# ಕರ್ನಾಟಕ ವಿಧಾನ ಪರಿಷತ್ತಿನ ಮಾನ್ಯ ಸದಸ್ಯರಾದ ಶ್ರೀ ಎಸ್.ಎಲ್. ಭೋಜೇಗೌಡ (ನೈರುತ್ಯ ಶಿಕ್ಷಕರ ಚುನಾವಣಾ ಕ್ಷೇತ್ರ), ಇವರು ನಿಯಮ 330 ರಡಿ ನೀಡಿರುವ ಸೂಚನೆಗೆ ಉತ್ತರ.

ಸೂಚನೆ: ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಮತ್ತು ನಿಯಂತ್ರಣ ಕಾಯಿದೆಯ ನಿಯಮ ಉಲ್ಲಂಘಿಸುವ ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳಿಗೆ ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ವಿಧಿಸುವ ಪರಿಹಾರ ರೂಪದ ದಂಡದ ಮೊತ್ತ ವಸೂಲಿ ಮಾಡುವುದು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಂಸ್ಥೆಗೆ ದೊಡ್ಡ ಸವಾಲಾಗಿ ಮಾರ್ಪಟ್ಟಿದೆ. 'ಕೆ-ರೇರಾ' ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಈವರೆಗೆ ಕೇವಲ ಶೇ.11ರಷ್ಟು ದಂಡದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮಾತ್ರ ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳಿಂದ ವಸೂಲು ಮಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಿದೆ. ಇದು ಒಂದೆಡೆ 'ಕೆ-ರೇರಾ'ದ ಅಸಹಾಯಕತೆ ಬಿಂಬಿಸಿದರೆ, ಇನ್ನೊಂದೆಡೆ ಅದರ ಆದೇಶಗಳ ಜಾರಿಗೆ ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳ ವಿರುದ್ಧ ಕಠಿಣ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಅನಿವಾರ್ಯತೆಯನ್ನು ಎತ್ತಿ ತೋರಿಸುತ್ತದೆ. 'ಕೆ-ರೇರಾ' ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಈವರೆಗೆ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಪಾಲಿಸದ 1539 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ರೆವೆನ್ಯೂ ರಿಕವರಿ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿದ್ದು, ಅವುಗಳಲ್ಲಿ ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳ ಕಡೆಯಿಂದ 707 ಕೋಟಿ ರೂ. ವಸೂಲು ಮಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಆದರೆ, ಆ ಪೈಕಿ ರಿಕವರಿ ಮಾಡಿರುವುದು 185 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ 79 ಕೋಟಿ ರೂ. ಮಾತ್ರ ಉಳಿದಂತೆ 627.32 ಕೋಟಿ ರೂ. ರಿಕವರಿಗೆ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿರುವುದಾಗಿ ತಿಳಿದು ಬಂದಿರುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನು ಗಮನಿಸಿದರೆ ರೇರಾ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳು ಪಾಲನೆ ಮಾಡದಿರುವ ಸಂಗತಿ ವೇದ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಿದ್ದಾಗ್ಯೂ, ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳ ವಿರುದ್ಧ ಪರಿಣಾಮಕಾರಿಯಾಗಿ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳದಿರುವುದು ಹಲವು ಅನುಮಾನಕ್ಕೆ ಎಡೆ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದೆ. ರಿಕವರಿ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಿ ಗೃಹ ಖರೀದಿದಾರರಿಗೆ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತ ಲಭ್ಯವಾಗುವಂತೆ ಮಾಡಲು ಪರ್ಯಾಯ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಕಂಡುಕೊಳ್ಳ ಬೇಕಾದ ಅನಿವಾರ್ಯತೆ ಇದ್ದು, ಈ ಸಂಬಂಧ ಮಾನ್ಯ ವಸತಿ, ವಕ್ಫ್ ಮತ್ತು ಅಲ್ಪಸಂಖ್ಯಾತರ ಕಲ್ಯಾಣ ಸಚಿವರ ಗಮನ ಸೆಳೆಯಬಯಸುತ್ತೇನೆ.

**ಉತ್ತರ:** ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಅಧಿನಿಯಮ 2016 ಹಾಗೂ ಕರ್ನಾಟಕ ರೇರಾ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳು 2017ರ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮಾಡಿದ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಬಾಧಿತರು ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ದೂರು ದಾಖಲಿಸಲು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ 2016ರ ಕಲಂ 31ರಲ್ಲಿ ಅವಕಾಶ ಕಲ್ಪಿಸಲಾಗಿದೆ. ಇಂತಹ ದೂರುಗಳನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಹಾಗೂ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಿ, ಅರ್ಹ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಂಡ/ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ಕಲಂ 38 ರಡಿ ತೀರ್ಪು ಹೊರಡಿಸಲು ಅವಕಾಶ ಕಲ್ಪಿಸಲಾಗಿದೆ.

ನಿಗದಿತ ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ದಂಡ/ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ಅಭಿವೃದ್ಧಿದಾರರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಸದರಿ ತೀರ್ಪನ್ನು

ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಲು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ (ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ) ಕಾಯ್ದೆ 2016ರ ಕಲಂ 40(1)ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಕರ್ನಾಟಕ ರೇರಾ ನಿಯಮಗಳು 2017ರ ನಿಯಮ 25 ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು **"ಭೂ-ಕಂದಾಯ ಬಾಕಿ"** ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸಿ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಲು ಕಾರ್ಯಗತ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿ, ಅಂತಹ "ಭೂ-ಕಂದಾಯ ಬಾಕಿ" ಮೊತ್ತವನ್ನು ವಸೂಲಿ ಮಾಡಲು ಅಧಿಕಾರ ಹೊಂದಿರುವ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಜಿಲ್ಲಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ರೆವಿನ್ಯೂ ರಿಕವರಿ ಸರ್ಟಿಫಿಕೇಟ್‌ಗಳೊಂದಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಿಕೊಡಲಾಗುತ್ತಿದೆ.

ದಿನಾಂಕ:31.12.2024ರ ಅಂತ್ಯಕ್ಕೆ 1660 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ರೂ.758,85,87,682/- ಮೊತ್ತವನ್ನು ಭೂ-ಕಂದಾಯ ಬಾಕಿ ಮೊತ್ತವೆಂದು ವಸೂಲಿಗಾಗಿ ಆದೇಶ ಹೊರಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಪೈಕಿ 103 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಲೋಕ್‌ಅದಾಲತ್‌ನ ರಾಜಿ ಸಂಧಾನದ ಮೂಲಕ ರೂ.54,66,59,913/-ಗಳು ವಸೂಲಿ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗೂ 130 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಜಿಲ್ಲಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಂದ ರೂ.37,21,87,582/-ಗಳು ವಸೂಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹೀಗೆ ಒಟ್ಟು 233 ಪ್ರಕರಣಗಳಿಂದ ಒಟ್ಟು ರೂ.91,88,47,495/-ಗಳು ವಸೂಲಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ದಿನಾಂಕ:31.12.2024ರ ಅಂತ್ಯಕ್ಕೆ 1427 ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಒಟ್ಟು ರೂ.666,97,40,187/-ಗಳು ಭೂ-ಕಂದಾಯದ ಬಾಕಿ ಎಂದು ವಸೂಲಿ ಮಾಡಲು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಜಿಲ್ಲಾಧಿಕಾರಿಗಳಲ್ಲಿ (ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆ) ಬಾಕಿ ಇರುತ್ತದೆ.

ಸದರಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು "ಭೂ-ಕಂದಾಯ ಬಾಕಿ" ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸಿ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಲು ಮಾತ್ರ ನಿಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಅವಕಾಶ ಇರುವುದರಿಂದ ಈ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಜಿಲ್ಲಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಂದ ವಸೂಲಿ ಮಾಡದ ಹೊರತು, ರೇರಾ ವತಿಯಿಂದ ದೂರುದಾರರಿಗೆ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದಿಲ್ಲ.

ಸದರಿ ಮೊತ್ತ ವಸೂಲಿಯಾಗದೇ, ದೀರ್ಘಾವಧಿಯಿಂದ ಬಾಕಿ ಇರುವ ಬಗ್ಗೆ ಹಾಗೂ ಮನೆ/ನಿವೇಶನ ಹಂಚಿಕೆದಾರರು ಎದುರಿಸುತ್ತಿರುವ ಸಮಸ್ಯೆಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಸರ್ಕಾರದ ವಿವಿಧ ಹಂತಗಳಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಕರ್ನಾಟಕ ವಿಧಾನ ಮಂಡಲದ ಅಧೀನ ಶಾಸನ ರಚನಾ ಸಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಸುದೀರ್ಘವಾಗಿ ಚರ್ಚಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ ಹಾಗೂ ಬಾಕಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ವಸೂಲಿ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಒಂದು ಅಧಿಕಾರಯುಕ್ತ ವಿಶೇಷ ಕೋಶವನ್ನು ರಚಿಸುವ ಕುರಿತು ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆ ಹಾಗೂ ಆರ್ಥಿಕ ಇಲಾಖೆಗಳೊಂದಿಗೆ ಸಮಾಲೋಚಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ.

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ: ವಇ 33 ರೇರಾ 2025

**(ಬಿ.ಝಡ್ ಜಮೀರ್ ಅಹಮದ್ ಖಾನ್)**
ವಸತಿ, ವಕ್ಫ್, ಮತ್ತು ಅಲ್ಪ ಸಂಖ್ಯಾತರ
ಕಲ್ಯಾಣ ಸಚಿವರು.