

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शकुरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
21/01/2026	- प्रकरण प्रस्तुत । - अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अधिवक्ता श्री अभय कुमार तिवारी उपस्थित । - अनावेदक क्रमांक-03 द्वारा अधिवक्ता श्री अरण्य राव उपस्थित । - रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनांक 29.10.2025 के अनुसार पाया गया है कि अनावेदक/प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-ऑफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शकुरपुरा (दिल्ली) के द्वारा सोशल मीडिया फेसबुक में एजेंटों द्वारा "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स" का विज्ञापन प्रसारित किया गया है, उक्त विज्ञापन में प्लॉट्स 1000 वर्गफीट का मूल्य 44 लाख रुपये, प्लॉट्स 1250 वर्गफीट का मूल्य 55 लाख रुपये एवं प्लॉट्स 1500 वर्गफीट का मूल्य 65 लाख रुपये दिया गया है एवं लगभग 50 एकड़ Land Parcel पर प्रोजेक्ट लाने का उल्लेख	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया गया है। भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 के प्रावधान अनुसार रेरा में पंजीयन के बिना किसी भी योजना क्षेत्र में यथास्थिति किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा।" रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा-3 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-59 के अंतर्गत अनावेदकगण के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध किया जाये। प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। - प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा-59 अंतर्गत दिनांक 03.11.2025 को अनावेदक के विरुद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। - सुनवाई के अनुक्रम में दिनांक 05.12.2025 को प्राधिकरण द्वारा इंगित किया गया कि वह स्वतः अनावेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा-09 एवं 10 का उल्लंघन किया गया है, जिसके लिये	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अधिनियम की धारा-62 के अधीन अनावेदकगण दण्डनीय है। अतः अनावेदकगण अधिनियम की धारा-09 एव 10 का उल्लंघन करने के लिये अधिनियम की धारा-62 के अधीन क्यों नहीं दण्डित किया जाये, इसका जवाब प्रस्तुत करें। - अनावेदक क्रमांक-01 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रारंभ में ही अनावेदक क्रमांक-01 उक्त नोटिस जारी करने के लिये किये गये कृत्य के लिये बिना शर्त और हार्दिक क्षमा मांगते हैं। अनावेदक प्राधिकरण और देश कानूनों का सर्वोच्च सम्मान करते हैं और वैधानिक प्रावधानों के उल्लंघन के रूप में माना जाने वाला कोई भी कार्य पूरी तरह से अनजाने में हुआ था और इसके लिये उन्हें गहरा खेद है। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि विचाराधीन फेसबुक पोस्ट अनावेदक के व्यक्तिगत सोशल मीडिया हैंडल से साझा की गई थी। उक्त पोस्ट को साझा करने का उद्देश्य कभी भी 'विज्ञापन', विपणन, बुकिंग, बिक्री या बिक्री के लिये प्रस्ताव देना या किस भी तरह से लोगों को उक्त भूखण्ड खरीदने के लिये आमंत्रित करना नहीं था। अनावेदक का एकमात्र और वास्तविक इरादा अपने सीमित और निजी मित्रों, परिवार और संपर्कों के साथ जानकारी साझा करना था। यह पोस्ट पूरी तरह से सूचनात्मक प्रकृति की थी, जैसे किसी समाचार लेख या सामान्य जानकारी को अपने निजी नेटवर्क के साथ साझा करना। यह कोई प्रायोजित पोस्ट या आम जनता के लिये लक्षित कोई व्यावसायिक घोषणा नहीं थी। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि पोस्ट में किसी भी प्रकार	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शकुरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	का व्यावसायिक स्वरूप नहीं था। इसमें न तो बुकिंग का अनुरोध किया गया था, न ही किसी भुगतान की मांग की गई थी और न ही बिक्री के उद्देश्य से कोई संपर्क विवरण प्रदान किया गया था। अनावेदक को इस जानकारी को साझा करने से कोई वित्तीय या अन्य लाभ प्राप्त नहीं होने वाला था। अनावेदक व्यक्तिगत क्षमता में कार्य कर रहा है और उसे इस बात की जानकारी नहीं थी कि इस प्रकार की जानकारी साझा करना, यहाँ तक कि निजी दायरे में भी, अनुचित हो सकता है, इसे अधिनियम का उल्लंघन माना गया, यह एक अनजाने में हुई चूक थी और अनावेदक इसके लिये अत्यंत खेद व्यक्त करता है। प्राधिकरण के प्रति सम्मान के प्रतीक के रूप में और अपनी सत्यनिष्ठा प्रदर्शित करने के लिये अनावेदक द्वारा इसके संभावित निहितार्थों को समझते हुये उक्त पोस्ट को अपने सोशल मीडिया और सर्कुलेशन खाते से तुरंत हटा दिया गया है। अनावेदक भविष्य में अत्यंत सतर्क और सावधान रहने का वचन देते हैं और प्राधिकरण को आश्वस्त करते हैं कि ऐसा कोई कृत्य दोबारा नहीं दोहराया जायेगा। अनावेदक कानून का पालन करने वाले नागरिक है और अधिनियम तथा उसके अंतर्गत निर्मित नियमों के सभी प्रावधान का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करेंगे। उक्त पोस्ट के संबंध में किसी भी प्रकार का कोई लेन-देन नहीं हुआ है। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि उक्त पोस्ट के आधार पर अनावेदक द्वारा किसी भी व्यक्ति के साथ कोई बातचीत, बुकिंग, आबंटन, भुगतान या	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियलिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष प्लेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किसी भी प्रकार का कोई समझौता नहीं हुआ है। उक्त पोस्ट के परिणामस्वरूप किसी भी उपभोक्ता को कोई हानि या सार्वजनिक नुकसान नहीं हुआ है। अनावेदक उक्त परियोजना के न तो प्रमोटर हैं और न ही अधिनियम के तहत परिकल्पित अर्थ में विपणन एजेंट है। अनावेदक द्वारा परियोजना प्रचार, बिक्री सुविधा, दलाली या प्रचार जैसी कोई गतिविधि नहीं की है और विवादित पद को पेशेवर या वाणिज्यिक विज्ञापन के समान नहीं माना जा सकता है। कथित उल्लंघन, भले ही बिना स्वीकारोक्ति के मान लिया जाये, विशुद्ध रूप से तकनीकी प्रकृति का है और इसमें किसी भी प्रकार का आपराधिक इरादा, व्यावसायिक शोषण या जान-बूझकर नियामकीय उल्लंघन का तत्व नहीं है। यह एक स्थापित सिद्धांत है कि तकनीकी या मामूली उल्लंघन जिनमें इरादा या हानि शामिल न हो, दण्डात्मक कार्रवाई के बजाय उदार और सुधारात्मक दृष्टिकोण के योग्य है। अनावेदक द्वारा पूरी पारदर्शिता और सहयोग के साथ कार्य किया गया है और उन्होंने न तो शिकायत किये गये कृत्य को उचित ठहराने का प्रयास किया गया है और न ही उसे जारी रखने की कोशिश की गई है। इसके विपरीत अनावेदक द्वारा उपलब्ध पहले अवसर पर स्वेच्छा से समस्या का समाधान किया गया है और प्राधिकरण के समक्ष निष्पक्ष भाव से प्रस्तुत हुये हैं। इस कार्यवाही को दण्डात्मक के बजाय एहतियाती और सुधारात्मक माना जाये, क्योंकि अनावेदक द्वारा पहले ही पूर्ण अनुपालन सुनिश्चित कर लिया गया है और भविष्य में इस प्रकार का कोई कृत्य न दोहराने का वचन दिया	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष प्लेस, शकुरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	गया है। वर्तमान कार्यवाही को जारी रखने से कोई लाभ नहीं होगा। बिना शर्त यह वचन देते हैं कि वह अधिनियम के प्रावधानों और प्राधिकरण के निर्देशों का पूर्ण अनुपालन सुनिश्चित किये बिना किसी भी डिजिटल या भौतिक प्लेटफार्म पर किसी भी अचल संपत्ति परियोजना से संबंधित कोई भी जानकारी प्रकाशित, प्रसारित, साझा या अग्रेषित नहीं करेंगे। अनावेदक द्वारा बिना शर्त माफी को स्वीकार कर इस कृत्य की अनजाने में हुई और गैर व्यावसायिक प्रकृति को ध्यान में रखते हुये प्रकरण को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया है। — अनावेदक क्रमांक-03 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। कंपनी अधिनियम के प्रावधानों के तहत विधिवत् निगमित कंपनी है, जिसका पंजीयन कार्यालय/प्रधान व्यवसाय स्थल तहसील एवं जिला-मुंबई शहर में स्थित है और यह अचल संपत्ति संबंधी सेवाओं के व्यवसाय में लगी हुई है। यह जवाब इस प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त स्वतः संज्ञान कार्यवाही में जारी नोटिस के अनुपालन में प्रस्तुत किया जा रहा है और अनावेदक यह निवेदन करता है कि वह अचल संपत्ति भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत स्थापित विनियामक ढांचे का सर्वोच्च सम्मान करता है। अनावेदक प्रारंभ में ही अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन करता है और स्पष्ट रूप से यह स्वीकार करता है कि उसने नोटिस में उल्लेखित विज्ञापन या उसमें उल्लेखित किसी भी कथित परियोजना के संबंध में किसी भी व्यक्ति, संस्था या संभावित खरीदार से प्रत्यक्ष या	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-स्तनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शकुरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अप्रत्यक्ष रूप से नकद या वस्तु के रूप में बुकिंग राशि, टोकन राशि, अग्रिम भुगतान, विक्रय मूल्य, दलाली, कमीशन, रेफरल शुल्क, सुविधा शुल्क या किसी अन्य नाम से कोई भी राशि प्राप्त स्वीकार, एकत्रित रखी हस्तांतरित या उसका लेन-देन नहीं किया गया है। यह भी कथन किया गया है कि ऐसी किसी भी प्राप्ति को दर्शाने वाला कोई बैंक लेन-देन, डिजिटल हस्तांतरण, नकद रसीद, खाता बही प्रविष्टि, चालान या वित्तीय रिकार्ड मौजूद नहीं है और अनावेदक को उक्त विज्ञापन से किसी भी प्रकार का कोई मौद्रिक या व्यावसायिक लाभ प्राप्त नहीं हुआ है। यह विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि अनावेदक द्वारा उसके माध्यम से या उसकी ओर से इस नोटिस के विषय से संबंधित किसी भी प्रकार का कोई लेन-देन कभी नहीं हुआ है। अनावेदक द्वारा बिक्री समझौता, आबंटन पत्र, आशय पत्र आदि पर हस्ताक्षर नहीं किये गये हैं, न ही जारी किये गये हैं, न ही इसमें सहायता की है, न ही इसे प्रसारित किया गया है, और न ही इसके लिये कोई समझौता करवाया गया है। समझौता ज्ञापन, आवेदन पत्र, या कोई अन्य दस्तावेज जो किसी व्यक्ति के पक्ष में कोई अधिकार हक, हित या अपेक्षा उत्पन्न करता हो या उत्पन्न करने का दावा करता हो। यह अत्यंत स्पष्टता और बिना किसी अस्पष्टता के दोहराया जाता है कि नोटिस में उल्लेखित विज्ञापन या कथित परियोजना के संबंध में उत्तर देने वाले अनावेदक को किसी भी व्यक्ति या संस्था से प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से एक भी रूपया प्राप्त नहीं हुआ है, इसलिये कोई भी संपन्न लेन-देन या	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	संविदात्मक संबंध कभी अस्तित्व में नहीं आया है। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि इस नोटिस में उल्लेखित ऑनलाईन विज्ञापन केवल थोड़े समय के लिये प्रदर्शित किया गया था, जिसके बाद इसे स्वेच्छापूर्वक और तुरंत बंद कर दिया गया था। उक्त विज्ञापन के परिणामस्वरूप किसी भी आम नागरिक के साथ कोई अंतिम चर्चा, समझौता, प्रतिबद्धता, आश्वासन या व्यावसायिक संबंध स्थापित नहीं हुआ और न ही इसके परिणामस्वरूप किसी भी प्रकार की बुकिंग, आबंटन या लेन-देन हुआ। अनावेदक द्वारा नियामकीय संवेदनशीलता को समझते ही विज्ञापन को तुरंत वापस ले लिया गया था, जो स्वयं ही सद्भावनापूर्वक आचरण और किसी भी जान-बूझकर या निरंतर उल्लंघन की अनुपस्थिति को दर्शाता है। यह भी निवेदन किया जाता है कि अनावेदक के विरुद्ध गोदरेज कंपनी द्वारा पहले ही कई कानूनी कार्यवाही और आपत्तियाँ उठाई जा चुकी हैं, जो वर्तमान में लंबित हैं और अनावेदक कानून के अनुसार इनका विरोध कर रहा है। इस पृष्ठभूमि में, अनावेदक स्पष्ट रूप से कहता है कि उक्त विज्ञापन का प्रकाशन अधिक से अधिक एक सद्भावनापूर्वक और अनजाने में हुई त्रुटि थी, न कि कोई जान-बूझकर किया गया अपराध या वैधानिक प्रावधानों का उल्लंघन करने वाला सुनियोजित कृत्य। अनावेदक द्वारा स्पष्ट करता है कि उक्त परियोजना या किसी अन्य विषय से संबंधित सोशल मीडिया या अन्य प्लेटफार्मों पर प्रसारित होने वाले किसी भी अन्य विज्ञापन या प्रचार सामग्री में उसकी कोई संलिप्तता,	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियलिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष प्लेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	नियंत्रण या भागीदारी नहीं है और अनावेदक को उपर्युक्त उल्लेखित सीमित और समाप्त हो चुके कार्यों से परे तीसरे पक्ष द्वारा प्रकाशित सामग्री के लिये उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। अनावेदक विनम्रतापूर्वक स्पष्ट करता है कि उक्त विज्ञापन सामान्य और खोजपूर्ण उद्देश्य से अपलोड किया गया था, जिसका उद्देश्य बुकिंग के लिये आग्रह करना या किसी प्रकार की बिक्री या आबंटन संपन्न करना नहीं था। अनावेदक द्वारा स्वयं को अंतिम रूप से तैयार भूखण्डों की पेशकश करने वाली कंपनी के रूप में प्रस्तुत नहीं किया गया, न ही उसने किसी व्यक्ति को किसी भूमि या परियोजना की सुपुर्दगी, निष्पादन या उपलब्धता का आश्वासन दिया गया। अनावेदक द्वारा कथन किया गया है कि संबंधित समय पर उसे उल्लेखित परियोजना का पंजीकरण स्थिति की जानकारी नहीं थी। अनावेदक द्वारा सार्वजनिक क्षेत्र और सोशल मीडिया प्लेटफार्म पर इसी प्रकार का प्रचार सामग्री प्रसारित होने देखे जाने के बाद सामग्री अपलोड की गई थी और रेरा अधिनियम के प्रावधानों को दरकिनार करने या उनका उल्लंघन करने का कोई जान-बूझकर इरादा या योजना नहीं थी। अनावेदक द्वारा ऐसी कोई भूमिका नहीं निभाई, न ही दावा किया गया, न ही उसका निर्वाह किया गया, जो आमतौर पर विनियमित अचल संपत्ति गतिविधि के संचालन से जुड़ी होती है, जिसमें बातचीत, प्रतिबद्धता, समापन या लेन-देन का कार्यान्वयन शामिल होता है। न ही उसने इस तरह से कार्य किया, जिससे कथित परियोजना के संबंध में प्रतिनिधित्व या	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष प्लेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	जिम्मेदारी का कोई निरंतर या कार्रवाई योग्य संबंध स्थापित, प्रमाणित या निहित हो सके। अनावेदक द्वारा किसी भी परियोजना की भूमि, विकास, ले-आउट, उप-विभाजन, मूल्य निर्धारण या निष्पादन पर न तो कोई नियंत्रण रखा और न ही उसका दावा किया गया। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन करता है कि डिजिटल सामग्री के प्रसार का एक अकेला कृत्य, जब इसे किसी भी प्रकार के प्रतिफल की प्राप्ति, बाध्यकारी दस्तावेजों के निष्पादन या पारस्परिक दायित्वों के निर्धारण से रहित करके देखा जाता है, तो यह अपने आप में अचल भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अर्थ और विनियामक परिप्रेक्ष्य के अंतर्गत अचल संपत्ति लेनदेन का रूप नहीं लेता है। किसी भी मौद्रिक विनियम, प्रवर्तनीय प्रतिबद्धता या कानूनी रूप से मान्यता प्राप्त संबंध के अस्तित्व में न आने के कारण, उपभोक्ता संबंधी परिणामों को आकर्षित करने के लिये आवश्यक मूलभूत तत्व स्पष्ट रूप से अनुपस्थित करते हैं और तदनुसार किसी भी आबंटिती क्रेता या आम जनता के सदस्य को कोई पूर्वाग्रह हानि या कानूनी रूप से मान्यता प्राप्त नुकसान नहीं पहुँचाया जा सकता है। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि अचल संपत्ति भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-9 और 10 को अचल संपदा परियोजनाओं की बिक्री या खरीद में सक्रिय रूप से और वास्तविक रूप से संलग्न अचल संपदा एजेंटों के आचरण को विनियमित करने के विशिष्ट उद्देश्य से अधिनियमित किया गया है। इन प्रावधानों का अंतर्निहित नियामक	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	उद्देश्य उन स्थितियों को शामिल करना है। जहाँ कोई एजेंट संभावित आबंटितियों के साथ बातचीत, बुकिंग या बिक्री प्रतिफल की प्राप्ति या प्रबंधन और संविदात्मक व्यवस्थाओं के निष्पादन या पालन में शामिल होकर लेनदेन प्रक्रिया में भाग लेता है या योगदान देता है। हाँलाकि वर्तमान मामले में अनावेदक द्वारा ऐसी कोई सुविधा प्रदान करने वाली गतिविधि नहीं की गई है, न ही उसने बातचीत में भाग लिया गया है, न ही कोई प्रतिफल प्राप्त किया गया है और न ही किसी समझौते या अनुबंध के निष्पादन में शामिल रहा है। तदनुसार धारा-9 और 10 के आवेदन को आकर्षित करने के लिये आवश्यक तथ्यात्मक और कानूनी तत्व मौजूद नहीं है। अधिनियम के कोई प्रावधान बिल्कुल भी मौजूद नहीं है और अनावेदक का आचरण उक्त प्रावधानों के तहत विनियमित किये जाने वाले दुराचार के दायरे में नहीं आता है। यह विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि ऐसा कोई विशिष्ट आरोप, कथन या दस्तावेजी साक्ष्य मौजूद नहीं है, जिससे यह संकेत मिले कि अनावेदक द्वारा भूमि कि किसी अवैध उपविभाजन या अनाधिकृत विकास गतिविधि को अंजाम दिया है, उसमें भाग लिया है, सहायता की है या उसे बढ़ावा दिया है। नोटिस और साथ में दी गई सामग्री में अनावेदक को भूमि के किसी भौतिक उपविभाजन, योजना, निष्पादन या नियंत्रण का कोई कार्य नहीं सौंपा गया है। यह भी निवेदन किया जाता है कि ऐसा कोई आरोप या साक्ष्य भी नहीं है, जिससे यह संकेत मिले कि उक्त विज्ञापन के आधार पर किसी व्यक्ति को गुमराह किया गया, प्रेरित	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया गया या किसी भुगतान करने या लेने में प्रवेश करने के लिये राजी किया गया। उपभोक्ता को प्रेरित करने या नुकसान पहुँचाने वाले ऐसे किसी आरोप या सामग्री के अभाव में अनावेदक पर नियामक या दण्डात्मक दायित्व थोपने का कोई आधार नहीं बनता है। अनावेदक विनम्रतापूर्वक निवेदन करता है कि उस पर लगाये गये आरोप, यदि उचित तथ्यात्मक संदर्भ में देखे जाये, तो पूर्णतः सद्भावनापूर्वक थे और अचल संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के किसी भी दुर्भावनापूर्ण इरादे, योजना या उद्देश्य से प्रेरित नहीं थे। अनावेदक द्वारा शिकायत की गई सीमित गतिविधि से किसी भी प्रकार का कोई अनुचित लाभ, अन्यायपूर्ण संवर्धन या अनुचित व्यवसायिक लाभ प्राप्त नहीं किया गया है, न ही उसे इससे कोई आर्थिक या गैर-आर्थिक लाभ प्राप्त हुआ है। यह भी निवेदन किया जाता है कि न तो जनता के किसी सदस्य को और न ही अचल संपदा विकास को नियंत्रित करने वाले नियामक ढांचे को कोई हानि, पूर्वाग्रह या क्षति हुई है और अधिनियम के तहत संरक्षित किये जाने वाले नियामक उद्देश्य अनावेदक के आचरण से पूर्णतः अप्रभावित रहे हैं। उपरोक्त दलीलों और तर्कों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और केवल नियामक ढांचे का अनुपालन करने के अपने वास्तविक इरादे को प्रदर्शित करने के उद्देश्य से, अनावेदक स्वेच्छा से यह वचन देता है कि वह अचल संपत्ति परियोजनाओं से संबंधित किसी भी विज्ञापन या प्रचार सामग्री को प्रकाशित करने, प्रसारित करने या प्रसारित करने की अनुमति देने	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष प्लेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	से पहले अतिरिक्त सावधानी बरतेगा। अनावेदक आगे यह वचन देता है कि वह ऐसी कोई भी गतिविधि करने से पहले, अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत संबंधित परियोजना की पंजीकरण स्थिति का सत्यापन करेगा और प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी किये गये सभी लागू वैधानिक प्रावधानों, नियमों, विनियमों और निर्देशों का कड़ाई से और निरंतर पालन सुनिश्चित करेगा। उपरोक्त तथ्यों से दर्ज परिस्थितियों को देखते हुये अनावेदक अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि वर्तमान कार्यवाही जहाँ तक अनावेदक से संबंधित है, दण्डात्मक के बजाय एहतियाती और सुधारात्मक प्रकृति की मानी जानी चाहिये। यह विनम्रतापूर्वक निवेदन किया जाता है कि कोई भी ऐसा ठोस उल्लंघन नहीं हुआ है, जिसके परिणामस्वरूप कोई लेन-देन संपन्न हुआ हो, प्रतिफल प्राप्त हुआ हो या उपभोक्ता को कोई हानि हुई हो और न ही किसी निरंतर या बार-बार होने वाले उल्लंघन का आरोप लगाया गया है या सिद्ध हुआ है। जनता के प्रति किसी प्रकार की हानि, अनुचित लाभ या वैधानिक दायित्वों की जान-बूझकर अवहेलना के अभाव में दण्डात्मक कार्रवाई प्रारंभ करना असंगत और अनुचित होगा और अनावेदक के स्पष्टीकरण और स्वैच्छिक वचन पर ध्यान देकर न्याय के उद्देश्यों की पर्याप्त रूप से पूर्ति की जा सकती है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक क्रमांक-03 द्वारा प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। — प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित समस्त दस्तावेजों का	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष प्लेस, शकुरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अवलोकन व अध्ययन किया गया। अधिनियम की धारा-9 का उद्धरण निम्नानुसार है:- “कोई भी भू-संपदा अभिकर्ता इस धारा के अधीन रजिस्ट्रीकरण अभिप्राप्त किये बिना ऐसी किसी भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन का या इसके किसी भाग, जो धारा-3 के अधीन रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजना का भाग हो और जिसका संप्रवर्तक द्वारा किसी योजना क्षेत्र में विक्रय किया जा रहा है, विक्रय या क्रय सुकर नहीं बनायेगा अथवा उसके विक्रय या क्रय को सुकर बनाने के लिये किसी व्यक्ति की ओर से कार्य नहीं करेगा।” अधिनियम की धारा-10 का उद्धरण निम्नानुसार है :- “ धारा-9 के अधीन रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता :- (क) किसी भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके भाग का, जिसका ऐसे संप्रवर्तक द्वारा किसी योजना क्षेत्र में, जो प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं है, विक्रय किया जा रहा है, विक्रय या क्रय सुकर नहीं बनायेगा; (ख) अपनी ऐसी लेखा बहियां, अभिलेख और दस्तावेज बनाये रखेगा और परिरक्षित रखेगा, जो कि विहित किये जाये; (ग) अपने को किन्हीं अशुद्ध व्यापार पद्धतियों में अर्थात् :-	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-स्तनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष प्लेस, शकुरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	(i) ऐसा कोई कथन करने की, चाहे मौखिक रूप से या लिखित रूप में या दृश्यरूपण द्वारा ऐसी पद्धति में :- (अ) जिससे मिथ्या रूप से यह व्यपदिष्ट होता है कि सेवाएँ किसी विशिष्ट मानक या श्रेणी की हैं; (आ) जिससे यह व्यपदिष्ट होता है कि संप्रवर्तक को या उसके ऐसा अनुमोदन या संबंधन प्राप्त है, जो कि संप्रवर्तक के पास नहीं है; (इ) जिससे संबंधित सेवाओं के बारे में मिथ्या या भ्रामक व्यपदेशन होता है; (ii) किसी समाचार पत्र में या अन्यथा उन सेवाओं के बारे में, जिनकी प्रस्थापना किसी जाना आशयित नहीं है, किसी विज्ञापन के प्रकाशन को अनुज्ञात करने की दृष्टि से, आलिप्त नहीं करेगा; गोदरेज कंपनी द्वारा अनावेदकगण को प्राधिकृत नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा गोदरेज कंपनी द्वारा उन्हें प्राधिकृत किये जाने संबंधी कोई दस्तावेज या प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। अनावेदकगण द्वारा प्रस्तुत जवाब में क्षमा याचना करते हुये सोशल मीडिया में विज्ञापन किया जाना स्वतः स्वीकार किया गया है। अनावेदकगण के द्वारा सोशल मीडिया फेसबुक में एजेंटों द्वारा "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" का विज्ञापन प्रसारित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा सोशल	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-रतनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	मीडिया के माध्यम से 1200 वर्गफीट प्लॉट को रुपये 58.99 लाख रुपये तथा 1500 वर्गफीट प्लॉट को रुपये 74.99 लाख तथा 1800 वर्गफीट प्लॉट को रुपये 89.99 लाख रुपये में ई-ब्राशेर के माध्यम से प्रकाशित किया गया है। अनावेदकगण द्वारा 50 एकड़ Land Parcel पर प्रोजेक्ट लाने का उल्लेख किया गया है। अनावेदकगण द्वारा लगातार फेसबुक पर सोशल मीडिया के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित किया जा रहा है, यद्यपि अनावेदकगण द्वारा सोशल मीडिया प्लेटफार्म में उक्त विज्ञापन हटा लेना जवाब में प्रतिवेदित किया गया है, तथापि यह उल्लंघन तर्क प्रस्तुत दिनांक 05.12.2025 से दिनांक 16.01.2026 तक सोशल मीडिया में उक्त विज्ञापन यथावत् उपलब्ध रहा। इससे स्पष्ट रूप से अनावेदकगण द्वारा अधिनियम की धारा-09, 10 का उल्लंघन किया गया, अधिनियम की धारा-62 के अधीन दण्डनीय है। अधिनियम की धारा-62 का उद्धरण निम्नानुसार है :- "यदि कोई भू-संपदा अभिकर्ता जान-बूझकर धारा-9 या धारा-10 के उपबंधों का अनुपालन करने में असफल रहता है, उनका उल्लंघन करता है, तो वह ऐसे प्रत्येक दिन के लिये, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, दस हजार रुपये की शास्ति के लिये, जो संचयी रूप से भू-संपदा परियोजना के, यथास्थिति, भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन की जिसके लिये विक्रय या क्रय सुकर बनाया गया है, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित लागत के पांच प्रतिशत तक हो सकेगी, का दायी होगा।" अधिनियम की धारा-09, एवं 10 का उल्लंघन किये जाने के कारण धारा-62 के अधीन प्रति	

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक - 507

प्रकरण क्रमांक-SM-UNR-2025-03143

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरुद्ध "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स" प्रमोटर-(1) श्री दीक्षांत राठौर, पता-स्तनदीप बंगला, 365/6, घोरपड़े पेठ, एकबोट कॉलोनी, शंकर नगर रोड, पुणे (महाराष्ट्र) (2) श्री बलराम शशीकांत झा, पता-लक्ष्मण को-ऑपरेटिव हाउसिंग फ्लैट नं.-403, ए/6, सेक्टर-04, शांति नगर, मीरा रोड, ईस्ट पुणे (महाराष्ट्र), (3) प्रापर्टी क्लाउड रियालिटी स्पेशिफायर प्रा.लि., पता-आफिस/प्रिंसिपल प्लेस ऑफ बिजनेस, मुंबई (महाराष्ट्र) (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., पता-प्रिंसिपल पैलेस ऑफ बिजनेस एट 1107-1108 पर्लस ओमेक्स टॉवर-1, नेताजी सुभाष पैलेस, शंकरपुरा (दिल्ली)

प्रोजेक्ट- "गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉट्स", पता-डोमा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदक जब तक कि प्रतिवेदन अधीन विवादित सोशल मीडिया से विज्ञापन हटा नहीं दिया जाता है तथा अनावेदकगण द्वारा स्वतः रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के समक्ष आवेदन प्रस्तुत नहीं कर दिया जाता, तब तक प्रत्येक अनावेदक पर प्रति दिवस रुपये 10,000/- शास्ति अधिरोपित की जाती है, जो कि प्रोजेक्ट की अनुमादित लागत 17,71,00,000/- की 5 प्रतिशत राशि 88,55,000/- से अधिक नहीं होगी। अनावेदकगण, 45 दिवस के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करें। यदि अनावेदकगण द्वारा 45 दिवस की अवधि में भी शास्ति की राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत पर अनावेदक के विरुद्ध कठोर कार्यवाही की जावेगी। — आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। — प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु नियत। सही /— (धनंजय देवांगन) सदस्य सही /— (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	