



Kapuzárás

Összehangolt támadás a lakásmaffia ellen – áll az (ezúttal internetes) újságcikk élén az optimista cím. A Sors-Társak Egyesülete által évek óta noszogatót állam hivatott szervei olyan törvényjavaslatokat vittek, visznek az Országgyűlésbe, amelyek az ingatlanbűnözés egyik-másik megnyilvánulási lehetőségét igyekeznek ellehetetleníteni. Csak írásban lehessen lakásbérleti szerződést kötni, a tulajdonos kontrollálhassa a kiadott lakás használatát, az ügyvédek és a közjegyzők közvetlenül a BM adatbázisában ellenőrizhetik ügyfeleik igazolványainak érvényességét, az ingatlanközvetítői tevékenység kötésképzéséhez; az önkormányzatnak elővásárlási joga legyen a lakóingatlanok bíróság által elrendelt árverezésekor.

Éber optimizmussal figyelem, milyen sikerrel jár az évtizedes tehetetlenkedés utáni állami aktivizálódás. Nyilvánvaló: érdekes minden egyes kiskapu bezárása és állandó figyelése, hogy nem akar-e valaki illetéktelenül áthaladni rajta.

A bűnözés egyik alapelve: minél kisebb kockázattal minél nagyobb haszonra szert tenni.

Ha a kockázat megnő a haszon értékehez képest, feltehetően mind kevesebben vállalkoznak.

Az ingatlan nagy érték.

Kockázatsökkentő a szakértelem.

Még emlékszem, amikor a hajdani Fővárosi Tanács lakásügyi főosztályvezetője új lakáshoz juttatási rendelettervezetet készített, és a közgyűlés elé tárta elfogadásra. Felkerestem egy interjúért, aminek a végén megkérdezte: és most elsoroljam a kiskapukat is? Meghökkenem: vannak? Persze, bólintott, nincs olyan jogszabály, amelynek

szerezzen. És mint tapasztaljuk, általában a fordított arányosság érvényesül a lelkiismeret és a jövedelem között: minél nagyobb a jövedelem, annál csendesebb a lelkiismeret. Olyan világban élünk, amikor értetlenkedünk, ha azt olvassuk: néhány ezer forintnyi zsákmányért kifosztanak, meg is ölnek embereket. Józan ésszel fölfoghatatlan: mi vihet rá valakit, hogy szegény

sa: csellel vagy fenyegetéssel eltulajdonítják a magányos, a pénzforgatáshoz nem értő emberek ingatlanát. Tettükre aztán nincs bizonyíték, mert hiába panaszkodik hivatalos helyeken a szerencsétlen, ellene szól az általa, bár szándéka ellen aláírt adásvételi szerződés és minden bepanaszolt.

Márpedig ezeket a bűnözőket nem az éhség viszi rá más megnyomortítására, kizárólag a haszonszerzés. A dzsungel törvénye szerint az erősebbnek mindenre joga van a gyengébbel szemben. És a haszonszerzők megtalálják azokat a partnereket a jogismerők között, akik a maguk haszna érdekében gondoskodnak arról, hogy a bármilyen nyilvánvaló bűntettek ne legyenek bizonyíthatóak az érvényben lévő jogszabályok szerint. Az ilyen szövetség szétrombolására valóban hatással lehet, ha újabb és újabb paragrafusokból emelnek falat az ártó szándékú résztvevők elé. Ha mind

kockázatosabbá válik a bűn elkövetése, elleplezése.

De bár másfél évtizede tanács helyett önkormányzat igazgatja a településeket, a régi hivatalnok igazsága változatlan: nem lehet olyan jogszabályt alkotni, amelyik mellett ne lehetne kiskaput találni.

SzF



Belügyminisztérium, 2003. június: Török-Szabó Erzsébet átadja a hatékony intézkedéseket sürgető egyesületi levelet dr. Hegedűs András államtitkár-helyettesnek.

megkerülését minden elképzelhető esetben meg lehetne akadályozni. Legyen nyugodt, azok az ügyvédek, akik lakásközvetítéssel foglalkoznak, már ismerik ezeket – közölte higgadtan.

Akiknek jól jövedelmez a kiskapuk ismerete, az élni fog a lehetőséggel, hogy ebből jövedelmet

emberre támadjon? A még nagyobb szegénység nem lehet ok, más még kevésbé.

Az ingatlanbűnözők egy része ugyancsak nem változtat: eloroz, amire lehetőséget lát. Akinek az értékes zsákmány megszerzése ünnep, az olcsóból igyekszik minél többet, s gyakorlatában folyamatosan szerepel a szegények kifosztá-



Egy aláírás miatt

Fizetendő: huszonhét négyzetméter, plusz öt és félmillió forint

Aki senkit meg nem csal, könnyen másra bízta a dolgát – hangzik a közmondás. Hát még ha azt a másikat az ember élete párjául választja...

Galló Gusztáv is annak az általános tévhitnek az áldozata, hogy az igazságnak ki kell derülnie a bíróság előtt. Ezért pereskedett egy évtizedet, aminek a végén immár kitűzték a családi ingatlanok árverezési időpontját.

Ha akkor nyel egyet, s nem reagál a megcsalására, nyugodtan készíthetné háromdimenziós számítógépes grafikáit. Így viszont...?

- A feleségemmel közösen igényeltünk, majd 87-ben kaptunk egy 27 négyzetméteres átmeneti, szükséglakást Budapesten a XIV. Kerületi Tanácstól. Mire beköltözhetünk volna, már el is váltunk. Így én vettem birtokba a kapott lakást, bebútoroztam. Fél év múlva volt feleségem kezdeményezésére ismét összeköltöztünk, és 1993-ig életjátszói kapcsolatban éltünk, de nem a kapott lakásban, mert azt ő túl kicsinek tartotta. Még kulcsa sem volt hozzá soha. Kiadtuk bérbe. A tanács 1989-ben annak végleges bérletjének jelölt ki ketőnket. Aztán 1991-ben lehetőség nyílt a megvásárlására, amiről a párom tudomást szerzett.

Szerkesztett egy lemondó nyilatkozatot a nevemben, így a tulajdonos csak ő lett, a következő évben pedig a lakást az anyjának ajándékozta, aki akkoriban ingatlanforgalmazási vállalkozásba kezdett, és akkor vett még három lakást. Én két év múlva tudtam meg a történeteket. Hivatalosan én a mai napig bérlőtárs vagyok abban a lakásban.

Ügyvédet fogadtam, akinek a tanácsára pert indítottam magánokirat-

eredetiben, sem másolatban. Hogyan történt akkor az én lemondásom a vételi szándékról? Az ügyvéd álláspontja az volt, ha a magánokirat-hamisítást bizonyítjuk, érvénytelen az adásvételi szerződés, valamint az ajándékozási szerződés is.

A magánokirat-hamisítást nem sikerült bizonyítanom, mert a fénymásolaton lévő aláírás lehetett akár az enyém is. A bíróságon tett kijelentésemet, miszerint soha

ként elém tett iratcsomóba csempészve, rutinszerűen aláírhattam bármilyen szöveget. Soha nem ellenőriztem a tartalmukat. Eszembe sem jutott kételkedni, hogy a családi vállalkozás ügymenetébe tartozó levelek, munkaigazolások között más tartalmú irat is lehet. Miért csapnánk be egymást, ha közösen gondoljuk a jövőnket?

Ki gondolná ezt másként? Galló Gusztávot óvatlanná tette az egészséges gondolkodású em-



Fotósként akcióban a Sors-Társak rendezvényén

hamisításért. Mert nekem bemutattak állítólagos lemondó nyilatkozatomról egy fénymásolatot, de az eredetit tíz éve nem találják! A kerületi IKV-utód vagyonkezelő vállalat kétszer írásban nyilatkozta, hogy nincs nála ilyen nyilatkozatom. Sem

ilyen tartalmú nyilatkozatot én nem írtam alá, úgy vezették át a jegyzőkönyvbe, hogy én nem tagadom aláírásom hitelességét... A feleségem és az anyósom kissovetkezetében, ahol egy időben nekem is volt feladat, az időközön-

berekre jellemző bízalom? Ma már egyértelmű a válasz.

Ő írta alá valóban, vagy a lemondó nyilatkozatot és az aláírást két helyről illesztették össze, ami a fénymásolaton már nem észlelhető? Az eredetiben sehol fel-

nem lelhető irat és a saját, a bíróságon tett naivan őszinte tényközlése (az említett, elferdített szöveget tartalmazó jegyzőkönyvet csak a kedvezőtlen ítélettel együtt kapta meg, így időben meg sem panaszkodhat!) elegendő volt arra, hogy nyolcévi tárgyalássorozat után alulmaradjon a hamisítási perben. Tegyük hozzá: a volt asszony megrovást kapott a bíróságtól, mert az a lemondó nyilatkozat szabálytalan volt, hiszen a rajta szereplő tanúk csak utólag írták alá. Vagyis: szabálytalanul keletkezett, fellelhetetlen – nem csatolták az eredetijét sem az adásvételi szerződéshez, sem a bírósági beadványokhoz –, mégis érvényes, és általa elveszhet egy ingatlan.

– Azt nem tudtam elérni egyetlen bíróságon sem, hogy megvizsgálják a lakásvásárlás körülményeit. Hat év után is csak az volt a téma, hogy az a bizonyos aláírás az enyém vagy sem. De ha igen, akkor miért nem használták fel a vásárláshoz? Akkor miért tekintett el az eladó vállalat a személyes jelenlétemtől a szerződéskötéskor, pedig hivatalosan nekem mint bérlőtársnak is ott kellett volna lennem! A vállalat ez esetben miért nem a saját formanyomtatványát használta a lemondás rögzítéséhez? Az adásvételt az önkormányzat megbízásából intéző kft. közben jogutód nélkül megszűnt. Én most, 2005-ben is úgy vagyok mindenhol számon tartva, mint bérlőtárs. A kerületi vagyongazdálkodó írtam, hogy ilyen minőségben kérem a lakhatás biztosítását, mire azt válaszolták, hogy ez nem megy, mert a lakás értékesítésre került.

Hogy az élet más meglepetést is tartogat számára, akkor tudta meg, amikor értesítést kapott

arról, hogy a volt anyós magánlakásért perelte, amiért az ő tulajdonába került lakást nem hagyja el. Az anyós vesztett, ám birtokháborításért újabb pert indított, amelyet viszont idén tavasszal jogerősen megnyert. A bíróság a számára fizetendő bérleti díjat állapított meg viszámenőleg 1994-ig, összesen több mint egymillió nyolcszáz ezer forintot és kamatait. Így a teljes összeg – a bírósági végrehajtó hatszáz ezer forintos igényével együtt – ötmillió-négyszáz ezer forintba rúg! Tizenhét évig lakott benne, állta minden költségét, és fizessen annak, aki zavaros módon tulajdonosává lett a lakásnak, egyébként egy fillért nem költött rá, a lábát soha bele nem tette...

Ez az igazságtalanság konok ellenállást váltott ki belőle, nem és nem akart fizetni. A család régi lakását, amelyben özvegy édesanyja él, fele-fele részben örökölte féltestvérével. Erre a félre eddig kétszer hirdettek árverést. A hatmillió félrészt hárommillióról indítva akár másfélért is megveti valaki... Első esetben száz ezer forint ellenében elálltak a licitálástól a végrehajtónál megjelent legények. A második alkalommal érkezett egy ugyancsak ifjú ember, aki arra kérdésre, hogy mi a célja a lakásban lakó édesanyjával, közölte, hogy megvárja annak halálát, aztán eladja a lakást.

Az anyám halálára spekulálsz? – kérdezte tőle, és az összeszólalkozásból majdnem verekedés lett. Mindenesetre nem kezdődhetett el időben, így megint elmaradt az árverés.

Mikor ezeket elmondja, már tudja, mikorra tűzték ki a licit időpontját a szülőktől ugyancsak fele részben örökölt horányi nyaralóra.

tett: a szükséges törvénymódosítások benyújtása mellett forrásokat biztosít a feladatok finanszírozására és a bűncselekmények áldozatainak kártalanítására – nyilatkozta lapunknak Kosztolányi Dénes fideszes parlamenti képviselő. Közölte: kétségtelen, hogy a jogalkotásban tapasztalható előrelépés, azonban az elfogadott szabályozások jelentős része rendre a kormányzat szándékával szemben kapott támogatást az Országgyűlésen. – Az ingatlan-nyilvántartási szigorításokat „felpuhították”, a tartozások miatti lakásárverések szabályozásánál nem adtak az önkormányzatoknak elővásárlási jogot, miközben a helyhatóságok feladatainak végrehajtásához nem biztosítottak anyagi forrásokat, ráadásul a jogi lehetőségek is korlátozottak... Elfogadhatatlannak tartja, hogy a bűncselekmények áldozatainak segítéséről és az állami kárenyhítésről szóló, a parlamentben végszavazásra váró törvénytervezetből egyszerűen kihagyták a lakásmaffia sértettjeit. Ezért a Fidesz azt javasolja, hogy az ingatlanbűncselekmények áldozatainak érdekképviselőit ellátó Sors-Társak Egyesülete támogatására a tavalyi pénz háromszorosát, 150 millió forintot különítsenek el az állami költségvetésből. Devánszkiné Molnár Katalin (MSZP) országgyűlési képviselő lapunk kérdésére elismerte: nem tudnak segíteni azokon, akik a kilencvenes évek közepén váltak az ingatlanbűncselekmények áldozataivá, az akkor el nem indított büntetőeljárásokat ma már elévülés miatt nem lehet lefolytatni. – A végsőkéig harcolni fogok, hogy az ügyben eljáró civil szervezet legalább a tavalyi 50 millió támogatást megkapja – közölte Devánszkiné (Magyar Nemzet, 2005. november 28.)

Szocpoltámogatás a semmiért. Sokan váltak földönfutóvá, ugyanennyien gazdagodtak – a közvélemény szerint – tisztességtelenül. Szóval működött a lakásmaffia. Most megmozdult az ország: a parlament és a kormány közösen lép fel a lakásmaffia ellen. Hogyan keletkeztek ezek az ügyletek, milyen körülmények tették lehetővé létrejöttüket? erről kérdeztük dr. Petraskó István nyíregyházi közjegyzőt. „Előfordult, hogy egy gazdálkodótársaságnak nem volt megfelelő fedezete, ezért felkeresett egy magánszemélyt – lehetőleg olyat, aki nem volt ebben a körben tájékozott –, és kérte: nyújtson segítséget hitel igénybevételehez, ajánlja fel a fedezetet. Általában 5-10 százalékot fizettek a felvett biztosíték, illetve a felvett hitel értékében a tulajdonosnak, mondjuk egy négymillió hitelnél 400 ezer forintot. Ez csábító összeg pusztán azért, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeznek egy sort. Ám ha a társaság tönkrement, vagy már eleve nem is volt remény a visszafizetésre, akkor a bank a fedezetet vonta el, akár a négymillió ingatlan a négyszáz ezer forintért. A vesztes ezt úgy fogta fel, hogy becsapták, visszaéltek a helyzetével. Nagyon ritkán fordult elő – meggyőződésem, hogy nem is –, hogy hamisított igazolvánnyal vagy valamilyen kényszerrel eladták az ingatlant, vételi jogot jegyeztettek be rá, tehát tényleg csalárd módon jártak el. Ebbe a körbe vonható, amikor a szocpoltámogatásokkal épített lakásokat, illetve ennek a forrását ajánlották fel vállalkozóknak, akik lehívták ezt az összeget, majd eltakarították még az építési anyagot is, amit ebből a pénzből vásároltak meg.” „A törvény majd előírja, hogy a közjegyzőnek a személyi igazolvány adatainak valódiságáról is meg kell győződnie minden közokirat készítésénél, hiszen az igazolványokat ma már igen jó minőségben tudják hamisítani.” „Túl ezen, a közjegyzőknek ma már az ügyvezető Takarnet-hálózatra is kötelező volt rácsatlakozni, így közvetlenül szerzik be az okiratok elkészítéséhez az ingatlanok tulajdonilap-másolatát: a földhivatal adatbázisából érkezik az ingatlan tulajdoni lapja. Ezek az intézkedések együttesen jelentős jogbiztonságot adnak az állampolgároknak. (Kelet-Magyarország, 2005. november 29.)



MEGHÍVÓ – A Sors-Társak Napjára

A Sors-Társak Közhasznú Egyesülete szeretettel meghívja az ingatlanuktól és emberi mivoltuktól megfosztott, igazságukat érvényesíteni nem tudó magyar állampolgárokat, továbbá az egyéb jellegű bűncselekményekkel tönkretett mindazon embertársainkat, akiknek jogi ügyeik nem kerülnek megnyugtató törvényes rendezésre,

a budapesti Szent István Bazilikában 2005. december 17-én, szombaton, 14 órakor tartandó ökumenikus istentiszteletre, valamint azt követően az Országház előtti Kossuth térre, a Rákóczi-szoborhoz, az összefogást, az együttérzést jelképező élőlánc kézfogással történő megalkotására.

Fohászkodjunk közösen sorstársainkért, embertársainkért, az áldozatokért, hitünk megerősödéséért, reményeink, bizalmunk visszatéréséért, az igazság győzelméért a valamennyiünket tönkretevő gazság felett.

Jelmondatunk, a „Vérző szívvel, mosolygó szemmel meddig bűnhődünk még?” érvényességének jegyében folyó egyesületi munka eredményeként a remény már felcsillant: három, kilakoltatásra ítélt család bent maradhatott otthonában.

Változatlanul törekszünk annak elérésére, hogy az állampolgárokat az alkotmányban rögzítetteknek megfelelően valóban azonos jogok illessék meg, azonos esélyekkel álljanak a bíróságok előtt. Valljuk: a Magyar Köztársaság minden polgárának veleszületett joga van az élethez és az emberi méltósághoz, melytől senkit sem lehet önkényesen megfosztani! Ennek megvalósításához nélkülözhetetlen a politika- és korrupciómentes igazságszolgáltatás.

Mindenkit szeretettel várunk fenti rendezvényeinkre, aki az egyesület céljaival egyetért, s pártolja tevékenységét.

Török-Szabó Erzsébet, elnök

Adószámunk: 18175921-1-42

Kérjük mindazokat, akik az áldozatok otthonának védelmét, a már kilakoltatottak újbóli otthonteremtését fontosnak tartják, személyi jövedelemadó-bevallásukban a Sors-Társak Közhasznú Egyesületét jelöljék meg adójuk 1%-ának kedvezményezettjeként.

Lapzárta az Országgyűlés nem szavazta meg azt az indítványt, hogy az ország jövő évi költségvetésében megnevezve szerepeljen a lakásmaffia-tevékenység áldozatainak anyagi megsegítése. A december 17-i rendezvényre szóló meghívók mellé ezért az Országgyűlés valamennyi tagjának külön levelet írt az egyesület elnöke. Ebben áll:

„Az ingatlancsalók nincstelené tett áldozatainak érdekében folytatott

T. Képviselők!

tevékenységünk legközelebbi eseményére mellékelten küldöm a meghívót. Bízom benne, hogy megtisztel minket személyes jelenlétével.

Egyesületünkben sajnálattal értesültünk arról, hogy a jövő évi költségvetés tárgyalásakor az Országgyűlés elvetette azt az indítványt, amely a lakásmaffia-áldozatok újbóli életkezdéséhez javasolt állami támogatásra vonatkozott. Meglátásunk szerint ezt a döntést az államháztartás helyzete, nem pedig ügyünk

súlyának lekicsinylése motiválta. Nincs kétségünk, hogy Ön is fontosnak tartja az önhibájukon kívül otthontalanná lett, de egzisztenciájuk ismételt felépítéséért mindent megtevő személyek sorsának jobbítását.

Ezért kérem Önt, járuljon hozzá a segítségnyújtás anyagi alapjainak megteremtéséhez egyesületünk pártoló tagsági díjának megfizetésével, személyi jövedelemadója egy százalékával vagy egyéb módon.”

Hol érhető el az egyesület?

A Sors-Társak Közhasznú Egyesületének címe:
1086 Budapest, Dobozi u. 7-9. fszt. 3.
Telefon/üzenetrögzítő/fax: 06-1-210-7021; 06-1-210-7525
Internet: www.sorstarsak.fw.hu
E-mail: sorstarsak@freemail.hu
Az iroda megközelíthető a Blaha Lujza tértől a 28-as, 37-es, a Keleti pályaudvartól a 24-es villamossal

Biztonság kapun belül és kívül

– címmel eszmecserét szervez a Sors-Társak Egyesülete. A téma: mi jellemzi az állami szervek és a civil szerveződések kapcsolatát az ingatlanbűnözés elleni küzdelemben.

A felkért előadók között szerepelnek mindkét oldal jeles képviselői.

A tanácskozási a Sors-Társak Napján, december 17-én, délelőtt 10 órakor, az egyesület székhelyén kerül sor.

Az egyesület szolgáltatásai

- jogi tanácsadás,
- azonos jellegű esetek bemutatása,
- beadványok elkészítése,
- tárgyalásokra szakértő küldése,
- tájékoztatás,
- segítségnyújtás,
- lelkisegély-nyújtás.

(Megbeszéléshez időpontot egyeztetni a fenti telefonszámok egyikén lehet.)

Impresszum

SORS-TÁRSÁK LAPJA 

Kiadja a Sors-Társak Közhasznú Egyesülete
Felelős kiadó az egyesület elnöke
Szerkesztő: Szöllősi Ferenc



Ingatlan nem sikkasztható

Jogegységi döntés: gyorsítja a nyomozási, bírósági eljárást

A lakásmaffia-ellenes lépések közé sorolható a Legfelsőbb Bíróság közelmúltban kihirdetett állásfoglalása. A büntetőkollégium vezetőjének indítványára hozott határozatában a Legfelsőbb Bíróság büntető jogegységi tanácsa – a hétszemélyes jogegységi tanácsban ezúttal öt büntetőjogász mellett két polgárjogi tag is helyet kapott – két tényt szögez le: sikkasztani nem lehet ingatlant, illetve ha valaki csalással eladja más ingatlanát, a vagyon elleni bűncselekmény sértettje az eredeti tulajdonos, a vevő nem az.

– Mikor kerít sort a Legfelsőbb Bíróság jogegységi határozat meghozatalára? – kérdeztük a kezdeményezőtől, dr. Kónya Istvántól, a Legfelsőbb Bíróság büntetőkollégiumának vezetőjétől.

– Akkor, ha a joggyakorlatban ellentétes döntések, ellentétes jogértelmezések merülnek fel, és biztosítani kell az ítélkezés egységességét, illetőleg ha a joggyakorlat továbbfejlesztése érdekében kell egységes értelmezést adni a bíróságok számára. Tehát hogy közvetlen, operatív hatása legyen egy jogegységi határozatnak, az nem várható.

– Mennyire segíti egy ilyen elméleti lépés a lakásmaffia-bűnözés elleni folyamatos küzdelmet?

– Nem a lakásmaffia-jelenség kezelésére jött

létre, arra nem is lenne alkalmas. A büntető törvénykönyv sem tartalmaz olyan kategóriát, mint lakásmaffia bűncselekmény. Kétségtől van olyan magatartások, amelyeket a zsurnalisztika és most már a köznyelv is a lakásmaffia-tevékenység körébe utal, amely valóban összefügg valamiféle konspiráltabb bűnelkövetéssel, de ez nem jogi fogalom.

Házat, földet lehetetlen áthelyezni

– A mostani határozattól milyen hatást várnak?

– Abban segít, hogy a felderítés kezdetén a nyomozók már tudják, milyen tényállási elemeket kell bizonyítani,



amelyet az eléjük került cselekményben szereplő ingatlannal követtek el, ezáltal a felderítés szakszerűbben, hatékonyabban történjék. Továbbá az ítélkezési folyamatot is felgyorsítja, ha a bírák számára egyértelművé válik, milyen típusú cselekményben kell eljárniuk.

– Mi indokolta e határozat kezdeményezését?

– A Baranya Megyei Bíróság büntetőkollégiumának vezetője jelezte először, hogy eltérő ítélkezési gyakorlatra figyelt fel.

– Mi adhatott okot arra, hogy egyes esetekben a bírák sikkasztásnak nyilvánították az ingatlancsalást?

– Ha valaki például hosszabb időre külföldre utazott és rábízta másra ingatlanja kezelését, hogy

vigyázzon rá, lakjon benne, aki aztán az eredeti tulajdonos személyi okmányaival azt eladta, tévedésbe ejtve a földhivatali ingatlan-nyilvántartót, valamint a vevőt.

– Tehát aki a rábízott értékkel jogosulatlanul rendelkezve becsapta a tulajdonost, az az egyik bíró szerint sikkasztást, a másik szerint csalást követett el?

– Igen. Sikkasztani, vagyis elrejtteni a tulajdonos szeme elől csak ingóságot lehet, olyan dolgot, amely a helyéről károsodás nélkül elmozdítható. Ha egy tárgyat a tulajdonosa rábíz valakire, vissza is kérheti, azaz továbbra is folyamatosan felügyeletet gyakorol felette. Bűncselekmény akkor történik, ha számára követhetlenné válik az ingóság sorsa a megbízott visszaélése folytán. Egy házat, földet viszont nem lehet áthelyezni, elrejtteni.

Büntetőperben kártérítés

– Ha a jogegységi döntésnek nem is témája, megjegyezném: az ingatlanok a sorsa ugyan követhető a nyilvántartásban, de az eredeti tulajdonos vissza nem kaphatja, ha valaki azt már jóhiszeműen megvette a csalótól. Miért kell most határozatba foglalni, hogy a vagyoni elleni bűncselekmény sértette az eredeti tulajdonost?

– Mert a csalással megszerzett, majd értékesítésre kerülő ingatlan jóhiszemű vásárlója már nem az. A jogtalan hasznát az elkövető akkor szerzi meg, amikor az eredeti tulajdonos tulajdonjogát törlik az ingatlan-nyilvántartásból. Midőn továbbadja, már csak ezt a hasznát anyagiassítja. Ettől függetlenül a megszerzett ingatlannal természetesen elkövethet további bűncselekményeket, például többszörösen

eladja, vagy úgy zálogosítja el, hogy nincs szándékában visszafizetni a hitelt. Az eredeti sértett érdekeit szolgálja, hogy magánfélként fellépve már a büntető-eljárásban érvényesítheti polgári jogi igényét, már ekkor kérheti kárának megtérítését.

– Az állásfoglalás szerint az sem sikkasztás, ha a tulajdonostól kezelésre megkapott ingatlannal valaki a saját hasznára üzletel. Miért?

– Kötelezettségeit a vagyoni kezelési szerződés rögzíti. Ha attól eltérve megbízójának vagyoni hátrányt okoz, az hűtlen kezelésnek minősül. Ha a tulajdonosi jogosítványokat sértő magatartást is tanúsít – például eladja az ingatlant –, akkor tette csalás.

Nincs témaköri elosztás

– Hogyan viszonyul egymáshoz az ítélet kiszabásakor a sikkasztás, a csalás, a hűtlen kezelés?

– Azonos elkövetési érték esetében nincs érdemi különbség.

– Végül egy, a jogegységi határozattól független kérdés: a Legfelsőbb Bíróság büntetőkollégiumában gyakorlat-e, hogy a ritkán egyszerű lakásmaffia-eseteket ugyanazok a bírák kapják, s így mind mélyebb ismereteket szerezhetnek e témában?

– Nincs olyan, hogy például az egyik bíró sikkasztást, a másik erőszakos cselekményeket tartalmazó ügyeket kapjon sorozatban. A lakásmaffia-ügyekben már csak abból a korábban elmondottból kiindulva sem, hogy kifejezetten ilyen bűncselekményi kategória nem létezik. Mindegyik bíró foglalkozik a felülvizsgálatra idekerülő, a büntető törvénykönyvben szereplő összes típusú ügygel.

A lakásmaffiaügy a sajtóban

Fedél alá. Iványi Gábor, az Oltalom Karitatív Egyesület vezetője: Körülbelül 500 ágyat tartunk fenn és még ezenkívül körülbelül ugyanennyi az ember a nappali ellátásban, sokféle válság okozta probléma az, ami a hajléktalanságban jelenik meg. ...Az idős emberek ha hajléktalanná válnak, ha a lakásmaffia kiűzi őket, itt jelennek meg, mert nincs elegendő szociális otthoni férőhely. Ami van a piacon, az elérhetetlen a számukra. Körülbelül 50 ezer ember él az utcán, ami nagyon nagy szám. És ennek többszöröse a veszélyzónában... Rossz lakásban, szívdességi lakáshasználatban, hétvégi házban, csónakházban, sőt van itt a kis óvodánkban egy család, akik mindmostanáig egy Ladában laktak hat gyerekekkel. (Kossuth Rádió, 16 óra, 2005. október 22.)

Bérbeadás, biztonság. Megérett az idő a több mint 10 éve hatályban lévő lakástörvény módosítására. A gazdasági körülmények változása mellett az új törvény megalkotását a lakásmaffia tevékenységének visszaszorítása és az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásának kiteljesítése is indokolta. A lakásbérleti szerződések körében lényeges változás a szerződés írásba foglalásának kötelezettsége. Eddig az írásbeliség csak az ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződések és az önkormányzati lakásbérleti szerződések esetén volt kötelező. A javaslat szerint bérleti és bérbeadói oldalon is növeli a jogbiztonságot a bérleti szerződések írásba foglalási kötelezettségének általánossá tétele. Magánfelek közötti bérleti szerződéseknel eddig is gyakorlat volt két-három hónapi óvadék kikötése. A javaslat törvényi szabályozást ad az óvadék rendszerére. Biztosítani kívánja ezáltal, hogy a bérleti díj nem fizetése vagy a bérleményben történő károkozás esetén a bérbeadó könnyebben jusson kielégítési alaphoz. (Építési Piac, 2005. október 24.)

Előrefizetés igen, értesítés nem. Döntöttek az ingatlan-nyilvántartási törvénymódosítás részleteiről. A különböző földhivatali bejegyzésekért eddig fizetett illeték szolgáltatási díjjá alakul, ami azzal jár, hogy előre kell fizetni. Az összegek egy része nő, más része csökken. Nem kaptak viszont többséget azok az ellenzéki javaslatok, hogy a hivatal a lakásmaffia elleni fellépés jegyében mindig köteles legyen értesíteni a tulajdonost, ha tulajdoni lapján valami változás történik, illetve hogy ingatlan-adásvételnél mindkét félnek saját ügyvédet kelljen fogadnia. (Délmagyarország, 2005. október 25.)

Áldozatvédelmi törvény készül. Dávid Ibolya, az MDF elnöke, volt igazságügy-miniszter egyetért a tervezet céljával, de hiányolt belőle olyan megoldásokat, amelyeket az Unióban alkalmaznak. „Az elkövetők szembesüljenek azzal a kényszerrel, hogy enyhébb megítélésre csak akkor számíthatnak, ha megfelelő kárenyhítést nyújtanak az áldozatoknak, vagy visszaszolgáltatják azok vagyontárgyait. Az elkövető számoljon azzal is, hogy az állam be fogja rajta vasalni az összes kárt.” Dávid Ibolya azt is célszerűnek tartaná kimondani a törvényben, hogy a sértettet értesíteni kell, ha az elkövetőt szabadon engedik. (Magyar Rádió, 2005. október 25.)

Kimaradtak a törvényjavaslatból. Az áldozatvédelmi törvény szerint a bűncselekmények áldozatainak jár majd az ingyenes tájékoztatás – mondta az igazságügyi tárca államtitkára, Hankó Faragó Miklós az országgyűlési vitában, a javaslat előírja az azonnali pénzügyi segítyt, melyről méltányossági alapon döntenek, a legnagyobb összeg jövőre 62 650 forint lesz. A kárenyhítésnél is a rászorultsági elvet veszik figyelembe. A kormánypártok támogatják a javaslatot. A Fidesz szerint elfogadhatatlan, hogy a lakásmaffia áldozatai nem szerepelnek a



Kölcsönről kölcsönre

Ami nem életszerű, még lehet igaz

Megemlítem, hogy az egyik bírósági ítélet indoklásában olvasható róla, már a lakása elvesztéséhez vezető kölcsönügylet előtt másoktól is kért kölcsön. Igen, válaszolja, mert éppen a lakás megvásárlásához nem volt elegendő pénze.

Ahhoz a lakáshoz hajdan úgy jutott, még 1983-ban, hogy vállalatától kapott 60 ezer forint kölcsönt, továbbá ő és az ő nevére néhány ismerőse összesen még 40 ezer forint bankkölcsönt vett föl, így ki tudta fizetni a „beugrót” az egyszobás, harmincnégy négyzetméteres, összkomfortos lakásért. Maradt törlesztendő még bő 300 ezernyi. Szerény jövedelmű hivatalnokként dolgozván a Kontakta-gyárban, lassacskán kifizette az ismerősöket, és rendesen törlesztette az OTP-kölcsönt, de ehhez belement egy újabb kölcsönügyletbe: bankfiókban dolgozó barátnőjével kettesben felvettek 200 ezer forint hitelt, amit a barátnő intézett el, Fülöp Margit pedig a nevét adta hozzá.

Bank ígért, nem adott

Ennek a törlesztésével azonban már elmaradtak. Amikor az új fiókvezető ezt számon kérte, rögtön javaslatot is tett: ha egy mástól felvett kölcsönrel rendezik az adósságszámlát, ad egy nagyobb összegű hitelt Fülöp Margitnak a kontaktás

másfél évtized után indított takarítókasszája számára.

- Egy újsághirdetésben akadtam rá a Brill Kft. nevére, amely hitelközvetítéssel foglalkozott. Általa jöttem össze Mozsánéval. A bankba együtt mentünk, így ő is hallotta a hitelajánlatot. Neki ezután az a kikötése volt, hogy a lakás vételárából hátralevő 110 ezer forintot is fizessem meg, és a kifizetett lakás legyen a fedezet. Felvettem tőle 500 ezer forint kölcsönt, havi tízsázaletkos

kamatra. De úgy gondoltam, egy hónap alatt mindent elintézek, a banktól megkapom a hitelt, amiből az ő pénzét már vissza is adhatom, így nem kell tovább kamatot fizetni. Csakhogy a hitelt aztán nem kaptam meg, viszont a kölcsönszerződésben 1 millió 100 ezer forint szerepelt.

Később a bíróságon a tanúként aláíró két személy közölte: nem látta, hogy ennyi pénz ténylegesen gazdát cserélt volna, az átadás nem előttük zajlott. Egyikőjük viszont elmondta, hogy tudomása csak 500 ezer forint kölcsönadásáról volt. A magasabb összeg kifizetésére mindössze közvetett bizonyítékot talált a bíróság: a szerződés megkötése idején Fülöp Margit senkinek nem kifogásolta az abban szereplő értéket.

Adósság helyett adásvétel

Ő a bank negatív álláspontjának megismerése után a megkapott eredeti összeg részletekben történő visszatérítését akarta, hiszen nyilvánvaló volt, hogy három hónap alatt nem képes előteremteni az egészet. 1993 áprilisának egyik napján, késő este megjelent a lakásán a hitelező, annak lánya és volt barátja, akik határozott fellépésükkel elérték, hogy villámgyorsan aláírjon egy elkészített szöveget.

Csak a távozásuk után olvasta el és döbrent rá: az nem egyszerűen adósságelismerés, hanem arról szól, hogy adóssága fejében eladja a lakását Mozsánénak, hozzájárul a tulajdonjog átirásához, és két héten belül elköltözik onnan. Ekkor még nem tudta, hogy ellene nemfizetés miatt Mozsáné egyébként már bírósági eljárást kezdeményezett. A lakást átiratta a nevére, és a bíróságon a per tárgyát módosította: a lakás kiürítését kérte.

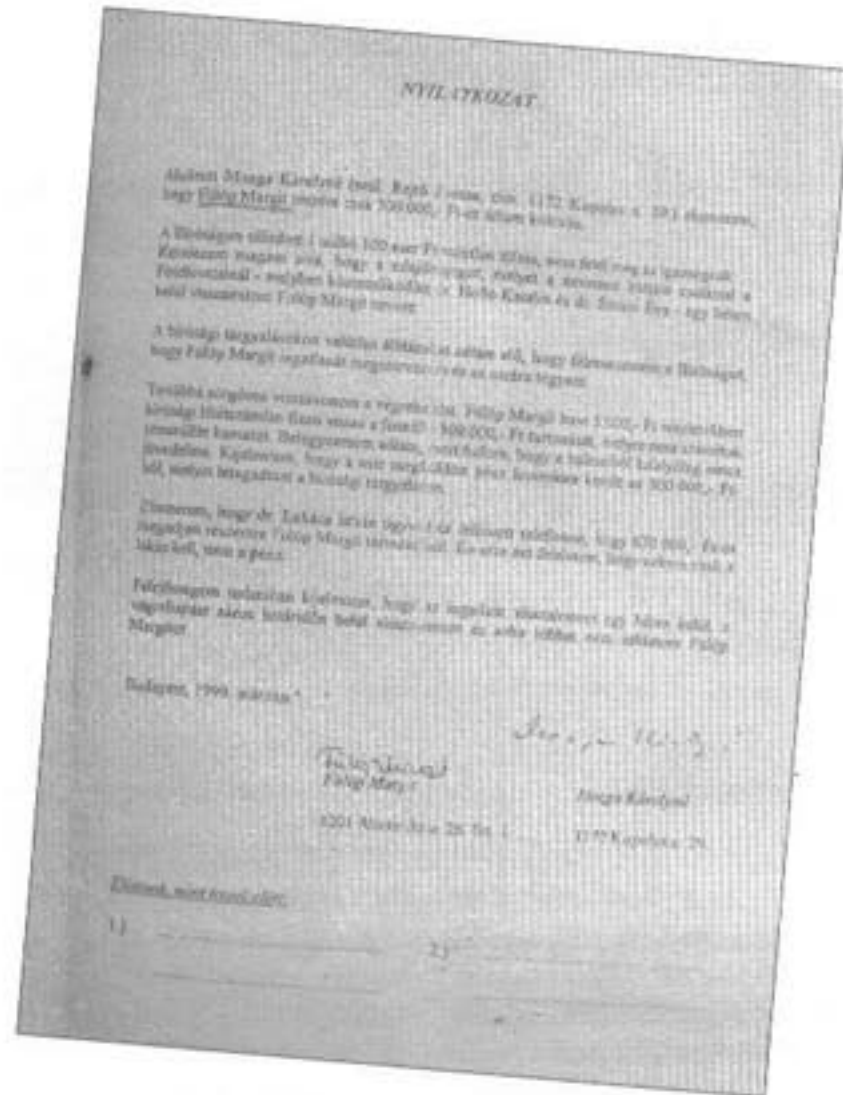
Fülöp Margit állítja: a pert nyitó bírónő szavaiból úgy látta, hogy az figyelte az ügy tisztátalan voltára. Aztán bíróváltás történt, és az új bírónő az ellenfele bizonyítékait elfogadta, bármilyen kétségesek is voltak, az övéit viszont érdemi indoklás nélkül elutasította. Például azt a nyilatkozatot, amelyben Mozsáné kijelenti, hogy Fülöp Margit csak kölcsönt akart szerezni, nem volt szándé-



kában eladni a lakását. (Ezt később úgy magyarázta, hogy őt megtévesztve, egy postai küldemény átvételekor írtak alá vele papírokat, több példányban. A csomagban használhatatlan

erülése után aláírója hamis tanúzás büntetével megvádolta Fülöp Margitot.

"A nyomozás során nem merült fel olyan új adat, amely kétséget kizáró módon megerősítené a jelentő azon állításait,



tárgyak voltak!) A bírónő szerint ez a nyilatkozattal nem életszerű, hiszen ezzel magának ártott volna.

Új nyomozás, régi indok

Fülöp Margit vesztett, és aztán ezen az ítéleten alapult minden további fórumé. Míg végére járt a lehetőségeknek, bent tudott maradni a lakásban. Az ominózus Mozgáné-nyilatkozat alapján a Fővárosi Főügyészség újabb nyomozást rendelt el, de ez sem hozott fordulatot a már hovatovább évtizedes ügyben. Ugyancsak életszerűtlenségére hivatkozva nem tartják hitelesnek e nyilatkozatot, erre bizonyítékként – vajon miért lenne az? – említve azt is, hogy elők-

amely szerint 1992-ben valóban csak 500 000 forint összegre kötött kölcsönszerződést" – szögezi le a jelentés.

Így aztán Fülöp Margitnak 2000 februárjában el kellett hagynia a lakását.

Rokkantnyugdíjas. (Még a per kezdeti szakaszában, 1993-ban egy autó „anyósulásán” szenvedő alanya volt egy frontális ütközésnek, hosszas kezelésre szorult, közben ügyvédje elintézte, hogy a biztosítási összeget, 670 ezer forintot már ne is neki, hanem Mozgánénak utalják, aki viszont nem vette át, neki akkor már csak a lakás kellett.) Amennyi kis nyugdíjat kap, el is költi albérlésre. Megélhetésére annyit tud fordítani, amennyit alkalmi munkával sikerül megszereznie.

törvényben, de mivel uniós kötelezettségről van szó, nem akarnak ők ennek a kerékkötőjévé válni. Az MDF egyetért a javaslat céljával, de további intézményeket, illetve az anyagi háttérrel hiányolja. (Népszava, 2005. október 26.)

Milliomosok is tartoznak. Magyarországon évente 100-150 ezer esetben rendelnek el végrehajtást, nagy részét a fővárosban, Borsod-Abaúj-Zemplén megyében és Pest megyében. Nagyságrendileg évente 100 milliárd forint tartozást kellene ilyen módon beszedni az adósoktól – tájékoztatja lapunkat Krejniker Miklós, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara elnöke. A lakás, az ingatlan lefoglalására, kilakoltatásra csak nagyon ritkán kerül sor – állítja az elnök. A végrehajtás során először megkísérik „leemelni” a pénzkövetelést az adós bankszámlájáról. Ha ez nem sikerül, munkabéréből próbálják levonni a tartozást. Amennyiben belátható időn belül egyikre sincs esély, a végrehajtó az adós bármely vagyontárgyát lefoglalhatja, kivéve az olyan ingóságokat, amelyek az adós foglalkozásának gyakorlásához, tanulmányai folytatásához szükségesek. Nem foglalhatók le a ruházati cikkek, konyhai eszközök. A végrehajtók csak akkor teszik rá a kezüket az ingatlanra, ha az ingóságok értékesítéséből befolyó összeg nem elegendő az adósságok kiegyenlítésére. Az országban évente átlagosan 500-700 kilakoltatás történik, ennek 50-60 százaléka a fővárosban. Ebben az évben eddig 600-700 ingatlanárverés volt. A Végrehajtói Kamaránál nem tartják nyilván, kik azok, akik nem tudják fizetni hiteltörlesztésüket. Az elnök szerint nem lehet társadalmi csoportok szerinti megoszlásról beszélni, milliomosok és szegények egyaránt tartoznak. Az elmúlt évben több intézkedést vezettek be az ingatlanárverésekkel kapcsolatos visszaélések megelőzésére. Biztonsági papíron vezetik az árverés jegyzőkönyveit, így próbálják megnehezíteni a lakásmaffia dolgát. A bírósági végrehajtók feladata az önkényes lakásfoglalások elleni fellépés is. Ezek számát országosan 6-15 ezerre, a fővárosban 2-6 ezerre becsülik. A végrehajtást – vasárnap és munkaszüneti nap kivételével – bármely napon, reggel 6 óra és este 10 óra között lehet elvégezni. Ellenszegülés esetén a végrehajtó a helyi rendőri szervhez fordul, amely köteles a végrehajtási eljárásban közreműködni. Ez évtől kezdve az APEH megállapodást kötött a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamarával a magánszemélyek adó- és adó jellegű tartozásainak behajtására. Hogy ez mennyi pluszmunkát ad a behajtóknak, és mennyivel növeli az ingatlanárverések számát, még nem lehet tudni. (Heti Válasz, 2005. október 27.)

Árverési elővásárlás. A lakásmaffia áldozatait védené az a módosító javaslat, amely a bírói végrehajtásról szóló törvényt változtatná meg. Az előterjesztés szerint elővásárlási jog illetné meg az ingatlanárverésen az illetékes települési önkormányzatot. Az árverésen így megvásárolt ingatlant az önkormányzatnak bérlakásként kell hasznosítania, azzal a feltétellel, hogy az eredeti tulajdonos használatában maradjon. A javaslatot nagy többséggel kormánypárti és ellenzéki képviselők is támogatták a parlament Alkotmányügyi Bizottságában. (Magyar Rádió, 2005. november 7.)

Védenék az áldozatokat. A lakásmaffia áldozatait védené az a bírósági végrehajtásról szóló törvény módosítására vonatkozó javaslat, amely szerint elővásárlási jog illeti meg az ingatlanárverésen az illetékes települési önkormányzatot. A javaslatot nagy többséggel, kormánypárti és ellenzéki képviselők támogatásával általános vitára alkalmasnak tartotta a parlament Alkotmányügyi Bizottsága. A javaslat szerint az adós és a vele lakó személyek mentesülnek a kiköltözési kötelezettség alól, ha a települési önkormányzat elővásárlási jogával élve megvásárolta az ingatlant. (MTI-Népszava, 2005. november 8.)



Mit érhet el az ügyvéd?

Állítja: a háttérben maradtak az igazi tettesek

Minden lakásmaffiaügyhöz tartozik legalább egy ügyvédi név. Gyakorta a család egyik részvevőjeként, gyakorta a sértett érdekében nem lelkiismeretesen dolgozó képviselőként. Van viszont olyan is, akire rosszat még nem lehetett hallani. Aki alapos, aki nemcsak viszi az ügyet, hanem átérzi a tönkretett emberek keservét, aki akkor is eljár érdekükben, ha megélhetésre sincs elég pénzük, nemhogy ügyvédre. E kevesek egyike dr. Vass Sándor. A Sors-Társak Egyesületének alapító okirata már általa készült. Legújabbán a lakásmaffia-áldozatok anyagi-társadalmi rehabilitációját célul kitűző új alapítvány bejegyzetése körül ügyködik.



Ifjan rendőrnek állt, még a napra is emlékszik: 1969. december 20-án kezdődött rendőrpályája Budapesten, a II. Kerületi Rendőrkapitányságon. Az atyai utat követte, s bár a két Vass sohasem dolgozott együtt, apja korábbi beosztottja egy ideig az ő főnöke volt. Elvégezte a rendőrtiszti főiskolát, különböző területeken szolgált (megemlíti, hogy a nemrég tévés dokumentumfilmben szereplő esetben, az akkori úrfiú alkotta Moszkva téri galeri ügyében is nyomozott). Egy időben pályát változtatva ugyancsak nem az élet napos oldalán élők ügyeit szolgáltatta: a VII. Kerületi Tanács lakásügyi osztályán dolgozott. Közben elvégezte a jogi egyetemet, s visszahíva a rendőrségre onnan ment nyugdíjba a kilencvenes évek közepén. Akkor állt ügyvédnek, háta mögött nyomozói, lakáshivatali múlt. Túl a rendszerváltáson, a bérlakások tömeges privatizációján megkereste egy ismerőse,

aki Kispesten nyitott egy önálló ingatlanirodát, és okiratszerkesztő ügyvédre volt szüksége.

Kollégákat is

Ahogy fogalmazza, a kilencvenes évek első felében megvette önkormányzati lakását boldogboldogtalan, aztán évről évre többet kínáltak eladásra – nem kis részben olyanokat, amelyek tulajdonosai ráébredtek, hogy nem tudják fenntartani. „Hirtelen megugrott a forgalom, voltak olyan napok, hogy három-négy adásvételi szerződést kötötünk.” A konjunktúra aztán fokozatosan lanyhult, „most a fél kezemen meg tudom számolni nem is a havi, hanem a féléves forgalmat, annyira visszaesett”. Belecsöppent tehát az ingatlan-adásvételbe, közben megkereste az első, majd a második ügyfél, aki ingatlanlall kapcsolatos peres ügyének vitelével kívánta megbízni. Kisujjában volt, mi mindennel kell

foglalkozni a korrekt szerződés létrehozásakor, így azt is rögtön fölismerte, mi a baj az élettel.

„Olyan helyzet alakult ki, hogy egyrészt védek olyat, aki károsultja, és van olyan védencem, nem is egy, aki ezekben közreműködője volt a csalásnak.”

Összeegyeztethető ez? Mondjuk ki: a megcsaltak ügyvédje az ellenkező tábornak is dolgozik?

„Kollégákat védek, sajnos. Akik valamennyi, minimális pénzért hajlandóak nem betartani a kamara által előírt szigorú szabályokat, és olyanokat, akik a nem odafigyelés miatt kerülnek ilyen helyzetbe. Hál' istennek én még elkerültem az ilyet. Kollégák esetében viszont nem egyszer előfordult, hogy hamis iratokkal jelentkeznek náluk. Több mint tízéves nyomozói gyakorlattal én ráérezek, rájövök ezekre a dolgokra, de én sem vagyok okmányszámkértő, nem százszázalékosan tudom megállapí-

tani egy iratról, hogy az hamis vagy hamisított. Lemásoltuk a személyi igazolványt az iratanyagban ott maradt dokumentációként, de gyakori volt, hogy valaki kibérelt egy lakást, kivette a tulajdoni lapot, meghamisította, a vevőnek a sajátjaként bemutatta, és úgy adta el a lakást, hogy a vevő – nem beszélve az igazi tulajdonosról – semmit sem sejtett. A maffia jellegű cselekményekben az intellektuális elkövetési mód érhető tetten. A legtöbbször azzal találkoztam, amikor a károsultak az ingatlanjukat hitelfedezetként kölcsönadják. Szívességből vagy szerény díjazásért. A hitelt felvevő aztán nem fizet, így a fedezetet vonják el. Sajnálom ezeket a szerencsétleneket, egy-egy élet munkája úszik el ingatlanjuk elvesztésekor.”

Köt a közokirat

Kérdem esetekről, ő kitart amellett, hogy konkrét ügyekről nem beszél,

komolyan veszi titoktartási kötelezettségét. Én említtem egy hosszas pereskedés után mégiscsak kilakoltatott áldozat nevét, akinek az esetében tanúja voltam, s még akkor is próbált valamit elérni, amikor a végrehajtó megjelent, annyit jegyez meg: „Rendes, becsületes, dolgos család, most kíséreljük meg a feltűnő értékaránytalanság bírósági kimondását.”

A hosszas küszködés utáni siker elmaradását hogyan éli meg? „Borzasztó ezeket látni és tudni. Védőként nem igazán tudunk eredményesek lenni. A rafinált kölcsönzéskor köztudottan nem kölcsön-, hanem adásvételi szerződést kötnek, ráadásul közjegyző előtt, amiről ismert, hogy teljes bizonyító értékkel bíró közokirat. Tehát ennek a hitelességét szinte lehetetlen megdönteni. Egy felnőtt, belátási cselekménnyel bíró embert a bíróságon megkérdezzük, hogy uram vagy hölgyem, ön odament a közjegyzőhöz, aláírta, elfogadta, maga tudta, hogy ez adásvételi szerződés! Próbáljuk a bíróságon azt bizonyítani, hogy semmis a szerződés, mert nem a szerződő felek akaratát tükrözi, csak a jogszabály megkerülésére szolgál. A Legfelsőbb Bíróságnak van azonban egy állásfoglalása, amely szerint, ha a semmisség – a jogszabály megkerülésének – esete felmerül, mindkét félnek tudatában kell lennie. Az én kliensem ezt nem tudta igazán, a másik pedig hülye lenne elismerni, mert maga ellen beszélne, a maga által kötött szerződést annulálná. Ilyet az ellenérdekű féltől elvárni nem lehet. Tehát a csalók elleni perek, ha eljutnak erre a pontra, sorra dőlnek meg. Sajnos...”

A rendszerváltást követően egymás után jelentek meg Magyarországon a különféle nemzetiségű maffiák a töröktől az uk-

ránig. Foglalkoztak-e ingatlanokkal is?

„Nem hallottam ilyenről. Jelentős nemzetközi üzleti befektetőcsoportok vásárlóként kihasználva a konjunktúrát nem egy-egy lakást, hanem egész házat, sőt tömböt megvettek. De azok normál üzleti tranzakcióval történtek.”

Tehát ez a bűnözési fajta maguk között maradt? „Az a kör is megvan, behatárolható, amelynek tagjai ezeket a lakásokat megszerezték. A felelősségre vonásuk szempontjából az a nagy gond, hogy az igazi hasznát eltevő tőkeerős palik nem maguk csinálták, a szerződésben sem az ő nevük szerepelt, ezért nem megfoghatóak. Ők csak mozgatják az ügyletek szálait, megbíznak valakit, aki a nevét adja az ügyletnek. Aki aztán talán felelősségre vonható, de a tényleges elkövető nem ő.”

Kár, elévülés

A Sors-Társak figyelemfelhívó akciói nyomán a hivatottak felülvizsgálták az ingatlanforgalmazás folyamatát, és néhány intézkedést már tettek a visszaélések megakadályozására. „Az irodám számítógépéből egy gombnyomással már bejutok a földhivatali nyilvántartásba, és ugyanilyen egyszerűen céginformációt nyerhetek. Örömmel értesültem, hogy hamarosan a lakcímnilyvántartást is nyilvánossá teszik az ügyvédek, közjegyzők számára. Gyorsan egyeztethetjük a bemutatott adatokat a belügyi nyilvántartásban szereplőkkel.”

A lehetőségeket lehet jó és rossz célra egyaránt használni, erről még beszélgetünk egy sort. Ő kőkeménynek nevezi a kamara fellépését a mulasztó, vétkező tagjaival szemben, én kevésbé annak, ráadásul, mire a kiköltöztetés, tehát a tényleges károkozás bekövetkezik, már elévül a csalásban közreműködők ügye.

Folytatás a 9. oldalon

Betekintés. A kormány lehetővé tenné az ügyvédeknek, a közjegyzőknek és a bírósági végrehajtóknak, hogy betekinthesse a Belügyminisztérium adatbázisába, és kikeresse az emberek adatait. Ezzel megelőzhető, hogy valaki hamis személyi igazolvánnyal vásároljon lakást. A közjegyzőknek kötelességük is lenne bejelenteni, ha érvénytelen személyi igazolvánnyal találkoznak. (Északmagyarország, 2005. november 10.)

Körözhető személyik. A kormány lakásmaffia-ellenes intézkedéseinek részeként januártól az elvesztett vagy ellopott igazolványok bekerülnek a rendőrség körözési jegyzékébe. A kabinet azt is szeretné, hogy bírságot lehessen kiszabni arra, aki nem jelentkezik ki eladott lakásából. (Magyar Hírlap, 2005. november 18.)

Közreműködők felelőssége vonása. „Ön szerint mennyiben szorítja vissza a lakásmaffia tevékenységét a lakástörvény-módosítás és a személyi igazolványok jövőbeni ellenőrizhetősége?” „Minden lépést a lakásmaffia ellen, még ha nincs is túl nagy jelentősége, üdvözölni kell – mondja Török-Szabó Erzsébet, a Sors-Társak Közhasznú Egyesület elnöke. – Sajnos az elkövetői tevékenységet nem sokban befolyásolják a lakástörvény új rendelkezései, és az sem fog nagyobb biztonságot jelenteni, ha majd bárki ellenőrizheti az elé tolt személyi igazolvány érvényességét. Ugyanis az esetek túlnyomó többségében minden papír, melyeket a bűnözők felhasználnak, rendkívül jogtisztának tűnik, tehát például az érvényességgel nem szokott gond lenni. Eddig csak 3-4 olyan esetről tudunk, ahol hamis személyi igazolvánnyal próbáltak volna szerződést kötni, de általában sajnos a bemutatott okmányok eredetiek, legfeljebb a képet ragasztják át.” „Akkor milyen jogszabályt kéne módosítani, illetve megalkotni, hogy végleg eltűnjenek ezek a bűnözői körök?” „Elsősorban az eddigi elkövetőket kellene felelősségre vonni, ugyanis – különösen, ami a hibás szerződések elkészítésében közreműködőket illeti – ez még nem történt meg. A kamarai kizárás például egy ügyvéd esetében nem elegendő, hiszen a munkakörben elkövetett gondatlanság itt olyan vagyontárgyak, azaz otthonok elvesztését jelenti, melyek nélkül egy ember egész egzisztenciája alapjaiban rendül meg.” „Hogyan látja, növekszik vagy csökken az újabb, lakásmaffiával kapcsolatba hozható ügyek száma?” „A nemrég kötött szerződések aláírói közül egyre kevesebb károsult jön, viszont továbbra is sokan keresnek meg minket 1998-ban vagy akár 1995-ben kötött jogügyletek miatt, ugyanis mostanra szembesülnek azzal, hogy amit magukénak hittek, az lehet, hogy valaki másé. Jelenleg is több száz károsultnak próbálunk segíteni, hogy kilábaljanak ebből a lehetetlen helyzetből, de sajnos még csak néhány esetben született jogerős döntés.” (Metro, Dombi Ágoston, 2005. november 24.)

Alapvető érdek. „Az állam képes biztonságot nyújtani, megvéd bennünket, ha kell. Ez volt az első illúzió, amellyel le kellett számolnunk – oszlát tévhitet Gönczöl Katalin miniszteri biztos, az Országos Bünt megelőzési Bizottság elnöke. ...Ahogy nő a társadalom félelemérzete, úgy válik egyre fontosabbá az önvédelmi képesség erősítése – magyarázza. A jelenlegi kormány újjászervezte az Országos Bünt megelőzési Bizottságot, szerény 300 millió forintos költségvetéséből pályázatokat írt ki, programot indított a gyermekbűnözés megelőzésére, egy másikat az oktatásból kimaradt fiatal felnőttek integrálására. Kutatni kezdték, hogyan fonja hálóját a lakásmaffia, miként bénítja áldozatait az uzsorakölcsön. Kísérletileg bevezették a közérdekű munkára ítélt városszépítő, közösségiengesztelő tevékenységét, vizsgálták az áldozatok reakcióit e szokatlan jelenségre. Optimista értékelés szerint magánszemélyek, közösségek, szakmai műhelyek kezdenek hinni abban, hogy



Osztatlan zűr

Megvették a házrészt,
nem szabadulhatnak tőle

Nem biztos, hogy érthető lesz, amit elmondok, kezdett esete meséjébe Mécseiné Kisgyörgy Katalin, annyira bonyolult. A rengeteg, első hallásra kis jelentőségű, ám az ügy menetét befolyásoló részlet valóban afféle összegubancolódott cércناسó. Ám az rögtön egyértelmű: a kinézett ingatlan adásvételének szakszerű intézéséhez hiába fizetett ügyvédet, a szakszerűség kimaradt a folyamatból.

Katalin az Expressz hírdetései között talált egy szimpatikus: eladó egy 48 négyzetméteres lakás, bővíthető tetőtérrel, kerthasználattal. El is ment meg nézni a férjével Rákospalotára, a Radda Barnen utcába. Egy négylakásos társasház öröklakása volt a szemle tárgya, amelyre a többi három lakás tulajdonosának elővételi joga volt. Az eladó közölte, hogy a tetőtér-beépítési engedély rendben, felerészben már be is épült, a lakás előtti kertrész pedig leválasztható (még ha ehhez a kaput odébb is kell helyezni). Döntöttek: megveszik a lakást, csak a többinek a tulajdonosa is járjon hozzá mindehhez.

Precíz menetrend

Sándor fiuk – a tetőtér reménybeli birtoklója – kiváltotta a tulajdoni lapot, az ügyvéd közölte, rendben van. 2002 áprilisának egyik napján találkoztak is az eladóval az ügyvédnő irodájában, aki átvette az eladótól a ház további három tulajdonosa közül kettőnek a hozzájárulását a

kertrész leválasztásához és a kapuáthelyezéshez, a harmadiktól – aki nem ott lakott – viszont az ügyvédnő vállalta, hogy megszerzi a nyilatkozatot.

Meg is íratta munkatársával az adásvételi szerződést, melynek alapján Mécseiek 300 ezer forint foglalt az ügyvédnél letétbe helyeztek, hogy amennyiben a szerződés véglegesítéséhez szükséges hiányzó kerítéskapuáthelyezési hozzájárulás, valamint az elővételi jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozat megérkezik, úgy további 370 ezer forintot tesznek hozzá, s az egész összeg kifizethető az eladó részére. A teljes vételárból fennmaradó 6 millió forint pedig május második felében esedékes, aznap, amikor a család birtokba veheti a lakást.

Az ügyvédnő hamarosan, április 30-án benyújtotta a Földhivatalhoz a szerződést, a mellékletekkel együtt.

Ráhagyták az ügyvédre

Eddig minden világos: van agilis ügyvéd, jó tulajdoni lap, építési engedély a tetőtérre, tulajdonostársak hozzájárulása a kertleválasztáshoz – mi itt a nehezen érthető?

Az adásvételi szerződés aláírásakor még Mécseiek sem aggódtak, hiszen arra, ami kérdésként felvetődött (például miért nem előszerződés készül, amikor több feltételnek még teljesülnie kell), az ügyvéd megnyugtató válaszokat adott. Csak hát ekkor tulajdonképpen már olyanok voltak, mint a tizedik emeletről kiesett ember, aki az ötödik emeletnél még megállapította: eddig minden rendben...

A fentebb említettek közül a következők hibáztak.

1. A tetőtér építési engedélye régi volt, már hatályát veszítette.

2. Az egyik nyilatkozó

tulajdonos kicsivel korábban eladta a lakását, tehát már illetéktelen volt a ház ügyeivel kapcsolatban bármire.

3. A Földhivatal hibás tulajdoni lapot adott, amit az ügyvédnő nem vett észre.

4. Az ügyvédnő csak május 7-én küldte el a negyedik tulajdonos részére az elővásárlásról való lemondó nyilatkozatát, de akkor sem kérte hozzájárulását a kert leválasztásához és a kapuáthelyezéshez.

Mind közül a tulajdoni lap esete a legmeghökkenőbb. Ugyanis a ház osztatlan közös tulajdon, nem lehetett volna öröklakásként hirdetni, eladni. Ráadásul jelzálog és elidegenítési tilalom volt a többi lakáson (aztán egyet így is eladtak, anélkül, hogy Mécseiek elővásárlási jogát figyelembe vették volna!). Összekavarodott minden: ki hány százalék épületet tulajdonol, hozzá mennyi

kertet, na és mennyi rezsit fizet, és milyen alapon?! Ez az a massa, amelynek ő s s z e t a p a d ó alkotórészeiről – négyzetméterek, százalékok, forintok – a mégoly figyelmes kívülálló sem veszi a bátorságot, hogy kijelentsse: majd ő szétválogatja.

Kapu oda s vissza

Még korántsem látott Mécse Katalin a dolgok mélyére, viszont zavarta



néhány mozzanat, ezért a májusi birtokbavétel – és az azzal járó fizetés – előtt felvetette az ügyvédnek, hogy inkább elállnának a vételtől. Aki viszont azt felelte, hogy már késő. Így fizettek, költöztek – és nagyokat nyeltek, amint egy-egy újabb nem várt fordulattal találkoztak. Ha már megtörtént, mit lehet tenni? A megoldás nyilván az lenne, ha végre minden lakás külön helyrajzi számot kapna.

- Az eladó családja az eredetileg kétlakásos házat hajdan négylakásossá alakította. Ezt csak úgy lehetett megtenni, hogy műszakilag egyszerűen megoszthatatlanná vált. Összevissza vannak bekötve a villanyórák. Hét hónapig intéztem a vízóra ügyét, mert a fő mérőóra megkerülésével vezették a lakásokba a vizet. Saját költségünkön javíttattam meg az ereszcsonát, hogy ne ázzak be, annak a lakása felett is, aki beperelt minket a kapu áthelyezéséért.

Na igen. Ha a rokonok sem tudtak megmaradni békében egymással a család házában, nem lehet csodálkozni, hogy van, aki minden ellen tiltakozik, amit a közösen társ másik megpróbál. A jóhiszeműen – ám utólag kiderült, nem minden beleegyezés bir-

tokában – épített kiskert kerítését elbontották, a kapuper harmadik éve járja a tárgyalótermeket, a Legfelsőbb Bíróságról most került ismételt az első fokúra.

Marad a végső megoldás. Sürgősen szabaduljanak meg a lakástól?

- Jó lenne, de hiába próbáltam eladni már 2002-ben, amikor kiderült, hogy a tetőteret nem engedik beépíteni. Az akkor kifizetett árat sem hajlandó megadni érte senki.

Bíróságon nem érdemes perelni, hogy érvénytelenítsék az adásvételi szerződést. Mert követelhetik ugyan a vételár visszatérítését, de igen kétséges, hogy meg is kapják. Akkor pedig már nem az ő tulajdonuk, el nem adhatják. Sosem tudnának megszabadulni tőle, ott ragadnának bérlőként. Azt sem sikerült egyelőre elérni, hogy a szakmai kamarában legalább etikailag elmarasztalják a hányaveti ügyvédnőt. Az ügyvédi biztosítót is megkeresték, gyors elutasításban részesültek.

Következzék Strasbourg, az emberi jogok nemzetközi bírósága! Talán ott megértik, hogy a bonyolult ügy kiindulópontja egyértelmű: volt egy megtevesztő hirdetés...



Mit érhet el az ügyvéd?

Folytatás a 7. oldalról

A büntetőeljárást említi mint a kártérítés talán egyetlen lehetőségét: ha a büntetőjogi felelősséget bármilyen tekintetben megállapítják – ilyen esetekben az elévülési határ a büntetési tétel felső határa, amely súlyosabb ügyben lehet nyolc év is -, az lehetőséget teremt a kártérítési igényhez.

Már az ajtóban kértem,

abban az értékkülönbözetes ügyben hol tartanak. Mondja, még nincs kitűzve a tárgyalás. „Ha én egy napot kicsúszok a határidőből egy bírósági beadvánnyal, érdemben már nem is foglalkoznak vele. A bíróságra ilyen kötelem nem vonatkozik.”

Ez megint további kérdésekhez vezetne, inkább gyorsan elbúcsúzunk.



tevékenységük nyomán csökken a bűn, élhetőbb lesz a világ. „Szó sincs jótékonykodásról. A társadalom alapvető érdeke, hogy ne engedjük tömegével leszakadni az embereket, mert olyan mérvű bűnözés omlik ránk, ami már demokratikus értékeinket veszélyezteti.” Ahol megszűnik a közbiztonság, ott elfogynak a munkahelyek, esik az ingatlanok ára, mindenki menekül. ...Fontos, hogy a szakmák együttműködjenek. Gyermekvédelem, szociálpolitika, egészségügy és oktatás természetes részei a programunknak. A Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium csodálkozott kissé, mi dolguk a bűnmegelőzésben. Pedig át kell alakítani az ingatlan-nyilvántartást, ha nem akarják, hogy éljen és virágozzék a lakásmaffia. (168 óra, 2005. november 24.)

Régi ügyek, áldozatok. Bezárulnak a kapuk a lakásmaffia előtt, a jövőben nagyon nehéz lesz visszaélni az ingatlanokkal – közölte Devánszkiné Molnár Katalin szocialista képviselő. A politikus elmondta: az elmúlt években számos lépés történt, amellyel csökkentették a visszaélések lehetőségeit. ...Felhívta a figyelmet arra is, hogy a kormány egy héttel ezelőtti döntésének nyomán az elvesztett személyi igazolványok azonnal körözési listára kerülnek, ezzel is elősegítve az okmányokkal való visszaélések visszaszorítását. „Ami a szomorúságom, hogy igazából nem tudunk azokon segíteni, akik 10 éve, 12 éve lettek áldozatai a lakásmaffiának, és akkor nem indultak büntetőeljárások, és nem tudták érvényesíteni jogaikat a polgári bíróság előtt sem” – mondta. (MTI, 2005. november 25.)

Lakásmaffia: bezáruló és elzárt kapuk. Bezárulnak a kapuk a lakásmaffia előtt – jelentette ki tegnap sajtótájékoztatón Devánszkiné Molnár Katalin. Az ingatlanokkal kapcsolatos csalásokat feltáró parlamenti albizottság MSZP-s elnöke összefoglalta döntéseiket, és ismertette a kormány idevágó törvénymódosító javaslatát. A kabinet első lépésként – mondta – lefaragta a Pest Megyei és a Fővárosi Kerületek Földhivatalának ügyirathátralékát. Az elnök vívmányként értékelte, hogy a hivatalok értesítik a feleket, ha a lakásuk tulajdonlapjára változtatás vagy széljegyzet kerül. Az albizottság kérésére a parlament elfogadta a társasházi és a lakásszövetkezeti törvényt, emellett az ősszel módosították a lakástörvényt is. Így a jövőben az önkormányzatok a fiktív csereszerződések megakadályozása érdekében élhetnek a bérlemény ellenőrzésének jogával, és bérlakást csak tulajdonjogra vagy bérleti jogra lehet cserélni. Az Országgyűlés előtt van az a törvényjavaslat, amely lehetővé teszi, hogy az ügyészek, a közjegyzők és a bírósági végrehajtók ellenőrzés céljából on-line kapcsolódjanak az adatbázisokhoz, ezzel is elejét véve a visszaéléseknek. A tervezet meghatározza a közjegyzőknek az okírat-szerkesztéssel kapcsolatos feladatait, és módosítja a bírósági végrehajtás szabályait. A kormány a napokban úgy döntött, hogy az elvesztett személyi igazolványokat körözési listára teszik, s ezzel elkerülhető lesz a személyes adatokkal való visszaélés. (Népszabadság, 2005. november 26.)

Lecsapás, de miért így? A rendőrállami jelenségek egyre szaporodnak anélkül, hogy a komoly befolyással rendelkező politikai erők hathatósan tiltakoznának ellenük. A lakásmaffia gázságaira való hivatkozással – nem vonom kétségbe, hogy a lakásmaffiára le kell csapni, de nem alkotmányellenesen – a kormány megváltoztatja az amúgy is teljesen szükségtelen, megalázó személyi igazolványoknak, a diktatúra e gusztustalan maradványainak a státusát. (Népszava, Tamás Gáspár Miklós, 2005. november 27.)

Sikerpropaganda. Jövőre egy fillér közpénzt sem fordít az állam a lakásmaffia elleni küzdelemre annak ellenére, hogy két éve a Medgyessy-, majd a Gyurcsány-kormány is ígéretet