

## **Rác Andrea – Csurgó Bernadett: Ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatainak helyzete és jövőbeli kilátásai**

Az ingatlanokkal, lakásbérleményekkel kapcsolatos visszaéléseket kisebb-nagyobb, egy bizonyos elkövetési magatartásra szakosodott, időnként erőszaktól sem visszariadó, egymástól független elkövetői csoportok követik el, súlyos anyagi és lelki károkat okozva a sértetteknek. Az ingatlan-visszaélések áldozatai az életük során megszerzett legjelentősebb vagyonukat – otthonukat, lakásukat, lakhatási lehetőségüket veszítik el, ezáltal hajléktalanná, jobb esetben a mikrokörnyezetük (család, barátok) segítségével lakáshasználókká válnak.

A lakóingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban elkövetett bűncselekmények a társadalom széles rétegeiben gyanút, nagyfokú veszélyérzetet, félelmet keltenek, ezáltal az ingatlan-nyilvántartás közhitelességébe, tágabb értelemben pedig a jogrendszerbe vetett bizalom ősztársadalmi szinten csökken.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések megakadályozása alapvető érdeke a társadalomnak, melyhez társadalmi összefogásra és döntéshozói elkötelezettségre van szükség.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések megszüntetése nemcsak a hatályos jogszabályok felülvizsgálatának a kérdése, hanem a társadalmi bűnmegelőzés szerves részeként ősztársadalmi kérdés is. Az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem széleskörű összefogást igényel, mely a jogalkotás és a jogalkalmazás, büntetőpolitika és szociálpolitika oldaláról is összehangolt együttműködést igényel. Az ingatlanokkal kapcsolatos cselekmények által generált lakossági félelmek elhárítása érdekében pedig a társadalom tagjainak minőségi tájékoztatására, valamint a sértettek jogainak és emberi méltóságának garantálására van szükség, mely döntéshozói elkötelezettséget, probléma érzékeny beavatkozást igényel.

*Küzdelem az ingatlan-visszaélések ellen<sup>1</sup>* című kutatásunk célja, hogy átfogó ismereteket kapjunk az ingatlan-visszaélésekről, azok jogi, társadalmi, gazdasági, szociális okairól és körülményeiről, és ezek mentén policy jellegű javaslatokat dolgozzunk ki a hasonló cselekmények visszaszorítására, valamint a sértettek szélesebb körű védelmére, az áldozatok helyzetének rendezésére.

Kutatásunk 3 pillére épül, mint 1) Jogi evaluáció, 2) Áldozatok helyzetének vizsgálata, 3) Áldozatokat segítő intézményi lehetőségek vizsgálata. A kutatás 3 városra koncentrált. Kiválasztott városok: Budapest, Debrecen, Gyula. A kutatás keretén belül összesen 33 szakemberrel (jogalkalmazó, döntéshozó, segítő szakember) és 30 hajléktalanná vált áldozattal készítettünk interjút.

Jelen tanulmányunkban az ún. lakásmaffia fogalmi definiálása után az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatainak jelenlegi helyzetével, illetve jövőbeli kilátásaival foglalkozunk, végül pedig bemutatjuk a segítő szakemberek által megfogalmazott megoldási javaslatokat a hajléktalanná vált áldozatok problémáinak rendezése érdekében.

### **„Lakásmaffia” - fogalmi definíciók**

Póczik a lakásmaffiát, mint a posztkommunista időszak egyik jellegzetes bűncselekményét írja le.

„Az ún. lakásmaffia fogalmával jelölt ingatlanbűncselekmények során kisebb bűnszövetségek vagy egyéni elkövetők, eseteként korrumpált közhivatalnokok, ügyvédek, közvetítők, álvevők

---

<sup>1</sup> A kutatást az IM-OBmB 'Társadalmi bűnmegelőzés 2004.' kutatási pályázata keretében a Rubeus Egyesület készítette. A kutatás vezetője dr. Székely Áron. (bővebb információ: [www.rubeus.hu](http://www.rubeus.hu))

közbejöttével, hamisított közokiratok felhasználásával, valamint formailag kifogástalan, de kényszerrel vagy csalárd módon létrehozott szerződések segítségével helyzetfelismerésben, érdekérvényesítő képességben korlátozott, nehéz helyzetbe került, illetve mesterségesen súlyosan megalázó vagy szorult pénzügyi helyzetbe hozott személyeket fosztanak meg lakóingatlanukhoz fűződő tulajdonosi vagy bérlői jogaiktól. (Póczik, 2004.)<sup>2</sup>

Az ingatlancsalások áldozatainak döntő többsége valamilyen módon maga is közrejátszik a bűncselekmény létrejöttében. A jogban járatlan eladók sokszor jogász vagy hivatalnok megbízhatóságára építve olvasatlanul írják alá a szerződést, nem tekintenek bele az ingatlan-nyilvántartásba, annak rendezetlenségét adott helyzetnek tekintik. Gyakran az írott szerződésen kívül, utólag bizonyíthatatlan szóbeli ígéretre hagyatkoznak, engednek a látszólag előnyös ajánlatnak.

A Budapesti Ügyvédi Kamara feljegyzése lakásmaffia tárgykörben a lakásmaffia célcsoportjait az alábbiakban határozza meg<sup>3</sup>:

- 1) Önkormányzati lakások elszegényedett bérlői, nagy rezsitartozással: A bérlőnek cserelakást, valamint milliós nagyságrendű értékkülönböt ígérnek, aki az ajánlatot elfogadja, hiszen lesz továbbra is lakhatási lehetősége, valamint megélhetősége készpénzzel.
- 2) Ingatlan tulajdonnal rendelkező alkoholisták: A leendő vevő a tulajdonos bizalmába férkőzik. A leittasodott személlyel adásvételi szerződést íratnak alá, amelyben a tulajdonos a vételár felvételét elismeri, amelyet soha nem kapott meg.
- 3) Megszorult emberek, akik uzorakölcsönt fogadnak el: Az uzorakölcsönt nyújtó személyek a kölcsön biztosítékaul oly módon kérnek fedezetet, hogy ráveszik az adóst, hogy színelvett adásvételi szerződést kössön velük. Az adásvételi szerződésben előlegként vagy foglalóként szerepel a vételár.
- 4) Gondnokság alá helyezés nélkül cselekvőkéntelenek, akikkel adásvételi szerződést íratnak alá. Ezekre az esetekre többnyire 1-2 évvel később derül fény, a később készült igazságügyi orvos-szakértő véleményéből nem lehet megállapítani, hogy az okiratszerkesztéskor is teljesen cselekvőképtelen állapotban volt-e az eladó, ezért ezeket az ügyeket nehéz feltárni.

Rózsa Mária a manapság egyik „legdivatosabb” bűncselekménynek tartja az ingatlancsalásokat. Álláspontja szerint „*az ingatlanokkal kapcsolatosan végrehajtott bűncselekmények nem jelentenek mást, mint a szervezett bűnözői körök piszkos pénzének tisztára mosását.*”

Az ingatlancsalások elemzésekor az alábbi típusait különíti el a sértetté válásnak:

- 1) Az elkövetők pénzösszeg ígéretével önkormányzati kapcsolataik révén felkeresnek idős, beteg, illetve alkoholfüggő embereket, akinek nincsenek hozzátartozói. Ezek az emberek többnyire lerobbant, de az ingatlanpiacon értékes lakásokban élnek egyedül. Bizalmukba férkőznek, majd előállnak az ajánlattal, hogy cseréljék kisebbre, vagy vásárolják meg kedvező áron az önkormányzattól. Sok esetben a vásárláshoz szükséges pénzt az elkövető adja.
- 2) Sokan maradnak állás nélkül, elhatározzák, hogy vállalkozásba kezdenek, de ehhez nem rendelkeznek tőkével. Ismerős ismerősén keresztül érkezik a segítség, aki hajlandó kölcsön adni, bár a kamat kicsit magas, de ez könnyen visszafizethető a vállalkozás nyereségéből. A magánhitel fedezete rendszerint a sértett lakása.
- 3) Sokan képtelenek fizetni a lakáskölcsönt, a rezsit. Az ilyenkor megjelenő „üzletemberek”, akik banki kapcsolataik révén hozzájutnak, hogy kik azok a személyek vagy családok, akik

<sup>2</sup> Póczik Szilveszter: Lakásmaffiák. Társadalomtörténeti és szociológiai áttekintés. Kriminológiai Tanulmányok 41. kötet OKRI, Budapest, 2004.

<sup>3</sup> Dr. Probstner Ilona fegyelmi főmegbízott: Feljegyzés Dr. Bánáti János elnök úrnak Budapest 2003. február 19. Dr. Probstner Ilona: A lakásmaffia célcsoportjai 2005. február 22.

szorult helyzetbe kerültek. Majd árverezés útján megszerzik a lakást, az ár azonban nem a lakás tényleges vételi ára, gyakran annyiért adják el a bankok, amennyi a tartozás volt.

4) Nehéz élethelyzetben lévő, több gyermekes, egyedül álló anyákat használnak ki jó megjelenésű, magukat jómódú üzletembernek kiadó személyek. Az elkövetők a gyermekek bizalmába férkőznek, az anyának házasságot ígérve csalják ki a lakást azzal az ígérettel, hogy fektessék vállalkozásba, melynek a nyereségéből másik lakást vesznek.

5) Gyakran a nagy értékű telekingatlan tulajdonosát fosztják meg tulajdonuktól. Az erre szakosodott személyek végig járnak a Buda környéki utcákat és ingatlanbefektetési lehetőségekről érdeklődnek. Megtudják, hogy éppen melyik telek tulajdonosa halt meg, kik tartózkodnak külföldön, majd értékesíti egy jóhiszemű vevőnek.

Ismert olyan eset is, amikor a kocsmáros alkoholistákkal üres lapokat irat alá, melyre később szerződés kerül. Vagy amikor az elfekvő osztályon dolgozó ápoló halálos betegek lakásait szerzi meg ajándékozási szerződéssel, majd elhamvasztatja őket.

A Sors-Társak Egyesület tagjai lakásuktól megfosztott személyek. Az ingatlan-visszaéléseket, mint a rendszerváltással megjelenő új bűncselekmény-típust írják le, mely a törvényesség látszatával, a joggal való visszaéléssel családokat forgat ki lakásukból, otthonukból. Sajátos szervezett bűnelkövetési módszerről van szó. Az ingatlan-visszaéléseket *lakásrablás-ügyeknek* nevezik.

Az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatainak helyzetének ismertetése előtt fontosnak tartottuk az ingatlan-visszaélések fogalmi definíciós keretének megrajzolását, hiszen a szakirodalom, a jogász és civil társadalom az ingatlanokkal kapcsolatos bűncselekményeket, mint lakásmaffia-tevékenységet, ingatlancsalást, lakásrablás-ügyeket írja le.

Fontos kiemelni, hogy az ingatlanl kapcsolatos visszaélések nem tekinthetők hazai vagy közép-kelet-európai jelenségnek. Németországban, pl. a '90-es évektől 300 ezer család esett áldozatul csaló befektetési társaságok kis és középjövedelműeknek szóló ingatlanhitelezési és nyugdíj-előtakarékossági akcióinak. Ezekben az ügyekben az adásvételi szerződés visszavonhatóságával, valamint a hitelkamat-kötelezettség megtámadhatóságával az Európai Bíróság nyújtott jogértelmezést. (Póczik, 2004.)

### **Az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatai**

A kutatás keretében 30 interjút készítettünk, melynek során 22 budapesti és 8 vidéki hajléktalant kérdeztünk meg. Elsőként az eseteket elemezzük, bemutatva az ingatlan elvesztések fő típusait, az elkövetés módjait és körülményeit. Ezt követően ismertetjük az áldozatok társadalmi-gazdasági helyzetét, az áldozatok szocioökonómiai státuszát.

Célunk a különböző esetek bemutatásával az ingatlan-visszaélések (hajléktalan) áldozati szemszögből való bemutatása, hogyan milyen körülmények között veszítették el lakásukat, melyek a jellemző elkövetési módok. Továbbá elemezzük az áldozatok korábbi és jelenlegi szociális helyzetét. Arra keressük a választ, hogy kik alkotják a leginkább veszélyeztetett csoportokat, illetve kik és milyen tényezők miatt válnak lakásuk elvesztése után hajléktalanná. Fontos hangsúlyozni, hogy csak azokat az áldozatokat kerestük fel, akik ingatlanuk elvesztése után megjelentek a hajléktalan-ellátórendszerben. A lakásmaffia áldozatait összefogó Sorstársak Egyesület adatbázisában eddig közel 3 ezer kismizmizett, megkárosított ember jelentkezett, de pontos adatok sehol nincsenek a károsultakról.

A lakásmaffia-tevékenység visszaszorításáról szóló országgyűlési határozatot a parlament 2004-ben fogadta el, ám az áldozatokat segítő eszköz vagy pénzalap jelenleg sincs. Az ingatlan-visszaélések egyik alapja a jogi kiskapu. Ilyen rés vagy kiskapu zárulhat be az ingatlan-nyilvántartás naprakész rendszerének létrehozásával. Ez a megelőzést szolgáló intézkedés azonban nem kártalanítja azokat a jogsértett, kisemmizett embereket, akiknek az ügye már elévült, ezért esélyük sincs egyedi jogorvoslatra. Mintahogyan nincs garancia összekuporgatott vagyonuk vagy lakásuk visszaszerzésére azoknak sem, akik hosszú évekig pereskednek.

Az áldozat viktimológiai fogalom. Az áldozat fogalmát illetően ki kell emelnünk az ENSZ 20/34. sz. határozatát, amely a Nyilatkozat a bűncselekmény és a hatalommal való visszaélés áldozatainak nyújtandó igazságtétel alapvető elveiről címet viseli. Ennek 1. pontja az áldozat fogalmát a következő módon határozza meg: "Az 'áldozat' azokat a személyeket jelenti, akik – egyénileg vagy közösen – sérelmet szenvedtek, beleértve a testi vagy szellemi sérülést, érzelmi szenvedést, gazdasági veszteséget vagy alapvető jogaik lényeges csorbítását olyan cselekmények vagy mulasztások által, amelyek sértik a tagállamokban érvényes büntetőtörvényeket, beleértve a hatalommal való bűnös visszaélést tilalmazó törvényeket." A deklaráció következő pontja szerint az "áldozati minőség" akkor is megilleti az egyént, ha az elkövetőt nem kerítették kézre, illetve tekintet nélkül arra, hogy letartóztatták-e vagy sem, elítélték-e vagy sem, az áldozat fogalmát pedig kiterjeszti a közvetlen áldozat közeli családtagjaira és eltartottjaira is, valamint azokra, akik az áldozatnak nyújtott segítség közben – emiatt vagy ezzel összefüggésben – szenvedtek sérelmet.

### *Lakásmaffia esetek*

A '90-es évek közepétől egyre többet foglalkozik a sajtó az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos esetekkel. Az első nyilvánosságot kapott esetek a 90-es évek közepére tehetők. Eladósodott, munkanélkülivé vált embereket, védtelen idős nyugdíjasokat vettek célba a bűnözőcsoportok. Sok esetben uzsorakamatra adtak hitelt, fedezetül követelve a lakást. Mások egyszerűen erőszakkal írták alá az adásvételi szerződést. A köznyelv által lakásmaffia által elkövetett bűncselekmények azonban nem tekinthetők klasszikus maffia jellegű bűnözésnek. Nincs az egész országra kiterjedő hálózat. Az áldozatokkal készített interjúk is azt mutatják, hogy több kisebb csoportról van szó, amelyek a szervezetség különböző fokán állnak az erőszakos lakásfoglalóktól az ügyvédi háttérrel is rendelkező fehérgalléros bűnözőkig.

### Az interjúk alapján öt típusát különböztethetjük meg az ingatlan elvesztésének:

1. csalással, álszerződéssel
2. erőszakkal elvették, kényszerítették
3. rokonok vették el
4. családi viszály, válás miatt
5. egyéb: pl. adóság, uzsorakölcsön

A megkérdezettek között legtöbben (10) csalással, álszerződés megkötésével veszítették el ingatlanjukat. Jellemző még, hogy rokonok vették el az áldozatoktól a házat, lakást (8). Viszonylag nagy számban találunk a megkérdezettek között olyanokat, akiktől erőszakkal (6), foglalták el a lakásukat. A megkérdezettek közül néhányan (4) családi viszály kapcsán, nem tisztázott és nem rendezett jogi keretek következtében váltak hajléktalanná. Találunk (2) olyan esetet is, ahol a felhalmozott adóságok miatt uzsorakölcsönt vettek fel a kérdezettek, majd a tartozást nem tudták kiegyenlíteni, így veszítették el az áldozatok lakóingatlanukat.

1. táblázat Hogyan vesztette el a lakását?

	N	%
Elcsalták, álszerződés	10	33,3
családi válság: válás stb.	4	13,3
rokonok vették/csalták el	8	26,7
erőszakkal elvették, kényszerítették	6	20,0
egyéb: adóság, stb.	2	6,7
Összesen	30	100,0

Az ingatlan-visszaélések klasszikus példájának tekinthetők tehát azok esetek, ahol csalással, álszerződés aláírásával, a jóhiszemű eladó megtévesztésével veszik el az áldozat ingatlantulajdonát. Az ingatlan-visszaélések ezen típusát jól példázza a következő eset.

*Éltzettársa halála után L. M. örökölt egy 40 m<sup>2</sup>-es összkomfortos lakótelepi lakást.*

*Egy év alatt azonban több százezer forint díjhátralék tartozást halmozott föl. Gondjai miatt ekkor vetődött fel benne először, hogy kisebbre próbálja cserélni a tartozással együtt a lakását.*

*A kocsmában ismerete meg azt a három fős társaságot, akik a későbbiekben kicsalták tőle a lakását. Egy férfi és egy fiatal pár képezte a társaságot. Beszédbe elegyedtek L. M-mel, egyre többet találkoztak, összebarátkoztak. Hamar kiderült, hogy L. M-nek díjhátralék tartozása van. A férfi nagyon segítőkésznek mutatkozott. Kapóra jött továbbá, hogy a ifjú párnak éppen szándékában állt beköltözni a városba. L. M. Ingatlanáért cserébe ők egy településen kívüli, félkomfortos házat tudtak felajánlani.*

*L. M-nek tetszett a csere gondolata. Felajánlotta, hogy megmutatja a lakását. A lakás megtekintése során a férfi megígérte, hogy mivel szemmel láthatóan a városi ingatlan többet ér, mint az általuk felajánlott, ezért, ha a csere lebonyolódik, akkor az egész díjhátralékot majd ők fizetik, és még kétszázezer forint kézpénzt is adnak L. M.-nek.*

*A másik ingatlan megtekintése azonban már nem volt teljesen zökkenőmentes. Végül csak kívülről látta L. M. a házat, de így is nagyon tetszett neki. A fiatal pár arra hivatkozva nem mutatta meg belülről az ingatlant, hogy vendégeik vannak és nem alkalmas az időpont, de megígérték, hogy később erre is sort kerítenek. Ezt akkor L. M. érthetőnek és elfogadhatónak találta.*

*A férfi felajánlotta, hogy a bürokratikus ügyeket ő elintézi, és a többieknek csak aláírniuk kell. Ügyvédet is ő szerzett. Mindenről gondoskodott. Elkísérte L. M-et a Föld Hivatalba is, amikor a tulajdoni lapot kérte ki. Ő adta át a fiatalok házának tulajdon lapját is, ahogy az adásvételi szerződést is ő hozta. Tulajdonképpen minden együtt volt a cseréhez, csak L. M. még szeretne volna látni előbb a házat belülről is. Ekkor a férfi haragra gerjedt a bizalmatlanság láttán, és sértettségében már hagyni akarta az egészet. Összezavarodott L. M. Nem akarta megbántani őket. Végül kapott a kétszázezer forintból húszezer forintot előlegként, és így aláírta a papírokat, amelyek a tulajdonjog lemondását és annak átruházását tartalmazták.*

*A kulcs azonban , amit kapott, sohasem nyitotta a szóban forgó ház ajtaját, amiről aztán kiderült, hogy a TSZ tulajdonában van...*

Az ingatlan-visszaélésesek durvább típusába sorolhatók azok az ügyek, ahol az eladót fenyegetéssel kényszerítették a szerződés aláírására, vagy egyszerűen erőszakkal foglalták el az ingatlant.

*M. L. és családja lakótelepi lakását szerette volna egy kertes házra cserélni. M. L. az ismerősei révén találkozott az esetben szereplő ingatlan vállalkozóval.*

*A céltudatos vállalkozó egy jó fekvésű házat mutatott, egy vacsora mellett ő is megnézte az M. család otthonát, aztán adott igen méltányos ajánlatot. Egy ügyvéddel, annak irodájában fogalmazták meg a szerződés szövegét. Ez alapján M. L.-nek a házért az ingatlanján kívül további egymillió-hétszáz ezer forintot kell fizetnie, ennek rendezési módját a felek egymás közötti megállapodása határozta meg. Abban maradtak, hogy a szerződés aláírásakor ötszáz ezer forintot kell ebből megadni, és a lebonyolításra ott, az ügyvéd irodájába kerül sor. (Azt meg kell jegyezni, hogy később ez az ügyvéd képviselte a vádlottakat).*

*A csere napján autóval mentek Lászlóért az üzletember alkalmazottai. Az sem jelentett gondot a számukra, hogy a pénz még a bankban volt. Ajánlkoztak szívesen, hogy útba ejtik a pénztintézetet. Erre nem került sor. M.L. annak még örült, hogy érte jöttek, de a pénzfelvétellel kapcsolatos buzgólkodásuk gyanút ébresztett benne. Elnézést kért, de kifejtette, hogy nem ismeri őket, eddig még sosem találkoztak, így nem vesz magához ekkora összeget. A két kísérő azonban nem az ügyvédhez vitte, hanem ki a városból, egy falu végén álló magányos házba. Útközben gáz spray-vel fenyegették, amivel be is fújták miután ők már kiszálltak a kocsiból. Aztán kirángatták onnan, megverték és megkötözték.*

*Szerződést kellett aláírnia, azon kívül a családját rávenni, hogy hagyják el a lakást. Ez utóbbihoz egy telefon kontrollált használatát biztosították a számára. Csak a követelések maradéktalan teljesülése esetén szándékozták elengedni. Ez két nap után következett be.*

*A tús a nővérehez küldte a feleségét és a lányát, megtiltva nekik, hogy a rendőrséghez forduljanak, de megnyugtatta őket a felől, hogy minden rendbe jön. A szerződést is aláírta, bár sejtette, hogy a tartalmát tekintve már másról szól. Az emberrablók utoljára még megfenyegették, hogy elvágják a torkát, amennyiben a rendőrséghez fordul.*

*M. L. első útja a lakásához vitt, ahol idegekkel találkozott...*

Jellemző még azon esetek gyakori előfordulása, ahol nem idegenek, hanem rokonok, családtagok veszik el hamis szerződéssel vagy erőszakkal az áldozat lakóingatlanát.

*T. L. az otthonát egy jól induló, teljesen hivatalos és legális módon zajló ingatlan-értékesítési, illetőleg ingatlan-csere eljárás során veszítette el, ahol az őt félrevezető, megkárosító személy nem a vevő, hanem saját családtagja, vérszerinti öccse volt. A történet szerint a vevő beruházási szándékkal kívánta megvenni az ingatlan bérleti jogát. Az ajánlat szerint a tulajdonosnak készpénzben, vagy egy cserelakással fizeti meg a vételárat. Az ajánlatban az is szerepelt, hogy ha T. L. a cserelakást választja, akkor a két ingatlan közötti értékkülönbséget a vevő készpénzben egyenlíti ki.*

*T. L. úgy döntött, hogy elfogadja az ajánlatot. Mivel a lakásban az édesanyjával együtt élt, vele egyetértésben döntött így. Nem kértek*

*cserelakást, a teljes vételárat készpénzben akarták megkapni. A megállapodás megtörtént, a szerződést hivatalosan is megkötötték, azonban az ügymenetbe ezen a ponton aktívan bekapcsolódó fivér zavaros és kideríthetetlen indokokkal magához vette a pénzt, majd közölte, hogy azt a véglegesség szándékával tette, és sem bátyjának, sem édesanyjának nem kíván adni belőle. A megdöbben családtagok próbálkozására a fivér közölte, hogy az összeget felejtse el, és ne is próbáljanak hivatalos szervhez fordulni, mert ő az adásvételi procedúrában való szerepét, illetve a pénz hozzákerülésének tényét tagadja...*

Bár nem tartozik a klasszikus ingatlan-visszaélések körébe, de számos áldozat a tisztázatlan tulajdoni viszonyok miatt, a válás vagy a párkapcsolat megszűnése után veszítette el lakóingatlanát.

*B. második feleségével közösen vásárolt egy ingatlant Debrecenben, amely egy lakótelepi lakás volt. Mindez a nyolcvanas évek közepső harmadában történt. Az ingatlanból B. a válás során távozott, abban a volt felesége és a közös gyermekük maradt. B. egy rövid ideig albérletben lakott, de munkanélküli lévén ez a megoldás igen hamar tarthatatlanná vált. Ekkor került az utcára, illetve költözött be a hajléktalan-szállóra.*

A kutatás szempontjából egyedi, de valószínűleg nem egyedülálló esetnek számít, amikor a lakóingatlanát az áldozat uzsorakölcsön miatt veszíti el.

*M. K. „túlvállalta” magát, túl sok tevékenységbe fogott egyszerre, belerokkant az anyagi terhekbe, a csőd szélére került. M. K. és felesége ekkor döntöttek úgy, hogy kölcsönt vesznek fel. Banki kölcsönrel nem akartak vesződni, ahhoz kezes, jövedelemigazolás kell, és egyébként is csak később jutottak volna hozzá a pénzhez. Feleségének viszont volt egy ismerős társasága, akik 3-4 nap alatt elő tudták teremteni a pénzt, így 1996-ban 5 millió forintot vettek fel tőlük, természetesen uzsorakamatra. A kölcsön felvételéhez csak fedezet kellett, így a ház és a balatoni telek lett a fedezet. M. K. a bevételeiből a kamat összegét is alig tudta kifizetni, nemhogy még a kölcsön összegéből tudott volna valamennyit is törleszteni. 1997. végére kiforgatták teljes vagyonából, először két autóját adta el, majd alig hogy sikerült lerendeznie a nyaralóra terhelt adósságot, annak ára is belement a törlesztésbe. Bár minden igyekezetével azon volt, hogy a pénzt visszafizesse, kölcsönadói többször megfenyegették. Amikor már a kertjükbe is belövöldöztek M. K. elment a rendőrségre, de ott nem tudtak mit kezdeni az ügyével, mert nem volt bizonyíték arra, hogy kölcsönadói voltak a tettesek. Miután 1998-ban elűszott a ház, kölcsönadói békén hagyták, ekkor családjával Erzsébetre költözött albérletbe. Egy kis idővel ezután felesége elvált tőle, és a gyerekekkel visszament a szüleikhez...*

Az esetek elemzése azt mutatja, hogy bár minden eset egyedi, általánosságban mégis megállapítható, hogy a csalók, legyenek idegenek vagy rokonok, az áldozat kiszolgáltatottságát használják ki. A klasszikus csalási esetek szerződéseinek, megállapodásainak többsége kocsmában köttetik, a rokonok esetében pedig az ingatlannal rendelkező családtag betegségét, távollétét, korlátozott cselekvőképességét használják ki. Ahol pedig a csalás önmagában nem segít, erőszakhoz folyamodnak az elkövetők.

Az áldozatok hajléktalanná válásának időpontja arra vonatkozóan tartalmaz információkat, hogy az ingatlan- visszaélések mikor voltak leggyakoribbak.

2. táblázat Mikor lett hajléktalan?

	N	%
rendszerváltás előtt	4	13,3
1990-95 között	7	23,3
1995-2000 között	14	46,7
2000 után	5	16,7
Összesen	30	100,0

Az esetek többsége a rendszerváltást követően történt és viszonylag nagy számban találkozunk olyan áldozatokkal, akik 1995 és 2000 között váltak hajléktalanná, tehát valamikor a kilencvenes évek második felében veszítették el ingatlanjaikat.

Tovább finomítva a képet elmondható, hogy a rendszerváltás előtt klasszikus ingatlan-visszaélésekkel nem találkoztunk. Az a négy eset, ami még a rendszerváltás előtt történt, mind rokonokhoz köthető. Az idegenek által elkövetett ingatlan-visszaélések, - bár reprezentatív adataink nincsenek -, az interjúk tanúsága szerint döntően a rendszerváltást követően történtek és a megkérdezettek közel fele 1995 és 2000 között veszítette el ingatlanát.

Az áldozatok helyzetét, ügyük jövőbeni fejleményeit és változását előrejelzi, hogy volt-e az adott esetnek jogi következménye.

3. táblázat Ügyében tett-e feljelentést, folyik-e eljárás?

	N	%
igen	12	40,0
nem	18	60,0
Összesen	30	100,0

A megkérdezett 30 áldozat közül csak 12 ketten tettek feljelentést, jelenleg folyik vagy folyt az ügyükben eljárás. Az áldozatok többsége ügye tisztázhatatlan körülményei, vagy saját bizonytalansága, esetleges félelme miatt nem tett és nem is akar feljelentést tenni.

Az eljárások elhúzódása miatt, amely éveket is eltarthat, többen a számukra kedvező döntés megszületése után már nem tudnak visszailleszkedni a társadalomba, szociális kapcsolataik felbomlása, anyagi helyzetük kilátástalansága miatt nem tudják folytatni az életüket ott, mint az ingatlan elvesztése előtt.

*KM. hosszú hétvégére utazott el a fiához. Mire hazaért már mások laktak a VI. kerületi földszinti lakásában. KM. feljelentést tett. Az események kezdetétől számított három hónap múlva kommandósok hatoltak be KM. ingatlanába, így visszakerült KM. a lakásába, ahol nem maradt más, mint a csupasz falak. Elvitték a tévét, rádiót, bútorokat, csaptelepeket, a komplett vécét, de még a függöny karnist is, a parkettával együtt. Mindez nagyon megrendítette, majd ezt követte a díjhátralékról szóló számla. Kártérítést nem kapott, azt sem tudta, mi lett az elkövetőkkel. Peres úton szerezhetett volna érvényt követeléseinek, de ehhez addigra már nem volt ereje. Közben megbetegedett, rosszindulatú daganatot találtak a tüdejében.*



*2003-ban eladta a lakását. Ebből rendezte halmozódó tartozásait, a maradék összeget pedig gyermekei között osztotta szét...*

Az elkövetőkről pontos képet rajzolni az áldozatokkal készített interjúk alapján nagyon nehéz. Sokan szégyellik a velük történeteket, félnek, nem mernek beszélni. Mások nem emlékeznek pontosan az eseményekre, vagy maguk sem tudják pontosan mi történt, mivel vagy alkoholos befolyásoltság alatt álltak, vagy távollétükben történt az ingatlan-visszaélés. A rokonok által elkövetett esetekben természetesen nem jelent gondot a szereplők beazonosítása, itt inkább saját jogaik és lehetőségeik ismerete okoz nehézségeket az áldozatoknak.

Elmondható, hogy az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatai szociális kapcsolataik felbomlása, egészségi és mentális állapotuk leromlása miatt a legtöbben nem tesznek semmit az ügyükben, a több éve tartó hajléktalan létből nem tudnak visszatérni a normál életbe, érdekérvényesítési képességük nagyon alacsony.

#### *Hajléktalanná vált áldozatok*

A továbbiakban az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatainak szociális és társadalmi-gazdasági helyzetét mutatjuk be az interjúk alapján.

Nincsenek pontos adataink az ingatlan-visszaélések számát illetően, így azt sem lehet pontosan megbecsülni, hogy az ingatlan-visszaélések áldozatai milyen arányban válnak hajléktalanná. Kvalitatív vizsgálatról lévén szó vizsgálatunk eredményeinek érvényességi köre meglehetősen korlátozott. Az összegyűjtött statisztikai adatok csupán a megkérdezett harminc hajléktalan áldozatra vonatkoznak, mégis azt reméljük, hogy ez a néhány élettörténet, és az általa kirajzolódó statisztikai elemzés érzékletesen képes megragadni az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatainak fő jellegzetességeit.

A megkérdezett 30 áldozat között 25 férfit és csak 5 nőt találunk. A megkérdezettek élettörténetét elemezve azt látjuk, hogy a válás, szakítás vagy szüleik halála után egyedül maradt férfiak váltak legnagyobb arányban az ingatlan-visszaélések áldozataivá. Ennek okai között megemlíthető, hogy a válás után legtöbbször a nők maradnak a gyermekekkel a családi otthonban, illetve találunk olyan eseteket, ahol az ingatlan elvesztése után a nők jobban tudták használni családi és szociális kapcsolataikat, és a szülőkhöz, rokonokhoz való odaköltözéssel elkerülték a hajléktalanságot.

4. táblázat. A kérdezett neme

	N	%
férfi	25	83,3
nő	5	16,7
Összesen	30	100,0

A kérdezettek korösszetételének vizsgálata azt mutatja, hogy az áldozatok döntő hányada (21 fő) 50 év feletti, és viszonylag magas közöttük a 60 év felettek száma (11). Figyelembe véve azt a tényt, hogy az ingatlan elvesztése a legtöbb esetben 1995 és 2000 között történt, tehát 5-10 évvel ezelőtt, az interjúk elemzéséből arra következtethetünk, hogy az áldozatok többsége hajléktalanná válása idején középkorú volt.

5. táblázat A kérdezett kora

	N	%
30-40 év között	3	10,0
40-50 év között	6	20,0
50-60 év között	10	33,3
60 év felett	11	36,7
Összesen	30	100,0

Az interjú során rákérdeztünk a kérdezett családi állapotára, azaz, hogy hajléktalanná válása előtt mi jellemezte családi viszonyait. Legtöbben egyedülállónak (14 fő) vagy elváltak (10 fő) vallották magukat. A házasok (2), élettársi kapcsolatban élők (1) és özvegyek (3) száma egyaránt alacsony. Eseteink tehát azt mutatják, hogy az áldozatok többsége egyedül élt válás, szakítás vagy egyéb okok miatt, amikor elvesztette ingatlanát és hajléktalanná vált.

6. táblázat Családi állapot

	N	%
egyedülálló	14	46,7
házas	2	6,7
partnerrel él	1	3,3
elvált	10	33,3
özvegy	3	10,0
Összesen	30	100,0

Iskolai végzettségét tekintve a kérdezettek többsége szakmunkás végzettségű (14), illetve sok közöttük a 8 általánossal (10) rendelkező is. A többség alacsony iskolai végzettséggel rendelkezik. Közel fele a megkérdezetteknek azonban rendelkezik szakmával.

7. táblázat Legmagasabb iskolai végzettség

	N	%
kevesebb, mint 8 általános	2	6,7
8 általános	10	33,3
szakmunkásképző	14	46,7
szakközépiskola	2	6,7
gimnáziumi érettségi	1	3,3
egyetem, főiskola	1	3,3
Összesen	30	100,0

Az ingatlan elvesztésekor ideális esetben a legtöbb ember rokonaitól, családtagjaitól várhat, illetve kaphat segítséget. Valószínűleg leginkább a közeli rokonság; testvérek, gyermekek segítségével bízhat az áldozat. Adataink azt mutatják, hogy az áldozatok felének közeli rokonai nincsenek. Szüleik meghaltak, testvérek és gyermekek hiányában senkire nem számíthatnak. A kérdezettek életútjának elemzése azt mutatja, hogy a rokoni kapcsolatok szorosságának hiánya minden esetben megfigyelhető, még akkor is, ha több testvérrel, illetve gyermekkel is rendelkezik az áldozat. A kérdezettek többsége rokonaitól nem kért, illetve nem kapott segítséget. A hajléktalanná válás a szociális kapcsolatok megszűnését vonja maga

után, és a korábban létezők is megszűnnek, a legtöbben csak hajléktalan társaikkal állnak baráti, ismerősi viszonyban.

8. táblázat Gyermek szám

	N	%
nincs	15	50,0
1	5	16,7
2	6	20,0
3	2	6,7
4	2	6,7
Összesen	30	100,0

9. táblázat Testvérek száma

	N	%
nincs	15	50,0
1	6	20,0
2	4	13,3
3	1	3,3
4	2	6,7
8	1	3,3
9	1	3,3
Összesen	30	100,0

A statisztikai adatoknál talán még érzékletesebben mutatja be az áldozatok fő sajátosságait H. L. példája, akinek az életútja sok szempontból tipikusnak mondható. Jól jellemzi az áldozatok szocioökonómiai helyzetét.

*H. L. 1954-ben született Óbudán, apja szerszámkészítő, anyja a Ganz Mávak-ban darus volt, majd H.L. születése után háztartásbeli lett. Testvére nincs. Szüleivel hosszú évekig albérletben laktak, majd Kőbányán vásároltak egy 50 nm<sup>2</sup>-es lakótelepi lakást.*

*H. L. az általános iskolában közepes tanuló volt, ezért ennek elvégzése után szakmunkásképzőbe ment. Esztergályosként végzett, majd estin két év múlva leérettségizett. Jóval később, 1990-ben forgácsoló technikus végzettséget szerzett.*

*H. L. 1972-ben kezdett el dolgozni a Híradástechnikai Vállalatnál esztergályosként. 1975-77-ig volt a katona műszaki alakulatnál. 1977-től a KÉV Metróépítő Vállalatnál dolgozott. Miután a metróépítés befejeződött átment a MÁV Ferencvárosi rendező pályaudvarára egy olyan üzembe, ahol a vonatok fékrendszerét újították fel. A rendszerváltást követően munkahelye hamarosan megszűnt, mert a vasútnál kiadták alvállalkozónak a fékelemek felújítását, így szüntette meg a dolgozók után fizetendő illetékek és járandóságok költségeit.*

*H. L. nem nősült meg soha, csak élettársi kapcsolatban élt, saját gyermeke nincs.*

A kutatás során rákérdeztünk az áldozatok egészségügyi állapotára, illetve megkértük az interjúzó szociális munkásokat, hogy jegyezzék fel, mi jelenti egészségügyi szempontból a legnagyobb problémát a kérdezett számára. Mindezek alapján megállapítható, hogy a megkérdezett áldozatok fele alkoholbeteg (15) és az alkohol okozza a legfőbb egészségügyi problémát számukra. Hét fő esetében nem jelentkezett semmilyen komolyabb egészségügyi probléma a hajléktalanná válás idején, és később sem. Krónikus betegségben öten szenvednek. A testi fogyatékosok (1), az enyhe értelmi fogyatékosok (1) és más egészségügyi problémában szenvedők (1) száma alacsony. Megállapíthatjuk tehát, hogy a legtöbb áldozat számára az alkohol jelenti a legfőbb problémát, hozzáátéve még, hogy az alkohol szinte minden esetben szerepet játszik az áldozatok életében, még ha nem is ez jelenti, a legfőbb egészségügyi problémát.

10. táblázat Egészségi állapot (a legfőbb egészségügyi probléma tükrében)

	N	%
krónikus betegsége nincs	7	23,3
krónikus beteg	5	16,7
testi fogyatékos	1	3,3
enyhe értelmi fogyatékos	1	3,3
alkoholista	15	50,0
egyéb szenvedély	1	3,3
Total	30	100,0

A helyzetet jól illusztrálja a következő esetleírás:

*Abszolút értelemben szenvedélybetegnek tekinthető. Életében domináns szerep jut a dohányzásnak (1-1,5 doboz/nap), alkoholizálásnak (tömény alkohol, ill. bor formájában), valamint nyugdíját általában játék automatákba dobálja.*

*Ez utóbbira magyarázatul annyit szokott mondani, hogy „már úgyminden mindegy”.*

*Próbálkoztunk addiktológiai kezelésen való részvétellel is, de az osztály elküldte, mivel nem tartotta be a házirendet, alkoholt fogyasztott az intézményben.*

Az egészségügyi állapot mellett jól mutatja az áldozatok szociális helyzetét, jelenlegi és jövőbeni lehetőségét a jövedelmi viszony, tehát, hogy rendelkeznek-e rendszeres jövedelemmel, juttatással, illetve a kérdezettek szociális státusza.

A megkérdezett áldozatok többsége rendszeres jövedelemmel, bevétellel nem rendelkezik (17 fő).

11. táblázat Van -e rendszeres jövedelme/bevétele?

	N	%
van	13	43,3
nincs	17	56,7
Összesen	30	100,0

A legtöbben semmilyen rendszeres munkával, bevételi forrással nem rendelkeznek (12 fő). A legfőbb bevételi forrást a nyugdíj jelenti, ez 3 fő esetében jelent öregségi, míg 8 fő esetében rokkantsági nyugdíjat. Heten pedig alkalmi munkából jutnak jövedelemhez.

12. táblázat Jelenlegi szociális helyzet

	N	%
nincs munkája	12	40,0
alkalmi munkái vannak	7	23,3
leszázalékolt nyugdíjas	8	26,7
öregségi nyugdíjas	3	10,0
Összesen	30	100,0

F. L. esetében például a következő helyzetet találjuk:

*Támogató háttérrel sem rokoni, sem baráti szinten nem rendelkezik. Amennyiben anyagi nehézségei támadnak, akkor alkalmi munkaadóit szokta megkeresni, akik a kisebb (1-2 ezer forint) összegtől egészen a nagyobb összegekig (több tízezer forint) hajlandóak rajta segíteni. A kölcsönként összegeket a saját maga által megállapított határidőig visszaadni nem képes, de ezt a határidő lejártának napján közli, és felkínálja, hogy nagyon szívesen ledolgozza.*

*Intézményes segítséget alkalmi jelleggel kapott: évi 5.000.-Ft-ot az önkormányzattól, Családsegítő Központtól élelmiszeradományt kapott, illetve a Hajléktalan Szállón kap különféle természetbeni juttatásokat (élelem, ruházat, tisztálkodási szerek). Segítséget legfőképpen az önkormányzattól vár, egy tanyához szeretne hozzájutni.*

*A hajléktalan szállóra kerülésekor semmilyen jövedelemmel nem rendelkezett, így a szociális munkás kérelme nyomán indult meg az Országos Orvosszakértői Intézet felé történő leszázalékolási kérelmének benyújtása. Lehetőségeiről nem volt informálva, nem tudta alapvető dolgokkal kihez, milyen intézményhez kell fordulnia.*

Az interjúk tanúsága szerint tehát a jövőbeni kilátásaikkal kapcsolatban a legtöbben egy állandó munkahely és egy albérllet megszerzésétől várják helyzetük javulását, illetve többen bíznak abban, hogy a nyugdíjkorhatár elérésével bekerülhetnek valamelyik szociális otthonba. Mivel a többség nem kért jogi segítséget (3. táblázat), ezért helyzetük javulását a legtöbben ettől nem is remélhetik. A legtöbben egyik napról a másikra élnek, konkrét tervek és jövőkép nélkül.

### **Segítő szakemberek véleményei az ingatlan-visszaélésekről**

A kutatás keretében 5 hajléktalan ellátásban dolgozó szakembert<sup>4</sup> és 3 Családsegítő Központ munkatársát kerestük meg. A szakemberek ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos tapasztalatai

<sup>4</sup> A hajléktalan ellátásban megkeresett szakemberek között szociális munkás, szociológus, esetgazda, szociálpolitikus is szerepelt.

alapján a következő megoldási javaslatok körvonalazódnak ki a hajléktalanná vált áldozatok problémáinak rendezése érdekében:

1./ A javaslatok első köre, a segítségnyújtás kései fázisa miatt, arra az esetre vonatkozik, amikor az áldozat a hajléktalan ellátás intézményrendszerébe kerül.

a) Amennyiben még nem alakult ki a „hajléktalan identitás”, érdektelenség a külvilág felé, és még nem lépnek fel olyan társult problémák, mint egészségromlás, társas és szociális kapcsolatok teljes megszűnése stb. az intézményrendszernek képessé kellene válnia arra, hogy ezen leépülési folyamatot megakadályozza.

- Az intézményrendszernek fel kellene készülnie arra, hogy megfelelő választ adjon a problémákra, a hajléktalan lét ne sejtse annak tartósságát és elmélyülését, hanem a problémát átmeneti jellegűnek tekintse és hatékony kríziskezeléssel, válságmenedzseléssel avatkozzon be, mozgósítva a hajléktalanná vált személy még létező kapacitásait. Azaz a hajléktalanság kezdeti szakaszában a lakását elvesztő személyt ne kezelje hajléktalanként.

- Megoldást jelenthetne az otthonoszerű elhelyezés biztosítása, mely az önellátás képességét megőrzi, vagy helyreállítja, és a hajléktalan családokat egyben tartja. Ausztriában pl. amennyiben a hajléktalan együttműködik a szociális munkással 1 éves időtartamban, számára az önkormányzat szociális lakást biztosít az önálló élet megkezdésére, melyet az elő-takarékosság keretében megtakarított pénzéből lakhatóvá tehet.

b.) Amennyiben az áldozatok integrálódtak a hajléktalanságba, és többféle hátrány párosul a lakás elvesztéséhez, mint alkoholizmus, betegség, öregség, akkor a probléma kezelése komplex megközelítést és hosszú távú stratégiai tervezést igényel a hajléktalan ellátórendszer oldaláról.

- A hatékonyabb hajléktalan ellátásra irányuló javaslatok közt fontosak a megfelelő rehabilitációs programok (munkahelyteremtés, alkoholelvonó, jövedelem felhasználására irányuló programok, öregséggel, betegséggel járó hátrányok kezelése, stb.).

- Mindezek megvalósítása érdekében a szakemberek kiemelték azt, hogy a már meglévő intézményrendszerek fokozatosan egymásra épülve működjenek, és a problémákat a szükségleteiknek megfelelő lépcsőfokokon kezeljék. A programok sikeressége érdekében fontos, hogy a különböző szakterületeken dolgozó szakemberek (szociális munkás, pszichológus, családgondozó, jogász, stb.) együttműködjenek.

- Fontos lenne a rendszerből kikerültek után-követése a társadalomba való tényleges (re)integrációig, amely segítségével még több pozitív tapasztalat állna a szakemberek rendelkezésre a rendszerfejlesztésre és a hajléktalan emberek számára újbóli életkezdésükre.

2./ A megoldási javaslatok másik körében még folyamatában érjük el az eseteket. Vagy a veszélyeztettség kialakulásának periódusában (díjhátralék felhalmozás szakasza), vagy a lakás elvesztését megelőzően (kilakoltatás, uzsorakölcsön felvétele előtti szakasz), ahol még közbe lehet lépni. Ebben az esetben a cél a megelőzés, hogy megakadályozzák az áldozat hajléktalanná válását, és segítsenek visszaállítani „normál” életkörülményeit, amelyben a társadalom hasznos tagjává válhat.

a.) Információ és tájékoztatás annak érdekében, hogy a veszélyeztetettek ismerjék jogukat és lehetőségeiket, tudják melyik intézményhez forduljanak, és hogy milyen segítséget várjanak.

- A tájékoztatásnál hangsúlyos, hogy a kliens és szakember közti kapcsolat a bizalomra épüljön. A kliens bízjon a segítőben, és problémájának legyen ún. esetgazdája.
- b.) Holisztikus szemlélet a szociálpolitikában és a bűnmegelőzésben. A szakemberek képzettsége igazodjon a kliensek szükségleteihez, a szociális segítők ismerjék a problémák mögött húzódó folyamatok ok-okozati összefüggéseit. A különböző szakterületek működjenek együtt az esetkezelésben.
- c.) Az önkormányzatok társszervekkel, társadalmi alrendszerekkel való hatékony együttműködése.
  - A rendőrséggel kapcsolatban bizalmatlanok az emberek és sok esetben a segítő szolgálatok is, úgy vélik, hiányzik a hatékonyság, a speciális szakértelem, és a megfelelő diszkréció. A rendőrség a családsegítő központokkal együttműködve foglalkozzon az ingatlan-visszaélések áldozataival.
  - Az önkormányzati döntéshozatal nem minden esetben probléma érzékeny, sokszor csak bizonyos érdekeket képvisel.
  - Jogtanácsadás és ingyenes jogi képviselet biztosítása a rászoruló lakosság számára.
  - Az ún. „tiszta” lakásokról megbízható adatbázis kialakítása az önkormányzatok lakásügyi osztályán, ezzel is megkönnyítve azon emberek helyzetét, akik lakáscserére készülnek vagy kényszerülnek.
- d.) A társintézményekkel (szociális otthonok, munkaügyi központok, egészségügyi intézmények stb.) átfogó rehabilitációs programok kidolgozása, amelyek komplex módon reagálnak az adott problémákra (öregség, munkanélküliség, alkoholizmus, betegség).

3./ Fontos azoknak az anyagi és tárgyi feltételeknek a biztosítása, amelyek a problémák megoldásához szükséges szakmai munka háttéréül szolgálnak. Szinte minden területen szembe kell nézni az anyagi korlátokkal, a szakmai költségvetés beszűkülésével.