**ತಲೆ ಮೇಲೊಂದು ಸೂರು, ಸಮಸ್ಯೆಗಳು ನೂರಾರು**

ತಮ್ಮದೇ ಆದ ಒಂದು ಮನೆ ಕಟ್ಟಿ ಅದರಲ್ಲಿ ಸ್ವಲ್ಪ ದಿನವಾದರೂ ವಾಸ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಎಲ್ಲರೂ ಬಯಸುತ್ತಾರೆ. ವಿಶೇಷವಾಗಿ ಮಧ್ಯಮ ವರ್ಗದ ಕುಟುಂಬಗಳು ಇದನ್ನೇ ತಮ್ಮ ಬಾಳಿನ ಉದ್ದೇಶವಾಗಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ದೇಶದ ಮಹಾನಗರಗಳಲ್ಲಿ ನಿವೇಶನ ಅಥವಾ ಮನೆಯೊಂದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಆಸ್ತಿ ಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಗ್ರಾಹಕ ಸಂರಕ್ಷಣಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ದಾಖಲಾಗಿರುವ ದೂರುಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿದರೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರಜೆ ತನ್ನ ಕನಸನ್ನು ನನಸಾಗಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದರೆ ಏನೆಲ್ಲ ಕಸರತ್ತು ನಡೆಸಬೇಕು, ಏನೆಲ್ಲ ಸಮಸ್ಯೆಗಳನ್ನು ಎದುರಿಸಬೇಕು ಎಂಬುದು ಗೋಚರಿಸುತ್ತದೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಸರಕಾರಿ ಒಡೆತನದ ನಗರಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು, ಗೃಹ ನಿರ್ಮಾಣ ಸಹಕಾರಿ ಸಂಘಗಳು ಹಾಗೂ ಖಾಸಗಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಕಂಪನಿಗಳು ಸಮಾನ ಕಾರಣರು.

ನಿವೇಶನ ಅಥವಾ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಖರೀದಿಸುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಲ್ಲಿ ಬಳಕೆದಾರರು ನಾನಾ ರೀತಿಯ ಸಮಸ್ಯೆಗಳನ್ನು ಎದುರಿಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಹತ್ತಾರು ವರ್ಷಗಳು ಕಳೆದರೂ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಹೊಸ ಬಡಾವಣೆ ರಚಿಸುವುದಿಲ್ಲ ಅಥವಾ ರಚಿಸಿರುವ ಬಡಾವಣೆಯಲ್ಲಿ ಮೂಲಭೂತ ಸೌಕರ್ಯ ಒದಗಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ನಿವೇಶನ ಹಂಚಿಕೆಯಾದ ಎರಡು ವರ್ಷದಲ್ಲಿ ಮನೆ ನಿರ್ಮಿಸಬೇಕೆಂಬ ನಿಯಮವಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ನೀರು, ಒಳಚರಂಡಿ, ವಿದ್ಯುಚ್ಛಕ್ತಿ, ರಸ್ತೆ ಮುಂತಾದ ಸೌಕರ್ಯಗಳಿಲ್ಲದೆ ಯಾರು ಮನೆ ಕಟ್ಟುತ್ತಾರೆ? ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಒಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿಗೆ ಹಂಚಿದ ನಿವೇಶನವನ್ನು ಮತ್ತೊಬ್ಬರಿಗೆ ಅಥವಾ ಇಬ್ಬರಿಗೆ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡಿರುವ ಪ್ರಕರಣಗಳೂ ದಾಖಲಾಗಿದೆ. ಕೆಲವು ವರ್ಷಗಳ ಹಿಂದೆ ಲಖನೌ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ನಿವೇಶನವೊಂದನ್ನು ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡಿತ್ತು. ಬಳಕೆದಾರರು ಭೂಮಿ ಪೂಜೆ ಮಾಡಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದಾಗ ನಿವೇಶನದ ಮಧ್ಯಭಾಗದಲ್ಲಿ ಒಳಚರಂಡಿ ಇದ್ದದ್ದು ಕಂಡುಬಂದಿತು. ಪರ್ಯಾಯ ನಿವೇಶನ ಪಡೆಯಲು ಅವರು ಸುಪ್ರೀಂ ಕೋರ್ಟ್ ಮೊರೆ ಹೋಗಬೇಕಾಯಿತು. ನಿವೇಶನದ ಬೆಲೆಯನ್ನು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಪಾವತಿಸಿದ್ದರೂ, ನಿವೇಶನ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡಿದ್ದರೂ 10-15 ವರ್ಷಗಳಾದರೂ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಕಾಗದಪತ್ರಗಳನ್ನು (ಪೊಸೆಶನ್ ಸರ್ಟಿಫಿಕೇಟ್, ಖಾತೆ ಇತ್ಯಾದಿ) ನೀಡದೆ ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿರುವ ಪ್ರಕರಣಗಳೂ ದಾಖಲಾದವು. ಒಮ್ಮೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದ ಒಪ್ಪಂದಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ನಿವೇಶನದ ಬೆಲೆಯನ್ನು ಹೆಚ್ಚು ಮಾಡಿ ಅದರಿಂದ ಮುಖಭಂಗವಾಗಿರುವುದೂ ಇದೆ.  
  
ಇನ್ನು ಗೃಹ ನಿರ್ಮಾಣ ಸಹಕಾರಿ ಸಂಘಗಳ ಕಾರ್ಯ ವೈಖರಿ ದೇವರಿಗೇ ಪ್ರೀತಿ. ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಸಂಘವೂ ಒಂದಲ್ಲ ಮತ್ತೊಂದು ಹಗರಣಗಳ ತಾಣವಾಗಿದೆ. ಭ್ರಷ್ಟಾಚಾರ, ರಾಜಕೀಯ ಹಸ್ತಕ್ಷೇಪ, ಜಾತೀಯತೆ ಇತ್ಯಾದಿಯಿಂದ ಸಹಕಾರಿ ಎಂಬ ಪರಿಕಲ್ಪನೆಯೇ ಕುಲಷಿತಗೊಂಡಿದೆ. ಭೂಮಿಯನ್ನು ಖರೀದಿಸುವುದರಿಂದ ಅದನ್ನು ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡುವವರೆಗೂ ಸದಸ್ಯರು ಅನೇಕ ಸಮಸ್ಯೆಗಳನ್ನು ಎದುರಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಸದಸ್ಯರ ಹಿರಿತನವನ್ನು ಲೆಕ್ಕಿಸದೆ ಹೆಚ್ಚು ಹಣ ನೀಡುವವರಿಗೆ ನಿವೇಶನ ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡುವುದು ಎಲ್ಲ ಸಂಗಳಲ್ಲಿ ಕಂಡು ಬಂದಿದೆ. ಸರಕಾರದ ಹಿರಿಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು, ರಾಜಕಾರಿಣಿಗಳು ಮತ್ತು ಪ್ರತಿಷ್ಠಿತ ಸ್ಥಾನ ಅಲಂಕರಿಸಿರುವ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳು ಇದರ ಲಾಭ ಪಡೆದಿದ್ದಾರೆ. ಪ್ರಜಾಪ್ರಭುತ್ವ ಮತ್ತು ಪಾರದರ್ಶಕತೆ ಇಲ್ಲದೆ ಇಡೀ ಸಹಕಾರಿ ತತ್ತ್ವ ಶಿಥಿಲಗೊಂಡಿದೆ. ಆರಂಭದಲ್ಲಿ ಸಹಕಾರಿ ಸಂಘಗಳು ಗ್ರಾಹಕ ಸಂರಕ್ಷಣಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗೆ ಒಳಪಡುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸಲಾಗುತ್ತಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ಸದಸ್ಯರು ದೂರುಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸಿ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಬಹುದಾಗಿದೆ.