



Öt esztendő után egy lélegzetvétel

Jubileumi, szomorkás örömök

Öt év egy ember életében nem hosszú idő. Persze az is számít, hogy mivel és hogyan tölti el. Kiszolgáltatva a lakásmaffiának, a nem egyszer gyilkos szándékú bűnözőknek, s ami a legmegdöbbentőbb: jogvégzett latroknak. Az ott-hontalanság keservét élve meg minden nap újra és újra. Egy egyesület viszont számtalan akadály, sőt, gáncs ellenére is sokat tud felmutatni. Mint a Sors-Társak is.

Öt évvel ezelőtt kilenc ember ült össze, hogy létrehozza ezt az önsegélyező, öngyógyító, magát erősítő szervezetet. A kilencvenes évek elejétől a bűnözés egyik szakága cunamiként söpört végig az országon, a kisemmi-zett, becsapott, pénzüktől és lakásuktól megfosztott emberek hiába tettek feljelentést, hiába kérték az állam (az önkormányzat, a rendőrség, a bíróság) segítségét, a válasz jellemzően az volt: nem történt bűntény, a panaszkodók maguk írták alá az őket ingatlanukból kiforgató szerződéseket. És amikor végre, a már működő egyesület tevékenységének eredményeként az országgyűlési képviselők is foglalkozni kezdtek a már ezres tételekben előfordu-



Hajdú László polgármester között köszönti az egyesületet, mellette Török-Szabó Erzsébet és Kőrösi Imre

ló esetekkel, már olyanokat állapíthattak meg, hogy mióta ügyvédnek is ellenjegyeznie kell az ingatlan adásvételi iratokat, újabb kapu nyílt meg a bűnözők előtt. A jog és a törvényesség nem is egy

felszentelt papjáról derült ki: maga is a maffiózók közé állt.

A helyzet kényszerítette ki az addig magányos segítségkérők összefogását. És az információcsere, a tapasztalatcsere, egysze-

rűen az emberi jó szándék eredményt is hozott. A sziszifuszi munkára jellemző: az egyesület tagjai a Parlament előtt az évek során összesen nyolcvan napon és éjjelen át sátorozva hívták fel ügyük fontosságára a figyelmet. Az érdeklődőket, arra járókat, földönfutóvá tetteket felvilágosító önkéntes munkatársak segítettek ismertté tenni az egyesületet, amely az egyszerű „közhasznú” szerveződésből mára már nemzetközi léptékben is ismert és elismert orgánummá vált. Immár „Európai Sorstársak Közhasznú Egyesületként” 22 országgal került kapcsolatba, és alig másfél hónap alatt 1500-an nézték meg honlapját. Nyilvánosságot szereztek a Budapest tévében, és rendszeresen postázzák a Sors-Társak lapját az ország polgármesteri hivatalainak ügyfélszolgálataira. A családi jubileumi megemlékezésen, február 17-én, megtelt a Dobozai utcai színház nagyterme. És ahogyan az már a sors-tól meggyötört emberek-nél szokás, a svédasztalos büfé fő kínálata ismét a zsíros kenyér volt. Akadt azért sütemény is: volt aki tortát hozott magával. Török Szabó Erzsébet, a



Sors-Társak lelke, motorja már tizenegy éve foglalkozik a lakásmaffia tárgykörébe tartozó esetekkel. Sok kudarc, elutasítás után világosodott meg előtte, hogy csak a hasonló helyzetbe jutott áldozatok összefogásával lehet az állami-önkormányzati tisztviselők gondolkodását megváltoztatni. Rögönzött „történelmi” viszapillantásában utalt is rá: egyedül a rendőrség ismerte fel: csalás, szélhámosság, félrevezetés, fenyegetés jelennek meg együtt, ugyanahhoz a bűnözői körhöz tartozóan. Ugyanazok a figurák bukkannak fel több ügyben is, a hivatásosan űzött szelgelgés tagadhatatlan.

Csak éppen ezt bizonyítani is kell. Ehhez kell a tömeges adatgyűjtés.

Sokan még ma is félreértik a működésüket. A Sors-Társak nem hatalmi szerv, nem tud „intézkedni”, nem oldja meg egy ember baját önhelyette. De segít a megoldás meg-



Szabó Erzsébet néni, aki rendre a saját kis nyugdíjából adott kölcsön, ha szüksége volt rá az egyesületnek, most ajándékot hozott – és virágot kapott

találásában. Nagy sikernek mondható, hogy évente tucatnyi kilakolta-

tást is meg tudott akadályozni, a nyilvánosság erejét is mozgósítva, és hú-

szan jutottak méltányosságból normális lakhelyhez. A legközelebbi cél: is-

Dr. Kőrösi Imre:

Már van, de főként lesz eredmény

Ünnepi alkalmakkor rövidnek illik lenni, de mindjárt Róza mamát hívom segítségül. Az ünnepség előtt fülembé súgta Balsai István a volt képviselő társam, a volt igazságügyi miniszter üdvözlését.

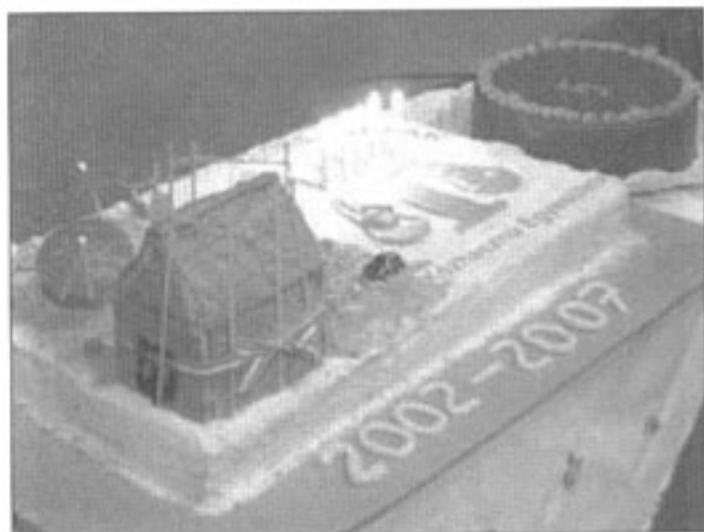
Amikor a lakásmaffia működését lehetővé tevő jogi problémák először felvetődtek 1991-ben, vele váltottunk szót. Ismertünk már olyan, napvilágra került eseteket, melyekben a rendőrségi vizsgálat során kiderült, hogy lakásbérleteket játszottak át Budapesten, a VI., a VII., a VIII. kerületben, és minden esetben az volt a probléma, hogy nem volt ügyvédi ellenjegyzés. Ekkor a bölcs kormányunkkal kitaláltuk, hogy gátat szabunk a maffiának, ügyvédi ellenjegyzéssel meggátoljuk az ilyen kiforgatásokat, amelyek akkor még százas nagyságrendben voltak.

A törvény megszületett. Minden egyes okiratot 1991 óta ügyvéd ellenjegyzett. Megdöbbenésünkre az

események meggyorsultak. Mikor Török-Szabó Erzsébettel megismerkedtem, 1999-ben vagy 2000-ben, hozott egy olyan aktacsomagot, amelyben közjegyző is jócskán szerepelt. Egyszerűen azt mondtam képviselőtársaimnak, ügyvéd, rendőr, bíró ismerőseimnek, nézzétek meg, lehetséges-e ez Magyarországon?! Otromba uzsoracsalások tömege olvasható itt, felháborító, galád tettek. Egy hónap múlva a Legfelsőbb Bíróság tanácsvezető bíróját azt mondta, hogy mindenben igazam van. Erzsébet folyamatosan beszélt az áldozatokkal, akkor már több alkalommal jöttek össze. Aztán alakult meg 2002. február 2-án a Sors-Társak Egyesülete, amelyen Erzsébet meghívására levezető elnökként vettem részt. Nagyon régi, bölcs mondás: aki egy életet ment meg, az egy világot ment meg. Ha ez az egyesület nem tett volna mást, csak megmentette azt a 8-10-15 embert, családot, aki-

nek az otthonára elrendelt végrehajtást megállította, már nem hiába jött létre. Azt lehet mondani, bár minden egyesület, bár minden civil szerveződés ilyen eredményes lenne! És az eredmény majd most következik igazából! Valószínűnek tartom, hogy az elkövetkezendő időben az igazságszolgáltatásnál áttörésre lehet számítani annak a társadalmi igazságtalanságnak a megítélésében, hogy bizony jogvégzett emberek fosztogatták ki önöket, egyesületi tagokat és másokat. Mert országosan még sok ezer, több mint tízezer áldozat van, ahogy azt a mi barátainkkal - köztük rendőr, ügyész, ügyvéd, bíró egyaránt van - felmértünk.

Az egyesület azért jött létre, hogy az áldozatok segítsenek magukon, egymáson. Ez az összefogás példamutató, mint egy család tagjaié. Fogjanak továbbra is össze, és az eredményeik csodálatosak lesznek!



mét a Parlament elé vinni a kérdést. Immár több mint tízezer áldozata van a lakásmaffiának. (Voltak, akiket egyszerűen megölték. Egy asszonyt élve temettek el a maffiózók). „Mit akarunk? Csak annyi esélyegyenlőséget, amennyi egy kisebbségnek is kijár!” - fogalmazta meg Török-Szabó Erzsébet.

A szinte jelképes tagdíjból azonban nem lehetett volna fenntartani a jogi tanácsokkal is - ingyen - szolgáló egyesületet. Irodát, megfelelő helyiségeket a kerületi önkormányzat biztosított számára. Bútor a XV. kerületi polgármester, Hajdú László szerzett. Nem zord hivatal formálódott. „Hazajöttünk!” - érezhetik, akik betérnek.

Az elnök hosszan sorolta, kiknek tartoznak köszönettel - egy-egy emlékeztető oklevél valamennyiüknek jutott. És köszönettel említette meg az adományozókat. Köztük egy bizonyos Anonymus urat. Van ugyanis egy névtelen-ségbe burkolózó jóakaró, aki egymillió forinttal támogatta az egyesületet.

Az összejevetelt igen stílusosan Liszt Ferenc egy zongoraetűdjével, a Vigasztalással indította Hegedüs Valér - aki később a műsorban fellépő, kellemes programot bemutató művészeket is kísérté. Az utolsó taps után a legjobban azok jártak a közönség tagjai közül,

akiknek a hátsó sorokban jutott hely. Onnan ugyanis csak karnyújtásnyira volt a büféasztal! Dínomdánom ugyan nem volt, de az emberi összetartozás melegét érezni lehetett. És azt a kicsírázó reményt is, hogy a törvény talán a törvény nevében megnyilatkozókra is hat. Ebben az esetben már jövőre, aztán a következő jubileumon még inkább, az elintézett, a megnyert ügyekről emlékezhetnek meg az egyesület tagjai, barátai.

- tamás -



Nem öt, hanem tizenegy év történetét állítja össze az elnökasszony a készülő - most először bemutatott - könyvében



Az ünnepség kezdetére zsúfolásig megtelt a terem



Hajdú László, XV. kerületi polgármester: Egyedülálló az egyesület

Olyan asszony vezeti ezt az egyesületet, aki egyrészt sorstárs, másrészt kardos menyecske. A Parlamentben, a lakásmaffia-jelenséget vizsgáló albizottsági ülésen sokszor volt úgy, hogy ott ült az összes állami hivatal képviselője, ott ültek a parlamenti képviselők, és egyedül Erzsike tartotta a frontot az egyik oldalon. Mert úgy kezdődött a körülbelül másfél évig tartó parlamenti vizsgáló bizottság tevékenysége, hogy azon vitatkoztunk, egyáltalán bűncselekmény történt-e? Ugyanis sokan azt állították, hogy az akkori hatályos jog szerint a megismert esetekben nem történt bűncselekmény. Ezen az állásponton volt a földhivatal, az ügyészség, a bíróság. Egyes egyedül a rendőrség volt az, aki ebben a tekintetben már kicsit előrébb tartott! Neki működött már akkor az egyes lakásmaffia ügyeket vizsgáló csoportja, de igazán előre lépni nagyon nehéz volt úgy, hogy mindenhol közjegyzői, ügyészi, ügyvédi ellenjegyzéssel készült szerződésekkel lehetett találkozni. Mindenki azt mondta, kérem, a

károsult miért írta alá? És mindegyik elmesélhette: kés volt a nyakához tartva miközben aláírta a szerződést, vagy azt, milyen hitelekre kényszerítették, hogy elvegyék tőle a nagy értékű ingatlant. De ez bizonyítania csak ritkán sikerült, mert ott volt az aláírása az ügyvéd által írt, szabályos adásvételi szerződésen. Erzsike rendkívül értékes feltáró munkát végzett ebben az időszakban. Azt hiszem, hogy ez az egyesület talán Európában is egyedülálló. Azt kívánom a születésnapon minden tagjának, de különösen Erzsikének, hogy nagyon sok ereje, egészsége legyen, hogy ezt a tevékenységet tudja még folytatni. Akik sorstársak, akik póru járta, azok segítsenek azokon, akik még nem kerültek ebbe a helyzetbe, de kerülhetnek, mert óriási a veszély, hisz en azok a személyek, akik a galádságokat elkövették, működnek ma is. Lehet, hogy kicsit csendesebbek, de ma is működnek. Az egyesület tagjai segítsenek fölvilágosítani másokat, hogy azok ne kerüljenek ilyen helyzetbe.



A színpadon Ötvös Csilla, az Operaház magánénekeséje – és kísérei

Tiszay Gabriella: Dicséretes és sajnálatos egyszerre

A Sors-Társak Egyesülete most ünnepelte megalakításának az ötödik évfordulóját. Ez igen pozitív, dicséretes tény, de azonképpen nagyon szomorú is egyben. Dicséretes azért, mert felvállalta a jogfosztottaknak a lakásmaffia által a lakásuktól megfosztottak érdekképviselését és azért nagyon sajnálatos, mert még mindig, öt év elteltével is vannak újabb és újabb áldozatok. Ezért nagyon fontos társadalmi szerepet tölt be a Sors-Társak Egyesülete azzal, hogy felvállalta mind a lelki, mind a jogi segélynyújtást, és segíti, hogy ne maradjanak egyedül súlyos problémájukkal a bajbajutottak.

Segítették az egyesület munkáját

Az egyesület jubileumi emléklappal fejezte ki köszönetét azoknak, akik öt éves fennállása alatt közreműködésükkel pártolóként, támogatóként járultak hozzá tevékenységéhez. Íme a névsor!

Közreműködők:
Alaksza Tamás
Bányász Sándor
Bátri József
Békesi Béla

Beregszászi Lajosné
Bodogai Sándor
Bölcskei József
Budapest TV.
Czegényi József
Csécei Béla
Devánszkiné
Dr. Molnár. Katalin
Dr. Kosztolányi Dénes
Dr. Kőrösi Imre
Dr. Tímár György
Dr. Tiszay Gabriella
Dr. Vass Sándor
Dr. Vincze János
Falus Péter

Falvai Gábor
Ferenczi Lászlóné
Géza atya
Glatz Gábor
Hajdú László
Hargitai Sándor
Horváth Kálmán
Kender Gábor
Kiss Lajos
Kovács István
Kővári András
Kreet Erzsébet
Lakatos Pál
Mártonffy Miklós
Nagyné

dr. Abonyi Katalin
Szabó Józsefné
Szarka Gyuláné
Szabó Krisztián
Szép Attila
Szöllösi Ferenc
Varga Sándor
Zimber Szilvia

Az egyesület irodájának
dolgozói:
Kissné Budai Ildikó,
Mécseiné
Kissgyörgy Katalin,
Galló Gusztáv.

Képzelt levél az ítélezés gyakorlatáról

Tisztelt Bíróság!
Tisztelt Petrétei Úr!

A bírói ítéletek körül nagy baj van. Úgy érzem, a problémákat nem lehet tovább a szőnyeg alá söpörni. Valamit tenni kell! Nem lehet statisztikai százalékok emlegetésével elnyomni, bagatellizálni a bajokat, mert egyetlen rossz, törvénybe ütköző ítélet is sok! Jelenleg pedig ennél sokkalta több van! Felül kellene vizsgálni és korrigálni a jelenlegi gyakorlatot! Ez a lépés mindenképpen javítaná a bíróságok megítélését és tekintélyét.

Most szeretnék erről néhány gondolatot kifejtetni.

Mi nem kérünk mást, mint amit egyébként is folyton hangoztatnak!

"A törvény előtt mindenki egyenlő" Ez nagyon szép és jó, csak a gyakorlat más! Mi, sorstársak, sajnos egyáltalán nem vagyunk egyenlők ellenfelünkkel - ellenséggünkkel - szemben a jog előtt. Igen, a peres felek ellenségekké válnak! Vajon miért? Miért vezetnek úgy a tárgyalásokat, hogy akit a bírák vesztesnek akarnak látni - mert ezt lehet érezni a tárgyaláson - azt alaposan gyötrik, faggatják, a vesztes helyzetébe hozzák. A tárgyaláson olyan stílusban lépnek fel vele szemben, hogy "azt sem tudja az ember, fiú-e vagy lány" és zavartan válaszol. A kérdést úgy teszik fel, hogy nem érti, nem is tud érdemben válaszolni. (Ő egyszerű ember, a kérdéseket ennek megfelelően kellene feltenni neki.) Vagyis alaposan összezavarják, pszichésen "megdolgozzák", kihasználva a pillanatnyi, feszült idegállapotát! Fáj ez a helyzet, a megalázottság, az igazságtalanság. Hol van ilyenkor az esélyegyenlőség, hol van a jogegyenlőség elve? Ezt természetesen a jegyzőkönyv nem tükrözi!

Apropó jegyzőkönyv!

Tisztelt sorstársaim, gondolatok csak vissza, hogy hány alkalommal nem az szerepel benne, ami a tárgyaláson elhangzott! Tudjátok-e, tudjátok-e, hogy van lehetőség arra, hogy a kazettára mondott jegyzőkönyvet a leírás előtt visszahallgassátok a tárgyalás napjától szá-

mítva három munkanapon belül? Én ezt csak most, hat év kálvária után tudtam meg!

Tudjátok-e, hogy a jegyzőkönyvet nyolc munkanappal a tárgyalás után át lehet venni. Az abban foglaltakat, ha nem azt tartalmazza, ami elhangzott, újabb nyolc munkanapon belül lehet kifogásolni? Mert leírás után azonnal letörlik, már csak az írásos bizonyíték marad. Az, meg olyan, amilyen.

Vajon azt tudjátok-e, arra is van lehetősége a bírónak, hogy a szóbeli kihirdetéstől számítsa a fellebbezési határidőt? Mert ezzel is el lehet sikálni egy ügyet! Csakhogy ezt a tárgyaláson kell tudatosítani, mert kötelező formulái vannak. Ez azonban a bírót nem zavarja, utólag is él vele, majd a fellebbezést elutasítja azzal, hogy jogvesztő! Hogy elkésett! A gépezet pedig működik, a második bíró is úgy látja majd, minden rendben volt. A fellebbező nem figyelt oda a tárgyaláson. Elkésett a fellebbezés.

Tisztelt Bíróság!

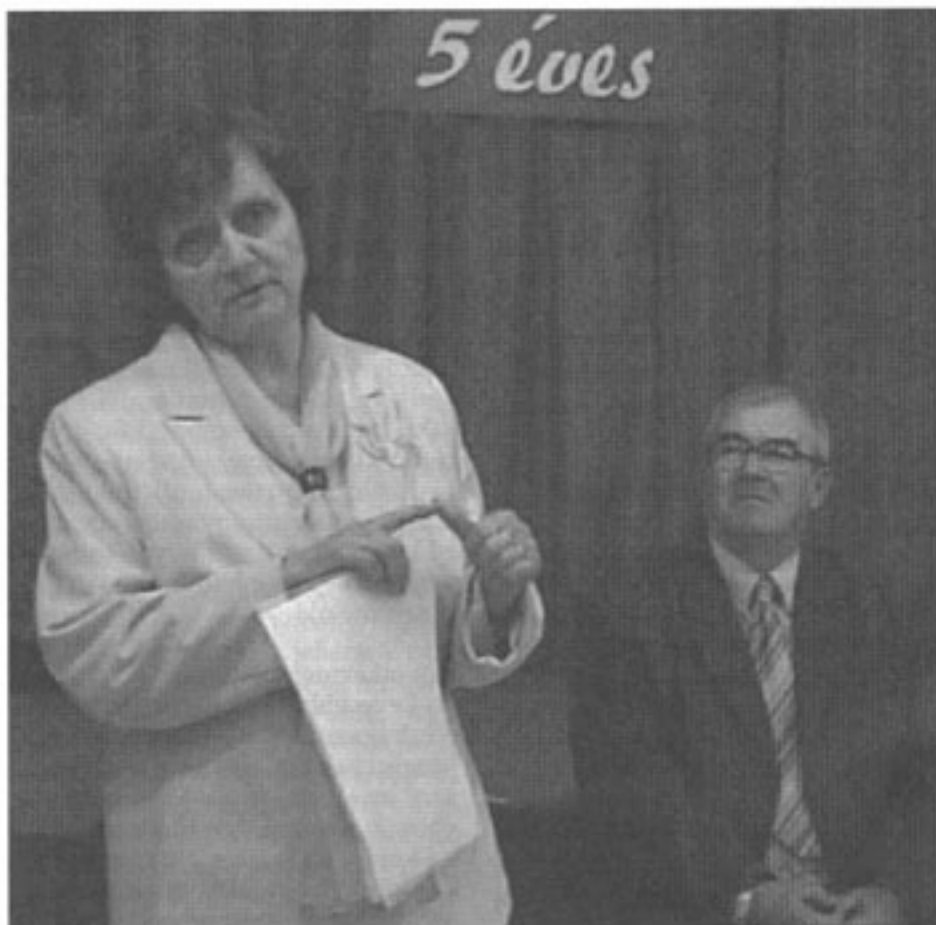
Gyakran hangzik el a médiában: kevés a bíró, abnormálisan sok az ügy, nehezen tartják a határidőket. A bírák túlterheltek, a pénz kevés, több biztonsági ember kell a bírósági épületekbe.

Nos, nekem van egy javaslatom! Ingyen és bérmentve megosztom a bíróság működtetését biztosító vezetőkkel - de a hogyan már nekik kell kitalálni! A megtakarításból nem kérek jutalékot sem!

Tehát a javaslatom: mindenki tegye a dolgát! Pontosan úgy, ahogyan azt kell.

Konkrétan:

- a bírák minden bíró - nincs kivétel - tárgyalásokat úgy vezessék, ahogyan azt a törvény előírja. Vagyis biztosítsák a törvény előtti egyenlőséget! Ne kérjék számon rajtam, hogy nem cselekedtem önként a saját káromra, csak azért, mert a meghozott ítélet felülírja a törvényt! Ragaszkodjanak csak a törvény szelleméhez és betűjéhez.



Nagy Ágnes (mellette Bodnár László)



Röviden: Az ítélet semmilyen körülmények között ne sérthesse meg senki jogát! Egyik fél jogát sem.

Ha mégis becsúszik ilyen ítélet, akkor azt a bírói szervezet igenis korrigálja! Legyen lehetőség arra, hogy az eleve törvénybe ütköző ítéletről kimondják, hogy semmis! Nem pedig azt, hogy "jogerős". - Miért jogerős? Mert bíró mondta!? Vannak témák, amelyek ügyvédkötelesek. Ilyen a Legfelső Bírósághoz fordulás. Ha az ügyvéd nem tartja be a határidőt, az ügy végére vényesen elbukott! - Miért? Nem én hibázom, a fejem felett a jogászok nem tartották be a törvényeket - a jogkövetkezmény viszont ez enyém! - Miért? Az ügyvédnek még csak büntetés sem jár! Még kártérítésre sem kötelezhető!

Tisztelt Bíróság!

Azt hiszem, nyugodtan mondhatom a Sors-társak nevében ezt - bár a példákat a saját ügyemből merítettem -, mert a váz azonos. A mi érveink írásos bizonyíték formájában sem talál meghallgatásra. Az ellenfél bármilyen hazugságot mondhat, az igen, bizonyíték sem kell nekik. Az ügyeket ellenfelünk érdekeinek megfelelően elhúzzák akár tíz évig is - vagy abnormálisan rövid idő alatt hoznak ítéletet. Mi pedig a jogszabályok között csúszkálunk, mindent a mi kárunkra döntenek el. Vajon miért nem tudunk olyan ügyvédet talál-

ni, aki meg tudja védeni a bíróság előtt is a mi érdekeinket? Azt nem akarom elhinni, hogy akivel én találkozom az egyik sem jól felkészült ügyvéd! Ez kizárt! Csak valamiért az én ügyembe beletörnek a bicskájá.

A jelenlegi gyakorlattal csak a csalók és gazemberek malmára hajtják a vizet! Felhatalmazzák még azt is a csalásra, aki eddig nem tette! Hisz kifizetődő számára az üzlet! Csak kitartás kell hozzá! Ők ráérnek. A mi idegrendszerünk megyszép lassan tönkre. Vagyis, tisztelt Bíróság, az az érzésem, hogy nem megoldani akarják a problémákat, hanem dolgozni vele és letudni! Az ügyeket nem komplexen nézik, hanem egy részletet kiragadnak belőle, és azt görgetik valamerre. (Mint amikor gyerekkorunkban hőembert készítettünk.) Lehet, hogy jogszerű, de a jó erkölcsbe biztosan ütközik! Véleményem szerint ugyanúgy jogszerű lenne az is, ha az ügyet komplexen néznék, és megnyugtatóan megoldanák!

Következménye lenne:

- a kevesebb ügy - hisz nem indítanánk igazunk keresésére újabbakat. Megint saját példa: ha az első nem sérti az alkotmányos jogaimat, a további tízet meg sem indítom;
- a kevesebb kiadás, a nyugodt élet nekünk. Nem küzdünk önkkel, az igazságtalanság megaláztatásával, emészthetetlenségével! Érdemi

munkát tudunk végezni a szélmalomharc helyett;

- a kevesebb elégedetlen ember - azáltal nem szabadulnak el az indulatok, mert az ember nem érezné úgy, csak az önbíráskodás marad számára! Kinek-kinek a vérmérséklete szerinti...;

- a kevesebb kiadás, hiszen nem kell fegyveres biztonsági őrzés a tárgyaló terembe;

- az ügyeket rövidebb idő alatt megnyugtatóan le lehet zárni. A bíróságoknak nem kell félni a tétlenségtől, lesz dolga, mert vitás ügy mindig akad. Gazemberek mindig lesznek! De tudnak azokkal az ügyekkel érdemben dolgozni, több időt fordítani rá, mert az iratok száma automatikusan lecsökken. A maradékkal pedig lehet foglalkozni.

Nos, tisztelt Igazságügy, Bíróságok - és mindenki akinek ez inge lehet!

Kérem, töprengjenek el a kisember - Tiborc - panaszáin, elmondott, leírt gondolatain, mert sajnos ezt nem kitaláltam, hanem személyes tapasztalat az elmúlt hat évből. Vegyék észre, ahogy sok pedagógus mondja a diákjának: "érted haragszom, nem ellened!" Mindenkiene érdeke a tiszta igazságszolgáltatás.

Nagy Ágnes

(Elhangzott a Sors-társak Egyesületének öt éves jubileumi ünnepségén.)

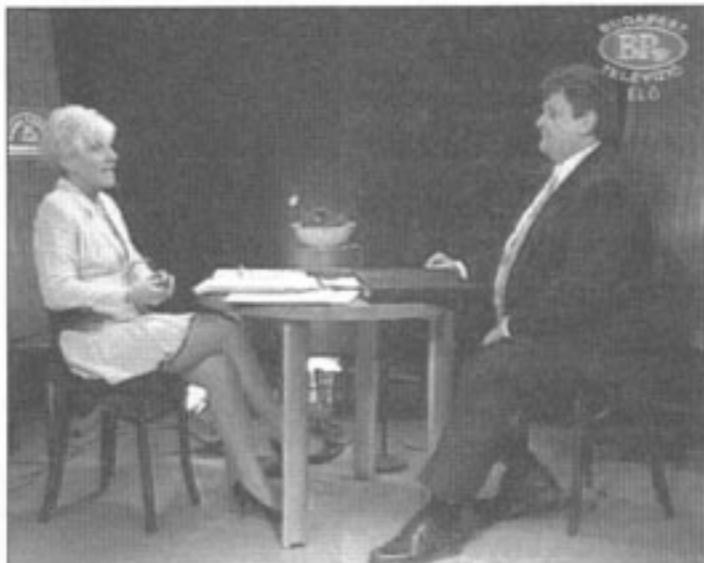
Átverhetik a profit is a profit mindenre kész emberei

Agrármérnök, könyvelő, ingatlanközvetítő, mégis kijátszották

Nemcsak a haszonélvezői, hanem a rokonszenvezői is figyelik a Sors-Társak Egyesület erőfeszítéseit. A kisemmizettek talpraállítását segíti például a Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecsőlők Szakmai Szervezete. Az elnökség egyik tagja, Hargitai Sándor, az internetes ingatlanközvetítő rendszer honi képviselője.

A főként Budaörsön, Dél-Budán érdekelt vállalkozó Gádoroson született, a Gödöllői Agrártudományi Egyetem elvégzése után üzemszervező agrármérnökként, majd mérlegképes könyvelőként dolgozott a mezőgazdaságban, illetve a vendéglátó iparban. Tizenkét esztendeje aztán elvégzett egy ingatlanközvetítői, értékbecsőlői tanfolyamot, s azóta foglalkozik ingatlanokkal.

- Megértem a sorstársak elkéseredettségét, magam is megtapasztaltam a csalók gátlástalanságát - meséli Hargitai Sándor. - Ötgyermekes családom van, pontosan tudom, hogy egy család életében mit jelent az otthon megléte, esetleg elvesztése. Kezdő ingatlanközvetítőként nekem is felajánlottak értékesítésre egy szép, látványos rendezett tulajdonú lakást. Az érdeklődők jöttek, a szokásos ügymenet: foglaló, beinduló papírmunka, amikor kiderült, hogy nem a valódi házigazda, hanem a bérlő fogadja a leendő vásárlókat, és ő teszi zsebre a pénzt. Az igazi tulajdonos semmiről sem tudott, mert ez az ágában sem volt megszabadulni értékétől. Nos, akkor nekem, mint közvetítőnek legalább annyira kellemetlen volt szembe-



Az ingatlanközvetítő, aki támogatja az egyesület tevékenységét, a televízió stúdióban, valamint társa, Békési Béla, az egyesületi ünnepségen



sülni a valósággal, mint a megkopasztott érdeklődőknek.

Hargitai úr a vetélytársak munkáját figyelve, a tapasztalatokat felhasználva alakította ki az Ingatlan.in közvetítői rendszert. Szerinte az internet felnagyítja a szakmailag felkészült, kevésbé tőkeerős irodák lehetőségeit. Országos hálózathoz például csak Budapesten 200 partner iroda

csatlakozhat. A képernyőn megjeleníthető térképekről a vevő és az eladó is megismerheti egy adott terület kínálatát. És ami nagyon fontos: a közvetítés a szakma Etikai Kódex-e alapján történik.

A Budapest tévé március 23-i Fészekhagyó műsorában a Magyar Ingatlanforgalmazók és Értékbecsőlők Szervezetéről - ahol társelnök - elmondta: az a

törekvésük, hogy a szakmát megtisztítsák mindazoktól, akik azt lezüllesztik, hogy a vevő bizalommal fordulhasson a közvetítőkhöz, ne kelljen neki attól tartania, hogy esetleg áldozattá válik - éppen általuk. Az az érdeke minden tisztességes szakmabelinek, hogy a bizalom mielőbb helyre álljon. Az ingatlanbecslők minden hónapban találkoznak, és kicserélik tapasztalataikat, például arról, ki az a kolléga, aki talán jobb lenne, ha elhagyná az ingatlan szakmát. Őt kiközösítik. A tagokat ösztönözik továbbképzésre is, hogy szakmaismeretük minél teljesebb legyen, lehetőleg tudatlanságból ne kövessenek el olyan hibát, amely esetleg tragédiához vezethet. A szervezetben ügyvédek is vannak - hiszen egy szerződés ügyvéd nélkül nem köthető meg -, de természetesen az ő szolgáltatásukat nem kötelező igénybe venni, Mindenki szabadon választhatja meg, azt az ügyvédet akiben a leginkább bíz. És vannak értékbecsőlők is, akik folyamatosan követik a piaci változásokat és tudják az ingatlanok valós értékét.

Úgy gondolták, hogy céljuk megegyezik a Sors-Társak egyesületével, ezért elhatározták, hogy támogatják az egyesület tevékenységét, ezért megkeresték, az elnököt, aki örömmel fogadta a partnerségi ajánlatot.

Kölcsönös a remény, hogy a mai sorstársak, egy esetleges boldogabb holnapon Hargitai Sándor segítségével lelnek új otthonra.

h.k.

Ugyanaz tárgyalja, aki egyszer már helytelenül döntött

Hiábavaló óvatosság

Vannak a látszatra minden szabályt, törvényt betartó, egymáshoz gyakran még ismerősként sem kapcsolódó figurák, akik hivatali tisztségük pajzsa mögött a hozzá nem értés, a felelőtlenség, a trehány ügyintézés vagy a sértett szakmai hiúság okán - akár a burjánzó ráksejtek az egyre betegbb emberi szervezetben - tönkreteszik azt, aminek védelmére felesküdték. A jog őreinek jogsértései hosszú évek szívos aprómunkájával juttatnak el embereket oda, ahová egyszerű köztörvényes bűnözők pár nap alatt elérnek. A különbség nem lényegi. Az áldozatok egyformán áldozatok.

A történet 1991-ben kezdődött. Pórus járt szereplői azonban ekkor még mit sem sejtettek erről. A kilencvenes évek derekától fellendült a lakásépítés, ekkor B. Kata és K. István létrehozott egy vállalkozást - az Építésszervező Bt-t -, amely ezt a konjunktúrát használta ki. A közös munka melléktermékeként a kölcsönös rokonszenv után egy elmélyült párkapcsolat is kiépült, majd a másoknak megépített sok lakás után egy saját otthon is. A hófehér falak és a fekete bútorok az opart ízlését tükrözték, a kecses és mégis robusztus boltív, a meglepő, meghitt sarkok családias meleget árasztottak.

Az elmúlt három évben azonban minden a negatívjába fordult.

A veszélyes fordulatot semmi sem jelezte. A két keményen dolgozó ember egy hirdetésre bukkant az egyik újságban: a

főváros egyik kiemelt kerületében építési telek eladó. Minthogy B. Kata és K. István éppen egy társasház építését tervezték, az ajánlat kapóra jött. Megnézték tehát a telket, felvették a kapcsolatot a hirdetővel - és tudtukon kívül megindultak a lejtőn.

B. Kata előtt vastag dosszié, tele a befűzött lapokkal. A meggyötört, már sírni sem képes aszszony a lapokat forgatva idézi fel a múltat. Újra feláradó önváddal, hogy talán ők voltak felületesek, ők nem értették a dolgukat. És ezredszerre is csak ugyanarra a következtetésre jut: ők az Építésszervező Bt-vel nem követtek el hibát. Bár voltak furcsaságok...

Akivel a telket megnézték, csak a tulajdonos K. Sándor képviselőjében jelent meg. (Az elhanyagolt, gazos és beépítetlenként meghirdetett terület addig legfeljebb hajlékta-



Kata az egyesület ünnepségén megkóstolja a jubileumi tortát

lanok alkalmi szállásként funkcionált. B. Kataék később maguk takarították ki, hozták rendbe.)

A személyes találkozón nem tűnt K. Sándor túl megbízhatónak. Mint kiderült, a telek ugyan valóban az övé - a Földhivaltól elkért tulajdoni lap ezt erősítette meg, ám három "jelzőkötelezett" személy neve szerepelt rajta. Eszerint K. Sándor három magánszemélytől

kölcsönt vett fel, s ameddig azt nem rendezi, a telek nem adható el.

Látszatra minden tiszta

Szerencsére - akkor úgy hitték valóban szerencsére - a vállalkozói párnak volt egy többéves, már barátinak tekintett jogász ismerőse. Az ügyvédnő közölte: semmi baj, az úgy valójában teljesen

tiszta, egyetlen feltétele van csak az adásvételnek: minden szereplő legyen jelen az ügyvédi irodában, előtte adják át a kialakított összeget, és írjanak alá minden dokumentumot.

Így is lett. A kialakított összeget - 8,5 millió forintot - B. Kata és K. István az asztalra tették. A három hitelező - két férfi és egy nő - átvették a maguk részét, s még K. Sándor-nak is jutott valamennyi.

Az Építésszervező Bt. tehát a maga útján megindította a társasház építésének előkészítését. A rendbe hozott telek sarkán egy hatalmas tábla hirdette, hogy milyen ház áll majd itt: toborozták a vevőket. A szükséges engedélyeket beszerezték. Az épület tervei elkészültek. A két új tulajdonos óvatosan, ismételtén egyeztetett az ügyvéddel, nehogy elmulassanak valamilyen határidőt, esetleg rosszul értelmezenek egy előírást vagy más módon kiváltsák valamelyik Magas Hivatal rosszsallását. De a válasz mindig megnyugtató volt. És a válasz egy diplomás, tapasztalt jogász-nő szájából hangzott el. Akivel személy szerint is jó kapcsolatban voltak.

Ez a Tóth nem az a Tóth!

És itt lenne a boldog vég, ha - még az első kapavágás előtt - nem kezdődött volna el a bonyodalom. Mert a Földhivatal szabálytalanságra bukkant, és nem adta ki a tulajdoni lapokat. A csekélynek hitt szabálytalanság azonban valósággal rémületbe ejtette az ügyvéddel. "Baj van!" - hívta össze gyors tanácskozássra a bt. két tulajdonosát.

Az ég leszakadt, megállítani nem lehetett. Mint jeleztük: a történet egy

évtizeddel korábban, 1991-ben kezdődött. Mert K. Sándor akkor vette meg a telket az eredeti tulajdonostól, Ty. Edittől. Az adásvételi szerződés dátuma szerint legalábbis akkor. Az okmány némileg hiányosnak tűnhetett, jegyző, tanú aláírása hibádzott, és meglepő módon - talán az illetékek lerovását igyekezett kikérni K. Sándor? - csak 1996-ban jutott el az addigra már viharvert papír a Földhivatalba. Ott a várható akkurátus ügymenet helyett pár napon belül elfogadták, iktatták. És K. Sándor 1/1 jogú tulajdonos lett.

Az Építésszervező Bt. vállalkozói pedig 2001-ben hittek a Földhivatalnak, és nem gondolták, hogy nekik kell visszamenőleg ellenőriztetni bizonyos okmányok hitelességét.

És ha csak ennyi lett volna! Okkal lett ideges az ügyvéd, mert a Földhivatalból már háromszor, végül fenyegető hangon követeltek tőle iratkiegészítést. A három jelzőlog-kötelezettből ugyanis ketten nem tűntek föl a személyi azonosító számukat. (Áldassék a neve annak a tölgyfából faragott alkotmánybíróknak, aki kitalálta, hogy a szám sérti az emberi jogokat. Most már annyi adatot és számot, jelzést követelnek meg kedvük szerint a hivatalok, hogy valóban tanács-talan az ember, mire is kíváncsiak!)

Nos, a Kata-István pár nem értette, miért sürgeti őket az ügyvéd, hogy miért nekik kellene az illető személyeket megkeresni, hogy azok saját kezűleg írják be a hiányzó adatot, de aztán kiderült a riadalom oka. Az egyik kölcsönadó, a nő, Tóth Istvánné ugyanis nem az a Tóth Istvánné volt, aki a visszajáró összeget átvette. (Három évvel később, amikor már bíróság tár-

gyalta az addigra valóban kuszává váló ügyet, az ügyvéd megakadva, dadogva adta elő, hogy az adásvételi szerződés aláírásakor neki is feltűnt Tóthné bizonytalan viselkedése. "Mintha elkábították vagy megfélemlítették volna" - mondta. Arra viszont nem adott értékelhető választ, hogy ezt miért nem véleményezte már akkor is.)

Fizessen az áldozat!

A harmadik bukfcen enél is nagyobb volt. Örökösök jelentek meg a láthatáron. Annak a Ty. Edit-nek a hozzátartozói, aki az - utóbb akár állítólagosnak mondható - adásvételi szerződés szerint eladta K. Sándornak a telket. Az örökösök a szerződést megtámadták, és a pert meg is nyerték. A bt. tagokat kevésbé vigasztalta, hogy K. Sándoron már bilincs ékeskedett, amikkor legközelebb látták.

Megpróbálkoztak az egyezséggel: a lepusztult telek ára helyett felajánlottak egy 10-12 millió forintot érő lakást a felépülő házban. Az örökösök azonban pénzszagot éreztek. Érzelmű kötődéseikre, meg minden más könnyfakasztó körülményre hivatkoztak, és legalább húszmilliót kívántak. Ők kötötték magukat, a bt. pedig kénytelen volt másodsor is kifizetni a telekárát. Persze nem húszmilliót: a hivatalos értékbecslő 8 millióra értékelte a már rendbe hozott ingatlant!

Ez a közjáték azonban nem szerepelt a bt. üzleti terveiben. Az elmúlt három év egyedüli haszna, hogy nem kezdték meg az építkezést, mert az már totális csóddal járt volna.

Ha egyszer valaki regényben írja meg ezt a történetet, itt egy új feje-

zetet kezd. Ami a jogról és a jogtalanságról szól. K. István ugyanis "berágott". Csendes ember, de ha szól, szavának súlya van. És beperelte a baráti jogászt és a barátságtalan Földhivalt. A felületes ügykezelés, a slendriánság, az ellenőrzés teljes hiánya előbb az ügyvéd-nő iránt érzett barátságot és a hivatal iránt megnyilvánult bizalmat rombolta szét, aztán a csúnya anyagiakért folyó adok-kapok harccá fajult.

Ebben azonban már a bíróságok is részt vállaltak.

Sikamlós jogalkalmazás

A két beperelt közül ugyanis a következő kető nem akart fizetni: az ügyvéd és a Földhivatal. Ehhez elképesztő készséggel asszisztált aztán az első fokú bíróság. A sajnos már általánossá váló joggyakorlat okozott egy újabb károsodást a bt. amúgy is megviselt idegrendszerében. A gyakorlat lényege, hogy a bíró nem nagyon zavartatja magát a tényektől. Keres egy hozzávetőleg a tárgyhöz kapcsolható cikkelyt, amelynek idézi a megfelelőnek ítélt bekezdését is. A fellebbezések után, másodfokon úgyis csak az eljárás formai részével foglalkoznak, legfeljebb egy másik bekezdést, vagy másik cikkelyt tartanak indokoltnak. A jogalkalmazás áldozatául esett szerencsétlen ember ügyében nem mélyednek el. (Külön írás témája lenne, hogy a lustaság, a képzetlenség, a sima ostobaság, vagy netán a megvesztegethetőség játszik-e ebben döntő szerepet. A szakmai jelentésekből, az etikai bizottság, az ügyvédi kamara vizsgálataiból mindegyikre találunk példát.)

Mondhatnánk talán, hogy B. Katának és K. Ist-



vánnak kivételes szerencsájuk volt. Az Ítéletábla ugyanis II. fokon visszadobta az I. fokú írományt. Halálisan precíz, korrekt megszövegezéssel, de a lényegre tekintve két sűrűn gépelt oldalon egy szigorú tanár gyilkos tárgyalogosságával alapfokú ismeretekre okítja ki a kolléganőt, az I. fok tanácsvezető bíróját, alig rejtett indulattal és gúnynyal elemi ellentmondásokra hívja fel a figyelmét, a szájába rágva a perrendtartás betűi, sorai között meghúzódo részleteket, külön is hangsúlyozva lényegre: tessék újra tárgyalni az ügyet. (Az elsőfokú indoklás szerint például a bt. beadványából nem derült ki, hogy mi annak a célja (?), hogy a kártérítés igénye mely összegekre irányul - stb. A bírő finoman még azt is jelzi a Pp.121 §-ra hivatkozó kolleginának, hogy a tőke és a majd érte járó kamat összegének pontos meghatározása például a tárgyalás egyik témája. Azonkívül nyilvánvaló, hogyha valaki egy bizonyos összegre tart igényt kárainak enyhítésére, akkor a tárgyalásnak a kártérítési igény elbírálása a célja. Csupán az a mondat hiányzik az Ítéletábla szövegéből, hogy az I. fokú szócséplés mindössze az elutasítást illetve az időhúzást szolgálja.

Összegzés háború közben

Egy csata tehát győzelmet hozott, de úgy látszik, a háború mégis teljes vereséggel végződik.

A kártérítési per anyagát ugyanaz a bírónő tárgyalja, akit az előző menetért - enyhe kifejezéssel - megfedtek.

A bt. anyagilag tönkrement. A két alapítója 16 év után szakmailag és emberileg is elfáradt, ide-

gileg elrongyolódott, érzelmileg elhidegült.

Elvesztettek egy barátot is - az ügyvédnővel éppen perben állnak -, és megcsömörlöttek már a lakásuktól is. A per pedig csak húzódik, idővel talán el is évülnek a panaszkok. És a tanácsvezető bírónő készséggel helyet ad az alperesek (kolléga-

nője és a Földhivatal) bármilyen formai tiltakozásának, megjegyzésének, ha azzal ismét el lehet napolni a tárgyalást.

A legnagyobb veszteség, amely az önhibájukon kívül veszteséglistára kerülteket éri, hogy bizalmukat veszítik. Egymásban, a társadalomban, a jogalkalmazásban.

**Az újságíró távozik, sajnálkozva búcsúzik a szép lákástól, amelynek emberi hidegét is megtapasztalta, a háziasszony még felhívja a figyelmét a múltárgyként megtervezett esztétikai élményt adó lépcsőházra, aztán ismét elcsuklik a hangja. Mert már a látvány örömtől is megfosztották...*

-aksza-



Hogyan is dolgoznak az ingatlanbárák? - /erről faggatták Török-Szabó Erzsébetet és Pölöskei Ernonét a Kincsem Rádió Stúdiójában



Tönkretevő ítélkezés és egy szál virág

Visszatérő vendége a Fészekhagyó televíziós műsornak Tiszay Gabriella pszichológus, akinek az elmúlt hetekben elmondott két gondolatát tesszük közzé azok számára, akik nem tudják fogni a Budapest Televízió adását.

1.) Napjainkban a mi társadalmunk nem mutat embertársai számára és irányába toleranciát, megértés híján vagyunk - kevés az emberbaráti, felebaráti megértés. A dihotonizált - kettéválasztott - társadalom a szegény-gazdag, az elnyomó-elnyomott párosból az erőpozícióban levő gazdag és elnyomó hataloméhesen szemléli a világot. A hataloméhes szemlélet rideg és kegyetlen, mert távol áll a társadalmi problémák megértésétől.

Az igazságszolgáltatás, a bírák, a lakásmaffia-perekben hozott ítélkezéseikkel - véleményem szerint - tönkreteszik mások életét, tönkreteszik családok életét, mert ítéleteikben nincs empátia, sem megértés, sőt az emberségesség is hiányzik ítéleteikből.

A Sors-társak tagjaival elbeszélgetvén ez a szomorú, lehangoló pszichikai kép tárul a szakember elé.

Kényszerek és korlátok között élünk, mert ma az emberi szabadság annyira be van szűkítve, hogy tovább már nem korlátozhatja önmagát.

Valószínűleg ennek egyenes következménye lesz, hogy a bíróság napjainkban alkalmazott ítélkezési rendszere meg fogja bénítani önmagát, önmaga ítélkezési rendjét is, mert a fenyegető ítéleteknek is van véges korlátja, mert sem embert, sem közösséget, sem társadalmat korlátlanul nem lehet büntetni.

2.) Az ajándékról, az ajándékozásról szeretnék mondani néhány szót. Egy francia tudós azt mondta, hogy az irodalmi alkotások azok olyanok, mint egy, mint az az ember, aki írja -



Tiszay Gabriella

mert a stílus maga az ember. Tehát az alkotást az emberrel és a stílussal hasonlította össze. Én hasonlóságot látok az ajándék és a megajándékozott között. Amikor ajándékot akarunk venni valakinek vagy szeretnénk vásárolni valamit valakinek, akkor mindig eszünkbe kell jusszon az ajándék kiválasztásakor, hogy mi az, ami az egyénnek a legmegfelelőbb, mi tetszene neki, mit szeretne. Tehát mi illik hozzá a legjobban, az egyéniségéhez? Nőnapkor azonban nincs ilyen útmutató, hiszen ilyenkor a mi figyelmességét akarjuk kifejezni és ez a figyelmesség általában már egy szál virágban is megnyilvánul. Tehát itt most az egyénről, a jellemről nincsen szó. Ez a szál virág az a figyelmesség, e napkor is azt jelenti, hogy elismerem, kedvelem, szeretem az illetőt, kedves nekem és ezt a szavakon kívül megpecsételtem ezzel a szál virággal. Ezzel jelentőséget adok az ünnepnek. Univerzális ajándék a virág, szimbolikus: amikor az ember kézből kézbe átadja, vagy ha csak lerajzolja, akkor is olyat közöl, ami

mindenki számára érthető, s a jelrendszeren keresztül örömforgást jelent.

Ne feledjük, a Sors-Társak Egyesületének minden tagjára érvényes az, hogyha előnytelen vagy hátrányos helyzetbe került is, a házastársak, a családtagok szeretik egymást, az egymás között a kapcsolat, a szeretet az nem változott meg. Akármilyen nap van, tartozik hozzá egy mosoly, egy kedvesség, egy figyelmesség, ami kifejezi, ugyanúgy szeretik egymást és önhibájukon kívül történt meg az, ami megtörtént és mindenki úgy élte át a maga szenvedésével, stílusával a sorsot, ahogy azt most ráérték. A mindennapi küszködésbe lopózik be a mosoly a virágszállal, az elismerésnek a jelével, az összetartozásnak a meleg érzése, amit felköszöntéskor érez. Ilyen nevesített ünnepekkor ott a szál virág, viszont hétköznapiakon is legyen ott egy mosoly, egy dicséret, egy pozitív visszajelzés a másik számára.

Tiszay Gabriella
szakpszichológus



Az előszerződés és a szerződési ajánlat

94. § (1) Minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehet.

Az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről, XVIII. fejezet

Az előszerződés

208. § (1) A felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek (előszerződés). Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni.

(2) Jogszabály előszerződés kötését kötelezővé teheti.

(3) A szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja. A bíróság a szerződést akkor is létrehozhatja, ha az előszerződés a szerződés lényeges kérdéseiben való megállapodást nem tartalmazza, feltéve, hogy a nemzetgazdaság és a felek érdekeinek figyelembevételével, a felek tárgyalásai, korábbi szerződése és az eset összes körülményei alapján a szerződés tartalma meghatározható.

(4) A bíróság a szerződést kivételesen az előszerződésben megállapított feltételek módosításával is létrehozhatja, ha ezt nemzetgazdasági ér-

dek vagy a felek különös méltánylást érdemlő érdeke indokolja.

(5) A szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, illetőleg a szerződés megkötése nemzetgazdasági érdeket sértene, vagy ha e körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak vagy felmondásnak lenne helye.

(6) Az előszerződésre egyébként az annak

alapján megkötendő szerződésre vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

A szerződés létrejötte

211. § (1) Aki szerződés kötésére ajánlatot tesz, ajánlatához kötve marad, kivéve, ha kötöttségét az ajánlat megtevésekor kizárta.

(2) Az ajánlattevő kötöttségének idejét meghatározhatja. Ennek hiá-

nyában jelenlevők között vagy telefonon tett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség megszűnik, ha a másik az ajánlatot nyomban el nem fogadja. Távollevőnek tett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség annak az időnek elteltével szűnik meg, amelyen belül az ajánlattevő - tekintettel az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat elküldésének módjára - a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta. Jogszabály az ajánlati kötöttség idejét



Falat építettek az ukrán lakásmaffia áldozatai

KDEV: Szimbolikus fal felépítésével tiltakoztak az ukrán főváros polgármesteri hivatala előtt azok a károsultak, akik egy évvel ezelőtt elveszítették otthonaikat az ország legnagyobb lakásbotránya miatt. Csaknem kétszáz tüntető követelt kártérítést a polgármestertől, miközben a fal tégláira

sorra írták fel a nevüket. Az ukrán hatóságok a különleges erőket be, és a szimbolikus építmény lerombolásával vetették véget a demonstrációnak, néhány kitaró tüntető azonban még a romokon ülve is körjussát. (Reuters)

2010. 02. 05. - 11.

eltérően is szabályozhatja.

212. § (1) A jogosult - a szükséges adatok közlésével és a szükséges okiratok megküldésével - ajánlattételre felhívhatja azt, akit szerződéskötési kötelezettség terhel (kötelezett). A kötelezettnek a felhívás kézhezvételétől számított harminc napon belül kell az ajánlatát megtennie.

(2) Ha az ajánlati felhívás nem tartalmazza az ajánlattételhez szükséges adatokat, illetve okiratokat, a kötelezett a felhívás kézhezvételétől számított tizenöt napon belül köteles kérni azok pótlását. Ebben az esetben az ajánlattételi határidő a hiányok pótlásától számít.

(3) A határidőket jogszabály vagy - ha jogszabály lehetővé teszi - a felek közös megállapodással eltérően is megállapíthatják.

213. § (1) A szerződés jelenlevők között abban az időpontban jön létre, amikor az ajánlatot elfogadják, távollevők között pedig akkor, amikor az elfogadó nyilatkozat az ajánlattevőhöz megérkezik.

(2) Az ajánlattól eltérő tartalmú elfogadást új ajánlatnak kell tekinteni.

(3) Ha a szerződés távollevők között jön létre, a szerződés létrejöttének helye az ajánlattevő lakóhelye, illetve székhelye (telephelye).

214. § (1) A szerződési nyilatkozat, ha azt szóban vagy szóbeli üzenettel tették, a másik fél tudomás szerzésével válik hatályossá; az írásban vagy távirati úton közölt nyilatkozat hatályosságához pedig az

szükséges, hogy az a másik félhez megérkezzék.

(2) A még hatályossá nem vált nyilatkozatot vissza lehet vonni. A visszavonó nyilatkozatnak legkésőbb a visszavont nyilatkozattal egy időben kell a másik félhez érkeznie, illetőleg tudomására jutnia.

(3) Ha mindkét fél gazdálkodó szervezet, az ellenszolgáltatást (vételár, díj) vállaló fél a nyilatkozatát a szerződés létrejöttéig visszavonhatja, a másik fél költségeit azonban meg kell térítenie.

(4) Ha az elfogadó idejében megtett nyilatkozata az ajánlattevőhöz elkésve érkezik, az ajánlattevő köteles a másik felet haladéktalanul értesíteni arról, hogy a szerződés nem jött létre. Ha ezt elmulasztja, a szerződés létrejön.

215. § (1) Ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak. Kööttségétől bármelyik fél szabadul, ha az általa a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül a harmadik személy a beleegyezés, illetőleg a hatóság a jóváhagyás felől nem nyilatkozik.

(2) A beleegyezés, illetőleg a jóváhagyás megtörténteig a szerződés - ha jogszabály kivételt nem tesz - megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal jön létre.

(3) Beleegyezés, illetőleg jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

A lakásmaffiaügy a sajtóban

Az ingatlanra fáj a foguk. A magyar lakosság megtakarításának - európai viszonylatban is kiemelkedő arányban - jelentős része ingatlanban van. Különösen igaz ez a most nyugdíjas korú nemzedékre, hiszen - ha máskor nem, a rendszerváltás idején - jó áron vásárolhatták meg az önkormányzatok által kiadásított bérlakásaikat. Az első két piaci szereplő - a Hild Örökjárdék Zrt. és az OTP Életjárdék Zrt. - megjelenése valós alternatíváját adhatta a magánszemélyekkel kötött eltartási szerződéseknek, vagy azoknak az idősök jóhiszeműségét kihasználó kétes kimenetelű tranzakcióknak, amelyek mögött többnyire a lakásmaffia állt. E két versenytárs meglehetősen hasonló feltételekkel keresi az idősök kegyeit. A célcsoport általában a 65 év feletti, örökösök nélküli korosztály. "Az életjárdék nem arról szól, hogy így játszunk ki az örökösöket a hagyatékából. Ez azoknak nyit új lehetőségeket, akiknek nincsenek további terveik az ingatlan, viszont készpénzt szeretnének kivenni az ingatlanvagyonból úgy, hogy nem költöznek ki belőle" - fogalmazza meg Hild Imre, az OTP Életjárdék vezérigazgatója a lényegét. Az életjárdék mindenhol két részből áll: egy egyszeri nagyobb előlegből, valamint az előleg nagyságától, a szerződő korától, a lakás értékétől függő havi - inflációkövető - járadékos összegből. A lakás tulajdonjoga a szolgáltatóé lesz, a szerződő idős ügyfél használati és életjárdékjoga pedig rákerül a tulajdoni lapra. Az elsőként induló két cég esetében hasonló az életjárdékon kívüli egyéb juttatások rendszere is: immár tulajdonosként fizetik a nem használatfüggő közös költséget, a biztosítást, valamint a lakás állagmegővési és karbantartási költségeit is állják.

(Heti Válasz, 2007. február 1.)

És ha csödbe megy? "Hetvenhárom évesen egyedül élek - mondja a győri hölgy. - Azon gondolkodtam, hogy valamelyik nyugdíjasotthonba megyek, ám nehezen mozdulnék, szeretem a belvárost és a lakásomat is. Így amint meghallottam a hirdetést, jelentkeztem, s alig pár hét múlva, tavaly novemberben megkötöttük a szerződést. A független szakértő által tízmillióra értékelt lakás értékének húsz százalékát kapta egy összegben, ez számít mostantól biztonsági tartaléknak. A közös költségek és a kisebb javítások átvállalása mellett havonta a nyugdíja háromnegyedével egyező összegű, adómentes életjárdékot is kap." Egy ilyen megoldás elterjedése nyilván segíthet egy-egy település, például Győr időskorúak elhelyezését, anyagi biztonságát, szociális helyzetének javítását célzó gondjainak enyhítésében is. De hol marad a garancia? kérdezzük. Mi van, ha a cég csödbe megy, vagy bármilyen más okból nem fizet tovább? "Ha öt hónapon át nem fizetnek, a lakás automatikusan a tulajdonomba megy vissza, és az addigi kifizetésekből semmit nem kell visszafizetnem. Az időközben az élet törvénye alapján megüresedő lakásokat, házakat értékesítik, s ez újabb pénzügyi alappal erősítheti majd tevékenységüket. (...) Az örökös életjárdék mindenesetre egy választható lehetőség az egyedül



Nyitott szemmel lépett a gödörbe

Megnyugtatta az ügyvéd: "Nem lesz gond, ez így szokás!"

**"Velem ez nem törté-
éhet meg" – gondol-
ja a legtöbb ember,
amikor a különféle
áтеjtésekről olvas az
újságban. Dehogyan
nem! Csak éppen
mindenkinek a ma-
ga keserű tapasztala-
lata kell ahhoz,
hogy erre rájöjjön.**

Senki nem mondhatta R. Attilára, hogy meggondolatlan, duhajkodó vagy ivós lenne. Egy kis vidéki településen lakott az édesanyjával öt éven át, aztán Pestre költözött, de mindig visszalátogatott a mamájához. Fineszes ember: tudja, hogy ha takarékoskodik is, a bankban csak lassan gyűlik a pénz. És könnyű onnan leemelni alkalomadtán kisebb-nagyobb összeget. Ha a bankfiók közel van. Ezért inkább ott tartotta a pénzt, ahol az édesanyja lakott.

És ezt az óvatos embert is becsapták, átverték.

A fejlemények súlyát jelzi, hogy amikor egy csaló társaság után nyomozva a rendőrség tanúként hallgatta ki, kénytelen volt védelmet kérni. Adatai teát szigorúan titkosak. (Egy mondat a jegyzőkönyvből: "A Be. 95.§ alapján életének, testi épségének vagy személyes szabadságának védelme, valamint annak érdekében, hogy vallomását megfélemlítés nélkül te-

gye meg, személyi adatainak zárt kezelése elrendelhető, illetőleg személyi védelem biztosítható.")

"Könnyelmű" ötlet: építkezni

"Tavaly májusban is lent voltunk édesanyámnál - kezdi történetét -, és a feleségemmel bementünk a pékségbe is. Közben beszélgettünk pékség tulajdonosával, Erikával, és szóba került, hogy szeretnénk egy házat venni a faluban, vagy építtetni, úgy, hogy fel tudjuk venni a kedvezményes kölcsönt és a szocpol támogatást is.

A téma csak szóba került, de Erika azonnal segítőkésznek bizonyult. Mondta, hogy a párja, K. László pont ilyenekkel foglalkozik, nemsokára jön, beszéljünk vele.

Így is lett. Még aznap beszélgettünk vele, elmondtam neki is, mit szeretnénk, és K. Laci azt mondta, ő tud segíteni. Én kértem rá, hogy semmi sumák ne legyen az egészben, mert állami támogatású hitelt szeretnénk felvenni. Laci megnyugtatót, és azzal biztatott, hogy négyzetméterenként 100 ezer forintért lehet építeni házat, úgy, hogy abban már telekár is benne van."

Hamar egyezsége juttattak. R. Attila közölte: neki nincs pénze, tehát amíg a bank nem ad hitelt, ő is adós marad. K. Laci erre csak legyintett, megmondta, milyen papírok kellenek az ügylethez,

a többit ő elintézi. Megszerezi a telket, megindítja az építkezést és természetesen a hitel is meglesz.

(A horgászok ezt nevezik beetetésnek. Kezdetben minden jól és gyorsan megy. A problémák csak azután jelentkeznek.)

Kedvező választ kaptak a banktól, és itt belépett a képbe egy másik K. is. - K.(2). László - mert ő intézi "konkrétan" a hitelt. R. Attiláék pedig értesítettek, hogy már kezdődhet is az építkezés, csak a szerződést kell aláírni. K.(1) László ugyanis már meg is vette a telket, és azt ki kell fizetni neki. Jó hír viszont: nem azonnal. Csak amikor már kézben van a bankhitel is. A telekár: négymillió forint.

A következő lépés: a szerződés aláírása. Egy bizonyos K. ügyvédnél. (A továbbiakban: K.(3).) Jelen volt még a telek eredeti tulajdonosa is. Vidám ember, sokat poénkodott. Kíséretében volt egy K. Attila nevű férfi is. (Ő a negyedik K.) A szerződések szövegét megkapták K.(3) ügyvédtől, és az óvatos R. Attila kétszer is rákérdezt: minden rendben van-e. Az eladó mindkét-szer bólogatott, hogy bizony a legnagyobb rendben van. Bár kifejezetten nem kérdezett rá, a naiv R. Attila úgy értelmezte, hogy eszerint megkapja a vételárat.

Búcsúképpen az ügyvéd közölte, a földhivatal majd ő intézi az ügyeket.

Derűs kezdet után viharfelhők

Megkezdődött az építkezés, és nagyjából 70-80 százalékos volt az elkészültsége, amikor a derűs égbolt elhomályosult. A "fővállalkozó" K. (1). László szól, hogy pénzre lenne szüksége, mert megszorult a péksége - és ezért kénytelen leállni az építkezéssel. Javasolta, hogy R. Attiláék vegyenek föl úgynevezett "magánhitelt". Ez elég lenne ahhoz, hogy "zárhatóvá" tegye a házat, mert különben biztonsági őrt kellene fizetni, és az még többbe kerülne. Potom négy és fél millió elég lenne, ezt az összeget aztán a teljes vételárból leszámítják, hiszen valójában a pékséghez kell, és természetesen K. (1) László állja a magánhitel költségeit - azaz ő fizeti a kamatokat.

A Sors-Társak Lapjának sokat megért, megtapasztalt olvasója innen már pontosan ismeri a következményeket.

2006. július 5-én kötötték meg a kölcsönszerződést Pesterzsébeten. Egy ügyvédi irodában. A megállapodás szerint 5 millió forintot kellett kapnia R. Attilának - amit azonnal továbbadhatott K. (1) Lacinak - de a leírt szöveg 7 millióról szól. ("Ez az általános szokás" - volt a válasz a megdöbben R. Attila kérdésére.)

A törvényesített uzsorakamat

A pénzt egy bizonyos H. Gábor hozta. Ő volt a tőkeerős hitelező. (Addig soha még a nevével sem találkoztak Attiláék.) Magáról a szerződésről közjegyzői okirat is készült - a történetben szinte tombol a kikezdehetetlen "törvényesség"! - és a táskában lapuló összeget csak az aláírás után nyújtja át egy újabb, ismeretlen személy, aki H. Gábor megbízottjaként mormolja el a nevét.

De hogyan írhatta ezt alá a közjegyző?

Bizonyára nem gyanakodott. A felépülő házra jelzálogjogot jegyeztek be. Formailag ez volt számára a fontos. A négy és félmilliót meg K. (1) László nyomában el is tette. (Az átvett összeg drasztikus csökkenésének magyarázata: az első kamatrészletet már le is vonták!)

Mihez kezdjen akkor ezt látván R. Attila, aki az épülő házával felel a legalábbis könnyelmű kölcsön négy hónapon belüli visszafizetéséről? Verekedjen?

Pár nap múlva pedig összeszorult gyomorral hallotta, hogy K. (1) Lászlót elfogták. Valamilyen csúnya ügybe keveredett. Amikor érdeklődött utána, a rendőrségen csak a "K. László és társai" ügyének állásáról adhattak igazán szűkre mért tájékoztatást.

Az építkezés tehát leállt. A vállalkozókat nem volt miből fizetni, a jelzálog következtében még a gyakorlatilag háromnegyed részben kifizetett tulajdonukat is elveszítették R. Attiláék.

Néhány foszlány a károsult, sértett, kifosztott Attila emlékeiből:

"Mi korábban nem beszéltünk, nem is találkoztunk a kölcsönadóval. Amikor bementünk az ügyvédhez, kihangsúlyoztam, hogy banki kölcsön van folyamatban, és megkérdeztem, hogyan men-

nek ezek a dolgok? Mi nem vagyunk jogászok. Nem is tudtam értelmezni, hogy mit is mondott. Amikor elkészült a kölcsönszerződés, látom, hogy abban 20 százalékos kamattal szerepel. Ez most mi? Mert addig tíz százalékos kamatról volt szó! Mivel K. (1) intézett, beszélte meg mindent, ő mondta nekem is, ezért neki is a kezébe adtam a szerződést, olvassa el, és kétszeri megkérdezésre is azt mondta, szóban vállalja, két hét múlva ő kifizeti, nem lesz gond. És megkérdeztem, hogy ez az egész belefér-e a költségvetésbe. Azt mondta igen. Négy hónapon belül visszavásárolja."

Ez volt az utolsó mondata. A rendőrségi zárkából már nem küldött üzeneteket.

R. Attila kétségbeejtő helyzetbe került. Önhibáján kívül. A bank ugyanis a teljes hitelt csak akkor folyósítja, ha az építkezés befejeződik. Hirtelenében öt és fél milliót kellett volna valahonnan keríteni, no de honnan? A közüzemi díjakat már fizetni kellett. A különféle követeléseket egyeztetve kiderült, hogy sem az eladó nem jutott hozzá a pénzéhez - fel is jelentette K. (1). Lászlót -, sem R. Attiláék nem jutnak hozzá a majdnem tulajdonukhoz. Az egyetlen, aki "viszi a kasszát": H. Gábor, akinek az aktatáskájában ott volt a hétmillióként elszámolt négy és fél millió - és ráadásul övé az ingatlan.

R. Attila pedig hosszas kálváriája végén (közepén?) a Sors-Társak segítségét, tanácsát kérte. A nyomozó hatóság ugyanis a feljelentését nem fogadta el, minthogy "bűncselekmény nem történt, igényét érvényesítse polgári perben".

Csak tudnánk, hogy akkor miért fogták le, ha csak átmenetileg is K. Lászlót és társait?

elő időknek, vagy akár azoknak, akik már életükben szeretnék anyagilag segíteni utódaikat úgy, hogy nem kell elhagyniuk megszokott lakásukat. (...) Újabb pénzintézet, a Földhitel és Jelzálogbank is bejelentette ezen üzletága megindulását, s továbbiak is várhatók. Azt azért senki ne felejtse: kockázata mindennek van, de ezt a kockázatot alapos utánajárással, esetleg saját jogi tanácsadó véleményével, vagyis minél több egybecsengő információ beszerzésével csökkenthetjük. Azt pedig csak remélni tudjuk, hogy a lakásmaffia elleni bűnüldözői harc eredményességét ezek a megbízható üzleti formák is növelni fogják.

(Győri Hét, 2007. február 15.)

Bérlakásokat adnak el Szegeden. Információink szerint a lakásmaffia is ugrásra készen áll, keresik azokat a címeket a belvárosban, ahol idős emberek laknak. Az alkalom szinte kínálja magát: az egyedülálló, magatehetetlen embereket bármikor meg lehet győzni arról, hogy másik lakásért cserébe minden terhet átvállalnak. Több lakó pedig nem titkolja, esze ágában sincs felújításon törni a fejét, amint megvásárolta olcsón a lakását, azonnal továbbadja, a legalább kétszeres haszon fejében.

(Délmagyarország, 2007. február 16.)

Kiforgatták mindenükből. A Dobozi 41. az utóbbi években két táborra oszlott, "bérlőkre és bitörőkre". Ők ketten nyilván az utóbbiak, a hangos többség közé tartoztak. Igazság szerint nem is járna nekik csere-lakás. - Igen, önkényesek vagyunk, mondja a fiatal-ember. - De velünk soha nem volt semmi baj, mi mindig meghúztuk magunk. - És mink elsőnek rendes bérleti szerződéssel laktunk - szólal meg a nő is. - Csak kiforgatott mindenükből a lakásmaffia. - Én analfabéta vagyok, nem tudtam, mit írok alá. - Nem analfabéta, csak hiszékeny - magyarázza a férfi. - Számolni is én tanítottam meg. Ahányszor akarták, anynyiszor csapták be a boltban meg a piacon. Állami gondozott volt.

(Élet és Irodalom, 2007. február 23.)

Elővásárlásra külön keret. A bérlet meghosszabbításánál környezettanulmányt végeznek a jövőben (...), a korábbinál sokkal alaposabban megnézik a hosszabbítást kérő anyagi helyzetét, például autóját és más vagyontárgyait, mely alapján megítélhető, valóban rászorul-e a kedvezményes lakhatásra a kérelmező. Az alig párezer forintos lakbér nem ösztönözte önálló otthon keresésére a bérlakások használóit, a remények szerint az emelés ezt a mobilitási hajlandóságot is felerősíti. A közgyűlés döntése értelmében egyébként ezentúl évente felül kell vizsgálni a lakberek mértékét, s a - jövőben épülő bérlakásoknál már a piaci alapú díjak bevezetését is meg kell fontolni. Talavgy óta a lakásmaffia ellenes törvény alapján elővásárlási joga van az önkormányzatoknak a végrehajtás alá került lakások megvásárlásánál, erre ötvenmillió forintot különített el a közgyűlés, így is lehet növelni a bérlakások számát. Az alig néhány éves bérlakások esetében is előfordul, hogy a bérlők teljesen leamortizálják azt.

(Fejér Megyei Hírlap, 2007. február 27.)



Állandó programok

	Óra	Kedd	Csütörtök
Minden héten	9.30-15.00	Ügyfélfogadás	Ügyfélfogadás
1. hét	15-18		Jogi tanácsadás
2. hét	17-19	Egyesületi Fórum meghívott vendégekkel	
3. hét	16-18	Felvilágosítás	Egészségügyi nap
4. hét	15-17	Jogi tanácsadás	Terefer nap

Április 10-én tartandó Fórum vendégei
Békési Béla és Hargitai Sándor,
a Magyar Ingatlanforgalmazók
és Értéktécszők Szervezetének vezetői

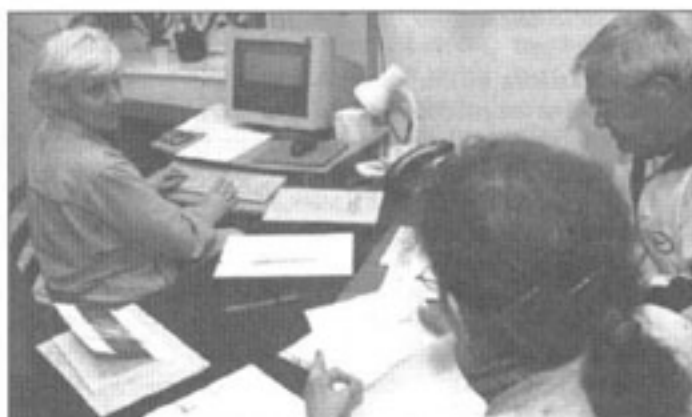
Az új ügyfeleket az előzetesen telefonon, személyesen
egyeztetett időpontban fogadjuk.

Kivel szeretnének találkozni, miről szeretnének hallani?
Kérjük, írják meg a sorstarsak@freemail.hu címre!
A programváltoztatás jogát fenntartjuk!

Lakásmaffiaügyek a Budapest Televízióban



Április 5-től minden második hét csütörtöki napján, reggel 8 és 9 óra között Török-Szabó Erzsébettel találkozhatnak a Budapest Televízió nézői. Műsora az ingatlanbűnözés jellegzetességeivel foglalkozik, meghívott vendégei maguk a megkárosítottak. A Fészekhagyó című műsor támogatói: B-B Recycling Kft., Borbély József, Fejko kkt., GG-Color Bt., Hajnali Krimi, KerteniBau Kft. Az adás telefonszámait: 210-55-40, 210-55-42.



Az egyesület szolgáltatásai

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

(Megbeszéléshez időpontot egyeztetni a fenti telefonszámok egyikén lehet.)

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, 06-30/924-31-83

Internet: www.sors-tarsak.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,

a Salgótarjáni úti megállóig

Adószámunk: 18175921-1-42

Kérjük mindazokat, akik az áldozatok otthonának védelmét, a már kilakoltatottak újbóli otthonteremtését fontosnak tartják, személyi jövedelemadójuk 1%-ával segítsék a Sors-Társak Közhasznú Egyesület tevékenységét!

Impresszum

SORS-TÁRSÁK LAPJA

Az Ingatlanbűnözés Képzésszervező Fóruma



Kiadja a Sors-Társak Közhasznú Egyesülete
Felelős kiadó Török-Szabó Erzsébet, elnök
Szerkesztő: Szöllősi Ferenc