Tisztelt Polgármester Úr!

Augusztus 24-i személyes megbeszélésünknek megfelelően írásban megküldöm az 1973-ban, a Vasút utca szélesítése céljából a 462 hrsz.-ú ingatlanból lejegyzett 35 m2 nagyságú, de feleslegessé vált terület visszajegyzésével kapcsolatos egyezségi ajánlatunkat.

2006. február 14-én a 462/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa Daka Miklós eladta a 425 m2 nagyságú tulajdonát Zentai Lászlónak. A 462/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa 2014. február 17-től Geréb László Attila, 2017. március 24-től Zentai Brigitta és Zentai Kinga, Zentai László lányai. A 35 m2 terület visszajegyzési ügye valójában 2011. november 24-én kezdődött, amikor birtokvédelmei eljárást kezdeményeztünk a Balatonkeresztúr és Balatonmáriafürdő Községi Önkormányzatok Címzetes Főjegyzőjénél, mert a 462/3 és a 462/ hrsz.-ú ingatlanokat elválasztó kerítést a 462/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, Zentai László önhatalmúlag 3,6 m-rel Északi irányba áthelyezte. Ezzel Zentai László a megvásárolt 425 m2 helyett 488 m2-t birtokolt és a 462/2 hrsz.-ú ingatlan gázórája a 462/3 hrsz.-ú ingatlanra került. A kerítés áthelyezése megakadályozza a 462/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosait, hogy hozzáférjenek a gázórájukhoz. A birtokvédelmi kérelmet a Főjegyző Asszony hatáskör hiányára hivatkozva elutasította. A problémák rendezése érdekében bírósági és közigazgatási eljárásokat kezdeményeztünk, amelyek sikertelenül végződtek, mert a 35 m3 terület visszajegyzése még nem történt meg. Ezért a Kormányhivatalnál kérelmeztük a feleslegessé vált 35 m2 területnek az érintett tulajdonosok részére történő visszaadását, ami jelenleg az Önkormányzat tulajdona, amit a 462/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai jogtalanul birtokolnak. A problémák a mai napig még nem rendeződtek. A bírósági és közigazgatási eljárásokkal kapcsolatban eddig már több százezer forint költségünk keletkezett. Az ügy jelenlegi állása Ön előtt is ismert. Ön kifejtette, hogy az üggyel kapcsolatban az Önkormányzatnak is jelentős kiadásai voltak, ami már meghaladja az egy millió forintot, de további jelentős kiadások várhatók a visszajegyzés teljesüléséig. Ennek elkerülése és a problémák megszüntetése érdekében az alábbi egyezségi ajánlatot tesszük:

A 35 m2 terület visszajegyzéséről lemondunk, ha az Önkormányzat a lemondásért 1,5 millió forintot fizet a visszajegyzésben érintett tulajdonosoknak. A 35 m2 terület az Önkormányzat tulajdonában marad. A másfél millió forint a 35 m2 területnek a visszajegyzés utáni mai piaci ára. Ezt az összeget kellene az Önkormányzatnak a hatályos jogszabályok alapján azonnali kártalanítás címén kifizetni, ha nem mondunk le a visszajegyzésről, és az Önkormányzat a vízelvezetés céljára a 35 m2-t ki akarja sajátítani. Ezt az összeget alátámasztja az Interneten meghirdetett Balatonmáriafürdői telekárak.

Ha az Önkormányzat az egyezségi ajánlatunkat elfogadja, mentesül a településrendezési eszközök módosítása alól (ez minimum 700.000 Ft-t jelent az Önöktől nyert információ alapján), valamint mentesül a visszajegyzés további költségeitől.

A kerítés áthelyezése a terület birtokba vételekor az Önkormányzat kötelessége. Ez mai áron kb. 1 millió költséget jelent. (szintén az Önöktől nyert információ alapján) A 35 m2 területet tulajdonjoga a 462/3 hrsz.-ú ingatlan megvásárolásakor nem kerülhetett sem Zentai László, sem Geréb László Attila, sem Zentai Brigitta és Zentai Kinga tulajdonába, mert az ingatlan-nyilvántartás szerint a 35 m2 soha nem volt a 462/3 hrsz.-ú ingatlan része. A 35 m2 terület az Önkormányzat tulajdona. Ezt a területet jogtalanul használták és használják ma is. Zentai László úgy építette az új kerítést a régi helyére, hogy tudta, hogy az nem a jogi telekhatáron van. Az épület sem az építési engedély szerinti helyre épült. (Az ezt bizonyító helyszínrajz másolatát a Polgármester Úrnak már átadtam) Ennek ellenére a lakhatási engedélyt minden probléma nélkül megkapták. Tudatosan, jogsértően birtokolt a 35 m2 terület. Ezzel a későbbi tulajdonosoknak is tisztában kellett lenni, mert az általuk használt terület nem az ingatlan-nyilvántartás szerinti 445 m2. (A Földhivatal a 121/2011 ügyiratszámú határozattal 2011. 10. 13-án a 462/3 hrsz.-ú ingatlan területét 425 m2-ről 445 m2-re módosította.) A kerítés tudatosan, jogsértően épült az Önkormányzat tulajdonában levő területen. Ezért az Önkormányzat felszólíthatja a 462/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosit, hogy a kerítést helyezzék a jogi határra. Ez kb. 1 millió forint megtakarítást jelent az Önkormányzat számára.

A Polgármester Úrnak már jeleztem, hogy a Marcali Körzeti Földhivatal 125/2011. ügyiratszámú Határozatának Változási Vázrajza hibásan ábrázolja a 462/3 hrsz.-ú ingatlannak a Vasút utcától elválasztó telekhatárát. A GEO-TÓTH Földmérő Betéti Társaság által 2011. február 22-én készített Kitűzési Vázrajz alapján (ez alapján készítette a Földhivatal a Változási Vázrajzot) megállapítható, hogy a 20 m2-tel 445 m2-re növelt terület határvonala a 461/5 és a 463/3 hrsz.-ú területek határvonalával egy vonalban van. Tehát a 462/3 hrsz.-ú terület telekhatárának a közterület felé történő eltolása hibás, a Kitűzési Vázrajz szerinti méretekkel számítva a 462/3 hrsz.-ú ingatlan mérete az eltolás nélkül is 453 m2. Ezért nem kell kisajátítási eljárás keretében a 20 m2 területrész közterületi tulajdonjogát rendezni, ahogy ezt ifj. Horváth János állami főépítész az SOD/08/00186-4/2019. számú szakmai állásfoglalásban javasolta. Ez is jelentős megtakarítást jelent.

Jelenleg a Pécsi Törvényszéken az SO/02/00333-6/2021 számú megsemmisítő határozat jogszerűsége iránt indított közigazgatási per van folyamatban, mely perbe a Balatonmáriafürdő Község Önkormányzatát a bíróság perbe állította. A per eredményétől függetlenül az Önkormányzatnak - ha egyezségi ajánlatunkat elutasítja - a feleslegessé vált 35 m2 területet vissza kell adni, mert, ahogy a megsemmisítő határozatban a Kormányhivatal megállapította, a terület visszaadása az Önkormányzatnak jogszabályi kötelessége az Étv. 27.§ (8) bekezdés alapján. Ha az Önkormányzat a jogszabályi kötelességét nem teljesíti, akkor az Önkormányzat törvényes működését felügyelő Kormányhivatalhoz kell fordulnunk, az ügy visszakerül a Kormányhivatalhoz, akinek kötelezni kell az Önkormányzatot, hogy az Étv. 27. § (8) bekezdésnek megfelelően járjon el. Látható, hogy a Kormányhivatal SO/02/00333-6/2021 számú megsemmisítő határozata csak időhúzást eredményezhet, a 35 m2 terület visszajegyzését nem akadályozhatja meg.

Az Önkormányzat az egyezségi ajánlat elfogadásával jelentős megtakarítást érhet el. Ezért javasolom, hogy ajánlatunkat fogadják el, így az egyezséget meg tudjuk kötni, és a 10 éve folyó ügy rövid időn belül lezárható.

Budapest, 2021. augusztus 29.

Tisztelettel:

Daka Miklós