



ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ

ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್

ಸಂಸತ್ ಸದಸ್ಯರು

6ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಮಾನ್ಯ ಕುಮಾರಸ್ವಾಮಿ ರವರೇ,

ವಿಷಯ: ಕರ್ನಾಟಕದಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಯ ಕುರಿತು.

- ಉಲ್ಲೇಖ:**
1. ನಿಯಂತ್ರಣಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸುವ ಕುರಿತು ನಾನು ಬರೆದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕ ಜುಲೈ 1, 2016.
 2. ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿ ಕುರಿತು ನಾನು ಬರೆದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕ ಜುಲೈ 4, 2017.
 3. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ 2017ರ ನಿಯಮಗಳ ಕುರಿತು ನಾನು ಬರೆದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕ ಆಗಸ್ಟ್ 8, 2017.

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಮೂಲಕ ರಾಷ್ಟ್ರದ ಸಂಸತ್ತು ನೀಡಿರುವ ಶಾಸನಬದ್ಧ ಹಕ್ಕುಗಳಿಂದ ವಂಚಿತರಾಗಿರುವ ಬೆಂಗಳೂರಿನ ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯದ ಇತರೆ ನಗರಗಳ ಮನೆ ಖರೀದಿದಾರ ಅಳಲನ್ನು ಈ ಪತ್ರದ ಮೂಲಕ ತಮ್ಮ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲು ಇಚ್ಛಿಸುತ್ತೇನೆ.

ನಿಕಟಪೂರ್ವ ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿಗಳಾದ ಮಾನ್ಯ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯನವರಿಗೆ ಹಲವಾರು ಪತ್ರಗಳ ಹೊರತಾಗಿಯೂ (ಪ್ರತಿಗಳನ್ನು ಲಗತ್ತಿಸಲಾಗಿದೆ), ಕರ್ನಾಟಕದಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ 2016ರ ಜಾರಿಯಲ್ಲಿನ ನ್ಯೂನತೆಗಳ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಲಕ್ಷಾಂತರ ಮನೆ ಖರೀದಿದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಕ್ಕುಗಳಿಂದ ವಂಚಿತರಾಗಿದ್ದಾರೆ.

ಆದ್ದರಿಂದ, ಸಾಂವಿಧಾನಿಕ ಕಟ್ಟುಪಾಡುಗಳ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಈ ಕೂಡಲೇ ಕೆಳಕಂಡ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ತಮ್ಮನ್ನು ಒತ್ತಾಯಿಸುತ್ತೇನೆ.

1. ದುರ್ಬಲವಾಗಿರುವ ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರದ ವಸತಿ ಸಚಿವಾಲಯ ಹೊರಡಿಸಿರುವ ನಿಯಮಗಳ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಬೇಕು. ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಮುಂಬೈ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಪ್ರಶಿಸಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ರಿಟ್ ಅರ್ಜಿ ಸಂಖ್ಯೆ. 2708, 2017ರ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಸಿಂಧುತ್ವವನ್ನು ಎತ್ತಿ ಹಿಡಿದ ಆದೇಶವನ್ನು ತಮ್ಮ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲು ಇಚ್ಛಿಸುತ್ತೇನೆ.

Para 288 : "We hold that challenge to constitutional validity of first proviso to Section 3(1), Section 3(2)(a), explanation to Section 3, Section 4(2)(l)(C), Section 4(2)(l)(D), Section 5(3) and the first proviso to Section 6, Sections 7, 8, 18, 22, 38, 40, 59, 60, 61, 63, 64 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 fails. These provisions are held to be constitutional, valid and legal"



2. ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದದ ಕರಡು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಗೃಹ ಖರೀದಿದಾರ ಹಕ್ಕುಗಳಿಗೆ ಹಾನಿಯಾಗದಂತೆ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸಬೇಕು. ಕಾರ್ಯಂಗಳವು ಈ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2016ರ ಮೊದಲೇ ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಸೆಕ್ಷನ್ 84ರ ಪ್ರಕಾರ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಯಾದ 6 ತಿಂಗಳುಗಳೊಳಗಾಗಿ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರ ಕಾಯ್ದೆಯ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಜಾರಿಗೆ ಮೇ 1, 2016ರಂದು ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸಲಾಗಿತ್ತು ಮತ್ತು ಎಲ್ಲಾ ರಾಜ್ಯಗಳು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 31, 2016ರ ಒಳಗಾಗಿ ರೇರಾ ನಿಯಮಗಳ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು.
3. ಕಾಯ್ದೆಯ ಸೆಕ್ಷನ್ 20ರ ಪ್ರಕಾರ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಖಾಯಂ ಅಧ್ಯಕ್ಷರನ್ನು, ಸೆಕ್ಷನ್ 43ರ ಪ್ರಕಾರ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪೀಠವನ್ನು ಮೇ 31, 2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ಥಾಪಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈವರೆಗೆ ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರ ಈ ಕುರಿತು ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

ಈ ಮೂಲಕ ತಮ್ಮನ್ನು ಒತ್ತಾಯಿಸುವುದೇನೆಂದರೆ, ಕರ್ನಾಟಕದಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಶಾಸನಬದ್ಧ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಬೇಕು ಮತ್ತು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಮೂಲ ಉದ್ದೇಶವನ್ನು ಈಡೇರಿಸುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಿ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿಯಾಗಿ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಬೇಕು. ಇಲ್ಲದಿದ್ದರೆ ತಮ್ಮ ಶಾಸನಬದ್ಧ ಹಕ್ಕುಗಳಿಂದ ವಂಚಿತರಾದ ಲಕ್ಷಾಂತರ ಗೃಹ ಖರೀದಿದಾರರು ಅನಿವಾರ್ಯವಾಗಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮೊರೆ ಹೋಗಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ತಮ್ಮ ವಿಶ್ವಾಸಿ,

ರಾಜೀವ್‌ಚಂದ್ರಶೇಖರ್

ಶ್ರೀ ಎಚ್.ಡಿ.ಕುಮಾರಸ್ವಾಮಿ

ಮಾನ್ಯ ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿಗಳು

ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ

ವಿಧಾನಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಪ್ರತಿಯನ್ನು:

1. ಶ್ರೀ ಯು.ಟಿ.ಖಾದರ್, ಮಾನ್ಯ ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಮತ್ತು ವಸತಿ ಸಚಿವರು, ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ, ವಿಧಾನಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು
2. ಶ್ರೀ ಕೃಷ್ಣ ಭೈರೇಗೌಡ, ಮಾನ್ಯ ಕಾನೂನು ಮತ್ತು ಸಂಸದೀಯ ವ್ಯವಹಾರಗಳ ಸಚಿವರು, ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ, ವಿಧಾನಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು



ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್
ಸಂಸತ್ ಸದಸ್ಯರು

ಜುಲೈ 4, 2017

ಸನ್ಮಾನ್ಯ ಶ್ರೀ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ ರವರೇ,

ವಿಷಯ: ಕರ್ನಾಟಕದಲ್ಲಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ 2016 (ರೇರಾ) ಜಾರಿ ಕುರಿತು

ಉಲ್ಲೇಖ: ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ 2016ರಡಿ ಮಧ್ಯಂತರ ಅವಧಿಗೆ ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಅಧಿಕಾರಿಯೊಬ್ಬರನ್ನು ನೇಮಿಸುವ ಕುರಿತು 2016ರ ಜುಲೈ 1ರಂದು ನಾನು ಬರೆದಿರುವ ಪತ್ರ

ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ನಿಯಮಗಳ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸಲು ನಿಮ್ಮ ಸರ್ಕಾರ ಬಹಳ ವಿಳಂಬ ಮಾಡುತ್ತಿರುವ ಕುರಿತು ನಾನು ಬರೆಯುತ್ತಿದ್ದೇನೆ. ಅಲ್ಲದೇ 1) ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು 2) ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಮೇಲ್ಮನವಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿ ರಚಿಸಲೂ ವಿಳಂಬ ಧೋರಣೆ ತೋರುತ್ತಿದ್ದೀರಿ. ಈ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು 2017ರ ಮೇ 1ರೊಳಗೆ ಜಾರಿಗೆ ತರಬೇಕಾಗಿತ್ತು.

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಸಂಸತ್ತು ಅಂಗೀಕರಿಸಿರುವ ಕುರಿತು ನಿಮಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇದೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಸನ್ಮಾನ್ಯ ರಾಷ್ಟ್ರಪತಿಗಳು 2016ರ ಮೇ 25ರಂದು ತಮ್ಮ ಅಂಕಿತವನ್ನೂ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. 20ನೇ ವಿಧಿಯೂ ಸೇರಿದಂತೆ ರೇರಾದ ಬಹುತೇಕ ಅಂಶಗಳನ್ನು 2016ರ ಮೇ 1ರಂದು ಜಾರಿಗೆ ತರಲಾಗಿದೆ. ರೇರಾದ 20ನೇ ವಿಧಿಯ ಪ್ರಕಾರ ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದ ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು ನೇಮಿಸುವವರೆಗೆ, ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರ ಮಧ್ಯಂತರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಅಧಿಕಾರಿಯೊಬ್ಬರನ್ನು (ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಸೂಕ್ತ) ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರ ನೇಮಕ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ ವಿಷಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ 2016ರ ಜುಲೈಯಲ್ಲಿಯೇ ನಾನು ನಿಮಗೆ ಪತ್ರ ಬರೆದು ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರದ ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಗಳನ್ನು ಮಧ್ಯಂತರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ನೇಮಿಸುವಂತೆ ನಿಮ್ಮನ್ನು ಕೋರಿದ್ದೆ. ದುರದೃಷ್ಟವಶಾತ್ ನಿಮ್ಮ ಸರ್ಕಾರ ಮಧ್ಯಂತರ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಲೇ ಪೂರ್ಣಾವಧಿಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವನ್ನಾಗಲೇ ನೇಮಿಸಲು ಇದುವರೆಗೂ ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಂಡಿಲ್ಲ.

ರೇರಾದ 20 ಮತ್ತು 43ನೇ ವಿಧಿಯ ಪ್ರಕಾರ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರೇರಾ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ಅಂದರೆ 2016ರ ಮೇ 1, ಒಂದು ವರ್ಷದೊಳಗೆ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಮೇಲ್ಮನವಿ ನ್ಯಾಯ ಮಂಡಳಿಯನ್ನು ಸ್ಥಾಪಿಸಬೇಕು. ಇದಕ್ಕಾಗಿ ಸೂಕ್ತ ನಿಯಮಗಳನ್ನೂ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರ ರೂಪಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು.



ದುರದೃಷ್ಟವಶಾತ್ ನಿಮ್ಮ ಸರಕಾರ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸಲು ವಿಫಲವಾಗಿದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ರೇರಾದ ಪ್ರಯೋಜನಗಳು ಕರ್ನಾಟಕದ ಜನತೆಗೆ ದೊರೆಯದಂತಾಗಿದೆ. ಅಲ್ಲದೇ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಮೇಲ್ಮನವಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯನ್ನು ರಚಿಸುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯೂ ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ.

ರೇರಾದ ಶಾಸನಾತ್ಮಕ ಕಡ್ಡಾಯ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಬೇಕು. ಮತ್ತು ನಾಗರಿಕ ಸಮಾಜದ ಪ್ರತಿನಿಧಿಗಳು ನೀಡುವ ಸಲಹೆಗಳು ಮತ್ತು ವಿರೋಧಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಟ್ಟುಕೊಂಡು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸಬೇಕು ಎಂದು ನಾನು ಒತಾಯಿಸುತ್ತೇನೆ. ಅಲ್ಲದೇ ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಮೇಲ್ಮನವಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿ ಅಸ್ತಿತ್ವಕ್ಕೆ ಬರುವವರೆಗೆ ರೇರಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತರಲು ಮಧ್ಯಂತರ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸಬೇಕು. ತಕ್ಷಣದ ಕ್ರಮವಾಗಿ ಕರ್ನಾಟಕ ಸರಕಾರ ಪ್ರಸ್ತುತ ಹೊಂದಿರುವ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯನ್ನೇ ರೇರಾದ ಮಧ್ಯಂತರ ಮೇಲ್ಮನವಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯಾಗಿ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸಬೇಕು ಎಂದು ಆಗ್ರಹಿಸುತ್ತೇನೆ.

ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಕ್ಷೇತ್ರದಲ್ಲರುವ ಅಕ್ರಮಗಳನ್ನು ತಡೆದು ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಕಾಪಾಡುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದಲೇ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ. ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಕ್ಷೇತ್ರದ ಮೇಲೆ ತಕ್ಷಣ ನಿಯಂತ್ರಣ ಹೇರಿ ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳನ್ನು ಕಾಪಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಇಂಥ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ನಿಮ್ಮ ಸರಕಾರದ ವಿಳಂಬ ಧೋರಣೆಗೆ ಯಾವುದೇ ವಿವರಣೆಯನ್ನೂ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಕಾಯ್ದೆಯ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಎತ್ತಿ ಹಿಡಿಯಲು ನಿಮ್ಮ ಸರಕಾರ ಸಂಪೂರ್ಣ ವಿಫಲವಾಗಿದೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸಂಸತ್ತು ಅಂಗೀಕರಿಸಿದ ಕಾನೂನುಗಳನ್ನು ಪ್ರತಿ ರಾಜ್ಯ ಸರಕಾರಗಳೂ ಜಾರಿಗೆ ತರಬೇಕೆಂದು ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸುವ ಸಂವಿಧಾನದ 256ನೇ ಪರಿಚ್ಛೇದವನ್ನು ನಿಮ್ಮ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲು ಬಯಸುತ್ತೇನೆ.

ರೇರಾದ ಶಾಸನಬದ್ಧ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಹಲವು ರಾಜ್ಯ ಸರಕಾರಗಳು ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿವೆ ಎಂಬುದನ್ನು ನಿಮ್ಮ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲು ಬಯಸುತ್ತೇನೆ. 18 ರಾಜ್ಯಗಳು ನಿಯಮಗಳ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸಿವೆ. 9 ರಾಜ್ಯಗಳು ಮಧ್ಯಂತರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು ನೇಮಿಸಿವೆ. ಮೂರು ರಾಜ್ಯಗಳು ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸಿ ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿವೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಡಿ ಅಗತ್ಯವಿರುವ ಆನ್‌ಲೈನ್ ಪೋರ್ಟಲ್‌ಗಳನ್ನೂ ಹಲವು ರಾಜ್ಯಗಳು ಸರಕಾರಗಳು ರೂಪಿಸಿವೆ. ನಿಮ್ಮ ಸರಕಾರದ ನಿಷ್ಕ್ರಿಯತೆಯಿಂದಾಗಿ ಕರ್ನಾಟಕ ಜನರು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಕ್ಷೇತ್ರದ ಅಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಕಷ್ಟ ಅನುಭವಿಸಬೇಕು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಯಾವುದೇ ಸಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲ.

ಹಾಗಾಗಿ ಕೆಳಕಂಡ ಶಾಸನ ಬದ್ಧ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ನೀವು ತಕ್ಷಣ ಜಾರಿಗೆ ತರಬೇಕೆಂದು ನಾನು ಆಗ್ರಹಪೂರ್ವಕವಾಗಿ ವಿನಂತಿಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ: 1) ನಿಯಮಗಳ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸುವುದು.



2) ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಯನ್ನು ಮಧ್ಯಂತರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ತಕ್ಷಣ ನೇಮಿಸುವುದು. 3) ಪ್ರಸ್ತುತ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುತ್ತಿರುವ ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರದ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯನ್ನೇ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಡಿ ಮಧ್ಯಂತರ ಮೇಲ್ಮನವಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯನ್ನಾಗಿ ನೇಮಿಸಿ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಹೊರಡಿಸುವುದು. ಶಾಶ್ವತ ಅವಧಿಯ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಮೇಲ್ಮನವಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸಲು ತಕ್ಷಣ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂದೂ ನಾನು ಒತ್ತಾಯಿಸುತ್ತೇನೆ.

ತಮ್ಮ ವಿಶ್ವಾಸಿ,

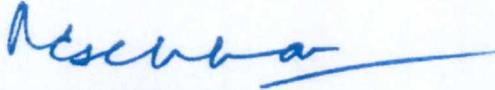
ಸಹಿ-

ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್

ಶ್ರೀ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ
ಸನ್ಮಾನ್ಯ ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿಗಳು
ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ,
ವಿಧಾನಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಪ್ರತಿಯನ್ನು:-

ಶ್ರೀ ಎಂ. ಕೃಷ್ಣಪ್ಪ, ಸನ್ಮಾನ್ಯ ವಸತಿ ಸಚಿವರು, ಕೊಠಡಿ ಸಂ. 257ಎ, ಎರಡನೇ ಮಹಡಿ, ವಿಧಾನಸೌಧ,
ಬೆಂಗಳೂರು


ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್



ಸ್ವಾಮೇವ ಜಯತೇ

ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್

ಸಂಸತ್ ಸದಸ್ಯರು

8ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2017

ಮಾನ್ಯ ಶ್ರೀ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ ರವರೇ,

ವಿಷಯ: ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ನಿಯಮಗಳು, 2017.

ಉಲ್ಲೇಖ: (1) “ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ, 2016 ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಮಧ್ಯಂತರ ಅವಧಿಗೆ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವಾಗಿ ಒಬ್ಬ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸಿರುವ ಬಗ್ಗೆ” ದಿನಾಂಕ 01ನೇ ಜುಲೈ 2016ರ ನಾನು ಬರೆದ ಪತ್ರ.

(2) “ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ, 2016 ಅನ್ನು ಕರ್ನಾಟಕದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಗೊಳಿಸುವುದು” ಜುಲೈ 2017ರ ನಾನು ಬರೆದ ಪತ್ರ

ಸಾಕಷ್ಟು ವಿಳಂಬವಾಗಿಯಾದರೂ ಕೊನೆಗೂ, ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ನಿಯಮಗಳು, 2017 (“ನಿಯಮಗಳು”) ಪ್ರಕಟಣೆ ನೀಡಿರುವುದಕ್ಕಾಗಿ ನಿಮ್ಮ ಸರ್ಕಾರವನ್ನು ಅಭಿನಂದಿಸುತ್ತೇನೆ. ಆದರೆ ಈ ನಿಯಮಗಳು ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ, 2016ನ (“RERA”) ಉದ್ದೇಶಗಳನ್ನು ಸಾಧಿಸುವಲ್ಲಿ ನೆರವಾಗಬೇಕು ಎಂದು ನಾನು ಬಯಸಿದ್ದೆ, ಆದರೆ ನಿಯಮಗಳು ಮತ್ತು ಅದರಲ್ಲಿರುವ ವೈರುಧ್ಯಗಳ ಬಗ್ಗೆ ನನ್ನ ಕಳವಳವನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸುತ್ತಾ ಪತ್ರ ಬರೆಯದೆ ಉಳಿಯಲು ನನ್ನಿಂದ ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತಿಲ್ಲ.

RERA ಒಂದು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಗ್ರಾಹಕರು ಮತ್ತು ಪ್ರಜೆಗಳ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ರಕ್ಷಿಸುವ ಉದ್ದೇಶದ ಕೇಂದ್ರೀಯ ಕಾನೂನು ಎಂದು ನೀವು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೀರಿ. RERA ಅಕ್ರಮ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳನ್ನು ಹತ್ತಿಕ್ಕಲು ಹೊಸ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಭುತ್ವವನ್ನು ಹುಟ್ಟುಹಾಕಿದೆ. ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಉದ್ಯಮದಲ್ಲಿ ಪಾರದರ್ಶಕತ್ವವನ್ನು ಮೆರೆಯಲು ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಇದು ಒದಗಿಸುತ್ತದೆ. ಅಂತಹ ನಿಯಂತ್ರಣ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಸ್ವತಂತ್ರ ನಿಯಂತ್ರಕನಿಂದ ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಬೇಕು ಎಂದು RERA ಚಿಂತಿಸುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ, ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ; ಮತ್ತು ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಿದ ನೀತಿಯನ್ನು ಸ್ವತಂತ್ರ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯಿಂದ, ಅಂದರೆ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಮೇಲ್ಮನವಿ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಬೇಕು. ದುರದೃಷ್ಟವಶಾತ್ ಈಗಿನ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸುವ ಮೂಲಕ ನಿಮ್ಮ ಆಡಳಿತವು ನಿಯಂತ್ರಣ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಲು ಮತ್ತು RERA ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಮತ್ತು ಪ್ರಜೆಗಳಿಗೆ ನೀಡುವ ಲಾಭಗಳು ಸಿಗದಂತೆ ಮಾಡುವ ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದೆ ಎಂದು ತೋರುತ್ತದೆ.

ಹೊಸ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಸುಮ್ಮನೆ ಓದಿದಾಗಲೇ ಆ ನಿಯಮಗಳು ಮೂಲ ಕಾಯ್ದೆಯ ಮಿತಿಯನ್ನು ಮೀರಿ ಸಾಗಿದೆ ಮತ್ತು RERA ದಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿರುವ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಿದೆ ಎಂದು ಕಂಡುಬಂದಿದೆ. ರಾಜ್ಯದ ಕಾನೂನು ಇಲಾಖೆ ಮತ್ತು ಕಾನೂನು ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಸೂಕ್ಷ್ಮವಾಗಿ ಪರಿಶೀಲಿಸುವ ಅಗತ್ಯವಿದೆ ಎಂದು ಕಾಣುತ್ತದೆ. ನಾನು ಈ ಕೆಳಗೆ ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿನ ಕೆಲವು ಅಕ್ರಮಗಳು ಮತ್ತು ಅಸಮರ್ಪಕತೆಗಳನ್ನು ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಮುಂದಿಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ.



ಕಾರ್ಯಮೇವ ಜಯತೇ

RERAದ ಕಠಿಣ ನೀತಿಯಿಂದ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳನ್ನು ಹೊರಗಿಡುವ ಪ್ರಯತ್ನ:

ನಿಯಮಗಳು ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಈಗ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಸುರಕ್ಷಿತ ನೆಲೆಯನ್ನು ಒದಗಿಸಿವೆ. ಹೊಸ ನಿಯಮಗಳು ಅನುಷ್ಠಾನಕ್ಕೆ ಬಂದಲ್ಲಿ, RERA ದ ಕಠಿಣ ನೀತಿಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಲಿವೆ. RERA ಸೆಕ್ಷನ್ 3(1) ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು; ಮತ್ತು ಯಾವುದಕ್ಕೆ ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿಲ್ಲವೋ, ಅವುಗಳನ್ನು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಜೊತೆಗೆ ನೋಂದಾಯಿಸುವುದು ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿದೆ. ಆ ಮೂಲಕ ಅವುಗಳನ್ನು RERA ದ ಕಠಿಣ ನಿಯಮದಡಿ ತರಲಾಗುವುದು.

ಆದರೆ, ಹೊಸ ನಿಯಮಗಳ ನಿಯಮ 4 (1) ವಿವರಣೆಯು, ಅದರಲ್ಲಿ ನಿರ್ಣಯಿಸಲಾದ ಕೆಲವು ಕೃತಕ ಅರ್ಹತೆಗಳನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸುವ ಕಾರಣದಿಂದ ವಿವಿಧ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡುವ ಅಗತ್ಯದಿಂದ ವಿನಾಯಿತಿ ನೀಡುತ್ತದೆ. ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ವಿನಾಯಿತಿಯನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು, ಈಗಾಗಲೇ ಪೂರ್ಣಗೊಂಡ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳದೆ ಇರುವ ಹಲವಾರು ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳನ್ನು ನಿಯಮದಿಂದ ಹೊರಗಿಡುವ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಇಲ್ಲದೆ ಹೋದಲ್ಲಿ ಇವು RERA ದ ಕಠಿಣ ನಿಯಮಗಳ ಅಡಿಗೆ ಬರುತ್ತಿದ್ದವು. ವಿವರಣೆ ನೀಡುವ ಮೂಲಕ, ನಿಯಮಗಳನ್ನು ತಳ್ಳಿ ಹಾಕಿ ನೋಂದಣಿಯ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಈ ಕೆಳಗಿನವುಗಳನ್ನು ಹೊರಗಿಡಲಾಗಿದೆ:

- (i) ರಸ್ತೆಗಳು, ಮೂಲಸೌಲಭ್ಯಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ಸೇವೆಗಳನ್ನು ನೀಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮತ್ತು ನಿರ್ವಹಣೆಯ ಯೋಜನಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ನೀಡಿರುವ ಲೇಔಟ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು;
- (ii) ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ಎಲ್ಲರೂ ಬಳಸುವ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ನೀಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಬಹುತೇಕ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾಲೀಕರು ಸೇರಿರುವ ನೋಂದಾಯಿತ ಸಂಘಗಳಿಗೆ ವಹಿಸಿಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು;
- (iii) ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆಯಿಂದ ಪ್ರಾಮಾಣೀಕೃತ ಮತ್ತು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಶೇ. 60ರಷ್ಟು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು/ಮನೆಗಳು/ ನಿವೇಶನಗಳ ಮಾರಾಟ/ಲೀಸ್ ಒಪ್ಪಂದಗಳು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವ ಮತ್ತು ನೋಂದಣಿಗೊಂಡಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು; ಮತ್ತು
- (iv) ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆಯಿಂದ ಪ್ರಾಮಾಣೀಕೃತ ಮತ್ತು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರಕ್ಕಾಗಿ ಸಂಬಂಧಿತ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳಿಗೆ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಹಾಕಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು.

ಮುಂದುವರಿದು, ವಿವರಣೆಯ ಉಪಕ್ಲಾಸ್‌ಗಳು (iii) ಮತ್ತು (iv) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ 'ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆ'ಯು ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ನೀಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಉಲ್ಲೇಖಿಸುತ್ತದೆ. 'ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆ' ಎನ್ನುವ ಪದವನ್ನು ನಿಯಮಗಳು ಎಲ್ಲಿಯೂ ವ್ಯಾಖ್ಯಾನಿಸಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಪತ್ರಿಕಾ ಪ್ರಕಟಣೆಯನ್ನು (<http://housing.kar.nic.in/Press Release RERA.pdf>), ಗಮನಿಸಿದಲ್ಲಿ, ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಸ್ಥಳೀಯ ಮತ್ತು ಪಾಲಿಕಾ ಅಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನು 'ಸಂಬಂಧಿತ ಸಂಸ್ಥೆ'ಗಳೆಂದು ತಿಳಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ ನಡೆದಿದೆ. ಹಾಗೆ ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ, ಆಡಳಿತವು ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ವ್ಯಾಪಕ ಪ್ರಮಾಣದ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳನ್ನು RERA ದ ನಿರ್ಣಯಗಳಿಂದ ಹೊರಗಿಡುವ ಮತ್ತು ಅವುಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಕೆ ಮತ್ತು ಇತರ ಸ್ಥಳೀಯ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗೆ ತರುವ ಪ್ರಯತ್ನ ನಡೆಸಲಾಗಿದೆ. ಹೊಸ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಲ್ಲಿ, ಎಲ್ಲಾ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯನ್ನು ಸ್ಥಳೀಯ ಮತ್ತು ಪಾಲಿಕಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ



ಕೊಡುವ ಪ್ರಯತ್ನ ನಡೆದಿದೆ ಮತ್ತು ಆ ಮೂಲಕ ಅಂತಹ ಕಾರ್ಯಚಾಲ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳಿಗೆ RERA ದಂತಹ ಉತ್ತಮ ಕಾನೂನಿನ ಲಾಭ ಅನ್ವಯವಾಗದಂತೆ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ನನ್ನ ಅಭಿಪ್ರಾಯದಲ್ಲಿ, ಇದು ಅಧಿಕಾರದ ದುರುಪಯೋಗ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತದ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು RERA ದಂತಹ ವಿಶೇಷ ಕಾನೂನು ಅನ್ವಯಿಸದಂತೆ ಮಾಡಲು ಬಳಸಬಾರದು. ಅಂತಹ ವಿನಾಯಿತಿಯು ಅಕ್ರಮ ಮಾತ್ರವಲ್ಲ, RERA ದ ಕಠಿಣ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಲು ಆಡಳಿತದ ಅಧಿಕಾರದ ದುರುಪಯೋಗವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಮತ್ತು ಪ್ರಜೆಗಳಿಗೆ ಅದರ ಲಾಭ ಸಿಗದಂತೆ ಮಾಡುವುದಾಗಿದೆ.

ಹಣಕಾಸು ಶಿಸ್ತು ಸಡಿಲಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ:

RERA ದ ಸೆಕ್ಷನ್ 4(2)(1)(D) ಹೇಳುವಂತೆ, ಶೇ. 70ರಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪ್ರತೀ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಮಾಲೀಕತ್ವ ಪಡೆದುಕೊಂಡವರು ಹೂಡಿರುತ್ತಾರೆ, ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಅಂತಹ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳ ನಿರ್ಮಾಣದ ವೆಚ್ಚ ಭರಿಸಲು ಮತ್ತು ಭೂ ವೆಚ್ಚವಾಗಿ ನಿರ್ವಹಣೆ ಮಾಡಲು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನಲ್ಲಿ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ಠೇವಣಿ ಇಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಮೊತ್ತಗಳನ್ನು ಶಿಸ್ತಿನಿಂದ RERA ದ ನಿಯಮಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಬಳಸಬೇಕು ಮತ್ತು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಪೂರ್ಣಗೊಂಡ ಶೇಕಡಾವಾರಿಗೆ ತಕ್ಕಂತೆ ನಡೆಯಬೇಕು.

ಆದರೆ, ನಿಯಮಗಳ ನಿಯಮ 5 ನಿರ್ಮಾಣ ವೆಚ್ಚ ಮತ್ತು ಭೂ ವೆಚ್ಚದ ವ್ಯಾಖ್ಯಾನವನ್ನು ವಿಸ್ತರಿಸಿದೆ. ಅಂತಹ ವೆಚ್ಚಗಳ ಒಳಗೆ, ಎಲ್ಲಾ ಅಂಗೀಕೃತ ವೆಚ್ಚಗಳು, ತೆರಿಗೆಗಳು ಆಫ್‌ಸೈಟ್ ವೆಚ್ಚಗಳು, ಬಡ್ಡಿ ಇತ್ಯಾದಿಗಳನ್ನು ನಿಯಮಗಳು ಸೇರಿಸಿವೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ದುರುಪಯೋಗಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಬಯಸುವ ಪ್ರಾಯೋಜಕರು/ ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳು ದೊಡ್ಡ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಖಾತೆಯಿಂದ ಹಿಂತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅನುವು ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪ್ರಶ್ನೆಯಲ್ಲಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಇರುವ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗೆ ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶಸಿಕ್ಕಿದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ RERA ದಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿರುವ ಹಣಕಾಸು ಶಿಸ್ತನ್ನು ಹೊಸ ನಿಯಮಗಳು ಸಡಿಲಿಸಿವೆ. ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ನಿಯಮಗಳು RERA ವನ್ನು ಮೀರಿ ಸಾಗುವುದಲ್ಲದೆ, ಮುಖ್ಯ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನವನ್ನೂ ಮಾಡಿವೆ. ಇದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.

ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಖರೀದಿದಾರರ ನಿಯಂತ್ರಣ ಸಡಿಲಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ:

RERA ದ ಸೆಕ್ಷನ್ 14ನಲ್ಲಿ ನೀತಿನಿಷ್ಠೆಗಳಿಲ್ಲದ ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳು ತಮ್ಮ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಳನ್ನು ಮಾರ್ಪಾಡು ಮಾಡುವ ವಿರುದ್ಧ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಯೋಜನೆಗಳಲ್ಲಿ ಹಣ ತೊಡಗಿಸಿದ ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಖರೀದಿದಾರರಿಗೆ ಕೆಲ ಮಟ್ಟಿನ ನಿಯಂತ್ರಣಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸಿದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಸೆಕ್ಷನ್ 14 ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳು ತಡವಾಗಿ ಮಾರ್ಪಾಡು ಮಾಡುವುದು ಅಥವಾ ಮಂಜೂರಾದ ಪ್ಲಾನ್ ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡದ ನಿರ್ದಿಷ್ಟತೆಗಳನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲು, ಕನಿಷ್ಠ ಮೂರನೇ ಎರಡರಷ್ಟು ಮಾಲೀಕರು/ಖರೀದಿದಾರರ ಅಭಿಪ್ರಾಯವನ್ನು ಪಡೆಯದ ಹೊರತಾಗಿ ಅವಕಾಶ ಕೊಡುವುದಿಲ್ಲ.

ಆಡಳಿತವು ಹೊಸ ನಿಯಮಗಳ ಮೂಲಕ ಮಾಲೀಕರು/ಖರೀದಿದಾರರಿಗೆ RERA ದಲ್ಲಿ ನೀಡಲಾದ ಈ ಸುರಕ್ಷಾ ಜಾಲವನ್ನು ಮತ್ತು ರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದೆ. ನಿಯಮ 4 ವಿವಿಧ ವಿನಾಯಿತಿಗಳನ್ನು ನೀಡುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಮಂಜೂರಾದ ಪ್ಲಾನ್‌ಗಳು, ಲೇಔಟ್ ಪ್ಲಾನ್‌ಗಳು ಇತ್ಯಾದಿಯಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸೇರ್ಪಡೆ ಮತ್ತು ಮಾರ್ಪಾಡುಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ



ಮೂರನೇ ಎರಡರಷ್ಟು ಮಾಲೀಕರು/ಖರೀದಿದಾರರ ಪೂರ್ವ ಲಿಖಿತ ಅಭಿಪ್ರಾಯವನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಅಗತ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಏನಾಯಿತಿಯಿದೆ. ಈ ನಿಯಮವು RERA ದ ಹಲ್ಲನ್ನೇ ಮುರಿದಿದೆ ಮತ್ತು ಸೆಕ್ಷನ್ 14ರಲ್ಲಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ನೀಡಲಾದ ರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ ನಡೆಸಿದೆ.

ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದಕ್ಕೆ ಚೌಕಟ್ಟು ರೂಪಿಸಿಲ್ಲ:

RERA ದ ಸೆಕ್ಷನ್ 13(2) ಹೇಳುವಂತೆ, ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಪ್ರಾಯೋಜಕರು/ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಖರೀದಿದಾರರ ನಡುವೆ ನಡೆಯುವಾಗ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಅನುಸರಿಸಬೇಕು. ನಿಯಮಗಳು ಒಂದು ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಹಾಕಿಕೊಡುವುದು ಮತ್ತು ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ಆಚರಣೆಯಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಮತ್ತು ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳನ್ನು ಕಾಪಾಡುವುದು ಇದರ ಉದ್ದೇಶ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ನಿಮ್ಮ ಸರ್ಕಾರವು ಮುಂದಿಟ್ಟಿರುವ ನಿಯಮಗಳು, ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಸೂಚಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಆ ಮೂಲಕ ಸೆಕ್ಷನ್ 13 (2)ನ ಲಾಭದಾಯಕ ಪರಿಣಾಮವನ್ನು ಸಡಿಲಿಸುತ್ತದೆ. ನಾಗರಿಕ ಸಮಾಜದಿಂದ ವಿಸ್ತೃತ ಅಭಿಪ್ರಾಯಗಳು ಮತ್ತು ವಿವರಣೆಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಕರಡು ಪ್ರತಿಯಲ್ಲಿ ನಿಯಮಗಳು ಇದ್ದಾಗ್ಯೂ, ರಾಜ್ಯದ ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಮಾರಾಟ ಒಪ್ಪಂದಕ್ಕೆ ಒಂದು ಚೌಕಟ್ಟನ್ನು ಏಕೆ ಸೂಚಿಸಿಲ್ಲ ಎಂದು ನನಗೆ ಗೊತ್ತಾಗುತ್ತಿಲ್ಲ.

ನಿಯಮಗಳ ವಿವರಣೆಗೆ ಬಾಹ್ಯ ಸ್ವರೂಪ:

ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರಚಿಸುವುದು ಶಾಸಕಾಂಗದ ಕೆಲಸ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ನೀವು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೀರಿ ಮತ್ತು ಈಗಿನ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ, ಸಂಸತ್ತು RERA ಅನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿದೆ. ರಾಜ್ಯ ಆಡಳಿತಕ್ಕೆ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸುವ ಅಧೀನ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ನಿಯೋಜಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆಡಳಿತವು ತನ್ನ ಅಧಿಕಾರದ ಮಿತಿಯನ್ನು ಮೀರಿ ಅಂತಹ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸುವ ಮತ್ತು ವಿವರಣೆ ನೀಡುವ ಅಂತಿಮ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಂತೆ ಕಾರ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ನಿಮ್ಮ ಆಡಳಿತವು, ನಿಯಮ 46ರನ್ನು ಘೋಷಿಸುವ ಮೂಲಕ ಅಂತಹ ಪ್ರಯತ್ನವನ್ನು ಮಾಡಿದೆ. ನಿಯಮ 46ವು ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಗೆ ನಿಯಮಗಳ ಅಂತಿಮ ವಿವರಣೆ ನೀಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ನೀಡಿದೆ ಮತ್ತು ಅಂತಹ ವಿವರಣೆಯೇ ಜಾರಿಗೆ ಬರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಆದೇಶಿಸಿದೆ. ಹಾಗೆ ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ನಿಮ್ಮ ಆಡಳಿತವು, ನ್ಯಾಯಾಂಗದ ಸಂಪೂರ್ಣ ಹಕ್ಕಾಗಿರುವ ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ನಮ್ಮ ಸಂವಿಧಾನದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಿರುವ ನ್ಯಾಯಾಂಗದ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದೆ. ನಿಮ್ಮ ಆಡಳಿತದ ಅಸಹನೀಯ ಪ್ರವೃತ್ತಿ ಮತ್ತು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಮೀರಿ ನಡೆಯುವುದನ್ನು ಇದು ಸೂಚಿಸುತ್ತದೆ..

ಆಡಳಿತವು, ಶಾಸಕಾಂಗದ ನಿಯೋಜಿತ ಅಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಕಾರ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸುವಾಗ, ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಬೌದ್ಧಿಕ ಜಾಗರೂಕತೆ ಮತ್ತು ವಿವೇಚನೆಯಲ್ಲಿ ರೂಪಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಖಾತರಿಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆಡಳಿತವು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸುವ ಮೊದಲು ಆಳವಾದ ಅಧ್ಯಯನವನ್ನು ನಡೆಸುವ ನಿರೀಕ್ಷೆಯನ್ನು ಇಡಲಾಗುತ್ತದೆ. ಯಾವುದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ನಿಯಮಗಳು ಮುಖ್ಯ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ಮೀರಿ ಸಾಗುವಂತಿಲ್ಲ ಅಥವಾ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿಯೂ ಮುಖ್ಯ ಕಾಯ್ದೆಯ ಕಡ್ಡಾಯಗೊಳಿಸಿರುವ ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಬಾಧ್ಯತೆಗಳನ್ನು ಮೀರಿ ಸೃಷ್ಟಿಸುವಂತಿಲ್ಲ. ನಮ್ಮ ಸಂವಿಧಾನಾತ್ಮಕ ಯೋಜನೆಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ಆಡಳಿತವು ಮುಖ್ಯ ಕಾಯ್ದೆಯ ಕಠಿಣತೆಯನ್ನು ಸಡಿಲಿಸಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.



ಕಾಗಾಗಿ, ಇಲ್ಲಿ ನಾನು ಒತ್ತಾಯಿಸುವುದೇನೆಂದರೆ, ನಿಯಮಗಳನ್ನು ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಲು ಮತ್ತು RERA ದಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಲಾಗಿರುವ ಸೌಲಭ್ಯಗಳ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ನಿಲ್ಲಿಸಲು ಅಗತ್ಯ ಕ್ರಮವನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕು.

ಕೆಮ್ಮೆ ವಿಶ್ವಾಸಿ,

ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್

ಶ್ರೀ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ,
ಸನ್ಮಾನ್ಯ ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿ
ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ
ವಿಧಾನ ಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಪ್ರತಿಯನ್ನು:- ಶ್ರೀ ಎಂ ಕೃಷ್ಣಪ್ಪ, ಮಾನ್ಯ ವಸತಿ ಸಚಿವರು, ವಿಧಾನಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು.



ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್
ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರ

1 ನೇ ಜುಲೈ 2016

ಸನ್ಮಾನ್ಯ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ ನವರೇ,

ವಿಷಯ: ಮಧ್ಯಂತರ ಅವಧಿಗೆ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಕಾಯ್ದೆ-2016 ರ ಅನುಸಾರ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರದ ಪರವಾಗಿ ನಿಯಂತ್ರಣಾಧಿಕಾರಿಯೊಬ್ಬರನ್ನು ಆದಷ್ಟು ಶೀಘ್ರ ನೇಮಿಸುವ ಕುರಿತು

ಉಲ್ಲೇಖ: ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ- 2016

ತಮಗೆ ತಿಳಿದಿರುವಂತೆ, ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ 2016 ಕ್ಕೆ ಸಂಸತ್ತಿನಲ್ಲಿ ಅನೇಕೋಪೋದನೆಗೊಂಡು, 25 ಮಾರ್ಚ್, 2016 ರಂದು ಘನತೆವೆತ್ತ ರಾಷ್ಟ್ರಾಧ್ಯಕ್ಷರ ಅಂಕಿತ ಪಡೆಯಲಾಗಿದೆ. 26 ಏಪ್ರಿಲ್ 2016 ರಂದು ಸದರಿ ಅದೇಶದ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಘನ ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರ ಅಧಿಕೃತವಾಗಿ ಹೊರಡಿಸಿದ್ದು, ೨೦ನೇ ಅನುಬಂಧದ ಸಹಿತ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ - 2016 ರ ಇದನ್ನು ಮುಂದೆ ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತವಾಗಿ ಕಾಯ್ದೆ ಎಂದು ಉಲ್ಲೇಖಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಎಲ್ಲಾ ನಿಬಂಧನೆಗಳನ್ನು 2016 ರ ಮೇ 1 ರಿಂದ ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಇತರ ಧೈಯೋದ್ದೇಶಗಳೊಂದಿಗೆ ಪ್ರಮುಖವಾಗಿ, "ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ"ದ ಸ್ಥಾಪನೆಯ ಮೂಲಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವಲಯದ ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತದೃಷ್ಟಿಯನ್ನು ಹಾಗೂ ಸಶಕ್ತ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವಲಯವನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಈ ಕಾಯ್ದೆಯನ್ನು ರೂಪಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಇಲ್ಲಿ ಪ್ರಮುಖವಾಗಿ ಗಮನಿಸಬೇಕಾದದ್ದೆಂದರೆ, ಕಾಯ್ದೆಯ 20ನೇ ಅನುಬಂಧದಂತೆ, ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು, 2016 ರ ಮೇ 1 ರಿಂದ, ಒಂದು ವರ್ಷದೊಳಗೆ, ವಲಯದ ಮೇಲುಸ್ತುವಾರಿಯ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಬಳಸಲು ಮತ್ತು ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವೆಂದು ಕರೆಯಲಾಗುವ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ರಚಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಕಾಯ್ದೆಯ 20ನೇ ಅನುಬಂಧದ ಮೊದಲನೆಯ ನಿಯಮವು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತದೆ.

"ಈ ನಿಯಮವನ್ನೂ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಸ್ಥಾಪನೆಯಾಗುವವರೆಗೆ, ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಸರ್ಕಾರದವರು ಅನೇಕಾನೇಕ ಹೊರಡಿಸಿ ವಸತಿ ಏರ್ಪಾಟು ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಯವರನ್ನು ಆದ್ಯತೆಯಾಗಿ ನೇಮಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದರಲ್ಲಿ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವನ್ನೂ ಅಥವಾ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನೂ, ಕಾಯ್ದೆಯ ಉದ್ದೇಶಗಳ ಕಾರಣಕ್ಕಾಗಿ ನಿಯಂತ್ರಣ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನಾಗಿ ನಿಯುಕ್ತಗೊಳಿಸಬೇಕು."

ಸದರಿ ಕಾಯ್ದೆಯ ಇನ್ನಿತರ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳೂ ಸಹ, ತುರ್ತಾಗಿ ಆಗಲೇಬೇಕಿರುವ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಕ್ಷೇತ್ರದ ಕಾನೂನಿನ ಇನ್ನುಷ್ಟು ಸುಧಾರಣೆಗೆ ಹೆಚ್ಚು ಒತ್ತು ಕೊಡುವಂತಿವೆ ಅಂದರೆ ಯಾವುದೇ ಸ್ವೀಕೃತ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಸಂಕೀರ್ಣದಲ್ಲಿನ ಮನೆ ನಿವೇಶನಗಳ ಕೊಡು-ಕೊಳ್ಳುವಿಕೆಯ



ವ್ಯವಹಾರಗಳಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಿನ ಪಾರದರ್ಶಕತೆಯನ್ನು ಸಾಧಿಸುವ ಜೊತೆಗೆ, ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಕಾಯುವ ಸದುದ್ದೇಶ ಈ ಕಾಯ್ದೆಯ ಹಿಂದಿದೆ ಹೀಗಾಗಿ ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು ಸಶಕ್ತವಾಗಿ ಜಾರಿಗೆ ತರಲು ಸದರಿ ಪ್ರಸ್ತಾವಿತ 'ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಪದನಿಮಿತ್ತ ನಿಯಂತ್ರಣಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಅಧಿಕಾರಿಯೊಬ್ಬರನ್ನು ನೇಮಿಸುವುದು. ಅಂದರೆ ಆದ್ಯತೆಯ ಮೇರೆಗೆ ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಗಳನ್ನು ಈ ಹುದ್ದೆಗೆ ವಿಸ್ತರಿಸುವುದು ಅತ್ಯಗತ್ಯವಾಗಿದೆ ಹಾಗೂಂದು ಹುದ್ದೆಯ ಸೃಷ್ಟಿಯಾಗದ ಹಾಗೂ ಅದಕ್ಕೊಬ್ಬ ಸೂಕ್ತ ಅಧಿಕಾರಿಯನ್ನು ನೇಮಿಸದ ಪಕ್ಷದಲ್ಲಿ ನೂತನ ಅಧಿಸೂಚನೆಯನ್ನು, ಅದರ ಅಸಲು ಆಶಯದ ಅನುಸಾರ ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯದ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಜಾರಿಗೆ ತರುವುದು ಬಹುತೇಕ ಕಷ್ಟಸಾಧ್ಯ. ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವಲಯದ ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಹಾಗೂ ನೂತನ ನೀತಿ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳ ಪ್ರೂರಕ ಜಾರಿಯ ಅದ್ದೇಶದಿಂದ ಆದಷ್ಟು ಶೀಘ್ರ ಈ ಹುದ್ದೆಯ ಅಂದರೆ, 'ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಪದನಿಮಿತ್ತ ನಿಯಂತ್ರಣಾಧಿಕಾರಿಯ ನೇಮಕಾತಿ ಆಗಲೇಬೇಕೆಂದು ಅನುವುದು ಸುಸ್ಪಷ್ಟ ವಿಚಾರ

ಈ ವಿಷಯದತ್ತ ಬೆಳಕು ಚೆಲ್ಲುತ್ತಾ ನಾನು ನಿಮ್ಮಲ್ಲಿ ಮಾಡುವ ವಿನಮ್ರ ಮನವಿ ಏನೆಂದರೆ, ಆದಷ್ಟು ಬೇಗ ಅಗತ್ಯ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಂಡು ಸೂಕ್ತ ನಿದರ್ಶನಗಳನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟವರಿಗೆ ನೀಡಿ 'ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಪದನಿಮಿತ್ತ ನಿಯಂತ್ರಣಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಸದರಿ ಹುದ್ದೆಗೆ ಸದ್ಯ ವಸತಿ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಧಾನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಗಳನ್ನು ತತ್ಕಾಲಕ್ಕೆ ನೇಮಕ ಮಾಡಿ ಈ ಕ್ರಮ ತುರ್ತಾಗಿಯೇ ಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ರಾಜ್ಯದ ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿಗಳಾಗಿ ತಾವು ಇದರತ್ತ ಗಮನ ಕರಿಸದೆ ಕೂಡ ಪಕ್ಷದಲ್ಲಿ, ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯದ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಈ ನೂತನ 'ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ ಸಶಕ್ತವಾಗಿ ಜಾರಿಗೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲವಷ್ಟೆ ಅಲ್ಲ, ಅದೇನು ಹಲಿಲ್ಲದ ಹಾವಾಗಿ ಪರಿಣಮಿಸುವ ಅಪಾಯವಿದೆ ಆ ಮೂಲಕ ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತದೃಷ್ಟಿಯನ್ನೆಲ್ಲಾ ಗಾಳಿಗೆ ತೂರುವ ಖಾಸಗಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವಲಯದ ದೈತ್ಯ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳಿಗೆ ಗ್ರಾಹಕರ ಮೇಲೆ ಇನ್ನುಷ್ಟು ಸವಾರಿ ಮಾಡಲು ಹಾಗೂ ಅವರನ್ನು ಮನಸೂ ಇಚ್ಛೆ ಸುಲಿಯಲು ಸದಾವಕಾಶ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿ ಹಾಗಾಗುವುದರಲ್ಲಿ ಕಿಂಚಿತ್ತೂ ಸಂಶಯವಿಲ್ಲ

ಕೃಪಾ ವಿಶ್ವಾಸಿ

ರಾಜೀವ್ ಚಂದ್ರಶೇಖರ್

ಶ್ರೀ ಸಿದ್ದರಾಮಯ್ಯ ನವರು
ಅಧ್ಯಕ್ಷ, ಮುಖ್ಯಮಂತ್ರಿಗಳ
ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ
ವಿಧಾನಸೌಧ, ಬೆಂಗಳೂರು