિનિય કર તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો કે નિયમનો હેઠળ કે ધ્વારા જરુરી કંઇ કરવામાં કસુર કરે;

(b) પ્રવર્તક સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ મંજરીની બોલીઓ કે શરતોનું ઉલ્લંઘન કરે;

(c) પ્રવર્તક કોઇ પ્રકારની અનુચિત પ્રથા કે અનિયમિતતામાં સંડોવાયેલ હોય.

સમજુતિ– આ ઉપખંડના હેતુ માટે, "અનુચિત પ્રથા" એટલે કોઇ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના વેચાણ કે વિકાસને પ્રોત્સાહન આપવાના હેતુથી, નીચેની કોઇપણ પ્રથા સહિત પ્રવર્તક અનુચિત પધ્ધતિ અથવા છેતરામણી પ્રથા અપનાવે તે, જેમ કે–

(A) લેખિતમાં અથવા નિરુપણથી કોઇ નિવેદન કરવાની પ્રથા, કે જે–,

(i) ખોટીરીતે રજુઆત કરે કે સેવાઓ ખાસ ધોરણ કે કક્ષાની છે;

(ii) રજુઆત કરે કે પ્રવર્તક પાસે મંજુરી કે જોડાણ છે, કે જે પ્રવર્તક પાસે ન હોય;

(iii) સેવા બાબતે ખોટી કે ગેરમાર્ગેદોરનારી રજુઆત કરે;

(B) પ્રવર્તક જે સેવાઓ આપવાનો ઇરાદો ન હોય તેવી સેવાઓની જાહેરાત કે માહિતીપત્રના પ્રકાશનની કોઇ વર્તમાનપત્રમાં અથવા અન્ય રીતે પરવાનગી આપે છે;

(d) પ્રવર્તક કોઇ કપટનિતીમાં આચરતો હોય.

(૨) જો ઓથોરીટીએ કયા કારણોસર નોંધણી રદ કરવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવેલ છે તેવા કારણો

દર્શાવતી ત્રીસ દિવસ કરતાં ઓછા સમય માટેની નોટીસ પ્રવર્તકને આપી ન હોય અને સુચિત રિવોકેશન વિરુધ્ધ સદર નોટીસના સમયગાળાની અંદર પ્રવર્તક ધ્વારા બતાવવામાં આવેલ કોઇ કારણનો વિચાર કર્યો ન હોય તો, કલમ ૫ હેઠળ પ્રવર્તકને આપવામાં આવેલ નોંધણી રદ કરવામાં આવશે નહીં.

(૩) પેટા કલમ (૧) હેઠળ નોંધણી રદ કરવાને બદલે, ઓથોરીટી એલોટીના હિતમાં તેને યોગ્ય લાગે તેમ લાદવાની એવી વધું બોલીઓ અને શરતોને આધિન તેને અમલમાં રાખવાની પરવાનગી આપી શકશે અને આ રીતે લાદવામાં આવેલ બોલીઓ અને શરતો પ્રવર્તકને બંધનકર્તા હશે.

(૪) નોંધણીને રદ કરવા પર, ઓથોરીટી –

(a) સદર પ્રોજેક્ટને બાબતમાં તેની વેબસાઇટમાં પ્રવેશ કરવામાંથી પ્રવર્તકને અટકાવશે અને તેનું નામ કસુરદારોની યાદીમાં સુચવશે અને તેની વેબસાઇટ પર તેનો ફોટોગ્રાફ દર્શાવશે અને આવી નોંધણીને રદ કરવા વિશે અન્ય રાજ્યોમાં અને કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશોમાં અન્ય

રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીને જાણ કરશે;

(b) કલમ ૮ની જોગવાઇઓને અનુરુપ કરવામાં આવનાર બાકીના વિકાસ કામોની સગવડ કરી આપશે;

(c) બેન્કને કલમ ૪ની પેટા કલમ (૨)ના ઉપખંડ (૧)ના પેટા ઉપખંડ (D) હેઠળ સુચવેલ પ્રોજેક્ટના બેન્ક એકાઉન્ટને ફ્રીજ કરવા નિર્દેશ કરશે અને ત્યારબાદ કલમ ૮ની જોગવાઇઓને અનુરુપ બાકીના વિકાસ કામોની સગવડ કરવા બદલ સદર એકાઉન્ટ ડિ-ફ્રિજ કરવા સહિત આવા વધું જરુરી પગલાં લેશે.

(d) એલોટીના હિત અથવા જાહેર હિતન રક્ષણ કરવા માટે. જરુર જણાય તેવા નિર્દેશો આપી શકે છે.

૮. આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધણી રદ થવા પર. ઓથોરીટી યોગ્ય સરકારને સક્ષમ ઓથોરીટી અથવા એલોટીના મંડળ ધ્વારા અથવા ઓથોરીટી ધ્વારા નક્કી થાય તે રીતે બાકીના વિકાસના કામો કરવા સહિત યોગ્ય લાગે તેમ પગલાં લેવાની સલાહ આપી શકે છે.

શરત એ છે કે ઓથોરીટીનો આ કલમ હેઠળ નિર્ણય કે હુકમ આ અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પુરો પાડવામાં આવેલ અપીલનો સમયગાળો પુરો થાય ત્યાં સુધી અમલી બનશે.

વધુમાં એ શરત છે કે આ અધિનિયમ હેઠળ પ્રોજેક્ટની નોંધણીના રદ થવાના કિસ્સામાં, એલોટીના મંડળ પાસે બાકીના વિકાસના કામો કરવાના ઇન્કારનો પ્રથમ અધિકાર હશે.

૯. (૧) કોઇ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ અથવા તેના ભાગમાં, કલમ ૩ હેઠળ નોંધાયેલ રીયલ એસ્ટેટનો ભાગ હોવાથી, આ કલમ હેઠળ નોંધણી મેળવ્યા વગર પ્રવર્તક ધ્વારા કોઇ આયોજન વિસ્તારમાં વેચવામાં આવેલ હોવાથી,. કોઇ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનના વેચાણ કે ખરીદીની સુવિધા આપશે નહીં અથવા અન્ય વ્યક્તિ વતી કોઇ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનના ખરીદ કે વેચાણની સુવિધા આપવાનું કાર્ય કરશે નહીં.

(૨) દરેક રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ નોંધણી માટે નિયત કર્યા અનુસાર ફોર્મમાં નિયત કરેલ સમયની અંદર અને નિયત કરેલ ફી સાથે ઓથોરીટીને અરજી કરશે;

(૩) ઓથોરીટી આવા સમયગાળાની અંદર આવી રીતે અને આવી નિયત કરવામાં આવેલ શરતોની પુર્તિથી જાતે સંતુષ્ટ થઇને,

(a) સમગ્ર રાજ્ય કે કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ માટે રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટની સિંગલ નોંધણી મંજુર કરશે;

(b) જો આવી અરજી અધિનિયમ કે તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો કે નિયમનોની જોગવાઇઓને અનુરૂપ ન હોય, તો લેખિતમાં નોંધવાના કારણોસર અરજી રદ કરી શકે છે.

શરત એ છે કે જો અરજદારને આ બાબતે સાંભળવાની તક આપવામાં ન આવે, તો અરજી રદ કરવામાં આવશે નહીં.

(૪) પેટા કલમ (૩) હેઠળ સુચવવામાં આવેલ સમયગાળો પુરો થતાં, જો અરજદાર તેની અરજીમાં રહેલ ખામીઓ વિશે અથવા તેની અરજી રદ કરવા વિશે કોઇ પત્ર ન મેળવે, તો તેની નોંધણી થઇ ગયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

(૫) દરેક રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટને, કે જે આ અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને

નિયમનોની જોગવાઇ મુજબ નોંધાયેલ છે. ઓથોરીટી ધ્વારા નોંધણી નંબર આપવામાં આવશે, કે જેને આ અધિનિયમ હેઠળ તેના ધ્વારા સગવડ કરવામાં આવેલ દરેક વેચાણમાં રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ ધ્વારા ટાંકવામાં આવશે.

(૬) દરેક નોંધણી નિયત કરેલ સમયગાળા સુધી માન્ય રહેશે અને નિયત કર્યા મુજબ એવી રીતે અને એવી ફીની ચુકવણી પર રીન્યુ કરી શકાશે.

(૭) જયાં કોઇ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ, જેને આ અધિનિય હેઠળ નોંધણી આપવામા આવેલ છે, તેની શરતોમાંથી અથવા આ અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઇ નિયમો કે નિયમનો હેઠળ નિયત કરાયેલ અન્ય બોલીઓ અને શરતોનો ભંગ કરે અથવા જયાં ઓથોરીટી એ બાબતથી સંતુષ્ટ થાય કે આવી નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ ધ્વારા ગેરરજુઆત કે છેતરપીંડી ધ્વારા મેળવવામાં આવેલ છે, ત્યાં ઓથોરીટી આ અધિનિયમ હેઠળ અન્ય કોઇ જોગવાઇઓથી પુર્વગ્રહ વગર નોંધણી રદ કરી શકે છે અથવા તેની યોગ્ય લાગે તેટલા સમયગાળા માટે મોકુફ કરી શકે છે.

શરત એ છે કે શરત એ છે કે જો અરજદારને આ બાબતે સાંભળવાની તક આપવામાં ન આવે, તો રીવોકેશન કે સસ્પેન્શન કરવામાં આવશે નહીં.

૧૦. કલમ ૯ હેઠળ નોંધાયેલ દરેક રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ –

(a) ઓથોરીટી સાથે નહીં નોંધાયેલ પ્રવર્તક ધ્વારા વેચાણ કરેલ હોવાથી, રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ કે તેના ભાગમાં કોઇ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનના વેચાણ કે ખરીદની સગવડ કરશે નહીં.

(b) નિયત કર્યા મુજબ હિસાબોના ચોપડાં, રેકોર્ડ અને દસ્તાવેજો સાચવશે અને જાળવણી કરશે.

(c) તેની જાતને કોઇ અનુચિત વેપાર પ્રથામાં સંડોવશે નહીં, જેમ કેઃ–

(i) લેખિતમાં અથવા મૌખિક અથવા નિરુપણથી કોઇ નિવેદન કરવાની પ્રથા, કે જે–,

(A) ખોટીરીતે રજુઆત કરે કે સેવાઓ ખાસ ધોરણ કે કક્ષાની છે;

(B) રજુઆત કર કે પ્રવર્તક પાસે મંજુરી કે જોડાણ છે, કે જે પ્રવર્તક પાસે ન હોય;

(C) સેવા બાબતે ખોટી કે ગેરમાર્ગેદોરનારી રજુઆત કરે;

(ii) જે સેવાઓ આપવાનો ઇરાદો ન હોય તેવી સેવાઓની જાહેરાત કે માહિતીપત્રના પ્રકાશનની કોઇ વર્તમાનપત્રમાં અથવા અન્ય રીતે પરવાનગી આપે છે;

(d) કોઇ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનના બુકીંગ સમયે જેનો એલોટી હકકદાર હોય તાવી બધી માહિતી અને દસ્તાવેજોના કબજાની સગવડ કરતો હોય;

(e) નિયત કર્યા મુજબ આવા અન્ય કાર્યો કરતો હોય.

પ્રકરણ III

પ્રવર્તકના કાર્યો અને ફરજા

૧૧. (૧) પ્રવર્તક, કલમ પની પેટાકલમ (૨) હેઠળ અથવા પેટા કલમ (૧)ના ઉપખંડ **(a)** હેઠળ લોગીન આઇડી અને પાસવર્ડ, પ્રાપ્ત કરતાં, ઓથોરીટીની વેબસાઇટ પર તેનું વેબપેજ બનાવશે અને નીચેની વિગતો સહિત કલમ ૪ની પેટાકલમ (૨) હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ

સુચિત પ્રોજેક્ટની બધી વિગતો જનતાને જોવા માટે પુરા પાડવામાં આવેલ બધાં ફિલ્ડમાં નોંધશે.

(a) ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ નોંધણીની વિગતો;

(b) બુક કરાયેલ એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટની સંખ્યા અને પ્રકારની ત્રીમાસીક અદ્યતન યાદી;

(c) બુક કરાયેલ ગેરેજોની ત્રમાસીક અદ્યતન યાદી;

(d) લેવામાં આવેલ મંજુરી અને પ્રમાણપત્રના પ્રારંભ પછી પડતર મંજુરીઓની ત્રીમાસીક અદ્યતન યાદી;

(e) પ્રોજેક્ટની ત્રામાસીક સ્થિતિ, અને

(f) ઓથોરીટી ધ્વારા કરવામાં આવેલ નિયમનો ધ્વારા મુકરર કર્યા મુજબ આવી અન્ય માહિતી અને દસ્તાવેજો.

(૨) પ્રવર્તક ધ્વારા આપવામાં આવેલ અથવા પ્રકાશિત કરવામાં આવેલ જાહેરાત અથવા માહિતપત્રમાં ઓથોરીટીનું વેબસાઇટ એડ્રેસ મુખ્યત્વે જણાવવામાં આવશે, જેમાં નોંધવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટની બધી વિગતો નોંધવામાં આવેલ છે અને ઓથોરીટી પાસેથી

મેળવેલ નોંધણી નંબર અને તેને પ્રાસંગિક હોય તેવી અન્ય બાબતોનો તેમાં સમાવેશ થાય છે.

(૩) બુકીંગ સમયે અને ફાળવણી પત્ર આપતી વખતે, પ્રવર્તક નીચેની માહિતી એલોટીને ઉપલબ્ધ કરાવવા જવાબદાર હશે, જેમકે,

(a) સાઇટ પર અથવા ઓથોરીટી ધ્વારા કરવામાં આવેલ નિયમનો ધ્વારા મુકરર કરવામાં આવેલ અન્ય જગ્યાએ દર્શાવીને સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ વિગતવાર વર્ણન સહિત મંજુર કરાયેલ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન;

(b) પાણી, આરોગ્ય અને વિજળી જેવા નાગરિક સુવિધા માટેની જોગવાઇઓ સહિત, પ્રોજેક્ટની સમાપ્તિનું તબક્કાવાર સમય અનુસુચિ.

(૪) પ્રવર્તક–

(a) આ અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનોની જોગવાઇઓ હેઠળ બધાં કર્તવ્યો, જવાબદારીઓ અને કાર્યો માટે જવાબદાર હશે અને એલોટીને અથવા એલોટીના મંડળના સંયુક્ત વિસ્તારને અથવા

સક્ષમ ઓથોરીટીને બધાં એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનના હસ્તાંતરણ સુધી વેચાણના કરાર પ્રમાણે એલોટીને અથવા એલોટીના મંડળને જવાબદાર હશે.

શરત એ છે કે કલમ ૧૪ની પેટાકલમ (૩)માં ઉલ્લેખ કર્યા મુજબ આવા સમયગાળા સુધી માળખાગત ખામી અથવા અન્ય કોઇ ખામીની બાબતે, પ્રવર્તકની જવાબદારી એલોટીને એપાટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનના હસ્તાંતરક કરાર થઇ ગયા પછી પણ ચાલુ રહેશે.

(b) સ્થાનિક કાયદા અથવા જે–તે સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કાયદા મુજબ સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી લાગું પડતાં સમાપ્તિનું પ્રમાણપત્ર અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવા જવાબદાર હશે અને તે એલોટીને અથવા અલોટીના મંડળને વ્યક્તિગતરીતે ઉપલબ્ધ કરાવવા જવાબદાર હશે.

(c) પટાનો સમયગાળો મુકરર કરતું અને એવું પ્રમાણિત કરતું કે પટે રાખેલ જમીનની બાબતમાં બધી બાકી રકમ અને ચાર્જીસ

ચુકવવામાં આવેલ છે તે બાબતે જ્યાં રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનો પટે રાખેલ જમીન પર વિકાસ કરવામાં આવે છે તેનું પટા પ્રમાણપત્ર મેળવવા જવાબદાર હશે અને એલોટીના મંડળને પટા પ્રમાણપત્ર ઉપલબ્ધ કરાવવા જવાબદાર હશે.

(d) એલોટીના મંડળ ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી લઇ લે ત્યાં સુધી વાજબી ચાર્જીસ પર જરુરી સેવાઓ પુરી પાડવા અને જાળવણી કરવા માટે જવાબદાર હશે.

(e) લાગું પડતા કાયદાર હેઠળ એલોટીનું મંડળ કે સહકારી સોસાયટી અથવા તેનું ફેડરેશનની રચના કરશે;

શરત એ છે કે સ્થાનિક કાયદાની ગેરહાજરીમાં, એલોટીના મંડળ, જે નામથી કહેવાય તે, પ્રોજેક્ટમાં તેઓના પ્લોટ કે એપાર્ટમેન્ટ કે મકાન બુક કરાયેલ હોવાથી એલોટીઓની બહુમતિથી ત્રણ મહિનાનના સમયગાળાની અંદર રચવામાં આવશે.

(f) આ અધિનિયમની કલમ ૧૭ હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ, એલોટીસેના મંડળ કે સક્ષમ ઓથોરીટીના સંયુક્ત વિસ્તારમાં અવિસ્કત પ્રમાણસર માલિકી હક્ક સાથે એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે બિલ્ડીંગનું રજીસ્ટર્ડ હસ્તાંતરણ ખત કરશે;

(g) જ્યાં સુધી તે એલોટી કે એલોટીના મંડળને રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના શારિરીક કબજો તબદીલ ન કરે ત્યાં સુધી, તે બધાં ચાલું ખર્ચા, કે જે તેણે એલોટીઓ પાસેથી ખર્ચાની ચુકવણી માટે (જમીનની કિંમત, ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિયક કર, પાણી કે વિજળી માટે ચાર્જીસ, જાળવણી ખર્ચ સહિત, મોર્ગેજ લોન અને મોર્ગેજ પર વ્યાજ અથવા અન્ય બોજા અને સક્ષમ ઓથોરીટી, બેન્કો અને નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર અન્ય આવી જવાબદારીઓ સહિત, કે જે પ્રોજેક્ટને સંબંધિત હોય) ઉઘરાવેલ છે.

શરત એ છે કે જ્યાં કોઇ પ્રવર્તક તેના ધ્વારા એલોટી પાસેથી ઉઘરાવેલ બધાં અથવા કેટલાક ખર્ચા અથવા રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ

આવા એલોટીઓને અથવા એલોટીઓના મંડળને તબદીલ કરતાં પહેલાં અન્ય જવાબદારી, ગીરો લોન અને તેના પરના વ્યાજને ચુકવવા નિષ્ફળ જાય, ત્યાં પ્રવર્તક મિલકતની તબદીલી પછી પણ ઓથોરીટીને અથવા વ્યક્તિને ચુકવવાપાત્ર આવા ખર્ચા અને દંડના ચાર્જીસ ચુકવવા જવાબદાર હોવાનું ચાલુ રહેશે અને આવી ઓથોરીટી કે વ્યક્તિ ધ્વારા લેવામા આવેલ કોઇ કાયદેસરની કાર્યવાહીનો ખર્ચ માટે પણ જવાબદાર હશે;

(h) કોઇ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનના વેચાણ માટે વેચાણ કરાર કર્યા પછી, તે આવા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનને ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો આવો ગીરો કે બોજો કરવામાં આવેલ હોય અથવા ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલ હોય, તો જે-તે સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઇ કાયદામાં કંઇપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાંય, તે એલોટીના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહીં, જેમણે આવા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાન લીધાં છે અથવા તે લેવા સંમત થયા છે;

(૫) પ્રવર્તક વેચાણ માટેના કરારની શરતો મુજબ જ ફાળવણી રદ કરી શકે છે;

શરત એ છે કે જો એલોટી આવા કેન્સલેશનથી નારાજ હોય અને આવું કેન્સલેશન વેચાણ કરારની શરતોને અનુરુપ, એકતરફી અને કોઇ પર્યાપ્ત કારણ વગર ન હોય, તો તે રાહત માટે ઓથોરીટી સમક્ષ જઇ શકે છે.

(૬) પ્રવર્તક ઓથોરીટી ધ્વારા કરવામાં આવેલ નિયમનો ધ્વારા વખતો વખત મુકરર કર્યા મુજબ, આવી બધી વિગતો તૈયાર કરશે અને જાળવણી કરશે.

૧૨. જ્યાં કોઇ વ્યક્તિ નોટીસ જાહેરાત કે માહિતીપત્રમાં સમાવિષ્ટ માહિતીને આધારે અથવા કોઇ મોદેલ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનને આધારે એડવાન્સ રકમ આપા અથવા કોઇ રકમ જમા કરે અને તેમાં સમાવેલ કોઇ ખોટા નિવેદનના કારણે તેને કોઇ ખોટ કે નુકશાન થાય, ત્યાં તેને આ અધિનયમ હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ વળતર આપવામાં આવશે;

શરત એ છે કે જો નોટીસ, જાહેરાત કે માહિતીપત્રમાં જણાવેલ ખોટા નિવેદનથી અથવા મોડેલ એપાર્ટમેન્ટ,

પ્લોટ કે મકાનથી અસર પામેલ વ્યક્તિ સુચિત પ્રોજેક્ટમાંથી અળગા થવાના ઇરાદો રાખતો હોય, તો તેને નિયત કરેલ વ્યાજના દરે વ્યાજ સહિત તેનું સમગ્ર રોકાણ અને આ અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબની રીતમાં વળતર પરત કરવામાં આવશે.

૧૩. (૧) પ્રવર્તક પહેલાં વ્યક્તિ સાથે લેખિતમાં વેચાણ માટેના કરાર કર્યા વગર એડવાન્સ પેમેન્ટ અથવા અરજી ફી તરીકે એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનની કિંમતના દસ ટકાથી વધું રકમ સ્વીકારશે નહી અને જેતે સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઇ કાયદા હેઠળ સદર વેચાણ માટેના કરારની નોંધણી કરશે.

(૨) પેટા કલમ (૧)માં જણાવેલ વેચાણ માટેના કરાર નિયત કરેલ ફોર્મમાં હશે અને આંતરિક અને બાહ્ય વિકાસકામોના વિગતવાર વર્ણન સાથે મકાન અને એપાર્ટમેન્ટનાં બાંધકામ, એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કેમકાનની કિંમત પેટે જેરીતે અને જે તારીખે ચુકવણી કરવાની હોય તે રીત અને તારીખો અને જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનનો કબજો સુપરત કરવાનો હોય તે તારીખ, કસુરના કિસ્સામાં, પ્રવર્તક ધ્વારા એલોટીને અને એલોટી ધ્વારા પ્રવર્તકને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર

અને નિયત કર્યા મુજબ આવી અન્ય વિગતો સહિત પ્રોજેક્ટના વિકાસની વિગતો મુકરર કરશે.

૧૪. (૧) સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન અને વિગતવાર વર્ણનને અનુરુપ, સુચિત પ્રોજેક્ટ પ્રવર્તક ધ્વારા વિકસાવવામાં આવશે અને પુર્ણ કરવામાં આવશે.

(૨) કોઇ કાયદા, કરાર કે એગ્રીમેન્ટમાં કંઇપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાંય, સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન અને વિગતવાર વર્ણન અને એપાર્ટમેન્ટના ફિક્ષચર, ફીટીંગ, સુવિધા અને કોમન વિસ્તારનો પ્રકાર જે વ્યક્તિ સદર એક અથવા વધું એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાન લેવા સંમત થાય તેવી વ્યક્તિને જણાવવામાં આવે અથવા પુરા પાડવામાં આવે, ત્યાર પછી, પ્રવર્તક

(i) સદર વ્યક્તિની પુર્વ સંમતિ વગર જે એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાન લેવા સંમતિ થઇ છે તે એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનની બાબતમાં મંજુર કરાયેલ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન અને વિગતવાર વર્ણન અને તેમાં વર્ણવેલ ફિક્ષચર, ફીટીંગ અને સુવિધાઓમાં કોઇ સુધારો અને વધારો કરશે નહીં.

શરત એ છે કે એલોટીની જરુરીયાત પ્રમાણે પ્રવર્તક આવા માઇનોર સુધારા કે વધારા કરી શકે છે અથવા અધિકૃત આર્કીટેક્ટ કે એન્જીનીયર ધ્વારા યોગ્ય જાહેરાત અને એલોટીને જાણ કર્યા પછી યોગ્ય રીતે ભલામણ કરવામાં આવેલ અને તપાસ કરવામાં આવેલ આર્કીટેકચરલ અને માળખાગત કારણોની લીધે આવા માઇનોર ફેરફારો કરી શકે છે.

સમજુતિ– આ ઉપખંડના હેતુ માટે, “માઇનોર સુધારા કે વધારા” ક્ષેત્રફળના વધારા કે ઉચાઇમાં ફેરફાર અથવા મકાનના ભાગને દુર કરવો અથવા માળખમાં કોઇ ફેરફાર, જેમકે મેઝનીન ફલોર કે અન્ય ટેકો અથવા પ્રવેશ અથવા નિગર્મનના કોઇ જરુરી સાધનો બંધ કરવા અથવા ફેરફાર કરવો અથવા ફિક્ષચર કે સાધનો, વિગેરેમાં ફેરફાર સહિત, કોઇ દિવાલ કે દિવાલનો ભાગ, આડશમ, કોલમ, બીમ, જોઇસ્ટ, ફ્લોરનું બાંધકામ અથવા રીમુવલ અથવા કટીંગ વિગેરે, સહિત માળખાગત સુધારાને બાકાત રાખે છે.

(ii) પ્રવર્તક સિવાય જે એલોટીઓએ આવા બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ લેવા સંમત થયા છે તેવા એલોટીઓમાંથી ઓછામાં ઓછા બે તૃતિયાંશ એલોટીઓની પુર્વ લેખિત સંમતિ વગર પ્રોજેક્ટમાં મંજુર કરાયેલ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન અને મકાન કે કોમન વિસ્તારના વિગતવાર વર્ણનમાં અન્ય કોઇ સુધારા કે વધારા કરશે નહીં.

સમજુતિ- આ ઉપખંડના હેતુ માટે, એલોટીને, તેના ધ્વારા બુક કરાયેલ અથવા તેના કુટુંબના નામે બુક કરાયેલ અથવા અન્ય વ્યક્તિના કિસ્સામાં, જેમકે કંપની કે પેઢી અથવા વ્યક્તિઓના મંડળ વિગેરેએ તેમના નામે અથવા તેની એસાસીએટેડ સંસ્થા કે સંબંધિત એન્ટરપ્રાઇઝીસના નામે બુક કરેલ એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટની સંખ્યાને લક્ષમાં લીધા સિવાય, માત્ર એક એલોટી તરીકે ગણવામાં આવશે.

(3) માળખાગત ખામી અથવા આવા વિકાસને લગતા વેચાણ માટેના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાઓની જોગવાઇ અથવા પ્રવર્તકની અન્ય ફરજોમાં અન્ય કોઇ ખામી કબજા સુપરત કર્યાની તારીખથી

પાંચ વર્ષની અંદર એલોટી ધ્વારા પ્રવર્તકના ધ્યાને લાવવામાં આવે, તેવા કિસ્સામાં, ત્રીસ દિવસની અંદર વધું ચાર્જ લીધાં વગર આવે ખામી સુધારવાની પ્રવર્તકની ફરજ રહેશે અને આવા સમયગાળની અંદર આવી ખામીઓ સુધારવાની પ્રવર્તકની નિષ્ફળતાના પ્રસંગે, નારાજ એલોટીઓ આ અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઇ કરેલ રીતમાં યોગ્ય વળતર મેળવવા હક્કદાર હશે.

૧૫. (૧) પ્રવર્તક સિવાય બે તૃતિયાંશ એલોટી પાસેથી પુર્વ લેખિત સંમતિ મેળવ્યા વગર અને ઓથોરીટીની પુર્વ લેખિત મંજુરી વગર રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની બાબતમાં પ્રવર્તમ તેના બહુમતિ અધિકારો અને જવાબદારીઓ ત્રાહિત વ્યક્તિને તબદીલ ક હસ્તાંતરણ કરશે નહીં.

શરત એ છે કે ભુતપુર્વ પ્રવર્તક ધ્વારા કરવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનોની ફાળવણી કે વેચાણ પર આવી તબદીલી કે હસ્તાંતરણ અસર કરશે નહીં.

સમજુતિ– આ પેટા–કલમના હેતુ માટે, એલોટીને, તેના ધ્વારા બુક કરાયેલ અથવા તેના કુટુંબના નામે

બુક કરાયેલ અથવા અન્ય વ્યક્તિના કિસ્સામાં, જેમકે કંપની કે પેઢી અથવા વ્યક્તિઓના મંડળ વિગેરેએ તેમના નામે અથવા તેની એસોસીએટેડ સંસ્થા કે સંબંધિત એન્ટરપ્રાઇઝીસના નામે બુક કરેલ એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટની સંખ્યાને લક્ષમાં લીધા સિવાય, માત્ર એક એલોટી તરીકે ગણવામાં આવશે.

(૨) પેટા કલમ (૧) હેઠળ એલોટી અને ઓથોરીટી ધ્વારા પરવાનગી આપવામાં આવેલ તબદીલી કે હસ્તાંતરણ પર, વચનબધ્ધ પ્રવર્તકે સ્વતંત્રપણે આ અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનોની જોગવાઇઓ હેઠળ બધી પડતર ફરજો અને ભુતપુર્વ પ્રવર્તક ધ્વારા એલોટીઓ સાથે કરવામાં આવેલ વેચાણ માટેના કરાર મુજબ પડતર ફરજો નિભાવવી પડશે.

શરત એ છે કે આ કલમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરવાનગી આપવામાં આવેલ કોઇ તબદીલી કે હસ્તાંતરણ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ પુરો કરવા વચનબધ્ધ પ્રવર્તકને સમયના એક્ષટેન્શનમાં પરિણમશે નહીં અને તેણે ભુતપુર્વ પ્રવર્તકની બધી પડતર ફરજો નિભાવવાની રહેશે અને કસુરના કિસ્સામાં, આવા વચનબધ્ધ પ્રવર્તક આ અનિયમ

અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ ઉલ્લંઘન કે વિલંબના પરિણમો માટે જવાબદાર રહેશે.

૧૬. (૧) પ્રવર્તક યોગ્ય સરકાર ધ્વારા નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબ બધાં વિમા મેળવશે, પરંતુ નીચેની બાબતે વિમાને મર્યાદિત ન હોય –

(i) રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના ભાગ તરીકે જમીન અને મકાનનો માલિકી હક્ક; અને

(ii) રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ.

(૨) પ્રવર્તક પેટા–કલમ (૧)માં મુકરર કરેલ વિમાની બાબતમાં પ્રીમીયમ અને ચાર્જીસ ચુકવવા જવાબદાર હશે અને વિમાને એલોટીઓના મંડળને તબદીલ કરતાં પહેલાં તેને ચુકવશે.

(૩) પેટા–કલમ (૧) હેઠળ મુકરર કરેલ વિમો પ્રવર્તક એલોટી સાથે વેચાણ માટેના કરાર કરતી વખતે એલોટી અથવા એલોટીઓના મંડળના લાભમાં તબદીલ કર્યાનું ગણાશે.

(૪) એલોટીઓના મંડળની રચના પર, પેટા–કલમ (૧) હેઠળ મુકરર કરેલ વિમાની બાબતે બધાં દસ્તાવેજો એલોટીઓના મંડળને સુપરત કરવામાં આવશે.

૧૭. (૧) પ્રવર્તક એલોટીઓના મંડળ કે સમક્ષ ઓથોરીટીના કોમન એરીયામાં અવિભક્ત પ્રમાણસર માલિકીહક્ક સહિત એલોટીની તરફેણમાં હસ્તાંતરણ ખત કરશે અને એલોટીને રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ કે મકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરશે અને એલોટીઓના મંડળ કે સક્ષમ ઓથોરીટીને કોમન વિસ્તારનો કબજો સુપરત કરશે અને સ્થાનિક કાયદા હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ મંજુર કરાયેલ પ્લાન પ્રમાણે મુકરર કરેલ સમયગાળાની અંદર તેને લગતાં અન્ય માલિકી હક્કના દસ્તાવેજો સપરત કરશે.

શરત એ છે કે કોઇ સ્થાનિક કાયદાની ગેરહાજરીમાં, આ કલમ હેઠળ એલોટી કે એલોટીઓના મંડળ કે સક્ષમ ઓથોરીટીની તરફેણમાં હસ્તાંતરણ ખત પ્રવર્તક ધ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપ્યાના તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર કરવામાં આવશે.

(૨) પેટા-કલમ (૧)ની શરતો મુજબ ભોગવટા પ્રમાણપત મેળવ્યા પછી અને એલોટીઓને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કર્યા પછી, સ્થાનિક કાયદા મુજબ, એલોટીઓના મંડળ કે સક્ષમ ઓથોરીટીને કોમન વિસ્તાર સહિત

જરુરી દસ્તાવેજો અને પ્લાન સુપરત કરવાની પ્રવર્તકની જવાબદારી હશે.

શરત એ છે કે કોઇ સ્થાનિક કાયદાની ગેરહાજરીમાં, પ્રવર્તક ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળવ્યા પછી ત્રીસ દિવસની અંદર એલોટીઓના મંડળ કે સક્ષમ ઓથોરીટીને કોમન વિસ્તાર સહિત જરુરી દસ્તાવેજો અને પ્લાન સુપરત કરશે.

૧૮. (૧) જો પ્રવર્તક એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનનો કબજો પુર્ણ કરવા અથવા આપવા નિષ્ફળ જાય –

(a) વેચાણ માટેની કરારની શરતોને અનુરુપ અથવા તેમાં મુકરર કરેલ તારીખમાં યોગ્યરીતે પુર્ણ કરવા નિષ્ફળ જાય; અથવા

(b) આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધણીના સસ્પેન્શન કે રીવોકેશનને લીધે ડેવલોપર તરીકે તેનો ધંધો બંધ થવાથી અથવા અન્ય કોઇ કારણ સર, પ્રવર્તક નિષ્ફળ જાય તો,

તે આ અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ વળતર સહિત આ બાબતે નિયત કરેલ દરે વ્યાજ સાથ સદર એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ, મકાન બાબતે તેના ધ્વારા મેળવવામાં આવેલ રકમ,

જયારે એલોટી પ્રોજેક્ટમાંથી અળગા થવા ઇચ્છે અને સદર રકમ માંગે ત્યારે, તે રકમ તેને પરત આપવા જવાબદાર હશે;

શરત એ છે કે જયાં એલોટીનો પ્રોજેક્ટમાંથી અળગાં થવાનો ઇરાદો ન હોય, તો તેને કબજો સુપરત થાય ત્યાં સુધી નિયત કરેલ દરે વિલંબ માટે દર મહિને પ્રવર્તક ધ્વારા વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) પ્રવર્તક આ અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઇ કરેલ રીતમાં જે જમીન પર પ્રોજેક્ટનો વિકાસ થઇ રહેલ છે અથવા વિકાસ કરવામાં આવેલ છે તેવી જમીનના ખામીયુક્ત ટાઇટલને લીધે એલોટીને થયેલ નુકશાનના કિસ્સામાં તેને વળતર ચુકવશે અને આ પેટા-કલમ હેઠળ વળતરનો દાવો જે-તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઇ કાયદા હેઠળ જોગવાઇ કરેલ સમયમર્યાદાથી બાધિત થશે નહીં.

(૩) જો પ્રવર્તક આ અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો કે નિયમનો હેઠળ અથવા વેચાણ માટેના કરારની બોલીઓ અને શરતોને અનરુપ તેના પર લાદવામાં આવેલ અન્ય કોઇ ફરજો

નિભાવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે આ અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઇ કરેલ રીતમાં એલોટીઓને વળતર ચુકવવા જવાબદાર હશે.

પ્રકરણ IV

એલોટીના અધિકારો અને ફરજો

૧૯. (૧) એલોટી સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરાયેલ વિગતવાર વર્ણન સહિત મંજુર કરાયેલ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન બાબતે માહિતી અને આ અધિનિયમ હેઠળ અને તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા પ્રવર્તક સાથે સહી કરાયેલ વેચાણ માટેના કરાર હેઠળ આવી અન્ય માહિતી મેળવવા હક્કદાર હશે.

(૨) એલોટી વેચાણ માટેના કરારની બોલીઓ અને શરતોને અનુરુપ પ્રવર્તક અને એલોટી વચ્ચે સંમત થયા મુજબ પાણી, વિજળી અને અન્ય સુવિધા અને સેવાઓ સહિત પ્રોજેક્ટની સમાપ્તિના તબક્કાવાર સમય અનુસુચિ જાણવા હક્કદાર હશે.

(૩) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનનો કબજાનો દાવો કરવા હક્કદાર હશે અને એલોટીઓના મંડળ કલમ ૪ની પેટા કલમ (૨)ના ઉપખંડ (૧)ના પેટા

ઉપખંડ (C) હેઠળ પ્રવર્તક ધ્વારા આપવામાં આવેલ એકરારનામાં પ્રમાણે કોમન વિસ્તારનો કબજાનો દાવો કરવા હક્કદાર હશે.

(૪) જો પ્રવર્તક આ અધિનિયમ અથવા તેને હેઠળ કરવામાં આવેલ નિયમો કે નિયમનો હેઠળ નોંધણીના સસ્પેન્શન કે રીવોકેશનને લીધે ડેવલોપર તરીકે તેનો ધંધો બંધ થવાથી અથવા અન્ય કોઇ કારણ સર, વેચાણ માટેની કરારની શરતોને અનુરુપ અથવા તેમાં મુકરર કરેલ તારીખમાં યોગ્યરીતે એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનનો કબજો આપવા અથવા પાલન કરવા નિષ્ફળ જાય, તો એલોટી પ્રવર્તક પાસેથી નિયત કરેલ દરે વ્યાજ સહિત ચુકવેલ રકમનું રિફંડ અને આ અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઇ કરેલ રીતમાં વળતરનો દાવો કરવા હકકદાર હશે.

(૫) એલોટી પ્રવર્તક ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ કે મકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કર્યા પછી કોમન એરીયા સહિત જરુરી દસ્તાવેજો અને પ્લાન મેળવવા હકકદાર હશે.

(૬) દરેક એલોટી, કે જેણે કલમ ૧૩ હેઠળ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાન લેવા વેચાણ માટેના કરાર કરેલ છે,

સદર વેચાણ માટેના કરારમાં મુકરર કરેલ રીતમાં અને નિયત સમયની અંદર જરુરી ચુકવણી કરવા જવાબદાર હશે અને નોંધણીના ચાર્જીસ, મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, પાણી અને વિજળીના ચાર્જીસ, મેઇનટેનન્સ ચાર્જીસ, ગ્રાઉન્ડ રેન્ટ અને અન્ય ચાર્જીસનો હિસ્સો ચુકવશે.

(૭) એલોટી પેટા–કલમ (૬) હેઠળ ચુકવવાની કોઇ રકમ કે ચાર્જીસ પેટે ચુકવણીમાં વિલંબ બદલ નિયત કરેલ દરે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર હશે.

(૮) પ્રવર્તક અને આવા એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સંમતિ થાય ત્યારે, પેટા–કલમ (૬) હેઠળ એલોટીની ફરજો અને પેટા–કલમ (૭) હેઠળ વ્યાજ પેટે જવાબદારી ઘટાડી શકાય છે.

(૯) એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનના દરેક એલોટી મંડળ કે સોસાયટી અથવા એલોટીની સહકારી સોસાયટી અથવા તેના ફેડરેશનની રચના પ્રત્યે ભાગ લેશે.

(૧૦) દરેક એલોટી એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાન માટે આપવામાં આવેલ ભોગવટા પ્રમાણપત્રના બે

મહિનાના સમયગાળાની અંદર સદર એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો લેશે.

(૧૧) દરક એલોટી આ અધિનિયમની કલમ ૧૭ને પેટા-કલમ (૧) હેઠળ જોગવાઇ કર્યા મુજબ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ કે મકાનના હસ્તાંતરણ ખતની નોંધણી પ્રત્યે ભાગ લેશે.

૨૦. (૧) સમુચિત સરકારે,આ કાયદો જાહેરનામા દ્રારા અમલમાં આવ્યાની તારીખથી એક વર્ષની અંદર, એક સતામંડળ જેને જમીન–જાગીર નિયમન સતા મંડળ તરીકે ઓળખાતુ સતામંડળ સ્થાપના કરવાની રહેશે, જે આ કાયદા દ્રારા આપવામા આવેલ સતાનુ વહન કરશે અને તેને સોંપેલ કાર્યો કરશે.

પરંતુ સમુચિત સરકાર, બે અથવા બે થી વધુ રાજયો, જો તેમને યોગ્ય જણાય, તો બન્ને રાજયો અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ માટે એક સંયુકત સતામંડળ સ્થાપી શકશે.

પરંતુ સમુચિત સરકાર, જો તેમને યોગ્ય લાગે તો, એક અથવા એક થી વધુ સતામંડળ, પોતાના રાજય અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં સ્થાપી શકશે.

પરંતુ જે સમય સુધી નિયમન સતામંડળની સ્થાપના ન થાય ત્યા સુધી સમુચિત સરકાર, હુકમ દ્રારા,કોઈપણ નિયમન સતામંડળ અથવા અધિકારી જે કોઈ પણ વિભાગના સચિવ કક્ષાના હોય, જે આવાસ નિગમ સાથે સંકળાયેલ,તેઓને નિયુકત કરશે.

પરંતુ નિયમન સતામંડળની સ્થાપના બાદ, તમામ અરજીઓ, ફરીયાદો અથવા કેસો જે સતામંડળ સમક્ષ અનિર્ણિત હોય તે નિયમન સતામંડળમાં સ્થાનાતંરીત રહેશે, જે કેસો, ફરીયાદ તથા અરજીઓ જે તે તબકકેથી સાંભળવામા આવશે.

(૨) સતામંડળ ઉપરોકત જણાવેલ નામના શાશ્વત ઉતરાધિકાર અને સામાન્ય મુદ્રાવાળુ હશે, જે આ અધિનિયમ ના કલમોની જોગવાઈઓને આધિન રહીને, સ્થાવર, જંગમ અથવા તેવા પ્રકારની સંપતી પ્રાપ્તિ, કબ્જો અને નિકાલ કરી શકશે અને ઉપરોકત નામથી દાવો લાવશે અથવા દાવો કરશે.

૨૧. સતામંડળમાં એક અધ્યક્ષ અને બે થી ઓછા નહી એવા પુર્ણસમયના સભ્યોની નિમુણુંક સમુચિત સરકાર કરશે.

૨૨. સતામંડળના અધ્યક્ષ અને અન્ય સભ્યોની નિમણુંક, સમુચિત સરકાર દ્રારા, એવા વ્યકિતઓની બનેલી પસંદગી સમિતિની ભલામણોથી થશે, જેમા ઉચ્ચ ન્યાયાલયના મુખ્ય ન્યાયાધિશ અથવા તેમના દ્રારા નિમેલ વ્યકિતથી, આવાસ વિભાગ અને કાયદા સચિવ, એવી રીતે કે જેમની પાસે અધ્યક્ષ તરીકે વીસ વર્ષ અને સભ્ય તરીકે પંદર વર્ષ નો અનુભવ શહેરી વિકાસ, આવાસ, જમીન–જાગીર વિકાસ, આધાર–માળખા વ્યવસ્થા, જે તે વિભાગના તકનીકી નિષ્ણાંત વિશેષજ્ઞ, આયોજન, કાયદો, વાણિજય, લેખાકર્મ, ઉદ્યોગ, સંચાલન, જાહેર સેવા, લોક કાર્યોમાં પર્યાપ્ત જ્ઞાન અને અનુભવ ધરાવતા હોવા જોઈએ.

પરંતુ એવા વ્યકિત જે રાજય સરકારની સેવા કરી રહયા છે તેની નિમણુંક અધ્યક્ષના રૂપે ત્યા સુધી નહી થઈ શકે કે જયા સુધી એવા વ્યકિતને કેન્દ્ર સરકારમાં અધિક સચિવ અથવા તેને સમકક્ષ

કોઈ હોદો કેન્દ્ર સરકાર અથવા રાજય સરકારમાં ધારણ ન કર્યો હોય.

પરંતુ એ અથવા એવા વ્યકિત, જે રાજય સરકારની સેવામાં છે અથવા હતા, તેમની નિમણુંક સભ્ય તરીકે ત્યા સુધી નહી થઈ શકે જયા સુધી તેમણે રાજય સરકારમાં સચિવનું પદ અથવા રાજય કે કેન્દ્ર સરકારમાં સમકક્ષ પદ પર રહી ચુકયા હોય.

અધ્યક્ષ અને સભ્યોનો સમયગાળો

૨૩.(૧) અધ્યક્ષ અને સભ્યો,જે તારીખથી પોતાનું પદ ગ્રહ કરે તે તારીખથી, પાંચ વર્ષ સુધી વધુ નહિ, તે સમય સુધી અથવા તે વ્યકિત ૬૫ વર્ષની ઉંમર સુધી, બન્નેમાંથી જે વહેલુ હોય ત્યા સુધ, અને તેમને ફરી નિમણુંક આપી શકશે નહી.

(૨) સમુચિત સરકાર, કોઈ વ્યકિતને અધ્યક્ષ અથવા સભ્ય તરીકે નિમણુંક આપતા પહેલા, પોતાને સંતોષ આપવો પડશે કે જે તે વ્યકિતનું કોઈ આર્થીક અથવા અન્ય હિત નો ટકરાવ તેમને પોતાના કાર્ય કરવામા પ્રતિકુળ અસર પાડે નહી.

અધ્યક્ષ અને સભ્યોના વેતન અને અન્ય ભથ્થા

૨૪. (૧) અધ્યક્ષ અથવા સભ્યોના પગાર અને અન્ય ભથ્થા, તથા અન્ય શરતો અને સેવાઓ તેમને ચુકવવાપાત્ર રહેશે, જે તેમના કાર્યકાળ દરમ્યાન તેમને ગેરલાભ થાય તે રીતે પરીવર્તીત થઈ શકશે નહી.

(૨) કલમ–૨૩ની પેટાકલમ–(૧) અને (૨)માં સમાયેલ કંઈપણ તેમ છતા, યથાસ્થિતિ અધ્યક્ષ અને સભ્યોઃ–

(ક) સમુચિત સરકારને ઓછામાં ઓછા ત્રણ માસની લેખીત સુચના આપીને પદ ત્યાગી શકશે.

(ખ) કલમ–૨૬ ની જોગવાઈઓને આધિન તેમને પદ પરથી હટાવી શકાશે.

(૩) અધ્યક્ષ અને સભ્યના પદ પર ખાલી પડેલ જગ્યા જે તે તારીખની ત્રણ માસની અંદર ભરવાની રહેશે.

અધ્યક્ષની વહીવટી સતાઓ

૨૫. સતામંડળના અધ્યક્ષ સામાન્ય દેખરેખ અને સંચાલન બાબતે દિશાનિર્દેશ કરશે અને સતામંડળની બેઠકોની અધ્યક્ષતા કરશે અને વહીવટી સતાઓનો પ્રયોગ અને બાબતો, જે નિર્દિષ્ટ થયેલ હોય તેનુ વહન કરવાનુ રહેશે.

૨૬.(૧)સમુચિત સરકાર, હુકમ દ્વારા, અધ્યક્ષ અથવા સભ્યોને હોદા પરથી દુર કરી શકશે,યથાપ્રસંગ, જો અધ્યક્ષ અથવા સભ્ય જોઃ

(ક) નાદાર જાહેર કરવામા આવેલ હોય અથવા

(ખ) એવા કોઈ અપરાધ માટે દોષી ઠેરવાયેલ હોય જેમા નૈતિક અધઃપતન સંડોવાયેલ હોય.

(ગ) શારીરીક અથવા માનસિક રૂપથી સભ્ય તરીકે કાર્ય કરવા અસમર્થ હોય અથવા

(ઘ) તેમણે આર્થિક અથવા અન્ય હિત પામેલ હોય, જે તેના કાર્યો પર પ્રતિકુળ પ્રભાવ પાડવાની સંભાવના હોય

(ચ) પોતાની સતાનો દુરઉપયોગ કરેલ હોય જેથી તેના પદ પર બન્યા રહેવા માટે ઉચીત ન જણાય

(૨) અધ્યક્ષ અથવા સભ્ય, પેટા કલમ (૧) ની બાબત (ઘ) અને (ડ) ને આધિન, તેમના પદ પરથી ત્યા સુધી નહી હટાવી શકાય જયા સુધી, સમુચિત સરકાર દ્વારા ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ન્યાયમુર્તિ દ્વારા તપાસ કર્યા બાદ, જેમા અધ્યક્ષ અથવા સભ્યોને તેમના વિરુધ્ધના આરોપોની જાણ કરેલ હોય,અને તેમને સાંભળવાની પુરતી તક આપવામા આવેલ હોય.

૨૭. (૧) અધ્યક્ષ અથવા સદસ્ય આ પદ પર ન રહેવા પર જે તે તારીખથી તેઓ કચેરી છોડે ત્યારથી,

(ક) કોઈપણ પ્રકારની રોજગારી, એવી સંસ્થા અથવા સંચાલક જે આ અધિનિયમ સાથે જોડાયેલ અથવા કાર્ય કરતી વ્યકિત સંસ્થા સાથે મેળવી શકશે નહી.

પરંતુ આ કલમમાં અંર્તવિષ્ટ કોઈપણ વાત, સમુચિત સરકાર અથવા કોઈ સ્થાનીય સતામંડળ અથવા વૈધાનિક સતામંડળ અથવા કોઈપણ નિગમ, જે કેન્દ્રીય, રાજય અથવા પ્રાંતિય અધિનિયમની વિભાગ–(૨) ની પેટા કલમ–૪૫ હેઠળ પરિભાષિત હોય તેવી બાબતને લાગુ પડશે નહી.

(ખ) એવા વ્યકિત અથવા સંસ્થાના સંદર્ભમાં, કોઈ વ્યવહાર, નિર્દિષ્ટ કાર્યવાહી અથવા વાટાઘાટ અથવા એવા કેસ જેમા સતામંડળ પક્ષકાર હોય અને જેના સંબંધમાં અઘ્યક્ષ અથવા સભ્ય, જે પદ પર નિયુકત થતા પહેલા, સતામંડળ માટે કાર્ય કરેલ હોય અથવા સલાહ આપી હોય, તેવુ કાર્ય કરશે નહી.

(ગ) પોતાના અઘ્યક્ષ અથવા સભ્યના સમયગાળા દરમ્યાન અને એવા વ્યકિતને કોઈ માહિતી અથવા સલાહ આપી હોય અને જે જનસાધારણ ને ઉપલબ્ધ નથી અથવા જનસાધારણ ને યોગ્ય નથી, તેવી સલાહ આપશે નહી.

(ઘ) એવી કોઈ સતા સાથે, જેમની સાથે તે હોદાને પોતાના કાર્યકાળ દરમ્યાન પ્રત્યક્ષ અને મહત્વપુર્ણ શાસકીય કાર્ય કરેલ હતા, સેવા–રોજગાર–સંવિદા કરશે નહિ, અથવા તેના નિર્દેશક બોર્ડમાં કોઈ નિમણુંક સ્વીકાર કરશે નહિ અથવા તેની સાથેના નિયોજન માટે કોઈ પ્રસ્તાવ સ્વીકાર કરશે નહી.

(૨) અઘ્યક્ષ અથવા સભ્ય કોઈપણ વ્યકિતને કોઈપણ વિષયની, જે તેમના ઘ્યાનમાં વિચારાર્થે, હોદાની રૂએ રજુ કરવામા આવેલ હોય અને તેઓ જાણતા હોય, તેવી કોઈપણ બાબત કોઈ સમક્ષ પ્રગટ કરશે નહી અથવા જણાવશે નહી.

૨૮.(૧) સમુચિત સરકાર, સતામંડળ સાથે પરામર્શ કરીને, જરૂર મુજબના કર્મચારીઓ, અધિકારીઓની નિમણુંક કરશે, જેઓ આ અધિનિયમ હેઠળ સોંપાયેલ કાર્યો, સતામુજબ નિર્વહન કરશે,જે અઘ્યક્ષની સામાન્ય દેખરેખ હેઠળ કરવામા આવશે.

સતામંડળના અધિકારીઓ અને અન્ય કર્મચારીઓ

(૨) પેટા કલમ–(૧) ને આધિન, સતામંડળ સાથે પરામર્શ કરીને જરૂર મુજબના કર્મચારીઓઓને મળવાપાત્ર પગાર ભથ્થાઓ અને અન્ય શરતો મુજબ મળશે.

સતામંડળની બેઠકો

૨૯ (૧) સતામંડળ, એવા સમયે અને સ્થળ પર બેઠક કરશે અને પોતાની બેઠકોનુ કાર્યસંચાલન માટે (જે અંતર્ગત આવા બેઠકો માટે કોરમની જરૂરીયાત વગરે) જેવા નિતિ–નિયમોનુ પાલન કરશે જે સતામંડળ દ્વારા બનાવાશે અને તેના નિયમો નિર્દિષ્ટ થયેલ હશે.

(૨) જયારે અઘ્યક્ષ, કોઈ કારણોસર સતામંડળની બેઠકમાં હાજર રહી શકવા સમર્થ ન હોય, ત્યારે તે બેઠકમાં

ઉપસ્થિત સભ્યોમાંથી ચુંટાયેલા સભ્ય, જે તે બેઠકની અઘ્યક્ષતા કરશે.

(૩) આવા બધા પ્રશ્નો, જે સતામંડળની બેઠકમાં ઉપસ્થિત થાશે, તે પ્રશ્નો મત દેવા વાળા સભ્યોમાંથી બહુમતિથી નિકાલ કરવામા આવશે અને જો એક સરખા મત પડવાની સ્થિતિમાં અઘ્યક્ષ અથવા અઘ્યક્ષતા કરવાવાળા વ્યકિતનો મત નિર્ણાયક રહેશે.

(૪) જયારે સતામંડળ સમક્ષ કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તેને ઝડપભેર નિકાલ કરવાનો રહેશે. શકયતઃ અરજી મળ્યાના સાઈઠ દિવસની અંદર નિકાલ કરવાનો રહેશે.

પરંતુ જો, જે તે પ્રશ્ન/અરજીનો નિકાલ સાઈઠ દિવસની મર્યાદામાં નિકાલ કરવામા નિષ્ફળ જશે તો તે બાબતે સતામંડળે લેખીતમાં કારણો આપવા પડશે.

ખાલી જગ્યાઓ વગેરે બાબતે સતામંડળની કાર્યવાહી અમાન્ય ઠેરવવી

૩૦. સતામંડળની કોઈપણ કાર્યવાહી ફકત એવા કારણથી અમાન્ય ગણવામા આવશે નહી કેઃ

(ક) સતામંડળમાં કોઈ જગ્યા ખાલી છે અથવા તેના ગઠનમાં કોઈ ત્રુટીઓ રહી ગયેલ છે.

(ખ) સતામંડળના કોઈપણ સભ્યના રૂપમાં કામ કરવાવાળી વ્યકિતની નિમણુંકમા કોઈ ત્રુટીઓ છે.

(ગ) સતામંડળની પ્રક્રિયામાં કોઈ એવી અનિયમિતતા છે જેમા કેસના ગુણ–અવગુણ પર કોઈ પ્રભાવ નથી પડતો.

સતામંડળમાં અથવા સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ ફરીયાદ દાખલ કરવા બાબત

૩૧. (૧) કોઈપણ પીડીત વ્યકિત સતામંડળ સમક્ષ અથવા સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ ફરીયાદ દાખલ કરી શકશે. આ કાયદાની કોઈપણ અથવા કોઈપણ જોગવાઈના ઉલ્લંઘન અથવા તેના નિયમોના ઉલ્લંઘન માટે કોઈપણ જમીન–જાગીર એજન્ટ વિરુધ્ધ થઈ શકશે.

<u>સ્પષ્ટિકરણઃ</u> ઉપર જણાવેલ પેટા–વિભાગમાં “વ્યકિત” ની વ્યાખ્યામાં મંડળ અથવા કોઈપણ સ્વૈચ્છીક ગ્રાહક મંડળ જેમની નોંધણી જે તે સમયના કાયદાસુનસાર થયેલ હોય તેમને પણ ગણવામા આવશે.

(૨) પેટા–કલમ (૧) હેઠળ ફરીયાદ નોંધાવવા માટે ફીના ધારા–ધોરણો નિયમો–કાયદાઓ દ્વારા જણાવવામાં આવશે.

સતામંડળના જમીન જાગીર ના વિકાસ માટેના કાર્યો

૩૨. સતામંડળ, સ્વસ્થ, પારદર્શી, કાર્યક્ષમ અને પ્રતિસ્પર્ધાથી જમીન–જાગીરના વિકાસ અને સંવર્ધન ને મજબુત કરવા માટે યથાશકિત, સમુચિત સરકાર અથવા સક્ષમ મંડળ ને નિચે મુજબની ભલામણ કરશેઃ

(ક) ફાળવણી મેળવનારા, વિકાસકારો અને જમીન–જાગીર એજન્ટસના હિતોનુ રક્ષણ કરવુ

(ખ) સમયબધ્ધ પ્રોજેકટ મંજુરીની ખાતરી કરવા માટે સિંગલ વિન્ડો સિસ્ટમ બનાવવી અને આવા પ્રોજેકટ સમયસર પુર્ણ થાય તેની ખાતરી કરવી

(ગ) સક્ષમ અધિકારી દ્રારા થતી ચુકની પારદર્શી અને મજબુત ફરીયાદ નિવારણ પધ્ધતીનું નિર્માણ

(ઘ) એવા પગલાઓ લેવા જેથી જાગીર–જામીન ના વિકાસને રોકાણ માટે પ્રોત્સાહન મળે જેમા સસ્તા આવાસ યોજનાઓ ને નાણાકિય મદદ પણ સામેલ છે.

(ચ) પર્યાવરણને અનુરૂપ અને ટકાઉ આવાસ યોજનાના નિર્માણ માટેના પગલાઓ લેવા તથા સમુચિત નિર્માણ સામગ્રીઓ, ફિકસચરો, ફિટીંગ અને નિર્માણ તકનીકનો મહતમ ઉપયોગ કરવો, વ્યવસ્થિત વસ્તુઓનો આગ્રહ વધારવો.

(છ) પ્રોજેકટ ગ્રેડીંગ માટે વિવિધ માપદંડોને પ્રોત્સાહન આપવુ અને પ્રોજેકટ પ્રોમોટર્સને ગ્રેડીંગ આપવુ.

(જ) ગ્રાહકો અને બિલ્ડરો વચ્ચેના વિવાદોને સુખદ સમાધાન માટેના પ્રયાસો કરવા અને તે પ્રકારનુ ફોરમ બનાવવુ.

(ઝ) જમીન બાબતનો દફતરનો અદ્યતન બનાવવા જેથી ટાઈટલ ગેરંટી તરફ પ્રોપર્ટી ટાઈટલ્સ પણ મળી રહે.

(ટ) સમુચિત સરકારને જમીન જાગીર વિકાસ બાબતે યોગ્ય સુચન આપવુ.

(ઠ) સતામંડળને જમીન–જાગીરના વિકાસમાં જરૂરી જણાવય તેવા પગલા બાબતના અન્ય મુદાઓ.

હિમાયત અને જાગૃતિના પગલા

૩૩.(૧) સમુચિત સરકાર, જયારે જમીન–જાગીર સેકટરમાં નિતિ બનાવે (જમીન જાગીર ક્ષેત્ર ને લગતા કાયદાઓની સમીક્ષા સહિત અથવા અન્ય મુદાઓ, શકય અસરો પર તેના અભિપ્રાય માટે સતામંડળ નો અભિપ્રાય લેશે અને આવા અભિપ્રાય મળ્યેથી સાઈઠ દિવસની અંદર યોગ્ય સરકારને યોગ્ય લાગે તેવા પગલા લઈ શકશે.

(૨) સતામંડળ દ્વારા, પેટા કલમ–(૧) હેઠળ આપવામા આવેલ અભિપ્રાય, સમુચિત સરકારને આવી નિતિ અથવા કાયદા ઘડવાની બાબત બંધનકર્તા રહેશે નહી.

(૩) સતામંડળ, જમીન–જાગીર (રીયલ એસ્ટેટ) ને લગતા નિતિ નિયમ કાયદાઓ વિશે હિમાયત, જાગૃતિ લાવવા બાબતના પગલાઓ લેશે.

સતામંડળના કાર્યો

૩૪. સતામંડળના કાર્યોમાં અન્ય બાબતો સાથે, નીચે જણાવેલ બાબત સામેલ રહેશે.

(ક) જમીન–જાગીર પ્રોજેકટસ અને એજન્ટસનુ નિયમન અને નોંધણી કરવી.

(ખ) તમામ પ્રોજેકટસને જાહેર જનતાને જોવા માટે વેબસાઈટ બનાવવી તથા તેનો નિભાવ કરશે, જેની નોંધણી થયેલ હોય અને અન્ય બાબતો જે અરજીમાં ઉપલબ્ધ હોય અને નોંધણી કરેલ હોય તે માહિતી આપવી.

(ગ) સામાન્ય વ્યકિતઓ માટે વેબસાઈટનો ડેટાબેઝ બનાવવો અને ફોટોગ્રાફ સહિત એવી વ્યકિતઓની માહિતી રાખવી જે નાદાર થયેલા હોય અને જેમની નોંધણીને રદ કરેલ હોય અને આ અધિનિયમ હેઠળ દંડ થયેલ હોય, જે સામાન્ય વ્યકિત સુધી માહિતી પહોંચી શકે.

(ઘ) જાહેર જનતાને જોવા માટે, વેબસાઈટ પરનો ડેટાબેઝ રાખવો અને રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટોના નામ અને ફોટોગ્રાફ રાખવા જેમણે આ અધિનિયમ હેઠળ અરજી કરેલ હોય અને તેવા વ્યકિતઓનો પણ જેમની નોંધણી રદ કરેલ હોય અથવા નકારેલ હોય.

(ચ) પોતાની અધિકારીતા હેઠળ પ્રત્યેક ક્ષેત્રના વિનિમ માધ્યમથી યથાશકિત, બિલ્ડરો પર એકસરખી (સ્ટાન્ડર્ડ) ફી નકકી કરવી.

(જ) આ અધિનિયમ ને આધિન બનાવેલ નિયમો અને વિનિમયોનું બિલ્ડરો અને એજન્ટસ પર ચુસ્ત અનુપાલન સુનિશ્ચિત કરવુ.

(ઝ) આ અધિનિયમ હેઠળ સોપવામા આવેલ સતાઓ અને શકિતઓના પ્રયોગથી આદેશ, હુકમ અને દિશાનિર્દેશ કરવુ.

(ટ) એવા કાર્યો કરવા જે સમુચિત સરકાર દ્રારા આ અધિનિયમ થી સતામંડળને સોંપવામા આવેલ હોય.

સતામંડળની માહિતી મંગાવવા, અન્વેષણ કરવાની સતા

૩૫.(૧) જયા સતામંડળને,અધિનિયમ હેઠળ બનાવેલ નિયમો હેઠળ યોગ્ય લાગે ત્યારે, અથવા સુઓ મોટો થી લેખિત આદેશ કરીને અને તેના સંબંધમાં કારણો ને લેખીતમાં રજુ કરીને, યથાશકિત કોઈપણ બિલ્ડર અથવા એજન્ટસને કોઈપણ સમયે લેખિતમાં એવી સુચના અથવા કાર્યોને સંબંધિત સ્પષ્ટિકરણ કરવા, જેમકે સતામંડળને યોગ્ય લાગે તેમ માંગ કરી શકશે અને યથાસ્થિતિ, બિલ્ડરો અથવા એજન્ટસ અથવા અન્યને કાર્યના સંબંધમાં તપાસ કરવા માટે એક અથવા એક થી વધુ વ્યકિતઓની નિમણુંક કરી શકશે.

(૨) જે તે સમયે અમલમાં હોઈ તેવો કાયદાની કોઈ બાબત હોવા છતા, સતામંડળ ને પેટાકલમ–(૧) ને આધિન સતાનો પ્રયોગ કરતી સમયે તેજ સતાઓ પ્રાપ્ત થશે જે કોડ ઓફ

સિવિલ પ્રોસીજર, ૧૯૦૮ હેઠળ કોઈપણ સિવિલ કોર્ટને પ્રાપ્ત થયેલ હોય જે નિચે મુજબની રહેશે.

(૧) નામાની બુક તથા અન્ય દસ્તાવેજો, એવા સમય અને સ્થાન પર જયા સતામંડળ દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરેલ હોય, તે ઉપસ્થિત કરવા પડશે.

(૨) વ્યકિતઓને હાજર રહેવા સમન્સ પાઠવવુ તથા તેમની શપથ પર પરીક્ષા કરવી.

(૩) સાક્ષીઓની તપાસ અથવા દસ્તાવેજોની તપાસણી કરવા માટે કમીશનની રચના.

(૪) અન્ય કોઈ વિષય/ બાબત જે નિર્દિષ્ટ કરેલ હોય.

કામચલાઉ હુકમ કરવાની સતા

૩૬. તપાસ દરમ્યાન, સતામંડળને યોગ્ય લાગે કે આ અધિનિયમ હેઠળ બનાવેલ નિયમ, વિનિમય નુ ઉલ્લંઘન થયેલ છે અને આવુ કાર્ય આગળ ચાલુ રહી શકે તેમ છે અથવા થયેલ છે તો આ સતામંડળ આવા વ્યકિત, બિલ્ડરો, એજન્ટસ આવુ કાર્ય ન કરવા માટે જયા સુધી તપાસ પુર્ણ ન થયા ત્યા સુધી અથવા અન્ય હુકમ થયા સુધી રોક લગાવી શકે છે અને અમુક સમયે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ આપ્યા વગર પણ આવુ કરી શકે છે.

સતામંડળની નિર્દેશ કરવાની સતા

૩૭. સતામંડળ પોતાને આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સોંપેલ કાર્ય કરવા માટે સમયાંતરે બિલ્ડરો, એજન્ટસને,

સતામંડળને યોગ્ય લાગે તેવી સુચના આપી શકે છે અને આ તમામને લાગતા વળગતાને બંધંનકર્તા રહેશે.

સતામંડળની સતા

૩૮. (૧) સતામંડળને, બિલ્ડરો, એજન્ટસ દ્વારા આચરવામાં આવેલ બાધો બદલ અથવા ઉલ્લંઘન ને સંબંધમાં આ અધિનિયમ અથવા તેના આધીન બનાવેલ નિયમો હેઠળ, દંડ અથવા વ્યાજ આરોપીત કરવાની સતા રેહેશે.

(૨) સતામંડળ કુદરતી ન્યાયના સિધ્ધાંતથી માર્ગદર્શિત રહેશે અને આ અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ બનાવેલ વિનિયમોને આધિન રહીને, સતામંડળને પોતાની પ્રક્રિયા પોતેજ બનાવવાની સતા રહેશે.

(૩) જયારે, કરાર, કાર્યવાહી, ચુક, પધ્ધિતી અથવા પ્રક્રિયામાં કોઈ વિવાદ ઉદભવશે ત્યારે,

(૧) જમીન–જાગીર પરીયોજના વિકાસ સંબંધમાં પ્રતિસ્પર્ધાને નિવારણ માટે, નિર્બાધિત કરવા અથવા વિરૂપીત કરવા માટે અથવા;

(૨) જેનો પ્રભાવ એકાધિકારીક સ્થિતિમાં બજાર શકિતથી બિલ્ડરોના હિતને પ્રતિકુળ રીતથી પ્રભાવીત કરતા હોય તેના માટે દુરઉપયોગ થઈ શકે તેમ હોય.

ત્યા સતામંડળ સુઓ મોટુ અથવા આવો કોઈ બાબતે પ્રતિસ્પર્ધા આયોગને નિર્દેશ કરી શકે છે.

હુકમમાં સુધારો

૩૯. સતામંડળ, પોતાના દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈ હુકમમાં ભુલ જણાય તો, હુકમની તારીખથી બે વર્ષથી અંદર, આ અધિનિયમ હેઠળ કરવામા આવેલ હુકમને રેકર્ડ પરથી થયેલ ભુલને સુધારી શકશે. જો આવી કોઈ ભુલ પક્ષકારો દ્વારા ધ્યાને લાવવામાં આવે તો.

પરંતુ એવા કોઈ પણ હુકમમાં સુધારો કરી શકશે નહી જેમા આ અધિનિયમ હેઠળ અપીલ કરવામા આવેલ હોય.

પરંતુ સતામંડળ, એવા હુકમના, કોઈ મુળભાગમાં સુધારો કરી શકશે નહી, જયારે ભુલ રેકર્ડ પરથી અથવા તેના સંદર્ભમાં થયેલ હોય તો.

વ્યાજની વસુલી અથવા વળતર દંડ અને હુકમની અમલવારી

૪૦.(૧) જો કોઈ પ્રમોટર અથવા ફાળવણીકાર અથવા રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ, તેના પર લાદવામા આવેલ વ્યાજ અથવા દંડ અથવા વળતર, જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અથવા નિયમનકારી સતામંડળ અથવા એપેલેટ સતામંડળ, જે આ અધિનિયમ હેઠળ સ્થાપિત થયેલ છે તો તે, પ્રોમોટર, ફાળવણીકાર અથવા એજન્ટ પાસેથી જમીન–મહેસુલ બાકી છે તે રીતે દર્શાવાશે.

(૨) કોઈપણ સક્ષમ અધિકારી અથવા નિયમન સતામંડળ અથવા એપેલેટ સતામંડળ જયારે કોઈ વ્યકિતને નિર્દેશ કરે અથવા કોઈ કરતા અટકાવે, જે આ અધિનિયમ અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ બનેલા નિયમો અને વિનિમયો દ્રારા મળેલ સતાની રૂએ, જો કોઈ વ્યકિત નિર્દેશનું પાલન અથવા અમલ ન કરે તો, નિર્દિષ્ટ થયેલ પ્રકારેથી અમલ કરાવામા આવશે.

અધ્યાય ૬

કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદ

કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદ ની સ્થાપના

૪૧.(૧) કેન્દ્ર સરકાર,અધિસુચના દ્રારા, એ તારીખ જે અધિસુચનામા નિર્દષ્ટ હોયય, કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદની સ્થાપના કરશે.

(૨) ભારત સરકારના આવાસન ને સંબંધીત કેન્દ્ર સરકારના મંત્રાલયના પ્રભારી મંત્રી, કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદના પદાધિકારના આધારે અધ્યક્ષ રહેશે.

(૩) કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદ, વિત મંત્રાલય, ઉદ્યોગ અને વાણીજય મંત્રાલય, શહેરી વિકાસ મંત્રાલય, ગ્રાહક કાર્ય મંત્રાલય, કોર્પોરેટ કાર્ય મંત્રાોય, ન્યાય અને કાયદા મંત્રાલય, નિતિ આયોગ, રાષ્ટ્રીય આવાસ બેંક, આવાસ અને શહેરી વિકાસ નિગમ, પાંચ પ્રતિનિધી જે રાજય સરકારના હોય તે ચક્રાનુસાર

પ્રમાણે ચુંટાશે, જમીન–જાગીર નિયમન સતામંડળના પાંચ પ્રતિનિધીઓ ચક્રાનુસાર ચુટાંતા રહેશે તથા અધીસુચીત કેન્દ્ર સરકારના અન્ય વિભાગથી મળીને બનશે.

(૪) કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદમાં જમીન–જાગીર ઉદ્યોગ, ગ્રાહકો, રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટસ, નિર્માણ કાર્યના શ્રમીકો,બીન સરકારી સંગઠન અને શૈક્ષણીક અને અનુસંધાન કાર્યોના હિતોનું પ્રતિનિધિત્વ કરવા વાળા દસથી વધુ નહિ તેટલા સભ્યો પણ સામેલ રહેશે.

૪૨. (૧) કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદ ના કાર્યો કેન્દ્ર સરકારને :– કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદના કાર્યો

(ક) આ અધિનિયમના અમલવારીના સંબંધના તમામ વિષયો પર,

(ખ) નિતિ વિષયક મુખ્ય પ્રશ્નો પર,

(ગ) ગ્રાહકોના હિતના સંરક્ષણ પ્રતિ

(ઘ) જમીન–જાગીર સેકટરમાં વધારો અને વિકાસને આગળ વધારવાના સંદર્ભમાં

(ચ) કોઈપણ અન્ય વિષય જે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા સોંપવામા આવે તે બાબતે સલાહ આપશે અને ભલામણ કરશે.

(૨) કેન્દ્ર સરકાર, પેટા વિભાગ–(૧)ને આધિન અને સંબંધિત વિષયો પર કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદની ભલામણો અને પ્રભાવી બનાવવા માટે નિયમ નિર્દિષ્ટ કરશે.

અધ્યાય–૭

જમીન–જાગીર એપેલેટ અધિકરણ (પંચ)

જમીન જાગીર એપેલેટ અધિકરણ

૪૩. (૧) સમુચિત સરકાર, આ અધિનિયમના પ્રવૃત થયાની તારીખથી એક વર્ષની અંદર, અધિસુચના દ્વારા, એક જમીન–જાગીર એપેલેટ અધિકરણ (પંચ) નામથી જાણીતું એક એપેલેટ અધિકરણની સ્થાપના કરશે.

(૨) સમુચિત સરકાર, જો તેમને યોગ્ય અને જરૂર જણાય તો એપેલેટ અધિકરણની એક અથવા એક થી વધુ બેન્ચ, વિવિધ અધિકારક્ષેત્ર, રાજય સરકારમાં અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં સ્થાપના કરી શકશે.

(૩) દરેક એપેલેટ અધિકરણમાં ઓછામાં ઓછા એક ન્યાયીક સભ્ય અને એક વહીવટી અને એક ટેકનીકલ સભ્ય રહેશે.

(૪) બે કે બે થી વધુ રાજયોની સમુચિત સરકાર, જો તેમને યોગ્ય લાગે તો, સંયુકત એપેલેટ અધિકરણની સ્થાપના કરી શકશે.

પરંતુ, જયા સુધી એપેલેટ અધિકરણની સ્થાપના આ અધિનિયમ હેઠળ સ્થાપન ન થાય, ત્યા સુધી સમુચિત સરકાર, હુકમથી, જે તે સમયમાં લાગુ પડતા કાયદાને આધિન કાર્યરત એપેલેટ અધિકરણને, આ અધિનિયમ હેઠળનું એપેલેટ અધિકરણ આવી અપીલ સાંભળવા જાહેર કરશે.

પરંતુ, એપેલેટ અધિકરણ જે આ અધિનિયમ હેઠળ સ્થાપિત હશે, તે એપેલેટ અધિકરણ જેને કાર્યસમક્ષ જે અરજીઓ સાંભળવાની બાકી રહે તો તે, અરજીઓ એપેલેટ અધિકરણની સ્થાપન બાદ જે તે સ્ટેજ પરથી અરજીઓ સ્થાનાંતરીત હોય ત્યારથી સાંભળશે.

(૫) સતામંડળ, અથવા ન્યાયનિર્ણાયક અધિકારી દ્વારા આ અધિનિયમને આધિન આપેલ કોઈ નિર્દેશ અથવા હુકમ અથવા ચુકાદો આપેલ હોય અને આવા વ્યકિત એપેલેટ અધિકરણ સમક્ષ અપીલ કરી શકશે.

પરંતુ, કોઈપણ પ્રમોટર એપેલેટ અધિકરણ સમક્ષ કોઈ અપીલ દાખલ કરી શકશે નહી, ત્યા સુધી કે પ્રમોટરે એપેલેટ અધિકરણ સમક્ષ દંડની રકમના ૩૦ ટકા અથવા વધુ ટકાવારી, જે એપેલેટ અધિકરણ નકકી કરે તે, અથવા કુલ રકમ જે ફાળવણીકારને, વ્યાજની રકમ સહિત અને વળતર જે લાદવામા

આવ્યુ હોય, જો કોઈ હોય તો અથવા બન્ને, અપીલ સાંભળવાના પહેલા જમા કરાવશે.

<u>સ્પષ્ટિકરણ:</u> પેટા કલમની હેતુ માટે “વ્યકિત” માં ફાળવણીકારનું મંડળ, અથવા સ્વૈચ્છીક ઉપભોકતા મંડળ, જે જો તે સમયના કાયદા હેઠળમાં અમલ હોય તે હેઠળ સ્થાપેલ હોય.

અરજી/ વિવાદનું સમાધાન અને એપેલેટ અધિકરણ સમક્ષ અપીલ

૪૪.(૧) સમુચિત સરકાર અથવા સમક્ષ સતામંડળ અથવા કોઈ પિડીત વ્યકિત, જે સતામંડળ અથવા ન્યાયનિર્ણિત અધિકારીના નિર્દેશ અથવા હુકમ અથવા ચુકાદાથી નારાજ હોય તો તે એપેલેટ અધિકરણ સતામંડળ અથવા ન્યાયનિર્ણિત અધિકારી સમક્ષ અપીલ કરી શકશે.

(૨) પેટાકલમ–(૧) હેઠળ આપવામા આવેલ દરેક અરજી, જે દિવસથી સતામંડળ અથવા ન્યાયનિર્ણીત અધિકારીના હુકમ, નિર્દેશ અથવા ચુકાદાની નકલ મળ્યાના સાઈઠ દિવસની અંદર જે તે સમુચિત સરકાર દ્વારા અથવા સક્ષમ સતામંડળ અથવા નારાજ વ્યકિત દ્વારા મેળવેલ હશે અને જે તે ફીના સમાવેશ સાથે જે નિર્દિષ્ટ થયેલ મુજબ આપવામા આવશે.

પરંતુ એપેલેટ અધિકરણ, કોઈ અપીલ સાઈઠ દિવસના સમયગાળા બાદ પણ સાંભળી શકશે, જો એપેલેટ પાસે પુરતો

સંતોષ હશે કે આ અપીલ જે તે સમયગાળામાં ફાઈલ કરવી શકય ન હોય તો.

(૩) પેટા વિભાગ–(૧) હેઠળની અપીલ મળ્યા બાદ, એપેલેટ અધિકરણ, પક્ષકારોને સાંભળવાની તક આપ્યા બાદ, યોગ્ય જણાય તેવા હુકમ, કામચલાઉ હુકમ કરી શકશે.

(૪) એપેલેટ અધિકરણે કરેલ દરેક હુકમની નકલ પક્ષકારોને અને સતામંડળને અથવા ન્યાયનિર્ણાયક અધિકારીને મોકલશે.

(૫) પેટા વિભાગ–(૧) હેઠળની અપીલ મળ્યા બાદ, તેને શકય તેટલી ઝડપે અને અપીલનો નિકાલ, અપીલ મળ્યાના સાઈઠ દિવસની અંદર કરશે.

પરંતુ જો આવી અપીલ સાઈઠ દિવસની અંદર નિકાલ ન કરી શકાય તો તે માટેના કારણો લેખીતમાં રજુ કરવા પડશે.

(૬) અપીલ અધિકરણ, સતામંડળ અથવા ન્યાયનિર્ણાયક અધિકારી ના કોઈ આદેશ અથવા હુકમની કાયદેસરતાની ચકાસણી કરવા માટે, સ્વપ્રેરણાથી અથવા આવી અપીલના પતાવટ કરવા માટે સુસંગત દસ્તાવેજોને મંગાવી શકશે અને એવા આદેશ કરી શકશે જેમ તેઓ ઠીક લાગે તે રીતે.

એપેલેટ અધિકરણ ની સંરચના

૪૫. અપીલ અધિકરણ, અધ્યક્ષ અને બે અન્ય સભ્યોથી મળીને બનશે, જેમા એક સભ્ય ન્યાયીક રહેશે અને અન્ય સભ્ય તકનીકી અથવા વહીવટી સભ્ય રહેશે, જેમની નિમણુંક સમુચિત સરકાર કરશે.

<u>સ્પષ્ટિકરણ:</u> આ અધ્યાયના હેતુ માટે–

(૧) "ન્યાયીક સભ્ય" એટલે અપીલ અધિકરણના એવા સભ્ય જે, વિભાગ–૪૬ ની કલમ(બ) ની પેટા કલમ–(૧) ની વ્યાખ્યાયીત છે.

(૨) "ટેકનીકલ સભ્ય અથવા વહીવટી સભ્ય" અપીલ અધિકરણના એવા સભ્ય જે વિભાગ–૪૬ની કલમ (ડી) ની પેટા કલમ–(૧)મા દર્શાવેલ છે.

એપેલેટ અધિકરણના અધ્યક્ષ અને સભ્યોની લાયકાત

૪૬. (૧) જો કોઈ વ્યકિત અપીલ અધિકરણ ના અધ્યક્ષ્ય અથવા સભ્ય તરીકે લાયક ગણાશે નહિ, જયા સુધી તે,

(ક) અધ્યક્ષ માટે ઉચ્ચ ન્યાયલાયના, ન્યાયધિશ છે અથવા હોય,

(ખ) ન્યાયીક સદસ્ય માટે ભારતા રાજયક્ષેત્રમાં ઓછામાં ઓછા પંદર વર્ષ માટે ભારતીય કાયદાકીય સેવાના સદસ્ય રહયા હોય અને વિભાગમાં અધિક સચિવના પદ પર અથવા તેને સમકક્ષ કાર્ય કરેલ હોય અથવા ઓછામાં ઓછા વીસ વર્ષ સુધી

અધિવકતાના રૂપમાં જમીન–જાગીરના કેસોમાં અનુભવ ધરાવતા હોય.

(ગ) ટેકનીકલ અથવા વહીવટી સભ્ય માટે, તે એવા વ્યકિત હોવા જોઈએ જે શહેરી વિકાસ, આવાસ, જમીન–જાગીર વિકાસ, માળખાગત, અર્થશસ્ત્ર, ઓયોજન, કાયદા, વાણીજય, લેખાંકન, ઉદ્યોગ, સંચાલન, જાહેર વહીવટ અથવા વહીવટ માં નિપુણ હોય અને તે ક્ષેત્રમાં ઓછામાં ઓછા વીસ વર્ષનો અનુભવ ધરાવતા હોય અથવા જે કેન્દ્રીય સરકાર અથવા રાજય સરકારમાં ભારત સરકારમાં અધિક સચિવ અથવા તેને સમકક્ષ હોદો કેન્દ્ર સરકારમાં અથવા રાજય સરકારમાં સમાંતર હોદો ધારણ કરેલ હોવો જોઈએ.

(૨) એપેલેટ અધિકરણના અધ્યક્ષ નિમણુંક, સમુચિત સરકાર દ્વારા, ઉચ્ચ ન્યાયાલયના મુખ્ય ન્યાયાધિશ અથવા તેમના દ્વારા નિમેલ વ્યકિત સાથે પરામર્શ કરી, કરી શકાશે.

(૩) ટેકનીકલ અને વહીવટી સભ્યોની નિમણુંક, સમુચિત સરકાર દ્વારા, એવા વ્યકિતઓની બનેલી પસંદગી સમિતિની ભલામણોથી થશે, જેમા ઉચ્ચ ન્યાયાલયના મુખ્ય ન્યાયાધિશ અથવા તેમના દ્વારા નિમેલ વ્યકિતથી, આવાસ વિભાગ અને કાયદા વિભાગના સચિવ થી બનેલ પસંદગી સમીતી દ્વારા થશે.

૪૭. એપેલેટ અધિકરણના અધ્યક્ષ અને સભ્યો,જે તારીખથી પોતાનું પદ ગ્રહ કરે તે તારીખથી, પાંચ વર્ષ સુધી વધુ નહિ, તે સમય સુધી રહી શકશે અને તેમને ફરી નિમણુંક આપી શકશે નહી.

પરંતુ જો કોઈ વ્યકિત, ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ન્યાયાધીશ છે અથવા રહયા હોય, અને અધિકરણના અધ્યક્ષના રૂપમાં કાર્ય કરતા હોય, તો તે ૬૭ વર્ષથી ઉંમર બાદ પદ પર રહી શકશે નહી.

પરંતુ અન્ય કોઈપણ વ્યકિત ન્યાયીક અથવા તકનીકી અથવા વહીવટી સભ્ય ૬૫ વર્ષથી વધુની ઉંમર બાદ પદ પર રહી શકશે નહી.

(૨) સમુચિત સરકાર, કોઈ વ્યકિતને અધ્યક્ષ અથવા સભ્ય તરીકે નિમણુંક આપતા પહેલા, પોતાને સંતોષ આપવો પડશે કે જે તે વ્યકિતનું કોઈ આર્થીક અથવા અન્ય હિત નો ટકરાવ તેમને પોતાના કાર્ય કરવામા પ્રતિકુળ અસર પાડે નહી.

અધ્યક્ષ અને સભ્યોના વેતન અને અન્ય ભથ્થા

૪૮.(૧) અધ્યક્ષ અથવા સભ્યોના પગાર અને અન્ય ભથ્થા, તથા અન્ય શરતો અને સેવાઓ તેમને ચુકવવાપાત્ર રહેશે, જે તેમના કાર્યકાળ દરમ્યાન તેમને ગેરલાભ થાય તે રીતે પરીવર્તીત થઈ શકશે નહી.

(૨) કલમ–૪૭ ની પેટાકલમ–(૧) અને (૨)માં સમાયેલ કંઈપણ સામેલ હોય તેમ છતા યથાસ્થિતિ અધ્યક્ષ અને સભ્યોઃ–

(ક) સમુચિત સરકારને ઓછામાં ઓછા ત્રણ માસની લેખીત સુચના આપીને પદ ત્યાગી શકશે.

(ખ) કલમ–૪૯ ની જોગવાઈઓને આધિન તેમને પદ પરથી હટાવી શકાશે.

(૩) અધ્યક્ષ અને સભ્યના પદ પર ખાલી પડેલ જગ્યા જે તે તારીખની ત્રણ માસની અંદર ભરવાની રહેશે.

અધ્યક્ષ અને સભ્યોને ચોકકસ પરિસ્થિતિમાં દુર કરવા

૪૯. (૧) સમુચિત સરકાર, ઉચ્ચ ન્યાયાલયના મુખ્ય ન્યાયાધિશ સાથે પરામર્શ કરીને, અપીલ અધિકરણના અધ્યક્ષ અથવા તકનીકી સભ્ય અથવા વહીવટી સભ્ય અથવા ન્યાયીક સભ્યને દુર કરી શકશે જોઃ–

(ક) નાદાર જાહેર કરવામા આવેલ હોય અથવા

(ખ) જો કોઈ એવા અપરાધ માટે દોષીત ઠેરવાયેલ હોય જે સમુચિત સરકારની નજરમાં નૈતિક અધઃપતન સંડોવાયેલ હોય.

(ગ) શારીરીક અથવા માનસિક રૂપથી સભ્ય તરીકે કાર્ય કરવા અસમર્થ હોય અથવા

(ઘ) તેમણે આર્થિક અથવા અન્ય હિત પામેલ હોય જે તેના કાર્યો પર પ્રતિકુળ પ્રભાવ પાડવાની સંભાવના હોય

(ચ) પોતાની સતાનો દુરઉપયોગ કરેલ હોય જેથી તેના પદ પર બન્યા રહેવા માટે ઉચીત ન જણાય.

(૨) અધ્યક્ષ અથવા ન્યાયીક સભ્ય અથવા તકનીકી સભ્ય અથવા વહીવટી સભ્ય તેમના પદ પરથી ત્યા સુધી નહી હટાવી શકાય, જયા સુધી સમુચિત સરકાર દ્રારા ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ન્યાયમુર્તિ દ્રારા તપાસ કર્યા બાદ, જેમા અધ્યક્ષ અથવા ન્યાયીક સભ્ય અથવા તકનીકી સભ્ય અથવા વહીવટી સભ્યને તેમના વિરુધ્ધના આરોપોની જાણ કરેલ હોય,અને તેમને સાંભળવાની પુરતી તક આપવામા આવેલ હોય.

(૩) સમુચિત સરકાર આવા અધ્યક્ષ અથવા ન્યાયીક સભ્યને પેટા કલમ–(૨) ના સંબંધમાં અને આધિન ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ન્યાયાધિશથી તપાસ કરવાનો હુકમ થયેલ હોય, ત્યા સુધી તેમને ફરજ–મોકુફ કરી શકશે અને જયા સુધી સમુચિત સરકારના નિર્દેશ થી ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ન્યાયાધિશ દ્રારા થતી તપાસ રીપોર્ટ પર કોઈ હુકમ, સમુચિત સરકાર ન કરે ત્યા સુધી રહેશે.

(૪) સમુચિત સરકાર, નિયમો દ્વારા પેટા વિભાગ (૨)માં નિર્દિષ્ટ કરેલ તપાસની પ્રક્રિયા નિયમિત કરી શકશે.

અધ્યક્ષ અને ન્યાયીક અથવા વહીવટી અથવા તકનીકી સભ્ય દ્વારા અન્ય રોજગારી મેળવવા પર નિષેધ

૫૦. (૧) અધ્યક્ષ અથવા ન્યાયીક અથવા તકનીકી અથવા વહીવટી સભ્ય જયારે કચેરીમાં હોદો સંભાળવા પર બાદ્ય હોય ત્યારેઃ

(ક) કોઈપણ પ્રકારની રોજગારી એવી સંસ્થા અથવા સંચાલક જે આ અધિનિયમ સાથે જોડાયેલ અથવા કાર્ય કરતી વ્યકિત સંસ્થા સાથે મેળવી શકશે નહી.

પરંતુ આ કલમમાં અંર્તવિષ્ટ કોઈપણ વાત સમુચિત સરકાર અથવા કોઈ સ્થાનીય સતામંડળ અથવા વૈધાનિક સતામંડળ અથવા કોઈપણ નિગમ, જે કેન્દ્રીય, રાજય અથવા પ્રાંતિય અધિનિયમની વિભાગ–(૨) ની પેટા કલમ–૪૫ હેઠળ અનેકંપની અધિનિયમ, ૨૦૧૩ પરિભાષિત હોય તેવી બાબતને લાગુ પડશે નહી, જે આ અધિનિયમ હેઠળ પ્રમોટોર ન હોય.

(ખ) એવા વ્યકિત અથવા સંસ્થાના સંદર્ભમાં, કોઈ વ્યવહાર, નિર્દિષ્ટ કાર્યવાહી અથવા વાટાઘાટ અથવા એવા કેસ જેમા સતામંડળ પક્ષકાર હોય અને જેના સંબંધમાં અધ્યક્ષ અથવા સભ્ય, જે પદ પર નિયુકત થતા પહેલા, સતામંડળ માટે કાર્ય કરેલ હોય અથવા સલાહ આપી હોય, તેવુ કાર્ય કરશે નહી.

(ગ) પોતાના અધ્યક્ષ અથવા સભ્યના સમયગાળા દરમ્યાન અને એવા વ્યકિતને કોઈ માહિતી અથવા સલાહ આપી હોય અને જે જનસાધારણ ને ઉપલબ્ધ નથી અથવા જનસાધારણ ને યોગ્ય નથી, તેવી સલાહ આપશે નહી.

(ઘ) એવી કોઈ સતા સાથે, જેમની સાથે તે હોદાને પોતાના કાર્યકાળ દરમ્યાન પ્રત્યક્ષ અને મહત્વપુર્ણ શાસકીય કાર્ય કરેલ હતા, સેવા–રોજગાર–સંવિદા કરશે નહિ, અથવા તેના નિર્દેશક બોર્ડમાં કોઈ નિમણુંક સ્વીકાર કરશે નહિ અથવા તેની સાથેના નિયોજન માટે કોઈ પ્રસ્તાવ સ્વીકાર કરશે નહી.

(૨) અધ્યક્ષ અથવા સભ્ય કોઈપણ વ્યકિતને કોઈપણ વિષયની, જે તેમના ધ્યાનમાં વિચારાર્થે હોદાની રૂએ રજુ કરવામા આવેલ હોય અને તેઓ જાણતા હોય, તેવી કોઈપણ બાબત કોઈ સમક્ષ પ્રગટ કરશે નહી અથવા જણાવશે નહી.

અપીલ અધિકરણના અધિકારીઓ અને કર્મચારીઓ

૫૧. (૧) સમુચિત સરકાર, અપીલ અધિકરણને એટલા અધિકારી અને કર્મચારી ઉપલબ્ધ કરાવશે, જેટલા તેઓને યોગ્ય લાગે.

(૨) અપીલ અધિકરણના અધિકારી અને કર્મચારી પોતાને સોંપેલ કાર્યો અધ્યક્ષના સાધારણ નિરિક્ષણ હેઠળ કરશે.

(૩) કર્મચારીઓઓને અને અધિકારીઓને મળવાપાત્ર પગાર ભથ્થાઓ અને અન્ય શરતો જે નિયમમુજબ હશે તે મળવાપાત્ર રહેશે.

ખાલી જગ્યા

૫૨. જો અપિલ અધિકરણના અધ્યક્ષ અથવા સભ્યની અનુઉપસ્થિતી કોઈપણ કારણોસર હોય, તો સમુચિત સરકાર આવી ખાલી જગ્યાને ભરવા માટે અધિનિયમના નિયમોને આધિન અન્ય વ્યકિતની નિમણુંક કરશે અને અધિકરણની કાર્યવાહી, ખાલી જગ્યા પડયા, પહેલા ની જેમ ચાલતી હોય તેમ ચલાવવાની રહેશે.

અધિકરણની સતાઓ

૧૯૦૮ નો ૫ **૫૩.** (૧) અપીલ અધિકરણ, કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ દ્વારા માર્ગદર્શિત રહેશે નહિ પરંતુ ન્યાયના કુદરતી સિધ્ધાંત પ્રમાણે કામ કરશે.

૧૮૭૨ નો ૧ (૨) આ અધિનિયમના પેટા નિયમોને આધિન રહીને, અપીલ અધિકરણને પોતાની પ્રક્રિયા વિનિયમીત કરવાની સતા રહેશે.

૧૯૦૮ નો ૫ (૩) અપીલ અધિકરણ, ભારતીય પુરાવા કાયદો, ૧૮૭૨ મુજબ નિયમબધ્ધ રહેશે નહિ.

(૪) અપીલ અધિકરણને આ અધિનિયમને આધિન પોતાના કાર્યો કરવા માટે જે સતાઓ પ્રાપ્ત રહેશે જે નીચે જણાવેલ

વિષયો પૈકી સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ને આધિન સિવિલ કોર્ટને મળેલ સતા તેમને પણ હશે જેનો અર્થ છે કેઃ

(ક) કોઈ વ્યકિતને સમન્સ આપવુ અને હાજર કરવા તથા સોગંદ પર તપાસવા

(ખ) સોગંદનામા અને પુરાવાઓ સ્વીકારવા

(ગ) સાક્ષીઓની તપાસ અથવા દસ્તાવેજોની તપાસણી કરવા માટે કમીશનની રચના.

(ઘ) પોતાના નિર્ણયોનું પુનઃમુલ્યાંકન કરવુ

(ચ) કોઈ અરજીને એકતરફી ચુકાદો આપવો અથવા બચાવના અભાવમાં રદ કરવો.

(છ) અન્ય કોઈ વિષય/ બાબત જે નિર્દિષ્ટ કરેલ હોય.

(૫) અપીલ અધિકરણને સામેની તમામ કાર્યવાહીઓ ભારતીય દંડ સંહિતાની કલમ–૧૯૩, ૨૧૯ અને ૨૨૮ અને કલમ–૧૯૬ મુજબ ન્યાયીક કાર્યવાહી ગણવામા આવશે અને અપીલ અધિકરણ દંડ પ્રક્રિયા સંહિતા, ૧૯૭૩ ની કલમ–૧૯૫ અને વિભાગ–૨૬ ના તમામ બાબતો માટે દિવાની ન્યાયાલય સમજવામા આવશે.

અપીલ અધિકરણના અધ્યક્ષની વહીવટી સતાઓ

૫૪. અપીલ અધિકરણના અધ્યક્ષ સામાન્ય દેખરેખ અને સંચાલન બાબતે દિશાનિર્દેશ કરશે અનેઅપીલ અધિકરણની બેઠકોની અધ્યક્ષતા કરશે અને વહીવટી સતાઓનો પ્રયોગ અને બાબતો, જે નિર્દિષ્ટ થયેલ હોય તેનુ વહન કરવાનુ રહેશે.

સતામંડળમાં અથવા સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ ફરીયાદ દાખલ કરવા બાબત

૫૫. અપીલ અધિકરણની કોઈપણ કાર્યવાહી ફકત એવા કારણથી અમાન્ય ગણવામા આવશે નહી કેઃ

(ક) અપીલ અધિકરણમાં જો કોઈ જગ્યા ખાલી છે અથવા તેના ગઠનમાં કોઈ ત્રુટીઓ રહી ગયેલ છે.

(ખ) અપીલ અધિકરણના કોઈપણ સભ્યના રૂપમાં કામ કરવાવાળી વ્યકિતની નિમણુંકમા કોઈ ત્રુટીઓ છે.

(ગ) અપીલ અધિકરણ પ્રક્રિયામાં કોઈ એવી અનિયમિતતા છે જેમા કેસના ગુણ–અવગુણ પર કોઈ પ્રભાવ નથી પડતો.

કાયદાકીય પ્રતિનિધિત્વ નો હકક

૫૬.અરજી કરનાર અથવા અપીલ કરનાર અધિકરણ સમક્ષ પોતાના કેસ માટે પોતે હાજર રહી શકશે અથવા એક અથવા એક થી વધુ ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ અથવા કંપની સેક્રેટરી અથવા કોસ્ટ એકાઉન્ટન્ટ અથવા કાયદાકીય વ્યવસાયકારોને અથવા પોતાના અધિકારીઓને ન્યાયનિર્ણાયક અધિકારી સમક્ષ રજુ કરી શકશે.

<u>સ્પષ્ટિકરણઃ–</u> આ વિભાગને લગતઃ

૧૯૪૯ નો ૫ (ક) “ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ” એટલે એ ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ જે ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ અધિનિયમ, ૧૯૪૯ના ભાગ–૨ની પેટા કલમ–(૧)ના વિનિમય– (સી) માં દર્શાવેલ હોય અથવા વ્યાખ્યાયીત કરેલ છે અને જેમણે આ અધિનિયમના ભાગ–૭ ના પેટા વિભાગ–(૧) મુજબ વ્યવસાય કરવા માટે પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે.

૧૯૮૦ નો ૬ (ખ) “કંપની સેક્રેટરી” એટલે કંપની સેક્રેટરી અધિનિયમ,૧૯૮૦ના ભાગ–૨ ના પેટા વિભાગ–(૧)ની વિનિમય (સી) દ્રારા વ્યાખ્યાયીત રહેશે અને જેમણે આ અધિનિયમના ભાગ–૭ ના પેટા વિભાગ–(૧) મુજબ વ્યવસાય કરવા માટે પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે.

૧૯૫૯ નો ૨૩ (ગ) “કોસ્ટ એકાઉન્ટન્ટ” એટલે કોસ્ટ એન્ડ વર્કસ એકાઉન્ટન્ટ અધિનિયમ,૧૯૫૯ ના ભાગ–૨ ના પેટા વિભાગ–(૧)ની વિનિમય (સી) દ્રારા વ્યાખ્યાયીત રહેશે અને જેમણે આ અધિનિયમના ભાગ–૭ ના પેટા વિભાગ–(૧) મુજબ વ્યવસાય કરવા માટે પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે.

(ઘ) “કાયદાકીય વ્યવસાયકાર” એટલે વકીલ, અધિવકતા અથવા ઉચ્ચ ન્યાયાલયના એટર્ની અને તેમા પ્લીડરનો પણ સમાવેશ થાય છે.

અપીલ અધિકરણ દ્વારા હુકમને ડિક્રીના રૂપમાં અમલવારી કરવા બાબત

૫૭. (૧) આ અધિનિયમ આધિન અપીલ અધિકરણ દ્વારા કરેલ દરેક હુકમ અપીલ અધિકરણ દ્વારા સિવિલ કોર્ટની ડિક્રીના રૂપમાં અમલવારી કરી શકાશે અને આ બાબત માટે અપીલ અધિકરણને સિવિલ કોર્ટને તમામ શકિતઓ પ્રાપ્ત રહેશે. ૧૯૦૮ નો ૫

(૨) પેટા વિભાગ–(૧)માં સમાવિષ્ટ અન્ય બાબત હોવ છતા, અપીલ અધિકરણ દ્વારા કરવામા આવેલ હુકમને સ્થાનિય અધિકારીતા ધરાવતી કોઈ સિવિલ કોર્ટને બજવણી માટે આપી શકશે અને આ બાબતે અપિલ અધિકરણને સિવિલ કોર્ટની શકિતઓ વાપરી શકશે.

હાઈકોર્ટમાં અપીલ

૫૮. (૧) અપીલ અધિકરણના કોઈ હુકમ અથવા નિર્ણયથી જો વ્યકિત વ્યથીત જણાય તો તે વ્યકિત ઉચ્ચ ન્યાયાલયમાં જે તે વ્યકિતને અપીલ અધિકરણના હુકમ અથવા નિર્ણય મળ્યાના સાઈઠ દિવસની અંદર, સિવિલ પ્રોસીજર કોડ,૧૯૦૮ની કલમ–૧૦૦માં નિર્દિષ્ટ એક અથવા એક થી વધુ આધાર પર હાઈકોર્ટમાં અપીલ કરી શકશે.

પરંતુ હાઈકોર્ટને એમ જણાય કે અપીલાર્થી સમયમર્યાદામાં અપીલ કરવા માટે કોઈ રૂકાવટ અથવા નિષેધ કરવામા આવેલ હતો તો તે ઉકત સમયમર્યાદાની અવધિ પછી પણ આ બાબતને સાંભળી શકશે.

સ્પષ્ટિકરણ: "હાઈકોર્ટ" એટલે જે તે રાજય અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ જયા જમીન–જાગીર પ્રોજેકટ સ્થિત છે તેને ગણવામા આવશે.

(૨) અપીલ અધિકરણ દ્વારા પક્ષકારોની સહમતિ માટે કરાયેલ હુકમ અથવા નિર્ણય વિરુધ્ધ કોઈ અપીલ નહી કરી શકે.

અધ્યાય ૮

ગુન્હો, દંડ અને ન્યાયનિર્ણય

કલમ–૩ હેઠળ નોંધણી ન કરવા માટે દંડ

૫૯. (૧) જો કોઈ પ્રમોટર કલમ–૩ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરશે તો આવી બાબત માટે દંડ ફટકારવામા આવશે, જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટના દસ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાશે, જે અધિકરણ દ્વારા, યોગ્ય જણાય તેમ રહેશે.

(૨) જો કોઈ પ્રમોટર, પેટાવિભાગ–૧ ને આધિન કરેલ હુકમના નિર્ણય અથવા નિર્દેશનું પાલન નથી કરતા, તો કલમ–૩ હેઠળની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન ચાલુ રાખે છે તો, તેને જેલની સજા જે ત્રણ વર્ષ સુધી વિસ્તારી શકાય અથવા રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટ ના કુલ લગતના દસ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાય અથવા બન્ને દંડ થઈ શકે છે.

૬૦. જો કોઈ પ્રમોટર, જાણ હોવા છતા કલમ–૪ર્ન જોગવાઈઓની ખોટી સુચના આપે તો, પ્રમોટર દંડને પાત્ર રહેશે જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટના પાંચ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાય.

કલમ–૪ હેઠળ ઉલ્લંઘન માટે દંડ

૬૧. જો કોઈ પ્રમોટર, આ અધિનિયમ અથવા ર અધિનિયમ હેઠળ બનાવેલ અન્ય નિયમો,નિયમ–૩ અ નિયમ–૪ માં દર્શાવેલ નિયમો સિવાય, તથા અન્ય નિતિ–નિયર જે આ અધિનિયમ હેઠળ બનાવેલ હોય તો તેઓ દંડને પાત્ર થશે જે રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટની કિંમતના પાંચ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાશે, જેનો સતામંડળ દ્વારા નિર્ણય કરાશે.

અધિનિયમના અન્ય નિયમોના ઉલ્લંઘન માટે દંડ

૬૨. જો કોઈ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ, નિયમ– ૯ અને ૧૦ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરશે તો, તેઓને પ્રત્યેક દિવસના દસ હજાર રૂપિયા લેખે, જે દરમ્યાન આ પ્રક્રિયા ચાલુ રખાશે, (જે ઉતરોતર વધતુ જતુ હોય) સંચિત રીતે પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ,બિલ્ડીંગ, રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટ, જેના વેચાણ અથવા ખરીદમાં મદદરૂપ થયા હોય તેની કુલ કિંમતના પાંચ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાશે, જેનો નિર્ણય સતામંડળ દ્વારા કરાશે.

નિયમ–૯ અને ૧૦ના નિયમના ઉલ્લંઘન અને નોંધણી ન કરવા બદલ દંડ

૬૩. જો કોઈ પ્રમોટર, સતામંડળના હુકમો અથવા નિર્દેશોને માનવામા, પાલન કરવામા અસફળ રહેશે, તો તેઓને પ્રતિદિવસ પ્રમાણે, જે દરમ્યાન આવી પ્રક્રિયા શરૂ રખાશે, તો

પ્રમોટરને સતામંડળના હુકમનો અનાદર અથવા પાલન ન કરવા બદલ દંડ

રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટની કિંમતના પાંચ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાશે, જેનો સતામંડળ દ્વારા નિર્ણય કરાશે.

પ્રમોટરને અપીલ અધિકરણ ના હુકમનો અનાદર અથવા પાલન ન કરવા બદલ દંડ

૬૪. જો કોઈ પ્રમોટર, અપીલ અધિકરણના હુકમો અથવા નિર્દેશોને માનવામા, પાલન કરવામા અસફળ રહેશે, તો તેઓને ત્રણ વર્ષ સુધીનો વિસ્તારી શકાય તેટલો કારાવાસ અથવા પ્રત્યેક દિવસ પ્રમાણે દંડ , જે દરમ્યાન આવી પ્રક્રિયા શરૂ રખાશે, તો રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટની કિંમતના દસ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાશે અથવા બન્ને.

રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ દ્વારા સતામંડળના હુકમનો અનાદર અથવા પાલન ન કરવા બદલ દંડ

૬૫. જો કોઈ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ,સતામંડળના નિર્દેશો અથવા હુકમોનું ઉલ્લંઘન કરશે તો, તેઓને પ્રત્યેક દિવસ લેખે, જે દરમ્યાન આ પ્રક્રિયા ચાલુ રખાશે, (જે ઉતરોતર વધતુ જતુ હોય) સંચિત રીતે પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ,બિલ્ડીંગ, રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટ, જેના વેચાણ અથવા ખરીદમાં મદદરૂપ થયા હોય તેની કુલ કિંમતના પાંચ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાશે, જેનો નિર્ણય સતામંડળ દ્વારા કરાશે.

રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ દ્વારા અપીલ અધિકરણના હુકમનો અનાદર અથવા પાલન ન કરવા બદલ દંડ

૬૬. જો કોઈ રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ, અપીલ અધિકરણના હુકમો અથવા નિર્દેશોને માનવામા, પાલન કરવામા અસફળ રહેશે, તો તેઓને એક વર્ષ સુધી વિસ્તારી શકાય તેટલો કારાવાસ અથવા પ્રત્યેક દિવસ પ્રમાણે દંડ , જે દરમ્યાન આવી પ્રક્રિયા શરૂ રખાશે, સંચિત રીતે પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ,બિલ્ડીંગ, રીયલ એસ્ટેટ

પ્રોજેક્ટ, જેના વેચાણ અથવા ખરીદમાં મદદરૂપ થયા હોય તેની કુલ કિંમતના દસ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાશે, અથવા બન્ને.

ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા સતામંડળના હુકમનો અનાદર અથવા પાલન ન કરવા બદલ દંડ

૬૭. જો કોઈ ફાળવણી મેળવનાર,સતામંડળના નિર્દેશો અથવા હુકમોનું ઉલ્લંઘન કરશે તો, તેઓને આવા સમયગાળા માટે, જે દરમ્યાન આ પ્રક્રિયા ચાલુ રખાશે, સંચિત રીતે પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ,બિલ્ડીંગ, રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ, કુલ કિંમતના પાંચ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાશે, જેનો નિર્ણય સતામંડળ દ્વારા કરાશે.

ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા અપીલ અધિકરણના હુકમનો અનાદર અથવા પાલન ન કરવા બદલ દંડ

૬૮. જો કોઈ ફાળવણી મેળવનાર, અપીલ અધિકરણના હુકમો અથવા નિર્દેશોને માનવામા, પાલન કરવામા અસફળ રહેશે, તો તેઓને એક વર્ષ સુધી વિસ્તારી શકાય તેટલો કારાવાસ અથવા પ્રત્યેક દિવસ પ્રમાણે દંડ , જે દરમ્યાન આવી પ્રક્રિયા શરૂ રખાશે, સંચિત રીતે પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ,બિલ્ડીંગ, રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના દસ ટકા સુધી વિસ્તારી શકાશે,અથવા બન્ને રહેશે.

કંપની દ્વારા અપરાધ

૬૯. (૧) જયારે કોઈ કંપની દ્વારા, આ અધિનિયમ હેઠળ કોઈ અપરાધ આચરવામાં આવેલ હોય, તો દરેક વ્યકિત, જે તે સમયે, જે તે કંપનીનો કારોબાર, સંચાલન કરતા હોય, અને કંપની ના કારભાર માટે જવાબદાર હોય, કંપની ના વ્યાપાર માટે જવાબદાર હોય, તથા કંપની ને આવા અપરાધ માટે જવાબદાર/દોષી સમજવામા આવશે અને ત્યારબાદ તેમની વિરુઘ્ધ કાર્યવાહી અને દંડના ભોગી બનશે.

પરંતુ, આ પેટા–કલમની કોઈ એવી બાબત જેમા કોઈ વ્યકિતને દંડના ભોગી બનાવવામા આવશે નહી જો તે વ્યકિત એ બાબત સાબિત કરી આપે કે અપરાધ તેની જાણકારી વગર કરવામા આવેલ હતો અને તેણે તે અપરાધના નિવારણ માટે તમામ શકય/ બનતા પ્રયત્નો કરેલ હતા.

(૨) પેટા કલમ–૧ની કોઈ બાબત હોવા છતા પણ, જો કોઈ અપરાધ કંપની દ્રારા કરવામા આવેલ હોય અને એ બાબત સાબિત થાય કે કોઈ અપરાધ કંપનીના કોઈ નિર્દેક, સંચાલક,સચિવ અથવા અન્ય કોઈ અધિકારીની સંમતિ, ચશ્માપોશી અથવા મૈાનથી અથવા આ અપરાધ તેના ફરજમાં કોઈ ઉપેક્ષાના કારણથી થયેલ છે, તો આવા અપરાધ માટે દોષિત માનવામા આવશે અને તદઅનુસાર તેમની વિરુધ્ધ કાર્યવાહી કરવામા આવશે અને દંડીત કરવા પાત્ર રહેશે.

<u>સ્પષ્ટિકરણઃ–</u> આ વિભાગ માટે–

(અ) "કંપની" એટલે કોઈપણ કોર્પોરેટ મંડળ જેમા પેઢી અથવા અન્ય વ્યકિતઓનું મંડળનો સમાવેશ થાય છે અને

(બ) "નિર્દેશક" એટલે પેઢીના સંદર્ભમાં પેઢીના ભાગીદાર

ગુન્હાનું માંડાવાળ

૭૦. કોડ ઓફ ક્રિમીનલ પ્રોસીજર, ૧૯૭૩ની જોગવાઈઓમા અંર્તવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતા, આ અધિનિયમની કલમ–૫૧ હેઠળના દંડનીય અપરાધ માટે દંડ, જે કાર્યવાહીની પહેલા અથવા પછી, ન્યાયાલય દ્રારા એવી શરતો અને નિયમો પર તથા આવી રકમના ચુકવણા પર, માંડાવાળ કરી શકશે. ૧૯૭૪ નો બીજો

પરંતુ આવી રકમ, કોઈપણ રીતે, અપરાધ માટેની મહતમ રકમ કરતા વધી શકશે નહી, જો અપરાધ આવા પ્રકારના માંડાવાળ માટે લાદવામા આવેલ હોય.

ન્યાયનિર્ણય માટેની સતા

૭૧. (૧) સતામંડળ, કલમ–૧૨, ૧૪,૧૮, અને ૧૯ને આધિન વળતર નિર્ણય માટે સતામંડળ સમુચિત સરકાર સાથે પરામર્શ બાદ, એક અથવા એક થી વધુ ન્યાયીક અધિકારી, જે રાજય સરકારને જરૂરી લાગે તેમ, તેમને ન્યાયનિર્ણિત અધિકારી તરીકે,તપાસ માટે નિમણુંક કરી શકશે, જે તે વ્યકિતને સાંભળવા માટેની વાજબી સમય આપવામા આવેલ હોય.

પરંતુ, જે વ્યકિતની અરજી અથવા ફરીયાદ ૧૯૮૬ નો ૬૮
કલમ–૧૨,૧૪,૧૮ અને ૧૯ બાબતની હોય અને તેની ફરીયાદ ગ્રાહક તકરાર નિવારણ, ફોરમ, ગ્રાહક તકરાર નિવારણ પંચ અથવા રાષ્ટ્રીય ગ્રાહક તકરાર પંચ, જે ગ્રાહક સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬ હેઠળ રચવામા આવેલ છે, ત્યા અનિર્ણિત હોય અને આ

અધિનિયમ ના અસતિત્વમાં આવ્યા પહેલા, અથવા ત્યા સુધી, તો તે વ્યકિત આવ ફોરમ અથવા પંચની મંજુરીથી, પોતાની અનિર્ણિત ફરીયાદ અથવા અરજી પાછી ખેંચી શકશે અને આ અધિનિયમ હેઠળ નિમવામા આવેલ ન્યાયનિર્ણિત અધિકારી સમક્ષ દાખલ કરી શકશે.

(૨) પેટા કલમ–૧ હેઠળ ની અરજી જે વળતર સંબંધીત હોય, તેને ન્યાયનિર્ણિત અધિકારી દ્રારા શકય હોય તેટલી ઝડપથી નિકાલ કરવામા આવશે. શકયતઃ અરજી અથવા ફરીયાદ મળ્યાના સાઈઠ દિવસની અંદર.

પરંતુ જો આવી અરજીનો નિકાલ સાઈઠ દિવસની અંદર કરવામા આવશે નહી, તો ન્યાયનિર્ણિત અધિકારીએ આ બાબતની નિષ્ફળતાના કારણો લેખીતમા નોંધવાના રહેશે.

(૩) ન્યાયનિર્ણાયક અધિકારી, તપાસ દરમ્યાન, તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓથી અવગત કોઈપણ વ્યકિતને પુરાવા માટે અથવા એવા કોઈ દસ્તાવેજ, જેન્યાયનિર્ણાયક અધિકારીના મતમાં વિષયવસ્તુની તપાસ માટે ઉપયોગી અથવા સુસંગત હોઈ શકે, તો તે રજુ કરવા માટે સમન્સ પાઠવી શકશે અને હાજર કરવા માટે શકિત રહેશે અને જો તેમને સંતોષ થાય કે આ વ્યકિતએ પેટા કલમ–(૧)માં નિર્દિષ્ટ જોગવાઈઓનું અથવા કોઈપણ નિયમની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં અસફળ રહેલા છે, તો તે

જોગવાઈઓ અથવા અન્ય જોગવાઈઓ અનુસાર, યથાસ્થિતિ, આવા વળતર અથવા વ્યાજ, માટે નિર્દેશ કરી શકશે અથવા જેમ તેઓ ઠિક સમજે.

૭૨. જયારે ન્યાયનિર્ણાયક અધિકારી કલમ–૬૧ હેઠળ જયારે, યથાસ્થિતિ, વળતરની રકમ અથવા વ્યાજની ન્યાયનિર્ણય કરતા હોય ત્યારે નીચે મુજબના પરીબળો પર વિચાર કરવો રહેશે, એટલે કે,

(ક) અપ્રમાણસર લાભની રકમ અથવા અયોગ્ય લાભ, જે કસુર થવાના કારણે પરિણામે થયેલ છે.

(ખ) કસુર થવાના કારણે નુકશાન ની રકમ

(ગ) કસુર થવાની પુનરાવર્તીત પ્રવૃતિ

(ઘ) અન્ય પરીબળો,જે ન્યાયનિર્ણાયક અધિકારીને ન્યાયપ્રક્રિયામાં જરુરી લાગે તે

અધ્યાય ૯

નાણા, હિસાબ, હિસાબ–તપાસણી અને અહેવાલ

૭૩. કેન્દ્રીય સરકાર, સંસદ દ્વારા પારીત થયા બાદ, આ બાબતે સતામંડળને એવી, જે સરકારને યોગ્ય લાગે તે રકમનું અનુદાન અને ઋણ (લોન અને ગ્રાન્ટ) આપશે.

કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા અનુદાન અને ઋણ

૭૪. રાજય સરકાર, રાજય વિધાનસભા દ્વારા પારીત થયા બાદ આ બાબતે, સતામંડળને, રાજય સરકાર યોગ્ય સમજે તે રીતે અનુદાન અને ૠણ (લોન અને ગ્રાન્ટ) આપશે, જે આ અધિનિયમ હેઠળના કાર્યો કરવા માટે ઉપયોગ કરી શકશે.

ભંડોળની સંરચના

૭૫. (૧) સમુચિત સરકાર "જમીન–જાગીર નિયમ ભંડોળ" નામનુ એક ભંડોળ બનાવશે જેમા,

(ક) સરકાર દ્વારા આપવામા આવેલ અનુદાન જે સતામંડળ દ્વારા સ્વીકારવામા આવેલ હોય,

(ખ) આ અધિનિયમ હેઠળ મેળવેલ ફી

(ગ) વિનિમય–(ક) થી (ખ) આધિન રકમ પર મેળવેલ વ્યાજને જમા કરાવશે.

(૨) ભંડોળનો ઉપયોગ નીચે મુજબના ખર્ચા ચુકવવા માટે કરવામા આવશે

(ક) અધ્યક્ષ અને અન્ય સદસ્યો ને ચુકવવા પાત્ર પગાર અને ભથ્થા તથા વહીવટી ખર્ચાઓ જેના સતામંડળ અને અપીલ અધિકરણના અધિકારીઓ અને કર્મચારીઓના પગાર અને અન્ય ભથ્થાઓ સામેલ રહેશે.

(ખ) સતામંડળ દ્વારા, પોતાને સોંપવામા આવેલ કાર્ય કરવા માટેના ખર્ચાઓ

(૩) ભંડોળનો વહીવટ, સતામંડળના એવા સભ્યોની સમિતિ કરશે જેને અધ્યક્ષ દ્વારા બનાવવામા આવશે.

(૪) પેટા વિભાગ–૩ હેઠળ નિમણુંક કરેલ કમીટી, આ રકમનો ઉપયોગ એવા ઉદેશ્યને પુરા કરવા માટે કરશે, જેના માટે ભંડોળની રચના કરવામા આવેલ છે.

દંડના રૂપમાં જમા કરેલ રકમને ભારત અથવા રાજયના સંચિત નિધિ ખાતામાં જમા કરાવવા બાબત

૭૬.(૧) અપીલ અધિકરણ અથવા સતામંડળ દ્વારા જો કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશોમાં કરેલ દંડની રકમ વસુલ કરેલ હોય તો તે કેન્દ્રના સંચિત ખાતામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨) અપીલ અધિકરણ અથવા સતામંડળ દ્વારા જો રાજયમાં કરેલ દંડની રકમ વસુલ કરેલ હોય તો તે જે તે રાજયના સંચિત ખાતામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

બજેટ, ખાતા અને ઓડીટ

૭૭. સતામંડળ બજેટ તૈયાર કરશે, ખાતાઓ જાળવશે, અને ખાતાઓનું વાર્ષિક વિવરણ, સમુચિત સરકાર દ્વારા આપવામા આવેલ, જે ભારત સરકારના કંપ્ટ્રોલર અને ઓડીટર જનરલ સાથે પરામર્શ કર્યા બાદ એવા સુચીત સ્વરૂપમાં આપશે.

(૨) સતામંડળના ખાતાઓ, કંપ્ટ્રોલર અને ઓડીટર જનરલ દ્વારા, સુચિત સમયાંતરે કરવામા આવશે અને આવા ઓડસટના સંબંધમાં થયેલ ખર્ચ, સતામંડળ ભારત સરકારના કંપ્ટ્રોલર અને ઓડીટર જનરલને ચુકવવાનો રહેશે.

(૩) ભારત સરકારના કંપ્ટ્રોલર અને ઓડીટર જનરલ અને સતામંડળના ખાતાઓની ઓડીટ સંબંધમાં, આ અધિનિયમને આધિન નિમણુંક પામેલ કોઈપણ વ્યકિત, આ ઓડીટના સંદર્ભમાં, તેવી તમામ અધિકાર અને વિશેષાધિકાર પ્રાપ્ત થશે જે સાધારણ રીતે સરકારી ખાતાઓની ઓડીટના સંદર્ભમાં કંપ્ટ્રોલર અને ઓડીટર જનરલને હોય અને વિશિષ્ટ રીતે, ખાતાવહી, ખાતાઓ સંબંધીત વાઉચરો અને અન્ય દસ્તાવેજો અને કાગળો રજુ કરવા માટે અને તપાસણી માટે સતામંડળની કોઈપણ કચેરી માટેના હકકો રહેશે.

(૪) ભારત સરકારના કંપ્ટ્રોલર અને ઓડીટર જનરલ અથવા તેમના દ્રારા નિમાયેલ વ્યકિત દ્રારા યથાપ્રમાણિત સતામંડળના ખાતાઓ, તેમનુ ઓડીટ રીપોર્ટ સાથે, દરેક વર્ષ, સતામંડળ દ્રારા સમુચિત સરકારને મોકલશે અને સમુચિત સરકાર, સદર રીપોર્ટ મળ્યા પછી ઓડીટ રીપોર્ટને જેમ બને તેમ ઝડપથી, સંસદના પ્રત્યેક સદન સમક્ષ અથવા રાજય વિધાનસભા અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશના વિધાનસભાના જયા તેના બે સદન હોય, ત્યા બન્ને સદન સમક્ષ અને જયા એક સદન હોય ત્યા એક સદન સમક્ષ રાખશે.

વાર્ષિક અહેવાલ

૭૮. (૧) સતામંડળ, દરેક વર્ષમાં એકવાર, એવા રૂપમાં અને એવા સમયે, જે સમુચિત સરકાર દ્વારા નિર્ધારીત કરેલ છે–

(ક) સતામંડળ દ્વારા પાછલા વર્ષમાં કરેલ દરેક કાર્યવાહીનો અહેવાલ

(ખ) પાછલા વર્ષના વાર્ષિક હિસાબો અને

(ગ) આગામી વર્ષના કાર્યક્રમો

(૨) પેટા કલમ–(૧)ને આધિન મળેલ રીપોર્ટની નકલ, મળ્યા બાદ, શકય હોય તેટલી ઝડપથી, સંસદના પ્રત્યેક સદન સમક્ષ અથવા રાજય વિધાનસભા અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશના વિધાનસભાના, જયા તેના બે સદન હોય, ત્યા બન્ને સદન સમક્ષ અને જયા એક સદન હોય ત્યા એક સદન સમક્ષ રાખશે.

અધ્યાય–૧૦

પ્રકિર્ણ

હકુમતનો બાધ

કોઈપણ દિવાની કોર્ટને, એવી કોઈ વિષય બાબતે, જે આ અધિનિયમ હેઠળ, સતામંડળ અથવા ન્યાયનિર્ણિત અધિકારી અથવા અપીલ અધિકરણ, ને સતા પ્રાપ્ત થયેલી છે, તે બાબતે કોઈ વાદ અથવા કાર્યવાહી કરવાની સતા રહેશે નહિ અને કોઈ કોર્ટ અથવા સતામંડળ, આ અધિનિયમ હેઠળ મળેલ સતાના વહન

માટે અથવા આ હેઠળ થવા પાત્ર કાર્યવાહી બાબત માટે કોઈ હુકમ અથવા નિર્દેશ આપશે નહી.

ગુન્હાની નોંધણી

૮૦.(૧) કોઈપણ કોર્ટ દ્વારા, આ અધિનિયમ હેઠળ, અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ બનેલ નિતિ–નિયમો બાબતે, કોઈપણ ગુન્હા બાબતે, કોગ્નીઝન્સ લેશે નહિ. જયા સુધી સતામંડળ અથવા સતામંડળ દ્વારા અધિકૃત કોઈ અધિકારી દ્વારા લેખીતમાં, આ બાબતે કોઈ જાણ કરવામા ન આવે.

(૨) કોઈપણ કોર્ટ, જે મેટ્રોપોલીટન મેજીસ્ટ્રેટ અથવા જયુડીશીયલ મેજીસ્ટ્રેટ ફર્સ્ટ કલાસ થી ઉતરતી કક્ષાના હોય, તેઓ આ અધિનિયમ હેઠળ દંડપાત્ર ગુન્હા સાથે આગળ વધી શકશે નહી.

સોંપણી

૮૧. સતામંડળ, સામાન્ય અથવા વિશેષ લેખીત આદેશ દ્વારા સતામંડળના કોઈપણ સભ્ય, અધિકારી અથવા અન્ય વ્યકિત જે, આવી શરતો, જો કોઈ હોય તો, તેને આધિન રહીને, જે આદેશ કરવામા આવે, આ અધિનિયમને આધિન તેની શકિતઓ અને કાર્યો (કલમ–૮૫ હેઠળ વિનિયમ બનાવવાની શકિત સિવાય) જો જરૂર જણાય તો, તેમ કરી શકશે.

૮૨.(૧) જો કોઈ સમયે, સમુચિત સરકારની નજરમાં– સમુચિત સરકારની સતામંડળને સુપરસીડ કરવાની સતા

(ક) સતામંડળના નિયંત્રણના બહારની પરિસ્થિતિના કારણો, જો તેમને સોંપવામા આવેલ કાર્યો, જે આ અધિનિયમ હેઠળ આપવામા આવેલ છે તે કરવામા અસમર્થ જણાય અથવા

(ખ) સતામંડળે આ અધિનિયમને આધિન સમુચિત સરકાર દ્વારા કરવામા આવેલ કોઈ નિર્દેશ અથવા અમલવારીમાં અથવા આ અધિનિયમની અન્ય નિયમો દ્વારા અથવા તેને આધિન કાર્યોનું કામ કરવામા અથવા કર્તવ્ય પાલનમાં વારંવાર ત્રુટી જણાવય તો, આવી ત્રુટીઓના પરિણામ સ્વરૂપે સતામંડળની નાણાકીય સ્થિતિ અથવા સતામંડળના વહીવટમાં હાની પહોંચેલ હોય તો અથવા

(ગ) એવી પરિસ્થિતીઓનું નિર્માણ થયેલ હોય જેના કારણે લોકહિતમાં એવુ કરવુ ફરજીયાત બની ગયેલ હોય.

તો સમુચિત સરકાર, અધિસુચના દ્વારા, સતામંડળને, છ માસથી વધુ નહી, તેટલા સમય માટે, જે અધિસુચનામાં નિર્દિષ્ટ કરેલ હોય તો સુપરસીડ કરી શકશે અને આ અધિનિયમને આધિન શકિતઓનો ઉપયોગ અને કાર્યના પાલન માટે વ્યકિત અથવા વ્યકિતઓ જેમ કે, યથાસ્થિતિ, રાષ્ટ્રપતિ અથવા રાજય નિર્દેશ આપે, તેમની નિમણુંક કરી શકશે.

પરંતુ આવી કોઈ અધિસુચના બહાર પાડયા પહેલા સમુચિત સરકારે, પ્રસ્તાવીત સુપરસેશન માટે અથવા તેના વિરુધ્ધમાં પોતાનો પક્ષ રાખવા માટે વ્યાજબી તક ાપશે અને સતામંડળ દ્વારા, જો કોઈ રજુઆત હોઈ તો, તેના પર વિચાર કરશે.

(૨) પેટા કલમ–(૧) ને આધિન સતામંડળના સુપરસીડ (અધિક્રમણ) સંબંધી અધિસુચનાના પ્રકાશના બાદઃ–

(ક) અઘ્યક્ષ અને અન્ય સભ્યો, સુપરસીડ થયાની તારીખથી હોદા છોડી દેશે.

(ખ) એવા તમામ કાર્યો,શકિતઓ અને કર્તવ્યો, જે આ અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન, અથવા સતામંડળ દ્વારા અથવા તેના દ્વારા કરાયેલ કાર્ય કરી શકાય તેમ હોય, તેમ સતામંડળ પેટા કલમ(૩)ને આધિન પુર્નગઠન ન થાય ત્યા સુધી, પેટા કલમ–(૧)માં નિર્દિષ્ટ વ્યકિત અથવા વ્યકિતઓ દ્વારા ઉપયોગ અને પાલન કરવામા આવશે.

(ગ) સતામંડળના નિયંત્રણમાં હોય તેવી તમામ સંપતિઓ પેટા કલમ–(૩) હેઠળ સતામંડળનું પુર્નગઠન ન થાય ત્યા સુધી સમુચિત સરકારને આધિન રહેશે.

(૩) પેટા કલમ(૧) હેઠળ બહાર પાડવામા આવેલ અધિસુચનામાં નિર્દિષ્ટ સુપરસેશનની સમય પુર્ણ થયે અથવા તેના પહેલા સમુચિત સરકાર, સતામંડળના અધ્યક્ષ અને તેના સભ્યો, નવેસરથી નિમણુંક કરી, પુર્નગઠન કરશે, અને આ પરિસ્થિતિમાં, એવા કોઈ વ્યકિત જેમણે, પેટા કલમ–(૨) ના ભાગ(ક) ને આધિન પોતાનુ પદ ખાલી કરેલ હતુ, તેવા વ્યકિતને પુનઃ નિમણુંક માટે બિન–યોગ્ય ગણવામા આવશે.

(૪) સમુચિત સરકાર પેટા કલમ–(૧) ને આધિન બહાર પાડાવામા આવેલ અધિસુચના અને આ નિયમ આધિન કરવામા આવેલ કાર્યવાહી અથવા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવાની પરિસ્થિતિનો પુરો અહેવાલ, શકય હોય તેટલી ઝડપે, યથાસ્થિતિ, ઝડપથી, સંસદના પ્રત્યેક સદન સમક્ષ અથવા રાજય વિધાનસભા અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશના વિધાનસભાના, જયા તેના બે સદન હોય, ત્યા બન્ને સદન સમક્ષ અને જયા એક સદન હોય ત્યા એક સદન સમક્ષ રાખશે.

સમુચિત સરકારની સતામંડળને નિર્દેશ આપવાના અને રીપોર્ટ તથા વળતર મેળવવાની સતા

૮૩.(૧) આ અધિનિયમના પહેલા જણાવેલ જોગવાઈઓ પર પ્રતિકુળ પ્રભાવ પાડયા વગર, સતામંડળ આ અધિનિયમને આધિન,પોતાની શકિતઓના પ્રયોગ અને કાર્યોના પાલનમાં નિતિ વિષય પ્રશ્નો પર એવા નિર્દેશોથી બંધાયેલ હશે, જે સમુચિત સરકાર સમયાંતરે લેખીતમાં આપશે.

પરંતુ સતામંડળ, જયા સુધી શકય હશે ત્યા સુધી, આ પેટા કલમને આધિન કોઈ નિર્દેશ આપવામા આવશે તે પહેલા પોતાના વિચારને વ્યકત કરવાનો અવસર આપવામા આવશે.

(૨) જો સમુચિત સરકાર અને સતામંડળ વચ્ચે જો કોઈ આ બાબતથી વિવાદ ઉદભવશે તો આ પ્રશ્ન નિતિ વિષયક છે કે નહી તે બાબતે સમુચિત સરકારનો નિર્ણય આખરી રહેશે.

(૩) સતામંડળ, સમુચિત સરકારને પોતાના કાર્યો સંબંધોમા એવા અહેવાલ અથવા અન્ય જાણકારી રજુ કરશે જે સમુચિત સરકાર, સમય–સમય પર અપેક્ષા કરશે.

નિયમ બનાવવા માટે સમુચિત સરકારની સતાઓ

૮૪. (૧) સમુચિત સરકાર આ અધિનિયમની જોગવાઈઓને કાર્યવંત કરવા માટે અધિસુચના દ્વારા નિયમ બનાવી શકશે.

(૨) વિશિષ્ટ રીતે, અગાઉની સતા પર કોઈ પ્રતિકુળ પ્રભાવ વિના, એવા નીચે મુજબના નિયમો તમામ વિષયો અથવા કોઈ એક બાબત માટે નિયમ બનાવી શકશે.

(ક) કલમ–૪ની પેટા કલમ–(૨)ની જોગવાઈ (ડ) ને આધિન નોંધણી માટે સતામંડળને અરજી કરવા માટેની સુચના અને દસ્તાવેજ

(ખ) કલમ–૯ ની પેટા કલમ–(૨) ને આધિન અરજી કરવા માટેનો નમુનો અને રીત તથા આવી અરજી સાથે સંલગ્ન થવા માટે ફી અને દસ્તાવેજ.

(ગ) કલમ–૯ ની પેટા કલમ–(૬) ને આધિન શરતો , રીત અને સમયગાળો જે હેઠળ નોંધણી ગ્રાહય રાખવામા આવેલ.

(ઘ) કલમ–૯ ની પેટા કલમ–(૬) ને આધિન નોંધણીની કાયદેસરતા અને સમયગાળો અને નવીનીકરણની રીત અને ફી.

(ચ) કલમ–૧૦ ની જોગવાઈ (બ) ને આધિન ખાતાવહી, દસ્તાવેજ અને રેકર્ડની જાળવણી.

(છ) કલમ–૧૦ ની જોગવાઈ (ચ) આધિન જમીન જાગીર એજન્ટ દ્વારા વહન કરવાપાત્ર કાર્યો

(જ) કલમ–૧૨ આધિન ચુકવવાપાત્ર વ્યાજ

(ઝ) કલમ–૧૩ની પેટા કલમ–(૨) હેઠળ કરારનો નમુનો અને વિશિષ્ટ બાબતો

(ટ) કલમ–૧૮ ની પેટા કલમ–(૧) ની જોગવાઈ (બ) હેઠળ ચુકવવાપાત્ર વ્યાજ

(ઠ) કલમ–૧૯ની પેટા કલમ–(૪) હેઠળ ચુકવવાપાત્ર વ્યાજ

(ડ) કલમ–૧૯ ની પેટા કલમ–(૭) ને આધિન ચુકવવાપાત્ર વ્યાજ

(ઢ) કલમ–૨૨ આધિન સતામંડળના અધ્યક્ષ અને સભ્યોને ચુંટવા માટેની રીત

(ણ) કલમ–૨૪ ની પેટા કલમ–(૧) ને આધિન સતામંડળના અધિકારીઓ અને અન્ય કર્મચારીઓનું પગાર અને અન્ય ભથ્થા તથા તેમની સેવા અંગેના નિયમો અને શરતો.

(ત) કલમ–૨૫ હેઠળ અધ્યક્ષની વહીવટી સતાઓ

(થ) કલમ–૨૮ની પેટા કલમ–(૨) ને આધિન સતામંડળના અધિકારીઓ અને અન્ય કર્મચારીઓનું પગાર અને અન્ય ભથ્થા તથા તેમની સેવા અંગેના નિયમો અને શરતો.

(દ) કલમ–૩૪ ની જોગવાઈ (બ) અને (ડ) ને આધિન માહિતી જે વેબસાઈટ પર પ્રકાશીત કરવાની છે તે.

(ધ) કલમ–૩૫ ની પેટા કલમ–(૨) ની જોગવાઈ (ડ) હેઠળ સતામંડળ દ્વારા કરવાના થતા વધારાના કાર્યો

(ન) કલમ–૪૦ ની પેટા કલમ–(૧) ને આધિન વ્યાજની વસુલાત, દંડ અને વળતર મેળવવાની રીત

(પ) કલમ–૪૦ ની પેટા કલમ–(૨) ને આધિન સતા મંડળ અથવા અપીલ અધિકરણ દ્વારા કરવામા આવેલ હુકમ, નિર્દેશ તથા ન્યાયનિર્ણિત અધિકારી દ્વારા થયેલ નિર્ણય અંગેની રીત

(ફ) કલમ–૪૨ ની પેટા કલમ–(૨) ને આધિન કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદ દ્વારા મળેલ ભલામણો.

(બ) કલમ–૪૪ ની પેટા કલમ–(૨) ને આધિન અપીલમાં ભરવા માટે ફોર્મ અને ફી ની રીત.

(ભ) કલમ–૪૬ ની પેટા કલમ–(૩) ને આધિન અધિકરણના સભ્યોની નિમણુંકની રીત

(મ) કલમ–૪૮ ની પેટા કલમ–(૧) ને આધિન હેઠળ અપીલ અધિકરણના અધ્યક્ષ અને સભ્યોના પગાર તથા ભથ્થા તથા અન્ય શરતોને નિયમો બાબત.

(ય) કલમ–૪૯ હેઠળ અધિકરણના ન્યાયીક અન્ય અથવા અધ્યક્ષ વિરુધ્ધ ના આરોપોની તપાસ બાબતની કાર્યવાહી

(ર) કલમ–૫૧ ની પેટા કલમ–(૩) ને આધિન હેઠળ અપીલ અધિકરણના અધ્યક્ષ અને સભ્યોના પગાર તથા ભથ્થા તથા અન્ય શરતોને નિયમો બાબત.

(લ) કલમ–૫૩ ની પેટા કલમ–(૪) ની જોગવાઈ મુજબના અધિકરણની અન્ય સતા

(લક) કલમ–૫૪ હેઠળ અપીલ અધિકરણના અધ્યક્ષની સતાઓ

(લખ) કલમ–૭૦ ને આધિન આરોપોના નિવારણ માટે શરતો અને નિયમો

(લગ) કલમ–૭૧ ની પેટા કલમ–(૧) ને હેઠળ તપાસની રીત

(લઘ) કલમ–૭૭ ની પેટા કલમ–(૧) ને હેઠળ નિર્દિષ્ટ થનાર ફોર્મ જેમા સતામંડળ બજેટ તૈયાર કરશે અને હિસાબો જાળવશે અને અન્ય સુસંગત રેકર્ડ તથા વાર્ષિક અહેવાલ તૈયાર કરશે.

(લચ) કલમ–૭૮ ની પેટા કલમ–(૧) ને હેઠળ સતામંડળ જે ફોર્મમાં અને સમયમાં વાર્ષિક અહેવાલ તૈયાર કરશે.

(લછ) અન્ય કોઈ વિષય જે સોંપેલ હોય અથવા સોંપવામા આવેલ હોય અથવા જેના સંબંધમા વિષયો–નિયમો દ્વારા જોગવાઈઓ બને.

વિનિયમ બનાવવાની સતા

૮૫. (૧) સતામંડળ, સંસ્થાપના ત્રણ માસની અંદર, અધિસુચનાથી , વિનિમયો બનાવશે, જે આ અધિનિયમને સુંગત

બનાવવાની હોય અને આ નિયમો હેઠળ જેથી આ અધિનિયમના કાર્યો સતા અને હેતુ સિધ્ધ થઈ શકે.

(૨) વિશિષ્ટ રીતે, અગાઉ જણાવેલ સતાઓ પર, વિપરીત અસર ન પડે તે રીતે, આ વિનિયમો નીચે જણાવેલ વિષયો અથવા એમામા અન્ય કોઈ જોગવાઈ દ્રારા થઈ શકશે, એટલે કે,

(ક) કલમ–૪ ની પેટા કલમ–(૧) ને આધિન અરજી કરવાની રીત તથા ફોર્મ અને ચુકવવાપાત્ર ફિ.

(ખ) કલમ–૬ હેઠળ અરજી માટેનો નમુનો અને નોંધણીના વિસ્તાર માટેની ફિ.

(ગ) કલમ–૧૧ ની પેટા કલમ–(૧) જોગવાઈ (છ) ને આધિન જરૂરી એવી કોઈ માહિતી અને દસ્તાવેજો

(ઘ) કલમ–૧૧ ની પેટા કલમ–(૩) જોગવાઈ (ક) હેઠળ મંજુર થયેલ પ્લાન, લેઆઉટ પ્લાન તેના સ્પેસીફિકેશન સાથે, જે સક્ષમ સતામંડળ દ્રારા અધિકૃત થયેલ હોય તેનુ પ્રદર્શન

(ચ) કલમ–૧૧ ની પેટા કલમ–(૬) ને આધિન માહિતી તૈયાર કરવી અને તેની જાળવણી

(છ) કલમ–૨૯ ની પેટા કલમ–(૧) હેઠળ સતામંડળ દ્રારા વહન કરવામા આવતી મીટીંગો, વ્યવહારો બાબતના સ્થળ, સમય અને રીત

(જ) કલમ–૩૧ ની પેટા કલમ–(૨) અરજી/ફરીયાદ કરવા માટેનો નમુનો, રીત અને ફિ

(ઝ) કલમ–૩૪ ની જોગવાઈ (ચ) હેઠળ સર્વસ્વીકૃત ફિ જે પ્રમોટર, ફાળવણી મેળવનાર અથવા રીયલ એસ્ટેટ એજન્ટ પર લાદવામા આવશે.

(ટ) અન્ય કોઈ વિષય જેના વિનિયમ દ્રારા નિર્દિષ્ટ કરવુ અપેક્ષીત છે અને જો નિર્દિષ્ટ કરવામા આવે અથવા તેના સંબંધમા વિનિયમ દ્રારા જોગવાઈ બનાવવા.

નિયમોની રખાવટ

૮૬. (૧) આ અધિનિયમને આધિન કેન્દ્રીય સરકાર દ્રારા બનાવાયેલ પ્રત્યેક નિયમ, સતામંડળ દ્રારા બનાવેલ પ્રત્યેક વિનિમય અને પ્રત્યેક અધિસુચના, બહાર પાડવામા આવેલ હોય અથવા બહાર પાડેલ હોય, ત્યારબાદ શકય હોય તેટલુ જલ્દી સંસદના પ્રત્યેક સદનની સમક્ષ જયારે સત્ર માં હોય, કુલ ત્રીસ દિવસની અંદરના સમયગાળા માટે રાખવામા આવશે. આ સમયગાળો એક અથવા વધારે અનુક્રમીક સત્રોમાં પુરો કરી શકાશે. જો આ સત્ર અથવા તેના પહેલાના અનુક્રમીક સત્રોના ઠીક પછી ના સત્રના સમાપ્તિ પહેલા બન્ને સત્રો, યથાસ્થિતિ માટે

સહમત થાય તો, ત્યારબાદ આવા ફેરફારવાળા રૂપમાંજ પ્રભાવી રહેશે. જો ઉપરોકત સમયગાળાની સમાપ્તિ પહેલાજ બન્ને સદન સહમત થઈ જાય , યથાસ્થિતિ આ નિયમ અથવા વિનિમય નહી બનાવાય અથવા અધિસુચના બહાર ન પાડવી જોઈએ તો ત્યારબાદ એનો કોઈ પ્રભાવ થઈ શકશે નહી. પરંતુ આ નિયમ અથવા વિનિમય અથવા અધિસુચનાના આવા ફેરફારવાળા અને પ્રભાવ વગર થયા પહેલા કરેલ કોઈ બાબતની માન્યતા પર પ્રતિકુળ પ્રભાવ પડશે નહી.

(૨) આ અધિનિયમને આધિન કોઈ રાજય સરકાર અથવા કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશ પુડુચેરી દ્વારા બનાવેલ પ્રત્યેક નિયમ એના બનાવ્યા બાદ શકય હોય તેટલી ઝડપે, રાજય સરકાર અથવા પુડુચેરી કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશની વિધાનસભા અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશની વિધાનસભામાં, જયા એક સદન હોય ત્યા એક અને જયા બે સદન હોય ત્યા બે સદન સમક્ષ રાખવામા આવશે.

સદસ્યો વગેરેનુ જાહેર સેવક હોવુ

૮૭. સતામંડળ અને અપીલ અધિકરણના અધ્યક્ષ કે સભ્ય કે અન્ય અધિકારી, કર્મચારી ઈન્ડીયન પીનલ કોડ (ભારતીય દંડ સંહિતા) અધિનિયમ ની કલમ–૨૧ હેઠળ વ્યાખ્યાયીત જાહેર સેવક હોવો જોઈએ. ૧૮૬૦નો ૪૫મો

અન્ય કાયદાઓનું લાગુ પડવુ

૮૮. આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ, જે તે સમયમાં અલમમાં હોય તેવા અન્ય કાયદાઓ, ઉપરાંત રહેશે અને નહી કે અન્ય કાયદાઓ અને તેની જોગવાઈઓની અવેજમાં.

અધિનિયમની ઉપરાંત અમલવારી

૮૯. આ અધિનિયમની જોગાઈઓ, જે તે કાયદા અથવા જોગવાઈની સાથે અસંગત હોવા છતા પણ, તેનો પ્રભાવ/અમલવારી રહેશે.

સદભાવપુર્વક કરવામા આવેલ કાર્યવાહી માટેનુ સંરક્ષણ

૯૦. આ અધિનિયમ અથવા આ અધિનિયમ બનાવેલ કોઈપણ નિયમો અથવા વિનિયમોને આધિન સદભાવપુર્વક કરવામા આવેલ નિર્ણય હોય તો કોઈ બાબત માટે સમુચિત સરકાર અથવા સતામંડળ અથવા સમુચિત સરકારના અન્ય કોઈ અધિકારી અથવા સતામંડળના કોઈ સદસ્ય, અધિકારી અથવા અન્ય કર્મચારીની વિરુધ્ધ કોઈ કેસ, બચાવ અથવા કોઈ અન્ય કાયદાકીય કાર્યવાહી કરી શકાશે નહી.

તકલીફો દુર કરવાની સતા

૯૧.(૧) જો આ અધિનિયમને આધિન બનાવવામા આવેલ જોગવાઈઓને પ્રભાવી બનાવવામાં, જો કોઈ તકલીફ ઉતપન્ન થાય તો, કેન્દ્રીય સરકાર, રાજપત્રમાં પ્રકાશીત કરી હુકમ દ્વારા, એવી જોગવાઈઓ બનાવશે, જે આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાજયે અસંગત હોય અને જે આ તકલીફો દુર કરવા માટે જરૂરી જણાય.

પરંતુ આવો કોઈ આદેશ, સતામંડળના પ્રારંભની તારીખથી બે વર્ષ પુરા થયા સુધી નહી કરી શકાય.

(૨) આ કલમ હેઠળ કરવામા આવેલ દરેક હુકમ, આવા હુકમ કર્યા બાદ, શકય હોય તેટલુ જલ્દી,સંસદના દરેક સદન સમક્ષ રાખવામા આવશે.

મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમ, ૨/૨૦૧૪

૯૨. મહારાષ્ટ્ર આવાસ (નિયમન અને વિકાસ) ૨૬ અધિનિયમ, ૨૦૧૨ આથી ૨૬ કરવામા આવે છે.

ડો. રીટા વશિષ્ઠ
ભારત સરકારના અધિક સચિવ