

Csillebérce javaslatcsomag a 2024. évi törvénytervezet módosítására - összefoglaló

Tartalomjegyzék

- Bevezető
- [1. döntési pont](#): A Csillebérce Tulajdonosi Közösség
- [2. döntési pont](#): Kompenzáció szabályozása
- [3. döntési pont](#): Tulajdoni hányad és útviszonyok rendezése
- [4. döntési pont](#): A túlhasználat kérdésköre
- [5. döntési pont](#): Elhagyott területek tulajdonjoga
- [6. döntési pont](#): Minimális telekméret
- [7. döntési pont](#): Szavazás
- [8. döntési pont](#): Településrendezési és építésügyi különös szabályok
- [9. döntési pont](#): Csillebérce Magánút Közösség

Bevezető

A 2024 márciusában közzétett törvénytervezethez képest a mostani javaslat több pontban eltér. Ezek a változtatási javaslatok a csillebérce lakosokkal való együttműködés eredményei. 2024-ben az Egyesület Csillebérceért tartott egy lakossági fórumot, ahol megbeszélték azokat a pontokat, melyeket a tulajdonosok módosítani szeretnének.

A társadalmi egyeztetés folyamán az Egyesület beküldött egy módosító javaslatcsomagot, több tulajdonos is e-mailben szólt hozzá a témához, illetve azóta is érkeztek be javaslatok. Ezeket összegyűjtve és rendszerezve a következő pontokat javasoljuk megváltoztatni a törvénytervezetben.

1.Csillebérce Tulajdonosi Közösség

A törvénytervezet által javasolt egy Csillebérce Tulajdonosi Közösség helyett javaslatunk szerint az érintett ingatlanok tulajdonosai az érintett ingatlanok tulajdonviszonyainak e törvény szerinti rendezése érdekében a törvény hatályba lépésétől a törvény erejénél fogva kettő közösséget alkossanak: 8892/7, 8897/7, 8897/9, 8897/8, 8897/1, 9094/1, 9094/2, 9094/3 helyrajzi számok

alkossák az Északi Tulajdonosi Közösséget, a 9062, 9061/5, 9061/4 helyrajzi számok alkossák a Déli Tulajdonosi Közösséget.

A két közösségre való tagolás oka a két terület közötti alapvető különbségek, melyek meghatározzák az adott terület tulajdonosainak érdekeit, főbb problémáit, telkeik adottságait..A Déli Tulajdonosi Közösséget alkotó helyrajzi számokon elhelyezkedő telkek tulajdonosai arra a helyrajzi számra vannak bejegyezve, ahol a telkük ténylegesen található, illetve az utak a tulajdonosok tulajdonában vannak: egy tulajdonos tulajdona a telke által reprezentált tulajdoni hányad és az út ráeső tulajdoni hányad összegéből áll. Az Északi Tulajdonosi Közösség már nem ilyen egyszerű. Ez a tulajdonosi közösség öt nagy helyrajzi számból áll (8892/7, 8897/7, 8897/9, 8897/8, 08897/1), illetve három kisebb helyrajzi számból (9094/1, 9094/2, 9094/3). Az "ötösön" a tulajdonosok mindegyik helyrajzi számra be vannak jegyezve (nem mindegyik tulajdonos, de a legtöbb), függetlenül attól hogy melyik helyrajzi számon található a valóságban a telkük. A három kis helyrajzi szám esetében a metódus ugyanez. Azért célszerű az "nagy ötöst" és a "kis hármast" együtt kezelni, mert a 8897/7 és a 9094/1 telkek között több átfedés is van, a telkek átlógnak, egyes esetekben a helyrajzi szám határa épületet is kettészel. Mivel a 8897/7 nem értelmezhető a 8892/7, 8897/9, 8897/8, 8897/1 telkek nélkül, és a 9094/1 ugyanezen okok miatt egységként kezelendő a 9094/2, 9094/3 helyrajzi számokkal, így mindkét helyrajzi szám "hozza magával" a többi, hozzá csatlakozó területet, így alakulna ki a 8 helyrajzi számból álló északi tömb.

Az északi helyrajzi számok esetében az utak területe nem számolható bele a tulajdonosok eszmei tulajdoni hányadába. A 2019-es felmérésre támaszkodó számításaink alapján a tulajdonosoknak nincs annyi tulajdoni hányada, hogy -a telkek területét is figyelembe véve- az utat is birtokolni tudják (ennek részleteire a túlhasználatról szóló pontnál térünk ki). További különbség a két oldal között, hogy az északi telkek esetében a tulajdoni lapon szereplő "egységnyi" tulajdoni hányad m²-re átfordított mérete nem egyezik a körbekerített telkek tényleges területeivel (erről részletesebben a túlhasználatról szóló résznél lesz szó), míg a déli helyrajzi számok esetében a tulajdoni hányadok tartalmazzák az út egy tulajdonosra eső eszmei tulajdoni hányadát.

Összefoglalva, a két terület közti alapvető különbség az, hogy míg a déli oldalon valóban magánutak létesíthetők, az északi oldalon kérdéses hogy a most utcaként használt, nem beépített területek értelmezhetőek-e magánútként, ha eleve mindig is állami területek voltak, illetve, hogy a tulajdonosok a déli oldalon csak arra a helyrajzi számra vannak bejegyezve ahol ténylegesen van a telkük, míg az északi oldalon a tulajdonosok tulajdonai az öt helyrajzi számon (a három kicsi helyrajzi szám esetében a három helyrajzi számon) van "szétszórva".

Az északi és déli tulajdonosi közösség több szempont alapján is alapvetően eltér egymástól, az egyes helyrajzi számokkal kapcsolatos problémák különbözőek, ráadásul földrajzi adottságaiban is eltér a két oldal, nincs átfedés sem, így célszerű lenne, ha az adott helyrajzi számok jövőjéről az "összetartozó" területek tulajdonosai döntenének.

2. A határozat előkészítése – kompenzáció

Ha a tulajdonos nem birtokol területet úgy kompenzációra jogosult a törvény elfogadása utáni (javaslatunk szerinti) öt évben mely esetben a kompenzáció összege megegyezik az eszmei tulajdonosi terület és a szakértői véleményben megállapított szerzés kori forgalmi érték egy négyzetméterre eső részének szorzatával.

A változtatáson felül szeretnénk ha a kompenzációra jogosult tulajdonosok felkutatása párhuzamosan folyna a telkek rendezésével, vagy éppen, hogy megelőzné azokat. Ennek az oka az, hogy véleményünk szerint a kompenzációra jogosult tulajdonosok száma minimális ezért a túlhasználatért (ennek részletezése később) beszedett összegeket nem lehetne kinek kifizetni. A kompenzáció alapjának azért gondoljuk a szerzés kori forgalmi értéket, mert egy új tulajdonost - ha a vásárolt telket valamilyen okból kifolyólag nem tudta birtokba venni, és azóta sem orvosolta ezt a problémát - kár akkor ért, amikor az adásvétel történt.

Javasoljuk, hogy a geodéziai felmérés alapján a nem használt területek, illetve az olyan telkek, amelyekhez való használati jogát senki sem tudja bizonyítani, - az Államra, majd- az Önkormányzatra szálljanak, ezek értékesítése lehetne akár kompenzációk kifizetésének az alapja is - ha lesz kompenzálendő tulajdonos.

Az is a szerzés kori érték alapján történő kompenzáció felé mutat, hogy a kompenzálendő tulajdonosok évtizedeken keresztül mentesültek a közös teherviselés alól (adófizetés, vízhálózat kiépítése, utak építése, a terület karbantartása, egyéb infrastruktúra fejlesztése, stb), amelyeknek a költségeit a jelenlegi, vagy a tulajdonosi láncban őket megelőző tulajdonosok viseltek, illetve – ahogy korábban is elhangzott- a kár akkor keletkezett, amikor a tulajdonjoguk.

Javasoljuk hogy a kompenzáció igénylésének lehetősége csak akkor merüljön fel, ha a tulajdoni hányadhoz valós telek tartozik/tartozott, melyet a tulajdonos valamiért nem tudott birtokba venni, de annak helyét pontosan meg tudja jelölni. A Csillebércei Üdülőttelep esetében minden eszmei tulajdoni hányad tartozik valamelyik telekhez – ez alól kivétel az Állam és az Önkormányzat eszmei tulajdoni hányadai az utakban és az erdőben –, lévén magánszemélyek a kezdetek óta felparcellázott területeket tudtak csak venni, így értelmezhetetlen lenne egy telekhez nem tartozó tulajdoni hányad bejegyzése. Általában az osztatlan közös tulajdonok esetében (pl szántóföld) természetesen – használati szerződés híján – nem tudja a tulajdonos, hogy egészen pontosan mely terület az övé, de az Üdülőttelep esetében konkrét, körbekerített területeket lehetett csak venni már az 1940-es évek eleje óta, amikor az Üdülőttelep Kft bejegyzése (1942) után elkezdődött a hányadok értékesítése.

A csak az erdős helyrajzi számokra a bejegyzett tulajdoni hányadok jogszerűségét mindenféleképpen külön vizsgálni kell (annak ellenére is, hogy a rendezés ezeken a területeken nem jár együtt szétválással, marad osztatlan közös tulajdon, csak a belterületi tulajdonosok tulajdoni hányadait vonják ki), hiszen azokhoz léteznie kellene egy megfelelő bejegyzésnek a belterületi helyrajzi számokon; az nem lehetséges ugyanis, hogy valaki csak az erdei helyrajzi számokon vett területet anélkül hogy annak ne lennének meg a tulajdoni hányad bejegyzései a belterületi ingatlanokon. A csak az erdei helyrajzi számokon vásárolt eszmei hányadok valószínűleg a csak a belterületi három helyrajzi számra bejegyzett új tulajdonosok eszmei hányadainak nem jegyzett "maradékai", így hibás szerződések eredményei. Azoknak a belterületi adásvétel szerves részeivé kellett volna válniuk, külön értékesítésük törvénytelen volt, hiszen ugyanazon telekhez tartozó eszmei tulajdoni hányad egy részét kétszer értékesítették így.

Ennek fordítottja viszont életszerű és előfordul, hogy csak a belterületi helyrajzi számokra került bejegyzésre az új tulajdonos. Ez ugyan szabálytalan, de mivel átment a Földhivatali eljárás, semmi esetre sem felróható a tulajdonosnak utólag. Ráadásul az ugyanazon telekhez tartozó, "hátrahagyott" erdei helyrajzi számokon lévő tulajdoni hányadok a szerződések láncolatainak visszakövetésével megtalálhatók, így ezen telkek tulajdonosai szerződésükkel tudják bizonyítani, hogy valóban létező telket vettek meg, és hogy annak mekkora volt a területe.

A kompenzálendő területek felmérésének pedig azért is meg kellene előznie a túlhasználat felmérését, mert a törvénytervezet ezen részének célja elsősorban a kompenzálendő tulajdonosok kártalanítása, nem a túlhasználók büntetése.

3. Tulajdoni hányad és útviszonyok rendezése

Az utak területe a déli (tehát a Perem dűlőtől délre eső) helyrajzi számok esetében – szemben az északi területtel - beszámítandó a telek tulajdoni hányadába, tehát itt az út a telkek területének számításánál levonandó. A 9062, 9061/5, 9061/4 (déli) helyrajzi számokon helyes eljárás az, hogy "az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásnak az érintett ingatlanokra vonatkozó adatai alapján a természetben meglévő, jelenleg is közcélú használatban álló csillebérci magánút területével csökkentve összesíti az egyes tulajdonosok eszmei tulajdoni hányadát, amelyből kiszámítja az egy tulajdonosra jutó területnagyságot négyzetméterre kerekítve a következők szerint: az egyes érintett ingatlanokban fennálló tulajdoni hányadot az adott érintett ingatlan területével megszorozza, valamint – egy tulajdonos több ingatlanban fennálló tulajdoni részesedése esetén – az így kapott területeket tulajdonosonként összeadja (a továbbiakban együtt: eszmei tulajdonosi terület)."

Javaslatunk szerint az északi, 8892/7, 8897/7, 8897/9, 8897/8, 8897/1, 9094/1, 9094/2, 9094/3 helyrajzi számokon az adásvételi szerződésekben foglaltak, illetve az (legalább) 1960-ig visszavezetett tulajdonoslánc által alátámasztott, akkori felmérésekben is megjelent teleknagyság alapján határozandó meg a teleknagyság, a tulajdoni hányad helyett. Az 1/1-ben

létesítendő ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogot elsősorban az adásvételi szerződések vagy öröklés alapján állapítsák meg a jelenlegi területhatárok egészére vonatkozóan, mérettől függetlenül, ha arra adásvételi szerződés vagy egyéb okirat egyértelműen utal. Ennek a pontnak az indoklását a túlhasználat részénél fejtjük ki, mivel a túlhasználat kérdése alapvetően összefügg azzal, hogy a tulajdoni hányad és a telek méret aránypáráként való kezelése alapvetően hibás elképzelés a telep északi helyrajzi számainak esetében.

4. A túlhasználat kérdésköre

A törvényjavaslat azokkal a tulajdonosokkal, mely tulajdonosoknak az út területével csökkentett tulajdoni hányaduk által lefedett tényleges négyzetméterre kiszámolt területük nem fedti le a való életben létező körülkerített területüket, túlhasználatot fizettetne. Ahogy az előzőleg már levezettük, a déli oldalon a tulajdoni hányadok valóban tartalmazzák az utak területére eső észmei tulajdoni hányadot de az északi oldalon különböző okokból miatt nem. Az utak tulajdoni hányadainak kérdése, a túlhasználat kérdése és a kompenzáció kérdése szervesen összefügg, ezért ezeket egyszerre kell vizsgálni.

Az alábbi magyarázat, levezetés a csillebérci üdülő telep északi, "nagy ötös" helyrajzi számaira (8892/7, 8897/7, 8897/9, 8897/8, 8897/1) vonatkozik, a következtetéseket ezen telkek vizsgálata után vontuk le.

A tulajdoni hányadokat és a telekméretet nem lehet minden esetben aránypáráként kezelni; egy tulajdonos tulajdoni hányada nem fedti minden esetben a valódi telekméretet. Erre magyarázat az eredeti tulajdoni lapon található eredeti felosztás, a hosszú évek alatt ejtett kerekítési hibák, mérési pontatlanságok, domborzat okozta számítási és mérési torzulások. Mindemellett vannak olyan telkek is, melyek területeinek növekedését nem lehet a felsorolt tényezőkkel magyarázni: ezen telkek esetében valóban mérlegelni lehet a túlhasználat megfizettetését, vagy - indokolt esetben - az eredeti állapot visszaállítása. Ezeket a tulajdonoslánc visszavezetésével a telkek eredeti méretéhez jutva lehet tisztázni.

A XII. kerületi önkormányzat által rendelkezésünkre bocsátott geodéziai felmérésből, a tulajdonosok némelyike által megőrzött eredeti adásvételi szerződésekből, és a tulajdoni lapokból a következő megállapításokra lehet jutni:

(1) A 8897/1, 8897/8, 8897/7, 8897/9, 8892/7 helyrajzi számok tulajdonosainak csoportja és a tulajdoni lapokon fellelhető tulajdoni hányadaik elvben tökéletesen megegyeznek, így ezek együttesen kezelendők. Ezen ingatlanok tulajdonosaival a törvénytervezet túlhasználatként megvásároltatná az általuk nem birtokolt utakat, illetve olyan területeket is, melyek mindig is a telek részét képezték:

(a) Az ingatlanok összesített területe 108.837 m². Egy tulajdoni lapon minden tulajdoni hányad az "egységnyi" 0,00225 (az eredetileg használt 70/31106) többszöröse vagy tört része. Az "egységnyi" hányadot egzakt és hiteles értéknek tekintve, az összes helyrajzi számot összeadva, az általa reprezentált összterület 245 m² lenne.

A geodéziai felmérésből megállapítható, hogy az ennek megfelelő átlagos területnagyság ezzel lényegében megegyezik: 246 m². Tehát az átlagos telekméret tulajdonosa nem birtokolhat semmilyen más területet. Az átlagos telekméret valamely szomszéd vagy hézagtelkek "bekebelezésével" történő növekedése lehetetlen feltételezés, hiszen a 246 m² így is kisebb, mint az eredeti tulajdonosok adásvételének tárgyát képező kb. 70 négyszögről, vagyis 252 m². A fellelt 1943-as szerződésmásolatok tanúsága szerint ez az eltérés azonban várható: fellelt négy szerződésből kettő 67-67 négyszögről, míg a másik kettő 70-70 négyszögről tesz említést, minden esetben 2-3 négyszögről hibával (tehát akár 21 m² eltérés is lehetséges!), miközben a hányadrészt minden esetben 70 négyszögölként tünteti fel.

(b) A tulajdoni hányadokból ítélve, a teljes területből kb. 83.200 m² magán, és 25.600 m² állami, városi, vagy önkormányzati tulajdonban van. Az állami tulajdon jelentős része az 1970-es években keletkezett, amikor — feltételezhetően — a nem magánhasználatban lévő területek kerültek a Magyar Állam tulajdonába (ám már az eredeti tulajdoni lapon is szerepelt, hogy az először eladandó 100 telek utolsó 15 telkét nem magánszemélyeknek értékesítették, hanem az Államhoz került). A geodéziai felmérés alapján, a felmért telkek összterülete kb. 82.200 m² (felső becslés), a 8897/8 hrsz. ingatlanon elterülő, nem felparcellázott erdő mérete 13.200 m², a maradék terület (szükségképpen az utak és az ösvények) 13.400 m². Látható, hogy ez utóbbi két tétel összege, 26.600 m², nagyjából megfelel az állami, városi, vagy önkormányzati tulajdonban lévő területekkel. Tehát az utak tulajdonlásához az a) pont szerint az átlagos, eredeti telektulajdonos nem rendelkezik elég tulajdoni hányaddal, az Állam viszont igen.

(c) A törvénytervezet szövegét lefordítva, az átlagos egységnyi telek tulajdonosának eszmei tulajdonosi területe $0,00225 \cdot (108.828 \text{ m}^2 - 13.500 \text{ m}^2) = 215 \text{ m}^2$, valódi telekmérete 246 m². A megváltandó kb. 31 m² különbözet tisztán azon utak

levonásából fakad, amelyeket a kompenzációban részesülendő tulajdonosok — az a) és b) pontokból következően — sem birtokolnak. Itt megjegyzendő, hogy mivel a minimális telekméret 200 m²-ben van meghatározva, összesen hét darab telek rendelkezik ennél nagyobb, és 215 m²-nél kisebb területtel, melyek esetében nulla túlhasználat lenne megállapítva.

(d) Megjegyzendő, továbbá, hogy a 9061/4, 9061/5, és 9062 helyrajzi számú ingatlanok esetében a fenti számítási mód várhatóan nem vezet helytelen eredményre, itt ugyanis az "egységnyi" tulajdoni hányadból számított terület ténylegesen, körülbelül 30 m²-el nagyobb, mint az egységnyi telekméret átlaga. Ezeken a helyrajzi számokon reális tehát a feltételezés, hogy a telektulajdonosok birtokolják az útjaikat is.

(2) Az 1)-es pontban említett helyrajzi számokon található tulajdonokat három csoportba lehet sorolni: van 114 darab 246±24 m², 31 darab 345±25 m², 47 darab 487±44 m², és 40 darab egyéb méretű telek (beleértve a Csille teret és a mellette található parkolót.) Ha ezeknek a tulajdoni hányadból számolt értékekhez képesti eltéréseit a véletlen művének tekintenénk, akkor hasonló mértékű hibák az átlagos egységnyi telek kerítéseihez mindössze néhány deciméteres véletlenszerű eltolásaival már megvalósulnának. Ehhez adódik az 1.a) pontban említett szerződések szerint eredetileg is meglévő, több négyzetolnyi különbség. Ráadásul egy telek méretének növekedése a szomszédos telek csökkenésével jár, hiszen az átlag telekméret nem változik. Vagyis ezek az eltérések nagy átlagban nem a kompenzáció alapját képező területek rovására jöttek létre (hiszen az alulhasználók nem kapnak kompenzációt), de a túlhasználatra mégis hatással vannak. Az "egységnyi" telek tulajdonosai közül minden hatodik személy d)-beli 31 m²-es túlhasználatát legalább 55 m²-re növeli.

(3) Bizonyos esetekben a telekméretek oly módon haladják meg (vagy nem érik el) a tulajdoni hányadból számított értékeket, amely indokolható valamilyen a környezetre jellemző adottsággal. Az utak és a helyrajzi számok határai között — példa erre a Sugár út páratlan oldalának eleje — a 70 négyyszögöl mérethez történő ragaszkodás vagy használhatatlan alakú nyúlványtelkek kialakítását eredményezték volna, vagy további utak létrehozásának árán, szintén az ésszerűtől eltérő, apró telkek kialakítását tették volna szükségessé. Az említett példa, a Sugár út eleje, esetében egyikről sincs szó, ennek ellenére — valószínűleg történelmi okokból —, mindegyik telek a szokásos 70/31106-os hányaddal került bejegyzésre (összhangban az 1.a pontban említett, eredeti szerződésekkel). Valószínűsíthető, hogy hasonló előfordulnak a helyrajzi számok más határain, nem merőleges útkeresztezésekben létrejött háromszögtelkek

esetében, esetleg nagyobb, hasznosíthatatlan területű támfalat magába foglaló telkek esetében is.

A 8897/7 hrsz. eredeti tulajdoni lapján található első (Sugár út páratlan oldal) bejegyzések alapján egyértelmű, hogy az Üdülőtelep Kft bejegyzése (1942) után kezdődött el a hányadok értékesítése, a később bejegyzett tulajdonosok a Kft tulajdonából szereztek részeket. Az Üdülőtelep Kft különböző területű telkeket adott el, melyek azonban azonos eszmei hányaddal kerültek fel a tulajdoni lapra (10/1000), így a 10/1000 eszmei hányadok nem jelenthettek ugyanolyan területet, nem létezik egységnyi telekméret. 1965-ben ismeretlen okból az 8897/1, 8897/8, 8897/7, 8897/9, 8892/7 helyrajzi számokat együtt kezdték el kezelni úgy, hogy mindegyik telek 70 négyszögöles telekként került fel a tulajdoni lapokra.

(4) Általánosságban elmondható minden ingatlan esetében, hogy azok tulajdonosi köre — a kompenzálendő tulajdonosokat leszámítva — az 1990-es évekre egyszer teljesen, mára pedig többszörösen lecserélődött. Az adás-vételek során - amennyiben a tulajdonoscsera adásvétellel történt — a vételi árban történt megegyezések tárgyai nyilvánvalóan a fizikai valóságukban fennálló telekhatárok által meghatározott területek voltak, nem pedig a hozzájuk rendelt tulajdoni hányadok. A jogi szempontoktól eltekintve elmondható, hogy az adásvételi szerződéssel rendelkező tulajdonosok birtokaik árát már megfizették, és azokat morálisan jogos tulajdonuknak tekinthetik. A többszöri tulajdonoscsera így a tulajdoni hányad jelentésének erodálódásához vezetett.

Pusztán egy adott telek területének eszmei tulajdonosi hányada által lefedett területtől való eltérése miatt túlhasználatot fizettetni azért sem célszerű, mert ezek az eltérések az esetek döntő többségében arra vezethetők vissza, hogy pl egy kerítést annak felújítása után valamiért már nem pont az eredeti helyére állították vissza, vagy mérési pontatlanságból adódnak a szomszéd telek rovására; viszont az alulhasználóknak nem járkompenzáció így kérdésessé válik hogy az ilyen módon megnövekedett telkek tulajdonosainak miért kellene kompenzációt fizetni, ha a kárt ért személynek nem járt kompenzáció.

Javaslatunk szerint:

1. Ha szerződésekkel, használati megállapodással, régi térképekkel (okiratokkal) bebizonyítható, hogy a telek mérete a tulajdonszerzések során nem változott, akkor a jelenlegi tulajdonos mentesüljön a túlhasználati díj alól, akkor is, ha a szerződésben tévesen kisebb terület szerepel, de a térkép bizonyítja a telek méretét. Mivel a tulajdonosi kör az 1990-es évekre cserélődött le nagyjából, az 1983-as felmérés egy biztos pontnak tűnik.

2. Ha egy tulajdonos már a jelenleg is körülkerített területet vette/örökölte, de a telek területe az említett felmérés után nőtt meg, akkor fizesse ki a szerzés kori áron azt az összeget, amivel akkor többet kellett volna fizetnie a fennmaradó területért. 20-25%-os túlhasználat váltható meg, kivétel, ha ez olyan területet érint ahol az közösségi érdeket sért, ami a közös területeken releváns: erdő, utcák, Csille tér. Komplet telkek, vagy telektörödékek sem válthatók meg, így megelőzhető az, hogy az elhagyott telkeket alapvető eljárás nélkül be lehessen kebelezni túlhasználat címén.

3. Amennyiben a használat nem bizonyítható semmilyen hiteles okirattal, akkor a "túlhasznált" terület nem megváltható, vissza kell állítani az eredeti állapotot.

4. Ahol jogellenesen, szigetszerűen építkeztek közös területre (erdő, út, lépcső, utca, közös tér), a beépített, bekerített területet nem lehet megváltani, az épületet nem lehet legalizálni, tekintve, hogy azok a közösség jogait sértve, a közösséget a közös terület használatából végérvényesen kizárva létesültek, létük semmilyen okirattal nem igazolható, mögöttük egyáltalán nincs bejegyzett tulajdoni hányad, sem visszavezethető, eredeti tulajdoni lapon is szereplő adásvétel.

5. Az elhagyott területek tulajdonjoga

Javasoljuk, hogy az elhagyott telkek, vagy azok –szükség esetén való - értékesítése képezzék a kompenzáció alapját, egyébként pedig az önkormányzatra szálljon az elhagyott területek tulajdonjoga.

6. Nevesített ingatlanok minimális mérete

A törvénytervezet által javasolt 200 m² helyett 100 m²-t javaslunk, mint minimális teleknagyság(1db telek okán), azzal a kitétel, hogy a rendezés során kialakult telkek tovább nem oszthatóak a szabályozási tervi minimum alá (KÉSZ készülőben), megelőzendő így több száz mini telek létrejöttének és a terület arculatának végleges elvesztését.

7. Szavazás

A szavazás részleteivel kapcsolatban a következő aggályaink merültek fel:

(1) A törvénytervezet egységes, összevont szavazást ír elő az összes helyrajzi számra, annak ellenére, hogy az egyes helyrajzi számokkal kapcsolatos problémák jelentősen eltérnek egymástól.

(2) A be nem azonosított, nem értesített, vagy az értesítés átvételét megtagadó tulajdonos szavazata beleegyezőnek minősül.

(3) A szavazatok a tulajdoni hányaddal súlyozva lennének figyelembe véve, így ezért is, és a fenti aggályokat is orvosolandó, szeretnénk javaslatot tenni a szavazatok összeszámolásának a törvénytervezetben megfogalmazottaktól eltérő módjára.

A fentiek alapján a következő módosításokat javasoljuk a törvénytervezet határozathozatalra vonatkozó részeiben. Reményeink szerint a törvénytervezet differenciáltan kezeli majd az egyes ingatlanok eltérő problémáit. Még ebben a helyzetben is *javasoljuk*, hogy

- *a szavazás helyrajzi számokra külön lebontva történjen.*

Természetesen, az (1)-es pontban felsorolt és az ezekkel átfedő helyrajzi számok vagy az ezekkel közös telket megosztó helyrajzi számok szükségszerűen szavazzanak együtt.

- *Állami (kormányzati) tulajdonosok ne, vagy csak a tényleges telkekhez kapcsolható eszmei hányadok arányában vegyenek részt a szavazásban.*
- *Csak a leadott szavazatokat vegyék figyelembe az egyszerű többségi szavazat megállapításakor.*

(1) A túlhasználatra és kompenzációra vonatkozó javaslatunk indoklásából kiolvasható néhány lényeges eltérés a 8897/1, 8897/8, 8897/7, 8897/9, 8892/7 helyrajzi számok és egyéb ingatlanok között. A felsorolt öt ingatlan tulajdonosi köre elvben tökéletesen megegyezik, ami bonyolulttá teszi az egyébként többségében valójában fizikailag csak egy helyrajzi számon megtalálható tulajdonaik beazonosíthatóságát. Ezt tovább nehezíti a rendkívül sok bejegyzést tartalmazó tulajdoni lap. Az állam és a város együttesen jelentős (majdnem negyednyi) tulajdonnal rendelkezik utak és erdőterület formájában. Ilyen jellemzőkkel más érintett ingatlanok mindegyike nem rendelkezik. Például a 9062 helyrajzi számú, szintén jelentős méretű, ingatlan a fentiek szöges ellentéte.

(a) Ha egy helyrajzi szám speciális problémái a jelen törvénytervezetben nincsenek figyelembe véve, akkor ezek hatással lehetnek a szavazás végeredményére is. Az egyik helyrajzi számon, az adott viszonyokhoz nem illeszkedő és így a tulajdonosi közösség többségének támogatását nem élvező megoldás megghiúsíthatja a másik helyrajzi szám viszonyainak és közösségének megfelelő megoldás elfogadását.

(b) Az külön aggályos, hogy egy tulajdonosi kör dönthetne egy tőle teljesen független, más helyzetben lévő tulajdonosi kör tulajdonával kapcsolatban.

(2) A törvénytervezet szerint a szavazatok hiánya beleegyező szavazatnak minősülne. Ezzel a szavazásban akarva, vagy akaratlanul részt vennének olyan személyek is -akár tudtuk nélkül-, akik semmilyen információval nem rendelkeznek az érintett kérdésben, és így felelősen dönteni sem képesek azzal kapcsolatban. Illetve részt vennének olyan személyek is, akiknek nem kell vállalniuk döntéseik anyagi következményeit. Saját lakhatásukra, tulajdonukra nincs hatással. Kirívó esetekben, elhunyt emberek „szavazatai” is eldönthetnék a szavazás kimenetelét.

(3) A tervezet szerint a szavazatok a tulajdoni hányadokkal súlyozottan lennének figyelembe véve. Bár a döntés eredményének anyagi következményei is a tulajdonok méretével arányosak, mégis aggasztó, hogy vannak aránytalanul nagy tulajdonok is jelen. Ilyenek például az állami és városi tulajdonok, amelyek érdekérvényesítő ereje az anyagi következményeket nehezebben vállaló, kisebb tulajdonosok érdekei fölé emelkedik. Ráadásul az állami és önkormányzati tulajdon jelentős része az 1970-es években jött létre (ahogy ezt a túlhasználatra és kompenzációra vonatkozó javaslatban tárgyaltuk részletesen) és a helyrajzi számok jelentős részén természetben a kialakult utaknak feleltethető meg, és nem a ténylegesen üdülőövezeti ingatlanoknak, amiknek a tulajdonosai tipikusan magánszemélyek. A tulajdoni hányadok használata matematikailag is kihívásnak tűnik, hiszen felmerül a kérdés, hogy vajon a fenti öt helyrajzi számon megtalálható hányadok ötszörösen számítanának-e.

Összefoglalva: javaslatunk szerint csak “igen” és “nem” szavazat lehessen érvényes szavazat, a tartózkodás és a nem leadott szavazat nem számítható bele a szavazás eredményébe, illetve az utak területére eső állami vagy önkormányzati eszmei tulajdoni hányadokkal ne lehessen szavazni a fent részletezett okok miatt, de a tényleges telkekhez és az erdő területhez kapcsolható eszmei hányadok után igen, mivel természetesen az Állam sem fosztható meg tulajdonosi jogaitól. A Csillebércei Üdülőtelep tulajdonosai a két - már említett- tulajdonosi körben szavazhassanak: az Északi Tulajdonosi Közösség és Déli Tulajdonosi Közösség szavazatait külön-külön kezeljék.

8. Településrendezési és építésügyi különös szabályok

A törvénytervezet látszólag — a beépítettség korlátozásának szempontjából indokolt módon — új épületek építésének, vagy meglévő épületek bővítésének szándékozik határt szabni, következésképpen a határidőn túli bővítésekre az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokat alkalmazni. Valójában azonban a változtatási tilalom alá eső három évben olyan tevékenységeket is „szankcionál” ezzel az eljárással, amelyek a határidő előtt (akár évtizedekkel korábban is) már lakott épületek normális, mindennapi, folyamatos használathoz szükségesek. Ilyen lehet sok értéknövelő változtatás, például az energetikai felújítás, a tető cseréje, de akár a vízelvezető rendszer felújítása vagy cseréje. Ez annak tükrében is aggályos, hogy változtatási tilalom elrendelése a tulajdon feletti rendelkezési jogot mint a tulajdonhoz tartozó részjogosítványt meghatározott időtartamra korlátozhatja. A tulajdonkorlátozás alapjául szolgáló közérdek az épített környezet védelme, illetve a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv elkészítésének időszakára a tervezés, illetőleg a terveknek – elfogadásuk utáni – megvalósíthatósága ellehetetlenülésének megakadályozása. Ezen célokat a fenti tevékenységek nem veszélyeztették. Ezért szeretnénk kiemelni, hogy a 2019-es felmérés utáni építkezés szankciói ne érintsék a felmérés pillanatában már folyamatban lévő építkezéseket, illetve azokat a változtatásokat, melyek során az alapvető paraméterek nem változtak, vagy az építési szabályoknak, beépíthetőségnek egyébként megfelelnek.

9. Csillebércei Magánút Közösség

Ahogy már korábban is volt róla szó, az északi és a déli oldal nagyban különbözik egymástól, ezért nem célszerű egy közösségbe vonni ezt a két területet. A déli oldalon a jelenleg, útnak még nem kiszabályozott, de közlekedésre használt, nem beépített területek - az utcák- valóban benne vannak az eszmei tulajdoni hányadokban így azok kiszabályozásuk után magánútként

használhatók, minimális szélességgel kiszabályozhatók. Az északi oldalon ezzel ellentétben az utak nem részei a tulajdonosok által birtokolt eszmei tulajdon hányadnak, ezért nem lehet magától értetődő, hogy ezek magánutak lesznek. Jelenleg az általuk lefedett terület állami tulajdonú tulajdoni hányadokból tevődik össze, sosem képezte a telkek tulajdonosainak tulajdonát, így ezeknek állami/önkormányzati közterületként értelmezhetőek a rendezés után.

Az Üdülőtelepet kettő közút (Perem dűlő és a Magasút) is átszeli, ezért nem lehet egy helyrajzi számon szerepeltetni a teljes úthálózatot; ez a mellett szól, hogy több útközösség alakuljon ki; ráadásul, a már többször levezetett okok miatt *az északi oldalon közterületek kialakítását javasoljuk.*

A törvénytervezet azokat az utakat, amelyek ma nem közutak, egy önálló, osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanként alakítaná ki, amely a csillebérci tulajdonosi közösség megszűnése után a csillebérci magánút közösség tulajdonába kerülne. A tervezet jelenlegi szövege szerint a majdani csillebérci magánút közösségnek mindenki tagja, akinek a tulajdonát érinti a rendezés; ennek az útközösségnek a feladata az utak fenntartása, fejlesztése.

(1) A törvénytervezet a csillebérci utakat a tulajdoni hányadban is megjelenő, jelenleg is magánterületnek minősülő utakként kezeli, pedig ezek az utak jelenleg nem képezik a tulajdonosok tulajdonát az egész Üdülőtelepen, csak a déli három (9062, 9061/5, 9061/4) helyrajzi számok telkeinek esetében, az északi helyrajzi számok (8892/7, 8897/7, 8897/9, 8897/8, 8897/1, 9094/1, 9094/2, 9094/3) tulajdonosai nem tulajdonolják az utat. A tulajdonosok álláspontja szerint, a törvénytervezet alapján az utak átvételére létrehozandó Csillebérci Magánút Közösség fenntartása a tulajdonosokra aránytalanul magas terhet róna, ami más területeken, hasonló besorolások mellett, *állami feladat.*

(2) A törvénytervezet a területet egy útközösséggel fedi le, ami egy, — terjedelmét és a tulajdonosok számát is tekintve — a jelenleginél is nagyobb és bonyolultabb tulajdonosi közösséget hozna létre (ráadásul az északi részen az út területe teljes egészében állami tulajdonú hányadokból áll).

Ahol, és amennyiben nagyobb terjedelemben magánutak is kialakításra kerülnének (tehát a déli oldalon), az nem lenne kedvező az itt élők számára: konkrétan egy nagy céget és annak apparátusát kellene fenntartani a közösségnek, így az 1/1 tulajdonosi bejegyzések megvalósulása által keletkezett esetleges értéknövekedése a telkeknek fel is olvadna egy olyan kötelezettségben, amely elviselhetetlen mértékben emelné meg az itt élő lakosok megélhetési költségeit. Véleményünk szerint, több, kisebb, lokális útközösség működtetése fenntarthatóbb,

átláthatóbb egységeket eredményezne, amelyek a folyamatos működést és karbantartásokat támogató célok elérése érdekében együttműködhetnek, de alapvetően egy főbb útvonal, és azok mellékágainak tulajdonosait tömörítenék külön-külön, biztosítva így a kezelhető méretű fenntartási közösséget. Ahol, és amennyiben nagyobb terjedelemben magánutak is kialakításra kerülnének, azok további fenntartásában az államnak hosszú távon is kiszámítható és nagyságrendi segítséget kellene nyújtania, tekintve, hogy egy úthálózat fenntartásának költségei, az infrastruktúrák fejlesztése túlmutatnak egy lakóközösség lehetőségein, mind gazdasági mind műszaki, mind humán erőforrások tekintetében: rendszeres állami támogatással szükséges az útközösség működését segíteni, valamint *az utat fenntartók a helyi adók fizetése alól részesüljenek mentességben.* Ezek az útközösségek kapjanak mentességet a csatorna létesítése alól: a talaj és a védett erdő megóvása érdekében az EU direktívák szerinti és szabványoknak megfelelő zárt és önfenntartó lokális szennyvízkezelő kislétesítmények telepítésével, melyekre az állam, vagy az önkormányzat nyújtana direkt a lakóövezetre vonatkozóan 100% -os pályázati forrást. Ezzel megoldható lenne a szennyvízkezelés jelenlegi problémája. A domborzati adottságok és a terület alapkőzetének keménysége miatt a csatornázás kialakítása milliárdos nagyságú kiadás lenne, amit a lakóközösség semmilyen formában nem tudna teljesíteni. A speciális átemelő, és szennyvízkezelő berendezések miatt, annak fenntartása is elviselhetetlen költségeket róna a lakosokra. A gépjárművel is járható magánutak tulajdonosi közösségei dönthessenek úgy, hogy a közforgalom elől elzárják az általuk fejlesztett, fenntartott utakra. A tulajdonosok fontosnak tartják, hogy a magánutak tulajdonosaként minden, a KRESZ által biztosított joggal rendelkezzenek, pl. legyen lehetőségük meghatározni, hogy milyen járműveknek biztosítanak behajtást – zsákutcák lévén, a közforgalom elől elzárt magánutak létesítésére a jogszabályok már lehetőséget is adnak. Legyen biztosítva a joguk arra, hogy a rendezésből kimaradó — így a közös útban tulajdoni hányaddal sem rendelkező —, de az utakat életvitel szerűen használó, további, szomszédos telektulajdonosokat a közös útfenntartásba bevonják és kötelezzék őket ezen tevékenységek terheinek arányos részének megfizetésére, velük erre külön szerződést kössenek.

A túlhasználatról szóló fejezetben levezetett számítások, a fellelt régi szerződések, az eredeti tulajdoni lap, mind-mind azt támasztja alá, hogy az utak nem képezik a csillebérciek tulajdonát az Üdülőtelep északi részén, azok jelenleg állami tulajdonban vannak, ebben az esetben viszont érvényét veszti a magánút közösség az 8897/1, 8897/8, 8897/7, 8897/9, 8892/7, 9061/4, 9061/5, és 9062 helyrajzi számokkal jelölt ingatlanok esetében, és nem elvárható, hogy az utakat a tulajdonosok a jelenlegi terheik *felett* vállalják.

A törvénytervezet egy évtizedek óta fennálló, bonyolult osztatlan közös tulajdont hivatott felbontani, ám az útközösséggel egy még nagyobb hozna létre, még több tulajdonossal. Az eltérő fekvés, különböző érdekközösségek, nagy terület, sok tulajdonos tömörítése egy nagy egységbe magában hordozhatja a nagy egység átláthatatlanságát, a működés ellehetetlenülését, az egymástól távol eső érdekközösségek közti folyamatos konfliktust.