

# EURÓPAI PARLAMENT

2004



2009

---

*Petíciós Bizottság*

28.3.2007

## **JELENTÉS**

**a madridi, valenciai és andalúziai tényfeltáró látogatásról**

2007. február 27. – március 3.

Petíciós Bizottság

Előadó: Marcin Libicki, Michael Cashman

DT\660551HU.doc

PE 386.549v02-00

*külső fordítás*

**HU**

**HU**

## Bevezetés

A Petíciós Bizottságot továbbra is aggasztja és felettébb nyugtalanítja, hogy Spanyolországban – azon belül leginkább a valenciai régióban – számos európai polgár földjéhez és otthonához való törvényes jogát tartósan és régóta semmibe veszik. E polgárok az urbanizáló fél számára kiváltságokat és vagyont biztosító, az egyénektől pedig saját integritásukat megtagadó jogszabályokon alapuló több, féktelen urbanizációs programnak váltak áldozataivá.

Számos dokumentált esetben a városi tanácsok a városfejlesztési terveket legkevésbé azért dolgozták ki, hogy a népességnövekedéssel és turizmussal kapcsolatos valós igényeiket kielégítsék, gyakran sokkal inkább mohóságuk és kapzsiságuk motiválja őket. Alig múlik el nap olyan hírek nélkül, amelyek szerint újabb polgármester vagy városatya ellen indul vizsgálat vagy eljárás az urbanizációs programokkal kapcsolatos korrupció vádjával. Hány városfejlesztő állhat kapcsolatban így vagy úgy a települések irányítóival, akik cserébe jókora hasznot biztosítanak számukra a terület-átalakítási megállapodásokból és a falusi területek városi területté formálásából, illetve azáltal, hogy az ingatlantulajdonosokra önkényesen kivetett költségeket a városfejlesztők hasznává alakítják?

A Földközi-tenger spanyol part menti régióiban terjedő jelenség nem a helyi közösségek programozott fenntartható fejlesztése – bár ilyen fejlesztések valóban léteznek –, sokkal inkább a közösség és a kultúra kizsákmányolása, a partvonal beépítése, az érzékeny növény- és állatvilág pusztítása, valamint egy elenyésző kisebbség jelentős meggazdagodása a nagy többség rovására. A domboldalakat lakóépületek mozaikja lepi el; nem mintha szükség lenne rájuk, de a városfejlesztő és az építető, illetve az építész és az ügyvéd számára hasznot hoznak.

Az elmúlt körülbelül húsz évben egyre többen vásároltak ingatlant a Földközi-tenger kellemes éghajlatú spanyolországi részén, hogy ott kezdjenek új életet vagy ott töltsék nyugdíjas éveiket. A spanyolok közül is sokan hagyták ott a városokat, hogy a gyönyörű vidéki területeken építsék fel otthonukat. Ezt az új tendenciát új földjogi szabályozás kísérte, amelynek célja az ésszerű fejlesztési folyamat biztosítása volt. A vidéki ingatlanok urbanizálásával az építőiparban példa nélküli gazdasági hasznon keletkezett. Hány spanyol építőtársaság tulajdonosát találjuk ma a Forbes listájának első száz helyén vagy a világ leggazdagabb emberei között?

Sokan döntenek úgy, hogy kisebb falusi közösségekben vásárolnak ingatlant; üresen maradt, az előző gazdálkodó családok által eladott régi vidéki lakóházakat vásárolnak, hogy azokat felújítsák, a lakóházakat így tökéletesen jogszerűen és törvényesen megszerezve. A már megszerzett tulajdonjogoknak rendes esetben fenn kell maradniuk, kivéve talán az indokolt és jól meghatározott közérdekű eseteket, amikor megfelelő kártérítést kell biztosítani. A vidéki területeken felépített és felújított épületek azonban éppen azok, amelyek leginkább ki vannak téve az új spanyol lakásépítési jogszabályok által előidézett ingatlanpiaci fejleményeknek; ezek olyan helyzetet teremtettek, ahol a családi otthon nem szilárdabb a homokvárnál.

A korábbi jelentések szerint a jogszerű ingatlantulajdonosok a területek kisajátításának,

valamint a valenciai jogszabályok, például az LRAU és most az LUV áldozataivá váltak, amelyek arra kötelezik őket, hogy földjük 10%-át kártérítés nélkül adják át, láthatóan igen gyenge lábakon álló szociális célokra, és ezt követően egy tetszőlegesen meghatározott díjat kell kiegyenlíteniük készpénzben vagy természetben, ami elérheti a több tízezer eurót vagy meghaladhatja a földterület 50 százalékát, egy olyan új infrastruktúráért, amelyről az ingatlanfejlesztő anélkül határozott, hogy a földterület tulajdonosaival egyeztetett volna.

A helyi hatóság néhány esetben még azt is állítja, hogy nem ismerte az urbanizáció céljára a tanácsok által kijelölt területeken építendő, javasolt fejlesztések részleteit, amelyek keretében utakat fognak az emberek vidéki otthonain keresztülvezetni vagy új lakóházakat építenek az emberek hátsó kertjében. Egyes esetekben nem tesznek mást mint rányomják a papírra a bélyegzőt. Sőt, sok áldozat egészen addig nincs tisztában azzal, hogy otthona veszélyben forog, amíg a földmunkagépek meg nem érkeznek. A területek kisajátításának áldozatai több tízezer főre tehetők.

A falusi lakosok hirtelen azzal szembesülnek, hogy vidéki közösségük mérete és népessége az ingatlanfejlesztők csábító hívószavára hallgató kistílű polgármesterek ambícióinak eredményeként hirtelen aránytalanul megugrik. Gondjaikért vagy beruházásaikért azonban semmilyen valódi kártérítést nem fognak kapni. A fejlesztők viszont igen. A környezetre gyakorolt hatás, a víz- és energiaellátás elérhetősége és magának az építkezési programnak a hosszú távú zavaró hatásai általában csupán másodlagos szempontok azok számára, akik a hasznot akarják behajtani, és sosem fognak az általuk létrehozott városi környezetben élni, még akkor sem, ha a legnagyobb marketingfogásként golfpályát építenek oda.

Ezenfelül egy másik aggasztó jelenség, hogy egyre több európai polgár vásárol jóhiszeműen ingatlant, hogy miután kifizette az ügyvédet, az ingatlanügynököt és az építetetőt, nem beszélve az adókról, megtudja, hogy otthona jogellenesnek minősül, és a könyörtelen városháza áldozatává váltak, amely tudatosan hagy jóvá új építkezéseket olyan területeken, amelyeket nem jelöltek ki hivatalosan erre a célra. A polgár válik bűnössé; a helyi önkormányzat passzív közvetítő, a regionális kormányzatnak nem tartozik a hatáskörébe, és a nemzeti hatóságok azt állítják, hogy az EU-jog és a Szerződésből fakadó kötelezettségek ellenére nem tudnak beavatkozni. Ez a mozgás szabadsága, az áruk és szolgáltatások szabadsága, illetve a büntetlen kizsákmányolás Európája.

## **Petíciók**

Az első petíciók 2003 elején érkeztek, és a legszélesebb körben támogatott – több mint 15 000 aláírást tartalmazó – petíciót a területek kisajátításának áldozataivá vált valenciai polgárok *Abusos Urbanísticos-No!* (AUN) elnevezésű akciócsoportja nyújtotta be. Sok más petíciót nyújtottak be a helyi közösségek szövetségei is, amelyek néha Németországból, a Benelux államokból, az Egyesült Királyságból stb. kitelepült személyek csoportját képviselik. Sokat spanyol személyek nyújtottak be. Mivel folyamatosan új petíciók érkeztek, lehetetlen feladat volt egyenként nyilvántartásba venni őket, és ezeket úgy rögzítették mint amelyek az AUN petíciót támogatják. Visszatekintve megállapíthatjuk, hogy ez kétségtelenül hiba volt, de a beérkező panaszok rendkívül magas száma szükségessé tette.

A petíciók érkezése azóta sem maradt abba. Bár az eredeti hangsúly a valenciai régióra helyeződött – és helyeződik még ma is –, a Bizottsághoz több petíció érkezett Spanyolország más részei illetően is, beleértve Cantabriát, Andalúziát, Madridot és Murciát. A rendelkezésre álló információk mennyiségét bővítették a sajtóban ebben az időszakban a földtulajdonosi jogok megsértéséről megjelenő újabb és újabb jelentések. A polgárok tulajdonukhoz való jogát semmilyen másik EU országban nem sértik ily módon vagy ilyen mértékben, és ilyen ügyekben semmilyen másik EU országból nem érkeztek petíciók. Az ehhez legjobban hasonlító, aggodalomra okot adó kérdés a korábbi keleti blokk EU országaiban az EU tagságot megelőző korábbi politikai rendszerek során elkobzott ingatlanok visszaszolgáltatásához kapcsolódik.

A Petíciós Bizottság annak tudatában közelítette meg ezt a kérdést, hogy saját hatásköre a Szerződés értelmében viszonylag korlátozott, és e széles körben tapasztalható visszaélés – szükség esetén bírósági úton történő – orvoslásának valódi felelőssége, illetve politikai és jogi feladata Spanyolország autonóm régióira és a spanyol nemzeti hatóságokra hárul. Sajnálatos módon azonban, több mint három évvel az első petíciók megérkezése után be kell ismerni, hogy az ígérek és az új, összetett jogszabályok bevezetése ellenére igen kevés változás történt a helyzet javítása érdekében, és több ezren, akik Spanyolország több részén jóhiszeműen ingatlant vásároltak, Damoklész kardjának árnyékában élnek, amely otthonuk és jogaik fölött lebeg.

Az első, 2004. évi tényfeltáró látogatást követően a Petíciós Bizottság jelentést készített és fogadott el, amelyben több ajánlás szerepelt. A 2005. évi második látogatás után a bizottság jelentést készített, és azt 2005 decemberében előadója, Janelly Fourtou asszony ismertette a plenáris ülésen, amelyen a csatolt állásfoglalást 550 tag hagyta jóvá, 45 ellenszavazattal és 25 tartózkodással. Akkor azt remélték, hogy ez pozitív hatást gyakorol a spanyolországi döntéshozókra, különösen, hogy Valenciában egy sor új földjogi jogszabály, nevezetesen az LUV lépett a rossz hírű LRAU helyébe. A madridi kormányváltás a nemzeti földjogi keretrendszer felülvizsgálatához vezetett, és ez legalább is reménykeltő jel volt, bár a jogszabálytervezet még mindig több ponton nem felel meg az EU-jognak.

A Petíciós Bizottság ennek ellenére kitartott amellett, hogy az európai polgárok jogszerűen megszerzett ingatlanjaikkal kapcsolatos alapvető jogait továbbra is megsértik. A bizottságnak ezenfelül alapos oka volt azt gondolni, hogy a valenciai kormány és a spanyol hatóságok nem tartják be az Európai Parlament, a Bizottság és a Tanács hatáskörébe tartozó meghatározott európai jogszabályokat. Az Európai Bizottság a közbeszerzésről szóló EU-irányelv tekintetében egyetértett ezzel az értékeléssel, és ennek kapcsán a 226. cikk szerint jogsértési eljárást indított.

A bizottság vizsgálatait követően igen valószínűnek látszik, hogy a nagy urbanizációs projektekre vonatkozó döntéshozatal során más irányelveket sem tartanak tiszteletben. Ezek közé tartoznak a környezeti hatásokról szóló irányelvek, a víz keretirányelv, a szennyvízről szóló irányelv, az élőhely irányelv és a madárvédelmi irányelv, illetve több esetben a pénzmosásról szóló irányelv is. Mindehhez társulnak még az Alapjogi Charta rendelkezései és maga az EU-Szerződés, mivel az beilleszti az EU-jogba az Európai Emberi Jogi Charta azon rendelkezéseit, amelyekkel kapcsolatban a strasbourgi Emberi Jogok Európai Bíróságánál

kérhető jogorvoslat.

Végül, de nem utolsó sorban az Európai Parlament megválasztott képviselőire közvetlen felelősség hárul az őket megválasztó európai polgárok tekintetében annak biztosítása érdekében, hogy jogaikat az EU-n belül tiszteletben tartsák, bárhol is válasszanak lakóhelyet maguknak. Amikor a képviselőkkel kimondottan egy petíció alapján veszik fel a kapcsolatot, a Szerződés 194. cikke szerint további kötelességük cselekedni, és ennek során együttműködnek a nemzeti vagy regionális hatóságokkal, hogy megoldást találjanak a polgárok komoly problémáira.

## **A Parlament eddigi ajánlásai**

A már említettek szerint a Petíciós Bizottság 2004 júliusában, az első tényfeltáró látogatás után több ajánlást tett. A helyzet felettébb kritikus értékelését követően a bizottság komolyabb jogorvoslati eszközöket kívánt megvizsgálni, illetve fel akarta tární, hogy a valenciai földjogi szabályozás, illetve az ingatlanfejlesztőkkel együtt eljáró regionális és települési hatóságok e jogszabályokkal való visszaélése áldozatait hogyan lehetne kártalanítani. Kérte az összes olyan új fejlesztés tilalmát is, amely nem felel meg az uniós előírásoknak vagy a fenntarthatóság kritériumainak.

Az Európai Parlament<sup>1</sup> azonban, különösen „az európai polgársággal járó jogok és kötelezettségek tekintetében” kizárólag azokat az ajánlásokat szavazta meg, amelyek addig intézményi megbízaton alapultak, és ezen ajánlások között a következők szerepelnek:

- a kisajátításra vonatkozó jövőbeni szabályok mind formai, mind tartalmi szempontból tartsák tiszteletben a tulajdonosi jogokat, és a településfejlesztési projekteknek pedig figyelembe kell venniük – az Unió fő politikáihoz igazodva – a fenntartható fejlődéssel, a környezettel kapcsolatos, valamint az ökológiai megfontolásokat;
- az új törvény tartalmazza a közérdek világos meghatározását, amely egyértelműen megakadályozza, hogy a „közérdek” nevében történő kisajátítás ... a közérdek helyett jobbra magánérdekeket szolgáltson;
- kötelező erejű kritériumokat alakítsanak ki a károkkal vagy veszteségekkel kapcsolatos kárpótlás összegének kiszámításához, az Európai Bíróság és az Emberi Jogok Európai Bírósága joggyakorlatában elismert elvek és előírások alapján;
- alaposan vizsgálják felül a „településfejlesztő” kiválasztási kritériumait és a szerződések odaítélési eljárását ...;
- tegyenek megfelelő intézkedéseket annak érdekében, hogy bármely városfejlesztési tervben érintett valamennyi ingatlantulajdonos személyes, hatékony és időben nyújtott tájékoztatást kapjon minden olyan tervről vagy egy terv bármely szempontjáról, amely érintheti a tulajdonát vagy alapvető jogait ...;

---

<sup>1</sup> Az Európai Parlament állásfoglalása az LRAU-ként ismertté vált valenciai földtörvénnyel való állítólagos visszaélésről, és annak európai állampolgárokra gyakorolt hatásáról (609/2003, 732/2003, 985/2002, 1112/2002, 107/2004 számú és további petíciók) (2004/2008 INI) Dok. A6-0382/2005.

- a helyi hatóságok és valenciai regionális kormányzat irányítása mellett panaszirodákat hozzanak létre, a segítségnyújtás érdekében a regionális ombudsman bevonásával.

Az urbanizáció eközben változatlanul folytatódott, és Valenciában számos új urbanizációs projektet fogadtak el sietve, hogy kihasználják a régi jogszabályt, mielőtt az új jogszabály 2006 februárjában életbe lépett. A Parlamenthez pedig a valenciai régióban és azon kívül található településekről egyre nagyobb számban küldtek petíciókat. Számos eset jutott el a bíróságokra, beleértve a Veins de Parcent által indított ügyet, aki a bizottsághoz is nyújtott be petíciót. Egy regionális online kiadvány, a „Valencian news” szerint ezernél is több ügy marad elindíthatatlanul.

Miután 2006 során több alkalommal foglalkoztak az ügygel, és különösen a bizottság 2006. november 21-i ülését követően, ahol a petíciók benyújtói és a valenciai hatóságok is jelen voltak, új tényfeltáró látogatásra tettek javaslatot. A képviselőcsoportok titkárságával folytatott további konzultációt követően december 22-én levelet küldtek az Európai Parlament elnökének, amelyben kérték a látogatás engedélyezését.

## A 2007-es tényfeltáró látogatás

Az eljárás akadályozása, a látogatás késleltetésére tett kísérletek, valamint a küldöttség tagjainak feddhetetlenségét érő támadások ellenére – amelyek mind a Parlamenten belülről, mind azon kívülről eredtek – a Hivatal február 12-én úgy döntött, hogy engedélyezi a valenciai, madridi és andalúziai látogatást. A február 27. és március 3. közötti időpontot szintén elfogadták.

Mivel Madridból és Andalúziából is érkeztek petíciók, ezeket az autonóm régiókat is felvették a látogatás tervébe, hogy a petíciók értékelésén felül a valenciai régióhoz viszonyítva más szemszögből is megvizsgálják a földjogi szabályozás alkalmazását.<sup>1</sup>

A küldöttség miután Madridban találkozott néhány uniós tagállam diplomáciai képviselőjével, de a tervekkel ellentétben a nemzeti lakásépítési minisztérium képviselőivel nem, az andalúziai Almeriába utazott.

A küldöttség őszintén sajnálja, hogy a nemzeti szintű találkozóba nem egyeztek bele, pedig erről Spanyolország brüsszeli állandó képviselőjén keresztül jóval a látogatás előtt hivatalos kérést küldtek. Az elutasítás indokolása a látogatás körülményeit és a tényfeltáró csoport célkitűzéseit figyelembe véve nem tűnik túl hihetőnek. Azt remélték, hogy egyeztetést lehetett volna szervezni az új nemzeti jogszabályi keretről és annak a régiókra gyakorolt hatásáról, valamint a régiók felelősségéről.

### Andalúzia

Bár a látogatás napja egybeesett az andalúziai ünnepnappal és munkaszüneti nappal, Almeira tartomány regionális kormányzatának képviselői kétórás ülést tartottak a küldöttséggel az andalúz földjogi jogszabályokról, illetve azok több településen történő alkalmazásáról.<sup>2</sup>

A hatóságok tájékoztatták a küldöttséget a régiójuk szabályos, fenntartható és tervezett fejlesztésére irányuló célkitűzéseikről, amely lehetővé teszi a helyi hatóságok számára, hogy megfelelő szolgáltatásokat nyújtsanak a helyi közösségek számára. Belátták és elismerték, hogy több helyi önkormányzat helytelenül, illetve bizonyos esetekben – mint például a Malaga tartományban található Marbellában – jogellenesen járt el, és ezért a polgármestert több városatyával együtt letartóztatták. Kijelentették, hogy a jogellenes építkezések, azaz a lakóházak nem engedélyezett területeken történő építése lehetlenné tette a helyi hatóságok számára, hogy a vizet és a villamos energiát az előírásoknak megfelelően szolgáltatassák, és gondoskodjanak a hulladékok ártalmatlanításáról. Elismerték, hogy néhány esetben számottevő mennyiségű pénz származott ezekből a jogellenes gyakorlatokból.

A földjogi szabályozás urbanizációs programok keretében történő rendszeres alkalmazását

---

<sup>1</sup> A spanyolországi küldöttség programja, 6. tervezet, Petíciós Bizottság, Brüsszel, 2007. február 27. A jelentés 1. melléklete.

<sup>2</sup> Találkozás a következőkkel: Delegado Provincial, Consejeria de Obras Publicas y Transportes, Director General de Inspeccion de Ordenacion del Territorio, Urbanismo y Vivienda, Inspector Jefe Almeria.

firtató kérdésre válaszolva hangsúlyozták, hogy a helyi önkormányzatok jelentős önállóságot élveznek, ám a fejlesztések méretét és arányát illetően kötelesek bizonyos iránymutatások korlátain belül eljárni. Ismételten kiemelték, hogy a területrendezés elsődleges prioritása a fenntartható fejlődés. Arra is rámutattak, hogy nem minden helyi hatóság alkalmazott városfejlesztőt, és a valenciai szabályok Andalúziára nem alkalmazandók. A küldöttséget arról tájékoztatták, hogy a helyi földtulajdonosok egy csoportja egyesítheti forrásait, hogy saját földjüket közösen fejlesszék, ahelyett hogy városfejlesztőket hívnának a munka elvégzésére. Amikor a helyi hatóság úgy határoz, hogy a köz érdekében fejlesztésre van szükség, rendes esetben városfejlesztőt alkalmaz, akit az andalúz jognak megfelelően az EU Hivatalos Lapjában közzétett nyilvános ajánlattételi felhívást követően választanak ki. A városfejlesztő nem olyan személy, akit a földtulajdonosok számára kötelezően kijelölnek.

Elmondták, hogy az urbanizációs projektekkel kapcsolatos információkat közzéteszik, és az érintett földtulajdonosokat tájékoztatják. A közjegyzőket és hivatalvezetőket a regionális hatóságoknál be kell jegyezni és nyilván kell tartani ahhoz, hogy jogszerűen működhessenek.

A vidéki területek építési (urbanizálható) területté nyilvánítása azzal jár, hogy a tulajdonosnak a földje 10%-át közhasználat céljából a helyi hatóságra kell ruháznia, és a földtulajdonosnak az új létesítmények költségének egy részét ki kell fizetnie. A kérdésekre ismét azt a választ adták, hogy a közérdeket az egyes fejlesztések egyedi igényeinek megfelelően kell meghatározni, szem előtt tartva az érintett közösségek környezeti, gazdasági és szociális korlátait.

A küldöttséget tájékoztatták, hogy végleges jóváhagyásra minden tervet be kell nyújtani a regionális kormányzathoz, és a tervek megtámadhatók, ha nem felelnek meg a regionális jog elveinek. A polgárok a regionális hatóságnál fellebbezhetnek a fejlesztési határozatok ellen, és felügyelő testületet hoztak létre az urbanizációs projektek végrehajtásának vizsgálatára. A felügyelő szolgálat vezetője jelen volt az ezzel kapcsolatos megbeszélésen. Rendelkezéseket írtak elő a természetvédelmi kritériumokat nem teljesítő urbanizációs tervekre, és komoly bírságokat vetettek ki a jogellenes fejlesztésekért felelős ingatlanfejlesztőkre; öt súlyos fegyelmi eljárás zajlik helyi hatóságok ellen jogellenes lakóház-építési tevékenységekért.

Mindemellett nyilvánvaló volt, hogy a védintézkedések ellenére előfordultak visszaélések, és az elmondottak szerint több urbanizációs program állt vizsgálat alatt. A küldöttség különösen kettővel foglalkozott: a rondai, illetve az alboxi és alamanzera-völgyi helyzettel. Az utóbbi esetben az építetők és a helyi hatóság közötti hallgatólagos megállapodás több száz jogellenes lakóház felépítéséhez vezetett, amelyeket főleg kitelepülők vásároltak meg jóhiszeműen, bejegyzett ingatlanügynökökön és ügyvédeken keresztül. Ezek közül többet a lebontás veszélye fenyeget. A polgármester ellen vizsgálat folyik.

A küldöttséget a regionális hatóságok arról tájékoztatták, hogy a jogellenes státusz az épületre vonatkozik, nem arra a területre, amelyen felépítették. A jogellenesen felépített házakat lebonthatják, és a területet eredeti állapotába visszaállítják. (Nem túl szerencsés összehasonlításként megpróbálták szembeállítani egy jogellenesen felépített ház megvásárlását egy illegális gépjármű megvásárlásával, amelyet a jogszabályok értelmében elkoboznak.) Elmondták, hogy bárki, aki jóhiszeműen vásárol jogellenesen épített házat,



polgári eljárást indíthat a bíróságon az eladó ellen vagy megkísérelhet csalás miatt büntetőeljárást indítani. Elismerték, hogy ez hosszú évekig tarthat, és igen költséges eljárás lehet.

Egyértelműen látható azonban, hogy azok, akik a jogellenesnek minősített házakat jóhiszeműen megvásárolták, a regionális kormányzat véleménye szerint nem igazán áldozatok, hanem ugyanúgy felelősek a történetekért.

A küldöttség számára világossá vált, hogy pillanatnyilag nem egyértelmű, milyen mértékben tartják okolhatónak és felelősnek a helyi hatóságot, a hasznot behajtó építetőket, illetve a regionális hatóságot, amely vagy nem tudott arról, mi történik, vagy úgy döntött, nem lép közbe az ilyen események megakadályozása érdekében. Röviden szólva nem érzékelhető megfelelően a bűnösség megoszlása, és a regionális felügyelet beavatkozó képessége ellenére a bíróságokon kívül nincs nyilvánvaló eljárás a probléma megoldására.

Természetesen igaz, hogy nincs két egyforma jogellenes építési eset, és különbség van az olyan területeken jogellenesen felépített épületek között, amelyekre kifejezetten és nyilvánvalóan azért vonatkozik tilalom, mert különleges természetvédelmi területeken vagy kijelölt ártereken található, illetve azok között, amelyeket csupán ki nem jelölt területekre építettek, de semmilyen egyéb akadályt nem jelentenek. Mivel a bontás az előbbieket esetében valószínűbb, az utóbbiaknál lehetőség nyílt a felülvizsgált fejlesztési terv keretében végzett utólagos engedélyezésre és használatba vételre. Ez további költségekkel járhat a földtulajdonosra nézve, de legalább a földterület vagy az építési engedély státuszának rendezése lehetőséget biztosíthat ingatlanának megtartására.

Tekintettel a kialakuló probléma léptékére, mindkét esetben valamilyen működőképes közigazgatási bíróságot kell létrehozni az ilyen ügyek megoldására, szem előtt tartva mindegyik fél valós felelősségét. Legalább nem kellene a jogellenes építkezések ártatlan áldozatainak állniuk minden következményt. Alboxban nyilvánvaló, hogy a ma már jogellenesnek nyilvánított épületek lakói nem kaptak megfelelő tanácsot a helyi hatóságtól, a földmérőktől vagy a helyi ügyvédektől.

### A valenciai régió

Nyomós oka van annak, hogy a Petíciós Bizottság küldöttsége harmadik alkalommal tért vissza Valenciába. Nemcsak hogy a közbeszerzésről szóló irányelvvel kapcsolatban zajlik jogsértési eljárás, hanem új petíciók sora is alátámasztotta, hogy a hatóságok nem tartották tiszteletben a korábbi küldöttségeknek arra vonatkozóan adott biztosítékokat, hogy az akkori ajánlásokat alaposan mérlegelni fogják, különösen a személyek jogait, a vizet és a környezetet illetően. A küldöttség csupán a látogatás alatt majdnem hatvan új földjogi visszaéléssel foglalkozó dokumentumot kapott.

A valenciai kormány felelős miniszterével, Esteban Gonzalez Pons úrral végül egyeztetett találkozó és a számos városban és faluban a helyileg érintett lakossággal sorra került találkozók közötti ellentét szembeötlő volt.

A városházák által végrehajtott urbanizációs programokhoz kapcsolódó korrupció miatt a vizsgálódó tisztviselők által indított ügyek száma is növekedett. A küldöttség e tekintetben Orihuela, Catral és Torrevieja körzetet kereste fel. Catral polgármestere kijött a városházából, hogy a küldöttségnek néhány magyarázó dokumentumot adjon át, amíg annak tagjai a petíciók benyújtóinak panaszait hallgatták.

A regionális hatóságok 2006 októberében megfosztották Catral városi tanácsát urbanizációs hatáskörétől, mivel az *el Hondo* természetes liget szomszédságában 1 270 jogellenes lakóházat építettek fel. A büntetés azonban a jelek szerint rövid életű volt, mivel a területen részben felépített ingatlanok befejezése a tilalom ellenére továbbra is zajlik. A fejlesztők tovább építenek, és a házakat a helyiek szerint – akik közül sokan maguk is e gyakorlat áldozatai, és úgy vesztették el házaikat, mintha ők lettek volna a hibásak – az Egyesült Királyságban hirdetik eladásra.

A küldöttség az egyik petíció (250/2005) benyújtójával ellátogatott az Alicantétól délre található Rojales körzetbe, és kiterjedt ingatlanfejlesztési tevékenységeket figyelt meg El Rasonban és El Limonarban, ahol a mediterrán túlevelű erdőket kiirtották, és csak a gyökerek maradtak meg, míg az épületek egészen a parti lagúnáig nyomultak. A *Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja* néven ismert, fokozottan védett területen intenzív építkezés folyt.

A küldöttség San Miguel de Salinasban körülbelül száz falubelivel találkozott, akik egy újabb petíciót adtak át, amelyben panaszt tettek a helyi környezet pusztítása, az alapvető szolgáltatások hiánya és a vízkészleteik szennyezése miatt, amellyel kapcsolatban a helyi és regionális hatóságok a két éve benyújtott első panaszuk óta semmit nem tettek. Egy német lakos a még mindig használatban levő, régi és törött azbesztcsővekkel, az ivóvíz réz-szulfáttal való szennyeződésével, valamint a patkányoktól hemzsegő és lerobbant szennyvíztisztító üzemmel kapcsolatban emelt panaszt.

A küldöttség Orihuelában helyi narancsot, citromot és grépfrútot kapott ajándékba, amelyek a megjelentek elmondása szerint az utolsók, amelyeket a területfejlesztők megjelenése előtt a Los Almendrost övező területen termesztenek (1129/2003). A petíció benyújtóinak arról számoltak be, hogy ebben a körzetben minden tulajdonost földje 60%-ának átadására köteleznek, és egy természeti parkként kijelölt területen fognak építkezésbe kezdeni. A terület más lakosai szerint az urbanizációs munkára nem írtak ki nyilvános pályázatot.

Szintén ezen a területen a *Claro* elnevezésű új polgári csoport mutatkozott be a küldöttségnek, és egy új petíciót nyújtott be, amelyben azt állítják, hogy a hatóságok megsértették az európai polgárok azon jogát, hogy a helyi választáson szavazzanak. A nem spanyol EU-lakosoknak szeptemberben kiküldött 18 000 szavazási értesítés közül decemberben 11 000 érkezett vissza. Elmondásuk szerint a szavazási értesítők kétharmadát az elégtelen postai szolgáltatások miatt nem kézbesítették.

A helyi ombudsmannal, a Sindic de Greuges tisztet betöltő Emilia Caballero asszonnyal szervezett találkozó lehetővé tette a küldöttség tagjai számára, hogy megerősítést kapjanak a helyi közösségek által a nemkívánatos urbanizációs rendszerek miatt elszenvedett számos

problémáról. Caballero asszony külön aggodalmának adott hangot amiatt, hogy a városfejlesztések túlnyomó részéből hiányzik a szociális lakásépítés, ami miatt megkérdőjelezi annak módját, ahogyan a hatóságok saját maguk számára a közérdeket meghatározzák. Kritikával illetve azt is, hogy sok területen a helyi városházák nem vonják be a lakosságot a döntéshozatalba.

A küldöttség Alicantétól északra utazott, aminek során nem tudta betartani a Tibi és el Aljibe lakosaival megbeszélte találkozót, és elismeri, milyen elszomorító és dühítő volt ez a falu számára, amely készült a küldöttség fogadására, hogy nagyobb súlyt adhasson a helyi közösségük lerombolásával fenyegető erőteljes urbanizáció ellen emelt panaszának. A küldöttség megkapta az általuk készített kiterjedt dokumentációt, amely naprakész tájékoztatást ad a bizottság számára a faluban 2005-ben tett látogatáshoz képest kialakult helyzetről.

A küldöttséget Parcentben a jelek szerint a város egésze üdvözölte, és rögtönzött menet kísérte a tagokat a nyilvános találkozóhoz otthont adó helyszínre. Ott az emberek kifejezhetik aggodalmukat a környező területekkel kapcsolatban, ahol a népesség négyszeres növekedése, illetve a domboldalak és a vidéki területek urbanizálása fog megvalósulni. La Repla – ahol 1 500 új ház építését tervezik – helyi lakosai szövetségének elnöke leírta „a több ezer nemkívánatos nyaraló katasztrofális hatását, ami azt jelenti, hogy több millió négyzetmétert pusztítanak el az értékes és környezetvédelmi szempontból érzékeny vidéki területekből. Minderről a legalapvetőbb szociális és környezeti hatástanulmány, illetve a vízkészletek alkalmasságáról szóló megfelelő tudományos jelentés elkészítése nélkül születnek tervek.” A lakosok arról panaszkodtak, hogy az érintettek közül eddig senki nem kapott egy árva hivatalos levelet vagy értesítést sem a városházától, amelyben elmagyaráznák a tervek hatását. A terveket a korábbi LRAU utolsó napjaiban, 2006. január 30-án fogadták el kutyafuttában.

Parcentben három szektort érintenek az urbanizációs projektek; ezek mindegyike súlyos hiányosságokat és ellentmondásokat tartalmaz, amelyek elegendők voltak a bíróság számára ahhoz, hogy beavatkozzon, és közülük a legnagyobb, El Repla fejlesztését egyelőre leállítsa. De ennek háttérében az a tény áll, hogy egy kisváros, amelynek 900 fős lakossága hajlandó elfogadni és megérteni a terület fenntartható fejlesztési tervének szükségességét, teljes mértékben elutasítja, hogy egy olyan urbanizációs projektbe olvadjon bele, amely a következő évtizedre a lakosság 10 000 főre növelését irányozza elő.

Sőt, a városházán a küldöttség és a terveket ismertető polgármester között létrejött találkozón maguk a fejlesztők (akiknek egyike a városfejlesztésért felelős városatya testvére) válaszoltak a város tervezett bővítésével kapcsolatos részletes kérdésekre, amely a tervezett háztartásonként körülbelül négy fővel számoló számításokon alapul. Az elmúlt néhány év során a völgyben a vidéki területek zömét fejlesztők vásárolták fel, akik az átminősítéséből óriási hasznot húznak, ám a domboldalakon élő körülbelül 50 család fogja viselni az aránytalanul nagy költségeket, ha a projekt megvalósul.

A faluban felkorbácsolódtak az indulatok, amikor az egész életüket ott leélő idős férfiak arról beszéltek, hogy féltik a közösségüket, és a küldöttséget esernyők védelmében kísérték végig a

keskeny utcákon, majd vissza a rájuk váró buszhoz.

A Benissában szervezett közmeghallgatáson a küldöttség egy zsúfolt teremben több város és falu lakosát hallgatta meg, akik elleneztek az urbanizációs projekteket. Többek között a következő településekről érkeztek: Tormos, Altea, Villajoiosa, Mutxamel, Alfaz, Val de Lagaurt, Monóvar, Tibi, Rabassa, Denia, Javea, Orxeta, Liber – el Collado, Orba és Gata de Gorgos. A panaszok jellege hasonló volt és a vízhiányra, a környezeti hatásvizsgálat hiányára, a városfejlesztő kiválasztásával kapcsolatos problémákra és korrupciós vádakra, az új infrastruktúrákkal kapcsolatos túlzott hozzájárulásokra és kötelező költségekre, a tájékoztatás hiányára, a közhasznúságra való hivatkozást követően a szociális lakásépítés elmaradásával kapcsolatos problémákra, az alacsony vagy hiányzó kártérítésre és a jogszerűen megvásárolt földterületek elvesztésére vonatkoztak. Benissa polgármestere felszólalt, és elmondta, hogy ő nem a földtörvény, hanem olyan vád áldozata, miszerint visszaélt hatalmával, amikor a területrendezési jognak meg nem felelő saját vidéki házának építtetését engedélyezte.

A valenciai városfejlesztési miniszterrel, Esteban Gonzalez Pons úrral nehéz volt találkozót szervezni, azt csak a kabinetfőnökének február 26-i brüsszeli látogatása után véglegesítették. A találkozót előtt a miniszter, két európai parlamenti képviselő és az üzleti élet képviselői által szervezett sajtótájékoztatókon tett kijelentések mindegyike támadta a küldöttséget, valamint annak egyes tagjait.

A találkozó forgatókönyvét az utolsó pillanatban megváltoztatták, hogy az üzleti élet képviselői – akikkel egy külön találkozót szerveztek – végül a miniszterrel sorra kerülő találkozón vehessenek részt. Ezen a miniszter a valenciai idegenforgalmi bizottság, az ingatlanfejlesztők, a városfejlesztők, az ingatlanügynökök és az utazási irodák elnökeinek gyűrűjében és támogatásával jelent meg; valamennyien kritizálták a látogatást, és védtek a valenciai földtörvényeket és az építőipar tevékenységeit. A találkozót ezért inkább konfrontációk jellemezték, nem az építő jelleg.

Azt állították, hogy minden egyes küldöttségi látogatás kétszázmillió eurós költséget jelentett a valenciai régió számára az elmaradt turizmus miatt; a látogatás megszervezése mögött rejtett érdekek állnak; a spanyol nemzeti bank állítólag kijelentette, hogy a Petíciós Bizottság látogatásainak következtében ezermillió eurónyi befektetés is elmaradt, és a kapott petíciók valójában hamisak vagy csupán a küldöttség képzeletének szüleményei.

A küldöttség vázolta a bizottság aggályainak jellegét, és elmagyarázta, hogy abban a reményben tért vissza, hogy a helyi közösségek problémáinak nagy részét a hatóságokkal folytatott együttműködés révén meg lehetne oldani. Szólt a jogellenes építkezések konkrét problémájáról, amelyet meg kell különböztetni a kis ingatlantulajdonosok jogai vagy a környezet kellő figyelembevétele nélkül végrehajtott, kiterjedt urbanizációs programok eredményeként jelentkező általánosabb problémáktól.

A miniszter nem ismerte el, hogy az urbanizációs programokkal bármilyen probléma lenne, és kijelentette, hogy még ha lenne is, azt a bíróságokon keresztül kellene megoldani. Az egyetlen konkrét eset, amelyet említett, a küldöttség által felkeresett Catralban tapasztalható jogellenes építkezés problémája.

Az üzleti élet képviselői is éles kritikával illették a látogatást, ennek ellenére üdvözölték a lehetőséget, hogy a küldöttséggel találkozhatnak. Elmagyarázták, hogy az építőipar a régió GDP-jének 25%-át adja, sok munkahelyet biztosít, és az ágazat bármilyen mértékű visszaesése nagyobb munkanélküliséghez vezetne. Az ingatlanforgalmi vállalkozások szövetségének képviselője azt javasolta, hogy szakértői bizottságot lehetne létrehozni a panaszok kivizsgálására.

Zárásként a küldöttség elmondta, hogy tudomásul veszi az üzleti élet képviselői által kifejezett aggályokat, de a megoldást is nekik kell megtalálniuk. Visszautasította a feddhetetlenségével kapcsolatos, minden indokolást vagy alapot nélkülöző vádakat. A korábbi látogatásokhoz képest minden eddiginél nyilvánvalóbb volt, hogy a földtörvényt elsősorban a fejlesztők és urbanizálók érdekében dolgozták ki vagy legalábbis így értelmezik, figyelmen kívül hagyva az egyes ingatlantulajdonosok törvényes jogait és a törékeny társadalmi vagy ökológiai környezetet.

Ezt a találkozót követően a küldöttség tagjai Castellon tartományba utaztak, hogy találkozzanak a helyi közösségekkel, amelyek szintén petíciókat nyújtottak be. Az első állomás Mestretsben volt.

Ez egy kis tengerparti közösség, ahol 42 állandóan lakott ház található, és 6000 lakóházból álló fejlesztést akarnak végrehajtani. A helyiek, akik közül sokan egész életükben ott éltek, már minden szükséges létesítménnyel rendelkeznek, mégis arra kötelezik őket, hogy a legtöbbjük otthonának elvesztéséhez vezető, kiterjedt urbanizációt anyagilag támogassák. A helyiek azt követelték, hogy kapjanak megfelelő kártérítést ingatlanjaikért, és – amennyiben az urbanizáció elkerülhetetlen – biztosítsanak számukra jogot, hogy őket hasonló körülmények között helyezték el másutt. Ehelyett kivétel nélkül nagyon keveset ajánlottak nekik, gyakran nem többet egy nagy tömbházban található kis lakásnál.

Elmondták, hogy a valenciai regionális hatóságoktól semmilyen választ nem kaptak, és kizárólag a Sindic de Greuges válaszolt nekik és támogatta aggodalmaikat.

A küldöttség ezután Cabanes és a Marina d'Or fejlesztés felé vette az irányt, amely a parton (Playa Torre la Sal) jelenleg épülő tízemeletes épületek hosszú sorából áll. A petíciók benyújtói azt állítják, hogy a 3000 fősnél kevesebb jelenlegi népesség a nyaralószézonban 125 000 főre fog duzzadni. 24 000 lakást terveznek, valamint három golfpályát és egy szabadidőparkot – a Mundo Ilusiónt. A lakóépületek egy természetvédelmi terület mellett találhatóak, ahol egy védett madárfaj él (aguilucho cenizo), és a városkomplexum garantált vízellátásával kapcsolatban semmilyen jóváhagyás nem történt. Egy sótanító üzemet is terveznek azonban, amelyhez a petíciók benyújtói szerint EU-finanszírozásra lesz szükség.

A valenciai közmeghallgatáson az AUN elnöke bemutatta a küldöttséget, és számos helyi szövetség képviselői beszéltek saját helyzetükről. Többen új petíciókat adtak át a küldöttségnek. Az alábbi példák csupán a felmerülő problémák szemléltetését szolgálják. Benicalapban a terület átminősítése miatt több családot elköltöztetnek; ez a valenciai futballklub érdekében történik. Mestallában a közösséget egy új városfejlesztési projekt

fenyegeti, amelyből a haszon – az elmondások szerint – kizárólag az építetők és fejlesztők zsebébe vándorol, míg az embereket otthonaik és családi földjeik elhagyására kényszerítik.

A valenciai régió északi part menti területén található Peníscolában 3 000 új lakóépület terveznek egy nemzeti parkként kijelölt területre. A helyi lakosok megpróbálták bíróság elé vinni az ügyet, ám két és fél év elteltével még mindig nincs remény arra, hogy az ügyről meghallgatást tartsanak. Környezeti hatásvizsgálatot nem készítettek, és a hatóságokat nem érdekli az a tény, hogy a terület egy fokozottan védett Natura 2000 terület részét képezi.

Az alábbi helyekről érkeztek további panaszok: Alboraya, maga Valencia, Parque y Jardín José M Orensá, Picassent, Villalonga, Alboraya, Albalat, a Virgen del Consuelo de Valencia kórház (ahol a helyi lakosokat kobaltpumpákból és radioaktív héliumból eredő mérgező kibocsátások érik; köztulajdonban levő földterület került magáncéghez, és a fejlesztési engedélyt a helyi közösség figyelembevétele nélkül módosították) és Albufera. Sokan azért jöttek el a találkozóra, hogy kifejezzék csalódottságukat amiatt, hogy a helyi hatóságok teljesen semmibe veszik őket, és kizárólag az urbanizálók és fejlesztők szavára hallgatnak.

A jelek szerint az elmúlt években a valenciai régiót alkotó 540 település 15–20%-ában – ezek elsősorban a part menti területekre koncentrálódnak – tapasztaltak súlyos problémákat a kiterjedt urbanizáció miatt, és sok esetben a korrupció vádja is felmerült. Kevés helyi önkormányzat végezte az urbanizációs fejlesztést a helyi közösségekkel szoros együttműködésben és azok aktív bevonásával, mint ahogyan ez például Xabiában történt.

Így a jelek szerint az a helyzet, hogy a túlzottan összetett földjogi szabályozás gyenge pontjait maradéktalanul ki lehet használni, és az urbanizációs programok miatt benyújtott panaszok száma tovább nő. A regionális hatóságok kötelesek ezt elismerni, tiszteletben kell tartaniuk a kis ingatlantulajdonosok jogait és a környezetet, és tenniük kell valamit a panaszokkal kapcsolatban. Nem igazolható, hogy néhány jogellenes ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos elszórt eset kivételével bármit is tettek volna ezen a téren.

Az európai polgárok tulajdonaikhoz fűződő alapvető jogait nem ugyanúgy ismerik el itt, mint más európai országokban, és nyilvánvaló, hogy az urbanizációból eredően folyamatos visszaélések zajlanak, ami megdönti azokat az állításokat, hogy a régió teljes mértékben az EU-Szerződésnek megfelelően jár el. Ezenfelül egyre több bizonyíték támasztja alá, hogy nem csak szándékosan mellőzik az EU-irányelvek alkalmazását, hanem azok egyértelmű átültetését el sem végezték, például a közbeszerzési eljárások esetében.

### A madridi régió

Ezzel szemben a madridi régiót sem kerülte el a városfejlesztés. A spanyol gazdaság elmúlt húsz évben tapasztalt sikere sok európai országból és a világ más részeiről jelentős népességbeáramláshoz vezetett. A növekvő jólét eredményeként a városi lakosságban olyan számottevő réteg is kialakult, amely a város zajától távol, a Sierra de Guadarrama gyönyörű hegyoldalain és lejtőin szeretne nyaralót vásárolni.

A fejlesztők gyorsan megragadták a fenti helyzet által megteremtett lehetőségeket, és a

városházák arra kényszerültek, hogy a következő évtizedekre vonatkozó általános területfejlesztési terveiket átgondolják. E fejlesztések kapcsán Spanyolország más részeihez hasonlóan felmerült a tisztességtelen és kapzsi gyakorlatok, illetve a korrupció gyanúja.<sup>1</sup>

A Petíciós Bizottsághoz több, Madridtól északra található helységből érkeztek petíciók, és a küldöttség a rendelkezésre álló időben meglátogatta Torrelodonest és Galapagart. Rascafríat nem tudta felkeresni, de ezzel kapcsolatban dokumentációt kapott a madárvédelmi irányelv szerint fokozottan védett terület urbanizálásáról. A látogatás előtt azonban egy madridi találkozó során – amelyen több politikai párt is képviseltette magát – a petíciók benyújtóival találkozott. A valenciai helyzettel ellentétben a petíciók benyújtóinak fő aggályai elsősorban a környezet, ezen belül a fokozottan védett területek tiszteletben tartásának hiányára, illetve a fejlesztők által megcélzott területeken a vízellátás és a hulladékokkal kapcsolatos létesítmények megfelelő hozzáférhetőségének kapcsolódó problémáira vonatkoztak.

A küldöttség szerencsére találkozni tudott a madridi regionális kormányzat városfejlesztésért felelős miniszterével, Francisco Granados úrral. Az eszmecsere azonban elég felületes, de ennek ellenére hasznos volt, mivel lehetővé tette a küldöttség számára, hogy megismerje a régióknak a környezettel és az ingatlanulajdonosok jogaival kapcsolatos prioritásait és eljárásait, amelyek irányába a miniszter saját állításai szerint személyes elkötelezettséget érez. A két felkeresni kívánt települést illetően arról tájékoztatta a küldöttséget, hogy a Torrelodonesre vonatkozó tervet egyelőre visszavonták, és a Galapagarra vonatkozó terv még végleges jóváhagyásra vár. Tájékoztatást adott a városfejlesztők kinevezésére alkalmazott eljárásokról is, amelyek elmondása szerint az EU irányelvein alapulnak. Beszámolt arról, hogy Valenciával ellentétben a madridi régióban kártérítést fizetnek az új átminősítés alapján végzett urbanizációs projektek által érintett földtulajdonosoknak.

A küldöttség Galapagarba érkezését követően a polgármesterrel és a városi tanács több tagjával találkozott. A küldöttség kifejezte a fejlesztési programokkal kapcsolatban kapott petíciókon alapuló aggályait, különösen a Guadarrama folyó mentén található Natura 2000 területeket és a szennyvízkezelés problémáját illetően. A polgármester részletes tájékoztatást adott a projektről, és az általános terv jóváhagyásához vezető eljárás fő lépéseinek leírása előtt egy nagy térképen ismertette az összes kulcsfontosságú területet. Elmondta, hogy a terv jelenleg Madrid végleges jóváhagyására vár.

Beszámolt arról, hogy a helyi hatóság úgy döntött, hogy jóváhagyás esetén városfejlesztői szolgáltatások igénybevétele nélkül fog eljárni, mivel azokat nem tartotta szükségesnek. Elmondta, hogy teljes mértékben figyelembe vették a környezeti hatásvizsgálatot, és szektoronként 16 különböző jelentés készült, beleértve a manzanaresi regionális parkra és a Guadarrama medencéjére gyakorolt potenciális hatásokat is. Kijelentette, hogy a város nyilvántartásában 12 201 bejelentés szerepel a tervet illetően, és a bejelentéseket 1 691 aláíró támogatja. A panaszok 63 különböző kategóriába sorolhatók.

Úgy vélte, hogy a 33 000 főnyi lakosság esetében a tiltakozások aránya nem meglepő. Szólt

---

<sup>1</sup> Lásd például: *El Mundo*: El mapa de la speculation. Supplement especial 11/2006; [www.elmundo.es](http://www.elmundo.es)  
Informe global de la corrupcion 2006 – Transparency International-Espania.

továbbá a víztani testület jelentéséről, valamint arról a tényről, hogy a nagyfeszültségű állomással és további elektromos vezetékekkel kapcsolatos tervek nem a település hatáskörébe tartoznak. A küldöttséget arról tájékoztatta, hogy Galapagar majdnem háromnegyedére természetvédelmi intézkedések vonatkoznak, amelyeket tiszteletben fognak tartani. Elmondása szerint a javasolt terv a következő tizenöt évre 6 900 új otthont irányoz elő, ami fenntartható mennyiség, és a jelenlegi népességhez képest nem aránytalan.

A küldöttség elégedett volt a polgármester tájékoztatásával, ami éles ellentétben állt a találkozásunkkor a valenciai hatóságok által alkalmazott megközelítéssel.

A torredonosi látogatás igen hasznos és informatív volt, bár szükségképpen kisebb jelentőségű, tekintve hogy a fokozottan védett területen golfpálya és körülbelül 1 500 lakóház építését tervező urbanizációs javaslatot visszavonták, jóllehet sokan attól tartanak, hogy azt a május végi választások után ismét napirendre tűzik.

A látogatás során az utolsó közmeghallgatására Galapagarban került sor, és lehetővé tette a küldöttség számára, hogy a polgármester által adott tájékoztatást összevesse és szembeállítsa a nagyszámú helyi lakos által kifejezett érzésekkel. Tizennyolc nyilatkozatot tettek, amelyek a szomszédos területek, például El Escorial fejlesztésével kapcsolatban fogalmaztak meg súlyos megállapításokat. Az aggályok elsősorban a program méretére, valamint a rendkívüli természeti szépségű helyi területeket és a veszélyeztetett madárfajokat érintő következményekre, a megfelelő vízkezelő létesítmények hiányára, illetve a tervnek a közösség társadalmi összetételére gyakorolt hatására vonatkoztak.



## **Következtetések**

Az egyének saját, jogszerűen megszerzett ingatlanjaikhoz való joga tekintetében irányadó földjogi szabályozás alkalmazása több spanyol autonóm régióban továbbra is problémákkal jár. A jelentős városfejlesztési projektek elvégzésére irányuló nyomás mindenekelőtt az üzleti életből érkezik, és e hasznot hozó tevékenység legnagyobb nyeresége is ide vándorol. A városházák és a regionális kormányzatok erre eltérő mértékben kaphatók – a helyi közösségük iránti hű elkötelezettségtől az urbanizálók terveinek passzív, sőt, gyakran aktív elfogadásáig – , továbbá regionális joguk tükrözi ezeket a különbségeket.

Ezek az urbanizációs programok leginkább a helyi – akár spanyol, akár nem spanyol – lakosokat érintik, és – e körülmények között – kétségtelenül ők veszíthetik a legtöbbet. Sok esetben nemcsak hogy ők veszíthetik a legtöbbet, hanem gyakorlatilag fennáll a veszélye, hogy mindenüket elveszítik, amiért dolgoztak, és ez a valenciai régióban minden más területhez képest gyakoribb. Ebben a régióban találkozott ugyanis a Petíciós Bizottság küldöttsége a legnagyobb arroganciával, és itt kapta a legkevesebb magyarázatot a sok gyönyörű és sérülékeny part menti terület elpusztításához vezető urbanizációs projektekről. E régióval kapcsolatban írja le a kapott petíciók többsége a fejlesztők aránytalan városfejlesztési álmait, amelyek az EU polgáraiként és lakosaiként sokkal jobbat érdemlő helyi lakosok számára rémálmokká válnak.

Kétségtelen, hogy Spanyolország e jelentésben fentebb említett sok egyéb területén súlyos problémák állnak fenn, amelyeket a jelenségről készített számos komoly tanulmány alaposan dokumentált. A kiterjedt urbanizáció problémájának megoldása alapvetően a helyi hatóságok és a jogszabályokat jóváhagyó regionális közgyűlések feladata. A nemzeti kormánynak szintén meghatározott szerepe van az EU-jogszabályok és a Szerződés szerinti kötelezettségek teljes körű betartásának biztosításában, olyan ügyekben mint például az alapvető jogok, a környezetvédelem és a közbeszerzés. A spanyol alkotmányt az oly sok áldozattal járó földterület-kisajátítás tekintetében sosem vizsgálták megfelelően. Az ügy alkotmánybíróság elé vitelét célzó egyetlen kísérlet, amelyet egy neves valenciai ügyvéd tett, eljárási okból bukott el.

Nem tarthat sokáig, amíg az ügy felkelti az Európai Bíróság figyelmét, és a Spanyolország és a regionális hatóságok ellen ezen a fokon hozott határozat messzemenő következményekkel járhat a felelősség és az áldozatok kártérítése szempontjából.

A Petíciós Bizottság eltökélten folytatja a Szerződés szerint az európai polgárok védelme tekintetében rá ruházott szerény feladatának teljes mértékű teljesítését, és indokolt esetben biztosítja hathatós és teljes körű támogatását. A küldöttség véleménye szerint nem kétséges, hogy Spanyolország több részén és különösen a valenciai régióban nyilvánvalóan nem tartják tiszteletben az európai polgárok tulajdonnal kapcsolatos alapvető jogait. Az Európai Parlament és az EU többi intézménye a polgárait illetően egyértelműen felelős annak biztosításáért, hogy véget vessenek a polgárok jogai tartós megsértésének. Mindenkinek érdeke, hogy ez inkább előbb történjen meg, mint később.

## Ajánlások:

- felszólítja a Bizottságot, hogy teljes mértékben vegye figyelembe és értékelje az ebben a jelentésben felvetett kérdéseket, különösen az EU-jog és az EU-Szerződésben szereplő alapvető jogok és elvek lehetséges megsértését, mivel az a kiterjedt urbanizáció áldozataivá vált polgárokat érinti;
- felszólítja a spanyol hatóságokat és regionális kormányzatokat, különösen a valenciai kormányt, amelyeknek kötelességük tiszteletben tartani és alkalmazni az EU-Szerződés és az EU-jog rendelkezéseit, hogy ismerjék el az egyének jogszerűen megszerzett ingatlanaihoz való törvényes jogait, és a jogban állapítsanak meg pontosabban meghatározott kritériumokat a spanyol alkotmány közérdekről szóló 33. cikkének alkalmazását illetően, annak megakadályozása és megtiltása érdekében, hogy az emberek tulajdonjogaival a helyi és regionális hatóságok által hozott határozatok visszaéljenek;
- megkérdőjelezi a bizonyos helyi hatóságok által a városfejlesztők és ingatlanfejlesztők kijelölésére és a számukra a gyakorlatban biztosított, gyakran túlzott hatáskörökre alkalmazott módszereket, amelyek a helyi közösségek és az ott otthonnal és jogszerűen megszerzett ingatlanal rendelkező polgárok kárára válnak;
- sürgeti a helyi hatóságokat, hogy konzultáljanak polgáraikkal és vonják be őket a városfejlesztési projektekbe az elfogadható és fenntartható városfejlesztés ösztönzése céljából, ahol erre a helyi közösségek érdekében, nem pedig kizárólag az ingatlanfejlesztők, ingatlanügynökök vagy egyéb szerzett jogok érdekében van szükség;
- mélységesen elítéli bizonyos ingatlanfejlesztők titkolt gyakorlatát, amellyel a földnyilvántartás manipulálása révén, különböző ürügyekre hivatkozva tiporják el az európai polgárok törvényes tulajdonjogait, és felszólítja a helyi hatóságokat, hogy e gyakorlat ellen hozzanak létre megfelelő jogi biztosítékokat;
- felszólítja a regionális hatóságokat, hogy a helyi ombudsmanok bevonásával hozzanak létre külön közigazgatási bíróságokat, amelyeknek a független felügyeleti szolgálatok jelentést tesznek, és amely döntési hatáskörrel rendelkezik az urbanizációs projektekkel kapcsolatos jogvitákat illetően, továbbá ingyenesen hozzáférhető az urbanizációs programok által közvetlenül érintett személyek számára, beleértve az engedély nélküli városfejlesztéshez kapcsolódó jogellenes ingatlanügyletek áldozatait is;
- úgy véli, hogy megfelelő mértékű kártérítésre van szükség az elveszített ingatlanokért, amely összhangban van az Európai Bíróság és az Emberi Jogok Európai Bírósága joggyakorlatával.

### **List of Petitions received during the Fact-finding visit:**

- Petition by Robert Alan Barlow (EN), on representation of an association directly affected by "Plan Parcial el sector 2, 'tres amigos'
- Petition by Abusos Urbanísticos Alanzora No (EN), on housing "irregularities" in the Alanzora Valley, Almeria (Spain)
- Petition by Asociación de perjudicados CV-95 Orihuela-Costa (ES), on irregularities in the drawn of the carriageway "CV-95 Orihuela-Costa".
- Petition by Carlos Javier Dura Alema (Amigos de Sierra Escalona) (ES), on the inconvenience of the construction of 4000 dwellings in the heart of the PPNN Sierra Escalona.
- Petition by CLARO (partido para Orihuela-Costa) (ES and non-ES), on the infringement of voting rights in the Orihuela municipality.
- Petition by Gabriele Wesenauer-Wagner (), on the inconvenience of the PAU-25 in Orihuela.
- Petition by Salvador Ruiz Cruanes (ES), on the injustice of the construction of buildings in a protected area.
- Petition by Joan Josep Cano i Cano (ES), on the irregularities in the "PAI Sector: 'la Serreta' de la Nucia-Alacant".
- Petition by Bengt Lomm (Scandinavian), on the change of the construction regulation in the Scandinavian colony.
- Petition by Eichenberger Ulrich and Eichenberger-Brechbühler Monika (DE?), on ?
- Petition by Jesus Pons Vidal (Associació per la protecció mediambiental de l'Atzúbia) (ES), on the possible construction of 1958 buildings with the consequent problems that such an important increase in the population could entail.
- Petition by Rosemary and Bob Johnson (EN?), on the urban development proposed in Tormos.
- Petition by John F. Oakley (EN?), on the negotiations for the Balneario to be acquired by a substantial property development company (with dossier).
- Petition by La Cuta Owners' Association (ES), on the 298 illegal properties in Lliber (Alicante).
- Petition by Eckhard Ropohl F (?), on the valencian land grab rules.
- Petition by David-Michael Sparkes and Rosita Carmen Sparkes (EN), on the urban plans in Fleix de la Vall de Laguar.
- Petition by Gaspar Lloret Valenzuela (spokesperson of Municipal Socialist Group) (ES),

on the allegations against the PGOU in Vila Joiosa.

- Petition by Eric Sanderson and Denise Sanderson (EN?), on the injustice they feel about the money is requested from the Town Hall to construct in a part of their land.
- Petition by "Abusos urbanísticos NO" (ES), on the massive urban development invading the Maigmó an Ventós mountain ranges.
- Petition by Fernando Ripoll Vidal (Administrator of Arenal Parcent SL) (ES), on the adhesion of 15 owners affected by PAI "la Solana".
- Petition by Neighbor's Association "San Miguel Arcángel" (ES), on the massive urban development in San Miguel de Salinas (Alicante).
- Petition by "Platform against CV-95" and other 5 Associations (ES), on the struggle against the carriageway CV-95.
- Petition by Karl-Heinz un Annelie von der Brüggem (DE?), on .
- Petition by Ignacio Montés Reig (attorney) (ES), on the intervention of an appeal against the resolution of the Autonomic Secretary of Land and Environment.
- Petition by Sebastián Marchante (Neighbor's Association Casa Fus) (ES), on the sewer system, street lighting and street tarmaced in the "Casa Fus" urbanisation.
- Petition by neighbor's of Mutxamel (ES), on the impossibility of develop the urbanisation Molí Nou.
- Petition by "Nueva Cultura del Territorio" Association (EN/ES), on the injustice regarding urban aspects in Aspe, Elda, Elche, Hondón de las Nieves, Monforte del Cid, Monovar and Novelda.
- Petition by Cecilia Navarro Ruiz, Antonio Puerto García (Citizens Meeting for a sustainable Aspe) (ES), on the 4000 allegations against the PGOU in Aspe and the location of an industrial state.
- Petition by AECU (European Association of Customers and users in general and specially urbanism) (ES), on urban abuses against citizens in San Miguel de Salinas.
- Petition by Social and Charity Delegation Association (Orihuela Diocese) (ES), on a leaflet explaining the moral position of the Diocese regarding the excessive urban development.
- Petition by Aby Pieter Eliander (NL), on the application for a single-family house in Partida Roba de Hornos (belonging to the municipality of Catral).
- Petition by Stewart Muir, Joyce Robson (EN/ES), on the infringement of European Directives concerning public participation in environmental matters and public procurement. Intent to infringe European Directives concerning sustainable water supply, the environmental Impact. (Monóvar)
- Petition by "Compromís pel territori" (several associations) (ES), on the explanation by means of a dossier of the new territorial politics asked for Valencian region.
- Petition by Paquita Mayor Ferrandiz (ES), on PGOU in Orxeta.

- Petition by Antonio Ferrándiz González (ES), on the PGOU in Tormos (Alicante).
- Petition by "Newburgh's Association Mestrets-Borriolenc" (ES), on the PAI- Mestrets de Castelló.
- Petition by S.S. (DE), on the environmental destruction by constructions in the 'Atalayas' of Peníscola, Castellón, Spain.
- Petition by Carlos Gómez Gil (platform of citizen initiative) (ES), on the inconvenience of the "Plan Rabassa".
- Petition by Association "Salvem l'horta de Vera Alborai" (save the orchard of Vera) (ES), on the damage caused by a urban plan on the orchard of Vera.
- Petition by José Carles Ballester (ES), on the construction of a luxurious urbanisation where there are occupied houses.
- Petition by Salvador Blanco Revert (association "recuperem la Model") (ES), on the claim to preserve the prison "la Model".
- Petition by Associations affected by PAIs in Cullera (ES), on several law breaks due to two PAIs in Cullera (in Marenyet y Brosquil).
- Petition by Angeles Ferrando Juan (ES), on urban abuse in the approbation of PAI 7-A in Villalonga (Valencia).
- Petition by Julio Sanz García (ES), on the legal urban infraction in Alboraya (Valencia).
- Petition by José Miguel Sanfeliu Bueno (Association of affected people by PAI "dels Tarongers Golf Resort", Albalat dels Tarongers) (ES), on the PAI dels Tarongers Golf Resort.
- Petition by Diego Gomez (Escola Valenciana) (ES), on the resolutions of the 4th Congress of "Escola Valenciana".
- Petition by "defenders of PPNN Albufera" (ES), on the PAI in the PPNN Albufera, breaking European legislation.
- Petition by Agustín Antonio Sanmartín y González (and 6 signs) (ES), on the PGOU of Valencia, refusing the new location of Mestalla (Valencia Club de Fútbol) and other sport installations.
- Petition by Rosario Valls Comes (association Antics propietaris del Nou Mestalla: former owners of the new Mestalla) (ES), on the PGOU of Valencia, refusing the new location of Mestalla (Valencia Club de Fútbol) and other sport installations.
- Petition by Juan Jose Salvador Tena (association of Benicàssim citizens) (ES), on the construction of one golf course in a wetland.
- Petition by Jose Roger Dols (Neighbours association of Sant Joan del Riu Sec, 144 members) (ES), on the PAI 04-UE-T and 13-UE-R in Castellon de la Plana.
- Petition by neighbours associations "defenders of El Borseal" and "neighbours of Ribera" (ES), on the PAIs "Torre la Sal" and "Marina d'or-Golf".
- Petition by .. (ES), on the construction of a golf course on a wetland in Benicàssim.

- Petition by Odorina Tena Llorens, Uwe Jöns, Kerstin Jöns, Manuel Sanmiguel Rubio, Vicente Botella Tena (DE/ES), on the suggestion of different alternatives to the current route of the connection between PDAI (technical alternative of program for the development of composed interventions: Alternativa Técnica de Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada) and the road N-340.
- Petition by Neighbours Association "Partida Pitchell" and Neighbours Association "Camí Vell", Peníscola (ES), on the PGOU in Peníscola (Castellón, Spain).
- Petition by affected parties by the eolic plan of the Valencian Community (EN), on the eolic plan of the Valencian Community.
- Petition by (ES), on the unhealthy situation of the Hospital "Virgen del Consuelo" in Valencia.
- Petition by Neighbours of Chamberí (a neighbourhood in Madrid) (ES), on the change of the urban plan in Chamberí.
- Petition by Sierra Oeste desarrollo S.O.S.tenible (ES), on the excessive urban plans in the West range in Madrid.
- Petition by neighbour's associations of Moralarzarzal, Torrelodones, Rascafría, Las Rozas, Galapagar (ES), on the breaking of European legislation.
- Petition by neighbours of Rascafría (ES), on the inform of the PGOU in Rascafría (Madrid).
- Petition by Pablo González de Villaumbrosia García (ES), on the high-tension power lines.
- Petition by Ángel de Prada Solaesa in representation of "Association Escorial and surroundings" (ES), on the opposition against the PGOU in El Escorial, San Lorenzo del Escorial and Santa María de la Alameda (Madrid).
- Petition by Forest Rangers in Madrid (ES), on the prohibition of the Regional Government to the forest rangers to denounce urban development and environmental crimes.
- Petition by Neighbour's association Galapagar (Madrid) (ES), on the expedient 0258/2006.
- Petition by Ecologist association "Xoriguer" (ES), on the PGOU in Vila Joiosa (Villajoyosa, Alicante).
- Petition by Association "Save Mojácar and East Almería" (ES), on the devastating urban plans in a high ecological, cultural and landscaping level area.

# PARLEMENT EUROPEEN



COMMITTEE ON PETITIONS  
SECRETARIAT

Brussels, 27 February, 2007

## Programme

### Delegation to Spain (Madrid, Valencia, Andalucía)

27 February - 3 March

(Authorisation of the Bureau: 12 February, 2007)

**Members:** Marcin LIBICKI (UEN, Poland)  
Michael CASHMAN (PES, UK)

**Secretariat:** Mr David Lowe, Head of Secretariat  
Mr Angel Ardaiz Egües, Secretary

**Group Staff:** Kjell SEVON (Greens)  
Witold ZIOBRO (UEN)

**Interpreters:** ZUBRZYCKA-PEREZ PL/ES/EN (Team leader)  
A. ZAPOLNIK PL/ES/EN  
M. ROSS EN/ES  
K. Mc LAUGHLIN EN/ES

tel: 00 32 498 983 534. secretariat mission.

This visit is the third fact-finding mission dealing with Spanish land law and urban development projects conducted by the Petitions Committee. It was finally authorised by the Bureau of the European Parliament on February 12th 2007 having been agreed by the Petitions Committee on November 27th 2006. To emphasise the importance of the visit the two most senior members of the Committee are participating in it. Based on the large and growing number of petitions that the Committee on Petitions receives from Spain, members will be meeting with national, regional and local authorities which, each, have a responsibility for the problems faced by petitioners as well as for the solutions which must be found. Failure to find solutions cannot fail to have a negative impact on public confidence in the building of large 'urban' infrastructure projects which, in many cases, undermine the rights of European citizens - including of course Spanish citizens, to their legitimately acquired private property.

The role of the European Parliament is naturally related to defending and promoting the rights of European citizens as defined under the EU Treaty and to ensuring the proper application of EU law by member states and autonomous regions. As a result it will not be investigating allegations of corruption which, though widely reported in relation to many urbanisation projects, falls under the full competence of the Spanish authorities themselves, who are indeed acting in many areas to combat such threats. The existing infringement procedure, brought by the European Commission against Spain concerning the public procurement procedures linked to urbanisation programmes in the Valencian region, as reported on by Parliament, is an important development which is to be welcomed, but which remains the responsibility of the European Commission alone.

A report on the Valencian Land Law, and allegations of abuse, which followed the second fact-finding visit, was adopted by the European Parliament in December 2005 by 550 for, 45 against and 25 abstentions.

There is no doubt that this is a most important issue for many European citizens who are attracted by all that Spain has to offer who need to be assured that their rights to own their own property and to move freely with their families within Europe's frontiers are fully and completely respected. The protection of the fragile environment particularly though not exclusively in coastal areas, access to water and more transparent development criteria, mentioned in the above report, are also of concern to us.

This mission will meet with petitioners, national, regional and local authorities, and other interested parties in Spain. It plans to visit Madrid, Galapagar, Almeria, Albox, Orihuela, Alicante, Torrevieja, Rojales, San Miguel de Salinas, Catral, Tibi, Parcent, Bennis, Benicasim, Oropesa and Valencia. Public meetings will take place in Benissa and Valencia.

The draft programme follows; it is subject to slight modification resulting from logistic constraints.

We shall prepare a report to the Petitions Committee and to the Bureau of the European Parliament summarising the findings of the visit and making recommendations.



Marcin Libicki.

Michael Cashman.

## Programme

### **Tuesday 27 February 2007**

- 14:35 Departure for Madrid. (Flight nr: IB 7791)
- 18h00 Meeting with national authorities regarding the new national framework legislation covering land use planning.
- 20h00 Meeting with EU Ambassadors for an exchange of views regarding current developments in relation to Land Law situation. (Hotel)

*Overnight Madrid - Hotel Gaudi*

### **Wednesday 28 February 2007**

- 08.30 Breakfast meeting;
- 10:25 Departure for Almeria; (Flight nr.: IB 8592)  
*- on arrival, at 11:30 bus to be available for delegation*
- 12h15 Meeting with Andalucian Regional Government Delegation in Almeria.
- 14h-16h Visit to sites in the Almeria area where EU citizens have been victims of illegal housing practices. (Albox, Almanzora Valley) - *by bus*
- 18h00 Meetings in Orihuela. with local petitioners (CLARO and others)
- 19h15 Departure *by bus* to Alicante:  
*- arrival +/- 20.30hrs*

*Overnight Alicante: Hotel Melia.*

### **Thursday 1 March 2007**

- 08.00 Breakfast Meeting (Hotel)
- 9h-11h00 Visit to areas south of Alicante province including: Torrevieja - Rojales, San Miguel de Salinas and Catral.  
*Return to Alicante - by bus*
- 13h-14h Meeting with the Sindic de Greuges - Alicante  
*c/Pascual Blasco No 1.*

14h-17h30 Visit to areas north of Alicante including Tibi, Parcent and Benissa.  
-by bus

19-21h00 Meeting with petitioners and people affected by the Land laws.

*Overnight Benissa: Casas de San Jaime.*

### **Friday 2 March, 2007**

9h00 Departure towards Valencia and Castellon Province visiting sites concerned by urbanisation projects which are the subject of complaints by EU citizens, including Javea. -by bus

11.30 Meeting with Architects, Lawyers & Property Developers -Valencia.

12.30 Meeting with Sr Gonzalez Pons; Valencian Minister for Urbanisation.

14.00 Depart for Castellon Province

15.30 Arrival in Benicassim and Oropesa and Mestrets - Petitioners

17.15 Meeting with Mayor of Oropesa

18.00 Return to Valencia

19-21h Meeting with petitioners from the Valencian province.

*Overnight Valencia*

### **Saturday 3 March, 2007**

08:00 flight to Madrid (flight nr: IB 8999)

09.45 Meeting with petitioners in Madrid EP Office (Paseo de la Castellana, 46, E-28046 Madrid). 10:00 bus to be available for delegation

*(Mr Libicki: flight back to Brussels at 12:20- flight nr:IB 3202 )*

10h30 -18h00 Visit to sites in the Madrid region which are the subject of petitions to the Committee, notably Galapagar area (eventual discussion with regional authorities on application of the land law)

*Overnight : Madrid*

David LOWE  
Head of Secretariat  
Committee on Petitions