छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　प्रकरण कमांक–**SM-ADV-2026-03651**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''वालफोर्ट हाईट्स'' प्रमोटर–छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (इंडिया) प्रा.लि., द्वारा–श्री पंकज मूलचंद लाहोटी, पता–204–205, वालफोर्ट ओजोन, फाफाडीह चौंक के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''वालफोर्ट हाईट्स'', पता–भाठागांव, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
10/06/2026	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना उपस्थित। – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन अनुसार अनावेदक/प्रमोटर छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (इंडिया) प्रा.लि., द्वारा–श्री पंकज मूलचंद लाहोटी, पता–204–205, वालफोर्ट ओजोन, फाफाडीह चौंक के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''वालफोर्ट हाईट्स'' पता–भाठागांव, सुंदर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग.) छ.ग. रेरा में पंजीयन नंबर–PCGRERA220618000297 के रूप में दिनाँक 22.08.2018 से पंजीकृत कराया गया है। उक्त प्रोजेक्ट का समाचार पत्र टाईम्स ऑफ इंडिया पेज नं.–14 दिनाँक 19.04.2026 को विज्ञापन प्रकाशित कराया गया है, जिसमें संबंधित प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर उल्लेखित नहीं है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत धारा–11(2) के प्रावधानानुसार संप्रवर्तक द्वारा जारी किये गये या प्रकाशित विज्ञापन या प्रास्पेक्ट्स में प्राधिकरण के वेबसाईट पते का प्रमुख्तया उल्लेख किया जायेगा, जिसमें रजिस्ट्रीकृत परियोजना के सभी ब्यौरे दर्ज किये हुये हो और प्राधिकरण से प्राप्त रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और ऐसे अन्य विषयों को, जो उसके आनुषंगिक सम्मिलित किया जाना अनिवार्य है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा–11(2) 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	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक–**SM-ADV-2026-03651**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''वालफोर्ट हाईट्स'' प्रमोटर–छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (इंडिया) प्रा.लि., द्वारा–श्री पंकज मूलचंद लाहोटी, पता–204–205, वालफोर्ट ओजोन, फाफाडीह चौंक के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''वालफोर्ट हाईट्स'', पता–भाठागांव, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पंजीबद्ध किया गया। – प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत दिनाँक 20.05.2026 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। प्रमोटर रायपुर (छ.ग.) के सुंदर नगर, भाठागांव में स्थित पंजीकृत रियल एस्टेट परियोजना ''वालफोर्ट हाईट्स'' का डेव्हलपर है, जो दिनाँक 22.08.2018 से रेरा पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA220618000297 के तहत् प्राधिकरण के साथ विधिवत् पंजीकृत है। प्रारंभ में यह बताना अत्यंत आवश्यक है कि उक्त परियोजना पूर्णतः निर्मित हो चुकी है और इसे नगरपालिका, रायपुर से दिनाँक 24.03.2016 को पूर्णता सह अधिग्रहण प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है, जो कि संबंधित विज्ञापन के प्रकाशन की तिथि से काफी पूर्व है। पूर्णता सह अधिग्रहण प्रमाण पत्र से प्रमाणित होता है कि परियोजना सर्वागीण रूप से पूर्ण हो चुकी है। विवादित नोटिस में उल्लेखित विज्ञापन दिनाँक 19.04.2016 को टाईम्स ऑफ इंडिया में प्रकाशित हुआ था। यह विज्ञापन समूह के ब्रांड ''वालफोर्ट बिल्डिंग होम्स'' के तहत् जारी किया गया, एक कॉर्पोरेट ब्रांड/छवि विज्ञापन है, जिसका शीर्षक है ''मध्य भारत का सबसे प्रशंसित रियल एस्टेट ब्रांड''। यह विज्ञापन समूह की उपलब्धियों और ट्रैक रिकार्ड के साथ–साथ पूर्ण परियोजनाओं के प्रतिनिधि पोर्टफोलियों को प्रदर्शित करता है। उक्त विज्ञापन किसी भी चालू या निर्माणाधीन पंजीकृत परियोजना में किसी भी इकाई की पेशकश, विपणन, बुकिंग या बिक्री के लिये आमंत्रण नहीं देता	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है और न ही इसमें वर्तमान परियोजना के संबंध में कोई मूल्य, बुकिंग या बिक्री का अनुरोध शामिल है। दिनाँक 20.05.2026 को प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर को एक नोटिस जारी किया गया, जिसमें आरोप लगाया गया कि उक्त विज्ञापन में संबंधित परियोजना का रेरा का रेरा पंजीकरण क्रमांक नहीं है, जिसमें अधिनियम की धारा–11(2) का उल्लंघन होता है। नोटिस में दिनाँक 10.06.2026 को पेशी का समय निर्धारित किया गया। अनावेदक का कथन है कि अधिनियम की धारा–11(2) के तहत् किसी प्रवर्तक को पंजीकृत परियोजना के संबंध में जारी किये गये प्रत्येक विज्ञापन या विवरणिका में प्राधिकरण का पंजीकरण क्रमांक और वेबसाईट पता उल्लेख करना अनिवार्य है। अतः यह दायित्व मौजूदा पंजीकरण के साथ ही लागू होता है और उसी से उत्पन्न होता है। वर्तमान प्रकरण में परियोजना पूर्ण हो चुकी है और अधिनियम की धारा–5(3) के तहत् किसी परियोजना को दिया गया पंजीकरण केवल उसके पूर्ण होने पर समाप्त हो जाता है। चूँकि पूर्णता प्रमाण पत्र दिनाँक 24.03.2026 को प्राप्त हो गया था अर्थात् दिनाँक 19.04.2026 के विज्ञापन के पहले पंजीकरण समाप्त हो गया था और धारा–11(2) के तहत् दायित्व लागू होना बंद हो गया था, इसलिये धारा–11(2) का कोई उल्लंघन नहीं बनता है। इस संबंध में अनावेदक का कथन है कि अधिनियम की धारा–11(2) के अंतर्गत प्राधिकरण की पंजीकरण संख्या और वेबसाईट का पता उल्लेख करने का दायित्व केवल किसी चालू या निर्माणाधीन पंजीकृत परियोजना पर ही लागू होता है, जिसका विज्ञापन, विपणन, बुकिंग, विक्रय या बिक्री के लिये प्रस्ताव किया जा रहा हो। यह दायित्व एक मौजूदा पंजीकरण से अंतर्निहित रूप से जुड़ा हुआ है, जिसका उद्देश्य संभावित आबंटन प्राप्तकर्ता को प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर चालू परियोजना के विवरण को	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	सत्यापित करने में सक्षम बनाना है, ताकि वह धन का भुगतान करने से पहले इसकी पुष्टि कर सकें। वर्तमान प्रकरण में परियोजना पूर्ण हो चुकी है, जिसका पूर्णता प्रमाण पत्र विज्ञापन के प्रकाशन से पहले सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत जारी किया गया था, इसलिये यह परियोजना अब चालू या निर्माणाधीन परियोजना नहीं रह गई है। पंजीकरण पूर्णता की अवधि के साथ ही समाप्त हो जाता है और पूर्णता के साथ ही यह भी समाप्त हो जाता है। अनावेदक की निष्पक्ष और ईमानदार समझ के अनुसार इन परिस्थितियों में पूर्ण हो चुकी परियोजना के संबंध में धारा–11(2) की आवश्यकता अनिवार्य नहीं है, क्योंकि कोई सक्रिय पंजीकरण मौजूद नहीं है, जिसकी जानकारी संभावित क्रेता को सत्यापित करने की आवश्यकता हो और किसी भी आबंटिती को गुमराह किये जाने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता। परिणामस्वरूप अधिनियम की धारा–11(2) का कोई उल्लंघन नहीं बनता है और अनावेदक द्वारा पूरी प्रक्रिया में सद्भावनापूर्वक और वैधानिक प्रावधान की उचित और निष्पक्ष व्याख्या के आधार पर कार्य किया गया है। उपरोक्त के बावजूद यह निवेदन किया जाता है कि विचाराधीन विज्ञापन समूह के कॉर्पोरेट ब्रांड/सद्भावना विज्ञापन की प्रकृति का है, न कि किसी पंजीकृत परियोजना का परियोजना विशिष्ट विपणन या बिक्री विज्ञापन। इसमें दर्शाई गई सभी परियोजनाएँ पूर्ण हो चुकी हैं और समूह के पोर्टफोलियों का हिस्सा हैं और किसी भी पंजीकृत चालू परियोजना में इकाईयों की बुकिंग, बिक्री या खरीद का आग्रह नहीं किया जा रहा है। अधिनियम की धारा–11(2) जिस दुष्परिणाम को रोकने का प्रयास करती है, अर्थात् भ्रामक जानकारी वह आबंटितियों के मामले में उत्पन्न नहीं होती है। किसी पंजीकृत परियोजना के संभावित पूर्ण हो चुकी परियोजनाओं को प्रदर्शित करने वाला विज्ञापन। प्रमोटर	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	द्वारा अधिनियम और उसके अंतर्गत निर्मित नियमों के अनुपालन में हमेशा त्रुटिपूर्ण रिकार्ड बनाये रखा है। उक्त ब्रांड विज्ञापन में पंजीकरण संख्या का उल्लेख न करना सद्भावनापूर्ण था और यह इस वास्तविक समझ के कारण हुआ कि पूर्ण परियोजनाओं के कॉर्पोरेट ब्रांड विज्ञापन पर अधिनियम की धारा–11(2) के अंतर्गत कोई आवश्यकता लागू नहीं होती। प्रमोटर का कोई दुर्भावना नहीं है और वह स्वीकार करता है कि प्राधिकरण अपने वैधानिक कर्तव्य का निर्वहन कर रहा है। उपरोक्त बातों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और किसी भी उल्लंघन को स्वीकार किये बिना प्रमोटर द्वारा बिना शर्त यह वचन देता है कि प्राधिकरण द्वारा वर्तमान कार्यवाही में पारित किये जाने वाले किसी भी आदेश, निर्देश या अनुदेश का पालन करेगा। प्रमोटर यह भी वचन देता है कि किसी भी पंजीकृत या चल रही परियोजना के संबंध में जारी किये जाने वाले सभी भावी विज्ञापनों में अधिनियम की धारा–11(2) के पूर्ण अनुपालन में रेरा पंजीकरण क्रमांक और प्राधिकरण की वेबसाईट का पता प्रमुखता से प्रदर्शित किया जायेगा। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित समस्त दस्तावेजो का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा कथन किया किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुकी है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–11(2) का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। प्रमोटर द्वारा वचन दिया गया है कि भविष्य में किसी भी पंजीकृत या चल रही परियोजना के संबंध में जारी किये जाने वाले सभी भावी विज्ञापनों में अधिनियम की धारा–11(2) के पूर्ण अनुपालन में रेरा पंजीकरण क्रमांक और प्राधिकरण की वेबसाईट	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –

प्रकरण क्रमांक–**SM-ADV-2026-03651**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''वालफोर्ट हाईट्स'' प्रमोटर–छत्तीसगढ़ प्रोजेक्ट (इंडिया) प्रा.लि., द्वारा–श्री पंकज मूलचंद लाहोटी, पता–204–205, वालफोर्ट ओजोन, फाफाडीह चौंक के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''वालफोर्ट हाईट्स'', पता–भाठागांव, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	का पता प्रमुखता से प्रदर्शित किया जायेगा। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का समाचार पत्र टाईम्स ऑफ इंडिया पेज नं. –14 दिनाँक 19.04.2026 को विज्ञापन प्रकाशित कराया गया है, जिसमें संबंधित प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर उल्लेखित नहीं है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–11(2) का उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–11(2) का उल्लंघन किया गया, अधिनियम की धारा–59 के अधीन दण्डनीय है। अतः अधिनियम की धारा–11(2) के उल्लंघन करने के कारण धारा–59 के अधीन रूपये 1,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है, अनावेदकगण, 30 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** में चालान के माध्यम से जमा कर चालान की मूल प्रति प्रस्तुत करें। यदि अनावेदक द्वारा 30 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 दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) **सदस्य** सही/– (संजय शुक्ला) **अध्यक्ष** .	