જીસ્વાન મેસેજ

૧૬૫૭

ક્રમાંક: જી-૧/ક્રાઇમ/ટે.૧/પરચ-૨૧/૧૧/ /૨૦૧૧

પોલીસ મહાનીદેશક અને મુખ્ય પોલીસ અધિકારીની કચેરી, ગુ.રા., ગાંધીનગર.

તા.૨૭/૦૫/૨૦૧૧

सत्यमेव जयते

-: યાદી :-

વિષય :- બેઝમેન્ટ/સેલર/ટેરેસ વેચાણ કરતા બિલ્ડર /પ્રમોટર્સ વિરૂધ્ધ છેતરપીંડી અને બોગસ દસ્તાવેજના ગુના દાખલ કરવા બાબત...

અત્રેની કચેરીના પત્ર ક્રમાંક : જી-૧/ક્રાઇમ/ટે.૧/પરચ-૨૧/ ૧૧/ ૧૫૬૯/ ૨૦૧૧ તારીખ: ૨૧/૦૫/૨૦૧૧ થી બેઝમેન્ટ ,સેલર, ટેરેસનું વેચાણ કરતાં બિલ્ડરો/ પ્રમોટરો વિરૂધ્ધ છેતરપીંડી અને બોગસ દસ્તાવેજોના ગુના દાખલ કરવા સૂચના આપવામાં આવેલ છે અને નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના સીવીલ અપીલ નં :૨૫૪૪ /૨૦૧૦ ના રીપોર્ટેડ જજમેન્ટની નકલ આપવામાં આવેલ છે.

વધુમાં જણાવવાનું કે, ઉપરોકત જજમેન્ટ મહારાષ્ટ્ર ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૬૩ નીચે બહાર પાડવામાં આવેલ છે. જજમેન્ટના પારા નં: ૩૭ માં જણાવેલ છે કે, **મહારાષ્ટ્ર ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ (મોફા)માં કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીઝ (સુવિધાઓ) ની પરીભાષા આપવામાં આવેલ નથી. એકટમાં કોમન એરીયાની પરીભાષા આપવામાં આવેલ ન હોય જેથી નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે કોમન એરીયા તરીકે બેઝમેન્ટ, સેલર, ટેરેસ, બગીચા, કલબ હાઉસ, પાર્કીંગ એરીયા, સ્ટોરેજ એરીયા, કોરીડોર, લોબી, દાદરા, લીફટ સામૂહિક અને વ્યવસાયીક સુવિધાઓ વગેરે તમામ કોમન એરીયા અને સુવિધામાં આવે છે તેમ જાહેર કરેલ છે.**

ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ ને જોતાં તેમાં પણ કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીઝની કોઇ પરીભાષા આપવામાં આવેલ નથી.

જેથી નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે મોફા નીચે જે જજમેન્ટ જાહેર કરેલ છે તે સંપૂર્ણપણે ગુજરાત રાજયમાં પણ લાગુ પડે છે. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે જજમેન્ટથી કોઇ નવો કાયદો બનાવેલ નથી પણ પ્રવર્તમાન કાયદાના અર્થ અંગે સ્પષ્ટીકરણ કરેલ છે.

પ્રવર્તમાન કાયદો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઇ વિરૂધ્ધ જઇને બિલ્ડરો/ પ્રમોટરો કોમન સ્પેશ એટલે કે, બેઝમેન્ટ, સેલર, ટેરેસ , પાર્કિંગ એરીયા વગેરે ભૂતકાળમાં પણ વેચાણ કરેલ છે. તો હવાલામાં દર્શાવેલ યાદીમાં સ્પષ્ટ કર્યા મુજબ આ ફોજદારી ગુનો બને છે કેમ કે, કાયદો ૧૯૭૩ થી અમલમાં છે. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે જજમેન્ટમાં સ્પષ્ટ જણાવેલ છે કે,બિલ્ડરો/પ્રમોટરો ફલેટસ સિવાય બીજી કોઇ ચીજ

વેચાણ કરી શકે નહિં. કોમન એરીયા અને સુવિધા વધારે આપેલ હોય તો ફ્લેટસ વધુ કિંમત લઇને તેમને વેચાણ કરી શકે પણ કોમન એરીયા જે તમામ ફ્લેટસ ધારકોની માલીકીના છે તેનું વેચાણ કરી શકે નહિં.

ફરીથી જણાવવાનું કે, જજમેન્ટના પારા નં: ૪૧ માં દર્શાવેલ છે કે, ઉપરોકત જોગવાઇઓની વિરૂધ્ધ જે પણ એગ્રીમેન્ટ પ્રમોટરો અને ફ્લેટસ ધારકો વચ્ચે થયેલ છે. તે એગ્રીમેન્ટ ગેરકાયદેસર છે અને તેથી કાયદાની નજરમાં અસ્તીત્વ ધરાવતું નથી.

ઉપરોકત કાયદાકીય પરિસ્થિતિ હોય જેથી બેઝમેન્ટ , સેલર, ટેરેસ , પાર્કિંગ એરીયા વગેરે કોમન એરીયા જે બિલ્ડરો/ પ્રમોટરોએ વેચેલ છે અને હવે પછી વેચાણ કરશે તો તેમના વિરૂધ્ધ કાયદાકીય ફોજદારી પગલાં લેવા સૂચના છે .

(સુધીર સિન્હા)
અધિક પોલીસ મહાનિદેશક
(કાયદો અને વ્યવસ્થા),ગુ.રા.,ગાંધીનગર
27.5.11

પ્રતિ
- તમામ પોલીસ કમિશનરશ્રી,
- તમામ રેન્જ વડાશ્રી,
- તમામ પોલીસ અધિક્ષકશ્રી,

નકલ સવિનય રવાના જાણ સારૂઃ-
- તમામ અધિક પોલીસ મહાનિદેશકશ્રી,
- તમામ પોલીસ મહાનિરીક્ષકશ્રી,
- તમામ નાયબ પોલીસ મહાનિરીક્ષકશ્રી,