छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 | प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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
08/06/2026	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना उपस्थित। – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन दिनाँक 08.09.2025 के अनुसार अनावेदक/प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (पश्चिम बंगाल) द्वारा सोशल मीडिया फेसबुक में ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' का विज्ञापन प्रसारित किया गया है, उक्त विज्ञापन में प्लॉट्स 1000 वर्गफीट का मूल्य 44 लाख रूपये, प्लॉट्स 1250 वर्गफीट का मूल्य 55 लाख रूपये एवं प्लॉट्स 1500 वर्गफीट का मूल्य 65 लाख रूपये दिया गया है एवं लगभग 50 एकड़ Land Parcel पर प्रोजेक्ट लाने का उल्लेख किया गया है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के अनुसार कोई भी संप्रवर्तक भू–संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास पंजीयन कराये 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 विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध किया जाये। प्रकरण पंजीबद्ध किया गया।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 | प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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
	– प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने एवं अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन करने के फलस्वरूप अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत दिनाँक 11.09.2025 को अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया कि अनावेदक एक विधिवत निगमित संस्था है, जिसने भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 और संबंधित नियमों के सभी वैधानिक प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया गया है। अधिनियम की धारा–3 के अंतर्गत पंजीकरण प्राप्त करने से पूर्व अनावेदक द्वारा कभी भी किसी भी अनाधिकृत विज्ञापन, बिक्री या परियोजना प्रचार में संलिप्तता नहीं दिखाई गई है। अनावेदक की प्रतिष्ठा, विश्वसनीयता और ईमानदारी सर्वोच्च कोटि की है, जो गोदरेज ब्रांड की विरासत को आगे बढ़ा रही है और भारत के अग्रणी रियल एस्टेट ब्रांडों में से एक है। संपत्ति विकासकर्ता और कानून के उल्लंघन के किसी भी आरोप को निराधार मानते हुये दृढ़ता से खारिज किया जाता है। अनावेदक लगभग 50.03 एकड़ भूमि का पूर्ण और वैध स्वामी है, जो खसरा क्रमांक–213/2, 213/125, 15016, 15017/1, 15017/2, 15017/ में स्थित है, ग्राम–डोमा, तहसील व जिला–रायपुर है। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया कि प्रस्तावित परियोजना से संबंधित वैचारिक योजना, जिसमें ले–आउट विन्यास, इकाई प्रकार, भूमि उपयोग पैटर्न, डिजाइन क्षमता और आकार जैसे पहलू शामिल है, अभी भी आंतरिक विचार विमर्श के अधीन है। उक्त योजना प्रक्रिया पूरी हो जाने के बाद अनावेदक लागू कानूनों के अनुसार	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	आवश्यक ले–आउट और विकास अनुमोदन प्राप्त करने के लिये ग्राम तथा नगर निवेश विभाग को औपचारिक आवेदन करेगा। अनावेदक का कथन है कि आज तक किसी भी सक्षम प्राधिकारी को ले–आउट या विकास अनुमोदन के लिये कोई आवेदन नहीं किया गया है, क्योंकि योजना प्रक्रिया अभी प्रारंभिक चरण में है। सक्षम प्राधिकारियों से अभी आवश्यक स्वीकृतियाँ और अनुमोदन प्राप्त होने पर ही अनावेदक भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के तहत् प्रस्तावित परियोजना के पंजीकरण के लिये इस प्राधिकरण के समक्ष आवेदन करेगा। अनावेदक सत्यनिष्ठा से पुष्टि करता है कि ऐसे पंजीकरण से पहले :– • अनावेदक द्वारा किसी भी प्रकार से कोई विज्ञापन, प्रकाशन या प्रचार संबंधी संचार जारी करने की अनुमति नहीं दी गई है। • न तो कोई बुकिंग की गई है और न ही बुकिंग राशि प्राप्त की गई है और न ही कोई आबंटन किया गया है। • उक्त भूमि के संबंध में बिक्री या इसी तरह के किसी भी लेनदेन के लिये कोई समझौता नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा इस बात की दृढ़तापूर्वक पुष्टि करता है कि परियोजना से संबंधित सभी कार्य कानून के अनुसार ही किये जायेंगे और वह भी सभी आवश्यक स्वीकृतियाँ और पंजीकरण प्राप्त करने के बाद ही। ऐसा प्रतीत होता है कि वर्तमान शिकायत को संबंधित लेखकों और वेबसाईटों, सोशल मीडिया द्वारा जान–बूझकर ''गोदरेज'' नाम का इस्तेमाल करके जनता के बीच लोकप्रिय बनाने के प्रयास से बढ़ावा दिया गया है। Some of these unathorized websietes and portals include: • www.godrejraipur.com • www.godrejplotraipur.com • www.godrejnewlaunching.com	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	• www.godrejgroupindia.com • http://propertycloud.in/properties/esplore/plots-raipur/ • http://godrejprelaunchprojects.com/raipur/godrej-raipur/ • residencialplots.in/reputed-developers-plots-raipur.html • youtube link • www.youtube.com/watch?v=ImaBolyKMsU • https://www.youtube.com/watch?v-3V-IIN2q7E4 • https://www.youtube.com/watch?v-gTncrXjHbtM • https://www.youtube.com/shorts/cMR4NFVZku0 Instragram handle : • www.instragram.com/reel/DNDsGK810aj/ • https://instragram.com/reel/DOoPh9kk136/ • https://instragram.com/reel/DOVkIltgen9/ • https://instragram.com/reel/DOs9TuE771/ • https://instragram.com/reel/DOsZeDFk9jY/ इसके अतिरिक्त हमारी जानकारी के अनुसार इस अवैध गतिविधि में शामिल विशिष्ट व्यक्तियों/संस्थाओं की सूची निम्नलिखित शामिल है :– • Mr. Dikshant Vijay Rathod, residint at Ratnadeep Bungalow, 365/16, Ghorpade Peth, Ekblte Cololy, Shankar Seth Road, Maharashtra, Pune Pincode-411042 • Mr. Balram shashikant Jha, residing at Laxman Co-operative Housing flat no. 403, A/6, Sector-4, shantinagar, Mira road East, Maharashtra, Pune, Pincode-401107 • Property Cloud Realty Specifier Pvt. Ltd. having its principal place of business at Tehsil & District-Mumbai City Pincode-400059 • Atulyam Infratech Private Limited having its principal place of business at 1107-1108 pearls omaxe Tower 1, Netaji Subhash Place, Shakurpur, Delhi pincode-110034 इन प्रतिरूपणकर्ताओं द्वारा न केवल अनावेदक की बौद्धिक संपदा का उल्लंघन किया गया है, बल्कि अनावेदक की	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अधिकारिक वेबसाईट से कॉपीराईट सामग्री की गैरकानूनी रूप से नकल भी की गई है और भोले–भाले संभावित खरीदारों को धोखा देने और अनावेदक की प्रतिष्ठा और सद्भावना को बदनाम करने के दुर्भावनापूर्ण इरादे से खुद को अनावेदक के अधिकृत चैनल पार्टनर /एजेंट के रूप में धोखाधड़ी और झूठे तरीके से पेश किया गया है। इस तरह की धोखाधड़ी वाली कार्रवाईयाँ न केवल कानून का घोर उल्लंघन हैं, बल्कि विकृत तथ्यों को फैलाकर आम जनता को गुमराह भी कर रही है और इससे अनावेदक की एक सदी से अधिक समय में अर्जित ब्रांड प्रतिष्ठा और सद्भावना पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है। यह अत्यंत सम्मानपूर्वक निवेदन किया गया है कि अनावेदक किसी भी कथित उल्लंघन में संलिप्त होने के बजाय, स्वयं अज्ञात तृतीय पक्षों द्वारा की गई धोखाधड़ी गतिविधियों का शिकार रहा है, जिन्होंने गैरकानूनी रूप से गोदरेज ब्रांड नाम का दुरूपयोग किया गया है और स्वयं को अनावेदक से जुड़ा हुआ गलत तरीके से प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा जनता को इस प्रकार के प्रतिरूपण से बचाने और अपने ब्रांड की अखंडता की रक्षा करने के लिये हमेशा अत्यंत सावधानी जिम्मेदारी और सद्भावना के साथ कार्य किया गया है। ऐसी धोखाधड़ी वाली वेबसाईटों, सोशल मीडिया पेजों और विज्ञापनों के अस्तित्व का पता चलते ही, अनावेदक द्वारा तुरंत और बहु क्षेत्राधिकार सुधारात्मक कार्रवाई प्रारंभ की गई। रायपुर, कोलकाता और मुंबई सहित विभिन्न क्षेत्राधिकारों में सक्षम पुलिस और साईबर अपराध अधिकारियों के समक्ष औपचारिक लिखित शिकायतें दर्ज की गई, ताकि एक संपूर्ण और समन्वित जाँच सुनिश्चित की जा सके। विशेष रूप से अनावेदक द्वारा आपराधिक संहिता और सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत् उचित जाँच और कार्रवाई के लिये निम्नलिखित आपराधिक शिकायतें और रिपोर्ट दर्ज की है :–	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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
	1. छ.ग. पुलिस साइबर सेल, शिकायत क्रमांक– 3341013072500005 दिनाँक 18.07.2025 रायपुर (छ.ग.) 2. इलेक्ट्रानिक कॉम्पलेक्स, पुलिस स्टेशन, साल्ट लेक, सेक्टर–बी, कोलकाता दिनाँक 29.07.2025 3. साइबर क्राईम पुलिस स्टेशन, विधान नगर पुलिस आयुक्त कार्यालय, कोलकाता शिकायत क्रमांक–507 दिनाँक 20.08.2025 4. थाना विधानसभा, रायपुर दिनाँक 12.09.2025 5. विक्रोली पुलिस स्टेशन मुंबई दिनाँक 16.09.2025 6. वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, रायपुर (छ.ग.) दिनाँक 08.10.2025 उपर्युक्त सभी शिकायतों की प्रतियाँ, जिन्हें संबंधित पुलिस अधिकारियों द्वारा विधिवत् स्वीकार किया गया है। इसके अतिरिक्त यह भी निवेदन किया जाता है कि उक्त शिकायतों की जाँच सक्रिय रूप से जारी है और अनावेदक आवश्यक दस्तावेज, डिजिटल साक्ष्य और पत्राचार उपलब्ध कराकर जाँच अधिकारियों के साथ समन्वय और सहयोग कर रहा है। अनावेदक संबंधित पुलिस विभागों के साथ निरंतर संपर्क बनाये हुये हैं, ताकि दोषियों की पहचान, गिरफ्तारी और कानून के तहत् अभियोजन सुनिश्चित किया जा सके। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि यह कार्यवाहियाँ संभावित आबंटितियों के हितों की रक्षा और भू–संपदा नियमों की पवित्रता बनाये रखने के प्रति उसकी पूर्ण निष्ठा, सतर्कता और सक्रिय प्रतिबद्धता को दर्शाती है। जिम्मेदारी से बचने के बजाय, अनावेदक द्वारा स्वयं इसप्रकार के प्रतिरूपण को रोकने के लिये कार्यवाही प्रारंभ करने में अग्रणी भूमिका निभाई है, जिससे भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उद्देश्यों, भावना और मूल सिद्धांतों का पालन किया गया है। विभिन्न अधिकार क्षेत्रों में दर्ज की गई कई पुलिस और साइबर अपराध शिकायतों के अतिरिक्त अनावेदक द्वारा आम जनता को ऐसे धोखाधड़ी करने वाले संस्थाओं और व्यक्तियों द्वारा गुमराह किये जाने से बचाने और सचेत करने के लिये व्यापक और सक्रिय उपाय	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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
	भी किये गये हैं। यह सुनिश्चित करने के उद्देश्य से कि कोई भी संभावित खरीदार, निवेशक या आम जनता इन धोखेबाजों का शिकार न बने, अनावेदक द्वारा छ.ग. राज्य और आस–पास के क्षेत्रों में व्यापक रूप से प्रसारित होने वाले और बड़ी संख्या में पाठकों वाले प्रमुख समाचार पत्रों में सार्वजनिक चेतावनी नोटिस जारी किये गये। यह नोटिस दैनिक भास्कर ''हरिभूमि'' के दैनिक संस्करणों में प्रकाशित किये गये थे। दिनाँक 01.08.2025 को और नवभारत में दिनाँक 19.09.2025 को हरिभूमि ''द हितवादा'' और स्वदेश में और दिनाँक 16.10.2025 को दैनिक भास्कर और द हितवाद के दैनिक संस्करणों में भ्रामक ऑनलाईन सामग्री के निरंतर प्रसार के मद्देनजर उसी चेतावनी को दोहराया गया। इन प्रकाशनों के माध्यम से अनावेदक द्वारा सार्वजनिक रूप से घोषणा और स्पष्टीकरण किया गया कि :– • उक्त तिथियों तक रायपुर या छ.ग. में कहीं भी ''गोदरेज'' नाम या ब्रांड के तहत् कोई परियोजना प्रारंभ नहीं की गई है या बिक्री के लिये पेश नहीं की गई है। • रायपुर या उसके आसपास के किसी भी प्रोजेक्ट के संबंध में ''गोदरेज'' नाम का उपयोग करने वाली किसी भी अनाधिकृत वेबसाईट, दलाल या व्यक्ति द्वारा किया गया कोई भी विज्ञापन, प्रस्ताव या प्रतिनिधित्व धोखाधड़ी पूर्ण, भ्रामक है और किसी भी तरह से गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड या उसकी किसी भी सहायक कंपनी से संबंधित नहीं है। • आम जनता को सलाह दी गई थी कि वह ऐसे अनाधिकृत व्यक्तियों के साथ कोई लेन–देन न करें या उन्हें कोई भुगतान न करें और केवल अनावेदक के सत्यापित चैनलों से प्राप्त अधिकारिक सूचनाओं पर ही भरोसा करें। इन चेतावनी सूचनाओं का प्रकाशन अनावेदक की ब्रांड के दुरूपयोग को रोकने और संभावित गृह खरीदारों के हितों की रक्षा करने के प्रति अत्यधिक सतर्कता, कंपनी की जिम्मेदारी और	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	सद्भावना को दर्शाता है। यह कदम भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के उद्देश्य और भावना के अनुरूप भी है, जिसका उद्देश्य भू–संपदा क्षेत्र में पारदर्शिता और उपभोक्ता संरक्षण सुनिश्चित करना है। उपर्युक्त समाचार पत्रों में प्रकाशित लेखों की प्रतियाँ सामूहिक रूप से इसके साथ संलग्न की गई है और इस प्राधिकरण के अवलोकन और अभिलेख के लिये अनुलग्नक–बी के रूप में चिन्हित की गई है। पहले से दर्ज पुलिस और साइबर अपराध शिकायत के अनुसरण में, अनावेदक द्वारा मेटा प्लेटफार्म्स इंक, गूगल एल.एल.सी. और संबंधित होस्टिंग मध्यस्थों सहित वैश्विक डिजिटल प्लेटफार्मों के साथ औपचारिक टेकटाउन अनुरोध और उल्लंघन रिपोर्ट भी दर्ज की गई है। यह शिकायत संबंधित ऑनलाईन शिकायत निवारण पोर्टलों के माध्यम से दिनाँक 10.09.2025, 12.09.2025 और दिनाँक 15.09.2025 को प्रस्तुत की गई है, जिनमें ''गोदरेज'' का रूप धारण करने वाले फर्जी यू.आर.एल वीडियों और सोशल मीडिया रीलों की विस्तृत सूचियाँ संलग्न थी। रिपोर्ट में किये गये विशिष्ट लिंक में निम्नलिखित प्रतिनिधि यू.आर.एल और हैंडल शामिल हैः– Websites:www.godrejraipur.com,www.godrejplots raipur.com, www.godrejnewlaunching.com,www.homereview.in/godrej-raipur/; Youtube: https://www.youtube.com/ watch?v-gTncrXjHbtM, https://www.youtube.com/watch?v-3V-IIN2q7E4, Instagram reels: https://instragram.com/reel/DOs9TuE771/, https://instragram.com/reel/DOVkIltgen9/ इन सभी यू.आर.एल. के साथ स्क्रीनशॉट संलग्न थे, जो ''गोदरेज'' लोगों और ''गोदरेज रायपुर'' परियोजना के नाम के अनाधिकृत और भ्रामक उपयोग को दर्शाते थे। अनावेदक द्वारा सूचना प्रौद्योगिकी नियम, 2021 आई.टी अधिनियम, 2000की धारा–79(3) (ख) के तहत् तत्काल अवरोधन और सामग्री हटाने का	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनुरोध किया गया। संबंधित मध्यस्थ पावती रसीदें और टिकट संख्याएँ प्राप्त हो चुकी हैं और संदर्भ हेतु इन्हें संयुक्त रूप से अनुलग्नक बी–1 के रूप में संलग्न किया गया हैं। पुलिस और साइबर अपराध प्राधिकरणों के समक्ष पहले से ही उठाए गये कदमों के क्रम में अनावेदक द्वारा भारतीय नागरिक सुरक्षा संहिता, 2023 की धारा–175(3) के तहत् माननीय न्यायिक मजिस्ट्रेट प्रथम श्रेणी, रायपुर (छ.ग.) के समक्ष एक आपराधिक शिकायत भी दर्ज कराई गई है, जो दिनाँक 17.10.2025 को उसके विधिवत् अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री मनन बघेल के माध्यम से दिनाँक 16.09.2025 के बोर्ड संकल्प के तहत् प्रस्तुत की गई है। उक्त शिकायत निम्नलिखित आरोपी व्यक्तियों और संस्थाओं के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है :– (1) पुणे के श्री दीक्षांत विजय राठौर (2) मुंबई के श्री बलराम शशिकांत झा, (3) प्रापर्टीज क्वाउड रियल्टी स्पेसिफायर प्रा. लि. और (4) अतुल्यम इन्फ्राटेक प्रा. लि., दिल्ली जिन्हें फर्जी वेबसाईटों और सोशल मीडिया प्लेटफार्म पर ''गोदरेज'' नाम, लोगों और ट्रेडमार्क का अनाधिकृत रूप से उपयोग करके ''गोदरेज प्लॉटस रायपुर'' नामक एक अस्तित्वहीन परियोजना को बढ़ावा देने के लिये जिम्मेदार पाया गया है। शिकायत में विस्तार से बताया गया है कि आरोपी व्यक्तियों ने किस प्रकार कई फर्जी वेबसाईट बनाई गई और प्रकाशित की गई जैसे– www. godrejplotsraipur.com, www.godrejraipur. com, www.godrejgroupsindia.com/projects-in-raipur/ godrej-plots-raipur और https://propertycloudin/properties/ explore/ plots-raipur/- और विज्ञापन, यूट्यूब विडियों और इंस्टाग्राम प्रसातिर किये गये ताकि जनता को यह विश्वास दिलाया जा सके कि रायपुर में एक वैध गोदरेज परियोजना प्रारंभ की गई है। यह कृत्य धोखाधड़ी, आपराधिक प्रतिरूपण, जालसाजी, और मानहानि के अपराध हैं, जो भोले–भाले ग्राहकों से पैसे निकालने के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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
	जान–बूझकर इरादे से किये गये हैं, साथ ही अनावेदक कंपनी की मेहनत से अर्जित प्रतिष्ठा को धूमिल करने का भी प्रयास किया गया है। थाना विधानसभा, रायपुर और वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, रायपुर को पूर्व लिखित शिकायतें प्रस्तुत किये जाने के बावजूद, कोई एफ.आई.आर दर्ज नहीं की गई है और पुलिस द्वारा केवल दिनाँक 13.09.2025 को एक सूचना जारी कर मामले को ''संज्ञेय नहीं'' बताया गया, जिससे अनावेदक को न्यायिक हस्तक्षेप की मांग करते हुये धारा–175(3) बी.एन.एस.एस. के तहत माननीय मजिस्ट्रेट के समक्ष जाने के लिये मजबूर होना पड़ा। उक्त शिकायत में विशेष रूप से प्रार्थना की गई है कि माननीय न्यायालय, रायपुर स्थित थाना विधानसभा को औपचारिक प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करने और भारतीय न्याय संहिता, 2023 की धारा–319, 336, 359 और अन्य लागू प्रावधानों के तहत् धोखाधड़ी, जालसाजी, गलत बयानी और आपराधिक साजिश के अपराधों के साथ–साथ कानून सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत् ऑनलाईन प्रतिरूपण और डिजिटल धोखाधड़ी से संबंधित जांच प्रारंभ करने का निर्देश देने की कृपा करें। अनावेदक द्वारा उक्त शिकायत के साथ (1) पूर्व पुलिस शिकायतों, (2) दिनाँक 13.09.2025 की ''गैर संज्ञेय रिपोर्ट'' (3) फर्जी वेबसाईटों और सोशल मीडिया पोस्ट के स्क्रीनशॉट, और (4) दैनिक भास्कर, हरिभूमि, नवभारत और हितरशाला में दिनाँक 01.08.2025, 19.09.2025 और 16.10.2025 को प्रकाशित समाचार पत्रों के चेतावनी नोटिस की प्रतियाँ भी संलग्न की गई। यह सभी सामूहिक रूप से आरोपी व्यक्तियों की धोखाधड़ीपूर्ण गतिविधियों के अकाटय प्रमाण हैं और उपभोक्ताओं और अपनी ब्रांड प्रतिष्ठा दोनों की रक्षा के लिये अनावेदक के निरंतर और सद्भावनापूर्ण प्रयासों को दर्शाते हैं। उक्त शिकायत वर्तमान में माननीय न्यायिक मजिस्ट्रेट के समक्ष विचाराधीन है, जिन्होंने मामले का संज्ञान लिया है और साइबर	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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
	क्राइम पुलिस स्टेशन, रायपुर को बी.एन.एस.एस. की धारा–175(3) के तहत् एक स्थिति रिपोर्ट प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया है। इसी प्रकार की एक स्वप्रेरित शिकायत प्रकरण संख्या–SM-URP-2025-02989 पहले इस प्राधिकरण द्वारा समान तथ्यों और समान कारणके आधार पर प्रारंभ की गई थी, जो ''गोदरेज'' ब्रांड नाम के कथित ऑनलाईन दुरूपयोग और सोशल मीडिया और डिजिटल प्लेटफार्म पर प्रसारित होने वाले उसी धोखाधड़ी वाले विज्ञापनों से संबंधित है। उसे पिछले मामले में, अनावेदक विधिवत उपस्थित हुआ था, उसने अपना विस्तृत हलफनामा और लिखिल प्रस्तुतियाँ दाखिल की थी और पुलिस शिकायतों , सार्वजनिक चेतावनी नोटिसों और कानून प्रवर्तन अधिकारियों के साथ निरंतर सहयोग सहित उठाये गये सुधारात्मक कदमों के दस्तावेज साक्ष्य प्रस्तुत किये गये थे। अनावेदक के सद्भावनापूर्ण स्पष्टीकरण पर व्यापक विचार करने के बाद इस प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के स्पष्टीकरण को स्वीकार करते हुये दिनाँक 22.08.2025 के अंतिम आदेश द्वारा उक्त कार्यवाही का निपटारा किया गया। यह अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि चूँकि पिछली शिकायत में समान विषय वस्तु, समान पक्ष और समान आरोप शामिल थे, इसलिये रेस ज्यूडिकाटा का सिद्धांत स्पष्ट रूप से लागू होता है। इस प्राधिकरण द्वारा इस मुद्दे पर निर्णायक रूप से निर्णय लिया जा चुका है, इसलिये समान आधारों पर एक नई स्वप्रेरित कार्यवाही कानून में वर्जित है और अनुमेय नहीं है। यह एक सुस्थापित सिद्धांत है कि एक बार किसी मामले को सक्षम मंच द्वारा अंतिम निर्णय हो जाने के बाद, उसी मुद्दे को किसी अन्य कार्यवाही के तहत् दोबारा नहीं खोला जा सकता या उस पर दोबारा मुकदमा नहीं चलाया जा सकता, क्योंकि ऐसा करने से कार्यवाही की बहुलता और कानून की प्रक्रिया का दुरूपयोग होगा। इसलिये सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा–11 के साथ पढ़े गये रेस ज्यूडिकाटा के सिद्धांता के	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनुपयोग पर जैसा कि अर्ध न्यायिक कार्यों का निर्वहन करने वाले वैधानिक प्राधिकरणों के समक्ष कार्यवाही पर लागू किया गया है, वर्तमान शिकायत को प्रारंभिक चरण में ही सुनवाई योग्य न होने के कारण खारिज कर दिया जाना चाहिये। हॉलाकि उपरोक्त कानूनी आपत्ति पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, अनावेदक द्वारा एक बार इस प्राधिकरण के समक्ष सभी प्रासंगिक सामग्री प्रस्तुत की गई है, ताकि वह अपनी सद्भावना और भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुपालन की पुष्टि कर सके। अनावेदक अत्यंत सम्मानपूर्वक यह दोहराता है कि उसने संबंधित भूमि या उस पर प्रस्तावित किसी भी परियोजना के संबंध में कभी भी कोई विज्ञापन, ब्रोशर, प्रचार सामग्री या किसी भी प्रकार का संचार, चाहे ऑनलाईन हो या ऑफलाईन, जारी नहीं किया गया है, न ही अधिकृत किया गया है और न ही जारी करवाया गया है। अनावेदक द्वारा किसी भी समय, किसी भी कार्य या चूक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के तहत् लगाये गये वैधानिक प्रतिबंध का उल्लंघन या अतिक्रमण नहीं किया गया है। अनावेदक द्वारा यह प्रस्तुत किया जाता है कि उसके सभी व्यावसायिक संचार, ब्रांडिंग गतिविधियाँ और ग्राहक जुड़ाव गतिविधियाँ केवल उसके अधिकारिक और सत्यापित प्लेटफार्मों, अर्थात् उसकी अधिकारिक वेबसाईट www.godrejproperties.com और अधिकारिक सत्यापन चिन्हों वाले उसके सत्यापित सोशल मीडिया हैंडल के माध्यम से ही संचालित की जाती है। महत्वपूर्ण बात यह है कि इनमें से किसी भी प्लेटफार्म पर अधिनियम के तहत् परिभाषित किसी भी प्रकार का विज्ञापन, प्रस्तावित भूमि से संबंधित, प्रकाशित, पोस्ट या प्रदर्शित नहीं किया गया है। अनावेदक का कथन है कि रायगुड़ या संबंधित भूमि पर ''गोदरेज'' परियोजना का प्रतिनिधित्व या प्रचार करने का दावा करने वाला कोई भी विज्ञापन, प्रचार सामग्री, ऑनलाईन परीक्षण या	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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
	संचार जो सोशल मीडिया, तृतीय पक्ष वेबसाईटों या डिजिटल प्लेटफार्मों पर दिखाई देता है, पूरी तरह से अनाधिकृत, धोखाधड़ीपूर्ण है और इसका अनावेदक या उसकी किसी भी सहायक कंपनी से कोई संबंध नहीं है। इस प्रकार की भ्रामक सामग्री अज्ञात जालसाजों और अनाधिकृत व्यक्तियों द्वारा भावी खरीदारों को धोखा देने और ''गोदरेज'' ब्रांड की साख का दुरूपयोग करने के दुर्भावनापूर्ण इरादे से बनाई गई और प्रसारित की गई है। अनावेदक द्वारा इस प्राधिकरण के समक्ष एक बार स्पष्ट किया गया है कि उसने किसी भी प्रकार की बुकिंग, बिक्री या बिक्री के समझौते को न तो स्वयं किया गया है और न ही अधिकृत किया गया है। अनावेदक सार्वजनिक रूप से कोई भी प्रस्तुति देने या संभावित ग्राहकों से संपर्क करने से पहले परियोजना के लिये सभी आवश्यक अनुमतियाँ, स्वीकृतियाँ और औपचारिक पंजीकरण प्राप्त करने के लिये पूरी तरह से प्रतिबद्ध है। अनावेदक विनम्रतापूर्वक निवेदन करता है कि यह तथ्य रेरा अधिनियम की वैधानिक योजना के साथ इसके पूर्ण अनुपालन और कानून के तहत परिकल्पित पारदर्शिता और उपभोक्ता संरक्षण उद्देश्यों को बनाये रखने में इसकी पूरी सद्भावना को स्थापित करना है। अनावेदक द्वारा विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि वह इस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा पारित अंतरिम आदेश से पूर्णतः अवगत है, जो अनाधिकृत विज्ञापनों और भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के संभावित उल्लंघन के आरोपों के मद्देनजर एहतियाती उपाय के रूप में दिया गया था। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के ऐसे निर्देशों का सर्वत्र अत्यंत सम्मान किया गया है और उनका अक्षरशः और भावार्थ रूप से पालन किया गया है। हाँलाकि रिकार्ड में दर्ज किये गये विस्तृत तथ्यों, दस्तावेजों और गंभीर प्रतिज्ञाओं को ध्यान में रखते हुये, अनावेदक अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन करता है कि इस अंतरिम आदेश का उद्देश्य अब समाप्त हो चुका है और इसे रद्द	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किया जाना चाहिये। अंतरिम सुरक्षा प्रदान करने का मूल कारण यानी अनाधिकृत प्रचार या समय से पहले विपणन की संभावना, अनावेदक के बाध्यकारी हलफनामे, चल रही पुलिस जांच और सक्षम अधिकारियों के साथ निरंतर सहयोग के माध्यम से पूरी तरह से दूर हो चुकी है। अनावेदक एक बार अपने स्पष्ट मत को दोहराता है कि और उसे रिकार्ड पर रखता है। इस प्राधिकरण के समक्ष बाध्यकारी और प्रवर्तनीय वचनबद्धता कि :– 1. यह किसी भी तरह से रेरा अधिनियम, 2016 की धारा–3 के प्रावधानों का उल्लंघन नहीं करेगा, न ही कोई ऐसा गतिविधि करेगा, जिसे किसी अपंजीकृत परियोजना के लिये विज्ञापन, प्रचार या बुकिंग आमंत्रित करने के प्रयास के रूप में समझा जा सके। 2. प्रस्तावित भूमि या उसके किसी भाग के संबंध में प्रस्तावित बिक्री लेन–देन, बुकिंग या बिक्री समझौते में प्रवेश करने से पहले, यह किसी भी प्रकार का बिक्री लेन–देन, बुकिंग या बिक्री समझौता नहीं करेगा। यह परियोजना विधिवत् रूप से इस प्राधिकरण के पास पंजीकृत है। 3. यह जनता, ग्राहकों और वैधानिक अधिकारियों के साथ अपने सभी व्यवहारों में पूर्ण पारदर्शिता, वैधानिक अनुपालन और कॉर्पोरेट अखंडता बनाये रखना जारी रखेगा। अनावेदक विनम्रतापूर्वक निवेदन करता है कि उपरोक्त वचनबद्धताओं के आलोक में अंतरिम आदेश को जारी रखने का कोई औचित्य या कानूनी आवश्यकता नहीं है, जो कि एक अनुपालनशील और कानून का पालन करने वाले डेव्हलपर के लिये बाधा उत्पन्न करता है। ऐसे अंतरिम आदेश को जारी रखने से कोई लाभ नहीं होगा, विशेषकर तब जब अनावेदक द्वारा पूर्ण सत्यनिष्ठा प्रदर्शित की गई है, प्रतिरूपणों के विरूद्ध सक्रिय रूप से कार्रवाई की गई है और सभी आवश्यक अनुमोदन और पंजीकरण विधिवत प्राप्त होने तक किसी भी विपणन या बिक्री गतिविधि को	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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
	प्रारंभ न करने का वचन दिया गया है। अतः इस प्राधिकरण से अत्यंत विनम्रतापूर्वक निवेदन किया गया है कि वह अंतरिम आदेश को रद्द करने, अनावेदक के बिना शर्त दिये गये वचनों को रिकार्ड में लेने और न्याय, निष्पक्षता और समानता के हित में इस स्वतः संज्ञान कार्यवाही को समाप्त करने की अनुमति देने की कृपा करें। अनावेदक का यह भी निवेदन है कि अंतरिम आदेश के जारी रहने से उसकी प्रतिष्ठा और बाजार में उसकी स्थिति को गंभीर और अनुचित रूप से नुकसान पहुँच रहा है। राष्ट्रीय ख्याति प्राप्त सार्वजनिक रूप से सूचीबद्ध कंपनी होने के नाते, अनावेदक कॉर्पोरेट गवर्नेंस और नियामक अनुपालन के उच्चतम मानकों का पालन करने के लिये बाध्य है। अनावेदक के पूर्ण सहयोग और प्रदर्शित सद्भावना के बावजूद, अंतरिम आदेश के लंबित रहने से निवेशकों, ग्राहकों और हितधारकों के बीच अनजाने में नकारात्मक धारणा उत्पन्न हो रही है, जिससे दशकों से ''गोदरेज'' समूह द्वारा अर्जित सद्भावना और ब्रांड मूल्य पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है। अतः न्याय और निष्पक्षता के हित में, विशेष रूप से अनावेदक द्वारा वैधानिक प्रावधानों के निरंतर पालन, अपराधियों के विरूद्ध की गई सक्रिय कार्रवाई और पंजीकरण से पहले किसी भी प्रकार की बिक्री या विज्ञापन प्रारंभ न करने के उसके स्पष्ट वचन को ध्यान में रखते हुये, प्राधिकरण से विनम्रतापूर्वक निवेदन है कि वह अंतरिम आदेश को रद्द कर दें। उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनावेदक के विरूद्ध वर्तमान शिकायत को खारिज कर दिया जाये, अनावेदक के इस स्पष्ट और बाध्यकारी वचन के मद्देनजर कि वह परियोजना के पंजीकरण से पहले न तो विज्ञापन देगा, न ही बिक्री करेगा और न ही बिक्री के लिये कोई समझौता करेगा, इस प्रकरण में पारित अंतरिम आदेश को रद्द कर दिया जाये। अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा मुख्य न्याय दण्डाधिकारी, रायपुर के पारित आदेश की सत्यप्रतिलिपि प्रस्तुत की गई, जिसका अवलोकन किया	

गया।

– प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित समस्त दस्तावेजो का अवलोकन व अध्ययन किया गया।

अधिनियम की धारा–3(1) का उद्धरण निम्नानुसार हैः–

कोई भी संप्रवर्तक भू–संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराये बिना किसी भी योजना क्षेत्र में, यथास्थिति किसी भूखण्ड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, उसका विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिये व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा।''

अनावेदक द्वारा अपने रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सियल प्लॉटस'' का रेरा में पंजीयन कराये बिना सोशल मीडिया के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित किया गया है, जो भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3(1) का उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में क्षमा याचना करते हुये सोशल मीडिया में विज्ञापन होना स्वतः स्वीकार किया गया है। अनावेदक द्वारा उक्त विज्ञापन में प्लॉट्स 1000 वर्गफीट का मूल्य 44 लाख, प्लॉट्स 1250 वर्गफीट का मूल्य 55 लाख एवं प्लॉट्स 1500 वर्गफीट का मूल्य 68 लाख दिया गया है एवं लगभग 50 एकड Land Parcel पर प्रोजेक्ट लाने का उल्लेख किया गया है। अनावेदक द्वारा विज्ञापन में निम्नलिखित खसरा का उल्लेख किया गया हैः–

KHASRA NO.	TOTAL AREA (HECTRES)	AREA (ACRES)
213/2	1.8641	4.6042
213/125	0.3159	0.7806
15016	2.9780	7.35
15017/1	12.8591	31.77

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 | प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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

15017/2	1.7922	4.42
15017/3	0.4397	1.08
Total	20.249	50.03

उपर्युक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि रियल एस्टेट का प्राधिकरण में पंजीयन करवाए बिना विज्ञापन का प्रचार प्रसार हुआ है। अनावेदक का यह जवाब एवं तर्क है कि यह विज्ञापन उनके द्वारा नहीं किया जाकर उनके किसी व्यवसायिक द्वेषी द्वारा किया गया है। यह तर्क एवं जवाब स्वीकार्य योग्य नहीं है। भूमि स्वामी संप्रवतर्क की सहमति के बिना कोई अन्य व्यक्ति या संस्था निरंतर और सतत् रूप से विज्ञापन करें और संप्रवर्तक कोई ठोस कार्यवाही कर इसें बंद न कराए और अधिनियम के प्रावधान का सतत् रूप से उल्लंघन होता रहें यह प्राधिकरण के लिए ग्राह्य योग्य नहीं है। भूमि स्वामी संप्रवर्तक उक्त विज्ञापन के लिए प्राथमिक रूप से जिम्मेदार है अन्यथा उनके द्वारा सोशल मीडिया के विज्ञापन प्रदाता के विरूद्ध ठोस कार्यवाही का विज्ञापन को बंद करवा दिया जाता। किसी भी संप्रवर्तक भू–संपदा भूमिस्वामी के भू–संपदा के क्रय–विक्रय के लिए निरंतर सोशल मीडिया द्वारा विज्ञापन जारी होता रहें और मूल भूमिस्वामी उक्त विज्ञापनों से पल्ला झाड़ ले और अधिनियम के प्रावधान का लगातार उल्लंघन होता रहें यह ग्राह्य एवं स्वीकार्य योग्य नहीं है।

अनावेदक द्वारा यह भी जवाब एवं कथन किया गया है कि प्रकरण में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन रेस–ज्यूडिकेटा का प्रावधान लागू होगा क्योंकि इस विषय को प्राधिकरण द्वारा दिनाँक 22.08.2025 को अंतिम रूप से निराकृत कर दिया गया है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत यह जवाब एवं तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है। रजिस्ट्रार रेरा के प्रतिवेदन दिनाँक 11.09.2025 से स्पष्ट है कि प्रकरण क्रमांक–SM-URP-2025-02989 में पारित आदेश दिनाँक 22.08.2025 के पश्चात् भी अनावेदक द्वारा

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 400 प्रकरण क्रमांक–**SM-URP-2025-03033**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''गोदरेज प्रापर्टीज रेसीडेन्सिटल प्लॉट्स'' प्रमोटर–गोदरेज प्रापर्टीज लिमिटेड, रायपुर (छ.ग.), पता–गोदरेज वाटरसाईड टॉवर–2, यूनिट नं.–109, प्लॉट नं.–5, ब्लॉक–डी.पी. सेक्टर–5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (प.बं.)

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
	विज्ञापन जारीकर अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन किया गया, अतः यह नवीन चूक है। अधिनियम के प्रावधान का नवीन एवं सतत उल्लंघन है, इसलिए रेस–ज्यूडिकेटा लागू नहीं होगा। अतः प्राधिकरण का निस्कर्ष है कि अनावेदक द्वारा सोशल मीडिया के माध्यम से अपने रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का विज्ञापन द्वारा प्रचार–प्रसार किया गया है। अनावेदक द्वारा रेरा में पंजीयन कराये बिना अपने रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का प्रचार–प्रसार करना अधिनियम की धारा–3(1) का उल्लंघन है। इससे स्पष्ट रूप से अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–3 का उल्लंघन किया गया, अधिनियम की धारा–59 के अधीन दण्डनीय है। अतः अधिनियम की धारा–59 के तहत् रूपये 10 लाख की शास्ति अधिरोपित की जाती है, साथ ही प्रस्तावित प्रोजेक्ट में रेरा पंजीयन होने तक खरीदी–बिक्री पर रोक लगाई जाती हैं। अनावेदक, 45 दिवस के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद–**मुख्य शीर्ष 0216–आवास, उप मुख्य शीर्ष 02–शहरी आवास, लघु शीर्ष 105–भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 योजना क्रमांक 3201–रेरा द्वारा अधिरोपित अर्थदण्ड,** मद में चालान के माध्यम से जमा कर चालान की मूल प्रति प्रस्तुत करें। यदि अनावेदक द्वारा 45 दिवस की अवधि में भी शास्ति की राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त आदेश के अनुपालन के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही करें। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) **सदस्य** सही/– (संजय शुक्ला) **अध्यक्ष**	