

Rubeus Egyesület

KÜZDELEM AZ INGATLAN-VISSZAÉLÉSEK ELLEN

(2770/2004 OBmB Bűnmegelőzési Kutatási Pályázat)



1072 Budapest Akácfa u. 22. tel.: 06-20/6695629 www.rubeus.hu e-mail: rubeus@rubeus.hu

Készítette: dr. Székely Áron

Rácz Andrea

2005. november

A Rubeus Egyesület „Szedervessző” Küzdelem az ingatlan-visszaélések ellen című kutatása az Országos Bűnmegelőzési Bizottság Titkársága kutatási pályázatán nyert támogatást 2004-ben (2770/2004.OBmB). A kutatás konzorciumi partnere a Hajléktalanokért Alapítvány.

Ezúton szeretnénk köszönetet mondani a kutatás megvalósulásáért Dr. Oswald Pálnak, Farnadi Péternek, Dr. Balázs Zsoltnak, Dr. Molnár Zsoltnak, Dr. Perge Lajosnak, Dr. Mecsér Györgyinek, Dr. Probstner Ilonának, Varga Péternek, Fialla Mariannának, Dr. Parti Tamásnak, Dr. Kőszegi Gábornak, Várkonyi Imrénének, Dr. Fodor Gábornak, Dr. Szabó Antalnak, Dr. Juhász Imrének, Ökrös Zoltánnának, Dr. Nagy Józsefnek, Dr. Rác Juliannának, Vecsei Miklósnak, Szabóné Bíró Máriának, Moháné dr. Komlódi Eszternek, Juhász Lajosnak, Dr. Biczó Józsefnek, Hild Györgynek, Dr. Csúri Gábornak, ifj. Dr. Csúri Gábornak, Lup Zoltánnak, dr. Szalay Katalinnak, Dr. Vajdovics Évának, Apagyi Géának, Tabak Péternek, Mészárosné Peredy Gabriellának, illetve azoknak a szakembereknek, akik kérték anonimitásuk megőrzését, hogy szakmai ismereteikkel, tapasztalataikkal tudományos kutatómunkánkat segítették.

Köszönettel tartozunk kutatóinknak és a kutatásban részt vett szakembereknek: ONOFF Magyarország Kft., Legezáne Arany Éva, Labanino Rafael Pablo, Fitness Alarm Kft., Szikulai István, FEDÉZSI Bt., Wirth Róbert, Gyurkovics Attila, Halasi Anita, Szombathelyi Szilvia, Csurgó Bernadett, Posta Lászlóné, Ivády Tamás, Freisinger Balázs, Posta László, Kecskés Ildikó.

Valamint köszönetet mondunk az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatainak, akik lakásuk elvesztésének történetét megosztották velünk, és betekintést engedtek jelenlegi élethelyzetük megismerésébe.

Eredményeink megjelentetését ezúton köszönjük a Saxon-Network Kft-nek.

Lektorálta: Szikulai István

Tartalomjegyzék

Fejezetek	4
Bevezetés	8
I. fejezet	17
<i>Az ingatlan-visszaélésekre vonatkozó hatályos jogszabályok ismertetése</i>	
II. fejezet	50
<i>A jogalkalmazók vélekedése az ingatlan-visszaélésekről és megoldási javaslataik</i>	
III. fejezet	104
<i>Döntéshozók és szakmai szervezetek véleménye az ingatlan-visszaélésekről</i>	
IV. fejezet	121
<i>Segítő szakemberek vélekedése az ingatlan-visszaélésekről és megoldási javaslataik</i>	
V. fejezet	143
<i>Az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatai</i>	
VI. fejezet	161
<i>Esettanulmányok</i>	
VII. fejezet	171
<i>Minisztériumi állásfoglalások</i>	
VIII. fejezet	178
<i>Ingatlan-visszaélések elleni küzdelem SWOT-analízise</i>	
IX. fejezet	185
<i>Konklúzió</i>	
X. fejezet	189
<i>Policy ajánlások</i>	
XI. fejezet	195
<i>Stratégia az ingatlan-visszaélések ellen</i>	
Mellékletek	216

Fejezetek

Bevezetés

Küzdelem az ingatlan-visszaélések ellen című kutatás célja, hogy átfogó ismereteket kapjunk az ingatlan-visszaélésekről, azok jogi, társadalmi, gazdasági, szociális okairól és körülményeiről, és ezek mentén policy jellegű javaslatok kerülnek kidolgozásra a hasonló cselekmények visszaszorítására, valamint a sértettek szélesebb körű védelmére, az áldozatok helyzetének rendezésére. A bevezető fejezet a kutatás célját, módszerét, menetét ismerteti, valamint kitér a publikált szakirodalmak áttekintése alapján az 'lakásmaffia' fogalmi definíciójára.

I. fejezet

Az ingatlan-visszaélésekre vonatkozó hatályos jogszabályokat tekinti át, ismertetve a tulajdon fogalmát és jelentőségét, bemutatva az ingatlanok tulajdonjogának megszerzését, az ingatlan-tulajdon szerzés módjait, az ingatlan-végrehajtás fázisait, az ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzés-módjait, az ingatlan adásvétel különös nemeit. Bemutatja a tulajdonjog védelmének fejlődéstörténetét és alkotmányos védelmét. Elemzi a tulajdonjog védelmének polgári jogi eszközeit, bemutatja az ingatlan-nyilvántartási igény 3 fő formáját. Végül elemzésre kerülnek a tulajdonjog védelmének büntetőjogi eszközei.

II. fejezet

A jogalkalmazók vélekedését ismerteti az ingatlan-visszaélések megvalósulásának fázisai szerinti időrendi sorrendben. Így először az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttében az esetek többségében közreműködő ügyvédek, majd azok létrejöttében szintén közreműködő közjegyzők, az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzését eszközölő földhivatalok, ezt követően az ingatlan-visszaélés alapos gyanúja esetén a nyomozást lefolytató rendőrség, majd a felelősségre-vonásra jogosult fórum, a bíróság véleményét mutatja be. A fejezetet a jogalkalmazók megoldási javaslatainak összegzésével zárul.

III. fejezet

A döntéshozók (önkormányzatok, politikusok) véleményét, illetve ingatlanszakértők tapasztalatait mutatja be az ingatlan-visszaélésekről. A döntéshozókkal és szakmai szervezetekkel készült interjúk célja az ingatlan-visszaélések lehetséges áldozati csoportjainak

a feltérképezése bemutatva, hogy az egyes kerületi és települési önkormányzatok hogyan látják az adott problémát, illetve annak megoldását, milyen stratégiával / koncepcióval rendelkeznek a lakásmaffia ellen, valamint a hajléktalanná vált áldozatok számára milyen típusú segítséget tudnak nyújtani. A fejezet megoldási javaslatokkal zárul.

IV. fejezet

A segítő szakemberek vélekedését ismerteti az ingatlan-visszaélésekről, az elkövetés módjairól, az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatai számára nyújtott / nyújtható ellátások és szolgáltatások köréről, valamint a hajléktalan létből való lehetséges kivezető utakról és esélyekről. Elsőként a hajléktalan ellátásban dolgozók, majd a családsegítéssel foglalkozó szakemberek vélekedését ismerteti, mivel a kutatás egyik fontos aspektusa, hogy a hajléktalanná vált ingatlan-visszaélések áldozatainak helyzetét feltérképezzük. A fejezetet a segítő szakemberek megoldási javaslatainak összegzésével zárul.

V. fejezet

Az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozataival készített interjú vizsgálat eredményeit összegezi. Célja a különböző esetek bemutatásával az ingatlan-visszaélések (hajléktalan) áldozati szemszögből való bemutatása, hogyan milyen körülmények között veszítették el lakásukat, melyek a jellemző elkövetési módok. Keresve a választ arra, hogy kik alkotják a leginkább veszélyeztetett csoportot, illetve kik és milyen tényezők miatt válnak lakásuk elvesztése után hajléktalanná.

VI. fejezet

Esettanulmányok formájában az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatainak történetét mutatja be. A kutatás keretében készült 30 áldozati interjúból 5 eset került kiválasztásra.

VII. fejezet

A minisztériumi állásfoglalásokat ismerteti, célja annak bemutatásai, hogy az egyes minisztériumok milyen stratégiával rendelkeznek az ún. lakásmaffia-tevékenység elleni küzdelem egyes területein, mint az ingatlan-nyilvántartás és a földhivatalok megfelelő működésének biztosítása, az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok, illetve a jogsértések miatt szükséges eljárások lefolytatására vonatkozó jogszabályok felülvizsgálata, a különféle nyilvántartásokhoz történő hozzáférés biztosítása, az ingatlan-visszaélések felderítése

érdekében a rendőrség és az ügyészség munkájának segítése, valamint az ingatlan-visszaélések folytán krízishelyzetbe került családok segítése.

VIII. fejezet

A SWOT-analízis rámutat a jogszabályi háttér, jogalkalmazás, segítő rendszer erősségeire és gyengeségeire, az ingatlan-visszaélések elleni küzdelemben rejlő lehetőségekre, fejlesztési irányokra és a jelenlegi rendszerből fakadó veszélyekre és korlátokra.

IX. fejezet

A fejezet a kutatási eredményeket foglalja össze, a jogalkalmazók, döntéshozók (önkormányzatok, szakmai szervezetek), valamint segítő szakemberek (hajléktalan-ellátásban és családsegítésben dolgozók) gyakorlati tapasztalatait és ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos ismereteit, a megelőzési javaslatokat és a kérdeztettek által megfogalmazott fejlesztési irányokat. Rámutat a rászorult kárvallottak jelenlegi ellátórendszerben való megsegítésének nehézségeire, az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatainak komplex problémáira, kijelöli újbóli életkezdésük biztosításának érdekében az intézményes ellátási lehetőségek jövőbeli fejlesztési irányvonalait.

X. fejezet

Az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem című kutatás eredményeként a jogalkalmazók, döntéshozók és segítő szakemberek ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos álláspontjának, valamint a hajléktalanná vált áldozatok élethelyzetének megismerése, a minisztériumi állásfoglalások és a SWOT-analízis alapján megfogalmazásra kerülnek policy jellegű ajánlásaink.

XI. fejezet

Az ingatlanokkal kapcsolatos cselekmények által generált lakossági félelmek elhárítása érdekében a társadalom tagjainak minőségi tájékoztatására, valamint a sértettek jogainak és emberi méltóságának garantálására nagy szükség van, mely döntéshozói elkötelezettséget, probléma érzékeny beavatkozást igényel. A fejezet ezzel kapcsolatos stratégiát, és annak megvalósítására helyi szintű információs preventív jellegű kampánytervet mutat be a kutatási eredményekre építve egy fiktív városra vagy Budapest egyik virtuális kerületére vonatkozóan.

Melléklet

A melléklet a kutatás során használt interjúvázlatokat tartalmazza, illetve a kért minisztériumi állásfoglalásokat.

Bevezetés

I. Kutatás célja:

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 ösztársadalmi szinten csökken.

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

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. Célunk továbbá, hogy országos és helyi szintű stratégiát dolgozzunk ki kutatási eredményeinkre építve, a helyi társadalom minőségi tájékoztatása, probléma érzékenységének növelése, az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos prevenciós programok kidolgozása érdekében.

II. Kutatás módszere:

Kutatásunk 3 pillére épül, mint 1) Jogi evaluáció, 2) Áldozatok helyzetének vizsgálata, 3) Áldozatokat segítő intézményi lehetőségek vizsgálata. A kutatás 3 városra koncentrál. Kiválasztott városok: Budapest, Debrecen, Gyula.

1. kutatási pillér: Jogi evaluáció

A jogi evaluáció a hatékonysági vizsgálatok egyik speciális típusa a process, output és outcome evaluációs módszer mellett. Jelenti az egyes jogszabályok és jogesetek elemzését, magának az eljárásnak az elemzését, továbbá idekapcsolódnak a klasszikus közigazgatási elméletek és elemzések.

A jogi evaluáció az egyes szolgáltatások folyamatának, a szolgáltatások kimeneteinek és a szolgáltatások tényleges eredményeinek hatásai mellett a szolgáltatás / ellátás törvényességi feltételeinek meglétére, jogszerűségére, valamint az ellátásra való elvi és gyakorlati szintű hatására fókuszál.

Kutatásunk 1. szakaszában az ingatlan-visszaélésekre vonatkozó jogszabályokat elemezzük, valamint kvalitatív vizsgálat keretében a *jogalkalmazás, döntéshozatal elvi és gyakorlati szintű hatásait* kívánjuk feltárni.

A jogalkalmazók vélekedésének megismerése érdekében 3 ügyvédet, 3 közjegyzőt, 3 földhivatali vezetőt, 4 rendőrségen dolgozó szakembert és 2 bírót kérdeztünk meg. A jogalkalmazók véleményének megismerése érdekében összesen 15 strukturált interjút készítettünk.

A döntéshozók (önkormányzatok, politikusok) véleményét, illetve ingatlanszakértők ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos véleményének megismerése érdekében összesen 10 strukturált interjút készítettünk.

2. kutatási pillér: Áldozatok helyzetének vizsgálata

Az áldozatok helyzetének megismerése érdekében strukturált interjút készítettünk az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatos visszaélések hajléktalan áldozataival. Az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozataival készített interjúk célja, hogy a sértetti oldalt is megszólaltassuk az ingatlan-visszaélések kapcsán, az elkövetők magatartását 'belső - áldozati' szemszögből vizsgáljuk meg, valamint átfogó képet kapjunk jelenlegi helyzetükről, arról, hogy kitől kapnak, várnak segítséget, életük rendezéséhez, emberi méltóságuk tiszteletben tartásához, életük során megszerzett legfontosabb vagyonuk – otthonuk – biztosításához milyen feltételek szükségesek. A tipizálható esetekről, ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatainak életútjáról esettanulmányok készültek. A 2. kutatási szakaszban 30

interjú készült az áldozatokkal, majd 5 áldozat élettörténete került kiválasztásra, melyekből esettanulmányok készültek. Az áldozatokkal készült beszélgetésekből a kutatók 3-4 oldalas összefoglalót készítettek.

Konzorciumi partnerünk, a Hajléktalanokért Alapítvány segítette a kutatás ezen fázisának szakmai megvalósulását az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatainak elérésében nyújtott segítség, kiterjedt szakmai networkje és az áldozatok körében meglévő kapcsolatai révén, valamint a Hajléktalanokért Alapítvány szociális munkásainak szaktudása és a hajléktalan-ellátásban szerzett szakmai tapasztalatai és eredményes területi munkája által.

3. kutatási pillér: Áldozatokat segítő intézményi lehetőségek vizsgálata

A kutatás 3. szakaszának célja az áldozatokat segítő intézményi lehetőségek feltérképezése. A támogató intézmények esetében a szociális intézményrendszer működését és kiépítettségét vizsgáltuk. Az áldozatok támogatásának, megsegítésének intézményes feltételeinek és lehetőségeinek feltárása érdekében interjúkat készítettünk a hajléktalan-ellátás területén dolgozó szociális szakemberekkel, illetve családsegítésben dolgozókkal. A segítő szakemberek véleményének megismerése érdekében összesen 8 strukturált interjút készítettünk.

A kutatás keretén belül összesen 33 szakemberrel és 30 hajléktalanná vált áldozattal készítettünk interjút.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések megszüntetése nemcsak a hatályos jogszabályok felülvizsgálatának a kérdése, hanem a társadalmi bűnmegelőzés szerves részeként ösztársadalmi 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. A döntéshozói elkötelezettség jegyében fontosnak tartjuk az egyes minisztériumok megszólaltatását, hogy milyen koncepcióval rendelkeznek az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatos visszaélések visszaszorítása és megelőzése, valamint a sértettek támogatása

érdekében. Ennek megismerésére **minisztériumi állásfoglalásokat** kértünk az alábbi minisztériumoktól: Igazságügyi Minisztérium, Belügyminisztérium, Gazdasági és Közlekedési Minisztérium, Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztérium, Pénzügyminisztérium, Ifjúsági, Család, Szociális -és Esélyegyenlőségi Minisztérium.

Az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos jogszabályok és a jogalkalmazás gyakorlati megvalósulásának analitikus elemzése, valamint az áldozatok helyzetének feltárása és az őket segítő büntető-és szociális intézményrendszer lehetőségeinek vagy éppen korlátjainak megvizsgálása után **SWOT-analízist** készítettünk. Az ingatlan és bérlakásokkal kapcsolatos visszaélések és áldozatainak intézményi lehetőségeinek analitikus elemzése, a támogató intézménystruktúra erősségeinek és gyengeségeinek meghatározása rámutat arra, hogy hol húzódik meg az a határ, ahol a jog -és a jelenlegi intézményi rendszer segíteni tudja az áldozattá válás megelőzését, az áldozatok újbóli életkezdését, illetve hol erősíti a társadalmi kirekesztettséget, deklasszációt.

Az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos átfogó ismeretek hozzájárulhatnak a lakosság minőségi tájékoztatásához, helyi szintű – mikroközösségi stratégia kidolgozásához, valamint egy információs, **prevenációs kampány** megtervezéséhez a lakosság minőségi tájékoztatása, a társadalomban élők nagyfokú veszélyérzetének feloldása és a lakásmaffia tevékenység miatt a jogrendszerbe vetett bizalom ősztársadalmi szintű egyensúlyának megteremtése érdekében.

Kutatási eredményeinket a Rubeus Egyesület www.rubeus.hu web-oldalán folyamatosan jelentettük meg.

III. „Lakásmaffia” - Fogalmi definíciók

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

„Az ún. lakásmaffia fogalmával jelölt ingatlancsalások során kisebb bűnszövetségek vagy egyéni elkövetők, eseteként korrupt közhivatalnokok, ügyvédek, közvetítők, álvévek 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.)¹

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 ígéretekre hagyatkoznak, engednek a látszólag előnyös ajánlatnak.

A Budapesti Ügyvédi Kamara feljegyzése lakásmaffia tárgykörben a lakásmaffia célcsoportjait az alábbiakban határozza meg²:

- 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) Ingatlantulajdonnal 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 színlelt 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 Póczik Szilveszter: Lakásmaffiák. Társadalomtörténeti és szociológiai áttekintés. Kriminológiai Tanulmányok 41. kötet OKRI, Budapest, 2004.

² Dr. Probstner Ilona főtárgyelmi főmegbízott: Feljegyzés Dr. Bánáti János elnök úrnak Budapest 2003. február 19.
Dr. Probstner Ilona: A lakásmaffia célcsoportjai 2005. február 22.

- 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 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 forгат ki lakásukból, otthonukból. Sajátos szervezett bűnelkövetési módszerről van szó. Az ingatlan-visszaéléseket *lakásrablás-ügyeknek* nevezik.

A civil szervezet az alábbiak szerint csoportosítja az ingatlancsalások érintettjeit, elkövetőit és közreműködőit:

Áldozatok:

- kölcsönvevő,
- jogellenes rokon kölcsönügyletek,
- lakáseladás a tulajdonos megvesztegetésével,
- lakáscsere, kisebb lakás bemutatásával, közüzemi, lakbér tartozás kiegyenlítése fejében,
- áron alul, uzsorakölcsönnel.

Elkövetők:

- szervezetten, csoportosan jogi, hivatali segédlettel,
- egy csoport, több sértett.

Közreműködők:

- közüzemi hivatalok – díjhátralék,
- önkormányzat – lakbértartozás,
- munkáltató, OTP, Takarékszövetkezet,
- albérlő eladja bérbeadó tulajdonát ügyvédi segédlettel,
- végrehajtó, feltűnően alacsony áron átszervezés, kiírás nélkül,
- a tulajdonos nevének visszaélése, személyi igazolványt, TB, adókártyát állítanak ki.

Jogi bűnsegédek:

- közjegyzők,
- ügyvédek,
- bírák,
- az ingatlan-nyilvántartás dolgozói,
- végrehajtók.

Felderítők:

- Sors-Társak Egyesület,
- rendőrök,
- ügyészek.

Kutatási eredményeink 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.

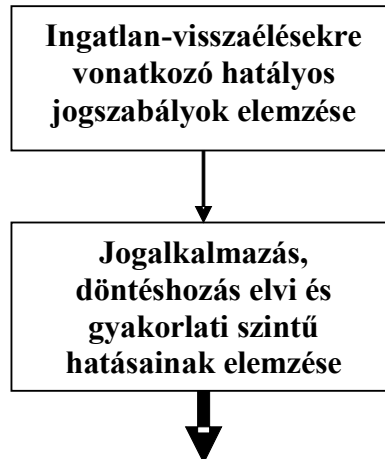
Fontos kiemelni, hogy az ingatlannal kapcsolatos visszaélések nem tekinthetők hazai vagy közép-kelet-európai jelenségnek. Németországban, pl. a '90-es évektől 300 ezer család esett áldozatul csaló befektetési társaságok kis és középjövedelműeknek szóló ingatlanhitelezési és

nyugdíj-előtakarékossági akcióinak. Ezekben az ügyekben az adásvételi szerződés visszavonhatóságával, valamint a hitelkamat-kötelezettség megtámadhatóságával az Európai Bíróság nyújtott jogértelmezést. (Póczik, 2004.)

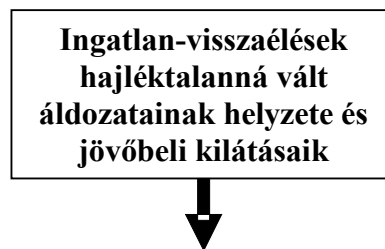
Kutatási eredményeink a kutatás 3 pillérére épülve, a jelenleg hatályos jogszabályok, a jogalkalmazás aktorai gyakorlati tapasztalatainak elemzése, a hajléktalanná vált áldozatok helyzetének megismerése, valamint az áldozatokat támogató szociális intézményi lehetőségek feltérképezése, illetve az egyes minisztériumok állásfoglalásai által az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések természetének megismerését szolgálják, a rászorult kárvallottak megsegítése, újbóli életkezdésük biztosításának érdekében az intézményes ellátási lehetőségek irányvonalainak kijelölése érdekében.

Küzdelem az ingatlan-visszaélések ellen

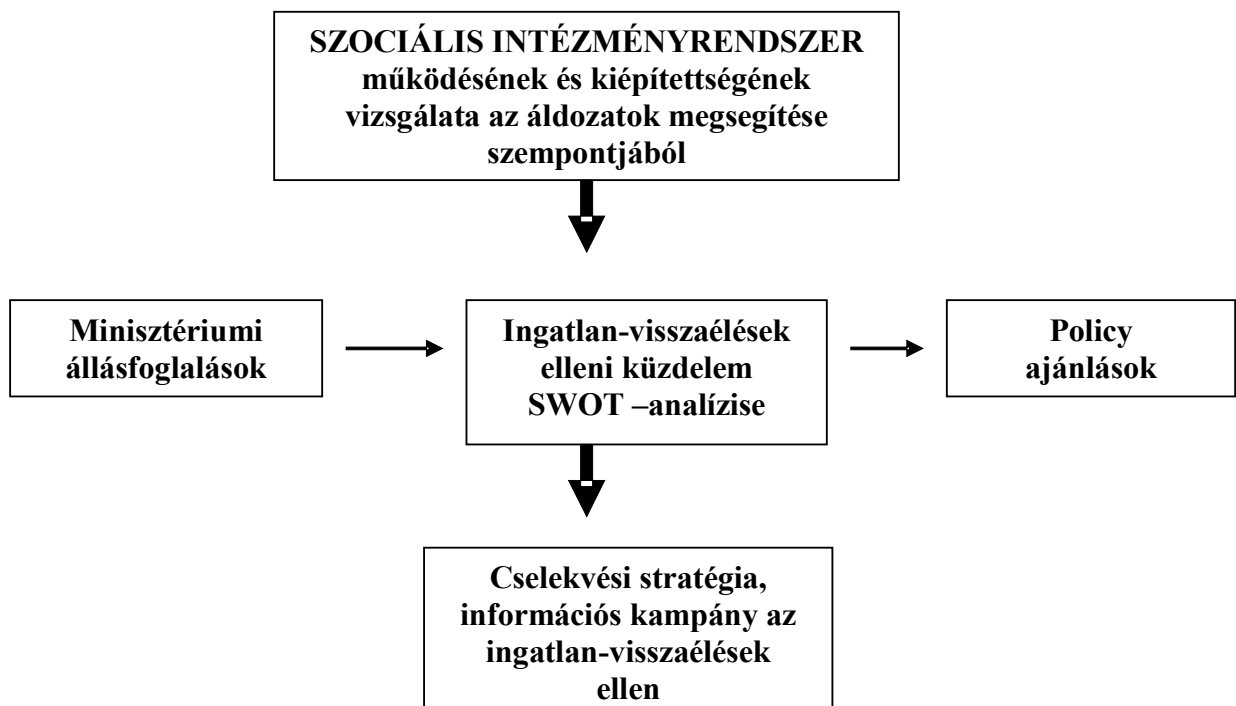
I. Jogi evaluáció



II. Áldozatok helyzetének vizsgálata



III. Az áldozatokat segítő intézményi lehetőségek vizsgálata



I. fejezet

Az ingatlan-visszaélésekre vonatkozó hatályos jogszabályok ismertetése

I. A tulajdon fogalma és jelentősége

A tulajdon a legfontosabb, a legteljesebb, saját dolgon fennálló dologi jog. A tulajdon azonban *tágabb értelemben* nem csupán alapvető fontosságú jogintézmény, hanem kiemelkedő jelentőségű társadalmi és gazdasági intézmény is. Az ember - amióta csak létezik - igyekezett a létfenntartásához szükséges anyagi javakat megszerezni, hatalma alatt tartani és szükségleteinek kielégítésére felhasználni. Ebben a legtágabb történelmi és társadalmi értelmezésben a tulajdon nem más, mint a természetnek az ember uralma alá hajtása, a természeti javaknak, erőforrásoknak az ember céljaira való igénybevétele. Ilyen felfogásban a tulajdon örök kategória: létezik, amióta ember él a Földön és létezni fog, ameddig maga az ember és az emberi társadalom létezik. (VILÁGHY-EÖRSI I. 255.)

A tulajdon fogalmán *szűk értelemben* azt az abszolút szerkezetű tulajdonjogviszonyból fakadó alanyi jogot értjük, amely nem más, mint a hagyományos magántulajdon elvont jogi kifejeződése. A tulajdonjogviszony abszolút szerkezete azt jelenti, hogy a jogosult pozíciójában tipikusan egy meghatározott személy van, akit a jogosultságok (birtoklás, használat, hasznok szedésének joga) kizárólagos gyakorlása illet meg és azt, hogy a jogosulttal szemben mindenki más kötelezett. A tulajdonjog, mint alanyi jog közvetlenül a törvényből fakad, a törvényi védelemben részesül, társadalmi rendeltetésének megfelelően szabadon gyakorolható és senki által önkényesen nem korlátozható.

II. Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése

II.1. Tulajdonszerzés és ingatlan-nyilvántartás

A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 117. § (3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Telekkönyvi intézményünk szabályait jórészt az abszolutizmus idején 1855. december 15-én kiadott Telekkönyvi Rendtartás tartalmazta, amelyet az 1861-ben tartott Országbírói Értekezleten megállapított Ideiglenes Törvénykezési Szabályok egyes kiegészítésekkel hatályában továbbra is fenntartott. A telekkönyvek készítése annak idején helyszíni eljárás, ún. helyszínelés útján, községenként történt. A telekkönyvet nem könyv alakjában szerkesztették, hanem a helyszíni eljárásról jegyzőkönyveket, telekjegyzőkönyveket készítettek. Egy-egy telekjegyzőkönyv eredetileg egy-egy személynek az illető községben fekvő egy vagy több ingatlanát foglalta magában. A század végén szükségessé vált az eredeti telekkönyvek átdolgozása azért, mert az érdekeltek gyakran elmulasztották az ingatlanra vonatkozó jogváltozások bejegyzésének kérelmezését, így a telekkönyv tartalma sok helyen ellentétbe került a valósággal. A telekkönyvek átdolgozása ún. betétszerkesztés útján történt. Formailag a betétszerkesztés annyit jelentett, hogy az eredeti telekjegyzőkönyvek helyett jegyzőkönyvi sajátosságokat immár nem tartalmazó telekkönyvi betéteket készítettek. Tartalmilag a betétszerkesztés azzal járt, hogy az időközben bekövetkezett változásokat a telekkönyvön keresztülvezették. A betétszerkesztést az ország területének nagyobb részén végrehajtották, ahol azonban a betétszerkesztést nem hajtották végre, ott megmaradtak a telekjegyzőkönyvek, ezeket azonban a továbbiakban a törvény nem minősítette közhitelesnek.

Az 1945 után bekövetkezett változások - államosítások, a mezőgazdaság szocialista átalakítása, stb. - azt eredményezték, hogy telekkönyveink állapota egyre kevésbé felelt meg a valóságos helyzetnek. E változások nyomán létrejött egy, a telekkönyvtől független, attól eltérő célokat szolgáló földnyilvántartási rendszer, az állami földkönyv. Az állami földkönyv csak az állam, a mezőgazdasági termelőszövetkezetek, földműves-szövetkezetek, legeltetési társulatok, legelő- és erdőgazdasági társulások tulajdonában és használatában lévő mező- és erdőgazdasági ingatlanok jogi, termelési és pénzügyi adatait regisztrálta. Két párhuzamos nyilvántartási rendszer alakult ki, a földkönyv és a telekkönyv, utóbbi az ingatlanforgalom szolgálatában. A két különböző nyilvántartást más-más szerv vezette. A kormány 1971-ben határozatot hozott az egységes ingatlan-nyilvántartási rendszer és szervezet kialakításáról, valamint a földügyi szakigazgatási tevékenység továbbfejlesztéséről. Az egyesítés két irányban ment végbe:

- a) egyfelől a kettős nyilvántartást összevonták ingatlan-nyilvántartás néven, amely kiterjed minden ingatlanra
- b) az ingatlan-nyilvántartást a járási, városi, összevont járási és városi, városi kerületi földhivatal (a továbbiakban: körzeti földhivatal) hatáskörébe utalták.

A mai ingatlan-nyilvántartási rendszer 1973. január 1. után alakult ki (1042/1970. (IX. 29.) Kormányrendelet 1972. évi 31. tvr.). Ezt megelőzően az ingatlanok nyilvántartása a telekkönyvi rendszerben történt, a legújabb törvényi szabályozás (1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, a továbbiakban: **Inytv.**, és a végrehajtásáról szóló 13/1991. (XI.26.) **IM rendelet**, a továbbiakban: **Vhr.**) pedig áttért a gépi adatfeldolgozású ingatlan-nyilvántartásra, amelyet az ingatlan-nyilvántartási rendszer működése során felhalmozódott tapasztalatok, az 1990-es rendszerváltozást követően a jogrend teljes átalakulása, a földmágn jog-tulajdoni viszonyok visszaállítása és különösképpen a számítógépes adatfeldolgozás térhódítása tett szükségessé.

Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország összes ingatlanának a törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és a jogi szempontból jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás természetesen tartalmazza az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, a törvényben meghatározott személyazonosító és lakcímadatait is. Az Inytv.-ben felsorolt jogokon és tényeken kívül az ingatlan-nyilvántartásba más jog bejegyzését és más tény feljegyzését csak törvény rendelheti el (Inytv. 2.§).

Az adatok, jogok, tények nyilvántartása az ingatlanhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmét, továbbá a rendeltetésszerű földhasználat biztosítását és az ingatlanforgalom céljait szolgálja.

Az ingatlan-nyilvántartást az ingatlan fekvése szerinti körzeti földhivatal vezeti. Az ingatlan-nyilvántartást községenként, városokként, Budapesten kerületenként (Fővárosi Kerületek Földhivatala) kell vezetni, Debrecen, Győr, Miskolc, Pécs és Szeged megyei jogú városokban kerületenként is lehet vezetni. A körzeti földhivatal jár el első fokon az ingatlan-nyilvántartási ügyekben. A másodfokú szerv a Megyei- illetőleg a Fővárosi Földhivatal.

Maga az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapból, a tulajdoni lapról megszűnt bejegyzések adatainak jegyzékéből, ingatlan-nyilvántartási térképből (alaprajzból) és az okirattárból áll (Inytv. 18. §).

A **tulajdoni lap** tartalmazza az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket (Inytv. 19. § (1) bek). A tulajdoni lapokat községenként egytől kezdődően számozni kell. A szám mellett minden tulajdoni lapon a település nevét is fel kell tüntetni. Az ingatlan-nyilvántartás számítógépes rendszerében az ingatlan tulajdoni lapjának száma megegyezik a helyrajzi számmal.

Az **okirattár** a bejegyzések alapjául szolgáló okiratokat, illetőleg ezek hitelesített másolatait,

bejegyzés iránti kérelmeket, megkereséseket, valamint az ingatlan-nyilvántartási ügyben keletkezett más iratokat tartalmazza. Ezeket az iratokat az egyéb földhivatali iratoktól elkülönítetten kell kezelni.

Az **ingatlan-nyilvántartási térkép** a számítógépes adathordozón rögzített állami földmérési alaptérkép.

A törölt bejegyzések jegyzéke a későbbi jogvitákban a megszűnt bejegyzések visszakereshetőségét szolgálja. A települések ingatlan-nyilvántartásának számítógépes rendszerében gépi adathordozón meg kell őrizni a tulajdoni lapról törölt bejegyzéseket és adatokat, valamint a törlésre vonatkozó határozat számát, aminek alapján a törlés alapjául szolgáló okirat az **okirattár**ból visszakereshető (Inytv. 22.§).

Az ingatlan-nyilvántartás jelentősebb elvei a következők:

a) A közhitelesség elve, mely azt jelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja a benne feltüntetett adatok, továbbá az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását (Inytv. 5.§).

A közhitelesség a jogokat illetően közelebről két dolgot bizonyít: egyrészt bizonyítja azt, hogy a bejegyzett jog megilleti a jogosultként feltüntetett személyt, másrészt pedig azt, hogy a bejegyzetteken kívül az ingatlanra nem vonatkozik más olyan jog, amely csak a telekkönyvi bejegyzéssel jöhet létre. Jogok és tények törlése esetén pedig értelemszerűen azt kell vélelmezni, hogy a törölt jog, illetőleg tény már nem áll fenn. A közhitelesség elve csak a jóhiszemű felet védi. Vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot. Az ingatlanokra vonatkozó jogok szerzői tehát nemcsak jogosultak, de kötelesek is az ingatlan-nyilvántartás tartalmáról meggyőződni. Senki sem hivatkozhat ugyanis arra, hogy valamely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog, feljegyzett tény vagy átvezetett adat fennállásáról nem tudott. A mulasztás ezen a téren egyrészt rosszhiszeműséget eredményez, másrészt, mint önhibának az esetleg súlyos hátrányos következményeit a mulasztó fél maga viselheti. A jóhiszemű szerző javára viszont az ingatlan-nyilvántartás tartalmát - ellenkező bizonyításig - akkor is helyesnek kell tekinteni, ha az a valóságos jogi helyzettől eltér. Ez a kedvező vélelem sem ment azonban fel a gondos eljárás, a valóságos helyzetről való tájékozódás kötelezettsége alól. Aki tehát tudja, vagy az elvárható gondosság mellett tudhatja, hogy a valóságos tények eltérnek a bejegyzés tartalmától, az nem hivatkozhat a közhitelesség elvére. A közhitelesség elve az érvényesen

bejegyzett adatok, jogok és tények tekintetében ad oltalmat. Ugyanakkor a közhitelesség erősítése és a jóhiszemű harmadik személyek védelme érdekében a törvény egy jogvesztő határidővel korlátozza az érvénytelenségre hivatkozás lehetőségét. Az érvénytelen okiraton alapuló bejegyzés alapján ugyanis - az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében - jogot szerző jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jog, feljegyzett jogilag jelentős tény a bejegyzésről szóló határozat keltétől számított három év eltelte után az ingatlan-nyilvántartásból nem törölhető.

b) A bejegyzési elv. Ez az elv azt jelenti, hogy általában csak az ingatlan-nyilvántartásba vétel, a bejegyzés létesít, hoz létre az ingatlanokkal kapcsolatos fontosabb jogokat (*konstitutív hatályú bejegyzések*). A bejegyzés hozza létre az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, használat jogát, telki szolgalmi jogot és a jelzálogjogot (önálló zálogjogot). Amennyiben ugyanezen jogok nem átruházáson, illetőleg szerződésen alapulnak (hanem pl. a tulajdonjog elbirtoklás, ráépítés, öröklés útján keletkezik), akkor bejegyzés nélkül is létrejönnek és fennállnak. Hasonló a helyzet az egyéb bejegyezhető jogok tekintetében (*deklaratív hatályú bejegyzések*), mint például a bírósági határozaton alapuló földhasználati jog, elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog, tartási és életjáradéki jog, végrehajtási jog, stb. Ezekben az esetekben nem érvényesül a bejegyzési elv, a bejegyzésnek nincs konstitutív hatálya, hanem az csak azzal a közbizalmi hatással jár, hogy a bejegyzés után harmadik személy nem hivatkozhat sikeresen a fennálló joggal kapcsolatos nem tudásra (Inytv. 5. §). Azokban az esetekben, amikor a jogszerzés a bejegyzés nélkül is bekövetkezik (pl. öröklés, elbirtoklás), az előző jog megszűnése is bekövetkezik a bejegyzés törlése nélkül.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető tényeket is két csoportba soroljuk aszerint, hogy az adott tényhez fűződő joghatások a bejegyzés elmaradása ellenére is bekövetkeznek, avagy az adott tényhez fűződő joghatások csak a tény bejegyzése esetén következhetnek be. Az előbbi csoportba tartoznak: a jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése és a jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, illetőleg végelszámolás. Az utóbbi csoportba tartoznak a következő tények: jogszabályon vagy bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás, a fellebbezés és a földhivatali határozat elleni bírósági jogorvoslati kérelem, bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem, stb.

c) A nyilvánosság elve. Az ingatlan-nyilvántartás általában nyilvános, az ingatlan-

nyilvántartási tulajdoni lap tartalma korlátozás nélkül megismerhető: azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, vagy hiteles másolatot kérhet. A megismeréshez fűződő jogi érdek valószínűsítése vagy a jogosult (bejegyzett kötelezett) kifejezett engedélye szükséges az ingatlan-nyilvántartási okiratban lévő, és a jogosult (illetőleg kötelezett) bejegyzése alapjául szolgáló magán- és közokiratok, hatósági határozatok tartalmának megismeréséhez (kivéve, ha az okirat tartalmára már a tulajdoni lapon történt bejegyzésben is történt hivatkozás). A jogosult személyi azonosítója pedig kizárólag az ő engedélyével ismerhető meg. A jogosulti (kötelezetti) engedélyt minden esetben teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közjegyzői okiratba kell foglalni.

A jogbiztonság érdekében a számítógéppel vezetett ingatlan-nyilvántartási adatbázishoz a bíróságok, a közjegyzők és a bírósági végrehajtók kötelesek csatlakozni, amely a 2004. évben megvalósult. Emellett csatlakozhatnak a központi adatbázishoz a helyi önkormányzatok és más közigazgatási hatóságok, ügyvédek is (Inytv. 72-76 §§).

d) Az okirati elv. A törvényesség és a jogbiztonság érdekében az ingatlan-nyilvántartásba csak jogszabályban meghatározott okiratok vagy hatósági határozatok alapján van helye bejegyzésnek (Inytv. 8.§). Általános szabály szerint a bejegyzés alapja csak olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata lehet, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést (feljegyzést) megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban már bejegyzett jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult vagy magában a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban (pl. az adásvételi szerződésben vagy zálogszerződésben), vagy külön, de azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja (Inytv. 29.§).

Speciális szabály szerint azonban a tulajdonjog, a haszonélvezeti jog, a használat joga, a szolgalmi jog, a vételi jog és a jelzálogjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek csak közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet (Inytv. 32. § (3) bek.). Az előbbieken kívül bejegyzés alapjául szolgálhat a bíróság ítélete, illetőleg a hatáskörrel rendelkező hatóság határozata is, ha bejegyezhető jogra és tényre vonatkozik (Inytv. 30. §).

A közjegyzői közreműködés azonban hosszú ideig nem volt jellemző az adásvételi szerződések megkötésénél, hiszen a közjegyzők - az ügyvédektől eltérően - nem láthatják el a felek képviselőjét. A **közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény** (a továbbiakban: **Ktv.**) 1. §

(2) bekezdése sorolja fel a közjegyző feladatait: a közjegyző a jogügyletekről és jogi jelentőségű tényekről közokiratot állít ki, okiratokat őriz meg, a felek megbízásából pénzt, értéktárgyat és értékpapírt vesz át a jogosult részére történő átadás végett, a feleket a hatáskörébe utalt eljárásokkal kapcsolatban - a felek esélyegyenlőségének biztosításával - tanácsadással segíti jogaik gyakorlásában és kötelességeik teljesítésében. Az 1999. évi XLIV. törvény azonban megteremtette ennek a lehetőségét, hiszen a Ktv. ezen törvénnyel beiktatott 175 § (1) bekezdése szerint, ha a közjegyző által közokiratba foglalt jognyilatkozat joghatásának kiváltásához bíróság, más hatóság vagy közigazgatási szerv (pl. földhivatal) eljárása szükséges, a közjegyző azt az eljárás lefolytatása végett hivatalból megkeresi. A közjegyző megkeresésére indult eljárásban a közjegyzőt a közokiratban szereplő fél vagy felek képviselőjének jogállása illeti meg. A Ktv. 175. § (2) bekezdése pedig egyértelművé teszi, hogy ezen túlmenően a közjegyző jogi képviselőt nem láthat el. Ezen törvényhely beiktatása egy lépésként fogható fel abba az irányba, hogy az olaszországi és a franciaországi szabályozáshoz hasonlóan hazánkban is csak közjegyzői okirat, illetve bírósági határozat alapján legyen helye tulajdonjog bejegyzésének.

A földhivatalt a jogszabály nem kötelezi az okiraton szereplő aláírások valódiságának megállapítására, a törvény szerint a bejegyzéshez elegendő, ha a felek nyilvánvalóan azonosítható aláírását tartalmazza az okirat (Inyvtv. 32. § (2) bek. g) pont). A Vhr. 69 §-a értelmében az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha a meghatalmazottak, illetve a szerződő felek aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl. eladó, vevő, haszonélvező).

Az Inyvtv. hatályba lépéséig bejegyzés alapjául szolgált az olyan teljes bizonyító erejű magánokirat is, ahol a felek aláírását közjegyző hitelesítette. Az aláírás hitelesítésekor azonban a közjegyző az okirat tartalmáért nem vállal felelősséget, csak azt tanúsítja, hogy a szerződést valóban a felek írta alá. Emiatt számos visszaélésre kerülhetett sor, hiszen - ügyvédi illetőleg közjegyzői közreműködés hiányában - a jogot nem ismerő felet könnyen meg lehetett téveszteni az adásvételi szerződések tartalmát illetően.

A fent ismertetett szabályok érvényesülnek a jogok vagy tények törlésénél is a következő eltérésekkel:

- Tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti állapot visszaállításához bírósági vagy más hatósági határozat szükséges (Inyvtv. 30. § (2) bek.).
- Nincs szükség okira-ra és kérelemre (bírósági megkeresésre), ha olyan jogot vagy tényt kell törölni, amelynek megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható.

Ilyenkor a törlést hivatalból végzik el (pl. így törli a földhivatal az elő- és a visszavásárlási jogot, a vételi jogot az ezeken alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg) (Inyvtv. 30. § (3) bek.).

A megfelelő okiratok alapján az ingatlan-nyilvántartásba jog és tény csak azzal szemben jegyezhető be, aki ott jogosultként már szerepel vagy akit jogosultként egyidejűleg bejegyeznek (Inyvtv. 49. § (1) bek.).

e) A rangsor elve. Ennek az elvnek lényege az, hogy a tulajdoni lapon egymást kizáró bejegyzések közül (pl. két tulajdonjog ugyanolyan terjedelemben ugyanarra az ingatlanra nézve) csak a későbbi hatályos, az egymással összeférő jogok közül (pl. két jelzálog) a korábbi szerzett jog rangsorban megelőzi a későbbit.

Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát a bejegyzési kérelem (megkeresés) iktatásának időpontja határozza meg. A bejegyzés rangsora tehát független a határozathozatal időpontjától, vagy a bejegyzés tényleges eszközlésétől, a döntő a bejegyzés iránti kérelem beérkezése (iktatása). Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot (pl. adásvételi szerződést) is mellékeltek (Inyvtv. 7. § (1) bek.).

f) Az egyediség elve. Az elv alapján az ingatlanokat, a rájuk vonatkozó jogokat és kötelezettségeket (terheket), valamint ezek jogosultjait és kötelezettjeit külön-külön, sorszámozva kell nyilvántartani. Az ingatlan-nyilvántartás tárgyát az egyedileg meghatározott önálló ingatlanok alkotják.

g) A kérelemhez kötöttség elve egyfelől a tulajdonnal való szabad rendelkezés anyagi jogi elvéből, másfelől a polgári eljárásjog rendelkezési elvéből (keresethez kötöttség elve) származik. Tartalma szerint azt jelenti, hogy a jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére (feljegyzésére) irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás - ha az Inyvtv. másként nem rendelkezik - csak az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul és hogy az ingatlan-nyilvántartásba csak az a jog, jogilag jelentős tény jegyezhető be (kerülhet feljegyzésre), amelyet a kérelem vagy hatósági megkeresés megjelöl (Inyvtv. 6. § (1)-(2) bek.).

Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését általában a felek kérelmére (kivételesen hatósági megkeresésre és még szűkebb körben - Inyvtv. 50. § - hivatalból) kell bejegyezni. A bejegyzést a jogszabályban meghatározott

határidőn belül - ha jogszabály másként nem rendelkezik, vagy a felek megállapodásából más nem következik - az köteles kérni, aki ezáltal jogosulttá válik. Kérheti a bejegyzést az is, akinek ez a már bejegyzett jogát érinti. A bejegyzés iránti kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés vagy jognyilatkozat keltétől számított harminc napon belül kell a földhivatalhoz benyújtani. Ha a szerződés vagy jognyilatkozat létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított harminc napon belül kell a földhivatalhoz benyújtani. A határidő elmulasztása esetén az illetékekről szóló törvény szerinti mulasztási bírságot kell fizetni. A szerződő felek már benyújtott kérelmüket közös nyilatkozattal mindaddig visszavonhatják, amíg abban a földhivatal nem hozott határozatot. Ha a bejegyzés folytán harmadik személy vált volna jogosulttá, a kérelem visszavonásához az ő hozzájárulása is szükséges (Inyvtv. 26. § (1)-(2) bek.).

II.2. Az ingatlan-tulajdonszerzés módjai

II.2.1. Az ingatlanok tulajdonjogának eredeti szerzőmódjai

Eredeti szerzőmódról akkor beszélhetünk, ha a dolgon a szerzőkor nem állt fenn tulajdon, vagy ha fennállt is, de a szerző tulajdonjoga nem abból származik, arra tekintet nélkül keletkezik. Fajtái:

A/ Hatósági határozat és hatósági árverés

A1./ Hatósági árveréssel csak abban az esetben lehet az ingatlan tulajdonjogát érvényesen megszerezni, ha a tulajdonos valóban az adós - pontosabban az, aki ellen a végrehajtás e módjára került sor (pl. kezes) - volt. Ingatlan tulajdonjogának hatósági árverésen történő megszerzésére tehát nem vonatkozik a Ptk.-nak azon szabálya, hogy a jóhiszemű szerző arra tekintet nélkül válik tulajdonossá, hogy korábban ki volt a tulajdonos (Ptk. 120. § (1) bek.). E kivételes szabály magyarázatát az ingatlan-nyilvántartás intézményei és annak elvei adják: ingatlan tulajdonjogának árverésen történő megszerzése esetén mind az árverés kitűzőjének, mind az árverésen szerzőknek módjukban áll az ingatlan tulajdonjogi állapotáról meggyőződni. Amennyiben ezt elmulasztják, jóhiszeműsége nem hivatkozhatnak.

Az ingatlan-végrehajtásról a **bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény** (a

továbbiakban: **Vht.**) rendelkezik. A Vht. az ingatlan-végrehajtás szabályozása során a szektorsemlegesség elvét alkalmazza. Bárki legyen az adós, a tulajdonában vagy kezelésében lévő ingatlant az ingatlan jellegére, művelési ágára és az ingatlant terhelő jogra vagy tilalomra tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni. A törvény csak az olyan ingatlant mentesíti a végrehajtás alól, amelyet a felszámolási eljárás során sem lehet az adós vagyonához tartozóként figyelembe venni (Vht. 136. §). Mivel a végrehajtás alá vont ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzés eredeti jogszerzésnek minősül, az árverési vevőnek vagy az ingatlant átvevő végrehajtást kérőnek mint új tulajdonosnak a tulajdonjogát csak a következő jogok terhelhetik:

- a) telki szolgálat (pl. átjárás, vízellátás és vízvezetés, pince létesítése, stb.)
- b) közérdekű használati jog (pl. távbeszélőkábel-építés)
- c) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog
- d) a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve (Vht. 137. §).

Nem terheli az ingatlant megszerző tulajdonos tulajdonjogát a haszonélvezeti jog - függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be van-e jegyezve -, ha annak jogosultja a végrehajtást kérő követelésének kielégítéséért felelős vagy ha azt a jelzálogjog keletkezése után szerződéssel létesítették.

Az ingatlan-végrehajtás fázisai:

1. Az ingatlan lefoglalása

A végrehajtó az ingatlant a végrehajtható okiratnak az adós részére történő kézbesítésével egyidejűleg köteles lefoglalni. Az ingatlan lefoglalása úgy történik, hogy a végrehajtó megkeresésére a földhivatal a végrehajtási jogot bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. A végrehajtási jog bejegyzése az ingatlant nem teszi forgalomképtelenné, de a lefoglalt ingatlanra vonatkozólag jogot csak azzal a feltétellel lehet szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti, és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg (Vht. 138. §).

2. Az ingatlan árverését megelőző szakasz

Az ingatlan lefoglalásához képest az értékesítést a törvény további feltételekhez köti, mivel a bírósági végrehajtás során alkalmazható vagyoni jellegű kényszerintézkedések közül ez tekinthető a legsúlyosabbnak. A kényszer fokozatos és arányos alkalmazásának elvéből

következően a lefoglalt ingatlant csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelés az adós egyéb vagyontárgyaiból nincs teljesen fedezve, vagy csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető ki (Vht. 7. §). A végrehajtó csak akkor intézkedhet a lefoglalt ingatlan értékesítése iránt, ha a követelés viszonylag rövidebb időn belüli behajtása másképpen nem lehetséges, és a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozatnak a végrehajtó részére történt kézbesítésétől számított negyvenöt nap eltelt. Erre a határidőre azért van szükség, mert a földhivatalnak a végrehajtási jog bejegyzését elrendelő határozata a kézbesítéstől számított harminc napon belül a bíróság előtt megtámadható. A Vht. 139. §-a értelmében a végrehajtó az ingatlant a végrehajtási jog bejegyzéséről szóló határozat kézhezvételétől számított három hónapon belül olyan időpontban köteles értékesíteni, amely a helyi körülmények között a legcélszerűbb. A végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt - a hat hónaponál nem régebbi hivatalos adó- és értékbecslést is figyelembe véve - megállapítja az ingatlan becsértékét, és azt közli a felekkel, valamint az egyéb jogosultakkal. Ha a közléstől számított tizenöt napon belül végrehajtási kifogást terjesztettek elő, a becsértéket a bíróság - szükség esetén szakértő közreműködésével - állapítja meg (Vht. 140. §).

3. Az ingatlanárverés kitűzése

Az ingatlant - ha a Vht. másként nem rendelkezik - rendszerint árverésen kell értékesíteni (Vht. 141. §). Az árverést a következő helyeken lehet megtartani:

- a) a bíróság épületében,
- b) a községi, városi, fővárosi kerületi önkormányzat épületében vagy a jegyző által kijelölt helyiségben,
- c) az ingatlan fekvésének helyén,
- d) a végrehajtó által kijelölt más helyen (Vht. 142. §).

Az árverést a végrehajtó árverési hirdetéssel tűzi ki, melyet kézbesíteni kell a feleknek és az egyéb jogosultaknak, az ingatlan fekvése szerinti jegyzőnek és a földhivatalnak. A földhivatal az árverés kitűzését bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba.

4. Az ingatlanárverés lebonyolítása

Az ingatlanra az árverezhet, aki előlegként az ingatlan becsértékének tíz százalékát legkésőbb az árverési ajánlatának megtétele előtt a végrehajtónál letétbe helyezte. Az árverés megkezdésekor a végrehajtó az árverezőkkel közli az ingatlan becsértékét (a kikiáltási árat),

ismerteti az árverési feltételeket, és felhívja az árverezőket ajánlatuk megtételére. Ha a felajánlott vételár nem éri el a kikiáltási árat, azt fokozatosan lejjebb kell szállítani a becsérték feléig. Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy az ingatlant a legtöbbet ajánló megvette (Vht. 147. §).

Az árverési vevő letétbe helyezett előlegét be kell számítani a vételárba. Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árveréstől számított tizenöt napon belül befizetni a végrehajtói letéti számlára, ha elmulasztja, előlegét elveszíti. A végrehajtó a vételár megfizetésére legfeljebb két hónapig terjedő halasztást adhat, ha ezt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokoltá teszi (Vht. 149. §). Ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette és az árveréstől számított harminc nap eltelt, a végrehajtó az árverésen megvett ingatlant átadja az árverési vevőnek.

Az árverésről a végrehajtó árverési jegyzőkönyvet készít, amelyet az árverési vevő is aláír. Ha az árverési vevő a teljes vételárat kifizette, és az árveréstől számított harminc nap eltelt, a végrehajtó megküldi az árverési jegyzőkönyv másolatát az árverési vevő részére az árverési vétel igazolása céljából, valamint a földhivatal részére az árverési vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett (Vht. 152-153. §§).

5. Az ingatlanárverés megismétlése

Az első árverés akkor minősül sikertelennek, ha

- a) nem tettek vételi ajánlatot,
- b) a felajánlott vételár nem érte el az ingatlan becsértékének a felét,
- c) az árverési vevő nem fizette be a teljes vételárat.

Az első árverés sikertelenségének megállapításától számított három hónapon belül - a végrehajtó által kitűzött időpontban - második árverést kell tartani. A második árverésen a korábbi árverési vevő nem árverezhet. A második árverésen is az ingatlan becsértéke a kikiáltási ár, amelyet a becsérték feléig lehet leszállítani (Vht. 155-156. §§).

6. Az ingatlan árverésen kívüli eladása

A Vht. 157. §-a lehetőséget biztosít arra, hogy a végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára - az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken - árverésen kívül, de az árverési vétel hatályával adja el.

7. Az ingatlan átvétele a végrehajtást kérő által

Ha a második árverés is sikertelen volt, a végrehajtást kérő az árverési jegyzőkönyv kézhezvételétől számított tizenöt napon belül az ingatlant a becsérték felének megfelelő összeg fejében átveheti. Az átvétel jogkövetkezménye azonos az árverési vétel jogkövetkezményével (Vht. 158. §). Ha a végrehajtást kérő nem vette át az ingatlant, a végrehajtás a második árverésről szóló jegyzőkönyvnek a végrehajtást kérő részére történt kézbesítésétől számított tizenöt nap elteltétől mindaddig szünetel, amíg a végrehajtást kérő újabb árverés kitűzését nem kérte. A szünetelés kezdő időpontjától számított hat hónapnál korábban nem lehet újabb árverést kitűzni. Az újabb árverésre a második árverés szabályait kell megfelelően alkalmazni (Vht. 159. §).

A2./ Ha az állam **bírósági vagy más hatósági határozattal** kártalanítás nélkül ingatlan tulajdonjogát szerzi meg, a tulajdon értékének erejéig felel a volt tulajdonosnak a tulajdonszerzéskor jogszabály, bírósági és más hatósági határozat vagy visszerthes szerződés alapján jóhiszemű személlyel szemben fennálló kötelezettségéért. Az állam felelőssége azonban csak akkor áll fenn, ha a volt tulajdonosnak egyéb lefoglalható vagyontárgyára vezetett végrehajtás eredménytelen volt. Az állam tulajdonszerzése azonban nem érinti az ingatlan-nyilvántartásba jóhiszemű harmadik személy javára bejegyzett jogokat (Ptk. 120. § (2)-(3) bek.).

B) Elbirtoklás

A Ptk. 121.§-a kimondja, hogy elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként, ingatlanok esetén 15 éven át szakadatlanul birtokolja. Elbirtoklás útján nem szerez tulajdonjogot az, aki bűncselekménnyel vagy egyébként erőszakos vagy alattomos úton jutott a dolog birtokához, továbbá az állami és önkormányzati tulajdon kizárólagos tárgyai sem szerezhetőek meg elbirtoklás jogcímén. Az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn, és a föld nem osztható meg.

Ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt, vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra (Ptk. 123. §).

A Ptk. 124. §-a értelmében az elbirtoklás megszakadásának esetei:

- a) a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja vagy eziránt bírósághoz fordul,
- b) a tulajdonos a dologgal rendelkezik (használja, jelzálogjoggal megterhelheti),
- c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, illetőleg egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.

Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.

Az elbirtoklás eredeti tulajdonszerzés, amely ingatlan-nyilvántartáson kívül következik be. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiánya miatt az elbirtokló hátrányosabb jogi helyzetbe kerül. Ha az elbirtokló a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezteti be, a tulajdonszerzésre nem hivatkozhat azzal szemben, aki az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében jogot szerzett (Ptk. 121. § (5) bek.). Az elbirtoklónak eszerint érdeke, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. A bejegyzés hiánya mindazonáltal nem akadály, hogy az elbirtokló gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

C) Kisajátítás

A Ptk. 177. §-a szerint ingatlant kivételesen, közérdekből - törvényben megállapított esetekben, módon és célokra - lehet kisajátítani. A kisajátított ingatlanért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár. A kisajátítás részletes szabályait a **kisajátításáról 1976. évi 24. tvr.** tartalmazza.

II.2.2. Az ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzőmódjai

Származékos szerzőmódról akkor beszélünk, ha az új jogosult tulajdonjoga az előző tulajdonjogon alapszik, abból származik. Ezen szerzőmódot a "nemo plus iuris" római jogi alapelv uralja: az előző tulajdonos nem származtathat át több jogot az új tulajdonosra, mint amivel maga rendelkezett. A származékos szerzőmóddal tulajdonképpen jogutódlás következik be, alanyváltás a tulajdonos személyében, de ez a már létező tulajdonjog tartalmát általában nem érinti. Fajtái:

A) Átruházás

Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges (Ptk. 117. § (3) bek.). Mind a szerződés érvényes létrejöttéhez, mind a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükség van a szerződés írásba foglalására.

A **XXV. számú Polgári Elvi Döntés** rendelkezik az ingatlan átruházási szerződés érvényességéről. Kötelező tartalmi elemek: a felek személyének megjelölése, a felek tulajdonjog átruházást célzó akaratnyilvánítása, az ingatlan és ellenszolgáltatás megjelölése, vagy ha ingyenes a szerződés, lényeges, hogy ez annak tartalmából megállapítható legyen. Az egyéb kérdésekben létrejött megállapodás írásba foglalásának elmaradása akkor sem érinti a szerződés érvényességét, ha ezt bármelyik fél lényegesnek minősítette. A szerződés akkor tekinthető írásba foglaltnak, ha a szerződési nyilatkozatát mindegyik szerződő fél aláírta. Az írásbeliség követelményéből fakad, hogy szerződés megkötésére csak írásban lehet ajánlatot tenni és csak írásban lehet elfogadni.

Ha a szerződést magánokiratba foglalták, és a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltak betartásával érvényesen létrejött, csak akkor alkalmas a bejegyzésre, ha tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben felsorolt alaki és tartalmi kellékeket (pl. a felek neve, lakcíme, az ingatlan pontos megjelölése, helyrajzi száma, a jogváltás jogcíme, keltezés, ügyvédi ellenjegyzés, vagy közjegyzői okirat, stb.). Így tehát különbség tehető érvényes és bejegyezhető szerződés között.

Polgári jogunk szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az ingatlan testi átadása nem szükséges, a szerző fél az érvényes jogcímen alapuló bejegyzéssel a tulajdonjogot megszerzi akkor is, ha az ingatlant még nem vette vagy nem veszi birtokába. Gyakori eset, hogy az, aki az előző tulajdonossal már szerződést kötött az ingatlan átruházására (pl. megvette tőle az ingatlant), elmulasztja tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetését. Az ilyen mulasztás különösen akkor fordul elő, ha a szerződő már az ingatlan birtokába lépett, és a bejegyzés csak a már ténylegesen kialakult helyzetet szentesítené. Az ilyen helyzet lehetővé teszi, hogy az ingatlan-nyilvántartásban maradt régi tulajdonos rosszhiszeműen még egyszer eladja az ingatlanát másnak. Ilyenkor a szigorú jog szerint az a helyzet állna elő, hogy az első szerző a bejegyzés elmulasztása miatt, birtokba lépése ellenére nem vált tulajdonossá, a másik szerző viszont, ha tulajdonjogát bejegyzik, tulajdonossá vált, anélkül hogy birtokba lépett volna. Az ingatlan-nyilvántartási rendszernek ezt a szigorú következményét polgári jogunk az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerző javára áttöri.

Többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba

való bejegyzését:

a) aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett,

b) ha pedig ilyen nincs, azaz egyik vevő sem lépett birtokba, akkor a korábbi vevő (kivéve ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, mert akkor a bejegyzés tényének joghatása folytán a későbbi vevő marad a bejegyzett tulajdonos).

Ezt a rendelkezést kell alkalmazni többszöri ajándékozás esetén is (Ptk. 117. § (4) bek.).

A tulajdon-átruházás jogcímei az alábbiak lehetnek:

A1) Az adásvétel

Adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni (Ptk. 365. § (1) bek.). Az eladó köteles a vevőt a dolog lényeges tulajdonságairól és a dologgal kapcsolatos fontos követelményekről, különösen a dologra vonatkozó esetleges jogokról és a dologgal kapcsolatos terhekről tájékoztatni. Köteles továbbá az ilyen körülményekre, illetőleg jogokra és terhekre vonatkozó okiratokat a vevőnek átadni (Ptk. 367. § (1) bek.). Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat az eladó nem köteles a vevővel külön közölni. Az eladót továbbá feltétlen helytállási kötelezettség terheli, amely a jogszavatosságban és a kellékszavatosságban ölt testet.

Ha a vevő tulajdonszerzését harmadik személynek a dolgon fennálló valamilyen joga akadályozza, a vevő jogosult az eladót

- az akadály elhárítására felhívni,

- biztosítékot követelni,

- elállhat az ügylettől, és

- amennyiben a dolgot visszaadta, vagy harmadik személynek kiadta, kártérítést követelhet felróható jogszavatossági hiba esetén. Ha az eladó jóhiszemű volt, csak a szerződés megkötéséből eredő károkat köteles megfizetni, ellenkező esetben teljes kártérítéssel tartozik, azaz az elmaradt hasznot is köteles megtéríteni (Ptk. 369. §).

A vevő a tulajdonszerzést korlátozó jogosultságokra vonatkozóan ugyancsak tehermentesítést követelhet, ha pedig az erre biztosított megfelelő idő eredménytelenül eltelt, jogában áll a tehermentesítést a vételár terhére elvégezni. Ha a tehermentesítés lehetetlen, vagy a vételár terhére nem végezhető el, a vevő vételárcsökkentést követelhet, vagy akár el is állhat a szerződéstől. Ez idő alatt a vételár-visszatartás megilleti a vevőt (Ptk. 370. §).

Az ingatlan adásvételének különös nemei:

a) Az elővásárlási jog

A Ptk. 373. § (1) bekezdése kimondja, hogy ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot egész terjedelmében a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Nem terheli ez a kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna (pl. nagyon sok jogosult van). Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön. Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására általában megszabott határidőn belül (a bírói gyakorlat szerint általában harminc nap) ilyen nyilatkozatot nem tesz, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően vagy annál kedvezőbb feltételek mellett eladhatja. Amennyiben az elővásárlásra jogosulttal nem közölték a vételi ajánlatot és a tulajdonos harmadik személynek ellenérték fejében eladta a dolgot, az ügylet vele szemben hatálytalan, de csak akkor, ha elővásárlási jogával élni kíván és amennyiben a harmadik személy, mint vevő nem volt jóhiszemű. A jóhiszemű vevő védelemben részesítése okából vele szemben az elővásárlás jogosultja nem léphet fel, csak kárigényét érvényesítheti az eladóval szemben. Rosszhiszemű, vagy ingyenesen szerző vevőtől a jogosult követelheti, hogy a harmadik személy vevő a vételár megfizetése ellenében e tényt ismerje el, és a dolgot bocsássa a birtokába. Az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog, bejegyzése esetén az mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot szerez. Az elővásárlási jog nem gyakorolható csereszerződés és tartási vagy életjáradéki szerződés esetén (9. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalás).

b) A vételi jog (opció)

A vételi jog sok tekintetben hasonló az elővásárlási joghoz, de mint jogosultság több annál. A vételi jog - amely kivételesen alapulhat jogszabályon, de legtöbbször szerződéssel keletkezik - jogosultja az opció fennállása alatt egyoldalú nyilatkozatával minden további feltétel nélkül kikényszerítheti az adásvételi szerződés létrejöttét. A vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni (Ptk. 375. § (1) bek.). A határozott időre szóló opció leghosszabb tartama 5 év lehet, a határozatlan időre kötött opció hat hónap elteltével megszűnik. Az opciós jog alapítása leggyakrabban (banki) kölcsön biztosítására

szolgál.

c) A visszavásárlási jog

A visszavásárlási jog tulajdonképpen az előző tulajdonos javára fennálló vételi jog, amelyet írásban, a dolog korábbi eladásával egyidőben kell kikötni, és amely legfeljebb öt év időtartamra szólhat. A visszavásárlási ár azonos a korábbi vételárral, amelyet növelnek az új tulajdonos hasznos ráfordításai, és amelyet csökkent az időközi romlásból eredő értékcsökkenés. A visszavásárlási jog kötelezettje - hasonlóan a vételi jog kötelezettjéhez - semmi olyat nem tehet, amely megghiúsítaná vagy megnehezítené a visszavásárlást, ilyen magatartás esetén beáll a kártérítési felelőssége. Ha azonban a dolog a kötelezettnek fel nem róhatóan elpusztul, az a visszavásárlási jog megszűnéséhez vezet (Ptk. 374. §).

d) A tulajdonjog-fenntartás

Ez egy hitelezővédelmi jogi eszköz, ugyanis az eladónak módjában áll a tulajdonjogát a dolog tényleges átadását követően is magának fenntartani mindaddig, amíg a teljes vételárat meg nem kapta. A kikötés formai előfeltétele az írásba foglalás, még hozzá a szerződés megkötésekor, tartalmi korlátja pedig a vételár hiánytalan megfizetése. A vevő, ahogy birtokba lép, jogában áll a használat, a hasznok szedése, azonban - annak ellenére, hogy még nem tulajdonos - viseli a terheket és a kárveszélyt. A tulajdonjog-fenntartás egy *függő jogi helyzet*, hiszen az eladó tulajdonos marad, de nem használhatja és hasznosíthatja a dolgot, ha a birtokot átadta, valamint semmi olyan rendelkezést nem tehet, ami a megkötött szerződés vevőjének jogát sértené, mint pl. másnak való elidegenítés vagy a dolog megterhelése.

e) A csere

A csere specialitása az adásvételhez képest abban áll, hogy mindkét cserélő fél tényleges dologszolgáltatást teljesít a másik irányában, azaz mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik féltől kapott szolgáltatás vonatkozásában. A szolgáltatott dolgok tulajdonjogát a felek az adásvétel szabályai szerint kölcsönösen egymásra ruházzák. Úgy is mondhatjuk, hogy két adásvétel zajlik egyidejűleg, amelyből beszámítás révén a pénz, mint ellenszolgáltatás kiesik (Ptk. 378. §).

Ellentétben az állampolgárok széles körben elterjedt nézetével, **a lakások és egyéb helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben** (a továbbiakban: **Ltv.**) szabályozott lakáscsere valójában

nem lakások (ingatlanok), hanem **lakásbérleti jogok cseréje**. A lakások mint ingatlanok cseréjére azért nincs lehetőség, mert a szerződő felek nem tulajdonosai, hanem bérlői a használatukban tartott lakásnak. Mindezt azért kell hangsúlyozni, mert a lakásbérleti jogok cseréje esetén az ingatlanok cseréjére vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni, de mivel az ingatlan-visszaélések lakásbérleti jog cseréje esetén is megvalósulhatnak, szükségesnek vélem az erre vonatkozó rendelkezések rövid ismertetését.

Lakáscsere esetén nem kizárt az a lehetőség, hogy a bérlő lakásbérleti jogát másik lakás tulajdonjoga ellenében ruházza át. Ebben az esetben a lakásbérleti jog átruházására vonatkozóan például a bérbeadói hozzájárulást illetően az Ltv. szabályait, a tulajdonjog átruházására viszont a Ptk. szabályait kell alkalmazni.

A lakáscsere-szerződést minden esetben írásba kell foglalni, tekintet nélkül arra, hogy a cserére kerülő lakások önkormányzati, állami vagy egyéb tulajdonban vannak. A szóban, vagy ráutaló magatartással létrejött szerződés érvénytelen. Semmis a lakásbérleti szerződés akkor is, ha a megállapodás a lakásbérleti jog tiltott átengedésére irányul. Az érvénytelen lakáscsere-szerződés alapján beköltöző személy a lakás használatára érvényes jogcímet nem szerez, ezért a jogosult a lakás kiürítését jogszerűen igényelheti.

Önmagában a lakásbérleti jogok elcserélésével a lakásbérleti jogot megszerezni nem lehet. Ennek **feltétele** az is, hogy a **bérbeadó hozzájáruljon a cseréhez**. A hozzájárulás szempontjából azonban különbséget kell tenni aszerint, hogy a lakás önkormányzati, állami, vagy egyéb tulajdonban van.

Önkormányzati lakás esetén a hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél egészségügyi ok, munkahely változása, lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást (Ltv. 29. § (3) bek.). A hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az említett indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek esetében áll fenn. A hozzájárulást az említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha például az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

Ha a bérbeadó a lakáscsere-szerződéshez történő hozzájárulását az Ltv. rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

Önkormányzati rendelet meghatározhatja, hogy önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető (Ltv. 29. § (2) bek.).

Állami lakások esetén az illetékes miniszter - az Ltv. keretei között - rendeletben határozhatja

meg a lakáscseréhez történő hozzájárulás, illetőleg egyetértés feltételeit. Egyéb tulajdonban lévő lakás esetén a bérlő cseréjére az Ltv. és a Ptk. szabályait kell alkalmazni.

Ha a bérbeadó a lakás elcseréléséhez való hozzájárulását jogával visszaélve megtagadja, jognyilatkozatát a Ptk. 5. § (3) bekezdése alapján bírói ítélettel pótolni lehet. **Joggal való visszaélésnek** a jog gyakorlása akkor minősül, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen, ha a nemzetgazdaság megkárosítására, a személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására, vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetnek. A Ptk. 5. § (3) bekezdése értelmében, ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll és ez a magatartás nyomós közérdeket, vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.

A2) Az ajándékozás

A Ptk. 579. § (1) bekezdése értelmében az ajándékozási szerződés alapján az egyik fél saját vagyona rovására a másiknak ingyenes vagyoni előny juttatására köteles. Létrejöttéhez szükséges, hogy a megajándékozott a juttatást elfogadja. Természetesen az ingatlanra vonatkozó ajándékozási szerződés érvényességéhez is szükséges a szerződés írásba foglalása. Írásban rögzíteni - értelemszerű eltérésekkel - azokat az elemeket kell, amit az adásvételi szerződésnél.

Mivel az ajándékozási szerződés *konszenzuális szerződés*, tehát a felek megállapodásával létrejön akkor is, ha az ajándékot nem adják át azonnal, a szerződés alapján a megajándékozott követelheti az ajándékot. Ez ellen az ajándékozó csak a *clausula rebus sic stantibus elvére* hivatkozással védekezhet. Ilyen esetben a szerződés teljesítését megtagadhatja. Ehhez három dolgot kell bizonyítania:

- az ajánlattétel, illetőleg a szerződés megkötése után
- az ajándékozó körülményeiben, különösen a megajándékozotthoz való viszonyában
- olyan lényeges változás állott be, hogy a szerződés teljesítése tőle többé el nem várható (Ptk. 580. §).

Teljesedésbe ment visszterhes ügyleteknél csak a legritkább esetben van lehetőség arra, hogy a szolgáltatást visszaköveteljék. Csak a szerződés érvénytelensége miatt az eredeti állapot helyreállítása révén kerülhet vissza a szolgáltatás a természetbeni szolgáltatást nyújtó fél

akarataból. Ajándékozásnál is sor kerülhet in integrum restitúcióra, sőt ingyenes szerződés esetén tévedés, megtévesztés vagy fenyegetés címén a szerződést akkor is meg lehet támadni, ha e körülményeket a másik fél nem ismerhette fel. Éppen az ajándékozás ingyenes jellegére tekintettel a Ptk. kifejezetten lehetőséget biztosít az ajándék visszakövetelésére érvényes szerződés esetén is. Az ajándék átadása után is bekövetkezhetnek olyan események, amelyekre tekintettel méltánytalan volna az ajándék meghagyása a megajándékozottnál. Ezért a Ptk. felhatalmazást ad az **ajándék visszakövetelésére**. Erre azonban csak a jogszabályban felsorolt feltételek fennállása esetén van mód. Esetei:

a) annyiban, amennyiben az ajándékokra az ajándékozónak a létfenntartása érdekében szüksége van, az ajándékot visszakövetelheti. E jog jelentős korlátja, hogy

- csak a még meglévő ajándék követelhető vissza, valamint
- csak akkor követelhető vissza az ajándék, ha az ajándék visszaadása a megajándékozott létfenntartását nem veszélyezteti (Ptk. 582. § (1) bek.).

b) ha a megajándékozott vagy vele együtt élő hozzátartozója az ajándékozót vagy közeli hozzátartozóját rováására súlyos jogsértést követ el, az ajándékozót visszakövetelheti az ajándékot, vagy követelheti az ajándék helyébe lépett értéket (Ptk. 582. § (2) bek.). Amennyiben a feltételek fennállnak, súlyos jogsértés esetén a visszakövetelés nem korlátozódik a meglévő ajándékokra, hanem kiterjed az ajándék helyébe lépett értékekre is.

Nincs helye visszakövetelésnek akkor, ha

- a jogsértés elkövetésének időpontjában már az ajándék helyébe lépett érték sincs meg, továbbá
- ha az ajándékozót a sérelmet megbocsátotta (Ptk. 582. § (2) bek.).

A megbocsátás történhet kifejezett nyilatkozattal, de ráutaló magatartással is. A törvény kiemeli, hogy megbocsátásnak számít, ha az ajándékozót az ajándékot megfelelő ok nélkül hosszabb ideig nem követeli vissza (Ptk. 582. § (4) bek.).

c) az ajándékozót visszakövetelheti az ajándékot vagy követelheti az ajándék helyébe lépett értéket akkor is, ha az a feltevés (melynek valamilyen lényeges körülményre kell vonatkoznia), amelyre figyelemmel az ajándékot adta, utóbb véglegesen megghiúsult és e nélkül az ajándékozásra kétséget kizáróan nem került volna sor.

A 76. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalás szerint a visszakövetelési jog az általános 5 éves elévülési időn belül elenyészik akkor is, ha azt az ajándékozót megfelelő ok nélkül hosszabb ideig nem gyakorolja. Nem követelhető vissza az ajándék, illetőleg nem követelhető az ajándék helyébe lépett érték, ha az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés megghiúsulását az

ajándékozó felróható magatartása okozta.

A3) A tartás és az életjáradék

Tartási szerződés alapján az egyik fél köteles a másik felet megfelelően eltartani (Ptk. 586. § (1) bek.). A tartás kötelezettsége a gondozásra, a gyógyíttatásra, az ápolásra és az eltemettetésre is kiterjed. A megfelelést a felek körülményei, az eltartott indokolt szükségletei és az általa átruházott vagyon értéke határozza meg. A kötelezett részéről a szolgáltatott ellátás csak akkor megfelelő, ha folyamatosan és kellő időben történik.

Életjáradéki szerződés alapján az egyik fél meghatározott pénzösszeg vagy terménymennyiség időszakonként visszatérő szolgáltatására köteles (Ptk. 591. § (1) bek.).

A két szerződés fogalmából kitűnik, hogy mindkettő célja a jogosult létfenntartásának biztosítása. Amíg azonban ez a tartási szerződésnél természetbeni szolgáltatásokkal valósul meg, az életjáradéki szerződés alapján a kötelezett pénz vagy terménymennyiség teljesítésére köteles. A Ptk. 591. § (2) bekezdése kimondja, hogy az életjáradéki szerződésre a tartási szerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az eltartott köteles az ingó vagy ingatlan dolog átruházására visszterhes tartási vagy életjáradéki szerződés esetén.

A szerződések sajátosságai:

a) visszterhes jelleg: a tartásra kötelezett ellenérték fejében vállalja a jogosult ellátását. A Ptk. kifejezetten megengedi az ingyenes alakzatot is (Ptk. 590. §), amely általában rokonok között fordul elő. A Ptk. kiemeli, hogy ha a körülményekből más nem következik, a közeli hozzátartozók egymás közötti tartási szerződéseik ingyenes formában jönnek létre, a tartás teljesítéséért ellenszolgáltatás nem jár.

b) a szerződés huzamossága: a tartási szerződés a jogosult haláláig áll fenn; a tartási kötelezettség - az örökhatározó tartozásaiért való felelősség szabályai szerint - annyiban száll át, amennyiben a kötelezett haláláig nyújtott tartás az ellenszolgáltatást nem fedezi (Ptk. 586. § (4) bek.). Az ingyenes tartási szerződés a kötelezett halálával is megszűnik (Ptk. 590. § (2) bek.).

c) bizalmi viszony: a tartási szerződést személyesen kell teljesíteni és a jogosult a tartási szerződés alapján neki járó szolgáltatásokat csak személyesen veheti igénybe.

d) szerencse-szerződés, hiszen a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányossága meglehetősen bizonytalan. Előfordulhat, hogy a nyújtott tartás többszörösen meghaladja a szerződésben lekötött ingó vagy ingatlan dolog értékét, de az is lehet, hogy a kötelezett rövid idejű tartással nagy értékű dologhoz jut.

A tartási és az életjáradéki szerződést írásban kell megkötni. E szigorítást részben az indokolhatja, hogy ellenszolgáltatásként általában ingatlant ruház át a jogosult a kötelezettre, az ingatlan átruházási szerződés pedig csak írásban érvényes.

A tartási szerződés alapján a kötelezettet megillető ellenszolgáltatás tárgya általában ingatlan.

Az ingatlan tulajdonjogának a nyújtott tartás ellenében történő átruházása történhet

- haszonélvezeti jog fenntartásával, vagy a nélkül, illetőleg
- a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg a tartási kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével.

Ha a tartási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, a jogosult a tartási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanból a végrehajtási szabályok szerint kielégítést kérhet (Ptk. 587. § (2) bek.). Ha pedig az ingatlant a tartásra kötelezett elidegeníti, az új tulajdonos köteles a kielégítést tőrní (Ptk. 587. § (3) bek.). Amennyiben tehát a tartásra kötelezett az ingatlant elidegeníti, a személyes és a dologi kötelezettség szétválik: továbbra is az eredeti kötelezettet terheli az ellátás, a tartás, de az ingatlan új tulajdonosa is - a tartás elmulasztása esetén - köteles lesz tőrní az ingatlanból való kielégítést.

Előfordul azonban, hogy az ellenszolgáltatás tárgya a bérlakás átengedése. Az Ltv. 32. §-a értelmében az eltartók a bérlő halála esetén a bérleti jogviszonyt folytathatják, ha

- a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult,
- az eltartó a szerződésben vállalt tartási, illetve az életjáradéki szerződésben foglalt kötelezettségeit teljesítette,
- a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

A4) A közös tulajdon megszüntetése

Általános szabályként senkit sem lehet mással tulajdonközösségre kényszeríteni, illetőleg a tulajdonközösséget fenntartani, ha ő nem akarja. Ebből következik, hogy a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti: az e jogról való lemondás semmis (Ptk. 147. §). A tulajdonközösség megszüntetésének módjára nézve elsősorban a felek megállapodása irányadó. Ha a tulajdonostársak a tulajdonközösség megszüntetésének módjában nem tudnak egyhangúlag megállapodni, akkor a közös tulajdont a bíróság szünteti meg. A megszüntetést kérőnek vagy azoknak a tulajdonostársaknak, akik a megszüntetés

valamely módjában egyetértenek, pert kell indítaniuk a többi tulajdonostárs ellen, a tulajdonközösség megszüntetéséről csak valamennyi tulajdonostárs perben állása esetén lehet határozni.

A tulajdonközösség megszüntetésének elvileg **három módja** ismert:

a) A közös tulajdon tárgyait elsősorban **természetben** kell megosztani (Ptk. 148. § (1) bek.).

b) A bíróság a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében, egy vagy több tulajdonostárs **tulajdonába adja** (Ptk. 148. § (2) bek.). E megoldás alkalmazásának feltétele az, hogy a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezzen a megosztás e módjába. E szabály alóli kivételt a fenti jogszabályhely fogalmazza meg, ugyanis a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonában adhatja, ha ez nem sérti a bentlakó méltányos érdekeit. A megváltási árat a bíróság az ítéletben határozza meg.

c) Ha a közös tulajdon másként nem szüntethető meg, akkor az **érték szerinti megosztásnak** van helye (Ptk. 148. § (3) bek.). Ez abban áll, hogy a közös tulajdonban álló dolgot értékesítik és a vételárat osztják fel a tulajdoni hányadok szerint. Az értékesítés általános módja az árverés, a kikiáltási árat azonban a bíróság az ítéletében meghatározza.

B) Növedék (accessio)

A föld tulajdonosa megszerzi mindazoknak a dolgoknak a tulajdonjogát, amelyek utóbb válnak a föld alkotórészévé. Nem alkalmazható ez a szabály a földhasználat eseteiben a földhasználó által létesített építmények vonatkozásában, továbbá a termékre, terményre és a szaporulatra, ha az valamely jogviszony alapján mást illet (Ptk. 126. §). A növedék tehát az alkotórész egyik sajátos esete, aminek jellemzője, hogy egy állandóan meglévő földolghoz (a földhöz) utólag kapcsolódik. Tipikusan ilyenek az épületek, egyéb építmények, telepített erdő, szőlőültetvény, stb.

C) Beépítés (inaedificatio)

Ha valaki idegen anyaggal saját földjére vagy a használatában álló földre épít, a beépítéssel megszerzi az anyag tulajdonjogát, de az anyag értékét köteles megtéríteni (Ptk. 136. § (1) bek.).

D) Ráépítés

Ráépítésről akkor beszélünk, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít. Ebben az esetben az épület tulajdonjogát főszabály szerint a földtulajdonos szerzi meg. A

földtulajdonos köteles azonban megfizeti a ráépítőnek azt, amivel ennek következtében gazdagodott. A földtulajdonos az épület tulajdonjogának megszerzése helyett azt is kérheti, hogy a ráépítő vásárolja meg a földet. Ráépítés esetén eszerint a polgári jog elsősorban a földtulajdonost védi, neki juttatja az épület tulajdonjogát, de lehetőséget ad arra is, hogy a bíróság a ráépítőt a föld megvásárlására kötelezze. Kivételesen mégis mód van arra, hogy a ráépítő bizonyos fokú előnyben részesüljön. A ráépítő szerzi meg a földnek a tulajdonjogát, ha az épület értéke a föld értékét lényegesen meghaladja. A földtulajdonos kérheti a bíróságtól annak megállapítását is, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, ebben az esetben a ráépítőt a földön földhasználati jog illeti meg (Ptk. 137. § (2) bek.).

Ráépítéssel közös tulajdon is keletkezhet, ha

- a) valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti,
- b) ahhoz hozzá épít vagy átépíti
- c) a földön, amelyre ráépítéssel új épületet emelnek, már épület állt.

A fent ismertetett rendelkezések csak a jóhiszemű ráépítőt részesítik előnyben. Nem alkalmazhatók ugyanis a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályok, ha:

- a) a ráépítő rosszhiszemű volt
- b) a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást (Ptk. 137. § (4) bek.).

Ha a ráépítő a földön tulajdonjogot szerzett, köteles a földtulajdonosnak a föld forgalmi értékét megtéríteni, ha használati jogot szerzett, ennek ellenértékének megfizetésére köteles. Ha a ráépítő csak a föld egy részének tulajdonjogát szerzi meg, köteles a tulajdonul megszerzett földrészlet forgalmi értékét megtéríteni, és a ráépítéssel okozott értékcsökkenésért a földtulajdonosnak kártalanítást fizetni (Ptk. 138. § (1) bek.).

E) Öröklés

Az örökös az örökölt ingatlan tulajdonjogát az örökhagyó halála pillanatában ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül szerzi meg (Ptk. 598. § és 673. §). Az örökös tulajdonjogának bejegyzésére a hagyatéki eljárás során kerül sor.

III. A tulajdonjog védelme

III.1. A tulajdonjog védelmének fejlődéstörténete és alkotmányos védelme

A tulajdonjog természeténél fogva védelemre szorul. A klasszikus magántulajdonnak már kialakulása kezdetén jellemzője volt a kizárólagossága, másokat kirekesztő jellege mellett az is, hogy ezt csak egy erős védelem biztosíthatta a tulajdon számára. Ezt a védelmet a kezdetektől fogva elsődlegesen és közvetlenül maga a tulajdonos nyújtja a tulajdon számára. Az állam és a jog mindig is respektálta a tulajdonosnak azt a jogát, hogy önerejével védje meg a saját dolgát. A polgári törvénykönyvek ma is kivétel nélkül elismerik a tulajdonos jogát arra, hogy jogos önhatalommal elhárítsa a tulajdona ellen intézett jogtalan támadást, illetőleg hogy kizárjon a tulajdonát érő bármiféle önkényes behatást. Ha azonban a tulajdonosok tulajdonuk védelmében csakis önerejükre támaszkodhatnának, úgy a társadalomban folytonosan a "mindenki harca mindenki ellen" zajlana. Ebből a felismerésből fakad az egyesek tulajdona közösségi, kölcsönös elismerésének és védelmének az igénye. Emellett szerepet játszik még annak felismerése is, hogy a tulajdon védelme közvetlenül az egyének és családok létfenntartásának, létbiztonságának védelmét is jelenti, az egyesek létfenntartásának anyagi biztonsága pedig közvetve az egész társadalom és gazdaság biztonságát, rendjét is garantálja. E felismerésekből eredően az állam és a jog kialakulásától kezdve hatékonyabb, közhatalmi eszközökkel is védi a tulajdont.

A XX. századi totális diktatúrákban sor került az egyének számára szabadságot és autonómiát biztosító polgári magántulajdon felszámolása. Ezekben a rendszerekben közvetlenül az egyesek magántulajdona, közvetve pedig a tulajdon, mint évezredes társadalmi intézmény került végveszélybe. Történelmileg beigazolódott egyfelől a nagy polgári gondolkodók feltételezése, hogy a hatalom legfőbb korlátja csakis a polgárok sérthetetlen magántulajdona lehet, másfelől pedig az, hogy a tulajdon mint társadalmi intézmény az egyéni szabadság mellett a társadalmi szabadság, a valóban demokratikus társadalmi berendezkedés záloga is egyben.

Ezek a felismerések indították a második világháborút követően alakuló Egyesült Nemzetek Szervezetét arra, hogy újjólag deklarálja az egyetemes érvényű alapvető emberi jogokat, ezek sorában a tulajdonhoz való jogot. Ezt követően vált elfogadottá a világ civilizáltabb részeiben a tulajdonhoz való jog alkotmányos elismerése és védelme. Magyarország ezt a lépést csak az 1989-es alkotmányszöveg 1990. június 25-i módosításával (1990. évi XL. törvény 7. § (2) bek.) tette meg és iktatta be az Alkotmány 13. § (1) bekezdésébe a tulajdonhoz való jog biztosítását (**1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya**). Ezzel megteremtődött a tulajdon mint társadalmi intézmény és a tulajdonhoz való jog mint alapvető emberi jog védelmének alkotmányos alapja. Az új alapon elképzelhetetlen egyes

tulajdonformák (különösen az állami tulajdon) privilegizált helyzete éppúgy, mint más formák hátrányos megkülönböztetése (diszkriminációja). Az Alkotmány rendelkezései egyúttal kijelölik a tulajdon rendeltetésének és ezzel együtt védelmének a határait, kereteit is, amelyekben belül a tulajdon gyakorlása szabad és védelemre méltó (8-14. §§). Ez az alkotmányos védelem a bázisa a tulajdonvédelem teljes jogi eszköztárának, a bármely jogágban található tulajdonjogot védő szabályozásnak.

A tulajdonjog védelmét alapvetően a Polgári Törvénykönyv nyújtja, de a legkirívóbb támadásokkal szemben védi a tulajdont a büntetőjog és a szabálysértési jog is, sőt bizonyos vonatkozásokban csaknem minden jogág. A jogrendszer összes ágai által elérhető komplex védelem adja végső fokon annak a védelemnek a teljességét, amelyet jogrendszerünk a tulajdonjog számára biztosít.

III.2. A tulajdonjog védelmének polgári jogi eszközei

Annak a tulajdonosnak, akinek tulajdonjogát megsértették, polgári jogi értelemben vett igénye támad a sérelem megszüntetésére, melyet **tulajdoni igénynek** nevezünk. A tulajdoni igény legfeljebb addig érvényesíthető, ameddig a tulajdonjog tárgya, a dolog még megvan. Ha a dolog már nincs meg, a tulajdoni igény helyébe kötelmi igény léphet, ami a rendes elévülés szabályai alá esik (Ptk. 324-327. §§). A tulajdon intézményének a társadalomban és a gazdaságban játszott kiemelkedő szerepe, a tulajdonjogviszony ezzel összefüggő abszolút jellege viszont azt indokolja, hogy a **tulajdoni igények nem évülnek el** (Ptk. 115. § (1) bek.). A tulajdonjog védelmének általános polgári jogi eszközei a következők:

III.2.1. Jogos önhatalom

A tulajdonos a birtokvédelem szabályai szerint önhatalommal is kizárhat vagy elháríthat minden olyan jogellenes beavatkozást vagy behatást, amely tulajdonjogának gyakorlását akadályozza, korlátozza vagy lehetetlenné teszi (Ptk. 115. § (2) bek.). A törvény értelmében (Ptk. 190. §) a tulajdonos két esetben élhet önhatalommal:

- általánosságban a tulajdona ellen irányuló támadás (tilos önhatalom) elhárítása érdekében, amikor a támadást a birtok megvédéséhez szükséges mértékben háríthatja el. Tehát a tulajdonos a jogellenes támadás, beavatkozás vagy behatás kizárása vagy elhárítása érdekében sem alkalmazhat olyan eszközt vagy olyan mértékű erőszakot, amely nagyobb hátrányt vagy

veszélyt idéz elő, mint amilyen maga a védett érdek, így nem vezethet áramot a kerítésbe, amely a tolvaj halálát okozhatja.

- speciálisan az elveszett birtok visszaszerzése érdekében, de csak akkor, ha más birtokvédelmi eszközök (birtokháborítási eljárás, birtokper) igénybevételevel járó időveszteség a visszaszerzést megghiúsítaná.

III.2.2. Tulajdoni per (rei vindicatio)

A tulajdonos, ha bármilyen okból nincsen a dolog birtokában, követelheti a dolog kiadását attól, akinél a dolog van. Ha a birtokos, illetőleg az, akinél a dolog van, önként, peren kívül nem adja ki a tulajdonosnak a dolgot, a tulajdonos tulajdoni pert indíthat ellene (Ptk. 115. § (3) bek.).

Természetesen nem illeti meg a tulajdonost a dolog kiadására vonatkozó jog, és nem indíthat sikeres tulajdoni pert akkor, ha a harmadik személy jogosan tartja a dolgot birtokában (a tulajdonostól eredően, pl. bérlő, vagy törvényen alapuló joga van rá, pl. bűnjelként lefoglalt dolog esetén).

A tulajdoni perben érvényesített igény egyébként nem pusztán arra irányul, hogy a felperes tulajdonjogát állapítsák meg azzal szemben, aki a dolgot birtokában tartja, vagy hogy a birtokos hagyjon fel a dolog jogellenes birtoklásával, hanem arra is, hogy helyezze vissza a tulajdonost a dolog birtokába. A birtokos tehát köteles a dolgot a tulajdonosnak visszaadni (visszahelyezési per).

III.2.3. A tulajdonjog háboríthatatlanságát védő per (actio redhibitoria)

Ha a tulajdonost nem fosztották meg a dolog birtoklásától, a tulajdonjog gyakorlását nem tették teljes mértékben lehetetlenné, de valaki a tulajdonost a birtoklásban megzavarta, akadályozza, korlátozza valamely jogosultság gyakorlását, vagy a dolgon őt nem illető használatot gyakorol, a tulajdonos követelheti a háborítás megszüntetését (Ptk. 115. § (3) bek.).

III.2.4. Az ingatlan-nyilvántartási igény

Az ingatlan-nyilvántartási igény egyfelől azt az igényt jelenti, hogy az, aki eredeti vagy származékos módon tulajdont szerzett, jogának az ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetését követelheti, másfelől pedig azt az igényt, hogy aki valamely ingatlan-nyilvántartási bejegyzés által sérelmet szenvedett, e sérelem megszüntetését követelheti. Az ingatlan-nyilvántartási igénynek **három fő formája** van:

a) Bejegyzési igény: ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogát szerződéssel vagy az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse (Ptk. 116. § (1) bek., Ptk. 117. § (3)-(4) bek.)

b) Törlési igény: Akinek nyilvántartott jogát valamely ingatlan-nyilvántartási bejegyzés sérti, keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását (pl. érvénytelenség címén). Törlési keresetet az ügyész is indíthat. Az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül az adott érvénytelen bejegyzés folytán szerzett jogot (vagy mentesült kötelezettség alól), addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van (Inyvtv. 63. § (1) bek.).

Az **érvénytelenségnek két esete** van: a semmisség és a megtámadhatóság.

Az érvénytelenség súlyosabb esetére, a **semmisségre** bárki határidő nélkül hivatkozhat és a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség (Ptk. 234. § (1) bek.). A szerződés semmis:

- ha *jogszabályba ütközik*, vagy amelyet *jogszabály megkerülésével kötöttek*, kivéve ha ahhoz jogszabály más jogkövetkezményt fűz (Ptk. 200. § (2) bek.), továbbá
- ha nyilvánvalóan *jó erkölcsbe ütközik* (Ptk. 200. § (2) bek.), továbbá
- ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki (*uzsorás szerződés*, Ptk. 202. §), továbbá
- a *színlelt szerződés*, ha viszont az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni (Ptk. 207. § (5) bek.), továbbá
- ha a szerződés *lehetetlen szolgáltatásra* irányul (Ptk. 227. § (2) bek.), továbbá
- ha a szerződést az *alakiság megsértésével* kötötték (Ptk. 217. § (1) bek.), továbbá
- a *cselekvőképtelen személy jognyilatkozata* (Ptk. 12/C § (1) bek.), továbbá
- a *korlátozottan cselekvőképes személy nyilatkozata a törvényes képviselőjének beleegyezése vagy utólagos jóváhagyása hiányában* (Ptk. 12/A § (2) bek.).

Az érvénytelenség enyhébb esete a **megtámadható** szerződés. A Ptk. 235. § (1) bekezdése értelmében a megtámadható szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné válik. Megtámadásra a sérelmet szenvedett fél és az jogosult, akinek a megtámadáshoz érdeke fűződik (pl. kezes, zálogtárgy tulajdonosa). A szerződés megtámadásának esetei:

- Ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja (*feltűnő értékaránytalanság*, Ptk. 201. § (2) bek.);
- Aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében *tévedésben* volt, szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette. *Jogi kérdésekben való tévedés* címén a szerződési nyilatkozatot csak akkor lehet megtámadni, ha a tévedés lényeges volt, és a munkakörében eljáró jogi szakértő a feleknek együttesen adott a jogszabályok tartalmára nézve nyilvánvalóan téves tájékoztatást. Ha a felek a szerződéskötéskor *ugyanabban a téves feltevésben* voltak, a szerződést bármelyikük megtámadhatja (Ptk. 210. § (1)-(3) bek.);
- Akit a másik fél *meztévesztéssel* (tudatos, szándékos tévedésbe ejtés, illetve tartás), vagy *jogellenes fenyegetéssel* (személyi vagy vagyoni jellegű joghátrány vagy ennek kilátásba helyezése) vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a meztévesztés vagy fenyegetés harmadik személy részéről történt, és erről a másik fél tudott vagy tudnia kellett (Ptk. 210. § (4) bek.);
- Ha az *általános szerződési feltétel tisztességtelen*, a kikötést a sérelmet szenvedő fél megtámadhatja (Ptk. 209. § (1) bek.), továbbá a *fogyasztói szerződés tisztességtelen kikötését* a fogyasztó akkor is megtámadhatja, ha az nem minősül általános szerződési feltételnek (Ptk. 209/A §).

A megtámadásra egyéves határidő áll rendelkezésre.

Ha a szerződés érvénytelen, főszabályként a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani (Ptk. 237. § (1) bek.). A 32. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalás értelmében az ingatlant visszaszolgáltató fél köteles kifizetni a szokásos bérnek megfelelő összeget is a sérelmet szenvedő félnek.

Amennyiben a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. Az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka - különösen uzorás szerződés, a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén az aránytalan előny kiküszöbölésével - megszüntethető (Ptk. 237. § (2) bek.). A 267. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalás értelmében a bíróságnak olyan ellenérték megállapítására kell törekednie, amely a felek ügyleti érdekeihez a legközelebb áll, ez nem feltétlenül azonos a szolgáltatás forgalmi értékével.

A bíróság az ügyész indítványára az állam javára ítélni meg azt a szolgáltatást, amely a tiltott, a jó erkölcsbe ütköző szerződést kötő, a megtévesztő, vagy jogtalanul fenyegető, továbbá az egyébként csalárd módon eljáró félnek járna vissza. Uzsorás szerződés esetén a sérelmet okozó félnek visszajáró szolgáltatást az állam javára meg kell ítélni (Ptk. 237. § (4) bek.).

A Ptk. 238. § (2) bekezdése értelmében az, aki érvénytelen szerződés fennállásában jóhiszeműen bízott, a felektől a szerződés megkötéséből eredő kárának megtérítését követelheti; ha azonban az érvénytelenség az egyik fél magatartására vezethető vissza, a bíróság a másik fél marasztalását mellőzi. Ha a felek valamelyike a harmadik személlyel szemben rosszhiszemű volt, teljes kártérítéssel tartozik akkor is, ha az érvénytelenség nem az ő magatartására vezethető vissza. Ezt a kártérítést a bíróság a szerződés teljes vagy részleges hatályban tartása útján is nyújthatja.

Az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott, a bíróságtól a bejegyzés törlését kérheti (Inyvtv. 63. § (1) bek. a) és b) pont).

c) Kiigazítási igény: A téves bejegyzés kiigazítását kérheti az a személy, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett. A kiigazítást elsősorban a földhivaltaltól kell kérni. Ha a földhivatali eljárásban a kiigazítás nem lehetséges, vagy a kiigazítást nem fogadják, a kiigazítás érdekében bírósághoz lehet fordulni (Inyvtv. 62. § (1) bek. c) pont és (2) bek.).

d) Fellebbezés: A körzeti földhivatal határozata ellen a kézbesítéstől számított harminc napon belül a megyei földhivatalhoz lehet fellebbezni. Az az érdekelt, akinek a körzeti földhivatali határozatot bármilyen okból nem kézbesítették, legkésőbb a bejegyzéstől számított egy éven belül kérheti a határozat kézbesítését és a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül terjeszthet elő fellebbezést. A körzeti földhivatal a megtámadott határozatot a fellebbezés érkezésétől számított nyolc nap alatt kijavíthatja, kiegészítheti, az elutasító határozatát pedig saját hatáskörben módosíthatja, de az első fokú határozatot nem vonhatja vissza.

A megyei földhivatal a fellebbezéssel megtámadott határozatot helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti és a körzeti földhivaltal új eljárásra utasítja (Inyvtv. 55-57. §§).

e) Bírósági jogorvoslati kérelem: A jogok és tények bejegyzése, illetőleg adatok átvezetése tárgyában hozott megyei földhivatali határozat ellen bírósági jogorvoslati kérelmet nyújthat be az, akinek jogát a határozat sérti, továbbá - jogok és tények bejegyzéséről rendelkező

határozat ellen - közérdekű jogorvoslatot terjeszthet elő az ügyész. A megyei földhivatal bejegyzés tárgyában hozott határozatát felettes szerve nem változtathatja és nem semmisítheti meg. A bírósági jogorvoslati kérelmet a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül a körzeti földhivatalnál kell benyújtani. Az az érdekelt, akinek a megyei földhivatali határozatot bármilyen okból nem kézbesítették, legkésőbb a bejegyzéstől számított egy éven belül kérheti a határozat kézbesítését és a kézbesítéstől számított tizenöt napon belül terjeszthet elő bírósági jogorvoslati kérelmet. A megyei földhivatal határozata ellen benyújtott keresetre indult bírósági eljárásra az Inyvtv-ben foglalt eltérésekkel - a Pp. XX. fejezetének szabályai az irányadók. A bíróság a határozatot részben vagy egészben megváltoztatja, hatályon kívül helyezi és a megyei földhivatalt új eljárásra utasítja, vagy a keresetet elutasítja. A bírósági jogorvoslati kérelem alapján hozott határozat hatálya a megtámadott bejegyzésen alapuló további bejegyzésre is kiterjed (Inyvtv. 58-60.§§).

f) Perfeljegyzés: A bíróság - az ügyfél kérelmére - előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi a körzeti földhivatalt

a) törlési és kiigazítási,

b) ingatlan tulajdonjogát érintő,

c) az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti,

d) az ingatlanra vonatkozó házassági vagyoni jogi, valamint

e) a jelzáloggal biztosított, illetőleg önálló zálogjogba foglalt követelés érvényesítése iránti per megindítása tényének feljegyzése iránt.

A bejegyzéssel vagy az alapjául szolgáló okirattal kapcsolatban elkövetett bűncselekmény miatt indult büntetőeljárásról a bíróság e tény feljegyzése végett értesíti a körzeti földhivatalt.

A feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket. A perfeljegyzést törölni kell akkor is, ha az érdekelt igazolja, hogy a bíróság jogerős határozattal az eljárást megszüntette, vagy a keresetet elutasította, illetőleg felmentő ítéletet hozott (Inyvtv. 64.§).

III.3. A tulajdonjog védelmének büntetőjogi eszközei

Büntetőjogi tekintetben az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos cselekmények döntő többsége csalás, amelyben az elkövetési érték nagysága és az elkövetés módja minősítő körülményként játszik szerepet. Az **1978. évi IV. törvény a Büntető Törvénykönyvről** (a továbbiakban: **Btk.**) 318. § (1) bekezdése szerint, aki jogtalan haszonszerzés végett mást tévedésbe ejt, vagy

tévedésben tart és ezzel kárt okoz, csalást követ el. A csalás eszközselekményeként gyakran megvalósul magánokirat-hamisítás és - olykor hatósági személy közreműködésével - közokirat-hamisítás. A közokirat-hamisítás intellektuális alakzatában (Btk. 274. § (1) bek. c) pont) az elkövető valótlan információt szolgáltatva tartalmilag hamis közokirat készítésére veszi rá az arra jogosult jóhiszemű személyt. Azzal, hogy az elkövetők valótlan tartalmú magánokiratot - pl. adásvételi szerződést - nyújtanak be a földhivatalhoz, az ingatlan-nyilvántartás és a közokiratnak minősülő tulajdoni lap meghamisítására tesznek kísérletet. Kísérő cselekményként gyakran előfordul önbíráskodás, zsarolás, kényszerítés, személyi szabadság megsértése, hamis tanúzás, valamint jogosulatlan pénzügyi tevékenység, sőt pénzmosás és életellenes cselekmény is. A legtöbb ingatlan-visszaéléssel kapcsolatos bűncselekmény esetén minősítő körülmény a bűnszervezetben történő elkövetés. A **bűnszervezet** fogalmát a Btk. 137. §-ának 8. pontja határozza meg, eszerint bűnszervezet a három vagy több személyből álló, hosszabb időre szervezett, összehangoltan működő csoport, amelyek célja ötévi vagy ezt meghaladó szabadságvesztéssel büntetendő szándékos bűncselekmények elkövetése.

II. fejezet

A jogalkalmazók vélekedése az ingatlan-visszaélésekről és megoldási javaslataik

Jelen fejezetben a jogalkalmazók vélekedését szeretnénk ismertetni az ingatlan-visszaélések megvalósulásának fázisai szerinti időrendi sorrendben. Így először az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttében az esetek többségében közreműködő ügyvédek (1.), majd azok létrejöttében szintén közreműködő közjegyzők (2.), majd az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzését eszközöző földhivatalok (3.), ezt követően az ingatlan-visszaélés alapos

gyanúja esetén a nyomozást lefolytató rendőrség (4.), majd a felelősségre-vonásra jogosult fórum; a bíróság (5.) véleményét kívánjuk bemutatni. A fejezetet a jogalkalmazók megoldási javaslatainak összegzésével (6.) zárjuk.

A kutatás keretében 3 ügyvédet, 3 közjegyzőt, 3 földhivatali vezetőt, 4 rendőrségen dolgozó szakembert és 2 bírót kérdeztünk meg. A jogalkalmazók véleményének megismerése érdekében összesen 15 strukturált interjút készítettünk.

1. Az ügyvédek vélekedése az ingatlan visszaélésekről

1.1. Budapesti Ügyvédi Kamara

A Budapesti Ügyvédi Kamarában 2 interjút készítettünk, a Kamara fegyelmi főmegbízottjával, illetve elnökével.

A fegyelmi főmegbízott tájékoztatása szerint az ügyvédi közreműködéssel létrejött ingatlan visszaélés nem jellemző, az ügyvédek létszámához képest kevés az ilyen ügy, és nagyon szigorú a kamara fegyelmi gyakorlata. Évente kb. húsz ügyvédet súlyt a fegyelmi tanács kizárás, vagy felfüggesztett kizárás büntetéssel. A kizárás fegyelmi büntetés nagyon súlyos, mert 10 évig nem lehet ügyvéd az, akit kizárnak a karból. Ennek a büntetésnek ezért nagy a visszatartó ereje, ugyanakkor viszont szelektálódik is az ügyvédi kar, mert folyamatosan szabadul meg az ilyenre hajlamos emberektől.

Napjainkban a leggyakoribb ügyvédi hiba az, amikor nem tartják be az okiratszerkesztés szabályait, amit az ügyvédi törvény 27. szakasza ír elő. A legtöbb hiba abban áll, hogy az ügyvédek az elkészített szerződést kiadják a kezükből aláíratás végett, tehát nem ragaszkodnak ahhoz, hogy mindkét fél, vagy az összes fél előttük írja alá a szerződést. Van olyan hiba is, hogy más szerződését, más által készített szerződést lát el az ügyvéd ellenjegyzéssel, és szintén kiadja aláírásra, vagy pedig már aláírtan elfogadja, és ellenjegyzi. Ezekből az ügyekből ha feljelentés van és ennek alapján büntetőeljárás is indul, az állandó gyakorlat szerint közokirat-hamisítás miatt vonják felelősségre az ügyvédet, azaz szándékos magatartás miatt, hiszen megszegte a szabályokat, és neki számolni kellett azzal, hogy hamis aláírás készül és hamis tartalmú szerződés kerül be a földhivatalba.

A büntető bíróság és a fegyelmi bíróság között van együttműködés, hiszen ha ügyvéd ellen

büntetőeljárás indul, a nyomozást megindító rendőrség köteles bejelenteni az ügyvédi kamarának, melyik ügyvéd ellen, mi miatt és milyen eljárás indult. Emellett a büntető ügyet befejező hatóság, vagy bíróság a végeredményről is tájékoztatja a kamarát. Polgári ügyekben semmiféle információ-áramlás nincs az ügyvédi kar és a bíróság között. A kérdezett is észlelte már, hogy egy-egy ügyvédhez csapódnak ilyen gyanús szerződések, de itt olyan szigorú a gyakorlat, hogy minden - az okiratszerkesztéssel összefüggő - elemet vizsgálni kell. *"Tehát egy csomó olyan eset volt korábban, ahol egy-egy ilyen gyenge fájú ügyvédhez kapcsolódtak ilyen szerződéses ügyek, ahol a lakásmaffiát lehetett a háttérben sejteni. És ezek mind eltávoztak".*

A lakásmaffiás ügyek kialakulását az ügyvédi pálya felszabadításához köti, mely a rendszerváltás után, 1991-ben következett be. Azt megelőzően egy zárt létszámú ügyvédi társadalom volt, Budapesten például 600 ügyvéd tevékenykedett, és valamennyinek nem csak erkölcsi bizonyítványa volt, hanem fedhetetlensége is, tehát fedhetetlenségről is kapott igazolást, és csak úgy lehetett fölvenni az ügyvédi karba.

"Már akkor is látszott ilyen ingatlanokkal kapcsolatos visszaélés, az ingatlan többszöri eladása volt a sláger. Volt olyan, hogy egy nap, egy tényleges tulajdonos tíz embernek adta el az ingatlanát, de úgy, hogy minden ügyvéd vétlen volt. Előre kiürítette a lakását, tíz személynek megmutatta, megmutatta itt a lakáskulcs, menjünk ügyvédhez, ha tud fizetni, akkor rendben lesz a dolog. Kiváltott tíz tulajdoni lapot, óránként megjelent, és megkötötte a szerződést, utána pedig elment külföldre."

A másik a tulajdoni lapok meghamisítása ügyfél részéről. Adóssággal agyonterhelt ingatlanoknál a terheket kihúzták, vagy a tulajdonos nevét hamisították meg. A kamara gyakorlata állandóan követi a bűnözés alakulását, és az előírások is próbálnak ahhoz igazodni. Akkor a kamara előírta azt, hogy az ügyvédnek saját magának is meg kell győződnie a földhivatalnál a tulajdoni helyzetről, vagy ő váltson ki tulajdoni lapot, vagy pedig a jogszerző fél, akinek nem érdeke a hamisítás.

"Ez a bűnözés aztán lassan lecsitult, és jött az új helyzet, a kar nyitottá válása, több ezer, különböző pályáról ideérkező ügyvéd lepte el az ügyvédi kart. Nagyon sok gyakorlatlan ember volt, ügyész, jogtanácsos, ez gyűjtőpálya lett, tehát megélhetési kényszere volt az embereknek. A pálya nyitottá válása azért történt rosszkor, mert a rendszerváltás után a bűnözés felerősödött, hiszen a zavarosban jobban lehet halászni. És a bűnözők egy része is az ingatlanpiac felé fordult, mert hát ez nagyon jó kis bűnözés, erőszak nélkül, kis turpissággal meg lehet szerezni ingatlan vagyont, gyorsan, fájdalommentesen."

Az áleladásoknál kezdetben nem is volt szükség hamis okiratok készítésénél ügyvédi segédletre, mivel nem volt ügyvédi ellenjegyzéshez kötve az adásvételi szerződés. A felek maguk hamisították a szerződéseket, a földhivatalnak elegendő volt egy olyan adásvételi szerződés a bejegyzéshez, ami alakilag megfelelő volt, és két tanú aláírása szerepelt rajta, akik igazolták, hogy a szerződő felek aláírása valódi. *"No de az eladó aláírása se volt valódi, és a tanúk aláírása se volt valódi. Akkor rájöttek, hogy ez nem lesz jó, hiszen a bűnözés nagyon idefigyelt, és megszorodtak ezek a bűncselekmények."*

1994-ben az ingatlan-nyilvántartási törvényerejű rendelettel bevezetésre került, hogy tulajdonnal kapcsolatos szerződéseknél ügyvédi ellenjegyzés, vagy közokirat, vagy pedig közjegyzői aláírás-hitelesítés kell. A magánszemélyek egymás közti szerződése bejegyzésre alkalmatlanná vált. *"Azt hitték, hogy megváltották ezzel a világot a törvényhozók, közben nem ez történt, hanem kialakult egy olyan ügyvédi réteg, aki piacot látott ebből az ellenjegyzésből. Továbbra is a felek készítették a szerződést, és az idős ügyvédek odaálltak a földhivatal elé, és fölemelték a kezüket, és így verték rá a pecsétet, mert 3.000-5.000 Ft volt egy ilyen pecsétnek az ára."*

Nagyon sok 70-80 éves ember lépett be az ügyvédi karba, és alanyi jogon vissza kellett venni őket, mert a most hatályos ügyvédi törvény előtt olyan rendelkezés volt hatályban, hogy akinek megfelel a törvényben leírt feltételeknek, azt föl kell venni az ügyvédi kamarába minden különös vizsgálat nélkül. Így nem volt semmi eszköze a kamarának, hogy előre kiszűrje ezeket az embereket, mostanra már van felvételi bizottság, és van mérlegelési lehetősége a kamarának. *"Olyan személy is bejöhett a karba, aki börtönviselt volt, de mentesült. Na most jöttek ezek az öreg emberek, hogy hát milyen jó kis piac a pecsételgetés, aktivizálták magukat teljesen elaggott emberek, és ebből éltek. És hát ment a bűnözés még tovább, hogyne. Volt olyan eset, amikor a XIII. kerületi rendőrség nyomozott egy ilyen ingatlan maffia, szabályosan maffiatársaság után, és mindig ugyanahhoz az ügyvédhez vezettek a szálak. Mentek az ügyvédhez, hogy na most elkapjuk, de egy 80 valahány éves pizsamás bácsikát találtak, aki már nem is volt eszénél, és összepisilte magát, amikor meglátta a rendőröket. Ennek a pecsétjét használták a bűnözők."*

Amikor kiderült, hogy ügyvédi segédlettel is nő a bűnözés e körben, akkor az ügyvédség számára nagyon komoly problémát jelentett az a törvényhozói szándék, hogy az egész okiratszerkesztést vegyék el az ügyvédek hatásköréből. *"Csak a közjegyző, de hát ez kivitelezhetetlen volt, hiszen néhány közjegyző, akiknek zárt létszáma van, hogy tudott volna az ingatlanforgalommal elbánni? Biztos megoldatlan lett volna. A kamara, meg a felügyeleti szervek lobbijának köszönhetően végül is maradt a kezünkben az okiratszerkesztés, azonban*

például Budapesten mindent megpróbált a kamara, hogy szigorítsa az okiratszerkesztéssel kapcsolatos rendelkezéseket."

1996-ban hozott a Budapesti Ügyvédi Kamara egy elnökségi határozatot, ami kötelező volt valamennyi budapesti ügyvédre, és bevezette a szárazbélyegzőt, és 1997-ben már országosan követendő volt ez a határozat. Ez a határozat szabályozta először azt, hogy miért felel az ügyvéd, az okiratot ellenjegyző ügyvéd, és ezt a határozatot szinte szó szerint vette át az ügyvédi törvény két évvel később.

Az ügyvédségről szóló 1998. évi XI. törvény szerint az okiratot ellenjegyző ügyvéd felel a szerződések szabályszerűségéért, felel azért, hogy a felek valódi akaratát tartalmazza az okirat, és végül azért, hogy a felek az ügyvéd előtt írták alá, vagy ha nem előtte, vagy helyettese előtt, akkor utólag elismerték az azon szereplő aláírást. A szárazbélyegzővel is van probléma, ugyanis már azt is lehet hamisítani.

Manapság már az áleladás csitulni látszik, mert a személyazonosító okmányok megváltoztak, tehát egyre kevesebb az a régi típusú hamisítható dupla fedelű személyi igazolvány.

Az áldozatok csoportjai:

1./ Az önkormányzati lakások elszegényedett bérlői, nagy rezsitartozással. Ennek az az oka, hogy a 90-es évek elején a bérlőknek törvényi lehetőségük nyílt arra, hogy ha megfelelnek a törvényi feltételnek, fillérekért megvásárolják a bérlakásukat, így nagyon könnyen, nagyon kevés pénzért jutottak ma már értékes ingatlanokhoz. De volt egy másik réteg, aki már akkor is szegény volt és nem tudta megvenni a bérlakását, és ha akkor szegény volt és bérlő maradt, az még szegényebb lett, hisz a rezszi nőtt, és így ellehetetlenült helyzetbe kerültek. Ezek az emberek belesodródnak a bűnöző ingatlanközvetítők karmaiba, vagy pedig olyan bűnözői körbe, akiknek megvolt a saját ügyvédjük. Ezek mindenféle trükkel próbálták elszedni az elszegényedett emberektől a lakásukat, akiknek olyan rezsitartozásuk, bérleti díjhátralékuk volt, ami következtében előbb-vagy utóbb amúgy is elveszítették volna a bérlakásukat, hiszen az önkormányzat felmondja a bérleményt, ha a bérlő nem fizeti a tartozását. *„Nincs akkora védőháló, hogy ne vesztenék el a lakást, és akkor nagyon jól jön egy-egy ilyen segítségnyújtó, aki kifizeti a rezsijét, aki megígéri neki, hogy egy ilyen fiktív csere folytán hatalmas összegű készpénzhez jut, több millió forinthez. Vagy pedig egy olyan lakáscsere révén, amikor vidékre megy, és ott lesz egy kis lakása, meg még pénz is, borzasztóan örülnek. Nagyon sok esetben az ingatlanközvetítőknél helyezik letétbe a pénzt, és nem az ügyvédnél. Ilyenkor az ügyvédet mindig felelősségre*

vontuk, ha az ügyvédi munkával kapcsolatos letétet nem maga kezelte. De az ingatlanközvetítők maguknál tartották a pénzt, főleg a nem bejegyzett ingatlanközvetítő társaságok, akik aztán később többnyire büntetőeljárás alanyává váltak. A csere vagy lebonyolódott, vagy nem, de a pénz az mindenképpen elúszott, ha lebonyolódott a csere, tehát ha az önkormányzat jóváhagyta a cserét, akkor voltaképpen csak a kis vidéki lakás maradt meg a volt bérlőnek. Jászfényszaru például egy nevezetes hely volt ilyen fiktív, rossz cseréknél, ahova lepottyantották ezeket az embereket, lakhatásra alig alkalmas, mondhatnám putrikba. A pénz, amit vártak, valamilyen módon elúszott, kis számban úgy, hogy az ügyvéd elsikkasztotta. Nagyon szigorúan vesszük a letétkezelés szabályait, hogy ha egy fillérhez hozzányúl egy ügyvéd, és be tudjuk bizonyítani, vagy megállapítja a fegyelmi tanács, az kizárást von maga után.”

Volt olyan, ahol uzsoraszerződést íratattak alá a végképp elszegényedett tulajdonossal, kifizették helyette a tartozást, de ő nyilván az uzsorakölcsönt sem tudta fizetni, és akkor voltaképpen ezzel zsarolva vitték le vidékre, vagy kényszerítették bele egy rossz lakáscserébe.

Több esetben előfordult olyan, hogy megszorult embernek az arra szakosodott uzsorakölcsönző adott kölcsön, hiszen általában ismerősök útján tudják azok a megszorult emberek, akik banktól nem kapnak hitelt, hogy ki az, aki ad. A kölcsön fedezete pedig a kölcsönvevő ingatlana. *„A kölcsönadás az legális, az ingatlan fedezet biztosítása szintén legális, csak nem úgy, ahogy csinálják, hogy a kölcsönszerződés elkészül, de készül egy adásvételi szerződés is, amiben a kölcsön összege előlegnek, vagy foglalónak minősül, a föltupírozott összeg természetesen. És megállapodnak az ügyvéd előtt abban, hogy a kölcsönt, ha vissza tudja adni az illető, mondjuk két hónapos határidőn belül, akkor a szerződés az érvénytelen lesz, ha nem, akkor megkapja az adásvételi szerződésben szereplő hátralékot, és akkor a kölcsönvevő tulajdonjogát megszerzi a másik fél. De megkapja ugye, mert egyrészt kölcsönkapta az egyik részt, a másik részt pedig meg fogja kapni utólag. Ami rossz ebben a konstrukcióban az az, hogy van egy színlelt adásvételi szerződés, az még csak hagyján, de egy időben elkészül két okirat. Az egyik a szerződést fölbontó okirat, hogy mi felek felbontottuk az adásvételi szerződést, és mindenki megkapta, ami jár neki, tehát visszakapta az előleget, a foglalót a másik fél. A másik, ez a még veszélyesebb, szinte egy időben készül, hogy én eladó köszönettel megkaptam a hátralékos vételárat is, és tulajdonjog bejegyzését engedélyezem. És mindegyik okirat, illetve a bejegyző, bejegyzést engedélyező okirat, illetve a szerződést felbontó okirat az ügyvédnél letétbe helyezésre kerül, aki várja, hogy mi legyen. Na most volt ilyen eset,*

amikor nem kapta meg, nem tudta megfizetni az adós a tartozását, a szerződésben a foglalót, vagy előleget, letelt az a határidő, és az ügyvéd kiadta ezt a bejegyzést engedélyező okiratot a másik félnek anélkül, hogy meggyőződött volna róla, hogy a hátralékot megkapta valóban az illető, mert papíron megkapta, de hát valójában nem. Azzal védekezett, hogy egy másik ügyvédnek adta ki, vagy elutazott, azért adta ki. A másik ügyvéd meg csak őrizte, aztán valahogy mégis kiadta a nem jogosultnak. Tehát ez az ügy olyan, hogy amire most gondoltam, és amit én vizsgáltam, hogy a mai napig is folyik a büntetőeljárás benne. Polgári ügy is van, de ez a konstrukció máshol is tapasztalható volt még. Ami botrányos volt benne, hogy 50 milliós ingatlanról volt szó, és 3 millió volt a foglaló vagy az előleg, és a többi a hátralékos vételár.”

- 2./ A másik célcsoport az alkoholbetegek köre, általában ingatlan-tulajdonnal rendelkező emberek, akik szeretnének pénzhez jutni. A bűnözői körök megpróbálják előzetesen felkutatni a lakástulajdonnal rendelkező, alkoholista embereket, a környezetében érdeklődnek, megbarátkoznak velük, ami nagyon gyanús jel, hogy elszeparálják a családtagjaiktól. *„Öt nevet is fel tudnék sorolni, amelyik család ilyen lakásmaffia tevékenységgel foglalkozik csak Budapesten. Ezekben a csoportokban nők is, férfiak is vannak, és általában a nő az, aki megbarátkozik az alkoholistával, szeretgeti, elviszik a lakásukra, etetik-itatják, hát csodálatos, jó a helyzet. És utána rábírnak arra, hogy szerződést kössön, de valós és jó pénzt ígérnek érte, elmennek ügyvédhez, át is adják a pénzt, de kíséretik. Én mindig mondtam, az ügyvéd figyeljen föl, hogy ha kíséretnek valakit nagy számban. Ügyvéd itt nem tud mit tenni, nagy a barátság eladó-vevő közt, még ha neki van is egy kis gyanúja, hogy ez valahogy nem jó, de te Pali, te Mari, és így tovább, ilyen nagy barátságban megkötik a szerződést. A szerződésben is nagyon jó vételár van, át is adják, át is számolják az ügyvéd előtt, kíséretik tovább, az alkoholistát leitatják, elveszik a pénzt, aki ott marad lakás és pénz nélkül. Ez szinte a tipikus.”*

Előfordult olyan eset is, hogy a társaság először elment az ügyvédhez szerződéskötési szándékkal és kérte az ügyvédet, hogy készítse el a szerződés tervezetét és adja ki nekik. Aztán aláíratják azt a leittasodott emberrel, visszaviszik az ügyvédhez, és kérik, hogy ellenjegyezze, mivel a másik fél már aláírta. *„Ez egy nagyon súlyos ügyvédi hiba, mely magában hordozza az ilyenfajta bűnözés veszélyét, ilyenkor ügyvéd bemegy a földhivatalhoz, mire fölébred az ember, nincs lakása.”* Ebben az esetben, lévén a névaláírás valódi, nagyon nehéz polgári perben bizonyítania az áldozatnak, hogy milyen körülmények közt írta ő alá a szerződést, hiszen a vevőnek és az eladó kísérei az az

érdekük, hogy azt mondják, hogy a sértett átvette a pénzt.

Ezzel ellentétben nagyon könnyű helyzetben van az, akinek aláhamisították a nevét, mert írásszakértő könnyen megállapítja, hogy hamis a névaláírás, és így a polgári pert megnyeri. *„De ahol valós aláírás van, ott már nagyon nagy baj van, a bizonyítási teher azon van, aki állít valamit a polgári perrendtartás szerint, és hát ez nyomorult meg mit tud állítani.”*

Egy példa ügyvédi közreműködés melletti ingatlan-visszaélésre. Az ügyvédhez bement a leendő vevő azzal, hogy megállapodott egy 92 éves asszonnyal, hogy a 100 milliós ingatlanát eladja neki. Vitt egy szerződés-tervezetet és a már elkészült és aláírt szerződést ellenjegyeztette az ügyvéddel, majd bekerült földhivatalba a szerződés. *„Emögött az állt, hogy a turpis személy figyelte, hogy a lakásban az öregasszony egyedül van, rokonai nincsenek. Fölhívta a rendőrséget, közérdekű bejelentést téve, hogy a néni udvarában lopott gépkocsik szétszerelésével foglalkoznak. Hát a rendőrség kiért rendőrségi kocsival – ő valószínűleg a távolból figyelte a rendőrök mozgását -, és hát megnézték, ott virágos kert van, abban az udvarban jármű nem állhatott, pardon átverték minket, csókolom néni, el. Megjelent ezt követően egy jól öltözött úriember a néninél, dosszié a kezében, és hát ő a rendőrfőnök, ő küldte ki ezeket az embereket, elnézést kért a zavarásért, hát ugye ez kötelesség, meg kell tenni. És azt mondta a néninek, hogy a rendőrök egy hibát követtek el, mivel nem írást alá a nénivel a jegyzőkönyvet, hát ilyenkor jegyzőkönyvet is föl kell venni. No de hát néni itt van egy üres lap, tessék aláírni, kérem a személyijét, írja alá, és majd én kitöltöm, visszahozom a személyivel együtt, mert nem érek rá. A néni szépen aláírta a papírokat, aztán az lett neki gyanús, hogy nem kapja meg a személyit, nem jön vissza az a jól öltözött úr.”*

Ebben az ügyben az ügyvéd felelőssége egyértelműen megállapítható volt, mert az üres papírlapra valaki odaírta a szerződés szövegét, a néni neve alá, hogy eladó, és ezt vitték az ügyvédhez. Nyilvánvalóan súlyos ügyvédi hiba, hogy egy 92 éves nő úgy nyilatkozik szerződésben, hogy a 100 millió forintos vételárat átvette és ő nem ragaszkodik a az idős asszony előtte való megjelenéséhez.

Egyébként még kis értékű ügyleteknél is ragaszkodnia kell az ügyvédnek a felek személyes megjelenéséhez, és meg kell vizsgálnia, hogy mi a szerződő felek tényleges szándéka.

3./ A következő áldozati kör az idős, hiszékeny lakástulajdonosok köre. A tartás és

életjáradéki szerződések veszélyességére hívja fel a figyelmet. Ez is ugyanaz az eset, hogy fölkatják az ilyen elesett embereket, akik lakással rendelkeznek. Egy jobb környezetben, ahol magántulajdonban álló lakások, villák, házak vannak, élelmiszerboltokban kifigyelik, kifürkészik az ilyen embereket, és bizalmukba férkőznek. *„Nagyon könnyű, veszem a kis batyuját, föl kísérem, segítem őt, jaj, de aranyos vagyok, másnap is találkozunk, megint segítek, hogy tetszik élni, na én legközelebb viszek egy kis süteményt, becserkészik. És utána jön az, hogy hát milyen jó lenne, ha mi egymással már több hetes szeretet után, tartási szerződést kötnénk, vagy életjáradéki szerződést, vagy tartással vegyes életjáradéki szerződést, hogy el is tartom, pénzt is adok. Hát nagyon tetszik az idős embernek, holtáig benn maradhat a lakásban, és csak halála után - gondolja ő - lesz a lakás tulajdonosa az eltartó. Nem így van, mert tartási szerződésnél, és életjáradéki szerződésnél már rögtön átmegy a tulajdonjog az illető részére. Nem úgy, mint az öröklési szerződésnél, ahol csak az eltartott halála után száll át a tulajdonjog.”* Általában ezek az emberek a tartási és életjáradéki szerződést kedvelik, nyilván nem akarják megvárni az idős személy halálát, és csak ez az egyetlen jó megoldás van számukra, hiszen azután azt rögtön tovább értékesíthetik. Ami nagyon nagy ügyvédi hiba ilyen esetekben, hogy nem kötik ki a tartás, vagy életjáradék biztosítására a tartási, illetve életjáradéki jogot, ami teherként bejegyzést nyer az ingatlan-nyilvántartásba. Van, amikor nem kötik ki még a holtig tartó hasznélvezeti jogot sem, ami szintén bejegyzést nyer az ingatlan-nyilvántartásba, csak egy hasznélvezeti jogot alapítanak, ami nem kerül be a földhivatalba. Volt olyan eset is, mikor hozzájárult az idős ember, hogy az őt megillető – már bejegyzett – hasznélvezeti, vagy tartási jogokat töröljék, mivel olyan jó a barátság az eltartó és közte. A következő lépcső, mivel már tehermentes ingatlan van az azt megszerző tulajdonosnál, hogy meg kell szabadulni az eltartottól. *„Több esetben láttam azt, hogy leviszi az eltartó az idős eltartottat leviszi egy ismerőséhez vidékre, vagy az eltartott rokonához viszi, akit amúgy is már régen szeretett volna meglátogatni, leviszi azzal, hogy fölújítom a lakást nénikém, bácsikám, de mire visszajön, csodaszép lesz a lakás. Volt olyan is, hogy adott 35-40.000.- Ft-ot a rokonnak, ami erre a két hétre bőven elég, jövünk a bácsikáért, nénikéért. Nem jött, nem jött, ott maradt a rokon nyakán, vagy egy ismerős nyakán az idős ember, és gyűlt az ilyenfajta ember száma.”*

- 4./ További áldozati kör lehet még a gondnokság alá helyezés nélküli cselekvőképtelen emberek köre. Ezeket is fölkatják valamilyen módon (pl. kórházban), és ezek a szerződések is ügyvédi közreműködéssel köttetnek, és fegyelmi úton sem vizsgálhatók,

mert 2-3 év múlva derülnek ki, amíg valami rokon észreveszi a visszaélést és ilyenkor már nehéz az okiratszerkesztés körülményeinek vizsgálata, azaz hogy mennyire volt beszámítható állapotban akkor a tulajdonos. Van olyan személy, akinek a leépülése az utolsó hónapokban, az okirat-szerkesztés után történik. Az orvos-szakértő sem tudja teljes bizonyossággal megállapítani, hogy a szerződéskötés idején is beszámíthatatlan állapotban volt-e a tulajdonos. *„Bár nekem volt egy olyan ügyem, ahol erre hivatkozott a cselekvőképtelen személy rokona. Arra kértem, hogy hozza el hozzám a rokont. Egy agyvérzésen keresztül esett ember volt az illető, akivel alig tudtam kommunikálni. Na most ez volt például az egyik olyan ember, aki tartási szerződést kötött, kijátszották, és a jogokról is lemondott később, bármit szinte aláírástól vették. Ez az okirat-szerkesztő sincs már a kar tagjai között. Tehát nagyon rámegyünk ezekre a dolgokra, hogy legalább szerény eszközeinkkel tisztítsuk meg a kart.”*

A Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke általánosságban megfelelőnek tartja a jogszabályi hátteret. Így megfelelő – ami a legfontosabb - az írásbeliség megkövetelése, ami nem nyilvánvaló, mert létezik olyan állam, ahol ez nincs így. Hazánkban bevált a hiteles ingatlan-nyilvántartás, ami szintén nem mindenhol működik, hanem valahol csak a szerződéseket tartják nyilván. Bevált az a jogszabályi rendelkezés, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez kötelező ügyvédi ellenjegyzés vagy közjegyzői közreműködés szükséges. Az adásvételi szerződéseknek a döntő részét azonban az ügyvédek készítik Magyarországon.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések - véleménye szerint - nem elterjedtebbek, mint általában a vagyon elleni bűncselekmények. A sértetti kör egy jól megszervezett társaság, amelyik az érdekérvényesítésben tudja a hangját hallatni, más sértetti csoportokkal szemben. Példaként a gépjárműlopásokat hozza fel, hiszen a gépjárművek értéke is több millió forint, sokkal gyakoribb bűncselekmény, ennek ellenére nincs szervezett társasága a gépkocsilopás károsultjainak, holott a sértettek teljesen végtelenek abban, hogy bűncselekmény áldozatai lettek. Ezzel ellentétben az ún. lakásmaffias bűncselekmények esetén megfigyelhető bizonyos áldozati, sértetti közreműködés. Valódi lakásmaffias ügynek azt tekintik, amikor az áldozat teljesen végtelen, ez pedig tipikusan az az ügy, amikor valakinek az ingatlanát eladják anélkül, hogy tudna róla (hamis igazolvánnyal, beköltöznek bérlőként, stb.). Az is lakásmaffias ügynek van ugyanis kikiáltva, ahol a sértettnek körültekintőbbnek kellett volna lennie, ezek az uzsorakölcsön és az ingatlan fedezetként való lekötése. *„Ugyanis azt könnyű mondani, hogy amikor nekem pénzre van szükségem, különböző okokból, mondjuk egy vállalkozást akarok*

felfuttatni, és a bankban macerásnak tartom, ezért fölveszek magánszemélytől kölcsönt, és a jó isten tudja miben bízva azt mondom, hogy nem baj, nyugodtan lekötöm a saját ingatlanomat, vagy megkérem – ez még rosszabb – az ismerősömet, hogy add fedezetként az ingatlanodat, mert úgyis majd vissza tudom adni a kölcsönt. És aztán amikor nem tudom, és elviszik az ingatlan fedezetet, akkor kiabálok, hogy itt a lakásmaffia, és elvitték az ingatlanomat. Tehát azt kicsit előbbre kellett volna hozni a körültekintést.” Ezért úgy fogalmaz, hogy „kicsit túl van tupírozva”, tehát az esetek száma elenyésző, ez az országgyűlési vizsgálóbizottságnál nyilvánvalóvá vált, hogy a fővárosban a százezres-több százézes nagyságú ingatlanforgalom ezrelékében sem kimutatható az ingatlan-visszaélés, az csupán néhány tízes nagyságrendben van. A büntetőeljárások számát illetően pedig tíz körülről tudnak összesen és kb. húsz ügyről, amiben jelenleg nyomoznak.

Az ingatlannal való visszaélések kialakulásának az az oka, hogy a rendszerváltás után megindult a rohamos ingatlan tulajdonba adás. Ennek két negatív hatása volt, az egyik az, hogy összeomlott a földhivatal, és egy több éves elmaradás keletkezett, amit most próbálnak behozni. *„Egyszerűen nem lehet, hogy egy földhivatali rendszer, amely arra szolgált, hogy tízezer szerződést regisztrál évente és egyszer csak odaöntenek elé évente 300.000-et, azt is megoldja”.* A másik negatív hatása pedig az, hogy olyan személyek lettek hirtelen tulajdonosok, akik a tulajdonosi jogosultságokkal és kötelezettségekkel nincsenek pontosan tisztában, azaz nem tudják, hogy tulajdonosként mire kell figyelni.

A megkérdezett szerint a "lakásmaffia" fogalma egy bulvár-kifejezés, amely mögött nincs semmiféle jogi tartalom, mert ezek a cselekmények nem szervezettek, bár van néhány olyan csoport az országban, akikről elmondható, hogy szervezeten követnek el visszaéléseket. *"Ezek egy része azok a kölcsönadók, akik uzsorakamatra adnak kölcsön, amit persze sosem kötelező felvenni. És ingatlan fedezetet kérnek, vagy követelnek, amit bizonyos értelemben meg kell érteni, Magyarországon ugyanis követelést lényegében nem lehet behajtani."* Egyféle csoportot tart igazán veszélyesnek, akik magatehetetlen időseket vesznek rá szerződések aláírására, vagy kifejezetten olyanná teszik, hogy ne legyen belátási képessége (pl. leitatják).

Az ügyvédek felelősségét három csoportba osztja:

1./ az ügyvéd is vétlen, tehát őt ugyanúgy becsapták, mint a vevőt. Például hoztak egy hamisított igazolványt és nem tudta, és nem is ismerhette föl, hogy az hamis, azaz ennek felismerése nem volt tőle elvárható. Az elvárhatóság alatt azt kell érteni, hogy az ügyvéd

megnézi, hogyha nála egy 18 éves ír alá, akkor ne legyen egy 60 éves ember fényképe a személyi igazolványban, mert akkor annak fel kell tűnnie. Ebben az esetben az ügyvéd is áldozatnak tekinthető.

- 2./ az ügyvéd gondatlanul jár el, amikor nem szándékosan nyújt segítséget egy bűncselekmény elkövetéséhez, de a szakma szabályait megszegve jár el, például nem kéri ki a földhivaltól a hiteles tulajdoni lapot, nem veti össze az igazolvány adataival, és adott esetben így felfedezhette volna a hamisítást. Leggyakoribb, hogy az ügyvéd nem tartja be az ügyvédi törvény 27. szakaszában előírt okirat-szerkesztési szabályt, azaz nem az ügyvéd előtt írják alá a szerződést, hanem az ügyvédek az elkészített szerződést kiadják a kezükből aláíratás végett. Ez a leggyakoribb ügyvédi vétség. Így előfordulhat, hogy egy leitatott emberrel, vagy más okok miatt beszámíthatatlan személlyel aláíratnak egy szerződést, és az ügyvéd azt ellenjegyzi, majd a földhivatal bejegyzi a tulajdonjogot. Van olyan hiba is, hogy más szerződését, illetve más által készített szerződést lát el ügyvédi ellenjegyzéssel és szintén kiadja aláírásra, vagy már aláírtan elfogadja és ellenjegyzi. Mindkettő nagyon súlyos fegyelmi vétségnek minősül, ami az esetek nagy többségében kizárást, felfüggesztett kizárást, vagy nagyon magas összegű pénzbírságot von maga után. A fegyelmi határozatokat publikálják a kamara hivatalos lapjában, és az elmúlt három évben, amióta ez a jelenség a felszínre került, a kamarai rendezvényeken, és egyéb csatornákon keresztül győzködik az ügyvédi kart, hogy nagyon kell vigyázni.
- 3./ az ügyvéd szándékosan követte el a bűncselekményt. Az ügyvédi karban az elmúlt években körülbelül négy-öt olyan ügy volt, ahol arra volt adat, hogy az ügyvéd szándékosan segítséget nyújtott a lakásmafffiás ügyekhez. Látta, hogy akit odahoznak az nem beszámítható, mégis ellenjegyezte a szerződést, vagy „*nagyon durva lakás-uzsorás kölcsönökbe belement*”.

Emellett természetesen fennáll az ügyvéd kártérítési felelőssége még gondatlan közreműködés esetén is, ennek biztosítására szolgál a felelősségbiztosítás, mely az ügyvédi névjegyzékbe való bejegyzés feltétele.

Büntetőügyek indulása esetén, tehát ha ügyvéd ellen büntetőeljárás indul, a nyomozást megindító rendőrségnek kötelessége bejelenteni az ügyvédi kamarának, hogy mely ügyvéd ellen, mi miatt, milyen eljárás indult. Ugyanakkor, a büntető ügyet befejező hatóság, vagy bíróság a végeredményről is tájékoztatja az ügyvédi kamarát. Polgári ügyekben semmiféle átjárás nincs az ügyvédi kar, és a bíróság között. Észlelték ugyan, hogy egy-egy ügyvédhez csapódnak ilyen gyanús szerződések, és ilyenkor azért fokozottabban vizsgálnak mindent, ami

az okiratszerkesztéssel összefüggésben van és ezek már el is mentek a karból.

„Sokszor fölmerült a földhivatalnak a felelőssége, és nem hiszem, hogy nekem kéne pálcát törni, vagy a másik végletbe fogadatlan prókátorként megvédeni. A földhivatalnál sok-sok probléma volt, és van is a munkában, elsősorban az elmaradás miatt. Na most az elmaradás, tehát a nem naprakészség, az nem vitás, hogy a visszaélés melegágya.” A legfőbb probléma az ügynevezett „széljegy-történet”, azaz hogy nem naprakészen tartja nyilván a földhivatal az ingatlan tulajdonosait, ugyanis előfordul, hogy még egy 20 évvel ezelőtti személy szerepel azon tulajdonosként, bár azóta többször cserélt gazdát az ingatlan, és ez csak úgy be van írva a tulajdoni lap elejére és ezen kívül egyéb szerződések is szerepelnek még, amikből az ügyvédnek meg kellene állapítani, hogy jogszerű volt az átruházás, vagy nem. *„Ha azt mondanánk az ügyvédeknek, hogy ahol nem naprakész a telekkönyv, és nem állapítható meg hiteles tulajdoni lap alapján, hogy ki a tulajdonos, ott nem lehet szerződést csinálni, ez ellehetetlenítené az ingatlanforgalmat és megbénítaná a gazdasági életet. Ha azonban nem a közhiteles nyilvántartásban feltüntetett tulajdonossal kötök szerződést, akkor az egy borzalmas kockázatos tényező, mert a földhivaltól, az állami szervtől az ügyvédnek kell átvállalni azt a döntést, hogy az ügyintéző a hozzá benyújtott szerződés alapján - majd ha végre sorra kerül nála – átvezeti-e a tulajdont. Tehát itt a földhivatalnak az elmaradása az jelentős problémát okozott.”*

Az ügyvédség általában támogatja azt a javaslatot, hogy az ingatlan-nyilvántartás bírói felügyelet alá kerüljön, mert az - minden probléma ellenére - nagyobb hitelességet biztosít a nyilvántartásnak.

Az állam felelősségét is hangsúlyozza, hiszen az ingatlan visszaélések áldozatainak a legnagyobb része egyedülálló, idős ember, akik a nyugdíjukból nem tudnak tisztességesen megélni, és így kerülnek olyan kiszolgáltatott helyzetbe, hogy még a lakás rezsijét sem tudják fizetni.

"Na most ez egy szociális probléma, amit egy jól működő államnak fel kellett volna ismerni, hogy odaadtam tulajdonba a lakást valakinek, aki ott van egyedül, egy 40.000.-Ft-os nyugdíjjal, amiből a lakás részletét, a közös költséget és a rezsiköltséget is ki kell fizetni. Ezt nem tudja fizetni, így előbb-utóbb kiszolgáltatottá válik. Ezt föl kellett volna térképezni, megfelelő időben rájönni, és akkor megoldást találni, pl. úgy, hogy életjáradékot ad az állam/önkormányzat, cserébe visszaszáll reá az ingatlan tulajdonjoga."

Mivel ez nem így történt, ezek az emberek potenciális áldozatokká váltak. *"A baj akkor van, amikor például az öröklési, tartási vagy életjáradéki szerződés kötelezettje - akit nevezhetünk bűnözőnek is - olyan kapzsi, hogy nem elégszik meg ezzel, hanem szeretné el is intézni minél előbb az idős embert, ha nem is a halálba, de legalább, hogy költözzön ki az ingatlanból. Hát egy-két ilyen ügy volt, ami én elhiszem, hogy borzolta a kedélyeket, de hát ezt meg lehetett volna előzni, hogy ha pl. az önkormányzat ezekkel az egyedülálló idősökkel valamilyen módon törődik."*

Nem tartaná helyesnek, hogy az áldozatoknak egy csoportját csak azért, mert van néhány szószólójuk és a sajtót igénybe veszik, kiemelnének és kártalanítanának más vagyon elleni bűncselekmények sértettjeivel ellentétben. *„Nem tudom, miért igazságosabb azt kártalanítani, aki fölvetett egy uzorakölcsönt, és odaadta a barátnője a lakását, majd elviszik az ingatlant. A bíróság már ötször hozott ítéletet, hogy ez van, ez a jogszerű döntés, és akkor a sértett még mindig a bíróság előtt tüntet, hergeli a közvéleményt a bíróság ellen, holott a bíróság tette a dolgát, és utána még azt mondja, hogy nekem jár, hogy az állam kártalanítson, holott ő volt a felelőtlen, mert odaadta az ingatlant fedezetként."* Elfogadja, hogy ha egy államnak van arra anyagi fedezete, hogy a bűncselekmények áldozatainak segítséget nyújtson, akkor ezt tegye meg, de azt nem tartja igazságosnak, ha preferál egy csoportot, és most azért mert ők többször tüntetnek, nekik valamilyen módon magasabb, vagy több összeg jutna ebből az egyébként nyilván nem sok pénzből, ami erre a célra jut.

1.2. Egy vidéki ügyvéd

A felkeresett vidéki ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási és a tulajdon-átruházásra vonatkozó szabályokat megfelelőnek tartja. Adásvételi szerződés megkötésekor *„hozott anyagból dolgozik”*, de, hogy valami valódi garancia legyen emögött, ezért mindig azt kéri a felektől, hogy együtt menjenek el a földhivatalba és közösen kérjék ki a hiteles tulajdoni lap másolatot. Manapság gyakori, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez valamilyen hitelintézeti kölcsönre is szükség van, ilyen esetben azt tanácsolja a feleknek, hogy közösen menjenek be a pénzügyintézethez is, és ott a vevő hitelképességéről az eladó is meggyőződhet. *"Az neki jelent egyfajta megnyugvást, mert van ez a bankközi lista, úgynevezett feketelista - a BAR-rendszer -, mely azon adósok nyilvántartására szolgál, akiknek a pénzügyintézetekkel szemben lejárt tartozásuk van."*

Az ügyvédi működése során nem találkozott ingatlan-visszaélésekkel, *"de mindenestre volt*

már úgy, hogy volt, aki azt mondta, hogy ugyan minek ez a nagy felhajtás, hát ezt van aki megcsinálja sokkal egyszerűbben."

A sajtóból értesült az elhíresült békéscsabai lakásmaffia-ügyről, mely jelenleg nyomozati szakban van. A napi gyakorlat során felfigyelt a végrehajtási eljárással kapcsolatos sok-sok problémára, elsősorban is a becsérték megállapításánál. *"Akik hozzám fordulnak, sokszor azt mondják, hogy tisztességtelennek érzik a végrehajtóknak az eljárását, meg tényleg okvetetlenül is ésszerű kétségeket ébreszt a becsérték alacsony meghatározása. Tehát itt nyilván nem merek tényállításként semmit sem most kijelenteni. Azt mondják, hogy vannak olyan ingatlanhiénák, akik azt figyelik a bírósági hirdetőtáblákon, hogy hol, mikor lesz árverés, és esetleg ezek megkapják a drótot már a végrehajtótól, tehát esetleg feltételezik azt, hogy a végrehajtó valami kis jutalékot is kap azoktól, akik árverésen előszeretettel, és gyakran vásárolnak. Sokan vannak, akik a rossz nyelvek szerint ebből élnek."*

Az ingatlan visszaélések kialakulását ugyanazzal magyarázza, ami a Budapesti Ügyvédi Kamara elnökénél és fegyelmi főbiztosánál már ismertetésre került.

A megkérdezett ügyvédekhez hasonlóan ő is úgy véli, hogy elképzelhetetlen, hogy - más nyugat-európai országokhoz hasonlóan - hazánkban is csak közjegyzők készíthessenek adásvételi szerződéseket, mivel nagyon kevés a közjegyző és egyébként is ugyanolyan jogászok, mint az ügyvédek.

Az ügyvédi irodája is részt vesz a Nép ügyvédje programban, sokan fordulnak hozzájuk, akik *"végül is a békéscsabai irodában kötnek ki, mert sajnos ebben a térségben országos átlagot meghaladó a munkanélküliség, meg sokan élnek nagyon nehéz körülmények között. És hát persze ők is azért rákényszerülnek a jogi szolgáltatások igénybevételére. És sokan, hogy ha hozzám fordulnak, akkor nem nagyon tudnák megfizetni a jogi szolgáltatás ellenértékét, én persze igyekszem segíteni. Ez egy nagyon hasznos dolog, a költségvetésben erre félre van téve egy keret, és akkor azt mondhatom, hogy nekem mindegy, hogy az állam, vagy az ügyfél fizet, de valaki viszont fizessen, mert ebből élek. És akkor azt mondhatom az ilyen nehéz körülmények között élő, vagy bármi okból szorult helyzetben lévő embereknek, hogy menjenek be a hivatalba, és akkor ott igazolják a jövedelmi, vagyoni viszonyukat, és a rászorultság tényét, és aztán kapnak egy engedélyező határozatot, visszajönnek, akkor lényegében az állam kontójára tudok segítséget nyújtani nekik."* Az állam által fizetendő óradíj kb. kétezer forint.

2. A közjegyzők vélekedése az ingatlan-visszaélésekről

2.1. Magyar Országos Közjegyzői Kamara

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések nem elterjedtebbek, mint általában a vagyoni elleni bűncselekmények, az elkövetési magatartások különbözőek, ezt az Országos Kriminológiai Intézet egy 2004-es jelentésében meg is állapította, és mindenki számára hozzáférhetően közzé tette. Léteznek ilyen visszaélések, és ezek ellen föl kell lépnie a jogalkotónak is a szükséges eszközökkel.

A Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnökének véleménye szerint az ingatlannal való visszaélések nem a rendszerváltáshoz, hanem inkább az ingatlanok tulajdonosi struktúrájának a változásához köthetők. Korábban ugyanis tanácsbírlakások voltak, ott a tulajdoni helyzet teljesen egyértelmű volt, az önkormányzat a tulajdonos, a lakók pedig a bérlők. Ezeket az ingatlanokat kizárólag az önkormányzat volt jogosult eladni, ami egy jól ellenőrizhető tulajdonos volt, meghatározott képviselővel. Amikor ezeket a lakásokat megvásárolták a bérlők, akkor nagyon különböző vagyoni helyzetű emberek jutottak ingatlantulajdonhoz, ráadásul egy nagy értékű tulajdonhoz, és egy részük nem akarta, másik részük pedig nem tudta fenntartani. Nem is voltak igazán fölkészülve arra, hogyan kell tulajdonosként viselkedni egy ingatlannal kapcsolatban. Így nagyon sok ilyen cselekmény annak is köszönhető volt, hogy az emberek hiszékenyek voltak, és alaptalanul bíztak meg másokban, amit ki is használtak bizonyos bűnözői csoportok. A tulajdonosi struktúra megváltozásához volt köthető ez a fajta bűncselekménytípus, tehát az ingatlanokkal elkövetett csalások, és ahhoz, hogy az új tulajdonosok nem szokták meg ezt a szerepet, igazából nem tudták, hogy tulajdonosként mi az a gondos magatartás, amit tanúsítaniuk kellene a saját érdekeik, vagy a tulajdonuk megvédése érdekében.

A lakásmaffia fogalmát szintén csak egy bulvárújságban használt kifejezésnek tartja, mivel ezek a csoportok nem alakítottak ki egy egységes bűnszervezetet. *"Ezt a kifejezést ragasztották rá, tehát innentől kezdve, hogyha azt halljuk, hogy lakásmaffia, akkor 4-5 féle elkövetési magatartás jön elő ezzel azonosítva."*

Három elkövetési módot említ:

1./ Hamis személyi okmányokkal vagy hamis tulajdoni lap alapján kötött szerződések. Előfordulhat az, hogy egy bűnöző kinéz egy ingatlant, tudja, hogy oda nem járnak a lakók, illetve nem is lakik benne senki. Kér egy tulajdoni lapot, a tulajdonos személyi adataival készített egy jó hamisítványt, és akkor ezzel a hamis személyi okmánnyal lép fel.

A közjegyzői működése során már találkozott ilyen esetekkel, nevezetesen valótlan tartalmú tulajdoni lappal, amit az ügyfelei fénymásolatként mutattak be az ügyletkötést megelőzően. *"Szerencsére azonban immáron minden közjegyzői irodában hozzáférhető a TAKARNET rendszer, mellyel a közjegyző hiteles tulajdoni lapot tud lekérni, és minden olyan ügyletnél, amikor közjegyzői okiratban valósul meg az ingatlanra vonatkozó valamilyen jog alapítása, legyen az adásvétel, vagy zálogjog alapítása, akkor azt mindig le kell kérdezni a TAKARNET-ről. Így néhány esetben sikerült elkerülni a félreértéseket."* Ilyen esetekben a közjegyző megtagadja a közreműködést, azonban további jogi lépéseket azért nem tud tenni, mert sokszor faxon küldik el neki az iratokat, ezért legfeljebb annyit tehet, hogy jelzi a fax küldőjének, hogyha ő volt a jogosult, akkor tegye meg a szükséges lépéseket. Ilyenkor a tulajdonos, tehát aki a valótlan tartalmú tulajdoni lapot produkálta, nem jelent meg előtte egyik esetben sem, mert már az elején sikerült ezeket kiszűrni. *"Így nekem feljelentési kötelezettségem nem volt, hiszen magát az elkövetőt sem tudtam azonosítani. Évente 4-5 alkalommal fordul elő az irodámban, amiről tudomásom van."*

Úgy véli, hogy a jogalkalmazók alapvetően felkészültek ezekre az esetekre, tehát mindent megtesznek annak érdekében, hogy ezeket a visszaéléseket kiszűrjék, de a jó hamisítvány ellen nem védettek. Hallott olyan ügyről, hogy ugyanazzal a hamis személyi igazolvánnyal járt el egy csaló ügyvéd előtt, közjegyző előtt, bíróság előtt lefolytatott egy pert, rendőrség előtt eljárt, ahol többször kihallgatták sértettként, és a végén - egy másik eljárás eredményeképpen - kiderült, hogy ezek a személyi okmányok hamisak voltak. Ez egy olyan jó hamisítvány volt, amiről még egy okmányszakértő sem tudta megállapítani, hogy hamis, csak egy másik nyilvántartásból lehetett megtudni, hogy ezeknek az adatoknak nem ez a személy a tulajdonosa. *"Tehát van olyan szintű visszaélés, amit jogalkalmazó, legyen az bíró, közjegyző, vagy akár ügyvéd, nem képes kiszűrni első körben."*

Gyakran előfordul, hogy a felek kérik a közjegyzőt, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár ne a valós vételár legyen. Ezt a közjegyző elutasítja, ez ugyanis adócsalásnak, vagy illetékcsalásnak minősül.

2./ Akarathibás szerződések. Ezeknek a háttérében mindig valamilyen ügylet, rendszerint

uzsorakölcsön húzódik meg, és nem ezzel mennek az ügyvédhez, közjegyzőhöz, hanem egy adásvételi szerződést kötnek az egyébként zálogtárgyként szereplő ingatlanra. Ez esetben egy színlelt szerződést kötnek, aminek az a vége, hogyha nem fizet az adós, akkor birtokba kell adnia az ingatlant. Ilyen esetben a hitelező tulajdont szerez, holott ha zálogszerződést kötöttek volna adásvételi szerződés helyett, akkor a tulajdonszerzés nem ilyen egyszerűen megy végbe, hanem megindul egy eljárás, és végrehajtás keretében értékesítik az ingatlant, és a vételárból megkapja a követelését a hitelező. Azonban ha ez uzorasz szerződés, akkor az uzorakamatot nyilván nem kapja meg a hatósági eljárás keretében a hitelező, mivel ezen eljárásban a tényleges tartozást kell visszafizetni, a fennmaradó összeg pedig a tulajdonost illeti.

Van olyan eset is, amikor kényszerrel, fenyegetéssel vesznek rá valakit, hogy adásvételi szerződést írjon alá. Ez szintén nem feltétlenül nyilvánvaló az adásvételi szerződést készítő ügyvéd, vagy közjegyző számára, hiszen ha a felek együttesen kijelentik az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd vagy közjegyző előtt, hogy megállapodtak a vételárban és egyéb feltételekben, akkor a kényszer nem vehető észre. Ez a helyzet akkor is, ha valakit fenyegetéssel rávette arra, hogy valamit aláírjon, akkor az aláírás helyén nem fogja ezt tudomására hozni annak a hatóságnak, vagy ügyvédnek, aki előtt ezt aláírja.

3./ A többszöri eladás vagy terhelés, mely szintén egy tipikus elkövetési magatartás. *"Erre fel lehet készülni az adásvételi szerződéssel, tehát lehet azt mondani, hogy elállhat a vevő akkor, ha az eladó tehermentességi nyilatkozata valótlan, és ezt a vevő tulajdoni lappal igazolja. Ebben az esetben azért közjegyzői okiratban elég jól lehet biztosítani azt, hogy az átadott foglaló, vagy az átadott vételárelőleg végrehajthatóan visszavehető legyen."*

Az elkövetési módok alapján két áldozati kört különít el:

1./ Az ingatlanok tulajdonosai, akinek az ingatlanát hamis személyi okmányokkal, avagy akaraton kívül próbálják eladni. A hamis okmányok által elkövetett bűncselekménynek bárki lehet áldozata. Akiket megfélemlítenek, azok nem feltétlenül csak a rossz anyagi körülmények között élők lehetnek, hanem a bűnözők általában az emberi hiszékenységre alapozva, a gyors és könnyű haszonszerzést kínálják föl, és ezáltal ejtik őket tévedésbe, vagy valami téves feltevés alapján ruházzák át az ingatlant. Általában azt mondják, hogyha teher van az ingatlanon, tehát bankhitel, vagy valami ilyen tartozás biztosítékául lekötötték, akkor kevésbé vonzó az ingatlan a bűnözőknek, mert akkor eggyel több

személy figyel az ingatlanra. A zálogjogosultak, tehát a bankok folyamatosan ellenőrzik, hogy fennáll-e még a zálog, nem történt-e valami az ingatlannal, nem idegenítették-e el, stb., ott tehát kisebb a veszély. *"De ezt így nem lehet mondani, hogy csak az elesettek, vagy csak a rossz körülmények között élők válhatnak áldozattá."*

2./ Azok a jogászok, vagy azok a hatóságok, akiknél ezekkel a hamis iratokkal próbálkoznak, és így félrevezetik őket, így a földhivatal, vagy az az ügyvéd, vagy közjegyző, aki közreműködött ebben. *"Ők is inkább áldozatnak tekinthetők, életszerűtlen ugyanis, hogy valaki a nevét adja egy ilyen hamis ügyletnek, hiszen mondjuk egy adásvétel esetén, a szerződést ellenjegyző ügyvéd az első, akit a csalás kapcsán el lehet érni, jóllehet a csaló saját magáról nem szolgáltat adatokat a nyilvántartás számára."*

Az ügyvéddel ellentétben a közjegyző - a bírósághoz hasonlóan - egy hatóság, ezért ez egy zárt kör, úgy, mint a bírák esetében is. Ha a közjegyző irodájának nincs meg az a stabilitása, ami a biztonságos adatkezelést, a biztonságos ügyintézését garantálja, akkor a közjegyzői iroda nem működhet. A közjegyzők száma akkor növelhető, ha a statisztikák indokolják, hogy pl. megnőtt az ügyszám. *"Nemrég volt egy nagyarányú, 20%-os bővítés azért, mert a jelzáloghitelezés nagymértékben nőtt. Ezeket az állásokat most töltötték be, meg kell tehát várni, hogy ezekkel mi lesz a helyzet, az okiratok ugyanakkor csökkentek. Így a közjegyzői kamara, amelyet az igazságügy-miniszter felügyel, ilyen alapokon bővül, és az, hogy ez így történik, jelentős szerepet játszott abban, hogy ilyen bűncselekmények miatt közjegyzőt nem vontak eljárás alá."*

Csupán egy közjegyző esetében találtak akarathibás szerződéseket és itt fegyelmi mulasztás megállapítható volt, de ez nem érte el a bűncselekmény szintjét, de nem lehetett megállapítani, hogy a közjegyző bűncselekmények elkövetéséhez nyújtott szándékosan segítséget. Ez azzal is magyarázható, hogy *"az adásvételi szerződéseknek csak egy töredékét kötik közjegyzőnél, így aki gyorsan, csalás útján meg akar szerezni egy ingatlant, annak nem jó a közjegyző. A közjegyzőhöz akkor mennek, ha pont az a helyzet, hogy halasztott adásvételről van szó, tehát nem rögtön adom át, nem rögtön fizetem ki, viszont ezt a halasztott teljesítést úgy akarom biztosítani, hogyha bárki megszegi, akkor rögtön végrehajtható legyen, ne csak a vételár, meg a birtokba adás, hanem adott esetben a foglalóm visszafizetése is. De ezek tipikusan nem a csalásos ügyek, mert ott általában azonnali a tulajdonszerzés készpénzes fizetéssel."*

Zálogszerződéseket viszont általában a közjegyző előtt kötik a felek, éppen amiatt, hogy a

jogérvényesítés egyértelműbb legyen, itt viszont nincs alanyváltozás a tulajdonosi pozícióban, ezáltal viszonylag kisebb kárt lehet okozni egy valótlan irat felhasználásával létrejött szerződéssel, mert ez hamar kiderül, és hogyha így van, akkor egyszerűen törlik a zálogot az ingatlanról. *„Az adásvétel az ennél egy sokkal komolyabb, és ebből a szempontból veszélyesebb terület, hiszen, hogyha mondjuk elmegyek egy hónapra külföldi tanulmányútra, és arra jövök haza, hogy eladták az ingatlanomat, és már benne lakik a vevő, akkor az egy kellemetlenebb helyzet. Ha arra jövök haza, hogy van rajta egy zálogjog, akkor megindítom a pert, törlik a zálogot, viszont ott vagyok az ingatlanban és biztos, hogy sikerül bizonyítanom, hogy valótlanak voltak az adatok, és hogy nem én írtam alá a szerződést.”*

Nyugat Európában, illetve az újonnan csatlakozó országokban általában közjegyzői okirathoz kötött az ingatlan adásvétel, ez Magyarországon nem így van. Magyarországon a közjegyzőt is és az ügyvédet is választhatják a felek, de hagyományosan ügyvédhez fordulnak.

Az Európai Unióban van egy olyan törekvés, hogy a kötelező közokiratba foglaltat átgondolják. Van annak értelme, hogy a közhiteles nyilvántartásba bekerülő iratok közokiratok legyenek, mert az állam, a földhivatal és a cégbíróság is perelhető, és ha ők közokiratra támasztják az állításukat, akkor megfordul a bizonyítási teher, tehát könnyebb helyzetben van a hatóság, hogyha eleve közokirat alapján jegyeznék be jogot. *"A közjegyzői kamara nem törekszik arra, hogy az ingatlan adásvételi szerződések csak közjegyzői okiratba foglaltan jöhessenek létre érvényesen, a Kamara álláspontja ugyanis az, hogy nem baj az, hogyha választhat a jogkereső közönség, hogy egy magánokiratot alkalmaz, tehát egy ügyvéd által ellenjegyzettet, vagy pedig egy erősebb bizonyítékra van szüksége, és egy olyan okiratot készített, ami úgy működik, mint egy jogerős ítélet, tehát közvetlenül végrehajtható. Ennek a megváltoztatása nem biztos, hogy eredményt hozna a bűncselekmények elkövetése tekintetében."*

2.2. Vidéki közjegyzők

Az egyik vidéki városban dolgozó közjegyző elmondta, hogy nála ilyen ügyletek még nem fordultak elő, csak a rádióból és a televízióból értesült ezekről. Ezt azzal magyarázza, hogy az ingatlan-visszaélések inkább a fővárosban fordulnak elő. Magánfelek közötti kölcsönszerződések esetén azonban sokszor felvetődhet a visszaélések gyanúja, elsősorban akkor, ha a kölcsön kamatmentes. Önmagában azonban az, hogy a kölcsön után a jogosult

nem számít fel kamatot, nem jogellenes, és ha a közjegyzői tájékoztatást követően is kijelenti, hogy a kölcsönt kamatmentesen nyújtja, a közjegyző nem tagadhatja meg a közreműködést. Ha ugyanaz a személy többször hitelező, akkor felvetődhet ugyan a jogosulatlan pénzügyi tevékenység megvalósulása, de ez is csak akkor, ha üzletszerű. *"Azonban sajnos a Btk-ban nincs meghatározva, hogy hányszor kell hitelezői pozícióban szerepelni ahhoz, hogy ez üzletszerűnek minősüljön. Én háromban húztam meg a határt, hogy aki már negyedszer akar kölcsönadni, vagy adott kölcsön, ott már felmerül a gyanúm, hogy ez ebből él, és akkor elég volt, nem".*

Ennek a kivédésére az egyértelműbb anyagi jogi szabályozás lenne a megoldás, pontosan meghatározva, hogy valaki hányszor tehet ilyet, mikor kell gyanakodni arra, hogy ez nem kamatmentes kölcsön.

Felmerülhet az ingatlanral való visszaélés gyanúja főképpen akkor, ha a kölcsönszerződés biztosítására opciós jogot alapító szerződés szolgál, azaz ha az adós nem fizet, meghatározott időn belül a jogosult megvásárolhatja az ingatlanát az opciós szerződésben meghatározott vételáron.

Arra azonban más ügyben - aláírás-hitelesítéskor - már volt példa, hogy hamis személyi igazolvánnyal igazolta magát az ügyfél, illetve arra is, hogy a bélyegzőjét hamisították.

Ez utóbbi esetben azonban *"a vak is látta, hogy nem az én aláírásom, ebből rendőrségi eljárás is lett. És ráadásul egy régi ügyfél volt, akinek korábban egy-két hitelesítést, vagy meghatalmazást készítettem. A rendőrség átküldte, hogy nézzem már meg, hogy az én bélyegzőm van-e rajta. Hát nem stimmelt se a bélyegző pontosan, az aláírás végképp nem az enyém volt, azt mindenki láthatta ránézésre. A szövegnek a stílusa sem az enyém volt, hiszen mindenkinek van egy saját szövege, stílusa, ahogy fogalmaz. Az eredményről nem tájékoztattak, de azt láttam, hogy hát ő is képes volt arra, hogy bélyegzőt gyártasson magának. Hát ezekre jobban oda kell figyelni."*

Véleménye szerint jó az ingatlan-nyilvántartás bírósági felügyelet alá helyezése, de csak akkor, ha igazán megteremtik ennek a feltételeit, *"mert ha ott sincs meg a megfelelő létszám, meg nincsenek felkészülve, akkor nem valószínű, hogy jobb lesz. Bár mondjuk ezek a személyi és tárgyi feltételek megteremthetők a földhivatalon belül is, bár garanciális okokból biztos jobb és megbízhatóbb lenne a bíróság által felügyelt nyilvántartás."*

A másik vidéki közjegyző működése során nem találkozott ilyen esetekkel, csak a sajtóból értesült arról, hogy vannak ingatlan visszaélések.

Olyan azonban előfordult már nála, hogy *"szegény ember tényleg nem tudott magáról, kommunikálni sem lehetett vele, és akkor azt mondták a felek és a kísérők, hogy akkor majd fogjuk a kezét, úgy fog aláírni, meg ilyenek. Erre mondtam, hogy erről szó sem lehet, és akkor ők felajánlották, hogy megfizetik."* Nagyon odafigyel, hogy az ilyen eseteket megfelelően kiszűrjék, és ha ilyen aggályos körülményt észlel, megtagadja a közreműködést.

Előfordult már olyan is, hogy hajléktalanokkal vásároltatnak céget, meg olyan is, hogy valakit kényszerítenek, hogy majd megmondják neki, hogy mit mondjon, ezeket a gyanús eseteket a pénzmosásról szóló törvény szerint a közjegyzőnek jelentenie kell a kamara felé, aki továbbítja a bejelentést a rendőrségre.

3. A földhivatalok vélekedése az ingatlan-visszaélésekről

3.1. Fővárosi Kerületek Földhivatala

A Fővárosi Kerületek Földhivatalának vezetője elmondta, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény értelmében adatokat kikérni bárkinek joga van, ugyanis az ingatlan nyilvántartás egyik alapelve a nyilvánosság elv. Ez azt jelenti, hogy azokhoz az adatokhoz, amik a tulajdoni lapon rajta vannak, bárki korlátozás nélkül hozzáférhet. A tulajdoni lap kiváltásának feltétele a 4.000,-Ft összegű díj kifizetése. A keresés alapvetően helyrajzi szám alapján történik, ha azonban az ügyfél azt nem ismeri, akkor a lakcím alapján is lehetőség van a tulajdoni lap megkeresésére. A tulajdoni lapon szerepelnek az ingatlanok az alapadatai, a terhek és egyéb tények, továbbá a tulajdonosnak – az ingatlan-nyilvántartási törvény által előírt - adatai (neve, születési éve, anyja neve, lakcíme). *„Előfordult már, hogy az önök kutatási területébe is tartozó témákban kértek tőlünk interjút, hogy titkosítani akarják a tulajdoni lapot, és felszólítottak, hogy titkosítsuk, meg hasonlók. Nem, ezt jogszabály ezt engedélyezi, de ez teljesen természetes. Az ingatlanok ezek az alapadatai nem olyanok, amik bárkinek a személyiségi jogait sértenék, ezek bárki által megismerhetők.”*

A jogszabályok módosításával 2004. május 1-jétől EU-konformmá váltak az ingatlan-nyilvántartási szabályok, és szinte teljes ügyvédkényszer van. Ez azt jelenti, hogy lakcím- és névváltozás kivételével mindenben részt kell vennie az ügyvédnek. *„Természetesen nem az ügyvéd fogja behozni, vagy nem minden esetben ő hozza be ezeket a papírokat, de az ügyvédnek a meghatalmazása rajta van, hogy ehhez a nevet adja, és ezért a felelősséget ő*

vállalja. És ez egy nagyon fontos tér tulajdonképpen, mert azok a jogtörténetből ismert ügynevezett hiteles helyek, amik voltak régebben, azok ma tulajdonképpen a közjegyzőnek, ügyvédnek felel meg. Ide van kihelyezve az a felelősségi rész, ami azt mondja, hogy igen te ügyvéd vagy, te közjegyző, a te feladatod, hogy ellenőrizd egyrészt azoknak a kuncsaftoknak, akik nálad megjelennek a személyi adatait, tehát tudd, hogy szerződik nálad, illetőleg előtted, valamint tudd, hogy az a szerződéses akarat ténylegesen megvan-e, és ellenőrizd le, hogy ténylegesen megvan. Tehát a szerződő felek azt akarják, amit te leírtál abban a szerződésben, és ezt, miután a felek saját kezűleg aláírták, utána te ellenjegyzed, lepecsételed, vagy ráteszed a szárazbélyegződet, és ezzel te mint hiteles hely vállalod azért a felelősséget, hogy az adatok, és a mögötte lévő akarat megfelel a valóságnak.”

Ez azért fontos, mert sokan nem tudják, hogy a földhivatalnak ez nem felelőssége, a földhivatal nem találkozik az ügyféllel, a földhivatal nem írásszakértő, és ha az ügyvédnek az ellenjegyzése rajta van, vagy a szerződés közjegyzői okiratba van foglalva, akkor az ügyvédnek, illetve a közjegyzőnek a feladata az, hogy azonosítsa az előtte megjelenő felet, és ha esetleg gyanúja támad a személyazonosságát illetően, ne működjön közre az adásvételnél.

A földhivatal nem tudja megállapítani, hogy egy aláírás hamis-e. „Természetesen abban az esetben, amikor hát nagyon kilógott a lóláb, hogy az egyik helyen a három x volt aláírva, a másik pedig egy gyönyörű kiírt aláírás volt, feljelentést tettünk. De gyakorlatilag tényleg az ennyire kirívó esetek kivételével nekünk nem feladatunk az, hogy ennek utánajárjunk.”

A földhivatal „nem nyomozóhatóság, nem ügyészség és nem bíróság”, egy regisztratív szerv. A földhivatalnak elvben semmi más dolga nincs, minthogy a beadott iratokat megvizsgálja, és ha azok tartalmilag és formailag megfelelnek a jogszabályi előírásoknak, akkor bejegyezze a jogokat/tényeket.

A beadványok benyújtása úgy történik, hogy az ügyvéd, a közjegyző beadja azt az iratbeadáson. „Ott a kolléganők ezeket az iratokat átveszik, egy vonalkódot kap, nem olyan régen még pecsét volt, de ezzel próbáltak néhányan visszaélni. Ennek köszönhetően lett egy vonalkódos rendszer, ami azt jelenti, az összes hozzánk beadott iratra rákerül egy vonalkód, és rákerül két vonalkód arra, amit visszaadunk. Ezzel be lehet azonosítani az iratot, ki adta be, mikor adta be, ki volt az érkeztetője, gyakorlatilag másodpercre pontosan tudjuk, hogy mikor érkezett be a hivatalba. Azt is tudjuk, hogy hány darab irat érkezett be, tehát gyakorlatilag ezt inentől kezdve lehet nyomon követni. A rendszer további része az, hogy ettől a 10 hölgytől, aki ebben a helyiségben az iratokat átveszi, átlagban negyedóránként egy

kolléga végigjár, összeszedi az épp akkor beadott iratokat, viszi hátra az iktatóba, és az iktatóban ezeket az iratokat a kollégák beiktatják, ami azt jelenti, hogy a törvényben előírt 24 óra helyett nálunk átlagosan fél-egy órán belül ezek az iratok iktatva vannak. Az iktatással, az enter gombnak a lenyomásával abban a pillanatban ez széljegyként megjelenik. Így gyakorlatilag kb. a beadástól számított legrosszabb esetben 1 órán belül a tulajdoni lapon széljegyként megjelenik az, hogy valami iratot beadtak.”

Emiatt nem osztja az ügyvédek álláspontját, hogy a széljegyzés késedelme miatt lehetséges a többszöri eladás. *„Tehát ez, ebben a variációban nem igaz, és ez így pedig nem létezik. Attól még természetesen, hogy valaki széljegyen van, vagy nincs széljegyen, még el lehet adni, ötször, hatszor, tízszer, hússzor is egy lakást, minden további nélkül. Egyrészt azért, mert a kis ügyeskedő emberkéék nyilván megtalálják ennek a lehetőségét. Másrészt azért, mert jogszabály szerint az adásvételi szerződés beadási határideje 30 nap, azaz az ügyvéd jogszabálynak megfelelően jár el, ha egy január 1-jén kelt szerződést január 30-án nyújt be a földhivatalhoz. Az eladó pedig akár január 1-jén, de 2-án, 3-án, 4-én is, egészen 30-ig még nyugodt szívvel eladhatta 35-ször az ingatlant anélkül, hogy széljegyként itt bármi megjelent volna és anélkül, hogy a földhivatal bármit hibázott volna, hiszen az irat nem lett beadva. És az irat jogszerűen fog beérkezni 30-án, mert a törvény szerint 30 napja van rá. Ilyen esetben nem hibázott az ügyvéd sem, nem hibázott senki, ennek ugyanis fennáll a jogszerű lehetősége. Harmadrészt a bíróságokkal több olyan esetünk van, hogy 2 év 3 év múlva kéri a perfeljegyzést, mikorra már 45-ször eladták közben az ingatlant, meg hasonlók, hát szóval vannak ennek ilyen kis stikái, hiszen a bíróságnak évekre visszamenő hátralékai vannak.”*

Fontosnak tartja a széljegy fogalmának tisztázását. A széljegy az azt jelenti, hogy valaki, valamilyen iratot beadott a földhivatalhoz, de nem jelenti azt, hogy ez az irat kedvező elbírálással el lesz intézve. A beadott iratok 99 %-a megjelenik széljegyen (természetesen a tulajdonjog bejegyzés, banki és egyéb kölcsönök, stb.), azonban vannak nem széljegyezhető kérelmek (pl. sürgősségi kérelem).

Az iktatóból az iratok felkerülnek az osztályokra, a kerületekhez. *„Nálunk a hivatali szervezet úgy néz ki, hogy osztályszerkezet van az ingatlan nyilvántartási részt illetően, és kerületi rendszer van, tehát egy osztályvezetőhöz 4-5 budapesti kerület tartozik. Az ott dolgozó kollégák pedig annak a kerületnek az ügyeit intézik általában, ők foglalkoznak érdemben ezzel az irattal.”* Az elintézés háromféle lehet: egyrészt elintézhető és bejegyzí a földhivatal a

módosítást, másrészt nem elintézhető, ezért elutasítja a beadványt, harmadrészről pedig közbenső intézkedést bocsát ki, ami az esetek 90 %-ában hiánypótlást jelent. Amennyiben hiánypótlást kell az ügyben kiadni, akkor nyilvántartásba teszi, és várja, hogy majd a hiányosságokat az ügyfél pótolja. Amennyiben bizonyos időn belül nem pótolják a hiányt, akkor a kérelmet elutasítja.

Az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbank egy nagyon jól működő adatbázis. Néhány éve működik ez a földhivatalban, folyamatosan fejlesztik, az apróbb technikai hibákat megszüntetik, de nincsenek adatbázist érintő hibák. *„Sokkal inkább olyan problémák vannak, amik megszüntetése tényleg a mi munkánkat könnyítené meg, ezeket azért folyamatosan jelezzük a fejlesztő cégnek, akik kijavítják azokat. De ezzel együtt olyan hibákat, amiket, hogy úgy mondjam az adatbázis kárára tudnánk elkövetni, vagy tudna elkövetni bárki, nem lehet vele megcsinálni. Tehát ez egy jól működő rendszer, nagyon sok kontroll van benne, igazából még az ügyintézők sem tudnak olyan dolgokat beletenni stikába, hogy módosítsák ezt a rendszert, hiszen vissza lehet mindent követni.”*

„Azokat az adatokat, amiket tárolnia kell, természetesen tárolja, feltörhetetlen, mert semmilyen külső adatbázis-rendszerrel nincs összekapcsolva, kivéve a TAKARNET-et, de annak nagyon komoly szűrőrendszerei vannak.”

Nagyon sok kritika érte a földhivatalt az elmúlt években felhalmozódott sok százezres hátralékai miatt. Ezek a hátralékok 1989 és 1990 között keletkeztek, mivel a földhivatal akkoriban még semmilyen szempontból nem volt felkészülve, informatika pl. még nem volt. Nem a kollégák képzettségével volt a gond, hanem azzal, hogy hatalmas iratmennyiség került be a földhivatalhoz, amit képtelenek voltak határidőn belül feldolgozni. *„Boldog, boldogtalan megvette a lakását, százezres nagyságrendben érkeztek az iratok befele, és ehhez a földhivatal egyáltalában nem volt felkészülve létszámban.”* Az első nagy feldolgozási hullám 1999 és 2000 között volt. Ez azt jelentette, hogy vidéki földhivatalok kaptak munkát a fővárostól, az iratokat levitték vidékre, ők azt ott feldolgozták, és hozták vissza. *„De végül is ezeket megoldottuk, és a 600-700 ezer körüli irathátralék lecsökkent egy olyan 150-200 ezres nagyságrendre.”* 2000-ben leállt ez a feldolgozási kampány, folyamatosan dolgozta fel az iratokat a fővárosi földhivatal, de létszámproblémák miatt ez nem olyan ütemben csökkent, mint ahogy kellett volna. 2003 végére az ügyhátralék 100 ezer körüli nagyságrendre csökkent le, de akkor történt a lakáshitelezés módosítása, ami miatt egyetlen hét alatt 40 ezer körüli irat érkezett be, ami ismét növelte a hátralékot. Kb. 130 ezres nagyságrendű irathátralékkal indult

meg a 2004-es év, és akkor indult meg - az FVM jóváhagyásával, anyagi- és személyi támogatásával – a második feldolgozási hullám. Ez azt jelentette, hogy az első félévben részben Budapesten (mivel jöttek fel vidéki dolgozók), részben vidéken összesen 100 ember dolgozott az ügyhátralék ledolgozásában. Az ügyhátralék fennmaradó részét a második félévben a vidékiek dolgozták fel. Időközben fejlődött az informatika is, sikerült elérni azt, hogy a vidéki dolgozók ugyanazon a terminálon tudtak dolgozni, amin a fővárosi kollégáik. *„A TAKARNET-rendszer lehetőségeit kihasználva a vidéki terminálokat rá tudtuk kapcsolni a mi rendszerünkre, tehát nem az ottani vidéki, úgynevezett TAKAROS rendszeren dolgoztak, hanem a budapesti, a BIR rendszeren. A BIR az a Budapesti Ingatlan Informatikai Rendszer rövidítése, ami egy ugyanolyan információs rendszer, de ezen a rendszeren tudtak dolgozni a vidéki kollégák. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy abban a pillanatban én látom itt Budapesten, hogy mit csinál a vidéki kolléga.”*

2004 végén már csak 3800 db volt a hátralék, de az év végi nagybeadások miatt volt egy párszáz darabos növekedés. Ennek oka, hogy az új társasházi törvény egyik paragrafusára kimondta, hogy 2004. december 31-ig lehet beadni a szervezeti működési szabályzatokat. *„Jó magyar szokás szerint mindenki úgy december 20. környékén kezdte ezeket behordani ruháskosárral, tehát tényleg a napi 1700-2200-2500 közötti érkezéseink felemelkedtek 4,5-5 ezerre egy-egy napra, mert nem túlzás, ruháskosárban hozták be. Volt olyan kolléga, aki 50 meg 60 darabot hozott egyszerre ezekből.”* Ez nyilván némi hátralékot eredményezett, de ezzel együtt gyakorlatilag 5000 fölé már nem emelkedett, a mai nap is 3600 db-nál tart a földhivatal, ami nincs 2 napi érkezés. *„Ez bárhol a világon egy elfogadott adat, és én nagyon sajnálom, hogy tényleg nagyon sokan még mindig ezzel a népi közhiedelemmel élnek vissza, hogy nálunk mekkora az ügyirat-hátralék. Nem igaz, aki rendesen beadott egy iratot, tehát tényleg úgy, hogy sem formai, sem tartalmi hibája nincsen, az gyakorlatilag 30-60 napon belül elintézését tud nyerni, és igyekszünk nem összegyűjteni ezeket a hátralékokat.”*

2004-ben egy főkoordinátort nevezett ki a minisztérium a Fővárosi Kerületek Földhivatalának vezetője mellé egy nagytapasztalatú, korábban vidéki megyei földhivatali vezető személyében, aki ezt a területet teljesen átlátja, és próbálja a hivatalvezetővel együtt feltérképezni azokat a problémákat, ami alapján ez a nagy ügyhátralék összegyűlhetett, és megoldásokat keresnek arra, hogy ez a jövőben ne fordulhasson elő.

A végső megállapítás az lett, hogy a 117 ügyintéző kevés. *„Meg kellett nézni azt, hogy hány emberünk van, mennyi az az ügyirat, ami ide beérkezik, és mennyit tud ez az emberlétszám fizikailag feldolgozni. Mi egy normarendszerben dolgozunk, napi 15 határozatot kell hozni az*

itteni kollégáknak, ez vidéken gyakorlatilag sehol nincs így, hiszen náluk a keletkezések ennél alacsonyabbak, ez tehát egy meglehetősen szoros és kemény norma, amit egy ügyintézőnek meg kell csinálnia. Természetesen nem napi, hanem heti, meg havi normában dolgozunk, hiszen vannak olyan iratok, amik feldolgozása két napig is eltarthat, és van olyan irat, például egy bankhitel-törlés, ami tíz perc alatt megvan. Így gyakorlatilag ez egy átlagnorma. Na most ezeket így összeszorozva kiderült az, hogy az érkezés rendszeresen magasabb, mint amit az emberek fizikailag el tudnak látni, és ehhez hozzájön egy másik tény, hogy jó pár éve nagyon erős beiskolázási hullám indult meg a hivatalban.”

A Nyugat-Magyarországi Egyetem geoinformatikai karán földhivatali szervezői, illetve ingatlan nyilvántartási szervező szakon folyik képezés, a legtöbben ide, néhányan pedig az Államigazgatási Főiskolára, illetve jogi egyetemre járnak. *„Most jelen pillanatban ebből a 117 ügyintézőből közel 60 jár iskolába. Ez egy nagyon nagy szám, főleg olyan szempontból, hogy amikor beindul a vizsgaidőszak, akkor a hivatal szinte kiürül, és ilyenkor bizony nagyon nagy baj van.”* Nekik alkotmányos joguk, hogy tanuljanak, a hivatalnak viszont semmilyen jogszabály nem biztosítja ezt, régebben voltak képzési tervek, most ez sincsen. *„Tehát, most ha a hivatal teljes személyi állománya úgy dönt, hogy ők most elmennek tanulmányi szabadságra, illetőleg hát szabadságra, mert ők vizsgáznak, vagy egyszerűen csak vizsgára elmennek, hát bizony akár meg is akaszthatják a hivatal működését. Ezért is kellett ez a tavalyi besegítés, ezért kell részben a jelenlegi besegítés is. A mostani besegítésünk úgy néz ki, hogy kb. 50 embert vehetünk fel az elkövetkező évben, ezek nem új felvételek, jórészt vidéki átszervezésből, vidéki üres álláshelyeknek az átcsoportosításából adódnak. Ez azt jelenti, hogy ezzel a létszámmal tudjuk tartani a naprakészségünket. Így létszámszempontból az idei év végére el fogunk oda jutni, hogy a hivatal létszámhiányra nem fog hivatkozni, hát maximum akkor, hogyha tényleg elmegy mindenki tanulni, de hát nagyon sokan végeznek a kollégáim közül, tehát ez a veszély sem áll fenn.”*

A földhivatali dolgozók képzettségét illetően elmondja, hogy nagyon sok tapasztalt régi kolléga dolgozik a földhivatalban, az ügyintézőknek több mint egyharmada 5 éven belül eléri a nyugdíjkorhatárt. Ezek az embereknek a nagy része itt van 20-25-30 éve, ezért óriási tapasztalattal bírnak *„Hát bizony az ügyvéd urak nagyon sokszor jönnek tanácsot kérni a 60 éve itt dolgozó, ugyan csak érettségizett Mariska nénitől, Piri nénitől, akárkitől, mondhatok bármilyen nevet, direkt mondtam sablon neveket, mert egész egyszerűen bármelyik ügyvéd urat kenterbe verik a tudásukkal. Tehát a társaságnak ez a része így néz ki.”* 2004-ben

kilencen végeztek főiskolán, egyetemen, így folyamatosan nő a jól képzett kollégák létszáma. 2006-ra már az ügyintézők kb. 50-60 %-a lesz felsőfokú végzettségű. *„Hát inntól kezdve megint cáfolnom kell azt a politikailag magas beosztásban lévő úriembert, aki azt nyilatkozta, hogy a földhivatalnál hatelemit végzett emberkéek egy gyorstalpaló tanfolyammal dolgoznak. Ez megint csak a lejáratásunkról szólt, és megint csak hazugság, nem tudok rá mást mondani, hiszen gyakorlatilag érettségi nélkül senki sem dolgozik itt, még a karbantartóknak is legalább érettségijük van. Tehát úgy gondolom, hogy a képzettségi szint valamilyen szinten megvan.”*

Az ingatlan-nyilvántartás bíróság alá rendelése a 16. Nemzetközi Közjegyzői Kollokviumon vetődött fel, aminek a témája az ingatlan-nyilvántartás volt. Ezen hazai és külföldi szaktekintély előadók voltak meghívva. Itt hangzott el az IM képviselője részéről az ingatlan-nyilvántartás bírói felügyelet alá helyezése, elhangzott továbbá az ingatlan-nyilvántartás bírói vezetése, és elhangzott az ingatlan-nyilvántartásban történő bírói ügyintézés.

Ez a földhivatalon belül azért okoz nagyon sok problémát, mert egyes sajtó és egyéb megnyilatkozásokban elhangzott az is, hogy a hivatalban lévő valamennyi dolgozó munkahelye megszűnik. Amennyiben ez megvalósulna, akkor viszont kérdéses, hogy kikkel akarják feltölteni a létszámot, amennyiben itt bírói ügyintézés lesz, ugyanis ez a variáció is elhangzott. *„Az egyetemen 1-2, talán jó esetben 3 órán keresztül foglalkoznak az ingatlan-nyilvántartással, abszolút mellékesként kezelt terület, tehát aki onnan kijön, az jó esetben tudja, hogy mi az, hogy földhivatal, esetleg tisztában van a tulajdoni lapnak a részeivel, kb. ennyi. Nem tudom, hogy képzelték el azt, hogy ebből hogy lesz hatékony és gyors ügyintézés.”*

A másik vád, ami elhangzott, hogy a földhivatalban nem dolgoznak jogászok. *„Mind a Fővárosi Földhivatalban, mind a Kerületek Földhivatalában létezik jogi osztály, képzett jogász kollégák vannak benne, és most már az ügyintézők között is vannak jogászok jó páran, akik itt dolgoznak, és természetesen a saját embereink közül is járnak többen jogi egyetemre. Tehát a képzettség itt is megvan. Szerintem a legnagyobb baj még mindig az, hogy abszolút nagy a bizonytalanság, és én nem azt látom, hogy a két minisztérium (IM-FVM) leülne, és megpróbálna egyezkedni.”*

„Sajnos mind a mai napig él a köztudatban ez a sokszázszáz hátralek, és az, hogy itt órákat kell várakozni. A tavalyi évben mindenki tudja, óriási média háttérre volt annak, amikor a kilenc ügyintéző kollégát bilincsbbe vitték el innen, előtte a korábbi hivatalvezetőt kapcsolta

le az ügyészség, utána a megyei hivatalvezetőt szintén bilincsben, ugye jó látványosan. Természetesen a TV2 kamerái előtt, mert azok hamarabb tudták, mint a hivatalvezető, hogy jönnek érte, és már ott álltak, amikor ő megérkezett a hivatalba. Arról, hogy valamennyi kollégámat fölmentették, senki ellen, semmilyen vád nem állt meg, mindenki dolgozik azóta, ez egyetlen magyar sajtóban sem jelent meg. De az, hogy elvitték őket bilincsben, az főcím volt, az, hogy visszajöttek, még egy cikket sem ért meg, és ez azt hiszem ez megint egy szégyen.”

A Parlament Alkotmány- és igazságügyi bizottság, az Önkormányzati bizottság és a Rendészeti bizottság közös "ún. lakásmaffia tevékenységét feltáró albizottsága" is vizsgálódott, de nem tudtak a földhivatalra semmi olyat mondani, ami jogszabályellenes működésre utalna. A vonalkód bevezetése a Lakásmaffia albizottság javaslatára történt, ami a gyakorlatban mára megvalósult. A működés jogszabálynak megfelelő, az iratokhoz és az adatbázis-rendszerhez más hozzáférni nem tud.

3.2. Debreceni Körzeti Földhivatal

A Debreceni Körzeti Földhivatal vezetője elmondta, hogy a széljegyzés tekintetében a jogszabályi előírást mindenben betartják, azaz a bejegyzési kérelmeket még aznap széljegyre veszik, de a tulajdonjoggal való manipulálás kizárása végett azonnal széljegyre veszik a kérelmeket, azaz a benyújtással egyidejűleg, 5 vagy 10 percen belül.

A földhivatalnak 2001. január 1. óta már az iktatáskor vizsgálnia kell, hogy a kérelemhez csatolt okirat, bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak minősül-e, ugyanis a jogszabály azt mondja ki, hogy az olyan kérelmet, amihez nem csatolnak bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, a rangsor megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni. Így a körzeti földhivatalban olyan gyakorlat alakult ki, hogy ezekben az esetekben akár nem is széljegyzik az adott kérelmet. *„Korábban ugyanis viszonylag gyakran előfordult az, hogy az ügyfelek egymásnak betartottak úgy, hogy beadtak különféle okiratokat, és azzal megvárakoztatták az utána lévő, mely elsősorban osztatlan közös tulajdon esetén jelentett problémát. Egy ilyen kérelemnek ugyanis ranghelye van, és az utána érkező kérelmet csak azután lehet elintézni, hogy ha az azt megelőző kérelmeket elintéztük. Tehát nem arról szól az ingatlan nyilvántartás, hogy ha van 5 kérelem az érintett ingatlan tulajdoni lapján, hogy kiszedegetem azokat, amik elintézhetők, amik meg nem intézhetők el, azt továbbra is nyilvántartásba helyezem.”*

Az iktatás időpontjától számított 30 napon belül a földhivatal köteles az ügyben érdemi intézkedést tenni. Az iktatás, széljegyzés időpontjában valamelyik ügyintézőre szignálják az ügyet. Megkapja másnap az ügyintéző az ügyet, azt megvizsgálja abból a szempontból, hogy az adott adásvételi szerződés az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXXXI. törvény 32. szakaszában tételesen felsorolt alaki, és tartalmi feltételeknek megfelel-e. Amennyiben ez megvan, összehasonlítja a tulajdoni lap tartalmával, és abban az esetben, ha a tulajdonos az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy, ugyanazok a személyi adatai, mint amit az adásvételi szerződés tartalmaz, van bejegyzési engedély, ügyvédi ellenjegyzés, a földhivatalnak kötelessége az adott jogváltozást bejegyezni.

Megerősíti a Fővárosi Kerületek Földhivatalának vezetője által elmondottakat a földhivatal felelősségét illetően. *„Tehát nem vizsgálja, és nem is vizsgálhatja a földhivatal, hogy az adott szerződést úgy kötötte az ügyvéd, hogy hamisított személyi igazolvánnyal igazolta magát az eladó, vagy az eladót megtévesztették, vagy pisztolyt, vagy kést tartották a nyakának. Amennyiben azonban bejegyzés előtt az ügyfelek megkeresik a földhivatalt, hogy megtévesztették kényszer, vagy fenyegetés útján, vagy átvágták az ügyvédet, van rá lehetőség, hogy a földhivatal az adott büntetőeljárás, vagy polgári peres eljárás jogerős befejezéséig az eljárását felfüggeszse. És abban az esetben, hogy ha jön egy jogerős ítélet, attól függően döntsön a bejegyzés, vagy az elutasítás mellett.”*

A határozatot kézhez kapja az ügyfél, általában ilyenkor szokott kiderülni, hogy nem ő írta azt alá, vagy valamilyen bűncselekmény van a háttérben. Ebben az esetben lehetősége van ez ellen fellebbezést előterjeszteni, amelyet a Hajdú-Bihar Megyei Földhivatal bírál el, amely szintén felfüggeszti az eljárást, hogyha okiratokkal igazolja az ügyfél, hogy egy másik eljáró szervnél eljárás van folyamatban a szerződés érvényességét érintő kérdésben. A bírósági döntés függvényében hozza meg a megyei földhivatal a másodfokú határozatot. A másodfokú földhivatal helybenhagyja, megváltoztatja, vagy megsemmisíti az elsőfokú földhivatal határozatát, amennyiben jogszabálysértést észlel. *„De ebben az esetben nem vehetem figyelembe, hogy megtévesztették, fenyegették, én csak azt vizsgálhatom, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott alaki és tartalmi kellékeket betartva jegyezte be az elsőfokú szerv az adott kérelmezett jogot, tényt. Ha megállapítom, hogy nem, akkor megsemmisítem, vagy megváltoztatom. Ha megállapítom, hogy igen, akkor helybenhagyom.”*

A határozat a kézbesítéssel válik jogerőssé. A határozat ellen van egy rendkívüli perorvoslat, ez – jogszabálysértés esetén - a másodfokú határozat közigazgatási bíróság útján történő felülvizsgálata, amit a megyei bíróság elsőfokú bírósággént tárgyal, és az rögtön jogerős a kihirdetéssel, vagy a kézhezvétellel.

Az ügyfél kérheti a bíróságtól, hogy a földhivatal a perindítás tényét jegyezze fel az ingatlan tulajdoni lapjára. *„Ennek az a lényege, hogyha időközben a rosszhiszemű vevő elidegenítené az ingatlant további személyeknek, akkor azt már a per kimenetelétől függő hatállyal tudjuk bejegyezni, és rá is kötelező lesz a bírósági ítélet, függetlenül attól, hogy a bírósági eljárásban maga nem vett részt.”*

Véleménye szerint földhivatali szinten sehogy sem lehet kivédeni az ingatlan visszaéléseket, és ez nem is a földhivatal, hanem a rendőrség feladata, a szerződést készítőknél pedig szigorúbban kellene vizsgálni a felek személyazonosságát és valóságos akaratát, a jogalkotók feladata pedig az lenne, hogy valamilyen jogszabályi kritériumokat állapítsanak meg, *„bár teljesen felesleges, mert a bűnözők mindig egy lépéssel előrébb járnak a jogalkotók előtt.”* Szerinte elegendő garanciát jelent a felfüggesztés, a perfeljegyzés, a rendőrség megkeresésére zárlat bejegyzése. Ezek a garanciális szabályok megvannak, élnek, sőt van törlési, kiigazítási per, valamint törlési kiigazítási per is.

A tulajdoni lapoknál már léteznek garanciális elemek, mivel meghatározott speciális papírra vannak kinyomtatva, van átpántoló címke, hogyha pedig több oldalból áll, akkor van pecsétcímke, ami szinte hamisíthatatlan, és hologramos. Korábban a földhivatali ügyintéző egy papírlapra nyomtatta ki a tulajdoni lapot, azt lepecsételte és aláírta. Tudomása szerint Hajdú-Bihar megyében egyszer történt tulajdoni lap-hamisítás által történt bűncselekmény, de ezt ezen új garanciális elemek bevezetésével teljes mértékben ki lehet küszöbölni.

Az okiratokat illetően elmondja, hogy ha már egyszer beadta azt az ügyfél, azt már nem adja vissza neki a földhivatal, csak abban az esetben, ha határozattal bejegyezték, elutasították, vagy megszüntették a jogot.

A határozatokba való betekintés joga csak az ügyfelek vagy a rendőrség számára biztosított. Elsősorban a garanciális szabályokat ott látja érvényesülni, hogyha már az irattárba kerültek az okiratok, jogszabály írja elő, hogy azokról ki kérhet másolatot, ki tekinthet azokba bele. A földhivatal ezért körültekintően ellenőrzi, hogy az adott ügyfél, aki másolatot akar, vagy betekinteni akar az iratokba, az tényleg arra jogosult, vagy sem. Van egy úgynevezett gumiszabály, amely azt mondja ki, hogy az is betekinthez az ügyiratokba, aki jogi érdekét

valószínűsíti. A földhivatalnál erre az esetre azt a gyakorlatot alakították ki, hogy okirattal igazolnia kell, hogy megindította az érdekérvényesítő folyamatot. A másik garanciális elem e körben az, hogy nyilvántartást vezetnek arról, hogy ki, mikor nézett az ügyiratokba, ki, mikor vitt erről másolatot.

A tulajdoni lap esetén garanciális szabály, hogy csak a jogszabályban kötelezően előírt esetben, azaz helyrajzi szám, vagy cím szerint adnak ki tulajdoni lapot az ügyfélnek, személyi adatok bementése alapján nem. A tulajdoni lapok kiadásakor a személyi adatokat rögzítik (a kiváltó személy személyi adatai, személyi száma, illetve személyi igazolvány száma), így bármikor visszakereshető, hogy milyen ingatlanról, ki és mikor váltott ki tulajdoni lapot.

Egyéb garanciális szabályok bevezetését nem tartja szükségesnek, de hangsúlyozza, hogy a már meglévő szabályokat kell szigorúbban betartatni és betartani.

Az ingatlan visszaélések gyakoriságát illetően elmondja, hogy ennek előfordulása Hajdú-Bihar Megyében igen ritka.

Az egyik eset az, amikor megtévesztik a szerződést készítő ügyvédet vagy közjegyzőt. *"Kb. két évvel ezelőtt egy albérlő az általa hamisított személyi igazolvánnyal eladta az albérletbe kiadott ingatlant. Ez lényegében nem is a szerződést készítő ügyvéd hibája, mert ő sem írásszakértő, meg okiratszakértő. A probléma az, hogy forgalomban van kb. hatféle személyi igazolvány. Eleve kaotikus az okirati háttér, így nem is csodálom, hogy még az ügyvédek is megvezetik. Ebben az esetben polgári peres eljárásban a bíróság kérte a perfeljegyzést, majd kimondta, hogy a szerződés nem létezőnek minősül, mivel nem a tulajdonos írta alá és elrendelte az eredeti állapot helyreállítását, mi pedig visszaállítottuk az eredeti állapotot."* Ilyen típusú visszaélés évente 2-3-szor fordul elő.

A másik eset az, amikor a szerződést készítő jogász közreműködik az ingatlan visszaélésben. *"Mint ahogy tavaly bizonyos ügyvédek itt Debrecenben előzetes letartóztatásba helyeztek, mert olyan okiratokat készítettek, ami nem felelt meg a valóságnak."*

Nem a klasszikus lakásmaffiába tartozónak tekinti azokat a vételi jogos szerződéseket is, amikor a *"megszorult emberek elmennek egy uzsorához, és azt mondja nekik az uzsorás, hogy jól van, adok 1 millió forintot, de 2 hónap múlva visszaadsz 2 milliót, és hogyha szerencsétlen nem tudja visszaadni, akkor a kölcsönadó egyoldalú nyilatkozattal megszerzi az ingatlan tulajdonjogát. Vagy kifizeti a szerencsétlen, vagy tudok olyat is, hogy kifizette, de nem volt rá tanúja, azt mondta a kölcsönadó, hogy nem fizette ki, élt a vételi jogával, és elment a kölcsönvevő egész ingatlana."* Úgy véli, hogy ezekben az esetekben az ügyfél is

hibás, hiszen nincs rákényszerítve a szerződés aláírására, ez inkább polgári jogi kategória, a bíróság esetleg megállapíthatja a feltűnő értékaránytalanságot. Szerinte klasszikus lakásmaffia az akarathibás szerződés, vagy a hamis személyi igazolvány alapján történő ingatlan eladás. A vételi jogos szerződések előfordulása gyakoribb, a rendőrség többször megkereste már a földhivatalt okiratok kiszolgáltatása miatt.

Nem írja elő jogszabály, hogy ingatlan-visszaélésekről külön statisztikát kellene a földhivatalnak vezetnie, ez a rendőrség feladata.

"Egy rendkívül összetett problémáról van szó, én se tudok rá igazán megoldást, meg szerintem nincs is rá megoldás csak az, hogy ezeket a garanciális lehetőségeket tovább szigorítani, vagy ezeknek a körét tovább bővíteni. De megakadályozni úgyse tudják ezeket. És a földhivatalnak szerintem nem is lehet feladatává tenni, hogy az ilyesmiket megakadályozza. Mert a földhivatalnak az a feladata természetesen, hogy az adott jogszabályi feltételek között adatot szolgáltatson, és a jogváltozás, tényváltozás bejegyzést az ingatlan nyilvántartásban átvezesse."

A személyi állományt illetően elmondja, hogy csak felsőfokú végzettségű embereket vesznek fel ingatlan-nyilvántartási ügyintézőnek, azok a középfokú végzettségű ügyintézők, akik még belátható időn belül nem kerülnek nyugdíjas korosztályba, megpróbálnak szakirányú felsőfokú végzettséget szerezni, ezzel is erősítve az ingatlan-nyilvántartás szakmai oldalát. „Tehát ebből a szempontból nem kell panaszkodnunk, mert tényleg nagyon sok a jelentkező, és bár mostanában sajnos létszámelvonásokra kényszerül a minisztérium, de ez nincs kihatással az ügyintézésünkre, mert most a kezdeti felfutás után lecsillapodott ez a lakásvásárlási mizéria, és töredékére esett a hozzánk beérkező ügyiratmennyiség.”

1999-ben 1 évig, 2003. február 16. óta pedig folyamatosan besegítenek a Fővárosi Kerületek Földhivatalának az ügyirathátralék ledolgozásába, de míg ez 1999-ben minden körzeti földhivatalt érintett, 2003-ban ez csak 5 főt érintett, jelenleg pedig 2 főt érint a Debreceni Körzeti Földhivatalnál.

A tárgyi feltételek változása szintén 2002-2003-hoz köthető, mert „azóta egy szép szobánk van, mert ahol voltunk, az egy rettenetesen lepusztult, kritikán aluli hely volt. 1996 óta vannak számítógépeink, amik viszonylag meggyorsítják az ügyintézés menetét. Lassacskán azonban le kéne ezeket a gépeket cserélni, mert az 5. életévüket betöltötték, de viszont hát

erre nincs pénz, illetőleg a földmérők is szoktak panaszkodni, hogy azok a mérőműszerek, amik 2005-ben a rendelkezésükre állnak, még 1990-ben kapták a kárpótlás megindulásakor.”

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás úgy gyorsítható, hogy az ügyvédek olyan okiratokat csatolnak be, amelyek teljes mértékben rendben vannak. *"Egyébként azt tudom mondani, hogy 2003 óta Hajdú-Bihar megyében határidőn belüli ügyintézés folyik, sőt Debrecenben és Berettyóújfaluban szinte naprakészek vagyunk. Kaptunk azonban visszajelzéseket az ügyvédektől, hogy már ez is baj. Tehát baj volt a 30 napon túli ügyintézés is, most meg már baj a határidőn belüli is. Olyan gyakorlatunk van ugyanis a Ptk. alapján, hogy amíg széljegyként van nyilvántartva az adott szerződés, addig nyugodtan módosíthatják azt a szerződő felek. De, hogyha én már bejegyeztem, akkor már csak a szerződés felbontására van lehetőség, mert a Ptk. szerint a tulajdonjogot maga az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkezteti. Ezért nem tetszik az ügyvédeknek, mert ha időközben valamit változtatnak az ügyfelek, akkor megint egy lépéssel több, tehát még egy felbontó szerződés is kell."*

Véleménye szerint a földhivatalok bírósági felügyelet alá helyezése nem segítene a lakásmaffia elleni küzdelemben. *„Mert azt, hogy a Debreceni Körzeti Földhivatalnál az ingatlan nyilvántartási osztály vezetőjét Dr. Lopota Viktornak hívják, és most holnaptól a telekkönyvi bírót hívnák Dr. Lopota Viktornak, az szerintem nem változtatna a dolgok lényegén. A másik pedig az, hogy a lakásmaffia probléma az nem földhivatalon belüli probléma, hanem földhivatalon kívüli probléma. Mert én átvezetem azt az okiratot akkor is, ha szegény tulajdonos fejéhez odateszik a pisztolyt, ha az okirat az előírt alaki-tartalmi kellékekkel rendelkezik, mást nem tehetek, tehát át kell vezetnem. Az, hogy földhivatalon belüli visszaélések lennének, ilyen Hajdú-Biharban nem volt, nem emlékszem rá, hogy kolléganő ellen büntetőeljárás indult volna. Persze büntetőeljárásban tanúként meghallgattak kolléganőket, mert ezeket a szerződéseket természetesen mindig siettetik, meg mindig telefonálnak, hogy, hogy van, mint áll, de konkrétan büntetőeljárás nem indult, és senkit sem ítélték el jogerősen a földhivatal részéről, hogy ilyen lakásmaffias ügyben részt vett volna.”*

3.3. Gyulai Körzeti Földhivatal

A gyulai körzeti földhivatalnál az iktatás szempontjából elsőbbséget élveznek a postán érkezett ügyiratok, ezt követően történik a személyesen behozott beadványoknak az iktatása. A széljegyzés a beérkezés napján megtörténik, ezt követően kerül sor az ügyiratok

ügyintézőre történő kiszignálása. A 30 napon belüli ügyintézési időt tartani tudják, és folyamatosan történik az ügyeknek az intézése, postázása, és ezt követően az irattározása.

Ezáltal az ügyiratok a teljes lezárásig, a határozat meghozataláig folyamatosan nyomon követhetők. A Gyulai Körzeti Földhivatal vezetője nem érzi szükségesnek külön garanciát felállítani az okiratok nyomon követhetőségéhez.

A megkérdezett elmondja, hogy nagyon kevés ingatlan visszaélés fordult elő, amióta hivatalvezető, kb. 4 ilyen jellegű ügy volt. *"Ez nyilván abból is adódik, hogy azért ez a körzet és maga város is, illetve a városok, községek amik hozzánk tartoznak, nem nagy lélekszámúak, mindenki ismer mindenkit, és azért ez biztosan nehezebbé teszi az ilyen visszaélések elkövetését."*

Ez a négy eset is akarathibás szerződés volt, azaz idősebb személyeket fenyegetéssel, megtévesztéssel, leitatással rávettek arra, hogy adásvételi szerződést írjanak alá. *"Sajnos ezt mi kontrollálni, ellenőrizni nem tudjuk, csak akkor, amikor az ügyfél eljut olyan állapotba, hogy észleli, hogy ezt nem kellett volna, és akkor megindul a rendőrségi, majd ezt követően a bírósági eljárás. Ilyenkor aztán a bírósági ítélet alapján előfordult már több alkalommal, hogy az előző ingatlan-nyilvántartási állapotot helyre kellett állítani."* Az is előfordult már a hivatalban, hogy a kölcsön lejártát követően került sor - a kölcsönadó és a kölcsönvevő személy között létrejött - adásvételi szerződés benyújtásra, feltehetőleg a kölcsönvevő nem tudta a kölcsönt visszafizetni, és így a kölcsönadóra szállt át az ingatlannak a tulajdonjoga. Ilyenből azonban peres ügyük még nem volt.

"Olyan esetünk is volt, amikor a tulajdonost megtévesztették azzal, hogy kössön egy adásvételi szerződést egy magánszeméllyel az ingatlanára vonatkozóan, és ennek fejében beveszik egy betéti társaságba, és onnan megfelelő osztalékot fog kapni. Azt mondták neki, hogy ez az adásvételi szerződés természetesen névleges lesz. Kifizettek neki egy bizonyos összeget, olyan címszó alatt, hogy ez már osztalék a betéti társaságból, holott ez tulajdonképpen az ingatlannak egy nagyon lecsökkentett vételára volt. És amikor ő kérte volna a következő alkalommal az osztalékot, hát akkor derült ki, hogy tulajdonképpen a földhivatalhoz be lett nyújtva az adásvételi szerződés, és hogy az ingatlan a megtévesztő személynek a tulajdonába került. Ezt követően indult meg a peres eljárás, sajnos időközben arra az ingatlanra bejegyeztünk végrehajtási jogot, illetve jelzálogjogot a tulajdonjogot megszerző személy terhére. A bírósági ítélet elrendelte, hogy az előző ingatlan-nyilvántartási

állapotot kell helyreállítani, tehát vissza kellett jegyeznünk az eredeti tulajdonost, viszont nem volt lehetőségünk arra, hogy töröljük a végrehajtási jogot, és a jelzálogjogot, mivel sajnálatos módon a bíróság csak a tulajdonjog visszaállításáról rendelkezett, és így ezek a terhek fennmaradtak, amiknek semmi köze sincs a tulajdonjogát visszaszerzett félhez, mert az korábban tehermentes ingatlan volt."

Egy másik esetben egy lakótelepi öröklakás tulajdonjogának tartás jogcímén történő megszerzéséről volt szó. A megtévesztett félnek 1/2 tulajdoni hányada volt ebben a lakásban, a másik 1/2 tulajdoni hányad a fiáé volt. Ez egy 1 szobás lakás volt, amiben a fiú élt a családjával. Az eltartó vállalta a fél ingatlan tulajdonjogának az átruházása fejében az apának az eltartását, és miután az eltartó tulajdonjoga bejegyzésre került erre az ingatlanra, megjelent a lakásnál 6 gyermekével, és közölte, hogy ő be akar költözni a lakásba. A fiú kiegyezett az eltartóval egy 1 millió forintos vételárban, ami sokkal alacsonyabb volt, mint az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának forgalmi értéke, mindenesetre az eltartónak ez az összeg is megfelelt. Az eltartó egyébként tartási kötelezettségének sem tett eleget, hiszen azonnal az utcára tette az apát, aki azután a rokonai segítségével próbált érvényt szerezni a jogainak, mivel hajléktalanná vált. Ezzel kapcsolatban most folyik peres eljárás a Gyulai Városi Bíróságon. Kiemeli, hogy az ügyvédeknek nagyon kell figyelniük, mivel egy nagyon italozó életmódú emberről volt szó, amikor a földhivatalban megjelent, mindig alkoholos befolyásoltság állapotában volt. *"Soha egy szót önmagától nem szólt, mindig kísérte valamilyen ismerőse, és ő beszélt helyette, tehát feltehetőleg a tartási szerződés megkötésekor sem volt jobb állapotban, és hát ilyenkor én úgy gondolom, hogy egy ügyvédnek mindenképpen körültekintőbben kell eljárnia, a jogosultnak biztosítékot kell találnia, amire a jogszabály lehetőséget is biztosít, tartási jog bejegyzése, illetve elidegenítési és terhelési tilalom kikötése útján."*

A személyi feltételeket illetően hasonló gondokkal küszködik, mint más megkérdezett földhivatal-vezető, hiszen a személyi állomány nagy része a Nyugat-Magyarországi Egyetemen tanul Székesfehérvárott levelező úton. *"Ez olyan gondokat fog majd felvetni, hogy az egyébként is nagyon szűkös bérkeret nem tudjuk, hogy elegendő lesz-e majd ezen dolgozók jövedelmének a kifizetéséhez, amennyiben kategóriát váltanak a köztisztviselői törvény értelmében."*

A hivatal létszáma 26 fő, melyből 13 fő foglalkozik ingatlan nyilvántartással. Ez a jelenlegi ügyiratforgalmat tekintve elegendő.

A tárgyi feltételekkel kapcsolatban elmondja, hogy nagyon régi épületben dolgoznak, amely a feladat elvégzésére nem igazán alkalmas. Nagyon sok dolgozó van egy irodában, zavarják egymást, mert van, ahol ügyfelezés és érdemi ügyintézői munka is folyik. A számítógép-állomány sem tekinthető a legújabbnak, lehetne áldozni ezekre a dolgokra, de mivel megszorítások vannak a költségvetésükben, egyelőre nem reménykedhetnek abban, hogy a tárgyi feltételek tekintetében bármi javulás következne be.

Véleménye szerint sem alkalmas a földhivatali szervezet az ingatlan visszaélések megakadályozására, vagy megelőzésére jelenlegi feladatait és a jelenlegi felépítését tekintve.

A földhivatal bírósági felügyelet alá helyezését illetően elmondja, hogy eddig egy egységes szervezet volt, ha bejött egy ügyfél, akkor ott a hivatalban minden ingatlanával kapcsolatos ügyét el tudta intézni. *"Az újságban olvasott cikkek alapján úgy tűnik, hogy a jogokkal és tényekkel kapcsolatos bejegyzési eljárás kerülne az IM irányítása alá, illetve a bíróságok keretébe, a földmérés és a földhasználat megmaradna a földhivataloknál. Nem tudom, jó lesz-e, ha ezeket a területeket szétválasztják, és hogy milyen garanciát fog jelenteni majd az, hogy az igazságszolgáltatás, illetve a bírói kar keretében történik meg ezeknek a jogoknak, illetve tényeknek a bejegyzése."*

4. A rendőrség vélekedése az ingatlan-visszaélésekről

4.1. BRFK Vizsgálati Főosztály Vagyonvédelmi Osztálya

A BRFK Vizsgálati Főosztály Vagyonvédelmi Osztályának vezetője elmondta, hogy magas a látencia az ingatlanok elleni bűncselekmények vonatkozásában, lényegesen kevesebből tudnak, mint amennyi valójában megvalósult. Becslésekbe nem lehet bocsátkozni.

2001. június 1-jén alakult meg a Kaptár csoport, majd 2002. szeptember 16-án véglegesítésre került Kaptár alosztályként, jelenleg a Vagyonvédelmi Osztály II. (Kaptár) Alosztályaként funkcionál.

Illetékességi területe Budapestre terjed ki, mely a bűncselekmény tényállási elemeinek megvalósulása szempontjából azt jelenti, hogy csak a Budapest területén elkövetett csalások nyomozására rendelkeznek illetékességgel. Általában a szerződéskötés helye már

megalapozza az eljárási jogosultságot és kötelezettséget. Országos hatáskörük nincsen, de ha valamely rendőri szerv segítséget kér, szakmai tanáccsal segítik, illetve a megyei rendőri szervek vonatkozásában szakreferens van kijelölve az Alosztályon, valamint az osztályvezető is ad szakmai tanácsot.

Arra a kérdésre, hogy létezik-e lakásmaffia, nem tud válaszolni. Az elkövetés módja szervezettségre utal, azonban azt, hogy néhány kézben futna össze a bűncselekmények elkövetése magasabb szinten, nem lehet kijelenteni, tehát bűnszervezet léteére nincs még bizonyíték. A bűncselekmény elkövetéséhez kellene azok, akik az áldozatokat felkutatják, kellene ügyvédek, akik a szerződést készítik és ellenjegyzik, valamint kellene azon személyek (elkövetők), akik ebből vagyoni hasznot húznak.

"Az ügyvédek nagy többsége alapvetően tisztességes, de ennek ellenére volt olyan ügyvéd is, aki egyedül kb. 150 bűncselekmény elkövetésében vett aktívan részt." Az ügyvédi hivatás felhígulásával magyarázza, hogy vannak olyan ügyvédek, akik közreműködnek ilyen bűncselekmények elkövetésében. Az aktív részvétel az ügyvédség számához viszonyítva minimális. "E hivatásban sem nagyobb a tisztességtelen személyek száma, mint a társadalom egyéb területein, csak kiszűrésük nehezebb. A jellemző az, hogy az ügyvédnek nincs tudomása arról, hogy bűncselekményben vett részt, vagyis őt is megtévesztik. A megtévesztés sokféle módon valósulhat meg, általában hamis, hamisított, vagy valótlan adatokat tartalmazó közokiratok felhasználása a jellemző elkövetési magatartás. Például az adásvétel egy olyan személyen fut át, aki tulajdonos adatait felhasználva, annak nevében jár el, melyről a tényleges tulajdonosnak nincs tudomása."

Más bűncselekményi kategóriákból kizorított bűnözői körök (pl. autólopások) is megjelentek az ingatlanok csalások területén.

Sok bűnözői/elkövetői kör ellen folyik eljárás, de e bűncselekményi kategóriában a bizonyítás nem könnyű. Ennek több oka van, egyrészt okirati bizonyítékkal szemben általában csak egy személy – a sértett – vallomása van, míg az ellenérdekű felek vallomása ezzel ellentétes egybehangzó cáfolat. Másrészt az elkövetés idejétől a hatóságok tudomására jutásáig az esetek túlnyomó többségében elég hosszú idő telik el, s általában már az ingatlanok több – jóhiszemű – tulajdonosa is volt, illetve van.

Az áldozatokat több csoportba sorolja:

- 1./ Lényeges, bár számát tekintve nem nagy, de értékében jelentős, a nagy értékű budai ingatlanok ellen elkövetett bűncselekmény. Itt a tulajdonos általában hosszabb ideje külföldön tartózkodik, az ingatlan üresen áll, mely feltűnik az elkövetőknek. Kicsi kockázattal, rövid idő alatt nagy haszonra tudnak szert tenni. Kikérik az ingatlan tulajdoni lapját, ezzel a tulajdonos főbb személyi adatai az elkövetők rendelkezésére állnak, ezzel általában csináltatnak egy hamis személyi igazolványt, olyan személyt felhasználva, aki általában egy hajléktalan, vagy egy a társadalom perifériájára szorult egyén, de a megbízóit nem ismeri, és e személy a piaci értéken alul eladja az ingatlant. Ezért általában pár ezer forintot kap, míg az ingatlan ellenértéke az elkövetők kezébe kerül. Ez a csalás egy ügyvédnek nem tűnhet fel. A feltűnő értékaránytalanság lehet csak gyanús, amire pedig sok elfogadható magyarázatot lehet adni, itt tehát az ügyvéd az esetek túlnyomó többségében szintén félre van vezetve.
- 2./ Az albérlő szerződést köt a tulajdonossal, mely szerződés alapján több hónapra előre kifizeti a bérleti díjat, s e szerződés birtokában már rendelkezésre állnak a tulajdonos személyi adatai is. Itt is a szerződésben és a tulajdonosi lapon szereplő adatok felhasználásával, hamis iratokkal adják el az ingatlant.
- 3./ Idős, beteg, önmagukról gondoskodni nem képes, egyedülálló emberek nagy közüzemi tartozásokat halmoznak fel. Az ilyen emberekről az információkat tipikusan szintén hátrányos helyzetű emberek, hajléktalanok, alkoholisták nyújtják pár ezer forintért az elkövetőknek. Ezt követően „véletlenszerűen” megismerkednek a kiszemelt áldozattal, akinek a bizalmába férkőznek, majd amikor már a kellő bizalom kialakult, rábeszélik, hogy cserélje el a lakását egy vidéki, Pest környéki házra, az értékkülönbséget megkapja pénzben a közüzemi tartozásai levonása után. Persze a ház nem létezik, vagy ha igen, akkor egy „*ócska, komfort nélküli putri, sokszor nyomortanya*”, ahol a sértettet kellő felügyelet alatt tartják, hogy senkivel ne tudjon érintkezni, félrevezetését senkinek ne tudja elmondani, a hatóságok ne értesüljenek az esetről.
- 4./ Akarathibás szerződések, ahol a sértett erőszak, vagy fenyegetés hatására írja alá a szerződést. Ittasság esetén az ügyvéd felismerheti, hogy a szerződő fél szemmel láthatóan olyan állapotban van, amely a cselekvőképességét kizárja vagy korlátozza, tehát, ha ittas vagy bódult állapotba segítik a sértettet a szerződés aláírása végett, ez csak abban az

esetben lehetséges, ha szerződést készítő és ellenjegyző személy is aktívan részt vesz a bűncselekmény elkövetésében. Általában a sértett vonatkozásában a fenyegetést gyakrabban alkalmazzák, ami lehet élet, testi épség elleni, mert ezt a szerződést készítő és ellenjegyző személy előtt is el lehet titkolni.

Tipikus eset, hogy nincs konszenzus, mivel a szerződés nem arra irányul, amire a sértett és az elkövetők közös konszenzusa született. Ez azt jelenti, hogy a sértett kölcsönkér, de a kölcsön biztosítékként visszavásárlási joggal terhelt adásvételi szerződést iratnak alá vele, melyben a kikötött vételár már tartalmazza a kölcsön kamatokkal terhelt összegét. Ez az 1990-es évek közepéig, második harmadáig volt tipikus, mivel addig magánszemély nem jegyezhetett be magánszemély ingatlanára zálogjogot. Szintén ennek tipikus változata volt, hogy más vette fel a kölcsönt, mint aki a fedezetet biztosította. Így a kölcsönvevő nem fizetése esetén az ingatlan tulajdonosa elveszítette az ingatlanát. Ez azért akarathibás, mivel az ingatlan tulajdonosa, nem adásvételre szánta, hanem fedezetnek adta az ingatlanát.

Budapesten a családsegítő központokkal nincs együttműködés. A földhivatalokkal jó a kapcsolat. Korrekt a kapcsolat a Sorstársak Egyesülettel, ez elsősorban a bűnmegelőzésben jelentős. Az ügyvédi kamarával is tartanak kapcsolatot, ha gyanúsítottként kihallgatnak egy ügyvédet, erről azonnal értesítik a kamarát.

Összességében ez a bűncselekményi forma főleg nagyvárosi probléma, de a vidéki városokban, kistelepüléseken is úgy véli, hogy nincs elég szolidaritás egymás iránt, nem figyelnek egymásra az egy lakóközösségben élők.

4.2. Hajdú-Bihar Megyei Rendőr Főkapitányság Gazdaságvédelmi Osztálya

A Hajdú-Bihar Megyei Rendőr Főkapitányság Gazdaságvédelmi Osztálya vezetőjének véleménye szerint ingatlan maffia kifejezés nem létezik, ezt a sajtó és a média képviselői találták ki. Az kétségtelen, hogy szervezetszerű jelenségek vannak, ami arra utal, hogy esetleg egy bűnszervezetben néhány ember összeállva próbál különböző ingatlanokat megszerezni. *„Tehát erről beszélhetünk, de ilyen maffiaszerű tevékenységről, legalább is Magyarországon, főleg Hajdú- Bihar megyében nincs tudomásom.”* Jogilag inkább ingatlanokkal elkövetett bűncselekményeknek nevezhetőek.

Az elkövetési módokat illetően a leggyakoribb, ami miatt volt már, és jelenleg is folyamatban van eljárás, amikor valaki meg van szorulva bármilyen oknál fogva, akár egy vállalkozó, és uzsorakölcsönt vesz fel ingatlan fedezet mellett. Gyakran nem kölcsönszerződésről van szó, hanem egy burkolt adásvételi szerződésről, és ennek alapján jogosult lesz a vevő/kölcsönadó az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni a tulajdonjogát, és ha a kölcsönvevő/tulajdonos nem fizet, elveszítheti az ingatlanát. Ez egy tisztességesebb módszer, mert van egy szerződés, a sértett ismeri a feltételeket, tudja, hogy milyen összeget kell havonta fizetnie.

Másik módszer, amikor ugyanez történik, de már a szerződés megkötésekor a szándékuk nem az, hogy a kölcsönt nyújtsák, és az abból származó extraprofitot eltegyék, hanem eleve az ingatlan megszerzése. Ez történhet úgy is, hogy akár fizet, akár nem, már széljegyként rajta szerepel a földhivatali nyilvántartásban a tulajdonjog bejegyzése, és utána meg tudja szerezni az ingatlant. *„Sok esetben úgy van, hogy az ingatlant így megszerzik, és akkor nincs már különbség, hanem egy az egyben átmegy a tulajdonjog. Tehát lehet, hogy ér az ingatlan mondjuk 10 millió forintot, viszont tartozott 3,5 millióval, és akkor betudják, hogy annyit ér, és a szerződésben is már az fog szerepelni, hogy 3,5 millió Ft-ot érő ingatlan a fedezet, és akkor elméletileg 100%-ig le van fedve a kölcsön. És akkor így meg lehet szerezni fél áron az ingatlant. Bár hozzáteszem, a sértettek annyiban hibásak, hogy ők mindenképpen tudják azt, hogy milyen papírt írnak alá, abban milyen összeg szerepel benne, és mennyire van felértékelve a szerződésben az ingatlan.”*

Azzal, hogy valaki aláírt egy szerződést, és elveszíti az ingatlanát, nem biztos, hogy minden esetben bűncselekményt lehet megállapítani. Polgári úton követelheti esetleg jogalap nélküli gazdagodás címén az uzsorakamatnak megfelelő összeg visszatérítését, de nagyon nehéz a bizonyítás. *„Eleve már úgy írják az összeget is, hogy mondjuk ha 1,5 milliót adok kölcsön 120%-ra 1 évre, az 2,2 millió, és azt írják, hogy 2 milliót adtam kölcsön kamat nélkül.”*

Minősített bűncselekmény szempontjából, ha valaki kölcsönököt ad, függetlenül attól, hogy az ingatlant megszerzi vagy sem, az jogosulatlan pénzügyi szolgáltatási tevékenység, és ha ezt rendszeresen követi el, akkor az bűncselekmény. Ha eleve arra irányult a szándék, hogy az ingatlant megszerezze, akkor a kölcsönadott összegtől függetlenül csalásról beszélünk.

Ezek a cselekmények annyiban szervezettek, hogy újsághirdetések jelennek meg akár a Hajdú

Apróban, vagy helyi újságokban, hogy hitel fedezet mellett, vagy anélkül, de elbírálási díj és kezes nélkül adnak kölcsönöket, és akkor azok, akiknek a bank nem ad kölcsönt, ezekhez az emberekhez fordulnak. Annyiban szervezetszerűnek tekinthető, hogy van egy közvetítő is, és ő értékeli fel az ingatlant, a közvetítésért pedig jutalékban részesül. Ezt követően összehozzák a kölcsönadóval, ügyvéd előtt megkötik a szerződést. Ez büntetőjogi értelemben bűnszervezetben történő elkövetés, mert 3 ember működik közre a bűncselekmény elkövetésében.

Hajdú-Bihar megyében más elkövetési móddal nem találkozott.

A legelső felelősségi kategória az a sértettek felelőssége. Azokról van itt szó, akik aláírnak egy szerződést, elolvasás nélkül, vagy olyan törlesztőrészletek mellett, amelyeket bizonyára nem tudnak fizetni. *„Elméletileg ők generálják a bűncselekményt azzal, hogy ilyen szerződéseket aláírnak.”*

A földhivatal felelőssége nem merülhet fel, hiszen ha az okirat alakilag és tartalmilag rendben van, a földhivatal köteles a tulajdonjogot bejegyezni.

A rendőrség az ilyen bejelentések alapján kellő körültekintéssel eljár, és ha megállapítja a bűncselekményt, és egyes embereknek a felelősségét, akkor az eljárásjogi törvénynek megfelelően megteszi a szükséges intézkedéseket.

Általában a sértettek akkor fordulnak a rendőrséghez, amikor a polgári pert elveszítik. *„És akkor úgy gondolja, hogy ő a rendőrséghez fordul, hogy adják vissza neki az ingatlanát, tehát nem akkor szólnak, mikor még folyamatban van a dolog ilyen kamatra, mert még akkor nem is lehetne megállapítani a bűncselekményt, bár hozzáteszem, bűncselekmény csak akkor van, hogyha valaki rendszeresen ilyen pénzkölcsönzéssel foglalkozik, mert azt nem tehetné meg egyrészt. Másrészt pedig a csalás akkor állapítható meg, ha a szerződéskötéskor ténylegesen arra irányult a szándéka, hogy elvegye az ingatlant.”*

Ezeket a bűncselekményeket úgy lehet megelőzni, hogy az egyénnek kell odafigyelni, hogy milyen szerződést köt. A földhivatal és más szervezetek ugyanis már nem tudnak segíteni, ha aláírt szerződés van.

4.3. Békés Megyei Rendőr Főkapitányság Bűnügyi Osztályának Nyomozó Alosztálya

A Békés Megyei Rendőr Főkapitányság Bűnügyi Osztályának Nyomozó Alosztályán dolgozó főnyomozó tájékoztatása szerint az ingatlan visszaélések gyakoriságát illetően elmondható, hogy nagyon magas a látencia, az ilyen típusú bűncselekmények általában nem jutnak a rendőrség tudomására. *"Az esetek nagy többségében a sértett polgári peres eljárás úton próbálja visszaszerezni az ingatlanát, és ezen eljárás során olyan tényekre derül fény, ami esetleg indokolttá tenné a nyomozás megindítását."*

A látencia első oka a szignalizációs hiányosság, azaz a hivatalból való eljárás, a feljelentési kötelezettség. Ha például észleli egy polgári peres eljárás során az ügyvéd, vagy az eljárás más szereplői, hogy itt bűncselekmény is történhetett, nem mindig történik meg a rendőrség felé a jelzés megtétele. *„A másik ok, hogy a mai magyar büntető eljárási jog olyan, hogy hiába sértett az ember, bizony hát nem is az, megrángatják egy kicsit, bár a lehetőségekhez mérten kíméletesen próbálunk bánni az ügyfelekkel. De akkor is csak be kell jönni egy kihallgatásra, akkor is fel kell majd vállalni akár a bírósági szakot, tehát végig kell járni mindazokat az utakat, amit itt a törvény előír.”* A harmadik oka pedig az, hogy ezekben az ügyekben a kármegtérülés viszonylag csekély. A sértettnek egy polgári peres eljárást kell felvállalnia ahhoz, hogy a büntetőeljárás sikeres lezárulása után kára megtérüljön, vagy hogy visszakapja az ingatlanát. *„Az általam tapasztalt esetekben a büntetőeljárásban egy sikeres ítélet, vagy egy nem sikeres, de egy elmarasztaló ítélet segítség lehetett a polgári peres eljárásban, de lehet, hogy az a lakás addigra már hat tulajdonoson volt túl.”*

Békés megyében egy esetben tudtak egy lakást visszaadni úgy, hogy gyorsan intézkedtek a földhivatalnál a biztosítási intézkedés feljegyzése végett.

Előfordul azonban olyan eset is, hogy kényszerítés, erőszak vagy bántalmazás kíséri az ingatlan visszaélést, akkor a sértett gyakran már a polgári peres eljárást sem vállalja fel.

A fővároshoz viszonyítva természetesen kisebb számban, de Békés megyében is ugyanúgy előfordulnak ezek a bűncselekmények. *"Pontos számot nem tudok mondani, az azonban biztos, hogy gyakran lehet vele találkozni, és sajnos, ami már a rendőrség tudomására jut, az biztosan nem a valós számokat, vagy valós elkövetéseket tükrözi."*

A lakásmaffia kifejezés nem létezik. Ezek jól körülhatárolható bűncselekmények, amit a Btk. rögzít, és a minősítés attól függ, hogy csalással, zsarolással, okirat-hamisítással, vagy akár személyi szabadság megsértésével követik el ezeket. *"Tehát van egyfajta erőszakos elkövetési magatartás, amikor akár az embernek a bezárásával, vagy a személyi szabadság*

megsértésével, vagy bántalmazásával rákényszerítik arra, hogy - még akár külsős ügyvéd előtt is - úgy nyilatkozzon, úgy írjon alá szerződést, mintha ez az ő akaratát tükrözné. Utána megy minden a maga útján, földhivatalon keresztül. Van egyfajta, nem nevezném én ezt intellektuális bűnözésnek, de amikor úgy ejtik tévedésbe a későbbi sértettet, hogy ő abban a hiszemben csinál végig mindent, hogy ez neki jó lesz. És csak a végén derül ki, akár a szerződés szövegezéséből, vagy akár a pénzkifizetés körülményeiből, módjaiból, hogy nulláért adta el az ingatlanát, illetve van az a klasszikus eset, amikor benne van mindenki, az elkövetők, az ügyvéd és a földhivatali dolgozó, bár én ezzel még itt igazából Békés megyében nem találkoztam."

Békés megyében az áldozati körbe azok tartoznak, akik szociális szempontból a társadalom perifériáján vannak, így az alkoholisták, a betegek, az egyedülállók és az idősek. Az elkövetési tárgyat illetően az a jellemző, hogy ezeknek az embereknek az ingatlanuk az egyetlen vagyontárgyuk. Békés megyében az elkövetési tárgyak 95%-a lakástulajdon volt, nem tud olyat mondani, ahol önkormányzati lakásra követték el a bűncselekményt.

A legutóbbi ilyen ügyet, amiben a nyomozás nemrégén zárult le, nem nevezné lakásmaffiának. Ebben az ügyben a nyomozás 2002. októberében indult, és 2004. áprilisában fejeződött be, tehát nagyon hosszadalmas volt, egyrészt a sértetteknek nagy száma, másrészt az ország különböző részein lévő ingatlanok miatt. Ez egyetlen ügyből indult ki, és utána egy hosszú nyomozás eredményeképpen derült fény arra, hogy 1999-től 2002-ig jóval 10 fölötti ingatlannal kapcsolatban, egy bizonyos elkövetői kör követetett el ilyen bűncselekményeket, nemcsak Békéscsabán, de Szigethalom, Budapest, Gyula és Békéscsaba vonatkozásában.

Az elkövetési magatartások többfélék voltak, de a legjellemzőbb az erőszakos elkövetés volt. A sértettek speciálisan olyan emberek voltak, akik valamilyen oknál fogva érdekeik érvényesítésében gátolva voltak, így cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett emberek, alkoholisták, betegek, egyedül élők, idősek, akiket hetekig fogva tartottak, éhezettek, vertek, és így tudták őket rávenni az akaratukkal ellentétes cselekvésre.

A büntetőeljárás egy feljelentés kapcsán indult meg úgy, hogy egy áldozat megszökött a fogva tartóitól és bemenekült a rendőrségre. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a rendőrségen már kereste a feljelentőt, hogy rávegye arra, hogy nem kell rendőrségi feljelentést tennie. Ebben az ügyben jellemző volt az, hogy ha még be is jött a sértett rendőrségi feljelentést tenni pl. 2001-ben, utóbb feljelentést visszavonó nyilatkozatok születtek, akár közjegyző előtt is. E nyilatkozatok után a sértetteket újra meg kellett hallgatni, és akkor már teljesen mást

mondtak, mint amit a feljelentésükben megtettek. Ennek a háttérében az állt, hogy folyamatosan keresték ezeket az embereket, először pénzzel próbálták őket rávenni arra, hogy ne a feljelentésben szereplőnek megfelelő vallomást tegyenek, vagy azt változtassák meg, vagy ha ez nem ment, akkor kicsit keményebb eszközökhöz folyamodtak.

A tanúvédelem kritériumait az eljárásjogi törvény határozza meg. *"Amit ebben az ügyben meg lehetett tenni, az egy humánus segítség volt. Szállást szerezni, hozzátartozókat felkutatni, elszállítani az embereket, tehát biztosítani azt, hogy legalább a büntetőeljárás alatt, illetve ha lehetséges, utána is legalább nyugodtan tudja végigcsinálni az illető ezt az egészet. Volt rá példa, hogy tényleg hosszú évek óta nem talált hozzátartozókat kutattunk fel."*

Ezeknek a bűncselekményeknek a megelőzése igazából nem rendőrségi feladat. *"Az már régen késő, amikor ide már bejön az ember, és azt mondja, hogy kérem szépen, hát tőlem kicsalták, vagy elvették a lakásomat, mert akkor már ugye túl vagyunk az egészen, és onnantól kezdve jön elő a rengeteg nehézség, akár a bizonyítás, akár a kármegtérülés tekintetében."*

"Lehetne ezeknek a bűncselekményeknek az elkövetési tárgya akár egy autó, akár bármi más, innentől kezdve viszont nem gondolom azt, hogy speciálisan csak a lakás, vagy az ingatlanokkal kapcsolatban elkövetett bűncselekményekre kellene a bűnmegelőzést levonatkoztatni."

Az ügyvédek jelentős részének a presztízse többet ér annál, hogy ilyen bűncselekmények elkövetésében közreműködjön, de vannak olyan ügyvédek, akik erre specializálódnak.

Békés megyében nem tapasztaltak olyan csúszást a földhivatali bejegyzéseknél, ami megkönnyítette volna az elkövetést, senki nem jelezte feléjük, hogy le van maradva a földhivatali nyilvántartás.

Ingatlan-közvetítő, mint részes, vagy elkövető ellen Békés megyében nem indult büntetőeljárás, de volt már olyan eset, hogy az ingatlan-közvetítő irodából nézték ki az elkövetők, hogy hol van üres lakás.

4.4. Békés Megyei Rendőr Főkapitányság Gazdaságvédelmi Osztálya

Az áldozatvédelmi referens feladata az élet és testi épség ellen irányuló bűncselekmények

vonatkozásában a sértettek, vagy a hozzátartozóik felvilágosítása arról, hogy az állam milyen kárenyhítést biztosít.

A Gazdaságvédelmi Osztály helyettes vezetője elmondta, *hogy „jelenleg nincs lehetőség arra, hogy a vagyon elleni bűncselekmények vonatkozásában a sértettek részére kárenyhítést biztosítson az állam.”* Ugyanakkor különböző lehetőségek biztosítottak, hogy a Fehér Gyűrű Alapítványon, vagy a helyi szervezeteken, pl. Vöröskereszten, vagy Családsegítő Központon keresztül az egyes áldozatok részére segítséget nyújtsanak.

Jó a kapcsolata a rendőrségnek az önkormányzattal, de nem napi szintű.

5. Bírók vélekedése az ingatlan-visszaélésekről

5.1. Fővárosi Bíróság

A Fővárosi Bíróságon két bírót kérdeztünk meg. Az ingatlan visszaéléseknek az összes adásvételhez való arányát nem tudják megbecsülni, egyrészt azért, mert minimális azoknak a száma, amikből per lesz, másrészt a maffia jellegű cselekmények száma ezeknél is elenyészőbb.

Alapvetően a visszaélésekre az ad okot, hogy a majdani áldozat nem eléggé figyelmes, ezért arra kellene az állampolgárokat rávezetni, hogy mielőtt bármit aláírnak, egyrésztől figyelmesen olvassák azt át, másrésztől, ha nem értik, hogy mi van benne, akkor mutassák meg szakembernek. *"Na most a maffia nem igazán úgy működik ám, hogy a majdani áldozat elé odateszik a szerződést, melynek az a címe, hogy ingatlan adásvételi szerződés, majd pedig a bíróságon arra hivatkozik, hogy ez nem az volt, hanem én csak fedezetként adtam az ingatlant, mert pénzre volt szükségem kölcsönként. Ámde a bíróság már nem tud rajta segíteni, mert az a szerződés az teljes bizonyító erejű magánokiratban van, netán közjegyző hitelesítette az aláírásokat, és azzal szemben neki kellene azt bizonyítani, hogy e mögött egy leplezett dolog volt, és ők összebeszéltek ketten, hogy bár kölcsönt akarnak, és bár ez egy*

fedezet lesz, mégis úgy írják le, hogy eladó eladja, vevő megveszi."

Az a tapasztalatuk tehát, hogy a maffiás ügyeknek nevezettek nagy része nem maffia ügy. Lakásmaffia ügy talán az lehet, amikor hamis igazolvánnyal, hamis papírokkal szerzik meg az áldozat ingatlanát. A lakásmaffiás ügyeknek van egy speciális célcsoportja, a szenvedélybetegek, akiknek kihasználják szorult helyzetét.

Volt olyan eset, hogy egy idős özvegyember sírkövet csináltatott a felesége sírjára. Azt mondták neki, hogy 6 példányban, egy A/4-es lap jobb alsó sarkába írja azt, hogy minden rendben és írja alá. A szöveg fölé pedig elkészült egy 2 oldalas adásvételi szerződés a háza eladásáról, melyet ügyvéd ellenjegyzett. Akkor tudta meg a felperes, hogy miről van szó, amikor jöttek, és kipakolták a lakásából, hiszen benne volt a szerződésben, hogy bizonyos napon birtokba kell azt adnia. Írásszakértő azonban megállapította, hogy melyik a korábbi és melyik a későbbi írás az okiraton. A bíróság az ítéletében érvénytelenséget állapított meg az eredeti állapot visszaállítása mellett. Ebben az esetben nem az ügyfél volt felelőtlen, mert ő azt írta alá, hogy rendelt egy sírkövet, amit rendben megkapott.

Az adásvételi szerződés szabályozása megítélésük szerint megfelelő, ezt már a magánjogi törvénytervezet is így szabályozta, a szabályozás nem hibás, és a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú elvi döntésével ez klasszikusan kialakított, és következetesen betartott, jól működő szabály. Itt nem a szabály hibájával van probléma, hanem azzal, hogy a szerződő fél a másik félnek a helyzetét szeretné kihasználni. Ez a szorult helyzetben lévő személy a helyzetének kihasználását a perben nem tudja bizonyítani. A probléma az, hogy az egyik oldalon van egy olyan kiszolgáltatott csoport, vagy kiszolgáltatott személy, aki a tényállításait a perben nem tudja bizonyítani. És a másik oldalon van egy olyan nyereszkes szándék, ami mögött úgy ítélik meg, hogy maffia van. A legnagyobb baj az, hogy amikor ezek a szerződések létrejönnek, az eladó részéről talán senki nincs ott. Mindenki a vevő részéről van ott, a tanú is a vevő részéről van jelen, és az ügyleti tanúk vallomása is a vevő oldalára fogja billenteni a mérleget, mert az ő érdekkörébe tartozó tanú. Egymagában az eladó előadása - mivel ez két tanúval szemben egy érdekelt személy előadása -, olyan mértékben nem fogadható el, de ad absurdum elképzelhető, hogy egy előadás önmagában, a tanúvallomással szemben is a tényállás megállapításának alapjául szolgál, de akkor nagyon sok ellentmondásnak kell lenni a tanúk vallomásában. Nagyon ritka eset tehát az, amikor a tanúvallomással szemben a félnek az előadása a jogerős ítélet alapja.

A tárgyalóteremben rendszeresen visszatérő motívum az, hogy az adásvételi szerződésben szereplő pénzösszeget az eladó nem vette át, csak hogy az is okiratba van foglalva, nevezetesen az a szerződés egyik pontja, hogy eladó jelen szerződés aláírásával nyugtázza, hogy a vételárát a mai napon átvette. Így megint neki kell azt bizonyítani az okirattal szemben, és ez egy nagyon nehéz bizonyítás, ugyanis a bíróságnak bizonyítékokat kell felvonultatni, és nem elég a valószínűsítés.

"Egy okirattal szemben a szerencsés véletlenül múlik, hogy ellenbizonyítást tud valaki felajánlani, úgy, hogy a bíróság azt el is tudja fogadni. Például nagy szerencse, amikor mondjuk a vevő van olyan figyelmetlen, hogy elkezd részteljesítéseket elfogadni. Akkor ugyanis a bíróság rögtön megkérdezi, hogy mire fogadta el. Miért fizetett a felperes? És akkor erre elkezd mondani, hogy azért, mert itt két jogügylet volt, az egyik egy adásvétel, mert ő meg akarta venni, megvette. De volt mellette egy kölcsön is, és ezt a kölcsönt törlesztette a felperes. Ennek a bizonyítása viszont már az alperes terhe, vagyis azé, aki megvette az ingatlant. És adott esetben, mert nem tudta bizonyítani, a bíróság természetesen megállapította a szerződés semmisségét."

A feltűnő értékaránytalanság önmagában a szerződés érvénytelenségét nem eredményezi, ez csupán a szerződés megtámadására ad lehetőséget, azaz ha rosszul szerepel a szerződésben a vételár, vagy valótlan vételár szerepel, attól még a szerződés érvényben marad. Amikor az eladó szorult helyzetét használták ki, és ráadásul még nem is a valós helyzetet állították be az ingatlanál vételárként, akkor már egy kicsit könnyebb helyzetben van a védekezése az eladónak/felperesnek, akkor ugyanis már eleve van egy olyan csalárd mozzanat a szerződésben, hogy nem is a valóságos vételárát akarták feltüntetni. Ez nagyon sokszor előfordul azért, hogy az ingatlan átírásával kapcsolatos illetékszabályt kijátsszák, de ezek mutathatnak olyan körülményre, amelyik alapján esetleg az eladó könnyebben tudja bizonyítani az ő valós tényállításait. *"Ekkor jó módszerei vannak a kellően körültekintő bírónak, ugyanis a vevő előadása után külön-külön hallgatja meg a tanúkat, de olyan részletességgel kell ezt megtennie, hogy pl. milyen címletben adták át, hol adták át, asztalnál, nem asztalnál, stb. Például ha azt mondják, hogy leültünk az asztal mellé, de ezt a szituációt nem úgy adja elő a két tanú és a fél, és ha a két tanú az ő érdekkörébe tartozó vevővel is ellentétben van, akkor lehetséges az a szerencsés véletlen, hogy az eladó megnyeri a pert."*

"A jó uzsorásnak egyetlen mondatot kell megtanulnia, hogy nekem vételi szándékom volt. Akkor, hogy tudja bizonyítani a felperes, hogy de nem volt neki, amikor az okirat mellette szól? Az ő akaratát is kellene a felperesnek bizonyítania, mely gyakorlatilag reménytelen, és ebben a bíróság nem tud segíteni, mert ezek eljárási szabályok, ezek le vannak fektetve, mikor kié a bizonyítási teher, ebben nem tudunk segíteni. Hogyha az ügyfél nem elég óvatos, ha nem elég figyelmes, és belemegy ilyen helyzetekbe. A szenvedélybetegek az egy külön kategória, mert ott azért megy bele helyzetekbe, mert pontosan tudja, hogy mit csinál, de pénzhez szeretne jutni, vagy italhoz szeretne jutni, vagy netán egyébhez szeretne jutni."

Előfordul, hogy a felperes arra hivatkozik, hogy a szerződésen lévő aláírás nem az övé. Ekkor a bíróság írásszakértőt rendel ki, aki az írásmintát összehasonlítja. Olyan volt már, hogy a lakás bérlője tulajdonosnak adta ki magát hamis papírokkal, aláírás-hamisítással eladta az ingatlant. Ez már klasszikusan a büntető jognak is a része.

Előfordul, hogy az elkövetők fenyegetéssel visszatartják a sértetteket a jogaik érvényesítésétől. Ebbe a bíróság nem tud beavatkozni, ez rendőrségi ügy lenne, de ott is nehéz annak a bizonyítása, hogy fenyegették, jogai érvényesítésében erőszakkal megakadályozták. Ezt a rendőrség is csak bizonyítékok alapján tudja figyelembe venni, bár a rendőrségnek kicsit több lehetősége van, mert szabadon nyomozhat, mindent, mindenkit felkutathat, bár sajnos eleve nem fordulnak a sértettek rendőrséghez, így az nem tud beavatkozni. *"Rendszerint akik eljutottak odáig, hogy nincstelenné váltak, azok nyilván egy olyan helyzetet használtak ki, ami elől nem tudtak valamilyen oknál fogva kitérni, azért, mert nem volt éppen megélhetésre pénze, vagy tartozása volt, és a behajtója fenyegette, féltette az életét. Most nem attól, aki megveszi az ingatlant, hanem attól, aki visszakérte tőle a kölcsönt, és ezek begyűrűznek, és ezek rendszerint mindig valahol valamilyen adásvételi szerződésnél csapódnak le, mert addig tud az ember nyújtózni, ameddig a takarója ér, ha nincs pénzem, akkor amim van, eladom."*

Nehezebb a helyzete most a bíróságnak, mert az utolsó időben végrehajtott eljárási szabály módosítás értelmében a hivatalból történő bizonyítás visszaszorult, és ha a fél maga nem jelenti be a bizonyítékait, akkor a bíróság nem kutathatja fel azokat. Korábban se nagyon volt abban a helyzetben a bíróság, hogy felkutassa a bizonyítékokat, de nem volt annyira megszorítva, hogy hivatalból nem vehet fel bizonyítást. Így ha a fél nem jelent be valakit tanúként, vagy valamilyen körülményre nem hivatkozik, akkor a bíróság ezt bizonyítékként nem veheti figyelembe. *"Pregnáns példája ennek, hogy van egy szerződés, amiről a felperes*

azt állítja, hogy hamis, ugyanakkor a bizonyítástól, a szakértői bizonyítástól elzárkózik. Azt mondja, kifejezetten nem kérem igazságügyi írásszakértő kirendelését. Ilyen esetben a bíróság semmit sem tehet, és ezek után azt mondja, hogy korrump a bíróság, pártos a bíróság, és minden ilyen pocskondiázó kifejezéseket alkalmaznak a bíróságra. Tüntetések is vannak időnként, kivonulnak, mert a bíró szerencsétlen nem tudott, csak a bizonyítékok alapján dönteni."

Bizonyítékként nem fogadható el a hazugságvizsgáló készüléknek az alkalmazása, ma még ez kétes értékű és törvénytelen nyomozási módszernek minősül még a büntetőeljárásban is. Polgári perben pedig szóba nem kerülhet egy hazugságvizsgáló készüléknek az alkalmazása, még akkor se, hogyha valaki azt mondja, hogy aláveti magát. Ez egy hivatalból történő bizonyítási eszköznek az igénybevétele, ami pillanatnyilag nem létezik a magyar jogban. A bírónak semmi más lehetősége nincs, mint a törvényes bizonyítási eszközök igénybevétele, mint a felek előadása, tanúvallomás, okirati bizonyítékok, szakértői bizonyítások, ha hamis okiratról van szó, továbbá szemlélt lehet tartani, de ezeket a bizonyítási eszközöket ma már csak indítványra lehet igénybe venni.

További problémákként merülhet fel, hogy ha egy érvénytelen szerződésnél a szerződés előtti állapotot kell visszaállítani, akkor a felvett pénz visszajár, ahogy az ingatlan is. Ha a pénzt nem vette fel, de elismerte, neki azt ki kellene fizetnie. Fizetni azonban a felperes nem tud egyrészt azért, mert nem is kapott, másrészt azért, mert nincs neki. Így lehetetlen a bírósági rendezés is a perben. A jogszabály értelmében, aki pénzzolgáltatásra köteles, annak kell elől járnia a teljesítéssel és utána lehet a természetbelit visszaadni neki, ameddig nem fizet, addig ő nem kapja vissza a lakását. *"Ezek mind oda vezetnek vissza, hogy az ember felelőtlenül köti meg a szerződéseket, és utána kap észbe. Mi csak ott tudunk igazságot tenni, ahol bizonyítani tudják az előadásukat, ott talán megjön az igazság, egyébként hát nem is várja már a jogalkotó a bíróságtól az igazságot, mert most már a bizonyítékok alapján az ítélet meghozatalát várja el és nem az igazságot, más kérdés az, hogy tudat alatt mégis erre törekszünk."*

Véleményük szerint a maffia kifejezés nem helytálló, mert ezek inkább egyedi jelenségek. A per kimenetele szempontjából egyébként nincs jelentősége, hogy maffia per, vagy a bíróság maffiózóknak minősíti-e az elkövetőket. *"Hát még idáig olyan nem nagyon volt, hogy ugyanazokkal a személyekkel találkoztunk volna. Olyan már előfordult, hogy egy vagy két*

alkalommal már találkoztunk valakivel perben. Ez lehet, hogy egy maffia társaságnak a része, vagy ez a társaság önmagában a maffia társaság, és csak kettő ügylete jött elő, de van még 22 mellette, hát azt nem tudjuk, ezek találgatások lennének. De mi nem ilyen szempontból nézzük, mi egy konkrét ügyben nézzük azt, hogy a szerződés érvényes, ha érvényes megtámadták-e, ha megtámadták, akkor sikerrel támadták-e meg, vagy sikerrel döntötték-e meg az abban foglaltakat." Tudat alatt ezt figyelembe veszi a bíró, de érzésekre nem lehet ítéletet alapozni. "Igen, van olyan, amikor az ember érzi, hogy ki hazudik neki, de arra nem lehet ítéletet alapozni. Mert ha jól csinálja, azaz nem lehet egyetlen olyan kérdést sem feltenni neki, amivel ki lehet billenteni a történetéből, akkor nem lehet vele mit csinálni, akkor megmarad a bírónak itt bent az érzés, amit soha senkivel nem oszt meg, mert nem teheti, mert hát annak alapján nem lehet ítéletet hozni. "

Olyan esettel nem találkoztak, hogy jogász közreműködött volna az ingatlan-visszaélésben. Természetesen, ha már többször előfordult az, hogy egy ügyvéd által szerkesztett okiratok tartalmával, vagy az alakításával valami probléma volt, akkor a bíró körültekintőbben mérlegel. *"Ha az ember tudja azt, hogy az ügyvédnek mindig valami zavaros ügye van, akkor az ember nagyon odafigyel, nehogy véletlen becsapja az ügyvéd. De ez csak azt jelenti, hogy még fokozottabban koncentrálni arra, hogy nehogy véletlen kijátssza a bíróságot is."*

Ha egy ügyvéd hamis okiratot használ fel a perben, akkor a bíróságnak kötelessége ezt jelezni a kamara felé, fel kell jelentenie akkor, hogyha egy ügyvéd által hamisított okirat szerkesztése történt meg.

6. Megelőzés, megoldási javaslatok

1./ A megkérdezett ügyvédek és közjegyzők úgy vélik, hogy a hamis okiratok kiszűrése végett nagyon fontos lenne, ha minden hatóság, valamint az ügyvéd és közjegyző is hozzáférhetne a személyi okmány nyilvántartóhoz. Így ugyanis azonnal tudná ellenőrizni, hogy egy adott okmány létezik-e, vagy sem, és hogy annak a személynek adták-e ki, aki előtte megjelent. Ez egy jogalkotási kérdés és alkalmas lenne ennek a kiszűrésére.

"Egyik oldalról arról beszélünk, hogy áldozatvédelem, hogy lehetne megelőzni, hogy még kevesebb visszaélés történjen, és mikor akarunk valamit csinálni, akkor jön az adatvédelmi ombudsman, és azt mondja, hogy, hogy tetszenek ezt képzelni. Szóval itt vannak problémák."

(Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke)

2./ A Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnöke szerint nagy előrelépés volt, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos szerződések megkötésében közreműködő hatóságok és jogászok hozzáférhetnek a cég-, illetve az ingatlan-nyilvántartáshoz. *"De hogyha ezt teljes egészé akarjuk tenni, akkor azt kellene megoldani, hogyha bárki ingatlanra vonatkozó szerződést köt, legyen az akár ügyvéd, akár közjegyző, akár a bíróság olyan ítéletet hoz, ami ingatlant érint, akkor már aznap megjelenjen ez a tény az ingatlan tulajdoni lapján. Tehát, hogyha mondjuk bemegy egy ügyvédhez valaki ingatlan adásvételi szerződést kötni, vagy egy közjegyzőhöz ingatlan zálogszerződést kötni, és megkötik a szerződést, akkor a szerződéshez lekérlik a tulajdoni lapot. Ha aláírták a felek a szerződést, akkor legyen lehetőség arra, hogy elektronikusan a szerződéskötés tényét jelezzék a földhivatalnál, és a földhivatal nem széljegyben, hanem valami hasonló jegyzetben tüntesse fel a tulajdoni lapon, hogy erre az ingatlanra vonatkozóan az adott napon a tulajdonos és x jogosult között zálogszerződés, adásvételi szerződés, vagy akármilyen jött létre, és lehetne azt is biztosítani, hogy ha az eredeti iratok meghatározott napon vagy órán belül bejutnak a földhivatalhoz, akkor erre a ranghelyre fogják széljegyezni az adásvétel tényét, a zálogszerződés megkötését, stb. Ez hatékony eszköze lenne a többszöri eladás vagy terhelés kivédésének. A Közjegyzői Kamarának van egy zálognyilvántartása, ami ingó zálognyilvántartás, azt mi pl. meg tudtuk úgy csinálni, hogy a közjegyző amikor megkötöti az ingó zálogszerződést, rögtön bejegyezi a nyilvántartásba. Tehát nem egy napon, hanem 1 órán, vagy egy negyedórán belül be is van jegyezve a zálog, és hogyha valaki lekérdezi ezt a kötelezettet aznap, akkor látja, hogy mi a helyzet. Tehát, hogyha ugyanez eltolódik mondjuk 1 hónapra, vagy akárcsak néhány napig, hát akkor el lehet képzelni, hogy hányféle szerződést lehet kötni. Mert, hogyha mondjuk az egyik ügyvédi irodában megkötöti az adásvételt, bemegy a másikba 1 óra múlva, az az ügyvéd lekéri a tulajdoni lapot, azt fogja látni, hogy ez egy teljesen "normális" ingatlan, tehát meg tudja kötni rá az adásvételi szerződést, és nem is lehet felelősségre vonni, hiszen mindent megtett, többet nem is tehetne, mert a földhivatalnál sincs nyilvántartva az aznap megkötött szerződés."*

3./ A Budapesti Ügyvédi Kamara fegyelmi főmegbízottja nagyon nehezményezi azt, hogy a rendőrségnek nincs a bűncselekményekben közreműködő ügyvédekről központi nyilvántartása, adatbázisa, mert ha lett volna, akkor nem nyomoztak volna ugyanazon bűnözői csoportok és ugyanazon ingatlanok ügyében különböző városokban. *"És ilyen bűnöző ügyvédeknek is különböző helyen volt büntető ügyük, és nem ért össze a kettő. A rendőrség"*

nem tudták azt, hogy ott is folyik egy másik eljárás. Készítettem az elnök számára egy feljegyzést, amiben leírtam, hogy fel kellene vinni az adatbázisra, ha látnának egy bizonyos ügyvédet, akihez több szál csatolódik, azaz föl kell vinni az eladót, a vevőt, az ingatlant, és hát össze lehetne hozni, mint ahogy én szűkös eszközökkel sokszor összehoztam."

4./ A megkérdezettek egyetértenek abban, hogy mindenképpen hasznos lenne, ha a médiában folyamatosan történe az ingatlan adásvételre vonatkozó tájékoztatás, azaz hogy általában tudják az emberek, hogy mi egy adásvétel, milyen veszélyei és buktatói vannak.

*"És itt a hiszékenységnak azért elég nagy szerepe van, tehát hogyha valakit könnyű haszonszerzéssel kecsegtetnek, és megpróbálják rávenni, hogy ennek biztosítékaul adjon birtokba egy ingatlant, vagy zálogba, akkor ez azért elég veszélyes lehet. Tehát itt egyfajta széleskörű oktatásra is, vagy **tájékoztatásra** szükség volna, **a földhivatal, a közjegyzői kamara, vagy az ügyvédi kamara részéről.**" (Magyar Országos Közjegyzői Kamara elnöke)*

*„Elméletileg voltak már ilyen tájékoztatások, de én azt mondom, hogy lehetne még több, bár a Kék fény című **műsorban** is elhangzott és az **újságokban** is leírták, hogy mire kell odafigyelni. Csak én azt mondom, hogy nem biztos, hogy mindig eljut azokhoz az emberekhez, akiket ez érint, mert őt lehet, hogy nem is érdekli akkor, hogy most mire figyeljen. Mert ha csak azt veszi ebből ki, hogy neki sürgősen kell egy pénzösszeg, és nem tudja a banktól felvenni, akkor bele fog menni ebbe bármilyen feltételek mellett. És hiába mondjuk el, hogy ő ezt nem fogja tudni visszafizetni.” (Hajdú-Bihar Megyei Rendőr Főkapitányság Gazdaságvédelmi Osztályának vezetője)*

*"Sajnos nem igazán van **mobil jogsegélyszolgálat**, jó lenne, ha a **kistelepüléseken** is időnként megjelenének **jogi tanácsadók**, akik a nehéz helyzetben lévő emberek részére jövőképet fel tudnák vázolni, hogy nem biztos, hogy az a jó, hogy a fedelet eladja maga felől. **Jogi ismeretterjesztésnek kellene eljutni hozzájuk, akár konkrét ügyben, akár általánosságban.** Itt lehetne megelőzni azokat, hogy az élősdi személyek másnak a helyzetét kihasználhassák." (Fővárosi Bírósági bíró)*

*"Csak a **felvilágosító munka** az, amelyik egyedül eredményre vezet, semmi más. Azt kellene kiírni a **polgármesteri hivatalhoz**, hogy a területükön lakó valamennyi polgártárs jöjjön ide, mielőtt az ingatlanával, vagy lakásával rendelkezik, vagy megmondani, hogy melyik az a egyesület, ahova fordulhat és ahol **ingyenes felvilágosítást** tudnak neki adni, mert sajnos amikor már utólag mennek, akkor jól hangzik a televízióban is, meg a rádióban is, kiállunk mellettük, meg a bírósághoz fordulunk, ide-oda. Nem tudják bizonyítani, csak hergelik az embereket ezzel. Ha egy-egy per jól végződik, mert ott éppen tudták bizonyítani az igazukat,*

azt mondják, hogy végre volt egy bíróság, volt egy bíró, akinél megnyertük a pert, most jöjjön mindenki, megyünk a bíróságra. Csak éppen nem ugyanaz a bizonyítási anyag, ami az előző ügyre vonatkozott. Ezért lehet, hogy 1 megnyeri, és 100 elveszíti." (Fővárosi Bírósági bíró)

A BRFK Vizsgálati Főosztály Vagyonvédelmi Osztályának vezetője szerint **a lakosság érzéketlenségének feloldása és a társadalmi szolidaritás erősítése a legfontosabb cél.** Nem tesznek jelzéseket a rendőrség felé, pedig a megelőzés sokkal könnyebb lenne.

Ő maga a Budapesti Nyugdíjas Szövetség rendezvényein személyesen vett részt, kiadványokat is osztottak. A Sorstársak Egyesülettel szinte napi kapcsolatuk van, rendezvényeken is részt vesz, ide is készítenek tájékoztató kiadványokat.

A Békés Megyei Rendőr Főkapitányság főnyomozója szerint a megelőzés érdekében szükséges lenne az, hogy *"a **potenciális áldozatok**, vagy az igazából legjobban veszélyeztetett kör valamilyen felügyelet, vagy **segítség mellett értékesítse a lakását**, vagy hogy legyen hova fordulnia akár ingyenesen, akár térítés ellenében. Tehát, hogy ne az a veszély fenyegetse, hogy ha egyedül próbál egy ilyen ingatlan értékesítést végigvinni, akkor ott marad egyedül, mert nincs aki esetleg a jogban jártasabb, nincs aki esetleg az eljárást magát jobban ismeri, hogy ne lehessen könnyedén átverni ezeket az embereket."*

5./ A Békés Megyei Rendőr Főkapitányság főnyomozójának véleménye szerint amennyiben egy büntetőeljárás során egyértelműen bizonyítást nyer, hogy a sértettet "átvágták", kicsalták tőle az ingatlanát, akkor bármilyen bűncselekmény, és nem csak ingatlan visszaélés esetén **társadalmi feladatnak** kellene lennie annak, hogy **a sértett kára megtérüljön**, így ugyanis kevésbé érezhetné magát sértettnek, ugyanis az elkövetőtől ennek költségét behajtani általában nem lehet.

*"Olyan **civil szervezetekre** lenne szükség, akik **nem csak az élet elleni bűncselekményekben, hanem a vagyoni kárt, vagy hátrányt okozó bűncselekményekben is tudnak segíteni.** Nincs tudomásom arról, hogy Békés megyében lenne-e ilyen szervezet."* (Békés Megyei Rendőr Főkapitányság Gazdaságvédelmi Osztályának helyettes vezetője, áldozatvédelmi referens)

III. fejezet

Döntéshozók és szakmai szervezetek véleménye az ingatlan-visszaélésekről

Ebben a fejezetben a döntéshozók (önkormányzatok, politikusok) véleményét, illetve ingatlanszakértők tapasztalatait mutatjuk be az ingatlan-visszaélésekről. A döntéshozókkal és szakmai szervezetekkel készült interjúk célja az ingatlan-visszaélések lehetséges áldozati csoportjainak a feltérképezése bemutatva, hogy az egyes kerületi és települési önkormányzatok hogyan látják az adott problémát, illetve annak megoldását, milyen stratégiával / koncepcióval rendelkeznek a lakásmaffia ellen, valamint a hajléktalanná vált áldozatok számára milyen típusú segítséget tudnak nyújtani.

Elsőként a döntéshozók (1.), majd a szakmai szervezetek (2.) véleményét mutatjuk be, ezt követően a döntéshozók és szakmai szervezetek megoldási javaslataira (3.) fókuszálunk.

A kutatás keretén belül megkerestük Budapesten a Fővárosi Önkormányzat Szociális Osztályának vezetőjét, a II. kerület³ és a IX. kerület Önkormányzatának munkatársait, a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Népjóléti Osztályának vezetőjét, illetve a Gyula Város Polgármesteri Hivatal Szociális Osztályának vezetőjét. A Fővárosi Önkormányzat a Gyulai- és a Debreceni Önkormányzat munkatársával elsősorban átfogóan beszéltünk az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélésekkel szembeni stratégiáról, a veszélyeztetett csoportokról, és az áldozatok segítéséről. A II. kerület és a IX. kerület Önkormányzata konkrét programot indított el a visszaélések csökkentésére. A politikai döntéshozatal szerepének megjelenítésére egyrészt a törvényhozás képviseletében a Parlament Alkotmány- és Igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság és a Rendészeti Bizottság közös "ún. lakásmaffia tevékenységét feltáró albizottsága" tagjával készült interjú, másrészt kormányzati oldalról az Igazságügyi Minisztérium Nép Ügyvédje program vezetőjével. A szakmai szervezetek álláspontjának megjelenítése céljából két ingatlanszakértőt kérdeztünk meg az ingatlanközvetítés, ingatlan szaktanácsadás szakmai megbízhatóságáról, a visszaélésekkel szembeni garanciákról.

A döntéshozók és szakmai szervezetek véleményének megismerése érdekében összesen 10

³ A II. kerületi Önkormányzatnál 2 szakembert kérdeztünk meg; a jogi-és politikai tanácsadót és az ingatlan adásvétellel kapcsolatos tanácsadást tartó ügyvédet.

interjút készítettünk⁴.

1. Döntéshozók véleménye az ingatlan-visszaélésekről

Az önkormányzatok több ponton érintettek az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések problematikájában. Az áldozatok, illetve a veszélyeztetett célcsoport egyik része az önkormányzati lakások bérlői közül kerül ki, másrészt az ingatlanukat elvesztők és így hajléktalanná vált személyek ellátása is részben az önkormányzatok feladata.

Budapest 24 (23 kerületi +1) települési önkormányzatról áll, mindegyik kerületnek a saját jogszabálya által meghatározott ellátási kötelezettség keretén belül intézménytípusokat, szolgáltatásokat kell fenntartania, amelyek teljes mértékben szuverének, megszervezésükről az adott önkormányzat dönt. A fővárosnak nincs hatása arra, hogy befolyásolja bármelyik kerületet, hogy milyen ellátási területen, milyen intézményt, hány fővel tartson fenn. Ugyanakkor a településeknek készíteniük kell egy koncepciót a település szociális ellátásainak biztosítására vonatkozóan, amely tartalmazza a lakosság társadalmi, gazdasági jellemzőit, a felmerülő problémákat és az erre adandó válaszokat, ezek megvalósíthatóságát és ütemezését.

1.1. Fővárosi Önkormányzat

Az önkormányzati bérlakások a kerületi önkormányzatok tulajdonában vannak, ezért a Fővárosi Önkormányzat elsősorban a hajléktalan ellátás oldaláról találkozik ezekkel az esetekkel. Ez jelenti egyrészt a szükséges intézményrendszer kialakítását és fenntartását, másrészt a rehabilitáció / az adott helyzetből való kilépés – és az állami támogatásoktól való függetlenedés vagy ezek csökkentése / megszervezését. Jelenleg a fővárosban 3000 ember hajléktalan ellátását tudják megszervezni, de nincsenek olyan programok, kiléptető lakások, amelyek hatékony segítséget tudnának nyújtani. *A kiléptető lakások rendszerét a jelenlegi szociális szabályozás sem ismeri.* Azokat az áldozatokat, akiknél a hajléktalan lét nem kapcsolódik össze egyéb társadalmi devianciával (pl. szenvedélybetegség, pszichiátriai problémák), nem képes a jelenlegi rendszer támogatni. Hiányoznak a konkrét segítség személyi feltételei: a szociális ágazatban dolgozó jogi szakemberek csak tanácsot tudnak adni térítésmentesen, képviselőket nem vállalnak, így végső soron magukra maradnak az áldozatok

⁴ Gyula Város Polgármesteri Hivatalában a Szociális Osztály vezetője mellett a Gyámhivatal és az Áldozatvédelmi Iroda munkatársát is megszólaltattuk.

– önmagukban pedig nem képesek megoldani helyzetüket és képviselőiket.

A Fővárosi Önkormányzat Szociális Osztálya vezetőjének tájékoztatása szerint az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések áldozatairól nem rendelkezik pontos adatokkal. Ha a szociális rendszer oldaláról nézzük, arra figyelve, hogy melyik az a csoport, amelyik képes kikerülni a hajléktalan helyzetből, akkor a választóvonalat az aktív kor jelenti. *„A legnagyobb tehertétel az, hogyha valaki már az aktív kora végén, az inaktív korban szenved el egy ilyen terhet, egy ilyen traumát, mert az már egyszerűen orvosolhatatlan. Tehát neki esélye sincs arra, hogy visszakerüljön a munkaerő-piacra, továbbá arra sem, hogy meg tudjon maradni egy átmeneti szállóban, hogy valamikor egy albérlethez hozzá tudjon jutni, legyen neki annyi pénze, hogy egy 3 hónapi albérleti díjat óvadékként le tudjon tenni. Tehát olymértékben sérül, hogy lehetetlen őt visszahozni.”* Befolyásoló tényező a családok gazdasági helyzete, az iskolai végzettség, ezekhez kapcsolódóan pedig az érdekérvényesítő képesség. Ez egyrészt vonatkozik az áldozattá válásra, másrészt a helyzet megoldására, a hajléktalan létből való kikerülés lehetőségére. *„Ha kerületekre bontanánk, úgy tipizálnánk, hogy mely kerületekben tud előfordulni, hogy milyen anyagi kondíciókkal bíró emberek között tud előfordulni, akkor azt gondolom, hogy a jobb anyagi képességekkel rendelkező embereknek olyan érdekérvényesítő képességük illetve, olyan kapcsolati tőkájük van, hogy talán ki tudnak ebből kecmeregni. És bár elszenvették ezt a veszteséget, és nem fogják visszaperelni azt a lakást, oda fogják adni, le fogják inkább mondani róla, a saját életükért talán. Kedvező esetben nekik van a legnagyobb esélyük, hogy vissza tudjanak még kecmeregni, pont azért, mert az iskolai végzettségük, a kapcsolati tőkájük, az anyagi bázisuk, vagy talán a családi kötelekeik át tudják segíteni őket ezen.”*

A legnehezebb helyzetben az egyedülállók, különösen idősek, és azok a családok vannak, ahol egy- két eltartottról (munkanélküli, felügyelet alá eső felnőtt, idős vagy beteg családtag, kiskorúak) kell gondoskodni.

A Fővárosi Önkormányzat információja szerint az elkövetésben megtalálhatóak az egyedi esetek és valószínűleg vannak szervezeten elkövetett bűncselekmények is. Az elkövetési módokat illetően több különböző típusok ismeretesek. Gyakorinak tűnnek az erőszakos elemek, a fenyegetés, megfélemlítés, illetve vélhetően jogi szakemberek is részt vesznek a bűncselekmények elkövetésében. *„Azt gondolom, hogy van benne biztos olyan is, amit lakásmaffiának szoktak nevezni. De vannak ilyen egyéni próbálkozások is, amikor egy-két joghoz értő ember egy-két ügyeskedővel összefog, és azt mondja, hogy van a*

lakókörnyezetünkben alkalom is erre, van a lakókörnyezetünkben ember is erre, akivel szemben ezt meg tudjuk tenni, és akkor azt megteszik. Tehát én nem gondolom azt, hogy egy hatalmas nagy maffia az, amely Budapestet a kezében tartja, van ilyen is, van olyan is, és sajnos ez egyre több kárt okoz a lakásokban élő embereknek.”

Az önkormányzatok oldaláról – amennyiben figyelembe vesszük a veszélyeztetett populáció meghatározását – a hatásosabb, rugalmasabb és költséghatékonyabb megoldást egyrészt a szolgáltatások és az ellátások helyi szociálpolitikai igényekhez való hangolása jelenti, a civil és az egyházi szféra bevonásával. Fontos lenne a kerületek egymással való szorosabb együttműködése, amely szintén nagyobb támogatást és költséghatékonyabb próbálkozásokat eredményezhet.

Maguk a szolgáltatások is megkövetelnének egy komplexebb és kiterjedtebb szociálpolitikai koncepciót, amely magába foglalná a szociális területeken kívül az egészségügyet, a rendőrséget és a jogalkotást. *„Olyan komplex szolgáltatásokat, szociális szolgáltatásokat kell nyújtani, amik ezekre válaszolnának, és több olyan szociális teher, valamint probléma van ma a lakossági csoportokban, mint ez, hogy egy jogi rendezetlenség okozta, és a szociális ellátás terhe az, amelynek megfelelő választ kell tudni adni. Én azt gondolom, hogy a társadalmi szolidaritás az, amely észreveszi, hogy hol van probléma, és annak valamilyen választ kell tudnia nyújtani. Nagyon jó az, hogy olyan társadalmi problémákra, amelyek jelentkeznek, először civil szervezetek monitoroznak, észreveszik azt, hogy itt probléma van. Erre reagálni kell, én azt gondolom, hogy ezt a jelzőrendszert kéne egyre inkább kifejleszteni, és a lakásban tartást akár az egészségi állapot, mint a házi jelzőrendszeres segítségnyújtás, akár más egyéb módon ki kéne vinni, mint szolgáltatást a rászorulóknak.”*

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény kiemeli a szociális informatika fontosságát, amely lehetőséget teremthet ezen a területen is egy nagyobb hatásfokú prevencióra, illetve segítségre, lényegesen megkönnyítheti a szakemberek munkáját, és felkészültebbé teheti a szociális munkásokat. Az informatika másik lehetséges felhasználási területe az elektromos ügyintézés, amely a bürokráciát teheti lényegesen gyorsabbá.

A költséghatékonyság, a hatékonyabb munkavégzés és a kliensközpontúság is azt mutatja, hogy célszerű megfontolni a komplexitás felé való elmozdulást. Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések egyik áldozati csoportja, az önkormányzati bérlakások lakói esetében az adósságkezelési programok jelenthetik az egyik kiutat.

„A lakásban tartás lenne pl., az egyik olyan típusú ellátás, amely komplex ellátás, egyre komplexebb ellátás lenne. Jelenleg van adósságkezelési tanácsadás, van lakásfenntartási támogatás, van a családsegítés. Ezeket úgy össze kéne rakni, és azt mondani, hogy legyen egy adósságkezelési tanácsadó, amely figyelembe veszi azt, hogy szolgáltatók vannak a piacon. A fő cél az, hogy tartsuk a lakásában az embert, mondjuk a rezszi nagyság kifizetésének akadálya miatt ne legyen ő kilakoltatható, de tegyük képessé arra, hogy valahogyan ki tudja fizetni. Tegyük érdekeltté a szolgáltatókat is, hogyha csökkentett összeget, de hosszabb ideig fizet, akkor legyen lehetőség továbbra is a lakásában maradni.”

1.2. IX. kerületi Önkormányzat

A IX. kerületben jelentős problémának számított az 1990-es években az önkormányzati bérlakások cseréje, ami együtt járt a visszaélések magas számával. Ezt a számot 2004-ben sikerült évi 100 alá csökkenteni azzal, hogy jelentősen megszigorították a bérlakások cseréjének a lebonyolítását. A bérlők és az önkormányzat munkatársainak a védelmében is minden érdekeltet behívnak az önkormányzathoz és jegyzőkönyvet vesznek fel.

Tapasztalataik szerint áldozattá egyrészt azok váltak, akik a társadalom perifériájára kerültek (munkanélküliség, családi problémák, anyagi nehézségek, szenvedélybetegség következtében), másrészt a közüzemi tartozást felhalmozók. Ez utóbbi csoport azonban jelentősen lecsökkent, amióta a kerületben működik egy adósságkezelő program és amióta szoros az együttműködés a családsegítő központ és az önkormányzat között.

Olyan eseteket, ahol csere folytán veszítették el lakásukat és váltak hajléktalanná a kerületi lakosok, csak keveset ismernek, összesen 15-20-ra becsülik ezek számát.

A tájékozódás kulcskérdés, és ebben a tekintetben, a visszaélésekkel kapcsolatos ügyek megjelenése a kerületi médiában határozottan előrelépést eredményezett: egyre többen jönnek be az önkormányzathoz előzetesen tájékozódni.

A szigorú szabályok azt eredményezték, hogy a korábbi kétes esetekben érintett jogászok, ingatlanközvetítők kikerültek a rendszerből. Egy típus jellemző maradt, ez azonban nem csak ezt a kerületet érintő probléma a kérdezett önkormányzati munkatárs véleménye szerint: *„Ami gyakori, tehát mi is látunk, hogy mivel nálunk ugye csak tulajdonra, vagy bérlakásra lehet cserélni. Azért általában aki meg akar szabadulni itt az önkormányzati lakásától, - mondjuk ha visszaadja az önkormányzatnak, mi csak a bérleti értéket fizethetjük, ami egy szoba-*

konyhás lakás esetében 600-700.000,-Ft, míg a feketepiacon az 2 milliót ér. Mondjuk egy ilyen cserébe, és akkor ezt úgy csinálta, hogy átviszik egy másik bérlakásba, olyan kerületbe, ahol utána ki tud menni magántulajdonba bérlőnek. A VIII. és a XIII. kerületben van ilyen lehetőség, amiről tudok. Tehát átmegy a bérlakás, és ott mint bérlő elmegy magántulajdonú bérlőnek, és akkor így jut a pénzéhez, végül is kétlépcsős cserében tudják megoldani.”

1.3. II. kerületi Önkormányzat

A II. kerületben az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések megakadályozására a Polgármesteri Hivatal beindított egy jogi tanácsadással foglalkozó szolgáltatást, reagálva az állampolgárok megkeresésére.

A tanácsadás preventív jellegű, elsősorban azok számára tud segítséget nyújtani, akik ingatlan adásvétel előtt állnak. Felhívják a figyelmüket az esetleges kockázatokra, veszélyekre. A jogi tanácsadás a visszaélés bekövetkezte után csak abban tud segíteni, hogy milyen jogi utat kell választania az áldozatnak, eddig a munkatársak egyetlen ilyen ügyel találkoztak. Az iroda 2004. októberében kezdett el működni heti két órában, átlagosan 3-6 lakos keresi fel az irodát az ügyfélfogadási napon. Minden állampolgárnak segítenek, nem szükséges semmilyen igazolás a szolgáltatást igénybevevő anyagi helyzetéről. A tanácsadás mellet mutatnak szerződésmintát, véleményeznek szerződéseket, tájékoztatást adnak az ingatlan adásvétel jogi lépéseiről, illetve ajánlanak ügyvédi irodákat. A kezdeményezést több önkormányzat is ismeri, de eddig nem tudnak arról, hogy bárki más is kezdeményezte a szolgáltatás beindítását.

A II. kerületi Önkormányzat álláspontja szerint az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések áldozatait tekintve külön kell választani azokat az eseteket, amikor a vevő, illetve amikor az eladó az áldozat. Az első esetben azt történik, hogy a vevő nem a valódi tulajdonostól veszi meg az ingatlant, így nem válik tulajdonossá és elveszíti a vételárként kifizetett összeget. A második esetben az eladó előbb mond le a tulajdonjogról, minthogy hozzájutott volna a vételárhoz. Áldozattá bárki válhat, de az idős korosztály az elsődleges célpont, hiszen ők szorulnak leginkább segítségre. A második kerület szociológiai összetétele jelentősen nem különbözik a többi kerületétől, itt is megtalálhatóak alacsonyabb státuszúak, sok a nyugdíjas, egyedül élő, akik számára gondot jelent a lakás költségeinek kifizetése.

A kért önkormányzati munkatárs véleménye szerint ezekre a bűncselekményekre kevésbé jellemző a szervezethez, többségében csak egyedi esetekkel találkoznak, így nem

beszélhetünk maffiabűnözésről. „A leggyakoribb egy-egy egyedi eset, de fordult már hozzánk olyan hölgy, aki egészen biztosan egy szervezetnek az áldozata lett. Ez onnan derült ki, hogy azon hölgy ellen, aki az ő állítólagos eladója volt, több büntetőeljárás volt folyamatban hasonló bűncselekmények miatt. És ez a klasszikus példa, hogy előretolnak valakit, akinek nincs semmije, esetleg bevállalja a 3-4-5-6 évet is a börtönben, nem tudják visszaszedni tőle a pénzt, és a család meg szépen éldegél belőle. Mert csináltatnak vele 3-4 balhét, és utána vége a történetnek. Ez a hölgy ez pont ilyen volt.”

A fő probléma nem annyira a tudatlanság, a jogban való járatlanság, hanem az, hogy az adásvételeket igyekszenek minél gyorsabban lebonyolítani, ezért nem szánják időt arra, hogy körültekintően döntsenek, minden szükséges információt begyűjtve. „Nem a jogtudatosság, mert én azt veszem észre, hogy mindenki tudja, hogy az adásvételi szerződést alá kell írni. Mindenki tudja, hogy az adásvételi szerződést ügyvéd előtt kell kötni, tehát ezt, én még nem találok olyan emberrel, aki ezt nem tudta volna. Szerintem a probléma abban van, hogy kapkodnak, és pont az, aki esetleg vissza szeretne élni egy ilyen ügygel, annak az a lényeg, hogy minél előbb, minél előbb, és ha érzi valakin azt, hogy nem, nem sietünk, körbe akarom járni, akkor 100%, hogy nem fog próbálkozni, mert benne van a lebukás veszélye.”

Az önkormányzati lakásokkal kapcsolatos visszaélések kevésbé jellemzőek, mivel a bűnöző ilyenkor nehezebb helyzetben van, révén az önkormányzat az 'ellenfele'. Ez - alapvetően a formalizált keretek miatt - csak okirat-hamisítással kivitelezhető. „Hiszen nem idős, nem rászorult, vagy valamilyen szociálisan, vagy értelmi, vagy bármilyen szempontból hátrányosabb helyzetben lévő, vagy pedig csak egyszerűen olyan ember, akinek nincs pénz ügyvédre, nem ilyenekkel áll szemben a szervezett bűnözés, vagy az ingatlanmaffia, hanem egy olyan önkormányzattal, ahol formalizált rendszere van egy adásvételnek.”

1.4. Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata

A Debreceni Önkormányzat Népjóléti Osztálya vezetőjének nincs ismerete az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélésekről, az ingatlan-visszaélések áldozataival nem találkoznak, így arra vonatkozóan, hogy ezek a bűncselekmények milyen arányban történnek a megyeszékhelyen, nem rendelkeznek információval. „Mi nem látjuk. Tehát nem tudjuk, hogy ilyen visszaélések milyen arányban történnek. (...) Nem, nem itt nálunk nem csapódik le, tehát lakhatással kapcsolatos jelzések, illetve problémák nálunk nem jelentkeznek.”

A kért feltételezése szerint az áldozatok egyedül élő, idős, kiszolgáltatott emberek, akik nem rendelkeznek megfelelő információkkal és saját hisztékenységüknek lesznek az áldozatai. Jelenleg a település szociális stratégiájáról nem készült koncepció, mivel hiányzik a helyzetfelmérés. Az állampolgárok tájékoztatása és a jogi tanácsadás kiterjesztése azonban fontos feladata az Önkormányzatnak, de ez nem érinti az ingatlan-visszaélések körét, mivel nem jelzett probléma.

1.5. Gyula Város Polgármesteri Hivatal

A Polgármesteri Hivatal Szociális Osztály vezetőjével készített interjú alapján a város szociális-és gyermekvédelmi rendszerének működtetése problémás, a teljes szociális lefedettség biztosítása jelenleg pénzühiány miatt nem megoldott. Különösen komoly problémát jelent a krízishelyzetek megoldása, mivel az átmeneti gondozás megoldatlan annak magas költségvonzata miatt. *„És ez érdekes kérdés, hogy ilyenkor mit csinálunk, ugyanis arról beszélünk, hogyha nehéz, halmozottan hátrányos helyzetű családokkal mit csinálunk, akár akkor, hogyha lakásmaffia kismemizi őket. Nagyon nehéz kérdés, mi Gyulán itt semmit nem tudunk velük per pillanat csinálni.”*

Ha van is prevenciós tevékenység a veszélyeztetett csoportok számára (tájékoztatás), erről nem tud a kért szakember. Az önkormányzati lakásokkal kapcsolatos visszaélési lehetőségek számát erősen korlátozza a földhivatalban előírászerűen vezetett tulajdoni lap. Az esetleges visszaéléseknél azonban elképzelhető az ügyvédek közreműködése. *„De hát szerintem az ügyvédekkel is baj van, meg mindenkivel. Mi is hallunk ilyen dolgokat, hogy visszaélés van, hogy vesznek föl előlegeket, hogy építenek lakásokat, mert gyakorlatilag az is ugyanoda tartozik, és utána eltűnnek a pénzzel. Itt hallani lehet, hogy kik azok az ügyvédek, akik ebbe benne vannak, elkésztő, csak azt tudom mondani.”*

Az áldozatokkal az eseti segély igénylésekor találkoznak az önkormányzat munkatársai. A problémát az jelenti, hogy ez az áldozati csoport általában akkora nyugdíjjal rendelkezik, hogy más, a rászorultságtól függő támogatást nem tud az önkormányzat számára biztosítani. Az önkormányzat a közbiztonsági koncepciójában foglaltaknak megfelelően fenntart egy áldozatvédelmi irodát, ahol az áldozatok jogi segítségnyújtást és más támogatást (egyéb szakemberek elérhetőségei) is kapnak. Az iroda 2005. január 1-jétől működik, eddig kevesen keresték fel, bár különböző médián keresztül hirdették a programot. A felmerült problémák

szerteágazóak, nem jellemző, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések miatt keresik fel az irodát. Civil szervezetekkel jelenleg az irodának nincs kapcsolata.

A Magyar Ökumenikus Segélyszervezet biztosítja a hajléktalan ellátást Gyulán az önkormányzattal kötött szerződés értelmében. A hajléktalanok száma megközelítőleg 200 fő. Körülbelül 1000 család esetében az 1 főre jutó jövedelem nem éri el a nyugdíjminimumot.

Az ingatlan-visszaélésekkel összefüggésben az önkormányzat munkatársa szerint a megoldást a földhivatalok dolgozóinak felkészítése jelenti, például az okiratokkal, aláírással kapcsolatos visszaélési lehetőségek megismertetése.

A visszaélések a városban elsősorban az idősek gondozásba vételéhez kötődnek, de ezek az áldozatok nem kerülnek be a szociális ellátórendszerbe, a segítők számára láthatatlanok. *„Informálisan tudom, hogy melyik család foglalkozik ilyennel. Tehát, hogy időseket gondozásba vesznek, és hát akár tanyára kiviszik őket, és ott azért zímankósabb körülmények között tartják őket.”*

Bár a szakemberek nem érzékelik jelentős problémaként a városban ezt a kérdést, a gyámhivatal munkatársai többször találkoztak az áldozatokkal, a visszaélések háttérben korlátozottan cselekvőképes vagy cselekvőképtelen emberekkel kötött gondozási-tartási szerződés állt. Ezekben az esetekben a gyámhivatal munkatársai nem tudták képviselni az áldozatok érdekeit, mivel nem rendelkeztek megfelelő bizonyítékokkal a visszaélésekről. *„Tehát nem így működik teljes mértékben, hogy ő teljesen hajléktalanná válik, nem. Az a bevált szöveg, hogy majd gyere hozzám, majd én ellátlak, eltartalak, ezért a lakásért gondozlak, ápollak. Igen, addig, amíg nem ment végbe az adásvételi szerződés. Abban a pillanatban kiviszik – és ez tényleg így van - disznóólba, bármilyen kis kulipintyóba, ahol fázik, éheztenek, szó szerint moslékot kapnak ezek az emberek. Én meggyőződtem róla, szó szerint, és még a nyugdíját is elveszik. Tehát attól a perctől kezdve ő, szerintem egy állatnál is rosszabb sorba kerül, ezt nagyon komolyan mondom. De ezt igazán nem tudjuk bizonyítani.”*

Az áldozatoknál a korlátozott cselekvőképesség mellé gyakran alkohol-problémák is kapcsolódnak. Hajléktalanná váltak, helyhiány, illetve anyagi okok miatt számukra elérhetetlenek a bentlakásos intézmények, csakúgy, mint a szociális lakások. A visszaélések célcsoportjai lehetnek az egyedülállók, idősek, gondnokság alá tartozók. A tájékoztatás

alapvető ebben a kérdésben, de a potenciális áldozatok egy része nem szorul állami támogatásra, így nem találkoznak velük a szociális szakemberek és az információkat sem tudják átadni.

1.6. Lakásmaffia tevékenységét feltáró albizottság

A következőkben a Parlament Alkotmány- és Igazságügyi Bizottság, az Önkormányzati Bizottság és a Rendészeti Bizottság közös *"lakásmaffia tevékenységét feltáró albizottságának"* munkáját, az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélésekkel és a hajléktalanná vált áldozatok helyzetének rendezésével kapcsolatos politika lehetőségeit mutatjuk be az albizottság tagjával készült interjú alapján.

Az Alkotmány- és Igazságügyi Bizottságon belül létrejött egy a lakásmaffiával foglalkozó albizottság az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések áldozatai által alapított Sorstársak Egyesület megkeresésére. Az albizottság meghallgatta az áldozatokat és az eljárásban érintetteket, és határidőkkel együtt ajánlásokat készített a Parlament számára, ezek egy részét elfogadta az Országgyűlés.

Az albizottság legfontosabb megállapításai:

Az ingatlanokkal, lakásbérleményekkel kapcsolatos visszaélések, melyeket – ellentétben a közvélekedéssel és a médiában megjelentekkel – nem egy, az ország egészére, vagy nagyobb területére kiterjedően tevékenykedő, maffia jellegű bűnszervezet, hanem kisebb-nagyobb, egy bizonyos elkövetési magatartásra szakosodott, időnként az erőszaktól sem visszariadó, egymástól független elkövetői csoportok követnek el, súlyos anyagi és lelki károkat okoznak a sértetteknek. Az ingatlan-visszaélések áldozatai az életük során megszerzett legjelentősebb vagyontárgyukat – lakásukat - és lakhatási lehetőségüket veszítik el, hajléktalanná – jobb esetben szívdességi, megtűrt lakáshasználókká – válnak.

Az elkövetői csoportok működésének jellemzői igen közel állnak a hatályos Büntető Törvénykönyv szerinti bűnszövetkezet fogalmi elemeihez, a lakóingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban elkövetett bűncselekmények a társadalom széles rétegeiben gyanút, nagyfokú veszélyérzetet keltenek, s az ingatlan-nyilvántartás közhitelességébe, végső soron pedig a jogrendszerbe vetett bizalmat ássák alá – áll a jelentésben.

A határozatban foglaltakat a következőkkel egészítette ki az albizottság egyik tagja:

A bizottsági meghallgatás alapján különböző típusú elkövetési módokról lehet tudni, léteznek joghézagok, de a legnagyobb problémát az ingatlan-nyilvántartás jelenti. *„Olyan hihetetlen visszaéléseket lehet jelen pillanatban megcsinálni az ingatlan-nyilvántartással, hogy emberek, akik azt hiszik, hogy van tulajdonuk, azok szembesülnek egy bizonyos helyzetben azzal, hogy ez a tulajdon már nincsen, vagy legalább is nem olyan formában létezik, ahogy gondolták volna, hanem mindenféle kötöttségekkel. Ebben sajnos sokszor partnerek jogászok, ügyvédek.*

A Bizottság szerint a jelenség elsősorban Budapestre koncentrálódik.

Megállapítható továbbá a maffiaszerű működés is az egyes, elszigetelt esetek mellett. *„Nem feltétlenül mindig tudnak egymásról ezek a csoportok, sokszor azonban igen. Tehát kiterjedt csoportok is tevékenykednek, de van amikor csak egyszerűen kihasználják ezeket a jogszabályi hézagokat, és hasonló megoldásokra jutnak különböző csoportosulások. De igen, azt láttuk, hogy ez nem pusztán egy-két embernek az ad hoc visszaélése más emberek szorult helyzetével, és ismerethiányával, hanem ez egy szerveződés, és egyértelműen mennek az információk egymás között. Ugye a rendőrség is létrehozott erre egy csoportot, az úgynevezett Kaptár csoportot, aki ezzel foglalkozott, az ő meghallgatásukon is kiderült az, hogy igen nyugodtan lehet ezt mondani, hogy itt szervezett bűnözésről van szó.”*

Az elkövetésben - a bizottsági meghallgatások alapján - gyakran szerepet vállalnak az ügyvédek, a jogászok is, ezzel kapcsolatosan a bizottság tett ajánlásokat az Ügyvédi Kamara és az Igazságügyi Minisztérium felé.

Ahhoz, hogy sikeres legyen az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések elleni harc, együttműködés szükséges a civil szervezetekkel. Ebben az esetben sikerült jelentős lépéseket tenni kormányzati szinten, mert létrejött egy civil kezdeményezés, amely artikulálni tudja érdekeit a politika számára is. A kérdezett véleménye szerint a törvényhozás ajánlásokat tud megfogalmazni, a kormányzat ellenőrző szerepét tudja felhasználni, a törvényi hézagokat pótolni tudja és felhívja a társadalom figyelmét a problémákra. A legjelentősebb segítséget azonban az önszerveződő civil társadalom, a társadalmi szolidaritás tudja nyújtani, a meglévő szervezetek fontos szerepet töltenek be a prevenció területén.

1.7. Nép Ügyvédje

A Nép Ügyvédje programot a 2003. évi LXXX. törvénynek megfelelően 2004. április 1-jén indította el az Igazságügyi Minisztérium a 19 megyeszékhelyen és a fővárosban, azzal a céllal, hogy azok, akik jogaik érvényesítésére anyagi, vagy egyéb okból képtelenek, hathatós jogi segítséget kapjanak. A szolgáltatás térítési díjáról a hivatalok döntenek az ügyfél anyagi helyzetének vizsgálatával. A hivatalok heti két alkalommal fogadják az ügyfeleket. A hivatalok hatóságként járnak el, a megyei-fővárosi hivatal elsőfokú hatóságként, az országos hivatal másodfokú hatóságként működik. A hivatalok az egyszerűbb megítélésű ügyekben, tanácsadásban részesítik az ügyfeleket, illetékesség, hatáskör kérdésében eligazítást nyújtanak, de a legfontosabb segítséget a jogi segítők nyújtják, akik többségükben ügyvédek, de vannak közjegyzők és társadalmi szervezetek is közöttük. 2006. január 1-jéig csak peren kívüli ügyekben tud a Nép Ügyvédje segíteni, ezt követően az ügyfelek igénybe vehetik peres ügyekben is a szolgáltatásokat. 2004. december 31-ig több mint 14000 ügyfél kereste fel a hivatalokat és közel 4000 határozat született, tehát 4000 ügyfél kereste fel a jogi segítőt, ügyvédeket. 10000 fő pedig a hivatalok által kapott tájékoztatást, tanácsadást, segítséget. Néhány jogterületen azonban nem tud a program segíteni. Ilyenek pl. a pénzügyi kölcsön felvételével kapcsolatos jogi kérdések, vámügyek, vállalkozói tevékenységgel kapcsolatos kérdések.

Négy olyan kategória létezik azonban, akiknél sem vagyoni, sem jövedelmi vizsgálatot nem folytatnak, ők teljesen ingyenesen vehetik igénybe a szolgáltatást. A négy kategória a következő: rendszeres szociális segélyben részesülők, közgyógyellátási igazolvánnyal rendelkezők, menekültek és menedékesek, illetve átmeneti szállást igénybe vevő hajléktalan személyek.

A programnak sikerült jó kapcsolatot kialakítani civil szervezetekkel, így gyakran tőlük is érkeznek ügyfelek. A szolgáltatás a szociális szervezeteken, a különböző szociális intézményeken és a hatóságokon kívül az önkormányzati – ingyenes – újságokon keresztül jut el a családokhoz. A jogásztársadalom is csatlakozott a kezdeményezéshez, folyamatosan kapcsolódnak a programhoz.

A program jól illeszkedik más szervezeti keretek között működő jogi segítségnyújtó szolgálatokhoz, de a célcsoportjuk, a képviselt esetek száma és témaköre, illetve elérhetőségük és kiépítettségük miatt az egyik legalkalmasabb projekt lehet az áldozatok támogatására. *„Hát nyilvánvaló ugye, hogy ezt a rendszert a szociálisan hátrányos helyzetben*

lévő állampolgárok részére hozta létre a kormányzat, és ezen belül az IM. Vannak viszont olyan ügyfélszolgálatok rajtunk kívül, akik bárkit fogadnak, mindenféle vagyoni, jövedelmi vizsgálat nélkül, ilyen majdnem, talán valamennyi minisztériumban működik, az IM-ben is van ügyfélfogadás, ahová az ügyfelek fordulhatnak, mondom mindenféle vagyoni vizsgálat nélkül.”

A Nép Ügyvédje program munkatársa az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatosan elmondta, hogy nincs konkrét ismeretük ilyen esetekről. Véleménye szerint a program azonban szerepet tudna vállalni a tájékoztatásban, jogi tanácsadásban (pl. szerződések előzetes áttekintésében).

Általánosságban elmondható, hogy hathatós segítség lenne az ügyvédek számára egy Belügyminisztériumi rendszer fölállítása, amelyen keresztül ellenőrizni lehetne az igazolványok eredetiségét. A másik fontos lépés az lenne, ha a földhivatalokban megnövekedne a jogász végzettséggel rendelkezők száma.

„Bejön az ügyfél, odaadja a személyi igazolványát az ügyvédnek - mert köteles leellenőrizni -, az ügyvéd egy nagyon jól hamisított személyi igazolványt nem tud felismerni, hogy ez nem valódi. De hogyha lenne egy telefonszáma a Belügyminisztériumban, vagy bármilyen elkülönített hivatalban, és bemondja azt, hogy Kovács József személyi igazolvány szám ennyi, egy perc múlva telefonon megkaphatja a választ, hogy nem, mert ez a személyi igazolvány nem arra a névre szól, ez hamisított. (...) A földhivatalokban is ugye az ügyintézők nem jogvégzettek, nem mindenhova természetesen, de szakvizsgázott jogászokat kellene beállítani a földhivatalokba. Egy, vagy több kerületet összevonva 1-2 jogászt be kellene állítani, akik ezzel a szemmel nézik át a szerződéseket. Ez is szűrő lehetne, és előrébb lehetne lépni ebben az ügyben.”

2. Szakmai szervezetek véleménye az ingatlan-visszaélésekről

Az ingatlan szaktanácsadás feladata a bizonytalan jogi helyzetű ingatlanok helyzetének a rendezése (de nem jogi tevékenység), vagy ezzel kapcsolatos tanácsadás a tulajdonosok, esetlegesen potenciális vevők számára, nagyméretű, a helyi fizetőképes keresletet meghaladó méretű ipari terület, helyi ingatlanok feldarabolása, hogy azok piacképes nagyságrendet érjenek el. Az ingatlan-közvetítő szolgáltatásnak azon felül, hogy közvetít az eladó és a vevő között, biztosítékot kell jelentenie az ingatlannal kapcsolatos visszaélésekkel szemben.

Magyarországon jelenleg több ingatlanszövetség létezik, de nincs kamarájuk, és nem

rendelkeznek hatósági jogkörrel. A kamara megléte sokat tehetne egy megbízhatóbb ingatlan-közvetítési - ingatlan szaktanácsadási gyakorlat elterjedésében.

Az ingatlanszövetségek abban tudnak segíteni, hogy megteremtik a szakmai kereteket az együttműködésre, lehetővé tesznek egy szakmai információáramlást és igyekeznek emelni a szakma tekintélyét. Ennek érdekében a tagság feltétele az etikai kódex elfogadása, illetve létezik a szakmai felelősségbiztosítás. Ez a felelősségbiztosítás azonban csak az ingatlan szaktanácsadó / ingatlan-közvetítő által végzett munkára terjed ki. Alapvetően fontos lenne az állampolgárok védelmében, ha a tagság által vállalt garancia, illetve a tagsággal együtt járó kötelezettségek tudatosulnának. Ma lényegesen többen rendelkeznek ilyen irányú végzettséggel, mint ahányan valamely szervezet tagjai. Fontos lenne az oktatás színvonalának emelése, jelenleg egy féléves tanfolyam elegendő a minősítés megszerzéséhez. Az ingatlan vásárolni kívánó állampolgárokra azonban nem jellemző, hogy számon kérnék a végzettséget, a tagságot igazoló iratokat, illetve a felelősségbiztosításról szóló kötvényt. Az ingatlan-közvetítés szakmai presztízse is alacsony a társadalomban, jellemzően nem ismerik fel jelentőségét.

A kutatás keretében megkeresett gyulai ingatlan szaktanácsadó a következőket mondta el: *„Nagyon kétarcú helyzet van e tekintetben nálunk. Az egyik, hogy az ingatlanpiaci szereplők nem szívesen áldoznak a közvetítésre, az összes ingatlanpiaci jogügyletnek a 20%-ánál kevesebb bonyolódik le közvetítőn keresztül. És a nagyobbik, sokkal nagyobbik hányada pedig hát ismerősökön, újsághirdetés, stb. útján. Tehát nincs bizalom úgy gondolom, egyrészt a vevők, vagy eladók részéről az ingatlanközvetítőkből, másrészt meg nem is szívesen áldoznak rá.”*

A kérdezett szaktanácsadó az ingatlan visszaélésekről közvetlenül nem rendelkezik adatokkal, csak a sajtó útján értesül ilyen esetekről. Álláspontja szerint az ingatlan paraméterei alapján egy ingatlan-közvetítőnek fel kell tudni ismernie a visszaélés lehetőségét. A piac megbízható ismerete a szaktanácsadói és ingatlan-közvetítői munkában elengedhetetlen.

Fejlődést jelentene az ingatlan-közvetítők, szaktanácsadók oldaláról a földhivatali nyilvántartásnak a nyilvános részéhez való számítógépes hozzáférés. Hozzá tartozik a megbízható munkához, a tulajdoni lap másolatának kikérése, az ingatlan személyes megtekintése. A közvetítő irodák többsége rendelkezik ügyvéddel is, bár általában a vevő

hozza az ügyvédet.

A kutatás keretében egy nemzetközi ingatlanszakértőket tömörítő, önszabályozó szervezetet is felkerestünk. Az MRICS célkitűzése, hogy népszerűsítse a szakmát, illetve felhívja az ingatlan adásvétellel, szakmai kérdésekkel kapcsolatos problémákra a döntéshozók, politikusok figyelmét, tehát lobbitevékenységgel is foglalkozik.

Az MRICS Ingatlanszövetség képviselője szerint a magas szinten való ingatlan szakértés azt jelenti, hogy olyan szakemberek képzését kellene biztosítani, akik megfelelő műszaki, pénzügyi és jogi ismeretekkel rendelkeznek.

A kérdezett megerősítette, hogy véleménye szerint sem jellemző, hogy presztízs értéke lenne a lakosság szemében valamely szakmai szövetséghez való tartozásnak, így nem jelent szankciót az sem, ha valaki nem rendelkezik szakmai szervezeti tagsággal. (Ez elsősorban a fejlettebb országokban érvényesülő piaci normák hiányának tudható be.)

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélésekről a felkeresett szakmai szervezet hivatalosan nem rendelkezik adatokkal, csak a sajtóból értesülnek ilyen esetekről. Szakmai visszajelzést akkor kapnának, ha valamelyik tag ingatlan-visszaélést követne el. Ebben az esetben a Szövetség köteles az etikai kódexnek megfelelően eljárni. Jelenleg a Szövetség a visszaélések megelőzésével összefüggésben annyit tud tenni, hogy a lakosság felé hangsúlyozza a bizalom szerepét az ingatlan piacon. *„Ha nincs ez a bizalom meg az ingatlanpiacban, az ingatlanszakmában, akkor egyrészt nemcsak az ingatlanügynökségek, hanem az egész szakma elismertsége hiányzik, másrészt pedig soha nem is fog igazándiból kifejlődni, mert pl., ilyen jellegű visszaélések vannak. Tehát a szakma ilyen módon foglalkozik vele, kifejezetten azért, mert ez a szakma imagéról szól.”*

A jelenlegi képzési rendszer alapján nagyon egyszerű megszerezni az ingatlanügynök és az ingatlan értékbecslő minősítést. Ez a tudás azonban elégtelen a megfelelő színvonalú munka elvégzésére. A tanfolyamok sokszor egyoldalúak, hiányoznak a megfelelő számú szakosított MBA képzések. Ez megnehezíti a szakmai felelősségbiztosítási rendszer megfelelő kiépülését, illetve működését.

A kérdezett szakértő véleménye szerint további nehézséget jelent a visszterhes vagyonszerzési illeték magas kulcsa, az ingatlan-visszaélések azért is tudnak elterjedni, mert az ingatlanpiacot megterhelik a magas illetékek és az adók.

A kérdézet feltételezése szerint a lehetséges áldozatok a szociálisan hátrányos helyzetben lévő emberek, alacsony iskolai végzettséggel rendelkezők, illetve idősek, akiknek a bizalmába valamilyen módon beférkőzik az elkövető. Az interjúalany álláspontja szerint lakásmaffia valószínűleg nem létezik, ezek inkább egymástól elszigetelt esetek.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések elleni küzdelem nem feltétlenül az ingatlan szakma szabályozását érinti, de az adásvétellel kapcsolatos tudatlanság hozzájárul az áldozattá váláshoz, éppen ezért a prevencióra, minőségi tájékoztatásra kellene nagyobb hangsúlyt fektetni. *„Valószínű azt jelenti, hogy az első iskolától kezdve el kéne tudni mondani azt, hogy mi az, hogy ingatlan-nyilvántartás, mit jelent az, hogy tulajdoni lap, ez a tudás nem az ingatlanszakértő kiváltsága, ezt mindenkinek kéne tudnia. Hétköznapi dolgok, amiket az alapszintű, vagy középszintű oktatásba kéne eleve bevinni, de a bűnözőket ez nem fogja visszatartani, ez inkább csak a másik oldalról csökkentené az áldozattá válás esélyét.”*

3. Megelőzés, megoldási javaslatok

1./ Összességében elmondható, hogy mind a döntéshozók, mind a szakmai szervezetek nem rendelkeznek teljes körű információval az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélésekről. Kevés a közvetlen tapasztalatuk ilyen esetekről, ezért állításaik inkább feltételezéseken alapulnak, illetve elsősorban a médián keresztül szerzik információikat.

Nem tudják általában megbecsülni a visszaélések számát, nagyságát. A potenciális áldozatok közé elsősorban az idősebb, egyedül élő lakosságot sorolják, de veszélyforrás lehet az eladósodás, illetve az áldozattá váláshoz hozzájárulhat az alacsony iskolázottság, alacsony vagyoni státusz, szenvedélybetegségek és a gyenge érdekérvényesítő képesség. Külön célcsoport lehet az önkormányzati bérlakások lakói, akik esetében gyakran egyszerre érvényesülnek a felsorolt ismérvek.

2./ Megoszlanak a vélemények az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések szervezettségéről, elkövetési módjairól. A kérdézetek véleménye szerint a szervezettség jelei néhány esetben megtalálhatók, de többnyire egyedi, egymástól elszigetelt esetekről beszélhetünk, **nincs átfogó maffiatevékenység.**

3./ A szociálpolitika oldaláról a megoldást általánosan az **állampolgárok tájékoztatásának kiterjesztése** jelenti: egyrészt olyan szolgáltatások elérhetővé tétele, ahol jogi kérdésekben

tudnak konzultálni, illetve ahol kapnak jogi segítséget, akár anyagi helyzetétől függetlenül is. Másrészt törekedni kell a szociális szolgáltatások komplex rendszerének kiépítésére, minél több oldalról megtámogatni a veszélyeztetett csoportokat. A foglalkoztatás, az adósságkezelés, a különböző átképzési programok elengedhetetlenül fontosak. Szükség lenne egy átgondolt, a különböző célcsoportok igényeihez és lehetőségeihez alakított **lakásprogramok kigondolására** és megvalósítására. A különböző budapesti kerületekben elszigetelten működő kezdeményezések összekapcsolása, a kerületek közötti együttműködés jelentősen előmozdíthatja az ingatlan-visszaélések elleni küzdelmet.

Az önkormányzati lakások bérlői esetében a prevenció kivitelezhető egyrészt a bérlet és a bérleti csere feltételeinek szigorításával, másrészt adósságkezelési tanácsadással, a díjhátralékosok támogatásával, fokozottabb családgondozással.

4./ A politikai döntéshozatal szintjén a **társadalmi szolidaritás**, az **érdekérvényesítő képesség növelése** az elsődleges cél, illetve a **civil szervezetek fokozott bevonása**, szervező erejének és artikulációs képességének kiaknázása. Ameddig a politika számára nem lesz érzékelhető egy társadalmi igény az ingatlan visszaélések elleni küzdelemre, addig nem fog fellépni a politika eszközeivel.

5./ A probléma megelőzése és esetleges kezelése szempontjából az ingatlannal foglalkozó szakmai szervezetek szerint fontos lenne a **professzionizálódás**, a magasabb színvonalú **szakmai képzés** megkövetelése, a szakmai szervezetek társadalmi elismerésének biztosítása és az állampolgárok felé a tagságban rejlő garanciák tudatosítása.

IV. fejezet

Segítő szakemberek vélekedése az ingatlan-visszaélésekről és megoldási javaslataik

Jelen fejezetben a segítő szakemberek vélekedését ismertetjük az ingatlan-visszaélésekről, az elkövetés módjairól, az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatai számára nyújtott / nyújtható ellátások és szolgáltatások köréről, valamint a hajléktalan létből való lehetséges kivezető utakról és esélyekről. Mindezek feltérképezése érdekében interjút készítettünk hajléktalan ellátásban, illetve Családsegítő Központban dolgozó szakemberekkel. Elsőként a hajléktalan ellátásban dolgozók (1), majd a családsegítéssel foglalkozó szakemberek (2) vélekedését ismertetjük, mivel a kutatás egyik fontos aspektusa, hogy a hajléktalanná vált ingatlan-visszaélések áldozatainak helyzetét feltérképezzük. Mindezek mellett azonban fontosnak tartottuk megismerni a szociális alapellátás keretében családsegítést nyújtó szakemberek véleményét, hogy a hajléktalan lét előtt milyen típusú segítségnyújtás biztosított. A fejezetet pedig a segítő szakemberek megoldási javaslatainak összegzésével (3.) zárjuk.

A kutatás keretében 5 hajléktalan ellátásban dolgozó szakembert⁵ és 3 Családsegítő Központ munkatársát kerestük meg. A szakembereket 3 városban kerestük fel; Budapesten, Gyulán és Debrecenben⁶. A segítő szakemberek véleményének megismerése érdekében összesen 8 strukturált interjút készítettünk.

A *Sors-Társak Egyesületet* is megkerestük, hogy írásban küldjenek tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy milyen támogatási formák, ellátások, szolgáltatások biztosítottak a lakásmaffia-tevékenységek által krízishelyzetbe került családok, egyének megsegítésére. Az Egyesület milyen válságmenedzselési stratégia kidolgozását tartja szükségesnek az ingatlan-visszaélések által hajléktalanná vált áldozatok társadalmi befogadásának előmozdítása érdekében, illetve a Sors-Társak Egyesület milyen módon küzd az ingatlan-visszaélések ellen. Továbbá, hogy az ingatlan-visszaélések kapcsán folytatnak-e preventív tevékenységet, illetve hogyan kerülnek kapcsolatba az ún. lakásmaffia jellegű bűncselekmények áldozatival.

5 A hajléktalan ellátásban megkeresett szakemberek között szociális munkás, szociológus, esetgazda, szociálpolitikus is szerepelt.

6 Mivel a hajléktalanná vált áldozatok is ebből a 3 városból kerültek ki.

A kutatás lezárásáig a Sors-Társak Egyesülettől tájékoztatás nem érkezett.

1. Hajléktalan ellátás területén dolgozó szakemberek vélekedése az ingatlan-visszaélésekről

Az interjúkra támaszkodva szeretnénk bemutatni a hajléktalanság magyarországi körülményeit, és az azt kezelő intézményrendszer nyújtotta lehetőségeket, és korlátokat. Kiemelni a hajléktalanság megközelítésének problémáját, amely többek közt magában foglalja a hajléktalanság fogalmi meghatározásával, és a hajléktalanok számának megbecsülésével kapcsolatos nehézségeket. Felvázolni a hajléktalanság – ezen belül az ingatlan-visszaélések áldozataiból lett hajléktalanok - kialakulásának lehetséges előzményeit, a hajléktalanok rétegződését. Valamint az ellátó intézmények struktúráját, megoldási és problémakezelő lehetőségeit.

Mindezek előtt azonban fontos leszögezni, hogy a hajléktalanságnak nincs egy olyan átfogó megfogalmazása, amelyet a politikai döntéshozatal, jogalkotók, jogalkalmazók, a hajléktalan ellátásban dolgozó szakemberek alkalmaznának. A hajléktalanság megfogalmazása a lakásviszonyokra, a lakhatás megszűntére, a szociális kapcsolatok hiányára is kiterjed, ma már a hajléktalanság kockázatát és az ok-okozati viszonyokat is figyelembe veszik, a hajléktalanságot a társadalmi kirekesztődés egyik formájaként értelmezve. A FEANTSA⁷ definíciója szerint a hajléktalan embereket 4 nagyobb csoportba lehet sorolni: 1) fedél nélküli emberek, 2) lakhatás hiányában intézményben élő emberek, 3) bizonytalan hajlékban élő emberek, 4) a lakhatási standardoknak nem megfelelő lakásban, vagy nem megfelelő lakhatási körülmények között élő emberek.

Ezen definíció mentén az EU-ban minimálisan 3 millióra, maximálisan 5 millióra becsülték a hajléktalanok számát 1999-ben, 2001-re közel 7 millió hajléktalannal számoltak. Problémát jelent, hogy Uniós szinten átfogó kutatások nem készültek, így európai szinten is csak becült adatokkal kalkulálhatunk. Az 1990-es évek elején az összlakossághoz képest Németországban volt a legmagasabb a hajléktalanok aránya 1,3%. 1-1% Franciaországban és az Egyesült Királyságban. Az összlakossághoz viszonyítva a legkevesebb a hajléktalanok aránya

⁷ Nemzetközi hajléktalanügyi szervezet

Dániában (0,006%)⁸. Hazánkban 2000-ben 38000-re becsülték a hajléktalan emberek számát⁹. A lakásállomány megoszlása az EU tagországokban azt mutatja, hogy az állami tulajdonú bérlemények mindenhol csökkenő tendenciát mutatnak, kivéve Dániában és Franciaországban. Dániában pl. 50%-a a lakásoknak tulajdonos által lakott, 24% magánbérlet, 18% szociális lakás. A tulajdonos által lakott lakások aránya Portugáliában a legmagasabb (76%), és Németországban a legalacsonyabb (38%). A szociális célú lakások aránya Hollandiában a legmagasabb (36%), Görögországban viszont egyáltalán nincs ilyen típusú ingatlan a nemzeti lakásállományban. Magyarországon a lakásállomány kb. 90%-a tulajdonos által lakott lakás. 18%-a a lakásoknak (730000 lakás) komfort nélküli vagy szükséglakás. A lakáshoz való jog néhány európai országban törvény által garantált jog, mint Belgiumban, Dániában, Hollandiában, Írországon viszont nem létezik a lakáshoz való jog, mint ahogy Olaszországban és Spanyolországban sem. Hazánkban a lakhatáshoz való jogot az Alkotmány nem garantálja, viszont a lakhatás hiányában szükséges ellátás állami feladat.

Az 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról célja, hogy a szociális biztonság megteremtése és megőrzése érdekében meghatározza az állam által biztosított egyes szociális ellátások formáit, szervezetét, a szociális ellátásokra való jogosultság feltételeit, valamint érvényesítésének garanciáit. A szociális ellátás feltételeinek biztosítása - az egyének önmagukért és családjukért, valamint a helyi közösségeknek a tagjaikért viselt felelősségén túl - az állam központi szerveinek és a helyi önkormányzatoknak a feladata.

A törvény szerint hajléktalan a bejelentett lakóhellyel nem rendelkező személy, kivéve azt, akinek bejelentett lakóhelye a hajléktalan szállás. Illetve hajléktalan az, aki éjszakáit közterületen vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben tölti. (FEANTSA definíciója szerint 1.-2. csoportja a hajléktalanoknak.)

A hajléktalan személyek ügyében szociális igazgatási eljárásra az a szociális hatáskört gyakorló szerv illetékes, amelynek illetékességi területét a hajléktalan személy az ellátás igénybevételekor nyilatkozatában tartózkodási helyeként megjelölte.

A törvény az alábbi ellátási formákat biztosítja a hajléktalan személyek számára:

⁸ Gyuris Tamás: Hajléktanság nálunk és az Európai Unió országaiban (in.: Kapocs II. évf. 5. szám 2003. október, NCSSZI)

⁹ Fedél nélküli és lakás hiányában intézményben élő emberek.

A *nappali melegedő* elsősorban a hajléktalan személyek nappali tartózkodására nyújt lehetőséget. A nappali melegedő feladata továbbá - utcai szociális munka keretében - az utcán tartózkodó hajléktalan személy helyzetének, életkörülményeinek figyelemmel kísérése, szükség esetén ellátásának kezdeményezése, illetve a szükséges intézkedés megtétele helyzete javítása érdekében.

A hajléktalanok *éjjeli menedékhelye és átmeneti szállása* a hajléktalan személyek éjszakai pihenésére vagy időleges tartózkodására szolgáló intézmény.

A hajléktalanok *rehabilitációs intézménye* annak az aktív korú, munkaképes hajléktalan személynek az elhelyezését szolgálja, akinek szociális ellátása ily módon indokolt, és aki önként vállalja a rehabilitációs célú segítőprogramokban való részvételt.

A *hajléktalanok otthonában* olyan hajléktalan személy gondozását kell biztosítani, akinek az ellátása átmeneti szálláshelyen, rehabilitációs intézményben nem biztosítható és kora, egészségi állapota miatt tartós ápolást, gondozást igényel.

A hajléktalan személyeket ellátó bentlakásos intézményben elhelyezett személyek esetében különös figyelemmel kell lenni az emberi méltóság védelmére. Az intézmény vezetője a lehetőségek figyelembevételével köteles olyan feltételeket biztosítani, ahol a hajléktalan személyek alapvető tisztálkodási, pihenési feltételei nyugodt körülmények között adottak.

A hajléktalan személy intézményi szolgáltatásának igénybevétele nem tehető függővé olyan információktól, mely korábbi életvitelével, előéletével kapcsolatos.

Hazánkban 2002-ben összesen¹⁰ 68 nappali melegedő biztosított, a nappali melegedők kapacitása 3612. Napi átlagforgalom 3854 fő. Budapesten 19 nappali melegedő biztosított, a napi átlagforgalom 1751 fő. Békés megyében mindösszesen 3 nappali melegedő biztosított, ahol a kapacitások száma 96. Hajdú-Bihar megyében 4 nappali melegedő biztosított, az itteni kapacitások száma 192.

A népkonyhák száma országosan 40, a napi átlagforgalom 3974. Budapesten 9, Békés megyében és Hajdú-Bihar megyében nem biztosított népkonyha. Budapesten a kapacitások száma 1955, 1918 fő a napi átlagforgalom.

Az átmeneti ellátást nyújtó intézmények közül hajléktalanok otthonában, átmeneti szálláson és éjjeli menedékhelyen 2002-ben az engedélyezett férőhelyek száma 5821, ebből a fővárosban található 2552, Hajdú-Bihar megyében 147 és Békés megyében 145. Tárgyévben

¹⁰ A statisztikai adatok a Kapocs digitális évkönyvből származnak (2004, NCSSZI). Gyulai, illetve Debreceni városi adatokkal nem rendelkezünk, ezért a statisztikai adatok kiemelésékor a főváros mellett Békés és Hajdú-Bihar megye adatait emeljük ki.

a Hajléktalanok otthonába, átmeneti szállására és éjjeli menedékhelyére felvettek száma összesen 258099 fő, ebből Budapesten felvettek száma 243584, Békés megyében 220, és Hajdú-Bihar megyében 185. Ezekből az átmeneti elhelyezést nyújtó intézményekből kikerültek száma országosan 258303, a fővárosban kikerültek száma 243586, Békés megyében 238, Hajdú-Bihar megyében pedig 272.

1. 1. Hajléktalan ellátásban dolgozó szakemberek véleménye a hajléktalanságról

A hajléktalanok számát Magyarországon 10-60000 ezer főre becsülik, amelynek kb. a fele a fővárosban jelenik meg. A becslések alsó és felső határai közti hatalmas különbség a probléma sajátosságából adódik.

„...becslések azok mindig azt mondták, hogy Budapesten 15-30000 fő között van a hajléktalanok száma, vidéken pedig ugyan ezt a létszámot mondták kb. Tehát nagyjából azt lehet mondani, hogy 30 és 60000 fő közötti populációról van szó.(...) A Február 3.-a csoport elnevezésű társaság fölmérte most ezt a kérdést, hát megközelítették úgy a dolgot, hogy az intézményekben lévőket számolták meg, és adatlapokat vettek föl velük, valamint az utcán lévőekkel is, azokat is megpróbálták megszámlálni, hát úgy ilyen felfedezés, felderítés alapján, önkéntesek segítségével, szociális munkásokkal. És ez a számolás nemcsak Budapesten történt meg, hanem vidéken is. Na most úgy tűnik, hogy 10000, 8-10000 közötti számról van szó, tehát lényegesen alacsonyabb, mint a becsült létszáma a hajléktalanoknak. Most én nem tudom, hogy ez használ-e a szakmának, mert ugye eddig az a 30-60000 fő azért csak ráijesztett a társadalomra, egyébként szerintem teljesen lényegtelen, amíg vannak emberek az utcán, addig ez a kérdés akkor is van, hogyha 30000, akkor is hogyha 60. Látványos részei azok ugye az elsősorban az aluljáró és közterületeken, forgalmasabb közterületeken tűnnek elő, de hát az ilyen erdőben élő, és ilyen lépcsőházakban meghúzódó emberekről kevesebbet tudunk.” (Hajléktalanokért Alapítvány igazgatója)

A problémák tehát már ott kezdődnek, hogy az egyes becslések nagymértékben befolyásolják az ellátás anyagi és szakmai lehetőségeit. A hajléktalanság nem a jól nyilvántartható problémákhoz tartozik, e marginalizálódott réteg nem minden eleme jelenik meg az ellátásban, megnehezítve ezzel a korrekt válaszadáshoz szükséges anyagi, tárgyi és személyi feltételek megteremtésének, és a megfelelő szakmai programok kidolgozásának lehetőségeit.

A hajléktalanná válás egy összetett folyamat, ritkább az-az eset, amikor az emberek az egyik napról a másikra válnak hajléktalanná. A végkifejlet egyrészt anyagi, másrészt emberi

leépülés sorozat következménye, mint elmagányosodás, szociális és társas kapcsolatok fellazulása, megszűnése. Ezeket az összefüggéseket így fogalmazzák meg a szakemberek:

„Nyilvánvalóan egy olyan folyamatról van szó, aminek általában a vége szokott lenni a hajléktalanná válás (...) Tehát a ritkábbik eset, hogy egyik pillanatról valaki hajléktalanná válik, (...) elmagányosodási folyamatban kell benne lenni, vagy ennek kell megtörténnie, amikor már nincsenek természetes támaszok körülötte. Általában anyagi értelemben is eladósodás jellemzi a helyzetet, és tárgyi értelemben is, egy lepusztultabb, rosszabb körülménybe kerül valaki, és amikor ezek a dolgok már teljesen elmagányosítják az illetőt, akkor szokott általában bekövetkezni, az utcán akkor köt ki valaki...” (Hajléktalanokért Alapítvány igazgatója)

Másrészt;

„...volt a rendszerváltás előtt is, aki hajléktalan volt, de ez rejtett volt. Egy óriási nagy hullám, az első hajléktalan hullám a munkásszállók megszűnésével került az utcára, és utána lehetett látni különböző hullámokat, tehát a családoknak a tűrőképessége egyre-egyre fogyott, fogyatékosok kerültek az utcára. Ez összefüggésben van az egészségügynek a reformjával, tehát a kórházak átalakításával is, illetve az olyan intézményeknek a felszámolásával vagy szűkítésével, ahol nem orvosi ellátás van, hanem valamilyen jellegű gondozás. És ezek a családok vagy nem tudták már visszafogadni azokat az embereket, akik kikerültek az intézetből, vagy pedig ha a családnál laktak, nem voltak képesek már fenntartani, tehát továbbra is eltartani.” (esetgazda, szociális munkás)

A hajléktalanná válást előrevetítheti az egyén társadalmilag többszörösen hátrányos helyzete, szegénység, rendszeres jövedelem hiánya, betegség, káros szenvedély, (alkoholizmus) családi kapcsolatok hiánya, öregség stb. Ezek a hátrányok nem külön-külön, egymástól elszigetelve jelennek meg, hanem együttesen, egymást felerősítve fordulnak elő és vezethetnek el a hajléktalansághoz. Másrészt a hajléktalanság lehet egyes politikai változások, és jogszabályváltozások következménye; kapun belüli munkanélküliség - munkásszállások megszüntetése, egészségüggyel kapcsolatos jogszabályváltozások - bentlakásos szociális intézmények átszervezése.

A hajléktalanokon belül a kialakulás okait figyelembe véve 8 főbb típust lehet megkülönböztetni, mint; az egykori munkásszállós réteg, az elváltak, a pszichiátriai betegek, gyermekvédelmi gondoskodásból kikerültek, a büntetés-végrehatási intézményből

szabadultak, az idős otthonból elkódorgók, a családi erőszak áldozatai, és az ingatlan-visszaélések áldozatai.

1.2. Hajléktalan ellátásban dolgozó szakemberek ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos tapasztalatai

A szociális munkások, esetgazdák ismertetnek néhány tipikus ingatlan-visszaélés áldozat esetet, illetve azt, hogy hogyan illeszkednek ezek a típusú áldozatok a hajléktalanságba, illetve, hogy a jelenlegi intézményrendszernek milyen válaszai léteznek ezekre a problémákra.

A kérdezett szakemberek szerint az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatai, azok a személyek, akik a lakhatásuk elvesztését követően hosszabb-rövidebb idő elteltével az utcára kerültek. Nem tudnak albérletre költeni (nincs vagy kevés a jövedelmük), és lakhatásuk ismerősöknél, rokonoknál nem megoldott.

Tipikusnak mondhatóak azok az esetek, amikor a hajléktalanságot megelőzően a lakhatási probléma egyéb (munkanélküliség, betegség, alkoholizmus, párkapcsolati gondok) problémákkal párosul.

Az ingatlan-visszaélés hajléktalan áldozatairól nehéz pontos adatokat megismerni, nem készülnek pontos felmérések, és a már meglévő és felvett adatok sem biztos, hogy a valós történeteket tükrözik. Az áldozatok sok esetben nem szívesen nyilatkoznak ezekről az esetekről, mert félnek, – sok esetben konkrétan meg vannak fenyegetve -, már kiábrándultak, és nem bíznak abban, hogy problémájukra pozitív megoldást találnak, vagy az intézmények tudnak nekik segíteni, a tapasztalataik is többnyire negatívak. Sok esetben egyszerűen nem értenek semmit abból, ami körülöttük történt, történik (jogtudatosság hiánya).

A megkérdezett gyulai szociális munkás szakmai tapasztalatait ekképp foglalta össze: *„Véleményem szerint a szociális munkás és a lakó között bizalmon múlik az, hogy elmondja-e vagy sem, és nyilván nem, nem az első interjú folyamán. Tehát azt elmondja, hogy ő valami okból kifolyólag, és ezt nem feltétlenül fedi a való, hogy miért került el otthonról, és ahogy telik az idő, 1 hónap, több hónap, fél év elteltével derül az ki, hogy itt valami pluszba van még a háttérben.”*. A fent említett nehézségek ellenére, a Gyula városában működő Magyar Ökumenikus Szeretetszolgálat Szociális Központjában, Átmeneti Szállón és Éjjeli menedékhelyen a (70 férőhelyen) 35 állandó lakóból 8-10 ember valamilyen módon ingatlan-

visszaélés áldozata lett.

Legjellemzőbb, hogy a családi, rokoni körön belül történik ingatlan-visszaélés. Előfordul, hogy a párkapcsolat megromlása, családtag halála után válik valaki áldozattá és így a sértett a lakása elhagyására kényszerül.

Ezt mutatja a gyulai szociális munkás által ismertetett egyik eset is:

„Van egy lakónk, ő egy jómódú családból származik, neki 2 nővére van tudomásom szerint, bár ő egy írni és olvasni nem tudó ember, tehát nem mondható rá a jó értelemben sem az, hogy értelmes lenne. És az ő elmondása alapján derült fény arra, hogy az ő sógora ellátási szerződést kötött az anyósával, tehát a lakónk anyukájával. Most ennek az ellátási szerződésnek, és az egész kapcsolatuknak az lett a következménye, hogy az András elkerült hozzánk, a kisebbik hűg elkerült Békéscsabára az Egri utcába. A legnagyobb a nővér, illetve a nővér férje maradt a családi házban, az anyuka elhunytával pedig mivel ugye az ellátási szerződés állítólagosan a mi lakónkkal, illetve a kisebb hűggel is alá lett írva, ebből kifolyólag az ingatlan teljes mértékben a legnagyobb testvérre szállt át. Én úgy gondolom, hogy ő az értelmi szintjéből kifolyólag nem tudja, nem tudott ezzel a továbbiakban megtenni bárminemű lépést.”

Másik gyakori eset, amivel a hajléktalan ellátásban dolgozó szociális munkások találkoztak, hogy a már amúgy is anyagilag megszorult helyzetben lévő alanynak barátaiként feltüntetett környezete, lakáscserét, olcsóbb megélhetést ajánl, ahol olyan szerződéseket íratnak alá vele, amelyeknek nincs tisztában a tartalmával, és e szerződésekre hivatkozva egyszerűen kisemmizik.

Erre példa, amikor a gyermekvédelmi gondoskodásból kikerült fiataloktól csalták ki lakásukat: *„Volt egy fiatal pár, akik miután az utógondozó hálózatból kikerültek, és megkapták az otthonteremtési támogatást igen, és azon egy bizonyos ideig még rajta van a, egy ilyen jelzálogjog szerű, egy ilyen elidegenítési tilalom valahány éven keresztül. Tehát ezt követően mikor ez letelt, akkor kötöttek velük falubeliek, vagy próbáltak volna meg velük falubeliek kölcsönszerződés formájában az ingatlanra jelzálogot terhelteni, (...) tehát a falubelieké lett ez a családi ház (...) De ők sem mentek tovább, mert, hogy őket megfenyegették életveszélyesen, hogy amennyiben, akkor ez tettelegességig fajul.”* (gyulai szociális munkás)

Ennek egy változata, amikor a megszorult tulajdonos uzsorakamat fejében pénzt kölcsönöz, amit képtelen visszafizetni, s ennek fejében veszti el a lakását. *„A lakásmaffias ügyeknél nekem úgy tűnik, hogy leginkább van olyan, aki felvesz uzsorakamatot a házára. És akkor vagy annak eladja potom pénzért, és esetleg még a potom pénzt se kapja meg, vagy tényleg nagyon keveset, akitől felvette az uzsorakamatot, vagy pedig valaki másnak adja el.”* (szociális munkás Budapest)

Legszélsőségesebb eset, amikor egyszerűen erőszakkal arra kényszerítik az áldozatot, hogy váljon meg lakásától.

„... mondjuk a legdurvább esetről is hallottam már, ahol tulajdonképpen elrabolták az illetőt, és egy vidéki kis, vagy itt a K Magyarországon tanyavilágában fogva tartották addig, amíg alá nem írta a szerződést.” És *„... konkrétan volt egy olyan történet, egy nénike, ami talán a legegyszerűbb, legprimitívebb, és az embert tényleg teljesen megdöbbeníti, hogy csak ilyen modorban kitúrhatnak valakit a lakásból. A fiánál volt hosszú hétvégén a város másik felében, és mire hazament, ott volt 8 ember a lakásban, lebegtetek egy ilyen elrongyolódott, tényleg ... ákom-bákom betűkkel írt papírt, hogy ők ezt megvették ezt a lakást, és tényleg ott volt az ő neve, de hát nem az ő aláírásával, mint adásvételi szerződésen, hogy eladja a lakást.”* (szociális munkás Budapest)

A típusok nem egymástól elkülönülten léteznek, egy-egy esetben előfordulhat, hogy többféle típus elemei is megjelennek.

Az esetek többségében egyik fontos momentum; hogy az elkövetők a bűncselekményeiket megpróbálják olyan szerződésekkel legalizálni, amelyekben csalással, megtévesztéssel, vagy erőszakkal kényszerítették ki az áldozatok beleegyezését. Ehhez általában jogászok segítségét veszik igénybe.

A hajléktalan ellátásban dolgozó szakember számára csak akkor derül ki, hogy az ügyfél ingatlan-visszaélés áldozatává vált, ha azt önként a tudomására hozza, és segítséget kér. Csak abban az esetben tudnak foglalkozni a problémával, ha az áldozat kéri ezt. Ha nem, akkor a probléma már csak, mint hajléktalanság problémája kezelhető. Leszögezhetjük azt, és az interjúk is ezt támasztották alá, hogy ezen a szinten az ún. lakásmaffia áldozatok, már csak, mint hajléktalanok jelennek meg.

„...de általában ezeknél az embereknél van lehetőség, hogy egyre, szóval továbbtoljuk őket,

akik nem sokáig vannak bent nálunk. Egy idő után, valahogy egy kicsit úgy rászoknak, rászoknak a szállóra. Azokkal van legtöbb lehetőség, aki még nem évekig volt hajléktalan, hanem egyből tudjuk továbbnyomni, egyre több lehetőséget adni, a munkából sem kerül ki, nem szokik el a munkától, és van még benne motiváció, hogy munkát keressen. Azokkal tudunk valamit kezdeni leginkább. Nagyon sokan sajnos voltak friss hajléktalan, akkor került be a hajléktalan létbe, és rászokik, abba az életmódba beleszokik. Az, hogy ott talál barátokat, mondjuk elkezd inni, ilyen csoportokban járnak együtt, és teljesen átveszi az ő viselkedési jegyeiket. Szóval van ilyen, hogy kialakul bennük egy ilyen hajléktalan identitás, vagy nem tudom, hogy nevezzem ezt is.” (szociális munkás, esetgazda)

Az esetek nagy többségében, ha az ún. lakásmaffia áldozatok már integrálódtak a hajléktalan létbe, nincs különbség a más okokból hajléktalanná vált személyek sorsának szociális rendszerben történő kezelésében, tehát egyedi / egyéni, vagy ok-okozati alapon elkülönülő hajléktalan létből kivezető utat, megoldási stratégiákat a jelenlegi ellátórendszer nem ismer. A hajléktalan ellátás tehát nem célcsoport specifikusan próbálja integrálni a többségi társadalomba a hajléktalanná vált személyeket, annak ellenére, hogy számos okot, ok-komplexumot ismer a hajléktalanná válás folyamatában. Tehát a rendszer hajléktalan és hajléktalan között nem tesz különbséget a számára nyújtott /nyújtandó ellátás tekintetében és a szociális, mentális segítség terén sem.

A kérdezett szakemberek úgy vélik, az ingatlan-visszaélés egy új típusú elem a hajléktalanná válás folyamatában, amire a segítő szakma még nem készült fel. Az új típusú probléma kezelésére való felkészülés mellett a szakemberek annyit tehetnek, hogy ha egy-egy eset kiderül (szigorúan a hajléktalanná vált áldozat elmondása alapján, mely a segítő és a kliens közötti bizalmi kapcsolatra épül), a hajléktalan személyt felvilágosítják arról, milyen jogi lehetőségek biztosítottak a számára, hogy hogyan tehet rendőrségi feljelentést, kihez fordulhat segítségért.

I. 3. Problémák és lehetőségek a hajléktalan-ellátás területén

A megoldási javaslatok gerincét a hajléktalanságra adott válaszok képezik, amelyek az ingatlan-visszaélések azon áldozataira vonatkoznak, akik beolvadtak a

hajléktalantársadalomba. A rendszer sajnos az ismertett korlátok miatt, nem vagy csak egyes esetekben képes e speciális problémára korrekt módon válaszolni.

Már az előbbi pontokból is látható, hogy a hajléktalan ellátórendszernek több különböző típusú problémára kellene válaszolni egy időben. Ezekre a problémákra egy-egy intézmény a maga kötött struktúrájával nem biztos, hogy képes sikeresen reagálni, melyek az intézmények anyagi és szakmai feltételeiből is következnek.

A hajléktalan ellátórendszer jelenlegi formájának veszélye az is, hogy magára húzza az embereket, ezzel nem megszünteti, hanem csak kezeli és fenntartja a problémákat, 'konzerválja a hajléktalan embereket'. *„Az a nagy gondja a hajléktalan ellátásnak, hogy nincs kifele út. Tehát lehet pörögni körbe-körbe a hajléktalan ellátásból egyik szintről a másikra, majd visszaesni, de, hogy nem tudunk a végén adni egy lakást, és ez borzasztó (...) Ugye azzal, hogy van női szálló, férfi szálló, női fapad, férfi fapad, ez pontosan arra alkalmas, hogy ettől a minimális kapcsolattól is elvágja az embereket, és nem igazán van olyan hely, ahova párok együtt mehetnének. A párok azok leginkább erdőben vannak sátrakkal, sátrakban.”* (Hajléktalanokért Alapítvány – szociális munkás)

A intézményrendszer struktúrájából adódik, hogy a családok együttes elhelyezésére nincsen megfelelő lehetőség. Problémát jelent, hogy az ellátottak az önállóságukat is elveszítik, hiszen önellátásra nincsen lehetőségük. Az önellátás képességének hiánya a kikerülést, a többségi társadalomba való életkezdet megnehezíti, de fontos hangsúlyozni, hogy bizonyos készségek hiánya már a hajléktalanság kialakulásakor is megjelenik. Például az, hogy nem tudja valaki fenntartani a lakását, jelentheti azt is, hogy nincsen tudatában, hogy mit jelent tulajdonosnak lenni. A segítő szakemberek szerint 'mielőtt rászoknak a szállóra' azelőtt kell/kellene hatékonyan, célzottan beavatkozni, hogy a motiváció és az ugyan sok esetben hiányos készségek, illetve képességek, mint munkaképesség, önellátás képessége még megmaradjanak és ezek, mint mozgósítható egyéni erőforrások kiaknázzhatóak legyenek megfelelő szakmai segítséggel. A kikerülést a hajléktalanlétből fakadó túlélésre való berendezkedés is nehezíti, a tudatos tervezés, jövőbeli kilátások a mindennapi problémák (leromlott egészségügyi állapot, ételhez való jutás megszervezése stb.) mellett elhomályosulnak.

A Hajléktalanokért Alapítvány szociális munkásának tájékoztatása szerint az alapítvány keretein belül működik egy ügyfélszolgálat, ún. szociális szolgáltató központ, amely arra specializálódott, hogy a hajléktalan ügyfelek számára ellátásokat szervezzen meg (pl. nyugdíjügyintézésben, munkanélküli ellátásban való segítségnyújtás stb.). Fontos lenne, hogy

az ellátórendszer, más segítőrendszerekkel együtt, egymásra épülve kliensei számára megfelelő információáramlási lehetőséget biztosítson, azaz tájékoztatási kötelezettségének eleget tegyen.

A kért szakember véleménye szerint minden települési önkormányzatnak kellene információs irodát működtetnie, amely a lakosságot a lehetséges ellátásokról és szolgáltatásokról tájékoztatja.

A helyi önkormányzatok egyik legfontosabb feladata az információs rendszerek kialakítása és működtetése. Tágabb értelemben egy adott település vagy szűkebb értelemben, egy-egy társadalmi alrendszer kommunikációs stratégiája feltételezi a tudatosan és célszerűen kialakított és működtetett információs rendszerek meglétét. A lakosságtájékoztató információs rendszerek lényege, hogy segíti a polgárokat jogaik gyakorlásában és kötelezettségeik teljesítésében. Tartalmilag ide sorolhatjuk a lakosság közügyeinek intézéséhez és az önkéntes jogkövetéshez tartozó jogszabályi előírások megismertetését, a lakosság döntés-előkészítésbe történő bevonását, lakosság tájékoztatását az adott település legfontosabb adatairól, az önkormányzat és szervei működéséről, munkájáról, a lehetséges igénybe vehető ellátások és szolgáltatások köréről.

A hatékony (direkt és indirekt formában megvalósuló) információszolgáltatás feltételez egy kialakított kommunikációs és a helyi közösségre releváns, probléma érzékeny stratégiát az önkormányzat részéről és feltételez egy állampolgári tudást (tudatosságot) a tájékoztatással és a közszolgáltatásokkal kapcsolatos önkormányzati feladatokról.

Gyula városában is 2002-ben pályázati forrásból felállt egy információs iroda, azzal a céllal, hogy heti 2 alkalommal a hajléktalan emberek számára ingyenes jogi tanácsadást nyújtsanak. Az iroda működése alatt egyetlen hajléktalan ember sem kereste fel az irodát jogi kérdésekben, melyről a szakemberek úgy gondolják, hogy ennek motiválatlanságuk, jelen élethelyzetükbe való beletörődöttségük az oka. A gyulai szociális munkás véleménye szerint egy-egy pozitív példa kellő motiváló erővel hathatna a többi hajléktalanná vált személy számára.

Utánkövetést, elő és utógondozást sem ismer a jelenlegi rendszer. A rendszerbe való bekerüléskor folytonosság nem biztosított, hogy a hajléktalan embert egy, az őt felvevő szociális szakember segítse, mint esetgazda.

Fontos lenne, hogy a hajléktalan lét kialakulása előtt, egy megváltozott élethelyzetet követően a család és az egyén megfelelő szakmai segítséget vehessen igénybe. Egy család életében a munkanélkülivé válás, vagy betegség stb. önmagában komoly traumát okozhat, melyet a család nem biztos, hogy orvosolni tud. Ehhez a család erejének összefogására és a családról, mint egységről / értékről való gondolkodásra lenne szükség szakmai és társadalmi szinten egyaránt. Az egyik megkérdezett szociális szakember véleménye szerint egy adott probléma, mint munkanélkülivé válás esetén hatékony segítséget jelenthetne, ha a Munkaügyi Központ ún. rehabilitáció–tanácsadó szolgáltatást nyújtana, mely a családot felkészítené és tájékoztatná a lehetőségekről.

Problémát jelent továbbá, hogy a családgondozás teljes mértékben hiányzik, mivel nem törvényi kötelezettség. A szociális szakemberek véleménye szerint szükség lenne a családgondozásra, a fellelhető családi kapcsolatok feltérképezésére, a kapcsolatok újraélesztésében való szakmai segítségnyújtásra. Tapasztalataik szerint, ha van valamilyen rendszerességgel családi kapcsolat, az pozitívan hat a hajléktalan személyre.

A hajléktalan ellátórendszer részéről pedig fontos lenne olyan célzott segítségnyújtás biztosítása, amely az életformaváltásra, a személyiség különböző zavarainak korrigálására irányul, az egyén igényihez igazodva, reflektálva a hajléktalanná válás okaira és körülményeire. Ebben az értelemben a hajléktalan ellátórendszerre hárul a felelősség, hogy azokat a készségeket megtanítsa, vagy újra tanítsa, amelyeket a család, a mikroközösség, az egyén szocializációs közege nem tudott valamilyen oknál fogva biztosítani. Erre a célzott segítségnyújtásra, melynek a személyiség korrekció az alapja, maguk a szakemberek sincsenek szakmai tudás tekintetében felkészülve. Fontos lenne tehát csoportfoglalkozások, rehabilitációs, mentálhigiénés programok megszervezése, terápiás foglalkozások, pszichodráma, videó-csoportok létrehozása, abból a célból, hogy a hajléktalan emberek lássák a csoportban megfogalmazott problémák által, hogy ismétlődő, bár egyéni jellemzőket felvonultató hajléktalan-történetek vannak, bizonyos állomások a hajléktalansághoz vezető útban azonosak. Fontos lenne önsegítő csoportok működtetése is, hogy a hajléktalanságból kikerült emberek személyes példáikon demonstrálják, hogy van kiút a hajléktalan létből, munkahely, kiszámítható rendszeres jövedelem, valamilyen lakhatási forma, társas és párkapcsolat stb. megléte mellett.

Fontos lenne továbbá, hogy biztosítottak legyenek kiléptető lakások, induljanak be lakhatási-támogatási programok.

A megkérdezett szakemberek véleménye szerint a hajléktalanság kapcsán az új típusú kirekesztődési kockázatokra fel kellene készülnie az ellátórendszernek, illetve azokra az új típusú jelenségekre (bűncselekményekre), mint például az ingatlan-visszaélések. Ebben a médiának, a települési önkormányzatoknak, illetve a helyi szociális ellátórendszernek fontos szerepe lenne / lehetne, hogy megfelelő életszakaszban, célcsoport specifikusan, prevenciós, illetve tanácsadói tevékenységet folytasson.

Az interjúkban elhangzott megoldási javaslatokból egy átfogóbb és összetettebb intézményrendszer kialakításának igénye körvonalazódik, természetesen a maga anyagi, tárgyi és szakmai szükségleteivel együtt. Egy olyan rendszeré, amelynek elemei struktúrájában és funkciójában / koncepciójában is egymásra épülnek.

2. Családsegítő központokban dolgozó szakemberek vélekedése az ingatlan-visszaélésekről

Ebben az alfejezetben bemutatjuk a családsegítő központokban dolgozó szociális szakemberek tapasztalatait az ingatlan-visszaélésekről, az áldozatokról, a segítség lehetőségeiről és korlátairól az interjúkban ismertetett esetek alapján.

A szociális törvény értelmében, a családsegítő szolgáltatásban nyújtott általános és speciális segítő szolgáltatás olyan személyes szociális szolgáltatás, amely a szociális munka eszközeinek és módszereinek felhasználásával hozzájárul az egyének, a családok, valamint a különböző közösségi csoportok jólétéhez és fejlődéséhez, továbbá a szociális környezetükhöz való alkalmazkodáshoz. A családsegítő szolgáltatás általános és speciális segítő szolgáltatása keretében a települési önkormányzat segítséget nyújt a működési területén élő szociális és mentálhigiénés problémái vagy krízishelyzete miatt segítséget igénylő személynek, családnak az ilyen helyzethez vezető okok megelőzése, a krízishelyzet megszüntetése, valamint az életvezetési képesség megőrzése céljából. Figyelemmel kíséri a lakosság szociális és mentálhigiénés helyzetét, feltárja a nagyszámban előforduló, az egyén és család életében jelentkező probléma okait és jelzi azokat az illetékes hatóság vagy szolgáltatást nyújtó szerv felé.

Hazánkban¹¹ 805 Családsegítő Központ működik, melyből 138 önálló intézmény, 343

11 A statisztikai adatok a Kapocs digitális évkönyvből származnak (2004, NCSSZI).

szociális, 22 egészségügyi, 22 oktatási intézménnyel működik együtt. Budapesten 26, Békés megyében 41, Hajdú-Bihar megyében 57 szervezeti egység működik. Budapesten az igénybe vevők száma 2002-ben közel 36 ezer volt, több mint 27 ezer igénybe vevő a 19-59 éves korosztályba tartozik. A budapesti igénybe vevők közül 23440 fő nő és 12242 férfi. Békés megyében 20 ezer feletti az igénybe vevők száma tárgyévben, 70%-uk nő. Hajdú-Bihar megyében 32 ezer fő feletti az igénybe vevők száma, ebből több mint 20000 nő. Mindkét megyében a jellemző ellátotti kör a 19-59 éveseké. Gazdasági aktivitás alapján elmondható, hogy Budapesten az összes igénybe vevő 32%-a inaktív kereső, közel 30%-uk munkanélküli. Békés megyében az igénybe vevők közül 4707 fő aktív kereső, 9009 fő inaktív kereső, 4557 fő munkanélküli. Hajdú-Bihar megyében az igénybe vevők 45%-a inaktív kereső, 9092-en munkanélküliek, 4584-en aktív keresők. Családi állapotukról elmondható, hogy Budapesten 34%-uk házastársi vagy élettársi kapcsolatban él egy vagy több gyermekkel. A gyermekeit egyedül nevelő szülők aránya a kliensek között 21%. Békés és Hajdú-Bihar megyében is a kliensek nagyobb aránya egy vagy több gyermeket nevelő család. A kliensek problémáit tekintve országos szinten elmondható, hogy leginkább az anyagi (110143 kliens), illetve a foglalkoztatással kapcsolatos (50968 fő) problémák a dominánsak, jelentős az életviteli és a családi / kapcsolati probléma is a családsegítést igénybe vevők körében.

2.1. Családsegítő központokban dolgozó szakemberek ingatlan-visszaéléssel kapcsolatos tapasztalatai

A hajléktalan ellátáshoz képest, ahol többnyire az áldozatokkal már az áldozattá válás folyamatát követően találkoznak a szakemberek, már visszafordíthatatlan a folyamat és a kliens már csak, mint hajléktalan kezelhető. Az esetek nagy többségében nincs meg a lehetőség, hogy külön a problémára és a probléma okainak speciális jellegére, - esetünkben az ingatlan-visszaélésekre - reagáljanak. Ebben az esetben mindenki hajléktalan, és a megoldások - ha egyáltalán lehetséges az adott körülmények között – a hajléktalan lét kezelésére, megszüntetésére irányulnak.

A családsegítő központokban a helyzet abban különbözik, hogy itt még látható közelségbe kerülhet az a folyamat, amelynek során az áldozat elveszíti lakását. Az esetekből – és az interjúkban megfogalmazottakból - plasztikusan látható, hogy hogyan épülnek egymásra azok a folyamatok, hátrányos helyzetek, amelyek az áldozattá váláshoz elvezetnek. A megkérdezett szakemberek által ismertetett esetekből és példákból jól kivehető a problémák sokasága és összetettsége, amelyekkel a szakemberek egy-egy eset során találkoznak.

Az ingatlan-visszaélések áldozatainak számáról a kérdezettek nem rendelkeznek pontos információval, de véleményük szerint nem lebecsülendő a probléma.

A veszélyeztetettek sajnos egyáltalán nem vagy csak a legvégső esetben fordulnak szakemberhez. Ekkor - az esetek nagy többségében - már nem tehetnek szinte semmit a szakemberek, és elkerülhetetlen az áldozattá válás. A problémát már nem tudják visszafordítani, ebben az értelemben a kliensen már nem tudnak segíteni, nem kaphatja vissza „elcsalt” lakását. Marad az átmeneti szállás, hajléktalanszálló keresése, mint megoldás.

A családsegítő központokban készített interjúk alapján a következő eset-típusokat különíthetjük el:

Vannak, akik lakásukat nem lakásként használják, ahol tulajdonképpen lakásban lakó hajléktalanokról beszélhetünk. Ebben az esetben, a lakásban élő (családsegítő központ terminusában hajléktalan) személy némi pénz ígéretére, mely az ingatlan piaci értékénél jóval alacsonyabb, könnyen odaadja a lakását. Ide sorolhatjuk azok a deprivált egyéneket, akik például szenvedélybetegség (alkohol, drog, játékszenvedély) miatt eladósodnak és nem képesek lakásukat fenntartani. „...csak meg kell keresni lakásmaffiának, ezeket az általában gyengébb értelmi képességű, vagy alkohol, vagy más egyéb szenvedély miatt lecsúszó félben lévő embereket...” (VIII. kerületi CSSK vezetője) Egy másik típus az úgynevezett jóhiszemű lakásvásárló, lakást cserélő is, akinek nincs megfelelő jogi ismerete és nincs pénze arra, hogy ügyvédet fogadjon, ezért maga akarja intézni újsághirdetés, ismerős stb. lakásvásárlását, az ingatlan cseréjét és közben áldozattá válik. Az áldozatok közül meghatározó jelentőségű azoknak a száma, akik korábban közüzemi díjhátralékkal rendelkeztek. Ez az a veszélyeztetett réteg, amely legvalószínűbb, hogy ingatlan-visszaélés áldozatává válik.

A VIII. kerületi családsegítő központ vezetője így számol be egy esetről:

„Az egyik nagyon lényeges a díjhátralék miatt áldozattá válóknak a száma, vagy csoportja. Igen, itt azt kell tudni, hogy a kerületben nagyon sok embernek volt díjhátraléka, a szegénység azt eredményezi, hogy az ember a gyerekeitől nem szívesen vonja a falatot, meg a ruhát, meg a játékot, meg az akármit. Tehát először a számlák azok, amiket nem kezdünk el fizetni, ezt

magam is érzem, hogyha éppen szorít a cipő, akkor eltolok egy gázszámlát, mindenki így gazdálkodik velem.”

A veszélyeztetettségtől rövid út vezet az áldozattá válásig. VIII. kerületi példánkban ez a következő módon történt: *„Nagyon hosszú ideig nem volt retorzió, azért mert nem fizettél mind az ELMŰ felé, mind a díjbeszedő felé, mind a vagyonkezelő a lakberek irányában, semmi nem történt. Ezért megtörténhetett az, hogy emberek több százezer forint hátralékot halmoztak fel, ugye először amikor az ELMŰ-t, meg a díjbeszedőt privatizálták, Rt-vé alakultak, akkor ezeknek a gazdasági társaságoknak már nem állt érdekében, hogy (...) kölcsönt nyújtson ügyfeleknek, hanem elkezdte ezeket beszedni. Elkezdett végrehajtókhoz fordulni, az ELMŰ-nek ugye könnyű a dolga, odamegy, kikapcsolja a szolgáltatást, a gázműveknek szintén. A lakbér volt az a hátraléktípus, amire leginkább nem figyeltek oda, hiszen ez maradt önkormányzati hatáskör, a hivatalok nehezen mozgó szervek, nagyon későn vették észre, hogy rengeteg kintlévőség van. (...) azt hiszem 2000-ben volt egy olyan rendelete az önkormányzatnak, hogy megnézték, hogy akkor, hogy áll össze a költségvetés, hol vannak hiányok, és észrevették, hogy sok a kintlévőség a lakosságnál. És azt mondták a képviselők, (...) hogy nem akarják ők ezeket az embereket kirakni a lakásukból, de hozzunk egy keményítést, hogy fizessen, ijesszünk rá a lakosságra. Ezért aztán a politikusok megszavazták, hogy akinek 20.000.-Ft fölött van a lakbére, illetve 3 hónapnál nagyobb a hátraléka, azt föl lehet szólítani, hogy fizesse ki, és amennyiben nem fizeti ki, akkor bíróságra lehet adni, és ki lehet lakoltatni a lakásból. Nem gondolták, hogy ez meg fog történni. Kb. 6000 családnak ment ki a felszólítás, hosszú listákat kapott a családsegítő is, rajta volt a 3.000.-Ft hátraléka van 2 hónapja, de rajta volt a 180.000 30 hónapja. Ennek a fele kifizette tényleges a hátralékát, a másik 3000 nem tudta kifizetni, és elindultak ezek a bírósági eljárások.” (VIII. kerületi CSSK vezetője)*

Ebben az esetben az önkormányzat rendelete idézte elő azt a szerencsétlen helyzetet, amely a fizetni nem tudó, nagyobb hátralékot felhalmozókat az ügyeskedő bűnözők kezébe kergette. Tehát ha nem is közvetlenül, de a körülmények szerencsétlen összjátéka következtében, - az önkormányzat egy új típusú bűnözési formának adott teret. A veszélyeztetettek, akik önhibából, vagy rajtuk kívülálló okokból tartozásokat halmoztak fel, kiszolgáltatottá váltak, és problémájuk rendezésére ingatlan-visszaélésekre specializálódott emberek, emberek csoportja jelent meg. *„A szerencsétlen emberek tömegével fordultak a lakásmaffiához, fordultak bármilyen lehetőséghez, hogy a hajléktalanságot megússzák. Tehát, hogyha valaki azt*

mondta, hogy figyelj, van ennyi meg ennyi hátralékos, ezt úgyse fogja neked a kutya se lerendezni, majd én, egy kisebb lakást kapsz, és akkor beszámítjuk a hátralékot.”

A vizsgált kerületben történtek kétarcúsága, hogy a szociális intézmények egyfelől a rászoruló kerületi lakosok megsegítésével foglalkoztak, másfelől az elkövetőknek is teret biztosítottak: *„annyira ráálltak a lakásaffiások a díjhátralékosokra, hogy észrevettük azt, hogy ülnek a váróban. Voltak emberek, akik itt ültek, és nem jöttek senkihez, de ezt észre kellett vennünk, hosszú idő volt, amíg ismerős arcok, megint itt ül, kire vár ez az úr. Szedte be az ügyfeleket itt a váróban, rájöttek, hogy a szociális szerveknél megfordulnak a díjhátralékosok, tehát ha beül a váróba, előbb-utóbb rá fogja beszélni az öreg nénit, hogy itt sorba állhatsz órákat, szocmunkás nem szeret téged, gyere majd én segítek. És innen is vadászták az ügyfeleket, illetve ugyan ezeket az arcokat megláttuk az ELMŰ-nél, mi gyakran mentünk, ügyfeleket kísértünk el, ugyanott ültek, és vadászták a nagyobb hátralék miatt ott ülő ügyfeleket, és neki egy könnyedebb segítséget ígérve, pillanatokon belül hajléktalanná tették őket.”*

2.2 Problémák és lehetőségek a családsegítés területén

A folyamatban fontos elem az emberek általános tájékozatlansága, nem tudják mik a jogaik, és lehetőségeik, amikor krízishelyzetbe kerülnek. Az őket körülvevő intézményrendszer sem elég körültekintő ebben az esetben. (pl. az önkormányzat nem ismertetett semmiféle lehetőséget a hátralékok kifizetésének módjára.)

Amennyiben az egyén a megfelelő időben, az ügy minél korábbi fázisában fordul segítségért, a családsegítő szolgálatok részéről annál hatékonyabb segítség lehetséges. Fontos, hogy a szakemberek, segítő munkatársak ismerjék fel időben a problémát, hogy ezzel is megakadályozhassák, hogy a kliensekből áldozat válhasson. Amennyiben időben érkezik a kliens, van lehetőség a tartozásai ütemezett kiegyenlítésére.

„Aki díjhátralék miatt (jön), ott szerencsére aktívan tudunk segíteni bármilyen fázisban jön, hogyha 1 hét legalább van addig, hogy kilakoltassák, akkor már tudunk segíteni.” (VIII. kerületi CSSK vezetője)

Azokban az esetekben, amikor a kliens már későn érkezik, beszűkülnek a lehetőségek. Az előző példában az önkormányzati rendelet nem tette azt lehetővé, hogy ha már felmondták a

jogviszonyt, az helyreállítódjon. Nagyon hosszú időnek kellett eltelni ahhoz és a családsegítő munkatársainak sok energiájába került, hogy a helyi rendelet megváltozott és belekerült az, hogy – a tartozások kiegyenlítése esetén - a jogviszony helyreállítható.

A családsegítő központoknak lehetőségük van arra, hogy jogtanácsadást nyújtsanak a klienseiknek problémáik megoldásához. Ezeket foglalta össze a debreceni Családsegítő Központ egyik munkatársa:

„Jogi segítségnyújtást intézményünkben is tudunk biztosítani, ingyenes jogi tanácsadás működik, heti 3 alkalommal ebből kettő polgári esetekre vonatkozik, 1 tanácsadás pedig elsősorban családjogi, tehát családokra, gyermekelhelyezésre. A városban működő összes jogi tanácsadást ajánljuk, tehát ebben benne van az IM jogsegélyszolgálat, ez a nép ügyvédje keretében. Van egy másik ingyenes jogi tanácsadás. Ha jól emlékszem ugyancsak az IM működteti, hétfőn és kedden déli 1 órától, tulajdonképpen kártérítéssel foglalkoznak. Ezen kívül a városi bíróságon minden szerdán 9 órától 3 óráig működik ügynevezett panasznapi, tehát egy ingyenes jogi segítségadás. Minden beadványt segítenek megírni, tehát ha valaki egy keresetet ad be, segítenek, tehát maximálisan tájékoztatják az embereket. Ugyanakkor a munkaügyi központban van ingyenes munkajogi tanácsadás, ott elsősorban a regisztrált munkanélküliek kapnak tanácsot.”

A lehetőségek ellenére jelenlegi formájában a jogi tanácsadás sem működik hatékonyan. Az intézményeknek vannak jogászaik, akik tanácsadást folytatnak, de közvetlenül nem vállalnak jogi képviselést. A legmarkánsabb probléma, hogy az emberek nem tudják, vagy nem ismerik pontosan milyen típusú szolgáltatások, milyen segítségnyújtási formák léteznek, amelyeket a jelenlegi szociális rendszerben igénybe vehetnek. Ha tudnak is a lehetőségekről, nem bíznak a szolgáltatások és ellátások hatékonyságában, önként és időben nem választják a szervezett vagy intézményes keretek között megvalósuló segítségnyújtást, többségében szégyellik, hogy adott élethelyzetükből kifolyólag segítséget kell kérniük, csak a legutolsó alkalommal fordulnak szakemberhez, amikor a segítség lehetőségei korlátozottak, vagy teljes egészében megszűntek.

A segítő rendszerrel szembeni bizalmatlanság és az információ hiánya a folyamat minden fázisában végigkíséri az eseteket. Sokszor a kliensek inkább az uzsorakölcsönöket, és a könnyű megoldást ígérő lakáscserét stb. választják, mellyel abba a helyzetbe kerülnek, melyet

el akartak kerülni; kiszolgáltatott áldozattá válnak. „*Tehát nem akkor jönnek, hogy én ezt, hogy tehetem meg, vagy megtegyem-e, tehát nem akkor jönnek tanácsadásra a jogsegélyszolgálatunkra, vagy ingyenes jogi tanácsadásunkra sem, hanem akkor általában már sajnos amikor gond van. Tehát amikor arról van szó, hogy most el kell hagyni a lakást, mert már nem az övé.*” (Debreceni CSSK szociális munkása)

Fontos lenne az ügyfelek megfelelő szintű tájékoztatása, mind az intézmények működéséről, mind pedig arról, hogy az intézményrendszer melyik eleme tudja a leghatékonyabban kezelni a problémákat.

Sok esetben probléma az is, hogy az ügyfelek nem hajlandóak együttműködni a rendőrséggel, nem tesznek feljelentést, bizalmatlanok a hatóságokkal szemben is. Ez magyarázható az áldozatok félelmével, fenyegetettségével, de hozzájárul még a pozitív tapasztalatok, a sikeres kimenetelű ügyek hiánya is. Az áldozat nem látja értelmét úgy bevonni a rendőrségnek, hogy nincs semmi remény lakása visszaszerzésére. Számos esetben az a kép él az emberekben, hogy a bűnüldöző hatóság az áldozatot is, mint bűnözőt kezeli és a feljelentéssel csak egy hosszú és bizonytalan kimenetelű tortúra veszi kezdetét.

3. Megelőzés, megoldási javaslatok

A szakemberek ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos tapasztalatai alapján a következő megoldási javaslatok körvonalazódnak:

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 otthonszerű elhelyezés biztosítása, mely az önellátás képességét megőrzi, vagy helyreállítja, és a hajléktalan családokat egyben tartja. Ausztriában amennyiben a hajléktalan együttműködik a szociális munkással 1 éves időtartamban, számára az önkormányzat szociális lakást biztosít az önálló élet megkezdésére, melyet az előtakarékosság 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 jogaikat 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.

V. fejezet

Az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozatai

Ebben a fejezetben az ingatlan-visszaélések hajléktalan áldozataival készített interjúk vizsgálat eredményeit összegezzük. A vizsgálat ezen szakaszában 30 interjút készítettünk, melynek során 22 budapesti és 8 vidéki hajléktalant kérdeztünk meg. 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 válasz, 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. Az áldozatok felkutatásában a hajléktalan-ellátásban dolgozó szociális munkások voltak segítségünkre. A lakásmaffia áldozatait összefogó Sorstársak Egyesület adatbázisába eddig közel 3 ezer kisémmizett, 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 eszközök 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, kisémmizett embereket, akiknek az ügye már elévült, ezért esélyük sincs egyedi jogorvoslatra. Mint ahogyan 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 “áldozat minősítés” 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 az áldozat közvetlen közeli családtagjaira és eltartottjaira is, valamint azokra, akik az áldozatnak nyújtott segítség közben – emiatt vagy ezzel összefüggésben – szenvedtek sérelmet.

A fejezet során elsőként az eseteket elemezzük, bemutatva az ingatlan elvesztések fő típusait, az elkövetés módjait és körülményeit. Ezt követően bemutatjuk az áldozatok társadalmi-gazdasági helyzetét, az áldozatok szocioökonómiai státuszát.

1. 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 íratják alá az adásvételi szerződést. A köznyelv szerint lakásmaffia által elkövetett bűncselekmények azonban nem tekinthetők klasszikus maffia jellegű bűnözésnek, mert nincs az egész országra kiterjedő szervezett hálózat. Az áldozatokkal készített interjúk is azt mutatják, hogy több, kisebb csoportról van szó, amelyek a szervezettség 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. adósság, 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, akiket erőszakkal (6), fosztottak meg lakásuktól 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 adósságok miatt uzsorakölcsönt vettek fel a kérdezettek, majd a tartozást nem tudták kiegyenlíteni, így veszítették el lakóingatlanukat.

1. táblázat Hogyan veszítette 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,	6	20,0

kényszerítették		
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.

Élettársa halála után L. M. örökölt egy 40 m²-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 ismerte meg azt a három fős társaságot, akik a későbbiekben kicsalták tőle tulajdonát. 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 az 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 Földhivatalba is, amikor a tulajdoni lapot kérte ki. Ő adta át a fiatalok házának tulajdoni 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 kétszáz ezer forintból húsz ezer forintot előlegként, és így aláírta a papírokat, amelyek a tulajdonjogról való 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 szeretne 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 pénzügyintézetet. 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 nővéréhez 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 idegenekkel 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-értékesítés 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 ingatlant. 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 felejtsék 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.

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 későn 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 szüleihez...

Az esetek elemzése azt mutatja, hogy bár minden eset egyedi, általánosságban mégis megállapítható, hogy a csalók, legyenek azok idegenek vagy rokonok, az áldozat kiszolgáltatottságát használják ki. A klasszikus csalási esetek szerződéseinek, megállapodásainak többsége kocsnában 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,

hogyan az ingatlan- visszaélések mikor voltak leggyakoribbak.

2. táblázat Mikor lett hajléktalan?

	N	%
rendszerátváltás 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 rendszerátváltást 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 rendszerátváltás előtt klasszikus ingatlan-visszaélésekkel nem találkoztunk. Az a négy eset, ami még a rendszerátváltás előtt történt, mind rokonokhoz köthető. Az idegenek által elkövetett ingatlan-visszaélések, - bár reprezentatív adataink nincsenek -, az interjúk tanúsága szerint döntően a rendszerátváltást 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 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 évekig 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 hiányos 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.

2. 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 szülei 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 elválnak (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

Az iskolai végzettséget 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 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 elhalnak, a legtöbben csak hajléktalan társaikkal állnak baráti, ismerősi viszonyban.

8. táblázat Gyermekek száma

	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 jól jellemzi az áldozatok szocioökonómiai helyzetét.

H. L. 1954-ben született, apja szerszámkészítő, anyja a Ganz Mávag-ban darus volt, majd H. L. születése után háztartásbeli lett. Testvére nincs. Szüleivel hosszú évekig albérletben laktak, majd vásároltak egy 50 nm²-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 egy híradástechnikai vállalatnál esztergályosként. 1975-77-ig volt katona a 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 interjú készítő 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 is 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 legnagyobb problémát, hozzáteve még, hogy az alkohol szinte minden esetben szerepet játszik az áldozatok életében, még ha nem is ez jelenti, a leg súlyosabb 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 úgyis minden mindegy”.

Próbálkoztunk addiktológiai kezeléssel 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, hogy milyen 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
leszállékolt nyugdíjas	8	26,7
öregségi nyugdíjas	3	10,0
Összesen	30	100,0

F. L. esetében például a következő helyzetet találjuk:

Támogató háttérrel sem rokon, 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 Orvos-szakértői Intézet felé történő leszállékolási 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 albérlet 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.

3. Összegzés

Összegzésképpen a 30 interjú alapján elmondható, hogy az áldozatok egy sajátos típusát jelentik azok, akik lakásuk elvesztése után hajléktalanná váltak. Az áldozatok teljes köre jelen elemzés keretei között nem deríthető fel. Elemzésünk eredményeiből csak arra tudunk következtetni, hogy kik jelenthetik az ingatlan-visszaélések potenciális áldozatát, hogyan milyen körülmények játszanak közre az ingatlan elvesztéséhez, illetve milyen tényezők miatt válik az ingatlan-visszaélések áldozata hajléktalanná. Hipotéziseink tehát csak azokra vonatkozhatnak, akik megjelentek a hajléktalanellátó rendszerben.

Ahhoz, hogy jobban megérthessük az áldozattá válás okait, megnéztük, hogy az összegyűjtött információk alapján kik azok, akik nagy valószínűséggel a lakásmaffia fenti típusú áldozatává válhatnak.

Eredményeink szerint a potenciális áldozat 50-60 év közötti férfi, aki egyedül él saját tulajdonú ingatlanában. Alacsony iskolai végzettségű. A rendszerváltás elején munkanélkülivé vált, az áldozattá válása idején már rendszeres jövedelemmel nem rendelkezik. Helyzetére jellemző még a súlyos alkoholizmus. Anyagi gondjai miatt egyre nehezebben tudja fenntartani a lakását. Jelentős díjhátralékot halmoz fel. Életmódja miatt

korábbi szociális kapcsolatai megszűntek, sem rokonaival, sem korábbi ismerőseivel nem tartja a kapcsolatot.

Kiszolgáltatottságát, kilátástalan helyzetét használják ki a bűncselekmény elkövetői. Az áldozat bizalmába férkőznek. Kocsmai körülmények között beszélnek rá az áldozatot a lakáscserére, amellyel gondjai megoldását ígérik. A szerződés kötés is a kocsmában történik. A hivatalos ügyekről az elkövetők gondoskodnak.

A lakáscsere lebonyolítása után csak később szembesül azzal az áldozattal, hogy csalás áldozata lett. A lakás, amelyre korábbi tulajdonát cserélte nem került az ő tulajdonába vagy nem az azt az ingatlant kapta meg, amire számított, hanem egy lakhatatlan tanyát.

Papírok, bizonyíték hiányában feljelentést nem tesz vagy nem tud tenni. Fél vagy magát okolja a történetekért. Ha mégis eljárásra kerül sor, akkor az évekig is elhúzódik és a kedvező ítélet is elmaradhat.

Az eset megtörténte után az áldozat napokig bolyong az utcán. Rokona, ismerőse nincs, akihez fordulhatna. Végül hajléktalan szállón köt ki.

Súlyos problémát jelent az áldozatok helyzetének kezelésében, hogy miután bekerültek a hajléktalanellátó rendszerbe, már, mint hajléktalant és nem, mint lakásmaffia áldozatot kezelik őket.

A hajléktalanná válás után kialakuló hajléktalan identitás miatt egyre nehezebben tudnak/tudnának visszailleszkedni a társadalomba. Érdekérvényesítő képességük tovább csökken. Megoldást az otthonszerű elhelyezés jelenthetne, amely megfelelő körülmények között képes lenne megakadályozni vagy az ügy esetleges rendeződése idejére késleltetni a hajléktalan identitás kialakulását.

Valódi megoldást azonban csak a megelőzéstől várhatunk. Ha valaki ugyanis egyszer már elvesztette ingatlanát, ingóságait és szociális kapcsolatait és perifériára került, onnan halmozódó problémái miatt már csak nagyon nehezen tud kikerülni. Ezért olyan eszközökre van szükség, amellyel a rászorulóknak lakásban tartása megoldható.

- Segítségnyújtást kell biztosítani a lakások eladásánál a csalások megakadályozására.
- A díjhátralékok csökkentésére segítséget kell biztosítani a rászorulóknak számára.
- Ingyenes jogi tanácsadással meg kell próbálni elérni a lehetséges áldozatokat.
- A médián keresztüli felvilágosító munka szerepe kulcsfontosságú lehet, hisz ezzel érhetőek el a legszélesebb társadalmi rétegek.

- A legveszélyeztetettebb területeken a felvilágosítás direkt formáit is alkalmazni kell például szóróanyagok formájában.

Természetesen teljes mértékben a fenti eszközökkel sem lehet megelőzni ezeket a bűncselekményeket. Hiszékeny, kiszolgáltatott emberek mindig lesznek, akiket az elkövetők könnyedén kelepcébe csálnak. Reméljük azonban, hogy az információk növekvő arányával, a felvilágosító munkával nagy mértékben csökkenthetővé válhatnak az ilyen típusú bűncselekmények és egyre több potenciális áldozat maradhat otthonában és nem válik hajléktalanná.

VI. fejezet

Esettanulmányok

A következőkben az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatainak eseteit mutatjuk be. A kutatás keretében készült 30 áldozati interjúból 5 eset került kiválasztásra.

2 áldozat vidéki, három fő pedig a fővárosi hajléktalan-ellátás rendszerében jelent meg. Az áldozatok anonimitásának megőrzése érdekében csak monogramjukat használjuk. A kérdezettek közül 1 áldozat nő. Átlag életkoruk 56,6 év, a legfiatalabb 35, a legidősebb 66 éves. 4 fő szakmunkásképzőt végzett, 1 fő főiskolai végzettséggel rendelkezik. 3 főnek 2 gyermeke van, a 35 éves kérdezettnek egy kislánya, a diplomás férfinak pedig négy gyermeke született két házasságból. Ketten alkoholproblémával küzdenek, mely az ingatlan-visszaélés áldozatává válásának is oka volt (alkoholos állapotban kötöttek szerződést), egyiküknek játékszenvedélye van.

Az ingatlan elvesztésének a körülményei a következők: két esetben alkoholos befolyásoltság hatása alatt aláírt szerződés, 2 esetben rokonok általi visszaélés történt (volt feleség és annak bátyja, illetve az áldozat gyermeke és annak férje), 1 esetben szervezett formában történt a visszaélés, ahol 8 román származású férfi volt az elkövető. 2 esetben történt feljelentés, 1 esetben az áldozat vissza kapta lakását, a másik esetben az ügy jelenleg bírósági szakaszban van. 3 fő beletörődött saját tulajdonú lakása elvesztésébe, ketten reménykednek életük rendezésében. Ennek feltétele, hogy megfelelő jövedelemmel, munkával rendelkezzenek. Életkorukból adódóan a 35 éves férfi a legbizakodóbb, hogy a hajléktalan lét nem jelent végállomást.

1. eset: K. L. esete

K. L. évek óta hajléktalan. 1939-ben született, legmagasabb iskolai végzettsége szakmunkásképző.

Lakását a következőképpen veszítette el: K. L. az édesapjától örökölt egy lakást. Ezt a lakást el szeretne volna cserélni egy kisebb, 1 szobás lakásra. Életmódjából kifolyólag ebben az időben a „legjobb” barátai kocsmacimborái, ill. a kocsmatulajdonosa volt. A tulajdonos kihasználva K. L. ittas állapotát megegyezett vele az ingatlancserében, illetve megállapodtak abban is, hogy kifizeti a különbözetet. Többszöri megbeszélés – a kocsmában, alkoholos befolyásoltság alatt – után megegyeztek abban, hogy a kocsmatulajdonosa, F. ügyvédjével

megíratja a papírokat, hogy az ne kerüljön K. L.-nek költségébe, majd egyik este elhozza a kocsmába, ahol alá is tudják írni.

Az ún. szerződés megkötésének napján éppen K. L. születésnapja volt. Mindent fizettek neki. Sor is került a papírok átolvasására, majd az aláírásra is. K. L. tudta, mert több alkalommal is járt F. „lakásán” hogy az hogyan néz ki. Sor került a lakás birtokba vételére is, legalábbis ebben a hitben indult K. L. új otthonába. A lakás, amelyet ő az F. lakásának tudott, „csak” egy albérlet volt, ahova a tulajdonos lánya már lassan 3 hete beköltözött. F. szintén beköltözött az általa, adásvételi szerződéssel igazoltan megvásárolt lakásába. Az ingatlan értéke az akkori viszonyokat figyelembe véve kb. 1,5 – 1,8 millió forint lehetett (jelenleg 8-10 millió közötti). K. L. csak a személyes holmiját kapta meg, mint pl. ruhaneműk, cipők, stb. Minden vagyontárgy, ami a lakásban volt, lakásában maradt.

K. L. csak saját magát hibáztatja, hogy jogi következményei nem voltak az esetnek. Segítséget nem kért.¹² Véleménye szerint, *„jobb az ilyesmit nem bántani, nem piszkálni”*.

A lakás elvesztése után K. L. albérletbe költözött, de csak 1 hónapig tudta finanszírozni az albérlet költségeit. Ezt követően kereste fel a hajléktalan szállót, ahol azóta is él. Az első évben az Éjszakai Menedékhelyet, majd ezt követően az Átmeneti szállást vette/veszi igénybe.

Korábban az említett lakásban L. édesapjával lakott, annak haláláig. Szülei válását követően édesapja vásárolt egy lakást, ahova L. is költözött.

Édesanyja korábban meghalt. Elmondása szerint vele egyébként sem volt jó kapcsolata, mivel édesanyja a válásuk miatt őt okolta. Sőt nem csak a saját válása, de a K. L. válása miatt is haragudott rá. Édesanyja albérletben lakott, tőle semmit sem örökölt.

Elmondása szerint bár a szomszédoknak tudtak arról, hogy a tulajdonos csere nem legális eszközökkel zajlott le, a közvetlen szomszédok is L.-t teszik felelőssé a történetekért. Szomszédaitól semmilyen támogatást, tanácsot nem kapott, *„féltek, félnek”* szerinte.

A történetek előtt 22 éven át házasságban élt. Két gyermeke van. Válását követően, mivel minden a feleségéé volt, az édesapjához költözött. Munkahelyét elveszítette, édesapja tartotta el. A lakás 1/1 tulajdoni hányadban az édesapjáé volt. A lakás Gyula belvárosában, frekventált helyen helyezkedik el. Gáz, víz, villany van a lakáson belül, a lakás összkomfortos. A lakás tehermentes volt, semmilyen köztartozás nem terhelte, hitel nem volt rajta. Édesapjának semmilyen közüzemi, vagy egyéb tartozása nem volt.

Édesapja haláláig együtt éltek, majd K. L. örökölte a lakást. Ingóságok voltak a lakásban,

¹² Interjúzó megjegyzése: 2004. tele óta folyik eljárás egy kocsmáros ellen, akit a rendőrség több lakás „kicsalásával” vádol. Próbáltunk puhatolózni L.-nél, hogy az eljárás alá vont személy és F. megegyezik-e, de elzárkózott a válaszadástól.

minden, ami alapszükségletként jellemezhet egy lakást. Különösebb vagyonnal – pénz, megtakarítás – nem rendelkezett.

K. L. a Gyula FA-FÉM-nél volt lakatos, alapító tag, 29 éven keresztül dolgozott ott. Volt maszek lakatos is, önálló vállalkozóként is dolgozott. Felesége szintén a FA-FÉM-nél dolgozott, irodai munkakörben. Elmondása szerint válásukhoz italozó életmódja járult hozzá, illetve az, hogy egyre több pénzt költött szerencsejátékokra.

Jelenlegi helyzetéről elmondható, hogy anyagi segítséget senkitől sem kap. Gyermekeiről mindössze annyit tud, hogy a volt feleségével együtt Ausztriában élnek, de semmiféle kapcsolata nincs velük már lassan 10 éve. Rokonai, barátai sincsenek, nem tart senkivel sem kapcsolatot.

Nyugdíjas, társas kapcsolatai nincsenek, szobatársaival is nehezen találja meg a hangot.

K. L. alkohol-és szenvedélybetegséggel küzd.

Anyagi helyzetéről elmondható, hogy nyáron alkalmi munkákból él, ezzel egészíti ki meglévő nyugdíját.

Jelenleg a Szálló Átmeneti Szállásán él, ahonnan a megkérdezés idején 30 napra kizáratta magát a házirend megsértése miatt, mivel alkoholt vitt be és fogyasztott. Egészségi állapota folyamatosan romlik. A Szálló munkatársainak elmondása szerint szinte csak annyit eszik, amennyit a Szállón kap, állandóan delíriumos állapotban van, problémái vannak a vizelettartás területén, ill. pszichés leépülés is megfigyelhető nála.

Jövőbeli kilátásai között egyedül a szociális otthoni elhelyezés jöhetne szóba. Szociális otthoni elhelyezés kérelmét nem vette, veszi igénybe, nem szeretne elmenni Gyuláról, ott pedig csak magán fenntartású szociális otthonok vannak, ahova nem tudja kifizetni az 1 millió Ft körüli belépő összeget.

Így marad – körforgásszerűen – az éjszakai menedékhely-átmeneti szálló-közterület. Az Éjszakai Menedékhelyen eltöltött 1 hónap után szokta tehát kérvényezni az Átmeneti Szállásra való kerülést, ahol 1+0,5 évig tartózkodik. A 1,5 év leteltével kiköltözik a Szállóról, általában közterületen alszik, majd a folyamat újra előlről kezdődik.

Az ingatlan-visszaéléssel kapcsolatos attitűdjéről elmondható, hogy úgy érzi az eset nagyon régen történt. Megtörténtekor sem kért, így nem is kapott segítséget, támogatást. Hallott ilyen jellegű esetről, de csak híradásokból. Maga sem gondolta volna, hogy ez egyszer vele is megtörténhet. Sorstársakat nem talált, szinte senkit sem okol saját magán kívül. Úgy gondolja, hogy valahol, valamikor, valamit ő rontott el.

2. eset: Sz. Gy. esete

Sz. Gy. 1970-ben született, legmagasabb iskolai végzettsége szakmunkásképző. Hajléktalanná válása előtt a feleségével és a kislányával lakott együtt a közös családi házukban. Ingatlanát a következőképpen veszítette el. Felesége testvére hozzájuk költözött, mivel lakhatása nem volt másként megoldható. Ezt követően egyre rosszabb lett Gy. és felesége között a kapcsolat. Megegyeztek abban, hogy elválnak, de anyagi kérdésekről nem beszéltek. A válást követően Gy-t volt felesége bátyja és annak barátai „meggyőzték” arról, hogy a legjobb, amit Gy. tehet, ha mindent a feleségére hagy mielőtt távozik BAZ megyéből. Gy-t több alkalommal is tettelegesen bántalmazták, majd közölték vele, hogy vagy aláírja az ajándékozásról szóló szerződést, vagy megölik. Gy. miután megelégtelte a bántalmazást, fenyegetést, közölte, hogy feljelentést tesz, ennek az lett a következménye, hogy volt feleségének bátyja Gy. kislányának megfojtásával is megfenyegette. Gy. aláírta az ajándékozási szerződést. *„Sógorom és barátai voltak oly nagylelkűek, hogy önként és dalolva elhoztak autóval Békéscsabára.”* Mindez 1999-ben történt.

Hibáztatni egyértelműen, a volt feleségét és a sógorát hibáztatja. Feljelentést nem tett, féltette saját és kislánya életét. Segítségért szintén senkihez sem fordult. A hajléktalan szállón is csak több éves ott tartózkodást követően beszélt erről az eseményről. Nagyon hosszú időnek kellett eltelnie ahhoz, hogy bármiféle információt is feltárjon az őt ért sérelmekkel kapcsolatban.

Sz. Gy. tehát az ingatlan elvesztése után eljött BAZ megyéből. Békés megyébe költözött, mivel itt nőtt fel, Battonyán volt gyermekotthonban. Dobozen, majd Sarkadon volt rövidebb ideig albérletben. Mivel munkát nem talált, jövedelme nem volt, így felkereste Gyulán a hajléktalan szállót, ahol mind a mai napig lakik.

A ház, amit elveszített egy szerény, 2 szobás kertes ház volt. A családi ház $\frac{1}{2}$ tulajdonrészben a feleségéé, $\frac{1}{2}$ tulajdonrészben a sajátja volt. A kertes házban villany és víz volt, mindössze a gáz hiányzott, de az utcába már be volt vezetve, így arra gyűjtöttek, hogy a házba is bekötessék, mert az elektromos radiátorok nagyon sokat fogyasztottak a földgázhoz képest. Az ott található ingóságokat Gy. sajátjának mondta, de hozzátette azt is, hogy most ebből nincs semmije.

A volt felesége, a kislánya, és a felesége bátyja maradtak a családi házban. Kapcsolatot nem tartanak egyáltalán. A családjával minden kapcsolata megszakadt. 9 testvére van, de közülük csak eggyel tartja a kapcsolatot, aki a battonyai gyermekotthonból való kikerülését követően sem ment el Békés megyéből. Elmondása szerint 1 éve őt sem látta már.¹³ Volt munkatársaival, barátaival, szomszédaival elköltözése óta nem beszélt, nem találkozott, így

¹³ Testvére, J. szintén egy ideig a Szálló lakója volt. Távozásakor albérletbe költözött.

nem tudja, hogy mit és hogyan tudnak az esetről.

Szülei régen meghaltak. 1984-ig tanulmányokat folytatott. 1989-ben katona lett, majd 18 hónap múlva leszerelt. 1991-ben megnősült. Szemerén (BAZ-megye) éltek, -itt található a ház is- Sz.Gy. szobafestő-mázolóként, a felesége vendéglátásban dolgozott. Mindketten rendelkeztek jövedelemmel. Sem hitelük, sem közüzemi, vagy egyéb tartozásaik nem voltak. Saját magukat és házasságukból született kislányukat kellett eltartaniuk.

Jelenlegi helyzetéről elmondható, hogy barátai, rokonai nincsenek, akik bármiben segítségére lehetnének. Anyagi problémáinak megoldásában az Önkormányzat átmeneti segély folyósításával próbált meg segíteni. Étkezési utalványt is kap. Gy. bemutat minden egyes árucikket, amit az utalványból vásárol. Szívesen gyűjtöget, ahogyan ő mondja, „*kell az még rosszabb napokra*”. Vásárlásai alkalmával is elsősorban a tartós, hosszú szavatossági idejű termékeket részesíti előnyben.

Szenvedélye nincs. Alkoholt szinte sosem fogyaszt, amire büszke is. Dohányzása alkalmi jellegű, van, amikor hónapokig egyetlen szálat sem, majd heti 1-1 szálat fogyaszt. Játékszenvedélye nincs.

Jelenleg a Hajléktalan Szálló Éjszakai Menedékhelyét veszi igénybe. Alkalmi munkából próbálja magát fenntartani. Társas kapcsolatai nincsenek. Nem gondolja magát hajléktalannak, jelenlegi helyzetét átmeneti állapotnak tekinti. Ebből kifolyólag a többieket semmibe sem veszi, mivel szerinte ők felelősek a saját sorsukért. Lakótársaival felszínes kapcsolatokat tart, nem érdeklesíti őket annyira, hogy barátkozzon velük. Táplálkozása szinte csak a létfenntartásra korlátozódik, alkalmi munkákat vállal. Krónikus betegsége nincs, gyógyszereket nem szed. Pszichés állapota stabilnak mondható.

Házának elvesztésével kapcsolatosan jelenleg egy „beletörődöm állapot” figyelhető meg Sz. Gy.-nél. Elmondása szerint, ha tartós munkája és rendszeres jövedelme lenne, akkor képes lenne egy albérlet önálló fenntartására. Családi helyzetének rendezésére nem gondol, nem is lát rá esélyt. Nagyon hiányzik neki a kislánya, „*jó volna látni, ahogy növekszik, cseperedik.*” A kislányát sem meri meglátogatni, mivel a volt felesége bátyja halálosan megfenyegette, ha még egyszer a környékre merészkedik. Az eset kapcsán nem számít megoldásra, nem kér/kért segítséget.

Helyzetén a Szálló dolgozói szerint úgy javíthatna, ha személyi higiéniájára fokozottabban odafigyelne, illetve ezt követően rendszeresen tartaná a kapcsolatot a Munkaügyi Központtal. Elsősorban stabil jövedelemre és munkahelyre lenne szüksége. Korából, egészségi, és mentális állapotából kifolyólag könnyebben vissza tudna illeszkedni a társadalomba

hajléktalan társaihoz képest. Stabil jövedelemmel és munkával képes lenne/lehetne albérlet fenntartására, saját életvitel kialakítására.

3. eset: S.P. esete

S. P. 1941-ben született Rákoscsabán, és ott is élt. Az ingatlan, amit elveszített szintén rákoscsabai.

2002. májusában került szembe azzal az állapottal, hogy egyik napról a másikra már nem ő lakik a lakásában, sőt, a helyét elfoglalók azon a véleményen vannak, hogy az már nem is az ő tulajdonát képezi. Hamar reagált, meg tette a feljelentést és peres útra vitte az ügyet, ennek köszönhetően legkorábban 2005-re ígérik a számára kedvező ítéletet.

Valójában a feljelentést megelőzte még egy egyezkedő szakasz, ugyanis az otthonából való kilakoltatását saját lányától és vejétől kellett elszenvednie.

S. P. a Műszaki Főiskolán szerzett diplomát, végzettségét tekintve tehát üzemmérnök.

Az ÁFÉSZ-nál dolgozott egészen 1990-ig, amikor is szív és érrendszeri problémák miatt leszázalékolták.

Kétszer nősült, és kétszer vált el. Az első nejétől három, a második feleségétől egy gyermeke született. Ez az utóbbi lány és annak férje a lakásügy alperese.

Első felesége még 1973-ban elhagyta, a két öt éves fiú ikerrel és a három éves lányával együtt. Egy jugoszláv pincérrel Olaszországba költözött. S. P. ehhez annyit fűzött hozzá, hogy „*legalább nem kellett tartásdíjat fizetni*”. Az akkori lakásukat eladták, és a pénzt elosztották egymás között. Bár S. P. véleménye szerint ő járt rosszabbul, mivel ő teremtette meg a család egzisztenciáját.

1976-ban újranősült, és még abban az évben megszületett a lánya is. Aztán 1992-ben ismét elvált. A közös lakásból kivásárolta a felesége, amiből S. P. egy 37 m²-es, összkomfortos panellakást vett. Ez az esetben szereplő lakás.

S. P. elmondása szerint a lánya 2000-ben felkereste, akiről a válás óta semmit sem tudott. A lány férjhez ment egy kocsmároshoz. S. P. lánya a nagykorúságától az édesanyjával sem tartotta a kapcsolatot.

S. P. a családtagjai közül egyébként senkivel sem tart kapcsolatot, csak az ügyben szereplő legfiatalabb gyermekével, kényszerből, hogy a lakását visszaszerezze vagy annak értékét pénzben megkapja.

S. P. a lakását a következőképpen veszítette el: 2002. áprilisában S. P. kapott egy agyérgörcsöt. Másfél hónapig kórházban feküdt. Mire haza engedték, a zárat kicserélték

otthonának ajtaján, amelyben már a lánya és annak férje lakott. Mint utóbb kiderült a fiatal pár írt egy hamis meghatalmazást, és míg ő magatehetetlenül feküdt egy kórteremben, addig kikérték a hivatalból a tulajdoni lapot és megváltoztatták a tulajdonos személyét majd írtak egy adásvételi szerződést, melyben az állt, hogy 3,5 millióért megvették az ingatlant.

S. P. kezdetben azzal is kiegyezett volna, ha a szerződésben foglalt összeget megkapja, ami jóval az ingatlan valós értéke alatt volt. Ezt ő azzal magyarázta, hogy félt a lánya férjétől, akit durva, erőszakos embernek írt le. Lánya eleinte hitegette, hogy fizetni fog, de egy idő után nyilvánvalóvá vált, hogy nem fizetnek. S. P. feljelentést tett, amiért megverték. A veje többször bántalmazta, és végül elkergette a lakásból.

A nyomozati szakasz hamar lezárult. Ennek végkövetkeztetései alapján, S. P. nem adott meghatalmazást lányának, ahogy adásvételi szerződést sem írta alá, és arra sem volt bizonyíték, hogy bármi pénzt kapott volna, az állítólagos vevők nem rendelkeztek ekkora pénzüsszeggel.

A bírósági szakasz 2002. őszén vette kezdetét. Eközben S. P. többször volt kórházban, általában agyérgörge miatt, majd porckorongsérvel is kezelték. Két kórházi tartózkodás között fizetős hajléktalanszállókon élt és él jelenleg is.

Elmondható, hogy erős dohányos, napi 6-7 kávét fogyaszt, vérnyomásproblémákkal küzd. Saját bevallása szerint inni nem iszik, de játszani szeret, leginkább félkarú rablóval.

S. P. egyáltalán nem tekinti magát hajléktalannak, és a lekérdezés időpontjában teljes mértékben bizakodó volt, hogy lesz pénze vagy lakása.

4. eset: H. G. esete

H. G. 1946-ban született Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében. Szakmunkás iskolát végzett, és mint géplakatos helyezkedett el egy nagy állami vállalatnál, Budapesten. Ezt a munkáját egészen 1994-ig sikerült megtartania, amíg a cég magánkézbe került.

Története a következőképpen kezdődött: A válása után, az eladott családi otthon ráeső részéből vásárolt magának Újpesten egy szoba-konyha, összkomfortos lakást.

Feleségét 1972-ben ismerte meg, házasságukból két lány gyermek született. H. G. elvált feleségétől a '90-es évek elején, a válás óta egyik családtagja sem tart vele kapcsolatot. Elmondása szerint a válás után, magányában kezdett el inni, bár már korábban is voltak alkoholproblémái, amelynek következtében 1994-ben elbocsátották munkahelyéről is. 1995. tavaszán már egyedül lakott az újpesti lakásában, ezért, „*amikor csak tehette kocsmázott*”. Bár állandó munkahelye nem volt, 1994. télétől beállt a közterületesekhez alkalmanként.

H. G. elmondta, hogy a már említett szoba-konyha lakását el akarta adni, mert drága volt a fenntartása. A szoban forgó lakásban alig fél évet töltött el. Az alkohol egyre súlyosabb problémákat okozott számára, ezen azonban nem tudott változtatni, aminek következményeit jól mutatják a későbbi események is.

A kocsmában találkozott azokkal is, akik később elvették tőle a lakását. Állítólagos vevői ketten voltak, barátságos személyek. Rövid úton –természetesen itallal– a bizalmába férkőztek. Majd felvetették a lakáscsere lehetőségét, és százezer forint készpénzzel is megerősítették az ajánlatot. A papírmunkát ők végezték. H. G. hangsúlyozta, hogy kijátszották valami zugüggyvéddel. A 'vevők' a Földhivatali papírokat is elintézték, mely szerint a tulajdonos nevének átírása megtörtént. Hogyan történhetett ez meg, arról H. G. nem tudott mit mondani, valószínűsítette, hogy az események alatt végig részeg volt. De az átírás csak később derült ki, kezdetben nem volt oka gyanakodni.

Tehát megtörtént az állítólagos lakáscsere. Papírokat, pénzt, szerződést nem kapott, de lakást igen. A XIII. kerület egyik két szobás lakásába költözhetett be, ami még jobb is volt első látásra, mint az előző. Mindez 1995. decemberében történt.

1996. januárjában egy este két idegen jelent meg H. G. új lakásában, saját kulccsal. H. G. elmondása szerint a két idegen nem lepődött meg az ő ott tartózkodásán. A két idegen szó nélkül beköltözött az egyik szobába. Megilletődve kérdezte H. G. őket, hogy mit keresnek a lakásában, míg ők felvilágosították, hogy ez nem az ő lakása, hanem az önkormányzaté, mert ez egy szolgálati lakás. Egyikük a régi lakónak vallotta magát.

Később kiderült, hogy az éjszakai látogatók betörők voltak. H. G. lakását raktárnak használták. Ennek ellenére hagyták, hogy H. G. ott maradjon. Ők aznap este tovább is álltak, magára hagyva H. G-t. Attól kezdve rendszeresen visszatértek, és hol hoztak, hol elvittek bizonyos tárgyakat. Többször bántalmazták is. H. G. elmondása szerint „*azok voltak a legpocsékabb éjszakák, amikor ők is ott aludtak*”.

Márciusra H-G-nek elege lett a fenti állapotból. Feljelentést akart tenni. Az újpesti kapitányságra ment, mert a régi lakását akarta visszaszerezni. Ott derült ki, hogy az esetet semmiféle papírral nem tudja alátámasztani, a csalók nevét sem tudta – az egyiket Rókának hívták, de még pontos személyleírást sem tudott adni róluk. Bejelentett lakcíme is még a feleségével közös, családi otthon volt. A rendőrségen azt tanácsolták neki, hogy menjen el a Földhivatalba. Hamar kiderült, hogy a tulajdoni lapon nem az ő neve szerepel.

Az új lakásban közben egyre elviselhetlenebb lett a helyzet, ahogy 'állandóan a nyakára jártak'. Önként elköltözött. Az ügyel nem foglalkozott többé.

Kezdetben egy kocsmacimborájánál húzódott meg, de amikor az élettársi kapcsolatot

létesített, és az asszony hozzáköltözött onnan is kénytelen volt továbbállni. Ekkor vált hajléktalanná és lett szállólakó. Ekkor kezdte el élni a hajléktalanok életét: Hol egy fizető szállóból egy fapadra, hol egy éjjeli menedékből egy átmeneti szállóra kerül, míg közben végig a közterületeseknél dolgozik. Egészségi állapota miatt többször került kórházba vagy betegszobára.

Lakásának visszaszerzésével H. G. már régen nem foglalkozik. A következő két évre szeretne egy fizetős szállóhelyet találni. Életének hátralévő szakaszát egy nyugodt szociális otthonban képzelel el.

5. eset: K. M. esete

K. M. 1944-ben született Budapesten. Ma már idős, beteg, megtört asszony. K. M. VI. kerületi földszinti lakását veszítette el 2002. januárjában egy hétféje alatt. Az események teljesen váratlanul történtek minden előjel nélkül.

K. M. hosszú hétféjére ment látogatóba beteg fiához, aki egy szomszédos kerületben lakott. Az egész hétféjét nála töltötte. Vasárnap este ért haza. Lakása a földszinten volt, a belső udvar hátuljában. Amikor hazaért látta, hogy van valaki a lakásában, fény és zaj szűrődött ki. Az ajtó nyitva volt, és belépett a konyhába nyíló előtérbe. Tovább nem jutott. Útját állta egy megtermett férfi. K. M. úgy emlékezett, hogy nyolcan voltak bent a mindössze 30 m² alapterületű lakásban. A lakás alacsony komfortfokozatú volt, fürdő nem volt, csak fali csap és vécé.

Az új lakók csodálkozva kérdezték K. M.-től, hogy „mit akar itt?” Megpróbálta elmagyarázni nekik, hogy ő itt lakik. De az idegenek cáfolták az állítást, és egy általuk adásvételi szerződésnek nevezett, zsírfoltos papírlapot szedtek elő, melyen az állt, hogy ezen a cím alatti ingatlant megvásárolták. Tanúk jelenlétében készült az adásvétel. Az eladó név szerint tényleg K. M. volt, az aláírás azonban nem tőle származott. A legdöbbenetesebb pedig a szerződésbe foglalt vételár, azaz hatvanhétezer-ötszáz forint volt.

K. M. először nem is vette komolyan a beállt változást ennyi ostobaság láttán, kezdve a primitív szerződéssel, az egyértelműen hamis aláíráson keresztül, egészen a megállapított vételár nevetséges összegéig. Bár felfedezte, hogy új zárat szereltek a bejárati ajtóra, úgy gondolta, hogy az eset rövid úton megoldható lesz. Nem vitatkozott tovább, hagyta a fenyegető modorú idegeneket a lakásában. Arra gondolt, hogy majd másnap a rendőrséggel kidobhatja őket, és a szomszédos barátnőjénél töltötte az éjszakát.

K. M. zenész családban nőtt fel, és a vendéglátóiparban helyezkedett el. Egyedül nevelte fel

két fiát, „*becsülettel, szegénységben*”.

Másnap elment a rendőrségre, ahol jegyzőkönyve vették az esetét és kiszálltak a helyszínre. Igazoltatták a társaság tagjait, akik román állampolgárok voltak, kettőt őrizetbe vettek, majd meghallgatták a többiek verzióját és megnézték a szerződést is. Már a vizsgálódásnak ebben a szakaszában kiderült, hogy a szerződést aláíró K. M. nem azonos az igazi K. M-mel. Az is ismertté vált, hogy az üzlet egy közeli talponállóban kötött. A rendőrök felszólították a lakásfoglalókat, hogy haladéktalanul hagyják el az ingatlant.

Kezdetben a szomszéd hölgnél lakott, és maradhatott is volna, ameddig akar, de feszélyezte, hogy idegenekkel kell együtt élnie. Átköltözött a már említett fiához, de két hét elteltével a kapcsolatuk megromlott, így tőle is elköltözött. Bár maradhatott volna, de nem akart. Innentől szívességi lakóként húzta meg magát, itt-ott. Közben sűrűn járt a rendőrségre, ahol mindig bízatták, hogy az ügye hamarosan rendeződik.

Három hónap múlva, tavasszal végül kommandósok hatoltak be K. M. ingatlanába, és mind a két benntartózkodó személyt őrizetbe vették. Visszakerült jogos tulajdonosához a lakás. De csak a csupasz falakkal. K. M. szavaival élve: „*még egy szöveget sem hagytak ott*”. Elvitték a tévét, rádiót, bútorokat, csaptelepeket, a komplett vécét, de még a függöny karnist is, a parkettával együtt. Mindez nagyon megrendítette. Hetekkel később pedig jött a díjhátralék értesítő. Helyzete kilátástalanná vált.

Kártérítést nem kapott, azt sem tudta, mi lett az elkövetőkkel. Peres úton szerezhette volna érvényes követeléseinek, de ehhez addigra már nem volt ereje. Közben megbetegedett, rosszindulatú daganatot találtak a tüdejében. Állapota egyre romlott.

2003-ban eladta a lakását. Ebből rendezte halmozódó tartozásait, maradék pénzét pedig gyermekei között osztotta szét. Kap rokkantnyugdíjat, „*ez elég cigire, kenyérre meg leveskére*”. Korábban hajléktalan szállón élt. Mára a László Kórház Hospice osztályára került.

VII. fejezet

Minisztériumi állásfoglalások

Kutatásunk keretében állásfoglalást kértünk az alábbi Minisztériumoktól, hogy milyen stratégiával rendelkeznek az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatban: Földművelésügyi és

Vidékfejlesztési Minisztérium, Igazságügyi Minisztérium, Gazdasági és Közlekedésügyi Minisztérium, Pénzügyminisztérium, Belügyminisztérium, Ifjúsági, Család, Szociális-és Esélyegyenlőségi Minisztérium¹⁴.

Az FVM-vel interjút szerettünk volna készíteni az írásban megkért minisztériumi állásfoglalás mellett, az interjúkérdésekre azonban írásban kaptunk választ, így ebben a fejezetben az FVM tájékoztatását az interjúkérdések alapján ismertetjük.

Az ICSSZEM Hajléktalanokért felelős miniszteri biztosa az írásbeli tájékoztatás helyett interjút adott.

A többi minisztérium írásban küldte meg tájékoztatását.

A minisztériumi állásfoglalásokat abból a célból kértük, hogy megtudjuk, az egyes minisztériumok milyen stratégiával rendelkeznek az ún. lakásmaffia-tevékenység elleni küzdelem egyes területein, mint:

- az ingatlan-nyilvántartás és a földhivatalok megfelelő működésének biztosítása,
- az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok, illetve a jogsértések miatt szükséges eljárások lefolytatására vonatkozó jogszabályok felülvizsgálata,
- a különféle nyilvántartásokhoz történő hozzáférés biztosítása,
- az ingatlan-visszaélések felderítése érdekében a rendőrség és az ügyészség munkájának segítése,
- az ingatlan-visszaélések folytán krízishelyzetbe került családok segítése.

Továbbá hogyan vélekednek arról, hogy a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg az Európai Unió gyakorlatának, mennyiben átlátható és követhető a nyilvántartási rendszer.

Az **FVM** kutatási kérdéseinkre megküldött levelében többek között¹⁵ a következőkről ad tájékoztatást.

Arra vonatkozóan, hogy milyen nagyságrendűek és melyek a leggyakoribb típusú ingatlan-visszaélések nem rendelkeznek adatokkal.

Köztudomású, a sajtó igen nagy terjedelemben foglalkozott vele, hogy a földhivatali dolgozók

¹⁴ A kutatás lezárásáig a Belügyminisztériumtól állásfoglalás nem érkezett.

¹⁵ A tájékoztatás kiterjed a földhivatalok szabályszerű ingatlan-tevékenységének áttekintésére, az egységes ingatlan-nyilvántartási 'adatbank' bemutatására is, melyeket a Minisztériumi állásfoglalás című fejezetben nem ismertettünk. Az ingatlan-visszaélésekre vonatkozó hatályos jogszabályok ismertetése című fejezetben ezekkel a kérdésekkel részletesen foglalkoztunk.

ügyében indult nyomozás, ezeket azonban megszüntették. Bírósági ítélet eddig egyetlen olyan büntető ügyben sem született, amelynek földhivatali dolgozó által elkövetett visszaélés lett volna a tárgya. Más személyek által elkövetett visszaéléshez a földhivatal csak annyiban kapcsolódhat, hogy a jogszabályokban meghatározott alaki és tartalmi követelményeknek megfelelő okiratban és a benyújtott kérelemben megjelölt jogokat, tényeket, adatokat átvezeti. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) tehát a jogok, tények vonatkozásában is komoly garanciákat tartalmaz.

Az Inytv. és végrehatási rendelete szabályait a jogharmonizáció miatt módosítani nem kellett, tekintettel arra, hogy a jogharmonizáció tárgyát nem képezte. Nincs egységes jogi szabályozás az ingatlan-nyilvántartás területén, az egyes tagállamok jogrendszerei továbbra is eltérhetnek egymástól.

Az ingatlan-nyilvántartás bírósági rendszerbe történő beillesztéséről, ezáltal az 1972 előtti telekkönyvi rendszer visszaállításáról az FVM tájékoztatása a következő: Ez a kérdés kormányzati döntést igényel. Az FVM a már meglévő földhivatali szervezet keretei között látja megoldhatónak a hatékonyság növelését. Az egységes ingatlan-nyilvántartás magában foglalja a földmérési és mezőgazdasági tevékenységet. Ezek a területek elengedhetetlen elemei az ingatlan-nyilvántartásnak, hiszen csak együttesen képeznek egy egységes rendszert. Emellett az állampolgár számára is előnyös, hogy az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos feladatok egy hatóság (a földhivatal) feladatkörébe tartoznak. Az ingatlan-nyilvántartás korszerűsítését tehát nem a szervezeti átalakításban, hanem a jelenlegi egységes ingatlan-nyilvántartás keretében tartja a minisztérium megvalósíthatónak.

Egyébként maga a telekkönyvi nyilvántartás vezetése Magyarországon 1855-től kezdődően az *Osztrák Igazságügyi Minisztérium* által kiadott rendelet alapján történt, amelynek alapvető szabályai egészen 1960-ig voltak érvényben. A telekkönyvi rendtartás alapját az *Osztrák Polgári Törvénykönyv* jelentette. Az ingatlan-nyilvántartására azonban nemcsak a telekkönyvi, hanem az állami földnyilvántartás is szolgált. A két nyilvántartás az 1850-es évektől kezdődően egymástól elkülönítve működött, ami eltérő rendeltetéséből és céljából adódott. A telekkönyvet egészen 1972-ig a járásbírók – mint telekkönyvi hatóságok vezették -, amely az ingatlanokra vonatkozó jogokat és kötelezettségeket tartotta nyilván.

A telekkönyvek vezetése – az állami földnyilvántartással együtt – **1972. január 1-jétől** átkerült a **földhivatalokhoz**. Az új nyilvántartás létrejöttével egy időben szűnt meg az adott

községre vonatkozó földnyilvántartás és telekkönyv. Ezt követően a földügyek intézésére, a földügyi szakigazgatási feladatok ellátására egységes szervezet jött létre. A szervezeti összevonást követően az **1972. évi 31. törvény**, valamint az ennek végrehatására kiadott **27/1972. (XII.31.) MÉM sz. rendelet** szabályozta az ingatlan-nyilvántartás létrehozását és ennek vezetését.

Az időközben bekövetkezett társadalmi és gazdasági változásoknak megfelelően, az ingatlan-nyilvántartási területet szabályozó joganyag felülvizsgálatra került. Ennek alapján, az ingatlan-nyilvántartás szabályaira az **1997. évi CXLI. tv.**, valamint a **109/1999. (XII.29.) FVM rendelet** vonatkozik, melyek 2000. január 1. napjától léptek hatályba.

A jelenleg is vezetett – egységes adatokat integráló – magyarországi ingatlan-nyilvántartásról az EU, az ENSZ, valamint a Világbank egyaránt elismeréssel szólt. Az említett szervezetek, a közép-kelet európai térségre vonatkozóan a magyarországi ingatlan-nyilvántartást példamutatónak tekintik.

Az FVM véleménye szerint Magyarországon a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási rendszer megfelel a vele szemben támasztott követelményeknek. Az 1972 előtt működött telekkönyvi rendszerrel szemben számtalan előnye van, mint:

- nincs párhuzamos, egymást átfedő változásvezetés,
- egy felügyeleti szerv, egy döntéshozó,
- a földhöz, ingatlanhoz kapcsolódó jogszabályi változások, intézményi, technikai korszerűsítések, beruházások végrehajtása egyszerűbb, hatékonyabb, gyorsabb és olcsóbb,
- egy szervezet működtetése olcsóbb,
- a mai piactudományi és társadalmi igényeket jobban kielégíti, jobban megfelel a szolgáltató állami hivatalnak.
- Az adatok konzisztenciája könnyebben biztosítható.

A fejlett országokban számos ingatlan-nyilvántartási rendszer működik hatékonyan. Különböző vizsgálatok is bizonyítják, hogy a működőképesség elsősorban finanszírozás és nem jogi és intézményrendszer kérdése.

Az FVM az *ingatlan-nyilvántartás naprakészességéről* a következő tájékoztatást adta: 2003. év második felében kezdték meg a felgyülemlett ügylátralek felszámolását (kb. 103000 db) a vidéki földhivatalok bevonásával. A hátralék feldolgozása folyamatos, jelenleg Pest

Megyében 77 db, a Fővárosban 2410 db. Új ügyfélszolgálati iroda nyílt a Lurdy házban. A Fővárosi Kerületek Földhivatala hatékonyabb működése érdekében annak kisebb egységekre való felbontását tervezik. Ennek első lépése lesz a hivatal kettéválasztása, egy új budapesti körzeti földhivatal létrehozásával. A hátralékmentes ügyintézés személyi feltételeinek biztosítására a Fővárosi Földhivatal, valamint a Fővárosi Kerületek Földhivatalának létszámát megemelni tervezik. A földhivatalokban használt informatikai eszközök korszerűsítése, a földhivatali elektronikus ügyintézés támogató rendszer megbízható üzemeltetése érdekében a tárca az anyagi lehetőségeinek függvényében folyamatosan teszi meg intézkedéseit. Ugyanakkor hangsúlyozni kívánják, hogy **az ingatlan-nyilvántartás ma is naprakész.**

Az FVM álláspontja szerint az ingatlan-visszaélések nem a földhivatali eljárás során történnek. Az ebbe a körbe sorolt bűncselekmények ugyanis nem az ingatlan-nyilvántartáshoz, hanem az ingatlan-spekulációhoz kötődnek. Az ingatlan-nyilvántartás azért érintett az ilyen esetekben, mert az ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez nem elegendő a pénz és az ingatlan átadása, ahhoz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is szükséges. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a földhivatal egy esetleges bűncselekmény elkövetésében részt vesz, vagy akár csak tudomása is van arról.

Az ingatlan-nyilvántartást érintő ügyekben a jogszabályi rendelkezésekről való szükséges tájékoztatást a földhivatalok megadják. Ezen túlmenően a 71/2004 (VI. 22.) OGY határozat szerint az **FVM a lakosság részére rendszeres tájékoztatást ad az ingatlan-nyilvántartás aktuális helyzetéről.** A sajtó részére minden szükséges tájékoztatást megadnak, a munkatársak pedig a jogszabályi rendelkezésekről rendszeresen tartanak előadásokat.

Fontos megemlíteni, hogy az elmúlt 10 évben a FVM Földügyi és Térinformatikai Főosztálya az EU PHARE programja segítségével, illetve a svájci és német kormány, valamint a magyar költségvetés támogatásával jelentős beruházásokat hajtott végre az ingatlan-nyilvántartás területén. Ennek eredményeképpen az összes tulajdoni lap adat számítógépre került, 2000. júniusa óta a TAKAROS rendszer üzemel az ország körzeti földhivatalaiban. Elkészült a földhivatalokat összekötő TAKARNET hálózat is, amely az ingatlan adatok elektronikus elérését teszi lehetővé. 2002. június 10.-e óta az ország bármely körzeti földhivatalában igényelhető hiteles, valamint nem hiteles tulajdoni lap másolat bármely ingatlanról. Ezáltal bármely állampolgár vagy adatigénylő szerv, így a rendőrség is gyorsabban juthatnak tulajdoni lap másolatához. 2003. áprilisában megkezdődött az üzemszerű adatszolgáltatás

külső felhasználók (közjegyzők, ügyvédek, bankok, önkormányzatok, közigazgatási szervek) számára is. Jelenleg a hálózatnak közel 5000 felhasználója van.

Az **IM** a következőkről adott tájékoztatást:

A Sors-Társak Egyesülete 2002. októberében az ún. lakásmaffia tevékenységet folytatók károsultjai számára hathatós jogi és anyagi segítséget kérve kereste meg az Országgyűlés elnökét. A megkeresés eredményeképpen – az Alkotmány-és igazságügyi bizottság, az Önkormányzati bizottság és a Rendészeti bizottság képviselőiből álló – ún. lakásmaffia tevékenységet feltáró közös albizottság alakult, melynek célja az ingatlan visszaélések, a közvéleményben és a médiában „lakásmaffia tevékenység”-ként közismertté vált cselekmények feltárása és megismerése volt annak érdekében, hogy a visszaéléseket kiváltó és az elkövetést elősegítő okokra fény derüljön. Több mint egy évig tartó albizottsági munka eredményeképpen a bizottság végleges jelentést fogalmazott meg, amelyben feladatokat, intézkedési javaslatokat ajánlott az érintett tárcáknak; ezek végül az ingatlanokkal, bérlakásokkal kapcsolatban feltárt visszaélések megakadályozásáról, az úgynevezett lakásmaffia-tevékenység visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről szóló 71/2004. (VI. 22.) OGY határozatban kerültek megfogalmazásra.

A határozat a Kormány felkérésével és közreműködésével kívánja biztosítani az egyes tárcák felé megfogalmazott konkrét intézkedések és feladatok végrehajtását, ezért évenkénti beszámolóra kéri fel a Kormányt.

A **GKM** tájékoztatása szerint nem folytat ingatlan közvetítési-és forgalmazási tevékenységet, így nincs ingatlan-visszaélések elleni stratégiája sem. A GKM kiemelten fontosnak és szükségesnek tartja az ingatlan közvetítési-és forgalmazási tevékenység szakmai felügyeletének kidolgozását, álláspontjuk szerint azonban ezen a téren a Minisztérium csak közreműködő lehet.

A **PM** állásfoglalása szerint:

A lakásmaffia tevékenységének visszaszorításához szükséges kormányzati intézkedésekről a 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat rendelkezik. E határozat foglalja össze az ügyben a Kormány, ezen belül a pénzügyminiszter teendőit.

A Pénzügyminisztérium nem rendelkezik olyan információval, amely arra vonatkozik, hogy a

lakásmaffia tevékenység milyen mértékű adóhiányt okoz a visszaélések által.

Az viszont tény – áll a tájékoztatásban, hogy a 2005. évi költségvetés több olyan forrást is tartalmaz, amelyet bizonyos körülmények megléte esetén a lakásmaffia áldozatai is igénybe vehetnek. E források az alábbi tárcáknál találhatók:

ICSSZEM: Nemzeti Civil Alapprogram; Összefogás a Budapesti Lakástalan és Hajléktalan Emberekért Közalapítvány

BM: Sors-Társak Egyesületének támogatása a lakásmaffia áldozatainak segítésére

IM: Sors-Társak Közhasznú Egyesület támogatása.

Az **ICSSZEM** Hajléktalanokért felelős miniszteri biztosa szerint a hajléktalan létet jelenleg végállomásnak tekinthetjük. A hajléktalanság problémájának leküzdésére választ jelentene egy olyan lakásprogram, amelyben a program során lakhatáshoz jutottaknak – a lakók saját érdekében – segítséget nyújtanak a civil szervezetek és az önkormányzatok. *„A hajléktalan létnek az a szomorú sorsa, hogy a hajléktalan lét végállomás. (...) Azt gondolom, hogy jó lenne kimondani azt, hogy nagyon sokan nem tudnak a lakhatással, mint tulajdonnal mit kezdeni.”*

A Minisztérium megoldásként egy külső férőhely állományt szeretne létrehozni a hajléktalanná vált egyének megsegítésére. Fontos lenne, hogy a bérleti jog ne váljon kvázi tulajdonná, tehát ne legyen értékesíthető. Garanciákra lenne szükség, hogy a kapott támogatást valóban megfelelő módon használják fel a ténylegesen rászoruló egyének és családok.

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések áldozatainak számáról statisztikai adatokkal nem rendelkeznek, de a kérdezett döntéshozó véleménye szerint az ingatlan-visszaélések áldozatainak száma nem nagyobb, mint az önkormányzati lakásból a bérleti díj fizetésének elmaradása miatt otthonuktól megfosztottak száma. A lakásmaffia kifejezés ebben az olvasatban nehezen behatárolható fogalmilag is. *„Maffiás történet-e, vagy ügyetlenség, vagy becsapták, ez se tiszta, hogy mi is a maffia ügy... Szerintem nem jelentősebb, mint ahogy az önkormányzat maga hajléktalanná teszi.”*

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések következtében hajléktalanná váltak esetében az áldozatok is sok esetben életmódjukkal hozzájárultak ahhoz, hogy ilyen bűncselekményeket követnek el sérelmükre, továbbá problémát jelent, hogy nem tudják érvényesíteni az érdekeiket, sok esetben jogaikat sem ismerik.

Policy szinten cél lenne a hajléktalan ellátást is egy átfogó, egymás mozgásait látó rendszerre alakítani. Ugyanakkor nagyon kevés naprakész információval rendelkeznek arra vonatkozóan, hogy mi jellemzi az érintett kört. A jelenleg meglévő intézményi ellátásnak lehetséges alternatívája lehet a '**Befogadó falu**' program. A program keretében az intézményi ellátást nem kívánó, de krízishelyzetben lévő családoknak próbálnak segíteni, összekapcsolva a szociálpolitikát a vidékfejlesztéssel.

VIII. fejezet

Ingatlan-visszaélések elleni küzdelem SWOT-analízise

Kutatási eredményeink és a kutatásban részt vevő szakemberek munkája alapján SWOT-analízist készítettünk. Jelen fejezetben a SWOT-analízis eredményeit összesítjük. Módszerünk célja, hogy feltárjuk az ingatlan-visszaélések, mint kulcsterület helyzetét, fő jellegzetességeit, fényt derítsük, hogy melyek a terület és hozzákapcsolódó intézményrendszer erősségei, vagyis amelyek a belső és külső szemlélőt egyaránt meglelégedéssel töltik el, és az áldozatok, illetve a lehetséges áldozatok számára is megnyugtató támpontot jelentenek. Továbbá megkeressük azokat a jellemzőket és sajátosságokat is, amelyek hiányoznak vagy nem kielégítőek. Módszerünk fontos eleme, hogy a kutatás során felkeresett szakemberek, érintettek és a kutatást végző kutatók tapasztalatait, véleményét használja fel, tehát a kutatás objektív és szubjektív elemeire egyaránt támaszkodik. Ily módon a kutatás feltérképezi a változtatási lehetőségeket, de ugyanakkor felszínre kerülnek azok a veszélyek is, amelyek a változtatással járhatnak. A szakértők, áldozatok és kutatók tapasztalatainak összesítése és a vélemények egymás mellé, illetve szembe állítása során kiderül, hogy az erősségek milyen további lehetőségeket rejtenek magukban és milyen veszélyek elhárítását könnyítik meg, illetve, hogy a gyengeségek milyen veszélyekkel járnak, illetve milyen további lehetőségek kiaknázását akadályozzák.

Kutatásunkban az ingatlanokkal és lakásbérleményekkel kapcsolatos visszaélések főbb aspektusait térképeztük fel. Információkat gyűjtöttünk az ingatlan-visszaélések jogi, társadalmi, gazdasági, szociális okairól és körülményeiről.

A SWOT-analízis felhasználható és alapja lehet a szakemberek által a jövőben kidolgozandó programoknak, melyek az ingatlan-visszaélések visszaszorítására irányulnak, valamint a sértettek szélesebb körű védelmét, az áldozatok helyzetének rendezését célozzák meg. Adataink, a SWOT-analízisben összegzett információink felhasználhatóak továbbá helyi szintű stratégiák kidolgozására is, amelyek a helyi társadalom minőségi tájékoztatására, probléma érzékenységének növelésére, az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos prevenciós programok kidolgozására koncentrálnak. Összegyűjtött ismereteink alapját képezhetik azoknak az országos prevenciós kampányoknak is, amelyek célja a lakosság minőségi tájékoztatása, a társadalomban élők nagyfokú veszélyérzetének feloldása és az ún. lakásmaffia tevékenység miatt a jogrendszerbe vetett bizalom ösztársadalmi szintű egyensúlyának megteremtése.

Kutatásunk három fő pillére - a jogi evaluáció (jogalkalmazók, döntéshozók és szakmai szervezetek), az áldozatok helyzetének vizsgálata, valamint az áldozatok intézményi lehetőségeinek vizsgálata – alapján elemeztük a jelenleg hatályos jogszabályok és a jogalkalmazásban érintett aktorok gyakorlati tapasztalatait, feltérképeztük az áldozatokat támogató büntető-és szociális intézményi lehetőségeit, az áldozatok beszámolóí alapján megismertük a lakásmaffia esetek személyes aspektusait, az áldozatok szocio-ökonómiáját. Továbbá információkat gyűjtöttünk az egyes minisztériumok állásfoglalásai által az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések ún. lakásmaffia tevékenység természetének megismeréséhez, valamint intézményi vizsgálatunk alapján eszközök dolgozhatók ki a rászorult kárvallottak megsegítése, újbóli életkezdésük biztosításának érdekében az intézményes ellátási lehetőségek irányvonalainak kijelöléséhez.

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> • Ingyenes jogi tanácsadók működnek az áldozatok részére. • Az önkormányzatok már felismerték a felvilágosító, preventív jellegű munka fontosságát az ingatlan-visszaélések kapcsán, de kiterjedt tájékoztató munkát nem folytatnak. • A Családsegítő Központokban működik adósságkezelési tanácsadás a köztartozással rendelkező önkormányzati lakásbérlok számára. • Néhány önkormányzatnál van adósságkezelő program, amely segít a lakásban tartani a rászorulókat. • Néhány önkormányzatnál működik jogi tanácsadással foglalkozó szolgáltatás preventív jelleggel. • Néhány budapesti kerületben a helyi médiában felvilágosító műsorokat sugároznak az ingatlan-visszaélések megelőzésére. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hiányos az ingatlan-visszaélés, mint probléma kormányzati, jogi, végrehajtási és szociális kezelése egyaránt. • Hiányoznak a kiléptető lakások, amelyek segítenék a hajléktalanok társadalomba való visszailleszkedését. • Nincs ingyenes jogi képviselet. • Az áldozatok sokszor nem tesznek feljelentést, félnek a jogi procedúrától. • Az áldozatok nem bíznak a hivatalos szervezetben. • A hajléktalanná vált áldozatokat a szociális rendszer hajléktalanként és nem lakásmaffia áldozatként kezeli. • Legveszélyeztetettebb helyzetben az idősek és egyedülállók vannak. • A lakásuk elvesztése után sok áldozat a társadalom perifériájára kerül, hajléktalanná válik. • Jogi tanácsadás nem minden

<ul style="list-style-type: none"> • A jogalkalmazók, döntéshozók és segítő szakemberek egységes álláspontot képviselnek, mely szerint átfogó lakásmaffia tevékenység nincsen. Az elkövetés tekintetében azonban szervezett formában megvalósuló és egyedi esetekkel is találkozhatunk • Megoldott az ingatlanokkal kapcsolatos szerződések megkötésében közreműködő hatóságok és jogászok hozzáférése a cég, illetve az ingatlan-nyilvántartáshoz. • Az áldozatok létrehozták a Sorstársak Egyesületet. • Van kapcsolat és kommunikáció a Sorstársak Egyesület és a Parlament albizottsága között. • A fővárosi rendőrségen külön csoport (KAPTÁR) foglalkozik a lakásmaffia ügyekkel. • A potenciális áldozatok köre jogalkalmazói, döntéshozói szinten, illetve a segítő-rendszerben (hajléktalan ellátás, családsegítés) ismert. • Új típusú jelzési rendszert vezetett be a földhivatal (SMS, e-mail), ha a tulajdoni laphoz változásbejegyzési kérelem érkezik. • A hajléktalan ellátórendszerben is ismert a hajléktalan emberek számára nyújtott ingyenes jogi tanácsadás, illetve a szociális szolgáltatási központ, 	<p>önkormányzatnál folyik.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sem a vevők, sem az eladók nem elég körültekintőek, így könnyen válhatnak áldozattá. • Az önkormányzatok nem eléggé tájékozottak az ingatlan-visszaélések kérdésében. • A szociális ellátórendszer általános problémái miatt nehéz kezelni a lakásmaffia áldozatok sajátos helyzetét. • Lassú a földhivatali munka. • Lassú a jogi eljárás menete, még kedvező ítélet esetén is éveket kell várni. • Az ingatlanközvetítő szakemberek nem eléggé tájékozottak a lakásmaffia kérdésben. • Az ügyvédek és a közjegyzők nem férnek hozzá a személyi okmánynyilvántartáshoz, így a hamis igazolványokat nem tudják kiszűrni. • Mobil jogsegélyszolgálat, illetve kistéleplési szintű jogi tanácsadás nem biztosított. • Az ingatlan adásvétellel kapcsolatban tájékoztató anyagok, kiadványok nincsenek. • Az ingatlan-visszaélések áldozatainak aránya, illetve az ezen áldozatok körében a hajléktalanná váltaké jogalkalmazói, döntéshozói szinten, illetve a segítő-rendszerben (hajléktalan ellátás, családsegítés) nem ismert. A
---	--

<p>ezek köre azonban szűkös.</p>	<p>szakemberek pontos adatokkal nem rendelkeznek.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nincsen lehetőség az ingatlan-visszaélések áldozatainak számára a kár megtérítésére, nincsen olyan civil szervezet, aki a vagyoni kárt, vagy hátrányt okozó bűncselekményekben is tudna segíteni. • Nincsenek kidolgozott, a különböző célcsoporti igényekhez igazodó lakásprogramok. • Hiányzik az alapszintű jogi és állampolgári ismeretek oktatása a középiskolákban. • A jelenlegi hajléktalan ellátórendszer az utánkövetést, elő és utógondozást nem ismeri, a hajléktalan személy rendszerben való támogatásában esetgazda nem biztosított, így a bekerüléstől a folytonosság nem biztosított. A családgondozás teljes mértékben hiányzik, nincsenek rehabilitációs, mentálhigiénés csoportfoglalkozások, önszegítő csoportok a hajléktalanságból való kikerüléshez. • Jelenleg a hajléktalanság végállomást jelent. • Jelenleg az önkormányzatok lakásügyi osztályán az ún. „tisztá” lakásokról nincsen megbízható adatbázis
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Az önkormányzatok közötti 	<ul style="list-style-type: none"> • Az áldozatok érdekérvényesítő

<p>összefogással hatékonyabbá tehető a problémakezelés és a prevenció egyaránt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A civil és egyházi szféra sokat segíthet a helyzet kezelésében. • A jogi informatikai hálózat fejlesztése segíthet a prevencióban. • Kiterjedt adósságkezelési programok komoly prevenciót jelenthetnek. • A lakosság tájékoztatásával csökkenthetők a visszaélések. • Kiterjedt jogi tanácsadással a megelőzés hatékonysága növelhető. • Mobil jogsegélyszolgálatok létrehozásával a prevenció hatékonysága növelhető. • A Földhivatali dolgozók felkészítésével növelhető a prevenció. • A Földhivatalok informatikai hálózatának további fejlesztése segíthet a megelőzésben. • A Nép ügyvédje program hathatós segítséget jelenthet az áldozatok számára. • A hajléktalanokat ellátó rendszernek kulcsszerepe van a megelőzésben, a hajléktalan identitás kialakulásának megakadályozásában. • Ha a lakását elvesztő személyt a rendszer nem kezeli rögtön hajléktalannak, könnyebb a társadalmi visszailleszkedés. • Otthonszerű elhelyezéssel 	<p>képessége, kapcsolati hálója sokszor gyenge, így nem jutnak el a segítőkig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Komplex szociálpolitikai koncepció nélkül önmagában az ingatlan-visszaélések ügye sem kezelhető. • A bűncselekmények és a róluk való egyre több információ félelmet kelt a lakosságban és csökkenti a jogrendszerbe vetett bizalmat. • A segítség sokszor későn jön. Segítséget nem csak a már bekövetkezett bűncselekmény után, hanem már a lakás értékesítésekor kellene nyújtani. • Az ingatlan elvesztése után, ha valaki nem kap családi segítséget, hajléktalanná válik. • A hajléktalanná vált áldozat esetében hamar kialakul a hajléktalan-identitás, ami megnehezíti a visszailleszkedést. • Minőségi információ hiányában az információhoz való egyenlő hozzáférés esélye sérül.. • Társadalmi kirekesztődés veszélye erősödik, az ezen visszaélések által hajléktalanná vált áldozatok társadalmi (re)integrációjának korlátai fennmaradnak • A hátrányos helyzetű egyénekkal és családokkal, az ingatlan-visszaélések áldozataival szembeni társadalmi szolidaritás hiánya, az előítéletek erősödnek.
--	--

<p>csökkenthetőek lennének a hajléktalanság járulékos problémái.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Komplex problémakezeléssel hatékonyan kezelhetők az áldozatok problémái. • Amennyiben az ingatlan-visszaélésekben részt vevő ügyvédekről, közjegyzőkről lenne központi nyilvántartás a rendőrségen, elkerülhető lenne, hogy ugyanazon bűnözői csoportok és ingatlanok ügyében különböző településeken folyják nyomozás • A minőségi lakossági tájékoztatás hatékony lenne, ha a földhivatalok, közjegyzői és ügyvédi kamarák is részt vennének a felvilágosító tevékenységben • A társadalmi szolidaritás erősítése, az előítéletek leépítése, az esélyegyenlőség garanciális elemeinek érvényesülése • Minisztériumok együttműködésének erősítése (IM, BM, ICSSZEM, FVM, PM, GKM). • A minőségi tájékoztatás a társadalmi szolidaritás, egymásra való lakossági szintű odafigyelés erősödését szolgálhatja • Szakmai segítség mellett a potenciális áldozatok biztonsággal értékesíthetnék lakásukat. • Különböző szakterületen dolgozók 	<ul style="list-style-type: none"> • Szegénységi kockázatok fennmaradása, exklúzió erősítése • A hajléktalanná vált áldozatok társas kapcsolatai megszűnnek, önellátás képességeinek hiánya miatt az újbóli életkezdés a többségi társadalomban nehézkes. • Az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos lakossági félelmek elmélyülése
---	---

<p>együttműködése (rendőrség, szociális munkás, családgondozó, jogász stb.).</p> <ul style="list-style-type: none">• Társintézményekkel (munkaügyi központok, egészségügyi és szociális ellátórendszer) átfogó rehabilitációs programok kidolgozása, melyek az egyes társadalmi problémákra, mint öregség, szenvedélybetegség, munkanélküliség komplex módon reagálnak• Célcsoporti igényekhez igazodó lakásprogramok bevezetése.• Után-követéssel követhetővé válik a hajléktalan létből kikerültek sorsának alakulása.• Holisztikus szemlélet a szociálpolitikában és bűnmegelőzésben• Kormányzati szintű kampányprogram az ingatlan-visszaélések ellen.• Nemzetközi módszerek, alternatívák adaptálása a szociális segítségbe, illetve a tájékoztatásba.• Széles körű adatgyűjtések, kutatások támogatása.	
---	--

IX. fejezet

Konklúzió

A következőkben a kutatás főbb eredményeit foglaljuk össze. A fejezet összegzi a jogalkalmazók, döntéshozók (önkormányzatok, szakmai szervezetek), valamint segítő szakemberek (hajléktalan-ellátásban és családsegítésben dolgozók) gyakorlati tapasztalatait és ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos ismereteit, a megelőzési javaslatokat és a kérdezettek által megfogalmazott fejlesztési irányokat. Rámutat az ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatainak jelenlegi ellátórendszerben való megsegítésének nehézségeire, az áldozatok komplex problémáira, kijelöli újbóli életkezdésük biztosításának érdekében az intézményes ellátási lehetőségek jövőbeli fejlesztési irányvonalait.

1./ A potenciális áldozatok közé elsősorban az idősebb, egyedül élő lakosságot sorolják a kérdezettek, de veszélyforrás lehet az eladósodás, illetve az áldozattá váláshoz hozzájárulhat az alacsony iskolázottság, alacsony vagyoni státusz, szenvedélybetegségek és a gyenge érdekérvényesítő képesség. Külön célcsoport lehet az önkormányzati bérlakások lakói, akik esetében gyakran egyszerre érvényesülnek a felsorolt ismérvek. A jogalkalmazók, döntéshozók, szakmai szervezetek, segítő szakemberek pontos adatokkal nem rendelkeznek az ingatlan-visszaélések nagyságáról, nem tudják megbecsülni az áldozatok körét, illetve azt, hogy az ingatlan-visszaélések áldozatai közül milyen arányban válnak hajléktalanná az érintettek.

2./ A megkérdezett ügyvédek és közjegyzők úgy vélik, hogy a hamis okiratok kiszűrése érdekében nélkülözhetetlen, hogy minden hatóság, valamint az ügyvéd és közjegyző is hozzáférjen a személyi okmány-nyilvántartóhoz, mellyel ellenőrizhetővé válna, hogy egy adott okmány létezik-e, vagy sem, és hogy annak a személynek adták-e ki, aki előttük megjelent.

3./ A Budapesti Ügyvédi Kamara álláspontja szerint fontos lenne, hogy a rendőrség rendelkezzen a bűncselekményekben közreműködő ügyvédekről központi nyilvántartással, adatbázissal, annak elkerülése érdekében, hogy ne nyomozzanak ugyanazon bűnözői csoportok és ugyanazon ingatlanok ügyében különböző városokban.

4./ A megkérdezett jogalkalmazók egyetértenek abban, hogy hasznos lenne, ha a médiában folyamatosan történe az ingatlan adásvételre vonatkozó tájékoztatás, azaz hogy általában tudják az emberek, hogy mit jelent egy adásvétel, s ennek milyen veszélyei lehetnek.

5./ Széleskörű oktatásra, vagy tájékoztatásra szükség volna, a földhivatal, a közjegyzői kamara, vagy az ügyvédi kamara részéről. Pozitív kezdeményezésnek tartják a Kék fény című műsorban és egyéb újságokban megjelenteket, de úgy vélik, a szélesebb körű tájékoztatás eljutna szélesebb társadalmi rétegekhez, és így magukhoz a potenciális áldozatokhoz.

6./ Nincsen kiterjedt mobil jogsegélyszolgálat, fontos lenne, ha a kistelepüléseken is működjenek jogi tanácsadók, akik a nehéz helyzetben lévő emberek számára akár konkrét ügyben, akár általánosságban jogi tanácsokat tudnának biztosítani.

7./ A lakosság probléma-érzékenységének növelése és a társadalmi szolidaritás erősítése a legfontosabb cél. A rendőrség álláspontja szerint a megelőzés érdekében szüksége lenne arra, hogy az ingatlan-visszaélések potenciális áldozatai szakmai segítség mellett értékesíthessék lakásukat, vagy hogy legyen hova fordulniuk akár ingyenesen, akár térítés ellenében jogi tanácsokért.

8./ Olyan civil szervezetekre lenne szükség, akik nem csak az élet elleni bűncselekményekben, hanem a vagyoni kárt, vagy hátrányt okozó bűncselekményekben is tudnak segíteni az áldozatoknak.

9./ Megoszlanak a vélemények az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések szervezettségéről, elkövetési módjairól. A kérdezettek véleménye szerint a szervezettség jelei néhány esetben megtalálhatók, de többnyire egyedi, egymástól elszigetelt esetekről beszélhetünk, nincs átfogó maffiatevékenység.

10./ A szociálpolitika oldaláról a megoldást általánosan az állampolgárok tájékoztatásának kiterjesztése jelenti: egyrészt olyan szolgáltatások elérhetővé tétele, ahol jogi kérdésekben tudnak konzultálni, illetve ahol kapnak jogi segítséget, akár anyagi helyzettől függetlenül is. Másrészt törekedni kell a szociális szolgáltatások komplex rendszerének kiépítésére, minél több oldalról megtámogatni a veszélyeztetett csoportokat. A foglalkoztatás, az adósságkezelés, a különböző átképzési programok elengedhetetlenül fontosak.

11./ Szükség lenne egy átgondolt, a különböző célcsoportok igényeihez és lehetőségeihez alakított lakásprogramok kidolgozására és megvalósítására. A különböző budapesti

kerületekben és az egyes településeken elszigetelten működő kezdeményezések összekapcsolása fontos lenne, mivel a kerületek, és az egyes települések közötti együttműködés jelentősen előmozdíthatja az ingatlan-visszaélések elleni küzdelmet.

12./ A politikai döntéshozatal szintjén a társadalmi szolidaritás, az érdek-érvényesítő képesség növelése az elsődleges cél, illetve a civil szervezetek fokozott bevonása, szervező erejének és artikulációs képességének kiaknázása.

13./ A probléma megelőzése és esetleges kezelése szempontjából az ingatlannal foglalkozó szakmai szervezetek szerint fontos lenne a professzionalizálódás, a magasabb színvonalú szakmai képzés megkövetelése, a szakmai szervezetek társadalmi elismerésének biztosítása és az állampolgárok felé a tagságban rejlő garanciák tudatosítása.

14./ A szociális szakemberek szerint a szociális 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.

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

16./ Fontos lenne a veszélyeztettség kialakulásának periódusában (díjhátralék felhalmozás szakasza), vagy a lakás elvesztését megelőzően (kilakoltatás, uzsorakölcsön felvétele előtti szakasz), ahol még közbe lehet lépni, a segítségnyújtás és tájékoztatás. Ebben az esetben a cél a megelőzés, hogy megakadályozzák az áldozat ingatlanának, lakhatási lehetőségének megőrzését, hajléktalanná válását, és segítsenek visszaállítani „normál” életkörülményeit, amelyben a társadalom hasznos tagjává válhat.

17./ Információ és tájékoztatás annak érdekében, hogy a veszélyeztetettek ismerjék jogait és lehetőségeiket, tudják melyik intézményhez forduljanak, és hogy milyen segítséget várjanak.

18./ 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.

19./ Az önkormányzatok társszervekkel, társadalmi alrendszerekkel való hatékony együttműködése fontos célkitűzés az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem terén. 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. Fontos lenne önkormányzati oldalról a jogtanácsadás és ingyenes jogi képviselet biztosítása a rászoruló lakosság számára. Illetve ún. „tisztá” lakásokról megbízható adatbázis kialakítása az önkormányzatok lakásügyi osztályán, ezzel is megkönnyítve azon emberek helyzetét, akik lakáscserére készülnek vagy kényszerülnek.

20./ A társintézményekkel (szociális otthonok, munkaügyi központok, egészségügyi intézmények stb.) átfogó rehabilitációs programok kidolgozása, amelyek komplex módon reagálnak az adott társadalmi problémákra (öregség, munkanélküliség, alkoholizmus, betegség).

X. fejezet

Policy ajánlások

Az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem című kutatás eredményeként a jogalkalmazók, döntéshozók, szakmai szervezetek és segítő szakemberek ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos álláspontjának, valamint a hajléktalanná vált ádozatok élethelyzetének megismerése, a minisztériumi állásfoglalások és a SWOT–analízis alapján megfogalmazásra kerülnek policy jellegű ajánlásaink.

- A hamis okiratok kiszűrése érdekében nélkülözhetetlen, hogy minden hatóság, valamint az ügyvéd és közjegyző is hozzáférjen a személyi okmány-nyilvántartóhoz.
- A rendőrség rendelkezzen a bűncselekményekben közreműködő ügyvédekről központi nyilvántartással, adatbázissal.
- Az ügyvédi száraz bélyegzők hamisításának elkerülése érdekében, kizárólag a hatósághoz benyújtott példányokon szerepeljenek a száraz bélyegzők lenyomatai, és így annak adatait a földhivatalok egyeztetni tudnák egy saját nyilvántartásukban szereplő valódi ügyvédi száraz bélyegző adataival.
- Az ügyvéd kötelessége legyen az, hogy hívja fel a vevő figyelmét arra, hogy az eladó személy azonosságát, a személyazonosító közokiratainak megtekintésén túlmenően nem garantálhatja, hívja fel a vevő figyelmét arra, hogy célszerű a megvásárolni kívánt ingatlan szomszédságában élőknel érdeklődni a tulajdonos személyéről, illetve lakóingatlan esetén az eladóval közösen keressék fel a közös képviselőt annak igazolására, hogy az ingatlant nem terheli közös költség elmaradása.
- Az ingatlanközvetítők tartós megbízása alapján eljáró ügyvéd a jogüggyellett összefüggő letétet kizárólag maga kezelje a letéti szabályzatuknak megfelelően.
- Ingatlan-visszaéléssel kapcsolatos ügyekben valamennyi rendőrkapitányságnak legyen kötelessége a feljelentést és a kifogásolt szerződést egy központi adatbázisra feljuttatni, feltüntetve az eladó és vevő személyét, az ügyben gyanúsítottként szereplő személyeket, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd személyét. Ezekkel az adatokkal feltérképezhetőek lennének a bűnözői társaságok, családi és baráti kapcsolatok, és látókörbe vonható lenne az az ügyvéd vagy közjegyző, akikkel ezek a személyek kapcsolatot tartanak. A központi elemzés lehetővé tenné, hogy a különböző hatóságok előtt folyó, de azonos elkövetői körre irányuló büntető ügyeket folyamatosan egyesíteni lehessen.

- Állampolgárok széles körű tájékoztatása, hogy a szerződést aláírás előtt mindig olvassák el, a szerződésben csak az szerepeljen, ami valós akaratukat tükrözi, a szerződés tárgyának ellenértéke mindig a valós piaci árat tükrözze, csak akkor írják alá a szerződést, ha a vételárat átvették, vagy ha annak valamilyen akadálya van, akkor foglalják szerződésbe és a birtokba adást is ennek megfelelően tegyék lehetővé. Ellenőrizzék a megvásárlandó ingatlant és az eladót.
- Megfelelő figyelmet kell fordítani az ingatlanközvetítő irodák tevékenységére, a kifizetett foglalókra, illetve a megbízási díjra. Arról, hogy az iroda ténylegesen működik-e, a Cégbíróságnál kaphat az eladó tájékoztatást. Az Ügyvédi Kamara nyilvántartja a jogosan praktizálókat, érdemes hozzájuk fordulni.
- Érdemes az ingatlan állapotáról szakember, szaktanácsadó véleményét kikérni.
- A megelőzés akkor válik igazán hatékonyá, ha rendelkezünk megfelelő információkkal arra vonatkozóan, hogy az elkövetők milyen módszereket alkalmaznak. Így fontos az adat-, és információgyűjtés: A központi szervezeteknek kellene begyűjteni a területükön folyó eljárások különböző adatait. Az értékelő és elemző munka pedig az elkövetők felderítését segíti, prognózist adva a bűnmegelőzés számára.
- Oktatás: Alapszintű jogi és állampolgári ismeretek tanítása a középiskolákban.
- Írásos, tájékoztató anyagok: Fel kell hívni a jogügylet előtt álló személyek figyelmét azokra az alapvető problémákra, amelyek kiküszöbölésével elkerülhetik, hogy áldozattá váljanak.
- Az állampolgárok számára olyan szolgáltatások elérhetővé tétele, ahol jogi kérdésekben tudnak konzultálni, illetve ahol kapnak jogi segítséget, akár térítésmentesen is.
- Mobil jogsegélyszolgálat kiépítése a kistélepüléseken.
- Nép Ügyvédje program és a Bűnmegelőzési Centrumok szélesebb körben való ismertetése.
- A szociális szolgáltatások komplex rendszerének kiépítése, minél több oldalról megtámogatni a veszélyeztetett csoportokat, a foglalkoztatás, az adósságkezelés, a különböző átképzési programok segítségével.
- Kormányzati szintű, átgondolt, a különböző célcsoportok igényeihez és lehetőségeihez alakított lakásprogram kidolgozása és megvalósítása.
- A szociális intézményrendszer felkészítése arra, hogy megfelelő választ adjon a problémákra, a hajléktalan lét ne jelentsen végállomást. Ennek eszköze lehet a hatékony kríziskezelés, válságmenedzselés, mozgósítva a hajléktalanná vált személy még létező kapacitásait, megőrizve önálló készségeit.

- Fontos lenne önszolgáltató csoportok működtetése is, hogy a hajléktalanságból kikerült emberek személyes példáikon demonstrálják, hogy van kiút a hajléktalan létből, munkahely, kiszámítható rendszeres jövedelem, valamilyen lakhatási forma, társas és párkapcsolat, stb. megléte mellett.
- Kikerülő lakások létrehozása, a rendszerből kikerültek utánkövetése a társadalomba való tényleges (re)integrációig, amely segítségével még több pozitív tapasztalat állna a szakemberek rendelkezésére, a rendszerfejlesztésre és a hajléktalan emberek számára újbóli életkezdésükre.
- Rehabilitációs programok kidolgozása és beindítása a hajléktalan-ellátásban. (munkahelyteremtés, alkoholelvonó, jövedelem felhasználására irányuló programok, öregséggel, betegséggel járó hátrányok kezelése, stb.).
- Különböző szakterületeken dolgozó szakemberek, mint szociális munkás, pszichológus, családgondozó, jogász, rendőr, stb. együttműködésének szorgalmazása.
- Információ és tájékoztatás annak érdekében, hogy a veszélyeztetett csoportok, a potenciális áldozati körök ismerjék jogaikat és lehetőségeiket, tudják, hol és kitől kaphatnak hatékony segítséget.
- Az önkormányzatok társszervekkel, társadalmi alrendszerekkel való hatékony együttműködése. Az önkormányzatok jogtanácsadást és ingyenes jogi képviselet biztosítsanak a rászorulóknak számára. A „tisztta” lakásokról adatbázist működtessenek az önkormányzatok.
- Kialakítani a lakhatási támogatásoknak a költségvetési forrásokat célzottan elhelyező, átfogó rendszerét.
- Átfogó szociálpolitikai koncepció kidolgozása, az Európai Unió országaiban a szociális törvény keretében biztosított egy speciális lakossági csődtörvény.
- *Bűnmegelőzési centrum*-ok vagy *Bűnmegelőzési hálózat*-ok kialakítása regionális szinten, ahol régióként 1-1 szakreferens az OBmB-vel közösen regionális bűnmegelőzési projekteket dolgozna ki és működtetne. A regionális szintű tervezésnek és fejlesztésnek számos formája létezik például a szociálpolitika és az ifjúságvédelem területén. Például a Mobilitás Hálózati Igazgatóságának legfontosabb feladata a regionális ifjúsági szolgáltató irodák munkájának felügyelete, irányítása és koordinálása. Az ország hét régiójában működő irodák kezdeményezik a regionális fejlesztési programok, alprogramok indítását, közreműködnek tervezésükben és megvalósításukban. Gyűjtik és feldolgozzák a célcsoportjukra vonatkozó regionális információkat, ennek érdekében kutatásokat, felméréseket kezdeményeznek, illetve támogatnak. Adaptálható lehet a bűnmegelőzés

terén az Ifjúsági, Családügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Minisztérium és a Nemzeti Család-és Szociálpolitikai Intézet „Regionális Szociálpolitikai Tervezési és Fejlesztési Hálózat” programja (RSZTFH), amely újszerű módon és aktuális, időszerű feladatok megoldásában működik együtt szociális és területfejlesztésben érintett szereplőkkel, elsősorban a *regionális szociális forrásközpontok és a regionális fejlesztési ügynökségek munkatársaival*. A Hálózat elsőrendű funkciója a regionális szociálpolitikai tervezés elősegítése érdekében szakmai, szakmaközi kapcsolatok kiépítése, fenntartása és információ közvetítése.

- Fontos lenne társadalmi szintű tematikus és célcsoport-specifikus információs kampány megvalósítása az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem jegyében: **’Mit jelent tulajdonosnak lenni? Mit jelent a biztonságos otthon fogalma?’**

<i>Célcsoport</i>	<i>Célelés</i>
Középiskolai hallgatók	Oktatási rendszer
Gyermekvédelmi gondoskodás alatt álló fiatalok	Gyermekvédelmi rendszer
Hátrányos helyzetű, idős, többgyermekes családok, adóssággal élők, szenvedélybetegek, munkanélküliek	Szociális alapellátás, települési önkormányzatok
Lakosság	Helyi és országos médiák, önkormányzati lakossági fórumok, internetes portál, egyéb információhordozók, mint pl. postcard, óriásplakát, metróplakát, szórólapok, kiadványok

Az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem c. kampány hatékony lehetne, ha a jogalkotás, jogalkalmazás, döntéshozatal aktorai mellett szociális szakemberek, civil szervezetek, ingatlan-visszaélések áldozatai és a hajléktalanná vált áldozatok is részt vállalnának a kampánytevékenységben.

A lakosság széles körű tájékoztatása az információhordozók terjesztése mellett indirekt úton való megszólaltatással is történhetne, melynek egyik eszköze lehetne egy lakosság számára elérhető célcsoport-specifikus pályázat, melynek témája: Küzdelem a lakásmaffia ellen, a biztonságos lakásokért. Az OBmB-nek megvalósult egy követendő kezdeményezése 2005-ben „Közös ügyünk a biztonság!” címmel, mely adaptálható lehetne új típusú társadalmi problémák kapcsán is.

<i>Javasolt célcsoport</i>	<i>Javasolt pályázati munka</i>
----------------------------	---------------------------------

6-14 évesek	Rajzpályázat
14-18 évesek	Képregény pályázat
18-35 évesek	Esszéírás, fotó és 1-3 perces dokumentumfilm, promóciós film
2, illetve 3 generációs családok (gyermek, szülő, nagyszülő generációja)	'Családok otthonképe' történetírás, hogyan öröklődik generációkon át a tulajdonnal, biztonságos otthonnal kapcsolatos attitűd
Magányosan élő idősek, idősek csoportjai (Idősek Klubjai)	Imaginációs (el nem küldött, elképzelt) levél, illetve időscsoportoknak színjátszó előadás a témában

Néhány innovatív kezdeményezés:

A kutatás során találtunk néhány innovatív példát, melynek segítségével hatékonyabb az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem és a hajléktalan áldozatok megsegítése.

Jelzési rendszer a lakásmaffia ellen kezdeményezés új szolgáltatása a földhivatalnak: a megadott e-mail címre küldenek üzenetet, ha a tulajdoni laphoz változásbejegyzési kérelem érkezik. Ennek a jelzési rendszernek a továbbfejlesztése, hogy a mobiltelefonra küldött SMS elküldése is biztosított. A szolgáltatás díjköteles. Egy évre 1800 Ft + Áfa a szolgáltatás alapdíja, illetve 16 Ft + Áfa értesítésenként.¹⁶Az ingatlan nyilvántartási adatszolgáltatás hatékonyságát növeli majd egy földhivatali adatbázis (Budapest XIII. kerületében), mely 2006-tól kezdi meg működését.

Pozitív kezdeményezés és követendő példa a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatalban működő jogi tanácsadással foglalkozó szolgáltatás; a tanácsadás preventív jellegű, elsősorban azok számára tud segítséget nyújtani, akik ingatlan adásvétel előtt állnak. A tanácsadás mellett mutatnak szerződésmintát, véleményeznek szerződéseket, tájékoztatást adnak az ingatlan adásvétel jogi lépéseiről, illetve ajánlanak ügyvédi irodákat. A kezdeményezést fontos lenne szélesebb körben terjeszteni.

Gyula városában 2002-ben felállt egy információs iroda, azzal a céllal, hogy a hajléktalan emberek számára ingyenes jogi tanácsadást nyújtsanak. Az iroda az ICSSZEM (jogelőd: SZCSM) pályázatából kezdte meg működését.

¹⁶ (2005. szeptemberi adat)

A Hajléktalanokért Alapítvány működtet egy ún. szociális szolgáltató központot, amely arra specializálódott, hogy a hajléktalan ügyfelek számára ellátásokat szervezzen meg, mint nyugdíjügyintézés, munkanélküli ellátásban való segítségnyújtás, stb.

'Befogadó falu' program (ICSSZEM): A program keretében intézményi ellátást nem igénylő, de krízishelyzetben lévő hajléktalan családoknak próbálnak segíteni, összekapcsolva a szociálpolitikát a vidékfejlesztéssel.

XI. fejezet

Stratégia az ingatlan-visszaélések ellen

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések megszüntetése nemcsak a hatályos jogszabályok felülvizsgálatának a kérdése, hanem a társadalmi bűnmegelőzés szerves részeként ösztársadalmi kérdés is.

Az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem széleskörű összefogást igényel, mely a jogalkotás és a jogalkalmazás, büntetőpolitika és szociálpolitika oldaláról is összehangolt együttműködést feltételez. 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, problémaérzékeny beavatkozást igényel.

Jelen fejezetben probléma-megoldási stratégiát mutatunk be a kutatási eredményekre építve a hasonló cselekmények visszaszorítására, valamint a sértettek szélesebb körű védelmére, az áldozatok helyzetének rendezésére, amit kiegészít egy helyi szintű stratégia, információs preventív jellegű kampányterv egy fiktív városra vagy Budapest egy virtuális kerületére vonatkozóan, melynek egyértelmű célja a helyi társadalmak minőségi tájékoztatása, probléma érzékenységének növelése, az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos prevenciós programok kidolgozásának országos szintű elősegítése.

Stratégiai célkitűzések

Az ingatlan-visszaélések pontos meghatározása

Cél, hogy pontosan meg tudjuk határozni ezeknek a cselekményeknek a fogalmát, mert csak így lehetséges kimunkálni korrekt megoldási javaslatokat, amelyek az ingatlan-visszaélések megelőzésére, valamint az ilyen típusú cselekmények kezelésére vonatkoznak.

Az ingatlan-visszaélések célcsoportjának meghatározása

Cél, hogy tudjuk, melyek azok a csoportok, amelyeket a leginkább fenyegetnek az ingatlan-visszaélések, hogy szükségleteiknek megfelelő, problémáikra adekvát módon válaszoló komplex programokat dolgozhassunk ki.

A probléma megoldásában együttműködő szervezetek meghatározása

Szükséges ezen intézmények és civil szerveződések körének pontos felmérése, az ingatlan-visszaélések hatékony megelőzése és kezelése kialakítása érdekében.

Az együttműködés erősítése, új hivatalos csatornák kialakítása

Cél, hogy az együttműködő szervezetek megfelelő tájékoztatást kapjanak egymásról, ahol nem volt eddig kapcsolat, ott annak kialakítása szükséges, végezetül annak tudatosítása, hogy egy komplex program megvalósítása érdekében együtt kell működniük.

Szakemberek képzése

Cél, hogy az ingatlan-visszaélések elleni küzdelemben résztvevő valamennyi szakember kapjon megfelelő felkészítést és továbbképzést a hatékony megelőzés és problémakezelés érdekében.

Jogszabályok módosítása

Cél, hogy a különböző, a problémakörrel kapcsolatos jogszabályok módosításra kerüljenek.

Új szolgáltatások kialakítása

Cél, hogy azokra a kihívásokra, amelyeket az ingatlan-visszaélések jelentenek, mind a

hatóságok, mind az ellátásokat biztosító szervezetek megfelelő – a problémára adekvát választ jelentő – szolgáltatásokat biztosítsanak.

Prevenció

Mindenképpen nagy hangsúlyt célszerű fektetni a megelőzésre, mivel ezáltal akadályozhatóak meg elsősorban az ingatlan-visszaélések. Ennek keretében minden olyan szolgáltatást célszerű megteremteni, ami a hatékony megelőzést szolgálhatja.

Felvilágosítás, tájékoztatás, média

Cél az, hogy a társadalom figyelmét felhívjuk az ingatlan-visszaélés problémájára, továbbá ismereteket adjunk át a társadalom tagjai számára, amelyek az áldozattá válás megelőzését szolgálják.

Cél az, hogy mind a megelőzés érdekében, mind a rehabilitáció érdekében az igénybe vehető szolgáltatásokról informáljuk a társadalmat.

Cél az, hogy ennek érdekében lehetőség szerint igénybe vegyünk minden médiumot, így a médiát, a plakátokat, a szórólapokat, Internetet, stb.

Oktatás

Cél az, hogy a középiskolai oktatásban, az állampolgári ismeretek tantárgyban kapjanak helyet mindazok a tudnivalók, amelyek a fiatalok esetében elősegítik annak megelőzését, hogy ingatlan-visszaélés áldozatává váljanak.

Közösségfejlesztés

Cél az, hogy a társadalom nagyobb problémaérzékenységgel reagáljon az ingatlan-visszaélések áldozatainak megsegítésére, alakuljon ki társadalmi szolidaritás a kisebb településeken és a nagyvárosokban egyaránt az áldozatok mikrokörnyezetében.

Cél, hogy támogassuk azoknak a személyeknek az önszerveződését, akik ingatlan-visszaélések áldozatává váltak, mind az érdekképviseltek, mind az önszegélyező csoportok kialakítása és megerősítése terén.

Az áldozatok helyzetének kezelése, rendezése, rehabilitáció

Cél az, hogy mindazok számára, akik ingatlan-visszaélés áldozatává váltak, olyan komplex rehabilitációs programot fogalmazzunk meg, ami segíti a helyzetük rendezését,

támogatja őket akár a szükséges hatósági eljárások, akár az igénybevett szociális és/vagy egészségügyi szolgáltatások ideje alatt.

A stratégiai célkitűzések megvalósítására szolgáló javaslatok

Az ingatlan-visszaélések pontos meghatározása

Fontos az ingatlan-visszaélések pontos fogalmi definíciója, mivel a szakirodalom, továbbá a szakemberek és a civilek, valamint a média is az ingatlanokkal kapcsolatos bűncselekményeket, mint lakásmaffia-tevékenységet, ingatlancsalást, lakásrablás-ügyeket írja le.

Célszerű lehetne pl. a következő meghatározás elfogadása, mivel kutatási eredmények alapján egyértelműen kijelenthető, hogy Magyarországon **nincs átfogó maffiatevékenység az ingatlan-visszaélések területén**, de ugyanakkor megjelennek szervezettségre utaló jelek, csoportok az elkövetők körében:

„Az ún. lakásmaffia fogalmával jelölt ingatlancsalások során kisebb bünszövetségek vagy egyéni elkövetők, eseteként korrupst közhivatalnokok, ügyvédek, közvetítők, álvevők 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 bérleti jogaiktól.” (Póczik, 2004.)¹⁷

Az ingatlan-visszaélések célcsoportjának meghatározása

A kutatás szerint a potenciális áldozatok közé elsősorban az idősebb, egyedül élő lakosság tagjai tartoznak, de veszélyforrás lehet az eladósodás, illetve az áldozattá váláshoz hozzájárulhat az alacsony iskolázottság, alacsony vagyoni státusz, szenvedélybetegségek és a gyenge érdekérvényesítő képesség. A legveszélyeztetettebb csoport az 50-60 év közötti férfiaké, akik egyedül élnek saját tulajdonú ingatlanukban. Alacsony iskolai végzettségűek, a rendszerváltás elején munkanélkülivé váltak, az áldozattá válásuk idején már rendszeres jövedelemmel nem rendelkeznek. Helyzetükre jellemző még a súlyos alkoholizmus. Anyagi gondjaik miatt egyre nehezebben tudják fenntartani a lakásukat, jelentős díjhátralékot halmoznak fel. Életmódjuk miatt korábbi szociális kapcsolataik megszűntek, sem rokonaikkal, sem korábbi ismerőseikkel nem tartják a kapcsolatot.

Azonban még további csoportokat is veszélyeztetnek az ingatlan-visszaélések, akik a

¹⁷ Póczik Szilveszter: Lakásmaffiák. Társadalomtörténeti és szociológiai áttekintés. Kriminológiai Tanulmányok 41. kötet OKRI, Budapest, 2004.

következők:

- 1) Önkormányzati lakások elszegényedett bérlői, nagy rezsitartozással.
- 2) Ingatlantulajdonnal rendelkező alkoholisták.
- 3) Megszorult emberek, akik uzorakölcsönt fogadnak el: Az uzorakölcsönt nyújtó személyek a kölcsön biztosítékául oly módon kérnek fedezetet, hogy ráveszik az adóst, hogy színlelt adásvételi szerződést kössön velük. A magánhitel fedezete rendszerint a sértett lakása.
- 4) Gondnokság alá helyezés nélküli cselekvőképtelenek, idős, beteg emberek, akikkel adásvételi szerződést íratnak alá.
- 5) Nehéz élethelyzetben lévő, több gyermekes, egyedül álló anyák. Az elkövetők az anyának házasságot ígérve csalják ki a lakást azzal az ígérettel, hogy fektessék vállalkozásba, melynek a nyereségéből másik lakást vesznek.

A probléma megoldásában együttműködő szervezetek meghatározása

A kutatás alapján a következő szervezetek érintettek az ingatlan-visszaélések elleni küzdelemben, amelyek együttműködése szükséges lehet:

- ◆ Ügyvédi Kamara
- ◆ Közjegyzői Kamara
- ◆ Rendőrség
- ◆ Ügyészség
- ◆ Bíróság
- ◆ Földhivatalok
- ◆ Ingatlanközvetítők
- ◆ Települési önkormányzatok
- ◆ Családsegítő szolgálatok
- ◆ Hajléktalan ellátó szervezetek
- ◆ Az áldozatok érdekképviselői szervezetei
- ◆ Minisztériumok

Az együttműködés erősítése, új hivatalos csatornák kialakítása

A programok sikeressége érdekében fontos, hogy a különböző szakterületeken dolgozó szakemberek (szociális munkás, pszichológus, családgondozó, jogász, stb.) együttműködjenek. Ennek kialakítása érdekében az érintett szervezetek kölcsönös tájékoztatását javasoljuk, amely tartalmazza, hogy az ingatlan-visszaélések esetében milyen

feladat megvalósítása várható a szervezettől. Az új kapcsolatok kialakítása érdekében mindenképpen szükséges a kölcsönös tájékoztatás, majd az együttműködés erősítése érdekében célszerű közös szakmai fórumok szervezése, akár közös tréningeken való részvétel. Szintén fontosnak gondoljuk, ha az együttműködés erősítése érdekében megállapodást kötnek a résztvevők. Mindez elősegítheti a folyamatos információáramlást és a zavartalan együttműködést az esetkezelésben a kliensek érdekében.

Szakemberek képzése

A képzésben, továbbképzésben célszerű lenne a holisztikus szemlélet alkalmazása a szociálpolitikában és a bűnmegelőzésben. A szakemberek képzettsége igazodjon a kliensek szükségleteihez, a szociális segítők ismerjék a problémák mögött húzódó folyamatok kauzális összefüggéseit. A probléma megelőzése és esetleges kezelése szempontjából fontos lenne a professzionalizálódás, a magasabb színvonalú szakmai képzés megkövetelése, és a szakmai szervezetek társadalmi elismerésének biztosítása.

Jogszabályok módosításával kapcsolatos ajánlások

A hamis okiratok kiszűrése érdekében nélkülözhetetlen, hogy minden hatóság, valamint az ügyvédek és közjegyzők is ellenőrizni tudják a személyi okmány-nyilvántartónál, hogy egy adott okmány létezik-e, vagy sem, és hogy annak a személynek adták-e ki, aki előttük megjelent.

Ingatlan-visszaéléssel kapcsolatos ügyekben valamennyi rendőrkapitányságnak legyen kötelessége a feljelentést és a kifogásolt szerződést egy központi adatbázisra eljuttatni, feltüntetve az eladó és vevő személyét, az ügyben gyanúsítottként szereplő személyeket, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd személyét. Ezekkel az adatokkal feltérképezhetők lennének a bűnözői társaságok, családi és baráti kapcsolatok, és látókörbe vonható lenne az az ügyvéd vagy közjegyző, akikkel ezek a személyek kapcsolatot tartanak.

Új szolgáltatások kialakítása

Fontos lenne, hogy a rendőrség rendelkezzen a bűncselekményekben közreműködő ügyvédekről központi nyilvántartással, adatbázissal, annak elkerülése érdekében, hogy ne nyomozzanak ugyanazon bűnözői csoportok és ugyanazon ingatlanok ügyében különböző városokban.

Fontos lenne mobil jogsegélyszolgálatok létrehozása, hogy a kistelepüléseken is

működjenek jogi tanácsadók, akik a nehéz helyzetben lévő emberek számára akár konkrét ügyben, akár általánosságban jogi tanácsokat tudnának biztosítani. Nagyobb városokban pedig célszerű lenne a polgármesteri hivatalokban működtetni jogi tanácsadással foglalkozó szolgáltatást, amely preventív jellegű, elsősorban azok számára tud segítséget nyújtani, akik ingatlan adásvétel előtt állnak. A tanácsadás mellett szerződésmintákat mutatnának, szerződéseket véleményeznének, tájékoztatást adnának az ingatlan adásvétel jogi lépéseiről, továbbá ügyvédi irodákat ajánlanának. Az állampolgárok számára így lehetne olyan szolgáltatásokat elérhetővé tenni, ahol jogi kérdésekben tudnak konzultálni, illetve ahol jogi segítséget kapnak, akár térítésmentesen is.

Szintén a nagyobb városokban célszerű lenne szociális szolgáltató központokat is kialakítani, amelyek arra specializálódhatnak, hogy a hajléktalan ügyfelek számára ellátásokat szervezzen meg, mint nyugdíjügyintézés, munkanélküli ellátásban való segítségnyújtás, stb.

Prevenció

A szociálpolitika oldaláról a megoldást általánosan az állampolgárok tájékoztatásának kiterjesztése jelenti: egyrészt olyan szolgáltatások elérhetővé tétele, ahol jogi kérdésekben tudnak konzultálni, illetve ahol kapnak jogi segítséget, akár anyagi helyzettől függetlenül is. Másrészt törekedni kell a szociális szolgáltatások komplex rendszerének kiépítésére, minél több oldalról megtámogatni a veszélyeztetett csoportokat. A foglalkoztatás, az adósságkezelés, a különböző átképzési programok elengedhetetlenül fontosak.

A megelőzés érdekében szüksége lenne arra, hogy az ingatlan-visszaélések potenciális áldozataik szakmai segítség mellett értékesíthessék lakásukat, vagy hogy legyen hova fordulniuk akár ingyenesen, akár térítés ellenében jogi tanácsokért.

Fontos lenne a veszélyeztettség kialakulásának periódusában (díjhátralék felhalmozás szakasza), vagy a lakás elvesztését megelőzően (kilakoltatás, uzsorakölcsön felvétele előtti szakasz), ahol még közbe lehet lépni, a segítségnyújtás és tájékoztatás. Ebben az esetben a cél a megelőzés, hogy megakadályozzák az áldozat ingatlanának, lakhatási lehetőségének megőrzését, hajléktalanná válását.

Felvilágosítás, tájékoztatás, média

Mindenképpen fontos az állampolgárok széles körű tájékoztatása, hogy a szerződést aláírás előtt mindig olvassák el, a szerződésben csak az szerepeljen, ami valós akaratukat tükrözi, a szerződés tárgyának ellenértéke mindig a valós piaci árat tükrözze, csak akkor írják alá a szerződést, ha a vételárat átvették, vagy ha annak valamilyen akadályja van, akkor foglalják szerződésbe és a birtokba adást is ennek megfelelően tegyék lehetővé.

Hasznos lenne továbbá, ha a médiában folyamatosan történe az ingatlan adásvételre vonatkozó tájékoztatás, azaz hogy általában tudják az emberek, hogy mit jelent egy adásvétel, s ennek milyen veszélyei lehetnek.

Szintén fontos lenne, ha a médiában is állandó információ és tájékoztatás jelenne meg annak érdekében, hogy a veszélyeztetett csoportok, a potenciális áldozati körök ismerjék jogaikat és lehetőségeiket, tudják, hol és kitől kaphatnak hatékony segítséget.

Oktatás

Alapszintű jogi és állampolgári ismeretek tanítása a középiskolákban, annak érdekében, hogy a fiatalok elérve a felnőttkort, képesek legyenek az ingatlan-visszaéléseket elkerülni, ismerjék azokat a szolgáltatásokat, amelyek ilyen esetekben a megelőzést szolgálják. Fontos, hogy a fiatalok legyenek tisztában a lakáshoz jutás módozataival, a lakás fenntartás kérdéseivel, amelynek oktatását ilyen módon célszerű elkezdeni már a középiskolában.

Közösségfejlesztés

A lakosság probléma-érzékenységének növelése és a társadalmi szolidaritás erősítése a legfontosabb cél.

Fontos lenne önszolgáltató csoportok működtetése is, hogy a hajléktalanságból kikerült emberek személyes példáikon demonstrálják, hogy van kiút a hajléktalan létből, munkahely, kiszámítható rendszeres jövedelem, valamilyen lakhatási forma, társas és párkapcsolat, stb. megléte mellett.

Az áldozatok helyzetének kezelése, rendezése, rehabilitáció

Szükség lenne egy átgondolt, a különböző célcsoportok igényeihez és lehetőségeihez alakított szociális bérlakás programok kialakítására és megvalósítására, mivel lakáshoz juttatásuk másként nem lehetséges, s csak ennek segítségével lehetséges a hajléktalan áldozatok rehabilitálása.

Olyan civil szervezetekre lenne szükség, akik a vagyoni kárt, vagy hátrányt okozó bűncselekményekben is tudnak segíteni az áldozatoknak.

A társintézményekkel (szociális otthonok, munkaügyi központok, egészségügyi intézmények, stb.) átfogó rehabilitációs programok kidolgozása, amelyek komplex módon reagálnak az adott problémákra (öregség, munkanélküliség, alkoholizmus, betegség).

A meglévő intézményrendszerek fokozatosan egymásra épülve működjenek, és a problémákat a szükségleteiknek megfelelő lépcsőfokokon kezeljék.

A szociális intézményrendszer felkészítése arra, hogy megfelelő választ adjon a problémákra, a hajléktalan lét ne jelentsen végállomást. Ennek eszköze lehet a hatékony kríziskezelés, válságmenedzselés, mozgósítva a hajléktalanná vált személy még létező kapacitásait, megőrizve önálló készségeit.

Kiléptető lakások létrehozása, a rendszerből kikerültek utánkövetése 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.

Helyi szintű stratégia és kampány

A stratégia fő céljai az ingatlan-visszaélések ellen

Az ingatlan-visszaélések célcsoportjának meghatározása

A településen feltérképezni az ingatlan-visszaéléseket, meghatározni az áldozatok közös jellemzőit.

A probléma megoldásában együttműködő szervezetek meghatározása

A településen és a régióban működő, az ingatlan-visszaélések problémájával foglalkozó intézmények és szervezetek feltérképezése az együttműködés kialakítása, erősítése érdekében.

Az együttműködés erősítése, új hivatalos csatornák kialakítása

A probléma leküzdésében résztvevő szervezetek tájékoztatása arról, hogy milyen szervezetek érintettek a településen és a régióban, majd ezek együttműködésének kialakítása, akár közös tréningek, akár együttműködési megállapodások alkalmazásával.

Szakemberek képzése

A településen működő szakemberek számára, akik találkoznak a problémával, felkészítés, szakmai továbbképzés szervezése, ebben a problémakörben járatos szakemberek és az ingatlan-visszaélés áldozatait képviselő szervezetek bevonásával.

Új szolgáltatások kialakítása

Amennyiben szükséges, az ingatlan-visszaélések megelőzése érdekében, továbbá az áldozatok rehabilitációja érdekében, új, innovatív szolgáltatások kialakítása.

Prevenció

A prevenció érdekében kampány szervezése, amelynek célja, hogy felhívja az emberek figyelmét az ingatlan-visszaélések problémájára, továbbá, hogy információkat biztosítson mindenki számára, hogy elkerülhesse az áldozattá válást, továbbá az áldozatok eljussanak az igénybe vehető szolgáltatásokhoz.

Felvilágosítás, tájékoztatás, média

A helyi társadalom számára felvilágosítás nyújtása az ingatlan-visszaélésekről elsősorban a helyi média segítségével, valamint további médiaeszközök (pl. plakát, szórólap stb.) igénybevételével.

Közösségfejlesztés

Közösségi együttműködés kialakítása, a helyi társadalom váljon érzékeny az ingatlan-visszaélések hatékony kezelésére, a helyi közösségek növeljék problémamegoldó készségüket a probléma visszaszorításában. Továbbá tegyék lehetővé az áldozatok önszerveződését helyi szinten vagy csatlakozásukat regionális vagy országos szervezetekhez.

Az áldozatok helyzetének kezelése, rendezése, rehabilitáció

Segíteni az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatba kerülő és az ingatlan-visszaélések miatt problémákkal küzdő egyéneket és családokat a településen, számukra rehabilitációs szolgáltatásokat biztosítani.

A stratégia megvalósítását szolgáló kampány

A kampány célja:

A kampány eredményeként rendelkezésre állnak a település minden lakója számára mindazon információk, amelyek az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatosak, továbbá azok az információk, amelyek a megelőzést szolgálják, illetve a megelőzést biztosító szolgáltatásokhoz történő hozzáférést segítik elő, végezetül mindazon információk, amelyek az áldozatok számára szükségesek a rehabilitációs szolgáltatások igénybevételéhez, valamint az érdekképviselői, önszerveződő csoportokhoz történő eljutást segítik.

A kampány alapelvei:

- ◆ tények elsőbbsége
- ◆ közös cselekvés
- ◆ holisztikus megközelítés

A kampány tervezésekor két alapvető célra kell figyelni:

- ◆ kivitelezhetőség, megvalósítható-e a meghatározott cél,

- ◆ kampány egy időszakra vonatkozik, kezdete (probléma meghatározása, szükséglet / állapot felmérése) és záró időpontja (eredmények értékelése) van.

A kampány tervezésének folyamata:

1. A probléma meghatározása
2. A célcsoport meghatározása
3. Információval való ellátottság felmérése
4. Célkitűzés
5. A program kiválasztása
6. Források, költségvetés, határidő
7. Értékelés tervezése, folyamatértékelés
8. Alkalmazás, a program végrehajtása
9. Értékelés, az értékelés eredményeinek kommunikálása

A probléma meghatározása

Első lépésként meg kell határozni, hogy miért akarunk kampányt végrehajtani, mi az a jelenség, ami ezt szükségessé teszi. Tehát ebben az esetben nem személyes, szakmai segítséget ajánlunk fel, hanem bizonyos mértékig személytelen, ugyanakkor nagy tömegekhez eljutó formát választunk. A média eszközei eljuthatnak olyanokhoz is, akik segítséget még nem kérnek, a problémát nem tudatosítják, szeretnék a kérdést döntésük előtt áttanulmányozni, megfelelő információkhoz jutni, amennyire lehet, személyesen, de anonim formában.

Célcsoport meghatározása

Minél szélesebb kört kívánunk ezzel elérni, annál specifikusabb információkat kell közvetíteni, és kevésbé lesz hatékony az információátadás. Tehát érdemes a lehető legjobban körülhatárolni a célcsoportokat. Nyilvánvalóan a csoportoknak más-más típusú információt kell eljuttatni, eltérő designnal, más nyelvezettel, szóhasználattal. Az üzenet sem ugyanaz, az elsődleges megelőzés, lehet, hogy elkésett, itt már a rehabilitáció lehet a cél.

Elsődleges célcsoport: az idősebb, egyedül élő lakosság tagjai, de veszélyforrás lehet az

eladósodás, illetve az áldozattá váláshoz hozzájárulhat az alacsony iskolázottság, alacsony vagyoni státusz, szenvedélybetegségek és a gyenge érdekérvényesítő képesség.

Másodlagos célcsoportként jelöli meg a stratégia a településen lakó állampolgárok összességét.

Jelen esetben célcsoportunk:

- ◆ 50-70 éves korosztály
- ◆ 14- 18 éves, középiskolás korosztály

Információval való ellátottság felmérése

Lehetőség szerint a célpopuláció tagjai között érdemes felmérést végezni, vagy a rendelkezésre álló kutatási anyagokat hasznosítani. Lehetséges, hogy pl. a célpopuláció tagjai hallottak már ingatlan-visszaélésekről, azonban nem tudják, mit is kell tenni, hova is lehet fordulni segítségért, vagy nincsenek tisztában azzal, hogy milyen jogokkal és kötelezettségekkel jár ingatlantulajdonosnak lenni. Sok téves elképzelés élhet a gyermekek és szüleik, illetve az idősebb lakosság körében az ingatlan-visszaélések természetéről. A kutatás eredményei is rámutattak arra, hogy a köznyelv szerint lakásmaffia által elkövetett bűncselekmények nem tekinthetők klasszikus maffia jellegű bűnözésnek, mert nincs az egész országra kiterjedő szervezett hálózat.

A felmérés történhet interjú felvételével vagy kérdőív készítésével. Egy kampány előkészítésekor célszerű mindkét formát alkalmazni.

Mélyinterjú esetén az egyéni vélemény kifejtése a cél.

Alkalmazási köre 14-18 évesek esetében:

- területi, kerületi nevelési tanácsadó
- gyermekjóléti szolgálatok képviselői
- középiskolák, iskolai gyermek és ifjúságvédelmi felelősök
- Internetes ifjúsági portálok fórumai, chat szobái

Alkalmazási köre 50-70 évesek esetében:

- Önkormányzatok ügyfélszolgálatai
- Családsegítő szolgálatok képviselői
- Idősek klubjai

- Egyéb közösségi terek és klubok

Célkitűzés

Ebben a fázisban konkrét célokat fogalmazhatunk meg, milyen információkat kívánunk közölni, milyen célcsoportnak. Például milyen részletességgel közöljük a megelőzést szolgáló szolgáltatások elérhetőségét, vagy a rehabilitációs szolgáltatások hozzáférhetőségét. Alapvető fontosságú továbbá, hogy a kitűzött cél elérhető legyen.

Program, médiaeszközök kiválasztása, terjesztés meghatározása

Ebben az esetben az információs csatorna megválasztása, a terjesztés módjának kijelölése és a programalkotás, azaz a médiaanyag, az információs anyag készítése a feladat. Mielőtt a végleges információhordozó elkészül, azt célszerű letesztelni. Erre való a fókuszcsoport, mely csoportos interjú, ahol moderátor irányítja a beszélgetést. Erőssége az interaktivitás, az egyének jobb teljesítményre képesek, mintha külön, egyéni interjú készült volna minden résztvevővel. A fókuszcsoportot a célcsoport jellemzői alapján állítjuk össze. A fókuszcsoport (10-15 fő) alkalmas arra, hogy az információs anyag tervét, az anyag tartalmát, stílusát, szóhasználatát, külső megjelenését a csoport tagjai megbeszéljék. Kiderülhet az is, hogy az információs anyag kulcsfogalmai, képi szimbólumai milyen asszociációs mezőben helyezkednek el, és ez jó-e a prevenció szempontjából. A tapasztalatok alapján az előzetes terveket módosítani lehet.

Célcsoport	Csatorna
50-70 évesek	helyi televízió, helyi újság, prospektus, szóróanyag
14-18 évesek	helyi televízió, helyi újság, prospektus, szóróanyag, Internet

Források

A pénzbeli források mellett esetleg természetbeni források is rendelkezésre állhatnak, pl. szociális szakemberek, önkéntesek, civil szervezetek ingyen terjeszthetik a szóróanyagot, a prospektusokat elhelyezhetik minden közösségi térben a településen. A költségvetésben az információs anyag terjesztésére célszerű keretösszeget elkülöníteni. A forrásokat növelheti, az

esetleges pályázatok elnyerése vagy szponzoráció is.

A folyamat értékelése

Információs anyagok esetében teljesítményértékelésről ugyan nem beszélhetünk, a monitorozás viszont megvalósítható. Ilyenkor azt vizsgáljuk, vajon a médiában megjelenő anyagok és a szóróanyagok eljutnak-e a célcsoport tagjaihoz, hány példány jutott el, milyen a költségráfordítás egy személyre vonatkozóan.

Alkalmazás

A program végrehajtása, a médiaanyag elkészítése és a terjesztés kivitelezése.

Az értékelés eredményeinek kommunikálása

Mivel monitorozást végzünk, az értékelés nem válik el a program tervezésétől és kivitelezésétől. A program lebonyolításával az értékelés eredményeinek kommunikálása következik, sikeres volt-e az akció, elértük-e azokat, akiket akartuk, érkezett-e visszajelzés a csoport tagjaitól. Az eredmények kommunikálása és annak formája minden esetben függ attól, hogy ki a célcsoport.

Városi szintű médiakampány

Az előzőekben ismertetett modell alapján egy bármely városban alkalmazható médiakampányt kívánunk bemutatni, mely az adott helyi önkormányzat médiaadatai hiányában csak a főbb elgondolásokat tartalmazza.

1. Probléma meghatározása

Az ingatlan-visszaélések megelőzése, az áldozatok rehabilitálása érdekében információk eljuttatása a település lakosságához.

2. Célcsoport meghatározása

Az ingatlan-visszaélések áldozatainak megkeresése az adott településen, közös jellemzőik meghatározása, az országos stratégia erre vonatkozó meghatározásainak segítségével.

3. Szükségletfelmérés

Statisztikai adatok az ingatlan-visszaélések nagyságáról nem állnak rendelkezésre, tudományos kutatások csak országos szinten vizsgálták a probléma nagyságát és minőségét. Települési szinten a rendőrség adatbázisa nyújthat elsődleges információt, emellett a látencia miatt szükséges állapotfelmérést végezni. A javasolt elemek:

- ◆ Rendőrségi statisztika elemzése
- ◆ Kérdőíves vizsgálat a problémával kapcsolatba kerülő helyi szinten működő szolgáltatók körében.
- ◆ Interjú felvétele a problémával találkozó helyi és regionális szinten működő hatóságokkal, szolgáltatókkal és esetlegesen az ingatlan-visszaélések áldozataival.

(Mindezekhez segítségül javasoljuk a zárótanulmány mellékletében szereplő kérdéssorokat.)

4. Célkitűzés

Az ingatlan-visszaélések visszaszorítása a településen elsősorban prevenció – felvilágosítás, tájékoztatás révén. A tájékoztatásoknak ki kell terjedniük az alábbiakra:

- Az ingatlan-visszaélésekkel kapcsolatos, rendelkezésre álló információk lehetőség szerint teljes körére (pl. kik a veszélyeztetettek ilyen szempontból, stb.)
- A megelőzést szolgáló információk lehetőség szerinti teljes körére (pl.

mire kell figyelni egy adásvételi szerződés megkötése esetén, stb.)

- A megelőzést szolgáló szolgáltatások elérhetőségére (pl. jogsegélyszolgálatok)
- Az áldozatok számára a hatósági eljárásokat segítő szolgáltatások teljes körű elérésére (pl. Nép Ügyvédje)
- Az áldozatok számára a rehabilitációs szolgáltatások teljes körű elérésére (pl. hajléktalan ellátó szervezetek)

5. Program, médiaeszközök kiválasztása, terjesztés meghatározása

A kampány színtere: a település

A kampány eszköze: helyi újság, helyi kábeltelevízió, szórólapok, prospektusok, Internet (önkormányzati portál). Célszerű a tervezés szakaszában felmérést készíteni, hogy ezekkel az eszközökkel a célcsoportokból hány személyt érünk el (médiaadatok a helyi műsorszolgáltatótól, újságtól).

A tartalma és nyelvezete meg kell, hogy feleljen a célcsoport jellemzőinek.

Az egyedi médiaeszközök kiválasztására és tesztelésére fókuszcsoporthoz alkalmazása szükséges, minden célcsoport esetében.

A kampányban célszerű és hatékonyságnövelő, ha részt vesznek a településen működő jogalkalmazók, döntéshozók, a szociális szakemberek, civil szervezetek, ingatlan-visszaélések áldozatai és a hajléktalanná vált áldozatok is.

A hatékonyságot növeli, ha a célcsoport körében népszerű és/vagy szakmailag hiteles személyek adják arcukat a kampányhoz (közéleti, médiaszemélyiségek, együttesek.)

Ezenkívül a lakosság széles körű tájékoztatása az információhordozók terjesztése mellett indirekt úton való megszólaltatással is történhetne, melynek egyik eszköze lehetne egy lakosság számára elérhető célcsoport-specifikus pályázat, melynek témája: Küzdelem az ingatlan-visszaélések ellen, a biztonságos otthonért.

<i>Javasolt célcsoport</i>	<i>Javasolt pályázati munka</i>
14-18 évesek	Képregény pályázat
18-35 évesek	Esszéírás, fotó és 1-3 perces dokumentumfilm, promóciós film
2, illetve 3 generációs családok (gyermek, szülő, nagyszülő generációja)	'Családok otthonképe' történetírás, hogyan öröklődik generációkon át a tulajdonnal, biztonságos otthonnal kapcsolatos attitűd

Magányosan élő idősek, idősek csoportjai (Idősek Klubjai)	Imaginációs (el nem küldött, elképzelt) levél, illetve időscsoportoknak színjátszó előadás a témában
---	--

6. *Források*

A kampány megvalósítására forrásként a helyi önkormányzat költségvetéséből biztosított forrás, esetleges pályázati lehetőségek, szponzoráció, továbbá civil szervezetek és önkéntes segítők bevonása.

7. *A folyamat értékelése*

Az értékelés keretében a kampány megindítását követően folyamatosan monitorozzuk, hogy a szórólapok, prospektusok, újságcikkek, helyi TV, rádió adások eljutnak-e a célcsoport tagjaihoz.

8. *Alkalmazás*

A kampány megvalósítása.

9. *Az értékelés eredményeinek kommunikálása*

A kampány lebonyolítása után az eredményeket mindenképpen szükséges kommunikálni a helyi írott és elektronikus médiában, de legalább ilyen fontos, hogy az országos médiában is hírré váljanak az eredmények. Ezt követően sor kerülhet lakossági fórumok szervezésére, ahol szintén az eredmények közzététele a cél, valamint érdemes konferenciát szervezni a kampány célcsoportjai és a probléma leküzdésében érdekelt szakemberek részvételével.

10. *Hosszú távú együttműködés és kommunikációs stratégia*

Az ingatlan-visszaélések elleni küzdelem iránti elkötelezettség helyi szinten való folyamatos biztosítása érdekében szükség van hosszú távú együttműködésre és ez jól kidolgozott, a megvalósult kampány sikereire és esetleges kudarcaira építő kommunikációs stratégiára. Ebben a helyi önkormányzat szerepe igen fontos, hiszen egyik legfontosabb feladata az információs rendszerek kialakítása és működtetése. Az információs rendszerek ebben az értelemben jelentik:

- egyfelől az önkormányzatok adatgyűjtési kötelezettségét és adatszolgáltatási kötelezettségét biztosító nyilvántartások vezetését;
- másfelől a helyi önkormányzatok közszolgáltatások nyújtásával összefüggő lakossági

tájékoztató funkcióját.

A közszolgáltatások korszerűsítése érdekében készülő policy-analízisek középpontjában a lakosságtájékoztató információs rendszerek állnak, ezen keresztül vizsgálható a helyi önkormányzatok közszolgáltató tevékenysége. A lakosságtájékoztató információs rendszerek lényege, hogy az önkormányzat segíti a polgárokat jogaik gyakorlásában és kötelezettségeik teljesítésében.

A lakosságtájékoztató információs rendszerek feloszthatóak formai szempontból:

- különböző információkat tartalmazó dokumentumok, az önkormányzati hirdetőtáblán való kifüggesztések, továbbá a helyben szokásos más módon történő információs protokollok
- vezetői fogadóórák tartása
- közmeghallgatás évente legalább egyszer
- önkormányzati újság
- önkormányzati Internetes portál és fórum
- ügyfélszolgálat működtetése
- képviselő testület által meghatározott egyéb fórumok, amelyek a lakosság közvetlen tájékoztatását és a fontosabb döntések előkészítésébe való bevonását szolgálják

Az önkormányzatok, rendőrség, szociális szolgáltatók, közoktatási intézmények, helyi szervezetek, civil szerveződések, és a lakosság hatékony együttműködése feltételez egy kialakított kommunikációs stratégiát az önkormányzat részéről és feltételez egy állampolgári tudást (tudatosságot) a tájékoztatással és a közszolgáltatásokkal kapcsolatos önkormányzati feladatokról.

Noha a lakossági információs rendszerek feladatai általánosan meghatározhatóak, a működtetésük körülményeit, az általuk biztosított közszolgáltatások elérhetőségét és kihasználtságát alapvetően befolyásolja a települések közigazgatási státusza, a település nagysága, a településen fellelhető társadalmi és kapcsolati tőke kiterjedtsége, a település lakosságának szociális-gazdasági helyzete. Ezek a tényezők nagymértékben meghatározzák az önkormányzatok közszolgálati feladataival összefüggő lakossági elvárásokat is.

Mint ahogyan a kutatás eredményei is utaltak rá, hogy sok esetben kritika éri az önkormányzatok információs stratégiáját, egy ilyen új típusú társadalmi problémára, mint az

ingatlan-visszaélésekre való reflexív gondolkodás az önkormányzatok részéről önmagában is fontos kommunikációs kampány lehet, mellyel bűnmegelőzési célokat valósítanak meg és ezzel a bűnmegelőzés és szociálpolitika területén, helyi szinten érvényesül egyfajta holisztikus szemlélet.

Melléklet

Interjúvázlatok, minisztériumi állásfoglalások

Jogalkalmazók

Közjegyző, ügyvéd, kamarák:

A hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás ismertetése.

A hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg az Európai Unió gyakorlatának, mennyiben átlátható és követhető a nyilvántartási rendszer?

Melyek a leggyakoribb típusú ingatlan-visszaélések? (nem a tulajdonos adja el, önkormányzati lakás cseréje, hamisított lakásdokumentumok, akarathibás szerződés, kölcsön-megállapodás, szabálytalan ingatlanárverések).

Milyen nagyságrendűek ezek az ingatlan-visszaélések?

Jó-e, ha sor kerül-e az ingatlan-nyilvántartás bírósági rendszerbe történő beillesztésére és ezáltal az 1945 előtti telekkönyvi rendszer visszaállítására?

A FVM és a földhivatalok szintjén hogyan kerülhetnek el a visszaélések?

Kinek milyen felelőssége van? (FVM, FH, közjegyzők, ügyvédek, civil szervezetek, önkormányzatok, társadalom)

Milyen szintű lakossági tájékoztatásra lenne szükség az ingatlan-visszaélések megelőzése terén? Ez kinek lenne a feladata?

Hogyan lehetne gyorsítani az ingatlan nyilvántartási eljárást és ezáltal a naprakészséget biztosítani?

Milyen eszközökkel lehet megszüntetni az ingatlanforgalomban használatos bélyegzőkkel, közjegyzői, ügyvédi jogosultságot igazoló dokumentumokkal való visszaéléseket?

Földhivatalok:

Mutassa be az ügyintézés rendjét röviden!

Milyen garanciális elemek bevezetését tartja fontosnak az ügyiratok nyomon követhető iktatása, kezelésük ellenőrizhetősége érdekében?

Mutassa be az egységes ingatlan-nyilvántartási adatbankot?

Földhivatal személyi, tárgyi feltételei?

Jó-e ha sor kerül-e az ingatlan-nyilvántartás bírósági rendszerbe történő beillesztésére és ezáltal az 1945 előtti telekkönyvi rendszer visszaállítására?

Melyek a leggyakoribb típusú ingatlan-visszaélések? (nem a tulajdonos adja el, önkormányzati lakás cseréje, hamisított lakásdokumentumok, akarathibás szerződés, kölcsönmegállapodás, szabálytalan ingatlanárverések).

Milyen nagyságrendűek ezek az ingatlan-visszaélések? Készül-e ezekről statisztika vagy jelentés?

Hogyan lehetne gyorsítani az ingatlan nyilvántartási eljárást és ezáltal a naprakészséget biztosítani?

Milyen fázisban, hol vehető észre, ha visszaélés történik? Mit tesz ilyen esetben?

A Földhivatalok szintjén hogyan védhető ki az ingatlan-visszaélés, mi a szerepe?

Kaptár-csoport, rendőrség:

Melyek a leggyakoribb típusú ingatlan-visszaélések? (nem a tulajdonos adja el, önkormányzati lakás cseréje, hamisított lakásdokumentumok, akarathibás szerződés, kölcsönmegállapodás, szabálytalan ingatlanárverések).

Egyedi vagy szervezett bűncselekmények?

Lakásmaffia, mint elnevezés mennyire helytálló?

Milyen nagyságrendűek ezek az ingatlan-visszaélések?

Kinek milyen felelőssége van? (FVM, FH, közjegyzők, rendőrség, ügyvédek, civil szervezetek, önkormányzatok, társadalom)

Milyen szintű lakossági tájékoztatásra lenne szükség az ingatlan-visszaélések megelőzése terén? Ez kinek lenne a feladata?

Hogyan segíthető elő a visszaélések elkerülése?

Milyen fázisban, hol vehető észre, ha visszaélés történik? Mit tesz ilyen esetben?

Rendőrségi nyomozás, ügymenet, akta ügyészségre való átkerülése.

Ügyész, bíró:

A hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás ismertetése.

A hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg az Európai Unió gyakorlatának, mennyiben átlátható és követhető a nyilvántartási rendszer?

Melyek a leggyakoribb típusú ingatlan-visszaélések? (nem a tulajdonos adja el, önkormányzati lakás cseréje, hamisított lakásdokumentumok, akarathibás szerződés, kölcsönmegállapodás, szabálytalan ingatlanárverések).

Milyen nagyságrendűek ezek az ingatlan-visszaélések?

Sor kerül-e az ingatlan-nyilvántartás bírósági rendszerbe történő beillesztésére és ezáltal az

1945 előtti telekkönyvi rendszer visszaállítására?

Milyen feltételek megléte mellett lehet kidolgozni az ügyintézés gyorsító ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályait? Jogalkotás folyamata – elvi megfontolások.

Kinek milyen felelőssége van? (FVM, FH, közjegyzők, ügyvédek, civil szervezetek, önkormányzatok, társadalom)

Milyen szintű lakossági tájékoztatásra lenne szükség az ingatlan-visszaélések megelőzése terén? Ez kinek lenne a feladata?

Milyen eszközökkel lehet megszüntetni az ingatlanforgalomban használatos bélyegzőkkel, közjegyzői, ügyvédi jogosultságot igazoló dokumentumokkal való visszaéléseket?

Milyen az ingatlanközvetítési – és forgalmazási tevékenység gyakorlásához szükséges, ügyfeleket segítő, számukra biztonságos rendszer kidolgozása szükséges?

Milyen esetekkel találkozott?

Büntethetőségi határok? Jogilag beszélhetünk e lakásmaffia bűncselekményekről?

Döntéshozók és szakmai szervezetek

Önkormányzatok

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések áldozatainak jelenlegi élethelyzetük rendezése érdekében milyen anyagi támogatást tud biztosítani?

Milyen mértékű problémát eredményeznek az ingatlanokkal és bérlakásokkal kapcsolatos visszaélések az adott önkormányzatnál?

Melyek a leggyakoribb típusú ingatlan-visszaélések? (nem a tulajdonos adja el, önkormányzati lakás cseréje, hamisított lakásdokumentumok, akarathibás szerződés, kölcsönmegállapodás, szabálytalan ingatlanárverések).

Kik a veszélyeztetettek?

Milyen nagyságrendűek ezek az ingatlan-visszaélések?

Bejelentés módja, mit tehetnek?

Milyen támogatási formák, ellátások, szolgáltatások, civil és önkormányzati részvétellel megvalósuló lehetőségek biztosítottak a krízishelyzetbe került családok megsegítésére?

Milyen válságmenedzselési stratégia kidolgozása szükséges?

Ingatlan szakértő (ingatlanközvetítő iroda):

Melyek a leggyakoribb típusú ingatlan-visszaélések? (nem a tulajdonos adja el, önkormányzati lakás cseréje, hamisított lakásdokumentumok, akarathibás szerződés, kölcsön-megállapodás, szabálytalan ingatlanárverések).

Kik a veszélyeztetettek? Tudnak-e ilyen esetről?

Milyen nagyságrendűek ezek az ingatlan-visszaélések?

Ingatlan szakjogászok:

A hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás ismertetése.

A hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg az Európai Unió gyakorlatának, mennyiben átlátható és követhető a nyilvántartási rendszer?

Melyek a leggyakoribb típusú ingatlan-visszaélések? (nem a tulajdonos adja el, önkormányzati lakás cseréje, hamisított lakásdokumentumok, akarathibás szerződés, kölcsön-megállapodás, szabálytalan ingatlanárverések).

Milyen nagyságrendűek ezek az ingatlan-visszaélések?

Jó-e, ha sor kerül-e az ingatlan-nyilvántartás bírósági rendszerbe történő beillesztésére és ezáltal az 1945 előtti telekkönyvi rendszer visszaállítására?

Hogyan lehetne gyorsítani az ingatlan nyilvántartási eljárást és ezáltal a naprakészséget biztosítani?

A FVM és a földhivatalok szintjén hogyan kerülhetők el a visszaélések?

Kinek milyen felelőssége van? (FVM, FH, közjegyzők, ügyvédek, civil szervezetek, önkormányzatok, társadalom)

Milyen szintű lakossági tájékoztatásra lenne szükség az ingatlan-visszaélések megelőzése terén? Ez kinek lenne a feladata?

Milyen eszközökkel lehet megszüntetni az ingatlanforgalomban használatos bélyegzőkkel, közjegyzői, ügyvédi jogosultságot igazoló dokumentumokkal való visszaéléseket?

Ingatlan szakjogászi képzés elméleti és gyakorlati elemei, ingatlan-visszaélések elvi és gyakorlati megjelenései?

Policy ajánlások megfogalmazása.

Áldozatokat segítő szakemberek

Civil segítők, szociális munkás, esetgazda:

Az ingatlanokkal kapcsolatos visszaélések áldozatainak jelenlegi élethelyzetük rendezése érdekében milyen anyagi támogatást, szállást, ételkezdéshez nyújtott támogatást, jogi segítségnyújtást tud biztosítani?

Melyek a leggyakoribb típusú ingatlan-visszaélések? (nem a tulajdonos adja el, önkormányzati lakás cseréje, hamisított lakásdokumentumok, akarathibás szerződés, kölcsönmegállapodás, szabálytalan ingatlanárverések).

Kik a veszélyeztetettek?

Az áldozatok hogyan keresik fel az adott szervezetet, milyen típusú segítséget kérnek? Van-e olyan szolgáltatás, amit nem tudnak biztosítani az áldozatok számára, pedig szükség lenne rá?

Milyen nagyságrendűek ezek az ingatlan-visszaélések?

Mit tehetnek az áldozatok megsegítése érdekében?

Milyen támogatási formák, ellátások, szolgáltatások, civil és önkormányzati részvétellel megvalósuló lehetőségek biztosítottak a krízishelyzetbe került családok megsegítésére?

Milyen válságmenedzselési stratégia kidolgozása szükséges?

Mennyire egyéni vagy családi történetekkel találkozunk? Hogyan tipizálható egy-egy áldozat személyes története, probléma komplexitása (alkohol, drog, pszichiátriai betegség)?

Milyen fázisban kerülnek hozzájuk az ügyek? (A jelen állapot a hajléktalansághoz vagy a bűncselekményhez kötődik-e vagy korábbi életmódból következik?)

Mennyiben felelősek az egyének a helyzetükért?

Mennyiben ítéli meg másképp az áldozat helyzetét a többi hajléktalan emberéhez képest?

(pl.: Kérdezett ügyfele lakásmaffia áldozata lett, a többi hajléktalan ember önmaga tehet hajléktalanságáról.)

Hajléktalan emberek között találtnak-e sorstársakat? Beilleszkednek-e a hajléktalanok közé?

Milyen úton kerülhetnek ki a hajléktalan létből? (pl.: lakás, munka, stabil jövedelem stb.)

Jövőbeli kilátásaik, mit tud ezekről?

Sors-Társak Egyesület: Milyen támogatási formák, ellátások, szolgáltatások biztosítottak a lakásmaffia-tevékenységek által krízishelyzetbe került családok, egyének megsegítésére?

Milyen válságmenedzselési stratégia kidolgozását tartják szükségesnek az ingatlan-visszaélések által hajléktalanná vált áldozatok társadalmi befogadásának előmozdítása érdekében? A Sors-Társak Egyesület milyen módon küzd az ingatlan-visszaélések ellen? Az ingatlan-visszaélések kapcsán folytatnak-e prevencióos tevékenységet, illetve hogyan kerülnek

kapcsolatba az ún. lakásmaffia jellegű bűncselekmények áldozatival?

Ingatlan-visszaélések hajléktalanná vált áldozatai

Lakás elvesztésének körülményei

Mesélje el a történetét! Hogyan történt, kik vettek benne részt, mikor történt, mekkora volt az ingatlan értéke? Vagyontárgyaival mi történt?

A történeteknek ki a felelőse, kit hibáztat? Az ingatlan értékesítésnél volt-e saját fogadott ügyvédje?

Tett-e feljelentést? Ennek milyen jogi következményei vannak? Kitől kért segítséget (családtagok, rokonok, barátok, rendőrség, ügyvéd, önkormányzat, civil szervezet stb.)

A lakás elvesztése után hova költözött? Családtagjai (akivel korábban egy háztartásban élt) hova költöztek? Amennyiben külön élnek, tartják-e a kapcsolatot? Kapcsolattartás formája?

A saját lakás elvesztése hogyan befolyásolta személyes kapcsolatait közvetlen környezetével? Tudnak-e az esetről a barátok, szomszédok, munkatársak stb.? Hogyan vélekedtek?

Jövőbeli kilátások? Lakáshelyzet, családi helyzet rendezésének módja? Az adott eset kapcsán milyen megoldásra számít, akiktől segítséget kért, mit mondtak, mire bízattak?

Korábban hallott-e ilyen esetről?

Hajléktalanság előtti élet:

Korábban kivel élt egy háztartásban? (sorolja fel)

Lakáshasználat jogcíme? (saját lakás, önkormányzati bérlemény, társbérlet...)

Milyen körülmények között élt/éltek? (lakás bemutatása, komfortfokozat, ingóságok, vagyon, biztosítás)

Korábbi munkahelyek?

Jövedelmi viszonyok? Családi összjövedelem? Hány kereső volt a családban? Jövedelme mennyire fedezte kiadásait?

Volt-e hitele? (milyen összegben, hogyan törlesztette, milyen időtartamban, egyéb tartozások: pl. magánszemélytől kölcsön)

Voltak-e közüzemi és egyéb tartozásai? (milyen összegben?)

Anyagi nehézségek esetén a rokonok, barátok mennyiben tudtak segíteni? Kitől kapott és várt segítséget?

Anyagi problémák megoldásában kapott-e önkormányzattól, családsegítő központtól és egyéb intézménytől segítséget? (rendszeres szociális segély, nem rendszeres szociális juttatások stb.)

Szenvedélyek: dohányzás, alkohol, drog, játékszenvedély?

Jelenlegi helyzet:

Lakásmaffia jellegű bűncselekmény esetén hajléktalanná válás egyéb okai

Jelenleg hogyan, milyen körülmények között él? Anyagi helyzet? Kivel él? Jelenlegi társas kapcsolatok?

A hajléktalan létet hogyan tudja feldolgozni, ennek feldolgozásában pszichológus, pszichiáter, szociális munkás segít-e?

Az adott eset óta mennyiben változtak meg az alábbiak: egészségügyi állapot, táplálkozás, társas kapcsolatok, pszichés állapot stb.?

Egészségügyi problémái: krónikus betegség, gyógyszerek?

Mennyiben ítéli meg másképp saját helyzetét a többi hajléktalan emberéhez képest? (pl.:

Kérdezett lakásmaffia áldozata lett, a többi hajléktalan ember önmaga tehet hajléktalanságáról.)

Hajléktalan emberek között talált-e sorstársakat? Hajléktalan társai között ismer-e olyat, aki szintén lakásmaffia jellegű bűncselekmény áldozata lett?

Milyen úton kerülhetne ki a hajléktalan létből? (pl.: lakás, munka, stabil jövedelem stb.)

Jövőbeli kilátások?

Minisztériumi állásfoglalások

BM: Rendelkezik-e a lakásmaffia-tevékenységek volumenét, területi szóródását, az ingatlan-visszaélések elkövetésének körülményeit, azok társadalmi hatását vizsgáló rendszer kialakítását célzó koncepcióval. Az ingatlan-visszaélésekről rendelkeznek-e releváns statisztikai adatokkal. Minisztériumuk a lakásmaffia-tevékenységek visszaszorítása érdekében milyen bűnmegelőzési ágazati stratégiával, megelőzési célú intézkedéstervezettel, bűnmegelőzési módszertani ajánlásokkal rendelkezik. Hogyan vélekednek arról, milyen eszközökkel lehet megszüntetni az ingatlanforgalomban használatos bélyegzőkkel, közjegyzői, ügyvédi jogosultságot igazoló dokumentumokkal való visszaéléseket? Hogyan segítik elő az ügyészségek és rendőri szervek /szakosodott nyomozócsoportok/ egységes, országos adatgyűjtő és elemző informatikai rendszerének kimunkálását?

FVM: Milyen stratégiával rendelkezik a földhivatalok szabályos ingatlan-nyilvántartási tevékenységének áttekintésére, valamint hogyan tudja garantálni az ingatlan-nyilvántartás

jogszabályokban meghatározott naprakészségét, szakszerűségét és annak megbízhatóságát. Milyen garanciális elemek bevezetését tartja fontosnak a Minisztérium az ügyiratok nyomon követhető iktatása, kezelésük ellenőrizhetősége érdekében? Milyen intézkedéseket tartanak fontosnak az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében? A hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg az Európai Unió gyakorlatának, mennyiben átlátható és követhető a nyilvántartási rendszer?

GKM: Rendelkezik-e arra vonatkozóan stratégiával, hogy milyen az ingatlanközvetítési –és forgalmazási tevékenység gyakorlásához szükséges, ügyfeleket segítő, számukra biztonságos rendszer kidolgozása szükséges az ingatlan-visszaélések visszaszorítása érdekében. Szükségesnek tartják-e az ingatlanközvetítési-és forgalmazási tevékenység szakmai felügyeletének kidolgozását?

ICSSZEM: Milyen támogatási formák, ellátások, szolgáltatások, civil és önkormányzati részvétellel megvalósuló lehetőségek biztosítottak a lakásmaffia-tevékenységek által krízishelyzetbe került családok megsegítésére? Milyen válságmenedzselési stratégia kidolgozását tartják szükségesnek az ingatlan-visszaélések által hajléktalanná vált áldozatok társadalmi befogadásának előmozdítása érdekében?

IM: Milyen stratégiával rendelkezik az ún. lakásmaffia-tevékenység elleni küzdelem egyes területein, mint az ingatlan-nyilvántartás és a földhivatalok megfelelő működésének biztosítása, az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok, illetve a jogsértések miatt szükséges eljárások lefolytatására vonatkozó jogszabályok felülvizsgálata, a különféle nyilvántartásokhoz történő hozzáférés biztosítása, az ingatlan-visszaélések felderítése érdekében a rendőrség és az ügyészség munkájának segítése, az ingatlan-visszaélések folytán krízishelyzetbe került családok segítése. Hogyan vélekednek arról, hogy a hatályos magyar ingatlan-nyilvántartási szabályozás mennyiben felel meg az Európai Unió gyakorlatának, mennyiben átlátható és követhető a nyilvántartási rendszer? Milyen feltételek megléte mellett lehet kidolgozni az ügyintézkést gyorsító és hatékonyságot növelő ingatlan-nyilvántartás eljárási szabályait?

PM: Rendelkezik-e arra vonatkozóan stratégiával, hogy az ingatlan-visszaélések áldozatainak jelenlegi élethelyzetük rendezése érdekében támogatást biztosítsanak? Rendelkezik-e arra vonatkozóan információval, hogy a lakásmaffia-tevékenységek milyen mértékű adóhiányt

eredményeznek az ingatlanokkal -és bérlakásokkal kapcsolatos visszaélések által.