સુપ્રભાતમ્

સુરેશ પ્રા. ભટ્ટ
ફોન : ૨૩૨૨૬૨૫૧

સલામી સવારની..

બેસતાં નથી સખણા, વિદેશ પ્રવાસો ગમે છે
જે મળ્યું ખાતું એમાં પ્રધાનો પેટ ભરી જમે છે
ભમે છે આમ તેમ, દિશાવિહીન, સૂકાની વિના -
કોંગીની સરકાર 'મુલાયમ' હાથમાં રમે છે
(નાક દબાવી-નિર્ણયો)

હાઈકુ

વડાપદનું
છછુંદર અટક્યું
ભાજપ ગળે
(લ્યો! કરો! આગળ)

પીંખે રાષ્ટ્રને
કબૂતરાં ની જેમ
નક્ષલવાદ
(માઓ બિલાડા)

ચિંતન

સુરમંદિરતરુમૂલ નિવાસઃ શય્યા ભૂતસ્તનમંજિનં વાસઃ ।
સર્વ પરિગ્રહ ભોગ ત્યાગઃ કસ્ય સુખં ન કરોતિ વિરાગઃ ॥
(ભજ ગોવિંદમ્ - ભજ ગોવિન્દમ્)

આદિ શંકરાચાર્યની રચના 'ભજગોવિંદમ્' નો આ શ્લોક 'ત્યાગ'નું મહ્‌ત્વ સમજાવે છે :

'દેવમંદિર'માં કે વૃક્ષ નીચે કે ધરતી પર ખૂલ્લા મેદાનમાં જ પથારી સમજીને સૂઇ જનારને માત્ર મૃગચર્મનાં વસ્ત્ર ધારણ કરનારને, અને બધી જ ભૌતિક સુખ-સુવિધાઓનો ત્યાગ કરનારને મનથી જે વૈરાગ્ય ભાવ આવે છે એનાથી હકીકતમાં એવી પરિસ્થિતિને આનંદથી સ્વીકાર કરનારને સ્વર્ગીય આનંદની પ્રાપ્તિ થાય છે. એટલે કે ભોગ-વિલાસ-આનંદ મનોરંજનની બાબતો જે આનંદ આપી શકે તેનાથી તેની તુલનામાં 'ત્યાગ' થી જે આનંદ મળે છે તે ઉત્કૃષ્ટ છે.

આ ધરતી પર કોઇ સંતુષ્ટ નથી અને તેને કારણે બધા ઉદ્‌વિગ્ન જ રહે છે. રાજા-મુખ્યપ્રધાન હોય તેને ચક્રવર્તી કે વડાપ્રધાન થવાની વ્યાકુળતા વ્યાપ્ત હોય છે. લખપતિને કરોડપતિ, કરોડપતિને અબજોપતિ, સુંદર સ્ત્રીને વિશ્વસુંદરી થવાનાં સ્વપ્ન હોય છે.

જે સર્વનો મન-હૃદયથી સમજીને ત્યાગ કરે છે એ 'સંતોષ'ની પરિસ્થિતિને પામે છે. સુખઃશાંતિ, માનસિક છે.

સુવિચાર

- કેટલાક લોકોને મારી સલાહ એટલી બધી ગમી જાય છે કે તેના પર અમલ કરવાને બદલે તેને ફ્રેમમાં મઢાવી દિવાલ પર લટકાવી દે છે **- એ.પી.જે કલામ**
- 'ખુશી' મેળવવા માટે કામ કરશો તો કદાચ તમને 'ખુશી' નહીં મળે, પણ જો તમે ખુશ થઇને કામ કરશો તો જરૂર ખુશી મળશે **- સુદર્શન**
- તમારી ઇચ્છાઓ પુરી થતી ન હોય તો હૃદય ને એક જ પ્રશ્ન પૂછજો કે હું આળસુ તો નથી ને? **- સંત ફ્રાન્સીસ**
- અંતઃકરણ એ અંદરનો અવાજ છે જે ચેતવણી આપે છે કે કોઇક જોઇ રહ્યું છે **- એલ.એચ.મેનેકીન**
- સો માંથી નવ્વાણું માણસો પોતાના અજ્ઞાનથી પોતે દુઃખી થાય છે **- ધૂમકેતુ**
- જ્યારે તક આવે ત્યારે તૈયાર રહો કેમ કે જ્યાં તક અને તૈયારી ભેગા થાય છે તેને જ 'ભાગ્ય' કહે છે **- ડેલ કાર્નેગી**
- પોતાના દોષ શોધી કાઢવા એ જ્ઞાનવીરનું જ કામ છે **- વિવેકાનંદ**

બોધ કથા

આજે ડોક્ટરનો પુત્ર ડોક્ટર બની પોતાનું જામેલું દવાખાનું સંભાળે એવી ડોક્ટર પિતાને ઇચ્છા હોય એ સ્વાભાવિક છે. ફિલ્મી અભિનેતાઓ પણ 'વારસો'આપતા હોય છે નહેરૂ પરિવાર ત્યાગ-બલિદાન ને અધિકાર હક્ક સમજી વારસો ચલાવે છે. કરૂણાનિધિ પર દયા આવે એ રીતે વારસ પ્રત્યે સજાગ છે.. આમ છતાં વ્યક્તિગત વારસદારો તો પોતાને 'લાયક' અને 'અધિકારી' સમજીને જ પદ-સત્તા સ્વીકારે છે.

પહાડની તળેટીમાં પોતાનાં બચ્ચાંના શરીરને ચાટી રહેલી એક ઉગ્ર સ્વભાવની હિંસક સિંહણ-વ્હાલ અને વાત્સલ્યથી ચાટતાં-ચાટતાં પોતાનાં બચ્ચાં ને કહી રહી હતી. 'બેટા આ આખાય જંગલમાં તારા પિતા જેવો જોરદાર, દિલાવર, શૂરવીર, પરાક્રમી - ન્યાયી અને નિષ્ઠાવાન બીજું કોઇ છે નહીં એટલું - આ વાત સદાય યાદ રાખજે.'

બરાબર એ જ વખતે, એક ભોળી - નિર્દોષ-ભીરૂ હરણી પોતાનાં બચ્ચાં ને ચાટતાં ચાટતાં કહેતી હતી - બેટા! જીંદગીભર ખૂબ સજાગ રહેજે, આ જંગલમાં ખૂબ ક્રૂર, અન્યાયી, કપટી, ખૂની, ઘાતકી અને બધા પર પોતાની અન્યાયી સત્તા ચલાવનાર પ્રાણી 'સિંહ' રહે છે. તેનાથી સાચવી ને રે'જે!

E-mail : sureshchandrabhatt18@gmail.com

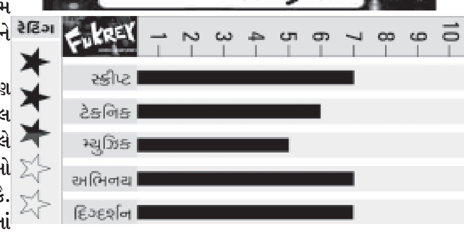
સમય, સંપદા અને સ્નેહીજનનો 'જુગાડ' થઈ જાય તો સ્લીક, સ્માર્ટ અને યુથફુલ ફિલ્મ જોવા જેવી છે; અન્યથા 'ફૂકરે' રહેજો...!

REAL VIEW - ભરેન ભટ્ટ

આ હાઈસ્પીડ યુગ છે. ઈન્ટરનેટ કનેક્શનની સ્પીડથી લઈને મેગી જેવો ખોરાક... બધું બે મિનિટમાં જ હાથવગું થઈ જવું જોઈએ. ઈન્સ્ટન્ટ. રાહ જોવાની રીત જ નીકળી ગઈ છે. 'ધીરજ' નામનો શબ્દ ધીમે ધીમે ડિક્ષનરીમાંથી પણ નીકળી જશે. અત્યારની જનરેશન નેક્ષ્ટ પાસે આખા - લાંબા શબ્દો બોલવાની પણ જાણે કે ધીરજ નથી એટલે ટૂંકા શબ્દો બોલવાની રસમ પ્રચલિત થતી જાય છે; એસ.એમ.એસ.ની લેંગ્વેજ રોજીંદી - બોલચાલની ભાષા બનતી જાય છે, અને આ ભાષાએ નવો શબ્દ પ્રચલિત કર્યો છે - બ્રોમાન્સ.

યુવાનો એકબીજા માટે હવે 'બ્રધર' એટલું લાંબુલચ્ચ બોલવાને બદલે 'બ્રો' બોલવાનું પસંદ કરે છે. ભાઈબંધો-ભાઈઓ-પુરૂષો વચ્ચેની મિત્રતા - રોમાન્સ એટલે બ્રધર્સ વચ્ચેનો રોમાન્સ એટલે કે 'બ્રોમાન્સ'. હિન્દી ફિલ્મોમાં વર્ષ-૨૦૦૧ માં ફરહાન અખ્તરે 'દિલ ચાહતા હૈ' માં ત્રણ મિત્રોની વાર્તાનો ટ્રેન્ડ શરૂ કર્યો. તે પહેલાં પણ અમર-અકબર-એન્થોની, નસીબ જેવી ફિલ્મોમાં ત્રણ ભાઈઓ - ભેરૂની વાત અને પછી તે અમિતાભ-વિનોદખન્ના, અમિતાભ-શશી, અમિતાભ-રિશી વાળી બે મિત્રોવાળી ફિલ્મો બની છે ખરી. પરન્તુ આ જનરેશનમાં આ શ્રેય ફરહાન અખ્તરને જાય છે. 'દિલ ચાહતા હૈ' પછી તો 'થ્રી ઈડીટ્યૂસ' અને 'જિંદગી ના મિલેગી દોબારા' જેવી સુપરડુપર હીટ ફિલ્મો એ 'બ્રોમાન્સ' ફોર્મ્યુલાનો એકડો ઘૂંટી-ઘૂંટીને પાક્કો કરી નાખ્યો. આ વર્ષે 'કાઈપો છે', 'ચશ્મે બદ્દુર' અને 'ગો ગોવા ગોન' ફિલ્મોમાં પણ બ્રોમાન્સ ફોર્મ્યુલા છે, અને હવે આપણએ 'ફૂકરે' પર આવીએ તો ફરહાન અખ્તર અને રિતેશ સિંઘવાણી દ્વારા નિર્મિત આ ફિલ્મ પણ મેલ બોન્ડીંગ - બ્રોમાન્સ ફોર્મ્યુલાની વધુ એક ફિલ્મ છે. જો કે આ ફોર્મ્યુલા એટલે સફળતાની ચાવી એવું ધીમે ધીમે સાબિત થઈ રહ્યું છે.

'ફૂકરે' શબ્દ પંજાબી - હરિયાણવી ભાષામાં બોલચાલમાં વપરાતો શબ્દ છે. 'ફૂકરે' એટલે રખડેલ... બેફિકરા... 'મૃગદીપસિંઘ લાંબા' એવું લાંબુ લચ્ચ નામ ધરાવતા યુવાન દિગ્દર્શકની ફિલ્મ 'ફૂકરે' સ્લીક અને સ્માર્ટ, યુથફુલ ફ્રેશ કોમેડી ફિલ્મ છે.



બેફિકરા મિત્રો પુલકીત, સમ્રાટ (હની) અને વરૂણ શર્મા (ચૂચા) છે; જેમને આ મહેનત વિના સ્કૂલની ફાઈનલ એકઝામમાં સારા માર્કસે પાસ થવાની તાલાવેલી એટલે છે કે તેઓ સારી કૉલેજોમાં જઈને સારી સારી છોકરીઓ સાથે ફ્રેન્ડશીપ કરી શકે. કૉલેજ કેમ્પસમાં રખડી શકે. મહેનત કરવાની ત્રેવડ તો છે નહીં એટલે બંને કૉલેજનાં વોચમેન - કમ - કૉલેજિયનોનાં ફેવરીટ પંડિતજી (પંકજ ત્રિપાઠી) નો સંપર્ક કરે છે. પેપર ફોડવા તે લાખ્ખો રૂપિયા માગે છે... આવી સ્થિતિમાં ચૂચા સાથે એવું થાય છે કે તેને જે સપનું આવે તેનું વર્ણન તે હની આગળ કરે. પોતાની અક્કલ-બુદ્ધિથી એ સપનાના આધારે ઈન્સ્ટન્ટ લોટરીના એક નંબરની કલ્પના કરે. બંને લોટરી ખરીદે અને નશીબ જોગે દર વખતે લોટરી લાગે પણ ખરી. પેપર ખરીદવાના પૈસા લોટરી દ્વારા કમાવા માટે તેમને લોટરી ખરીદવા વધારે નાણાની આવશ્યકતા છે. આ માટે તેમની સાથે બીજા બે મિત્રો જોડાય છે, જેમને પોતપોતાના અંગત કારણો માટે ઘણા નાણાની આવશ્યકતા છે. સરદારજી લાબી (મનજોતસિંઘ) અને સિંગર બનવા માટે સ્ટ્રગલ કરતો વેટરન કૉલેજિયન ઝફર (અલી ફઝલ) પણ હની-ચૂચા સાથે સામેલ થાય છે. આ બધા મૂડી રોકાણ માટે લેડી ગેંગસ્ટર - ભોલી પંજાબણ (રિયા ચઢ્ઢા) પાસે જાય છે... ટ્યુશન ટીચર - નિતુ સિંઘ (વિશાખા સિંઘ) અને હનીની ફ્રેન્ડ - પ્રિયા (પ્રિયા આનંદ) પણ અકસ્માતે આ ગેંગનો ભાગ બની જાય છે... અને પછી શું થાયછે તેની ઘટનાત્મક કોમેડી ફિલ્મ એટલે 'ફૂકરે'.

'ફૂકરે' માં બધાં જ કલાકારો એકાદ-બે ફિલ્મ જૂના અને આમ જોવા જઈએ તો સપોર્ટીંગ રોલમાં જ જોવા મળેલા કલાકારો છે. છતાં ફિલ્મની સ્ટોરી - સ્ક્રીનપ્લે અને સંવાદો એટલા સશક્ત છે કે 'ફૂકરે' માં કોઈ નામી કલાકારોની ખોટ વર્તાતી પણ નથી. 'બિટ્ટુ બોસ' નામની ફિલ્મમાં હિરો તરીકે આવેલા પુલકીત સમ્રાટ, 'ઓય લકી-લકી ઓય' માં પહેલીવાર દેખાયેલા સરદારજી - મનજોતસિંઘ, 'થ્રી ઈડિયટ્સ'માં કવીટ કરી ગયેલો કૉલેજિયન અલી ઝાફર, 'ગેંન્સ ઑફ વાસેપુર' માં ગેંગસ્ટર મનોજ બાજપેયીની પત્ની બનેલી રીચા ચઢ્ઢા જેવા કલાકારો ભલે નવોદિત હોય પરન્તુ અભિનય, ડાયલોગ ડિલીવરી અને કોમેડી માટે ખૂબ જ અનિવાર્ય એવા 'ટાઈમીંગ' માં આ કલાકારોએ પોતાની કાબેલિયત દેખાડી દીધી છે. ટ્યુશન ટીચર વિશાખા સિંઘ પોતાની હાજરીની નોંધ લેવડાવે એવી ટેલેન્ટેડ પ્રભાવશાળી છે. તો રીચા ચઢ્ઢાએ - ભોલી પંજાબણની ભૂમિકામાં નવો જ ચિલો પાડ્યો છે. આ બધાને વધુ અસરકારક બનાવવામાં ચૂસ્ત એડીટીંગ પણ એક મહત્ત્વનું પરીબળ છે. જો કે ફિલ્મના ઑફબીટ અને એક્સ્ટ્રા ઓર્ડીનરી કાસ્ટીંગ માટે હની ત્રેહાનને પણ અભિનંદન આપવા પડે.

'ફૂકરે'ના દિગ્દર્શક મૃગદિપસિંઘ લાંબાને અભિનંદન આપવા પડે એવું કામ તેમણે કલાકારો પાસેથી લીધું છે. એશિયન એકેડમી ઑફ ફિલ્મ એન્ડ ટેલિવિઝનમાં ભણેલા મૃગદિપસિંઘ લાંબા દિગ્દર્શક ઉપરાંત કેમેરામેન પણ છે અને સારા લેખક પણ છે. જો કે 'ફૂકરે' માં તેમણે સિનેમેટોગ્રાફી કે.યુ.મોહનનને સોંપીને સ્વયં માત્ર દિગ્દર્શનની જવાબદારી નિભાવી છે. આમ છતાં લેખક વિપુલ વિગની વાર્તા અને સંવાદોમાં મૃગદિપસિંઘ લાંબાએ મદદ કરી છે અને સ્ક્રીનપ્લે તો જાતે જ લખ્યો છે. વર્ષ-૨૦૦૭માં તેમણે દિગ્દર્શક તરીકે ફિલ્મ 'તીન થે ભાઈ' થી પદાર્પણ કર્યું હતું. ઓમપુરી અને શ્રેયસ તલપડે જેવા કલાકારોવાળી આ ફિલ્મ બોક્ષઓફિસ પર બહુ સફળ થઈ ન હતી, પરન્તુ વિવેચકોએ વખાણી હતી. આ ઉપરાંત 'કાશ' નામની એક શોર્ટ ફિલ્મમાં સિનેમેટોગ્રાફર તરીકે પણ કામ કર્યુંહતું. 'ફૂકરે' તેમની દિગ્દર્શક તરીકે બીજી ફિલ્મ છે. આ ફિલ્મ તેમને સફળ દિગ્દર્શક તરીકેની ઓળખ આપી શકશે. જો કે હિન્દી ફિલ્મોમાં આજકાલ એટલા બધા યુવાન દિગ્દર્શકો એક-એક હીટ ફિલ્મો સાથે આવ્યા છે કે, દિગ્દર્શક તરીકે આગવી ઓળખ ઉભી કરવી એ હવે લગભગ અસંભવ થઈ ગયું છે. આમ છતાં પણ 'ફૂકરે' માત્ર પ્રેક્ષણીય જ નહીં ખુબ જ મનોરંજક બની હોય તો તેનું સઘળું શ્રેય મૃગદીપસિંઘના દિગ્દર્શક-સ્ક્રીનપ્લે અને સંવાદનો આપી શકાય. દિગ્દર્શકને કેમેરાનું પણ જ્ઞાન હોય તો શું પરિણામ આવે એ પણ 'ફૂકરે'માં દેખાય છે. ઘણા સામાન્ય દશ્યો પણ કેમેરાના એન્ગલ અને ટ્રોલી શૉટને કારણે ખૂબ જ રસપ્રદ બન્યા છે.

ટેકનીકલી વાત કરીએ તો 'ફૂકરે' થોડી ઑવર એક્સપોઝ્ડ શૂટ કરી છે. ફિલ્મના લગભગ બધા જ દશ્યોનું શૂટીંગ ઓવર એક્સપોઝ્ડ છે. સાદી ભાષામાં કહીએ તો ફિલ્મના મોટા ભાગનાં દશ્યોમાં પાત્રો-અભિનેતાઓ સિવાયનું કેમેરાનું આખું ફિલ્ડ ખૂબ જ પ્રકાશવાળુ લાગે. કેમેરાના જાણકાર દિગ્દર્શક મૃગદીપસિંઘ લાંબાએ ખાસ કરીને કેમેરાપેન કે.યુ.મોહનન પાસેથી ઑવર એક્સપોઝ્ડ શૂટીંગ કરાવ્યું હશે. હિન્દી ફિલ્મના પ્રેક્ષકો માટે આ કદાચ સૌપ્રથમ અને નવો અનુભવ હશે.

કૈલાશ ખેરને ગાયક તરીકે બ્રેક આપનાર સંગીતકાર રામ સંપતનું સંગીત પણ કર્ણપ્રિય છે. 'જુગાડ કર લે...' કૈલાશ ખેરનાં સ્વરોમાં કવ્વાલી-કમ-પૉપ ગીત પોપ્યુલર થાય એવું છે. 'તલાશ' ફિલ્મના સંગીતમાં પણ કૌવત દેખાડનાર રામ સંપત નવી પેઢીના તેજસ્વી સંગીતકાર છે એમાં બેમત નથી. 'ફૂકરે' ના બેકગ્રાઉન્ડ મ્યુઝિક અને બધા ગીધોમાં રામ સંપન્નનો વિશેષ સ્પર્શ દેખાય છે.

'પોથી પઢ પઢ જગ મુવા, પંડિત ભયા ન કોઈ... ઢાઈ અક્ષર પ્રેમ કા પઢે સો પંડિત હોય...' સંત કબીરની આ વાણીનો 'ફૂકરે' અર્થ કંઈક આવો છે કે, 'પોથી પઢ પઢ જગ મુવા, સફલ ભયા ન કોઈ... ઢાઈ અક્ષર, 'જુગાડ' કા પઢે સો સફલ હોય...' 'જુગાડ' એટલે ખોટો-સાચો રસ્તો અપનાવીને પોતાનું કામ કઢાવી લેવાનું કૌવત... 'ફૂકરે' નું આ મોરલ યુવા પેઢીને માફક આવે એવું છે અને એટલે જ યુવાનોને વિશેષ મજા પડે એવી આ મનોરંજક ફિલ્મોમાં મોટેરાંઓને પણ કંટાળો તો નહીં જ આવે... એટલે સમય-સંપદા અને સાથે જોવા એવા સ્નેહીજનનો 'જુગાડ' ના થાય તો પણ જીવ બાળવાની જરૂર નહીં, 'ફૂકરે' જ રહેવું...!

રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી બીલ - ૨૦૧૩ અંગે સમજૂતી

વાત કાનૂન કાયદાની...

- અશ્વિન વી. ત્રિવેદી

કેન્દ્ર સરકારના નવા રેગ્યુલેટરી બીલની જોગવાઇઓને કારણે હવેથી મિલ્કત, ફ્લેટ, મકાન, દુકાન, ઓફિસ, ખરીદનાર સુપર બિલ્ટઅપ તથા કાર્પેટ માપમાં છેતરાતો હતો હવેથી બિલ્ડરો સુપર બીલ્ટઅપ પ્રમાણે નહીં પરંતુ કાર્પેટ એરીયાનાં માપ પ્રમાણે નહીં પરંતુ કાર્પેટ એરીયાના માપ પ્રમાણે જ કિંમત વસુલી શકશે તેમજ બુકીંગ વખતે નાણા લઇ બિલ્ડીંગ ડેવલોપ કર્યા સિવાય કે કબજો સોંપ્યા સિવાય છેતરપીંડી આચરી ભાગી જતા બિલ્ડરો ઉપર નવા કાયદા પ્રમાણે તવાઇ આવશે તેમજ ખરીદનારનું હીત જળવાશે તેમજ રીયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રનો વિકાસ પણ નિયંત્રીત અને આયોજન બદ્ધ રીતે થશે. બુકીંગ સમયે જે સમય દર્શાવ્યો હશે તે જ સમયમાં મિલ્કતનો કબજો સોંપવો પડશે. જેટલો વધુ સમય લેશે તેના ઉપર ગ્રાહકને વળતર ચુકવવું પડશે તથા નુકશાનની કિંમત મજરે આપવી પડશે. ઘર ખરીદનારને ગેરમાર્ગે દોરતી જાહેરાતની ગ્રાહક છેતરાશે તો આવી જાહેરાત આપનાર બિલ્ડરને ત્રણ વર્ષની જેલ તથા દંડની જોગવાઇ બીલમાં રાખવામાં આવેલ છે. જેના કારણે બિલ્ડરો અને ડેવલોપર્સની ગેરરીતીઓ પણ નિયંત્રણ આવશે.

રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી બીલ મિલકત ખરીદનારાઓના હીતની જાળવણી કરવા ઉપરાંત બાંધકામ ઉદ્યોગનાં માંધાતા ખેલાડીઓને પણ વ્યાજબી રીતભાત અપનાવતા કરી દેશે. તેમજ ગેરરીતીઓ માટે એકાઉન્ટેબલ બનાવશે. આ માટે સરકારે વહીવટી તંત્રને સાબદું કરવું પડશે. તેમજ વહીવટીય સુવિધાઓ દાખલ કરવા પડશે. સરકારે પક્ષે આ બીલની અમલવારી માટે 'સિંગલ વિન્ડો ક્લિપટન્સ' સિસ્ટમ લાવવી પડશે અન્યથા પ્રોજેક્ટના અમલમાં ખુબ જ વિલંબ થશે.

બિલ્ડરની સામે ગ્રાહકને રક્ષણ આપતાં આ બીલમાં ફ્લેટ બુકીંગ કરાવી સમયસર નાણા બિલ્ડરને ચુકવતા ગ્રાહકો સામે પણ પગલા ભરવાની જોગવાઇ છે. તે રીતે નવા બીલમાં ગ્રાહક અને બિલ્ડર બંનેએ વ્યવહારિક રીતે રસમ અપનાવવી પડશે. બંને પક્ષે જરા પણ ક્ષતિ દેખાશો તે ડેવલપર અને ખરીદનાર બંનેને સજાની જોગવાઇ કરવામાં આવેલ છે. ટૂંકમાં બિલ્ડીંગ બાયોલોઝની જોગવાઇ ડેવલોપરે અપનાવવી પડશે તો સામા પક્ષે ખરીદનારે પણ વ્યવહારીક રીતે રસમનું પાલન કરવું પડશે અને આવા વ્યવહારો પારદર્શક રીતે બંને પક્ષ દ્વારા કરવામાં આવે તેજ આ બીલનો મુખ્ય ઉદ્દેશ છે.

ઉદ્યોગપતિ તથા રાજકારણીઓના બે નંબરના નાણા પર અત્યાર સુધી રીયલ એસ્ટેટમાં રોકાયેલા હતા જેના ઉપર હવેથી નિયંત્રણ મુકાશે. જંત્રીના ઉંચા ભાવના કારણે હાલમાં રીયલ એસ્ટેટ ખાતે મંદી આવી રહેલ છે. તેવા સંજોગોમાં રીયલ ખરીદનાર વર્ગનો વધારે થશે તથા ભાવવધારો લેવાના ઉદ્દેશથી બે નંબરના નાણાનું રોકાણ કરનાર ઉપર અંકુશ મુકાશે.

રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી બીલનો સાચા અર્થમાં અમલ કરવામાં આવે તો કુત્રિમ ભાવવધારા ઉપર અંકુશ મુકાય તથા ગરીબ અને મધ્યમવર્ગને પોષાય તેવી કિંમતમાં ઓછા ફ્લેટ, મકાન મળી રહે તેવી સંભાવના છે.

હાલમાં ૫૦ લાખની મિલ્કતની ખરીદી ઉપર એક ટકા સુધી ટીડીએસ કાપવાની તથા બજેટમાં જોગવાઇ કરેલ જેનો અમલ ૧ જુનથી શરૂ કરવામાં આવ્યો છે. જેના કારણે પણ બે નંબરી સોદા કરનાર સામે અંકુશ આવશે તેમજ ટીડીએસ ના ભરનાર સામે પણ પેનલ્ટી અને વ્યાજબી રકમ ભરવા અંગેની જોગવાઇ સીબીટીડીએ મુકેલ છે. સીબીટીડીએ આ માટે ૩૯/૧૩ થી નોટીફીકેશન અમલમાં મુકેલ છે. ૧લી જુનથી તેનો અમલ પણ શરૂ કરવામાં આવ્યો છે. તેવા સંજોગોમાં નવા કેન્દ્રીય રીયલ એસ્ટેટ બીલનો પણ જો અમલ શરૂ કરવામાં આવે તો રીયલ એસ્ટેટ એ માત્ર સારી રીતે ખરીદનારનો જ તથા સાચી રીતે વેચનારને જ ફળશે. આવકવેરા ધારાની નવી કલમ-૧૯૪ મુજબ ડીટીએસની કપાત આવકવેરા ખાતુ વસૂલ કરી શકશે. આવકવેરા ડીપાર્ટમેન્ટ જંત્રીની કિંમત ગણીને ટીડીએસ વસુલ કરશે જેના કારણે વેચનાર તથા ખરીદનાર મિલકતની જંત્રી પ્રમાણે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરતા હતા. પરંતુ મિલકતની વેલ્યુએશન ૫૦ લાખ ઉપર થતી હોવા છતાં ઓછી રકમ દસ્તાવેજમાં દર્શાવી ગોટાળા કરતા હતા હવે મિલ્કતની વેલ્યુએશન રજીસ્ટ્રાર ઓફીસ તથા આવકવેરા ડીપાર્ટમેન્ટ બંને નોંધાયેલા દસ્તાવેજ ઉપર ગણતરી કરશે અને ઓછી વેલ્યુએશન મુજબ કરેલ દસ્તાવેજની રીકવરી કરી નાણા તથા દંડ વસુલી કરશે.

નવા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી બીલથી છેતરપીંડી આચરનારા, ગેરવ્યાજબી તથા ગેરમાર્ગે જાહેરાતથી બુકીંગ મેળવી ભાગી જતાં બિલ્ડરોની જમાતમાં ઘટાડો થશે અને નામ પ્રમાણે જ રીયલ ધંધો કરનાર રીયલ એસ્ટેટ માર્કેટમાં ટકી શકશે.

સપનાનું આ મશીન ઘણું જ ઉપયોગી પુરવાર થશે કારણ કે ઘણીવાર એવું બનતું હોય છે કે ખૂબ જ સુંદર સપનું આવેલ હોય, જાગીએ ત્યારે આપણે ખુશખુશાલ થઈને જાગીએ, પરંતુ ત્યારે સપનું ભૂલાઈ ગયું હોય છે!

હળવાશની ક્ષણોમાં !

સપનાંને હવે વાંચી શકાશે !

- ચિત્રસેન શાહ

'સપનોં કા સૌદાગર' રાજકપુરનો કલાકાર જીવ સપનાંને વેંચી રહ્યો હતો! આપણે હવે સપનાંને વાંચી શકશું! બીજાના ખીસ્સામાં હાથ નાખ્યા વગર ફક્ત સેટેલાઇટ ફોનની મદદથી સામેવાળાના ખીસ્સામાં - પર્સમાં કે વોલેટમાં રહેલ ક્રેડીટ કે ડેબીટ કાર્ડ હવેથી સ્કેન કરી શકાશે. જો સેટેલાઇટ ફોનમાં એ સ્પેશિયલ સોફ્ટવેર હશે તો! ત્યારબાદ જો પાસવર્ડ પણ મળી જાય તો સામેવાળાનું બેન્ક બેલેન્સ પણ સાફ (!) કરી શકાય! પેલો માણસ બિચારો કપડાં સાફ કરવા માટે 'સર્ફ'ની ખરીદીમાં પડ્યો હોય ત્યારે 'સાઇબર' કારીગરો તેનું બેન્ક બેલેન્સ સાફ કરી રહ્યા હોય!

આ રીતે સુપરસોનીક સ્પીડે બદલાતી જતી ટેકનોલોજીને કારણે આજની ટેકનોલોજી આવતીકાલે ઓબ્સોલેટ બની જાય છે અને આજનો માનવી આવતીકાલે પથ્થર યુગનો બની જાય છે!

આવા સંજોગોમાં ન્યૂઝપેપરમાં એક રોમાંચક સમાચાર વાંચવા મળ્યા છે!

એ સમાચાર છે -

'સપનાંને હવે વાંચી શકાશે!'

'ઓફિસમાં બોસે કરેલા અપમાનનો બદલો લેવાનું સપનામાં વિચારતાં હો તો માંડી વાળજો! કારણ કે હવે તો સપનાંને વાંચી શકાશે! તમારા સપનાને કોઇ પણ વાંચી શકશે! - તમારો બોસ પણ!' તમારા સપનાના 'રાજકુમાર' કે 'રાજકુમારી'(જે પણ હોય તે!) જો તમને સપનામાં દેખાઇ જશે તો તેને આખી દુનિયા વાંચી શકશે! રાત્રે ટી.વી.માં આર.ઓ. પ્લાન્ટની એડ.જોઇને તમને 'ડ્રીમગર્લ'નું સપનું આવશે તો તે ધર્મેન્દ્ર પણ વાંચી શકશે! માટે ચેતીને સપનાં જોવાં!

જાપાનના વૈજ્ઞાનિકોએ સપનાં વાંચી શકવા અંગે રીચર્સ કરી છે! એક રીપોર્ટ મુજબ એક રીસર્ચ ટીમે MRI સ્કેનીંગના સાધનથી નિદ્રાધીન અવસ્થામાં દેખાયેલ બાબતોનું અનુમાન લગાવ્યું જે સચોટ પુરવાર થયેલ છે. નિંદ્રાની અવસ્થામાં મગજમાં થયેલ વિચારોની ઉથલપાથલ, હલચલ એ ઊંઘ દરમિયાન સપનાના સ્વરૂપમાં મહેસૂસ કરાયેલી અન્ય બાબતો જેવી કે ભાવનાઓ, દશ્યો, લાગણીઓ વિગેરેને હવે પેપર પર ઉતારી શકાશે! જાપાનમાં ન્યુરોસાયન્સની લેબોરેટરીના પ્રોફેસર યુકિયાસુ કામિતાનિ કહે છે કે સપનાને પેપર પર ઉતારવાનું મશીન બનાવવામાં પણ સફળતા મળી છે!

આવું મશીન ECG મશીન જેવું હશે.

જેમ ECG મશીનમાંથી કાર્ડિયોગ્રામ મેળવાય છે. તેવી જ રીતે આ મશીનથી સ્વપ્ન અંગેનો ગ્રાફ મેળવી શકાશે! આ ગ્રાફ પણ કાર્ડિયોગ્રામ ટાઇપનો જ હશે એવી અમારી માન્યતા છે! તેને આપણે 'સ્વપ્નોગ્રામ' પણ કહી શકીએ! આ સપનાને વાંચતા ન્યુરોલોજીસ્ટ અથવા 'સ્વપ્નોલોજીસ્ટ'ની જરૂર પડશે! પછી તો લોકો 'ફેમીલી ડોકટર'ની જેમ 'ફેમીલી સ્વપ્નલોજીસ્ટ'નો વિચાર પણ કરવા લાગશે!

સપનાનું આ મશીન ઘણું જ ઉપયોગી પુરવાર થશે કારણ કે ઘણીવાર એવું બનતું હોય છે કે ખૂબ જ સુંદર સપનું આવેલ હોય, જાગીએ ત્યારે આપણે ખુશખુશાલ થઇને જાગીએ. પરંતુ ત્યારે સપનું ભૂલાઇ ગયું હોય છે! ત્યારે આ 'સ્વપ્નોગ્રામ'ના ઇલેક્ટ્રોડસને માથા પર અને કપાળ વિ. પર બે-ચાર જગ્યાએ લગાવીને સપનું વાંચી શકાશે!

'સ્વપ્નોગ્રામ' તમને તરત સપનાનો ગ્રાફ પેપર પર પ્રીન્ટ કરી આપશે! અને સ્વપ્નોલોજીસ્ટ એ ગ્રાફ વાંચીને તમને કહેશે - Congratulations! તમને અદ્‌ભૂત સ્વપ્ન આવેલ છે! તમે Lucky છો! અખંડ ભારતના શિલ્પી અને લોહપુરૂષ સરદાર વલ્લભભાઇ પટેલની ભવ્ય અને વિરાટ પ્રતિભાના પ્રોજેક્ટના ભૂમિપૂજનમાં પ્રથમ 'લોહદાન' કરો છો તે તમે છો!

ઘણા લોકોને અનિંદ્રાની સમસ્યા હોય છે! જો ઊંઘ જ ન આવે તો સપનાનો તો સવાલ જ ઉભો ન થાય! પરંતુ ત્યારે તેમની મદદે આવે છે. હાઉસિંગ સ્કીમના ડેવલપર્સ! એ લોકો જાહેરાત કરશે - 'ઊંઘ નથી આવતી? no Problem! તમે જાગતા રહીને પણ સપના જોઇ શકશો!

તમારા સપનાને સાકાર કરવા અમે બેઠા છીએંને!' [Condition apply]

તમારા સપના અમારી સ્કીમ પ્રમાણેની સાઇઝમાં જ જોવા પડશે! બાકી ચાલીલ-પચાસ લાખમાં મુકેશ અંબાણીના 'એન્ટીલા'ના સપના જોશો તો શેખચલ્લીમાં ખપી જશો!)

અડવાણીજીને અનેકવાર ગાંધીનગરથી ચૂંટાઈને પાર્લામેન્ટમાં ગુજરાતનું પ્રતિનિધિત્વ કર્યું છે! ડેપ્યુટી પ્રાઇમ મિનિસ્ટર સુધી પણ પહોંચેલા! તેમને ગુજરાત માટે કરેલા કામોમાં આંખો ઊંડીને વળગે તેવું કા છે - 'બસ સ્ટોપ!'

બસ, અહીં 'ફુલ સ્ટોપ' આવી જાય છે!

(અનુસંધાન પાના નં. ૬ પર)